PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 507/2023 MS

Margaret Zerafa u Joanne Farrugia

Vs.

L-Avukat tal-Istat

Illum, 18 t'Ottubru, 2024

Kawża Numru: 5K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fis-6 t'Ottubru 2023 li bih wara li ppremettew:

> Illi r-rikorrenti kienu l-proprjetarji tal- fond uffiċjalment numerat bħala sebgħa u sebgħin (77), Triq id-Duluri, Ħamrun, Malta **(il- "fond")**.

Illi r-rikorrenti wirtu dan il-fond mingħandt ċertu Mary Spiteri, mart id-defunt Victor Spiteri, li mietet armla fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Jannar tal-elfejn u erbatax (2014) u li permezz tat-testment tagħha hija ħalliet il-fond lir-rikorrenti b'titolu ta' legat, f'ismha ugwali bejniethom (Kopja tat-testment hawn anness u mmarkat bħala **Dok A**). Konsegwentement, il-fond ippervjena għandt ir-rikorrenti permess ta' dikjarazzjoni *causa mortis* li saret fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi fl-erbatax (14) ta' Lulju tal-elfejn u erbatax (2014) (kopja ta' liem qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dok B**).

Il-fond kien oriġinarjament ġie akkwistat mid-defunti Publio u Loreta konjuġi Spiteri, mingħand Elena Beatrice mart Antonio Minuti, permezz ta' trasferiment li sar fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami datat l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar tas-sena elf disgħa mija u wieħed u sittin (1961). Permezz ta' l-aħħar testment *Unica Charta* tal-konjuġi Spiteri, fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, datat id-dsatax (19) ta' Awwissu tas-sena elf disgħa mija u tlieta u sittin (1963) u sussegwentement emendat fl- atti tal-istess Nutar fis-sitta u għoxrin (26) ta' Awwissu tas-sena elf disgħa mija u tlieta u sittin (1963), il-fond intiret minn uliedhom Joseph Spiteri u Victor Spiteri. Illi permezz ta' att ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, datat il-wieħed u għoxrin (21) ta' Frar tas-sena elf disgħa mija u tlieta u sebgħin (1973) bejn Joseph Spiteri u Victor Spiteri, il-fond ġie assenjat lil Victor Spiteri biss;

Illi Vittorio (Victory) Spiteri miet fit-tlettax (13) ta' Jannar tas-sena elfejn u wieħed (2001) u permezz tal-aħħar Testment *Unica Charta* tiegħu fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, datat l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Ġunju tas-sena elf sebgħa mija u sebgħa u tmenin (1987) huwa nnomina bħala l-unika weriet tiegħu lil martu Mary Spiteri;

Illi permezz ta' kuntratt tal-bejgħ tal-fond, datat l-għaxra (10) ta' Lulju tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023), fl-atti tan-Nutar Dottor Malcom Mangion, ir-rikorrenti biegħu il-fond lil ċertu Mario Bonniċi (K.I. Nru 383372 M) u dan kif jirriżulta minn kopja tal-istess kuntratt hawn anness u mmarkat bħala **Dok Ċ**;

Illi l-fond huwa preżentement mikri lil ċertu Doris Agius, li ilha tabita u tgħix fil-fond sa mil-inqas s-sena elf disgħa mija u disgħin (1990) u preżentement tħallas kera fl-ammont ta' mitejn u tnejn u sebgħin Ewro (€ 272) fis-sena, pagabbli fl-ewwel ta' Diċembru ta' kull sena.

Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, u dan kif jirriżulta miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala **'Dok. D'**;

Illi ċertament il-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009 tant lil kera ġiet awmentata għal dak l-ammont li qiegħed preżentament jitħallas;

Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Lġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma joħolqu ebda proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferma ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni;

Illi l-ammont baxx ta' kera mħallsa, l-istat ta' inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-fond, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell ta' għajxien f'Malta fl-aħħar snin u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti u l-antenati tagħhom;

Illi r-rikorrenti u l-antenati tagħhom qatt ma kellhom rimedju effettiv ai termini tal-Art 6 tal-Konvenzjoni Ewropea sabiex iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust sabiex din tkun tirrifletti l-valur tas-suq preżenti, u dana minħabba l-limiti imposti permezz tal-Art 1531C tal-Kap 16 Liġijiet ta' Malta;

Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi **Amato Gauci vs Malta** (No. 47045/06) deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; **Lindheim and others vs Norway** (No 13221/08 u 2139/10) deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; **Zammit and Attard Cassar vs Malta** (No 1046/12) deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; **Anthony Debono vs Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u **Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et** (Ref Nru 22/2019), deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-10 ta' Ottubru 2019;

Illi ġialadarba r-rikorrenti kienu qegħdin, tul l-eżistenza tal-kirja surreferita, isofru min-nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, huwa ċar illi kien hemm leżjoni tal-prinċipju tal-proporzjonalità, u dan kif ġie

deċiż f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal** (Nru 41696/07) nhar il-21 ta' Diċembru 2010;

Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Art 1531C tal-Kap 16 Liġijiet ta' Malta;

Illi l-valur lokatizju tal-post kien ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet illi r-rikorrenti għandhom jirċievu, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Art 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk il-liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa deċiż fis-sentenzi suċċitata iktar 'il fuq f'dan ir-rikors;

Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha l-okkażjoni tikkummenta diversi drabi, f'każi li jirrigwardjaw lil Malta, li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà tiegħu stess għal ħafna snin u versu kera miżera jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni – vide **Ghigo vs Malta** u **Fleri Soler et vs Malta**, it-tnejn deċiżi fis-26 ta' Settembru 2006;

Illi b'sentenza fl-ismijiet **Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et**, deċiża fit-8 ta' Mejju mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (Ref Nru 89/19/LM), dina l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża. L-istess ġie deċiż fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et** (Ref Nru 22/2019) fl-10 ta' Ottubru 2019 kif

sussegwentement ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020;

Illi in vista tal-każistika kollha suċitata, u in vista tal-fatt illi ċertament ma jeżisti ebda dubju illi r-rikorrenti u l-antecausa tagħhom sofrew leżjoni flagranti tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, dina l-Onorabbli Qorti għandha tillikwida l-kumpens pekunarju u non-pekunarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat;

huma għaddew biex talbu lil din il-Qorti jogħġobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

1. **TIDDIKJARA** u **TIDDEĊIEDI** illi fil-konfront tar-rikorrenti, il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini *ossia* l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti *inter alia* fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u għaldaqstant ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;

2. **TIDDIKJARA** u **TIDDEĊIEDI** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens likwidat bħala danni pekunjarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta li ma żammewx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Liġi;

3. **TILLIKWIDA** l-istess kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji kif sofferti mir-rikorrenti;

4. **TIKKUNDANNA** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta li ġiet preżentata mill-Avukat tal-Istat fit-30 t'Ottubru 2023[1], u li biha ġie eċċepit hekk:

> 1. Illi in vena preliminari, ir-rikorrent trid ġġib prova:
> a. tat-titolu li għandha fuq il-fond 77, Triq id-Duluri, Hamrun, Malta; u
> b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;**
>
> 2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;
> 3. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;
>
> 4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss mill-**14 ta' Lulju 2014**, stante li jidher li l-fond wasal għand ir-rikorrenti permezz ta' legat, **sal-1 ta' Ġunju 2021** u cioè sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV ta' 2021;
>
> 5. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma setgħetx togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, **i**r-rikorrenti setgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;
>
> 6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

[1] Fol.45.

> Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

4. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub li ġew preżentati mill-partijiet;

5. Rat li l-kawża ġiet differita għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

6. Illi din hija kawża mressqa mir-rikorrenti li qed jilmentaw minn ksur tad-dritt fondamentali tagħhom li jgawdu bil-kwiet il-possediment tagħhom, konsistenti mill-fond bin-numru sebgħa u sebgħin (77), fi Triq id-Duluri fil-Ħamrun (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala "il-Fond"). Ir-rikorrenti jilmentaw li l-vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tagħhom, li huwa tutelat mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, seħħet b'konsegwenza tal-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (minn issa msejħa biss bħala "l-Ordinanza") kienu jagħtu lill-kirja li kienet veljanti fuq il-Fond fiż-żmien meta huma kienu għadhom sidien tiegħu.

7. Il-fatti li jemerġu mill-provi huma dawn li ġejjin.

8. Ir-rikorrenti kisbu l-Fond, li mhux dekontrollat[2], b'legat mingħand Mary Spiteri, armla ta' Victor Spiteri, li mietet fit-23 ta' Jannar 2014. Is-suċċessjoni tagħha kienet regolata minn testment konfezzjonat fl-atti tan-Nutar Francesca Borg fit-8 ta' Novembru 2010[3], li bih hija nnominat bħala werrieta universali tagħha lil terzi. B'att riċevut min-Nutar Mary sive Mariella Mizzi fl-14 ta' Lulju 2014[4], ir-rikorrenti ddenunzjaw il-legat tal-Fond, u ġew ukoll immessi fil-pussess tiegħu mill-eredi.

---

[2] Fol.42.
[3] Fol.7.
[4] Fol.13.

9. B'att ieħor magħmul fl-10 ta' Lulju 2023 fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion[5], ir-rikorrenti biegħu il-Fond lil terzi, kif kien okkupat b'kirja protetta. Ir-rikorrenti xehdu li l-Fond kien okkupat minn Doris Agius sa mis-sena 1966, li kienet tħallas il-kera lilhom u preċedentement lil zithom. Huma jgħidu li l-inkwilina dejjem ħallset is-somma ta' €197 fis-sena, bil-quddiem[6]. L-aħħar akkwirent tal-Fond ukoll xehed li fil-Fond hemm inkwilina protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza[7]. Jidher li l-prezz miftiehem tal-bejgħ kien €40,000, li ġie rivedut mill-Kummissarju tat-Taxxa b'valur addizzjonali ta' €20,000[8].

10. Ir-rikorrenti ma talbux ħatra ta' perit tekniku, u minflok eżebew kopja ta' rapport imħejji mill-Perit Sean-Paul Attard, inkarigat minnhom[9]. Dan ir-rapport huwa datat 28 ta' Ġunju 2014, u sar bl-iskop li titħejja valutazzjoni tal-Fond. Fih deskrizzjoni dettaljata tal-Fond, u fih l-imsemmi Perit iddikjara: «*Some signs of dampness are present in particular areas (Ref. Photo 2). The reason behind this might be because the premises is currently uninhabited*». Il-Perit ta valur lill-Fond ta' €75,000, u ma semma xejn li l-Fond m'għandux il-pussess vakanti minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra li tipproteġi d-drittijiet lokatizji.

Ikkunsidrat:

11. Illi mill-provi prodotti, il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti seħħilhom juru t-titolu tagħhom fuq il-Fond, u ċjoè li huma kisbuh b'titolu ta' legat kif fuq ingħad. Il-Qorti qed iżomm quddiem għajnejha l-fatt li din il-kawża m'hijiex waħda petitorja, u għalhekk ir-rikorrenti mhux obbligati li jġibu prova daqstant rigoruża tat-titolu tagħhom. Kif intqal fid-deċiżjoni ***Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 7/2/2017): «*Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa*

[5] Fol.24.
[6] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrenti Joanne Farrugia, a fol.57, u tar-rikorrenti Margaret Zerafa, a fol.60.
[7] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Mario Bonnici, a fol.63.
[8] Fol.74.
[9] Fol.71.

li tkun». Hekk, per eżempju, fil-kawża ***Catherine Tabone pro et noe vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 27/3/2020) ġiet konsidrata favorevolment bħala prova ta' titolu għal finijiet ta' proċedura bħal din dikjarazzjoni *causa mortis*, liema prova qatt ma tkun kunsidrata suffiċċjenti weħidha f'azzjonijiet ċivili dwar titoli fuq proprjetà.

12. Il-ġurisprudenza tal-qrati tagħna iddikjarat li l-legatarju għandu l-jedd li jippretendi kumpens sa mid-data tal-ftuħ tas-suċċessjoni, u mhux mid-data tal-immissjoni fil-pussess tal-legat, billi b'operazzjoni tal-artikolu 721 tal-Kodiċi Ċivili, il-legatarju jsir is-sid tal-ħaġa mħollija b'legat minn dakinhar tal-mewt tat-testatur. F'dan is-sens hija d-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ***Marianne Zammit vs. Joseph Cutajar et*** (1/12/2021) u dik ta' din il-Qorti, kif diversament presjeduta, fl-ismijiet ***Maria Carmela sive Marika Baldwin vs. Avukat tal-Istat et*** (20/10/2022).

13. S'hemmhekk, allura, l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat se tiġi respinta.

14. Id-diffikultà tqum meta l-Qorti tiġi biex tikkonsidra t-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni, u ċjoè dik li teżiġi mingħand ir-rikorrenti prova li l-Fond tassew kien soġġett għal kirja milquta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza.

15. Il-Qorti ma jidhrilix li r-rikorrenti ġabu provi adekwati dwar dan l-aspett tal-kawża. Huwa minnu li ż-żewġ rikorrenti xehdu li l-Fond ilu mikri sa mis-snin sittin. Madanakollu, kif jirriżulta mill-atti, r-rikorrenti ma jgħixux Malta, u mix-xiehda tagħhom bl-affidavit huwa nieqes kull tagħrif dwar jekk huma għexux f'Malta f'xi żmien f'ħajjithom, u għal kemm żmien jekk tassew għexu hawnhekk. Tagħrif dan li kien importanti biex wieħed jevalwa s-saħħa tad-dikjarazzjonijiet tar-rikorrenti dwar il-kiri tal-Fond.

16. Il-Qorti qed tifhem li l-persuna indikata mir-rikorrenti bħala l-inkwilina, u ċjoè Doris Agius, għadha ħajja, u għalhekk ma kellu jkun hemm ebda diffikultà biex ir-rikorrenti jipproduċuha bħala xhud f'din il-kawża. Minflok ir-rikorrenti produċew bħala xhud lix-xerrej tal-Fond, li spjega li huwa akkwista l-Fond bi prezz tant baxx «*b'kunsiderazzjoni għall-impedimenti imposti fuq il-proprjetà u ċioè li din l-istess proprjetà nxtrat waqt li kienet mgħobbija minn kerrej protett mil-liġijiet l-antiki tal-kera ta' Malta*». Iżda x-

xerrej ma xehedx li huwa familjari mal-Fond minn snin qabel, u għalhekk id-dikjarazzjoni tiegħu li l-Fond kien soġġett għal kirja protetta mhux sostnuta minn fatti magħrufa lilu personalment, u ma tistax ħlief tiġi skartata.

17. Ir-rikorrenti lanqas ma pproduċew estratti mir-Reġistru Elettorali sabiex juru min kien jabita fil-Fond mis-snin sittin sallum, u lanqas ma ressqu provi dwar lil min kienu jgħajtu l-utilitajiet tal-ilma u tal-elettriku fuq il-Fond – kollha provi dawn li setgħu ikkorraboraw id-dikjarazzjoni vaga tagħhom li l-Fond ilu snin twal mikri.

18. Fuq kollox però l-Qorti ma tistax tinjora l-kontenut tar-rapport tal-Perit Attard, li bl-aktar mod ċar iddikjara li l-post ma kienx abitat fl-2014. Informazzjoni li bla dubju ingħatat lilu mill-klijenti tiegħu, li jidher li aċċettaw dan ir-rapport tant li anki eżebewh f'din il-kawża, u li tikkontradixxi dak li intqal mir-rikorrenti u mill-akkwirent il-ġdid tal-Fond.

19. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk il-Qorti issib li din il-parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija fondata u għalhekk jistħoqqilha tintlaqa'.

20. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda tiċħad l-eċċezzjoni wieħed ittra 'a' (1a) tal-intimat Avukat tal-Istat, iżda tilqa' l-eċċezzjoni wieħed ittra 'b' (1b), u konsegwentement tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Deputat Reġistratur