QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Ġunju 2025

Numru 47

Rikors numru 208/2023/1 TA

Edmond Cachia, Enzo Cachia, Marilyn Lia,
Roberta Sammut, Cecilia Theuma, John Micallef,
Claire Frendo Micallef, Carmel Vincent sive Charles Cutajar,
Denise Psaila u David Cutajar

vs

L-Avukat tal-Istat u
Emanuel Cachia

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tar-rikorrenti minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-17 ta' Ottubru 2024 li biha għażlet li ma teżerċitax is-setgħat tagħha għaliex sabet li r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju sabiex jindirizzaw l-ilment tagħhom (allegat

ksur għat-tgawdija tal-proprjetà bl-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158) u konsegwentement illiberat lill-intimati mill-osservanza tal-ġudizzju.

2. Il-kwistjoni fl-appell hija l-allegat ksur tad-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà bin-numru 140, Triq PP Caruana, Bormla.

Preliminari

3. Il-fatti prinċipali ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

> *"Ir-rikorrenti jgħidu li r-rikorrenti Marilyn Lia hija sid il-fond bin-numru 140, Triq PP Caruana, Bormla, filwaqt li huma flimkien mal-imsemmija huma eredi universali ta' Maria Concetta Cachia, l-awtriċi tagħhom … Dan il-fond ipprevjena lil din ta' l-aħħar b'titolu ta' prelegat bis-saħħa ta' testment tal-11 ta' Ġunju 2020 fl-atti tan-nutar Gerard Spiteri Maemple. Maria Concetta Cachia mietet fis-17 ta' Mejju 2022.*
>
> *Dan il-fond kien konċess lil Emmanuel Cachia jew lil antekawża tiegħu permezz ta' kuntratt datat 25 ta' April 1968 fl-atti tan-nutar George Cassar (a' fol 11). Dan iċ-ċens kien ingħata għall-perjodu ta' 17 -il sena li skadew fl-1985.*
>
> *Bis-saħħa ta' artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iċ-ċens ikkonverta ruħu f'kera biex illum bħala inkwilin hemm l-intimat inkwilin. Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li minħabba l-istat tal-liġijiet tal-kera ta' Malta, li jagħtu protezzjoni kemm fil-fissazzjoni ta' kera u kif fil-possibilita' ta' teħid lura tal-pussess tal-fond qegħdin jinkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta'."*

4. Ir-rikorrenti ppreżentaw il-kawża fid-19 ta' April 2023 u qalu li ġarrbu ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"] għaliex il-fond in kwistjoni qatt ma seta' jinkera b'kera li tirrifletti l-valur

lokatizju fis-suq ħieles u dan minħabba l-protezzjoni li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 taw lill-intimat Cachia, b'mod li ma nżamm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-għan pubbliku.

5. Talbu għalhekk lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex:

> *"1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew vjolati u/jew qegħdin jiġu vjolati id-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha stess bin-numru 140, Triq PP Caruana, Bormla u dan b'vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).*
>
> *2. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni.*
>
> *3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;*
>
> *4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati.*
>
> **5. Taghti dawk ir-rimedji l-ohra kollha meqjusa xierqa;**
>
> *Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati, li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni."*

6. B'risposta ppreżentata fit-3 ta' Mejju 2023[1], l-Avukat tal-Istat sostanzjalment wieġeb illi r-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti li l-kirja hija regolata bil-Kap. 158; li kemm-il darba japplika l-artikolu 12(8) tal-Kap. 12, il-kirja mhijiex regolata bil-Kap. 158; li l-Kap. 158 għandu għan

[1] Fol. 19 et seq.

leġittimu, fl-interess ġenerali u jżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-inkwilini; li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel it-30 ta' April 1987 u lanqas wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018; u li f'każ li l-Qorti kellha ssib leżjoni tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni, ir-rikorrenti jkollhom jedd biss għall-kumpens likwidat skont is-sehem tagħhom, u tal-antekawża tagħhom fuq il-fond.

7. L-inkwilin Cachia min-naħa l-oħra wieġeb[2] illi: ir-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom u li saru d-denunzji u/jew dikjarazzjonijiet *causa mortis* rilevanti; li huwa kien għamel ftehim ta' inkwilinat u dejjem ħallas il-kera; li huwa mhuwiex leġittimu kontradittur għat-talbiet kif dedotti; li bla ħsara għal dan jekk il-Qorti ssib ksur ir-rimedju m'għandux ikun l-iżgumbrament tiegħu; u li huwa m'għandu jbati ebda spejjeż.

8. B'sentenza mogħtija fis-17 ta' Ottubru 2024 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"**Tiddeklina** milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikorrenti u **tillibera** lill-intimati kollha mill-osservanza tal-ġudizzju.*
>
> *Spejjes a' karigu tar-rikorrenti."*

9. Safejn rilevanti għal dan l-appell, il-Qorti tal-ewwel grad ibbażat id-deċiżjoni tagħha fuq s-segwenti konsiderazzjonijiet:

[2] Fol. 21 et seq.

“Ir-rikorrenti jgħidu li r-rikorrenti Marilyn Lia hija sid il-fond bin-numru 140, Triq PP Caruana, Bormla, filwaqt li huma flimkien mal-imsemmija huma eredi universali ta’ Maria Concetta Cachia, l-awtriċi tagħhom. Il-Qorti mill-ewwel tirrileva x’kienet l-utilita’ li r-rikors sar ukoll mill-eredi meta l-azzjoni tispetta biss lil sid il-fond u ċioe’ lil Marilyn Lia. …

… din il-Qorti diġa’ ġie rilevat l-inutilita’ tal-presenza tar-rikorrenti salv għal Marilyn Lia, anke jekk din hija ko-eredi mal-oħrajn. Bis-saħħa li dan il-fond ġie għandha permezz ta’ prelegat li allura jiżra’ fl-imsemmija Marilyn Lia l-interess ġuridiku meħtieġ biex setgħet tazzjona anke waħedha din l-azzjoni.

Punt ieħor importanti huwa l-fatt li l-fond ipprevjena lill-imsemmija Marilyn Lia bis-saħħa ta’ prelegat li huwa titolu singulari ossia partikulari u mhux wieħed universali. Huwa minnu li r-rikorrenti hija wkoll eredi unversali iżda sa fejn jirrigwardja l-kumpens għall-fond imsemmi t-titolu tagħha huwa wieħed partikolari. Iżda anke kieku kellu jkun konċess li tista’ tmexxi fil-kwalita tagħha ta’ eredi, is-sehem li jispetta lilha huwa dak ta’ wieħed minn għaxra (1/10).

M'għandu jkun hemm ebda dubbju li il-prelegat bħad-donazzjoni jitrasmetti l-proprjeta’ permezz ta’ titolu partikolari u mhux universali. Il-Qorti għalhekk tirrileva, li ai fini ta’ interess ġuridiku, huwa rilevanti, jekk min ikun qiegħed jagħmel proċeduri bħal dawn, hux is-sid jew suċċessuri tiegħu. Ir-rilevanza takkwista importanza ġuridika partikulari fil-każ ta’ suċċessuri, jekk il-proprjeta’ tkunx ġiet għandhom permezz ta’ titolu universali jew wieħed partikolari. Fil-każ odjern huwa ċar, li t-titolu huwa wieħed partikolari. Il-prelegat hija donazzjoni post-mortem lil xi wieħed mill-eredi. Di fatti Artikolu 709 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li "It-testatur jista’ jħalli prelegat lill-werriet tiegħu, u, f’dak il-każ, il-werriet, għal dan il-prelegat, jitqies bħala legatarju”.

Fuq dan il-punt partikolari ma tantx hemm materjal fuq xiex wieħed jimxi imma huwa interessanti dak li josservaw ***P. Van Dijk u G.D.H. Van Hoof*** *fl-‘opus’ tant ċitata tagħhom Theory and Practice of the European Convention on Human Rights, paġna 48 tat-tieni edizzjoni ta’ dan il-ktieb:*

> *“The Kofler Case the Commission stated clearly: ‘the heirs of a deceased applicant cannot claim a general right that the examination of the application introduced by the decujus be continued by the commission’”*

Di fatti f’dan il-każ il-Kummissjoni sabet li d-dritt ma hux “transferable”. Fil-każ ta’ Deweer -vs- Belgium tas-27 ta’ Frar 1980, il-Qorti Ewropeja osservat li

> *“The Court, for its part, wishes to mark its full approval of the practice which the Commission has been following in cases of this nature and which it has implicitly confirmed in the present instance: when an applicant dies during the course of proceedings, his heirs may in*

> *principle claim in their turn to be "victims" (Article 25 par. 1 of the Convention) (art. 25-1) of the alleged violation, as rightful successors and, in certain circumstances, on their own behalf (see application no. Rik. Nru. 254/22TA 26 4427/70, 24. 5. 1971, X v. Federal Republic of Germany, Collection of Decisions, vol. 38, p. 39; application no. 6166/73; 30. 5. 1975, Baader, Meins, Meinhof and Grundmann vs Federal Republic of Germany, Decisions and Reports, vol. 2, p. 66; applications nos. 7572/76, 7586/76 and 7587/76, 8. 7. 1978, Ensslin, Baader and Raspe, ibid., vol. 14, pp. 67 and 83)."*

Minn dawn is-siltiet huwa ċarissimu, li d-dritt li l-azzjoni kostituzzjonali tinbeda jew titkompla mill-eredi jeżisti, għalkemm anke f'dan il-każ, kif jindikaw l-awturi fuq imsemmija lanqas din ma hija regola assoluta. Dan iwassal għall-konklużjoni, li l-akkwist ta' dritt minn suċċessuri b'titolu partikolari mingħand il-mejjet, u dan jinkludi titolu causa mortis bħal ma huwa legat, ma jagħtix dritt għall-azzjoni sa fejn jirrigwardja dak li seta' jitlob il-mejjet f'ħajtu.

Huwa ġuridikament ċar, li huma l-eredi universali li jkomplu fil-personalita' ġuridika tal-mejjet jew kif kommunament jingħad, jidħlu fiż-żarbun tiegħu, kemm jekk jinten u anke jekk ifuħ biex ifittxu għal dak li l-awtur tagħhom seta' kien intitolat għalih f'ħajtu, iżda żgur mhux minn jirċievi b'titolu partikulari. Huwa għalhekk loġiku u jagħmel ħafna sens, li ssir differenza bejn il-werriet u l-legatarju, f'dak li għandu x'jaqsam ma suċċessjonijiet ta' drittijiet tad-deċedut. Il-Qorti tfakkar fir-regola ċivilistika, li filwaqt li l-eredi jrid iwieġeb għall-passiv li jħalli warajh il-mejjet mhux hekk fil-każ tal-legatarju jew tal-persuna li tirċievi b'legat (ara artikoli 939, 940 u 944 tal-Kodiċi Rik. Nru. 254/22TA 27 Ċivili). Dan ma jfissirx pero' li min jirċievi b'titolu partikulari mill-mument li huwa jsir padrun tal-oġġett. Issa kif anke jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt tal-awtriċi tar-rikorrenti din mietet fis-17 ta' Mejju 2022 (ara a' fol 32).

Imma kif anke jirriżulta mir-rikors promotur, ir-rikorrenti qegħdin jillimitaw l-ilment tagħhom għall-fatt li l-kera ma hiex waħda ġusta u proporzjonali mad-dritt ta' tgawdija ta' proprjeta'. Issa jirriżulta li r-rikorrenti għamlet Kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex tawmenta l-kera (ara a' fol 29) u li din il-Qorti jirriżultalha li din tinsab għas-Sentenza għall-4 ta' Diċembru 2024. Għalhekk jidher li r-rikorrenti pprevalew rwieħhom mill-benefiċċju li jagħti l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li llum jippermetti li l-kera tkun awmentata b'mod adegwat.

Kif intqal dawn il-proċeduri għadhom pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Bis-saħħa tagħhom hemm possibilita' reali li l-leżjoni li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti tkun indirizzata bis-Sentenza tal-Bord li kif rilevat tinsab differita għas-Sentenza għal Diċembru 2024.

Għalhekk din il-Qorti qed tqies li dawn il-proċeduri saru b'mod intempestiv u dan fid-dawl li r-rimedju ordinarju mhux biss jeżisti iżda saħansitra r-rikorrenti irrikorrew għalih. Din il-Qorti għalhekk ser tkun qed tiddeklina milli teżerċita l-poteri li għandha fit-termini ta' dak li

jipprovdi l-Artikolu 4 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement ser tkun qed tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lill-intimati kollha."

L-Appell

10. Ir-rikorrenti appellaw[3] in kwantu aggravati li l-Ewwel Qorti applikat b'mod żbaljat il-prinċipji legali applikabbli għall-każ odjern għaliex:

> *"9. … illum huwa kompletament paċifiku li l-eredi universali għandhom dritt ta' azzjoni sa fejn jirrigwarda dak li seta' jitlob it-testatur, ossija għandhom il-jedd li jitolbu deċiżjoni dwar il-vjolazzjoni tal-jeddijiet proprjetarji u jiksbu kumpens minħabba tali vjolazzjoni. Is-sid li jikseb b' legat filfatt jista' jiġi ċitat fil-kawża għal finijiet ta' kompletezza, imma jedd jgħaddi għand il-werrieta.*
>
> *10. … L-esponenti jsibuha kemmxjen diffiċli biex isegwu l-linja tal-ħsieb adottata mill-ewwel Onorabbli Qorti, għaliex donnu filli l-Qorti qed tgħid li l-kawża kellha ssir mill-eredi u filli tgħid li kellha ssir minn Marilyn Lia weħidha (u l-eredi l-oħra magħha huma inutli) …*
>
> *…*
>
> *12. Filwaqt li l-esponenti jifmhu illi mill-emendi tal-2018 'l quddiem, il-Qorti ma tistax tagħti rimedju għax hemm il-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, b' lura ċertament setgħet tagħti rimedju f' forma ta' kumpens, lill-eredi ta' Maria Concetta Cachia, li huma r-rikorrenti kollha f' din il-kawża …*
>
> *18. … huma lkoll werrieta universali tad-defunta, huwa* [sic!] *wirtu wkoll il-jedd patrimonjali taz-zija tagħhom u għalhekk wirtu wkoll id-dritt ta' azzjoni li jfittxu għad-danni."*

11. Talbu għalhekk lil din il-Qorti <u>tħassar u tirrevoka</u> s-sentenza appellata u:

> *"tilqa' t-talbiet kollha mressqa mill-appellati."*

---
[3] Fol. 167 et seq.

12. L-Avukat tal-Istat da parti tiegħu wieġeb[4] li huwa konxju li din il-Qorti diġà kellha l-opportunità tippronunzja ruħha dwar il-kwistjoni mertu tal-appell u għalhekk jirrimetti ruħu.

13. Min-naħa l-oħra l-inkwilin tenna[5] illi mhuwiex leġittimu kontradittur u safejn jirrigwarda lilu s-sentenza appellata hija ġusta u jistħoqqilha konferma bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti appellanti.

Konsiderazzjonijiet

14. Safejn jirriżulta mill-atti, il-kronoloġija tal-fatti f'dan il-każ hija din:

i. Il-fond kien proprjetà ta' Giuseppe Cutajar li miet fis-7 ta' Diċembru 1936 u għadda b'wirt lit-tliet uliedu Carmela, Franics u Vincenza, aħwa Cutajar[6];

ii. Fil-25 ta' April 1968 l-imsemmija Carmela, Francis u Vincenza armla Cachia, aħwa Cutajar taw b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena, lil ċertu Francis Tonna[7] li kien iħallas ċens fis-somma ta' Lm30.00 fis-sena pagabbli kull tlitt xhur bil-quddiem. Fil-kuntratt tal-enfitewsi temporanja tal-1968[8]

[4] Fol. 179 et seq.
[5] Fol. 183
[6] Fol. 38 - 39
[7] Fol. 11 et seq.
[8] Fol. 11

jingħad li l-fond għandu n-numru 140. L-istess l-irċevuti kollha tal-kera[9] li sa mill-1968 jirreferu għall-fond bin-numru 140 u jkomplu hekk jidentifikawh fis-snin sussegwenti. L-inkwilin stess ukoll ikkonferma li n-numru tal-fond dejjem kien '140' u hekk baqa'.[10]

iii. L-enfitewsi temporanja ġiet fit-tmiem fil-25 April 1985 u mill-15 ta' Novembru 1985[11] il-fond ġie okkupat mill-intimat odjern li kien iħallas kera fis-somma ta' Lm15 kull tlett xhur bil-quddiem[12]. L-intimat Cachia xehed li qabel il-fond kien okkupat minn kuġinuh[13];

iv. Fid-29 ta' Lulju 1988 miet Francis Cutajar u wirtitu Maria Concetta Cachia[14], bint oħtu Vincenza[15]. Madanakollu l-fond bin-numru 140, Triq PP Caruana ġja St. Michael Street, Bormla ma jissemmiex fid-denunżja għalkemm jissememew fondi oħra f'dik it-triq b'numri differenti[16];

v. Vincenza armla Cachia mietet fl-4 ta' Frar 1997 u fost dispożizzjonijiet oħra, innominat bħala eredi universali tagħha fi

[9] Fol. 43 lura u fol. 111 et seq.
[10] Fol. 110 *overleaf*
[11] Fol. 111 et seq.
[12] Fol. 11 et seq.
[13] Fol. 110
[14] Fol. 99
[15] Fol. 93
[16] Fol. 103

kwoti ugwali lis-sitt uliedha Joseph, Lawrence, Grace, Giovanna, Ines, Maria Concetta[17];

vi. Maria Concetta Cachia mietet fis-17 ta' Mejju 2022[18]. Salv xi pre-legati oħra ħalliet, b'titolu ta' pre-legat, il-fond *de quo* lir-rikorrenti Merylin Lia[19] u bħala eredi universali tagħha nnominat, fi kwoti ugwali bejniethom, lill-għaxar neputijiet tagħha jisimhom: Edmond Cachia, Enzo Cachia, Marylin Lia, Roberta Sammut, Cecilia Theuma, John Vincent Micallef, Claire Frendo Micallef, Charles Cutajar, Denise Psaila u David Cutajar, ilkoll rikorrenti.[20] Mir-riċerki testamentarji jirriżulta li għamlet biss it-testment tal-11 ta' Ġunju 2020.

vii. Fid-19 ta' April 2023 ir-rikorrenti Marylin Lia fetħet kawża fil-Bord li Jirregola l-Kera u talbet żieda fil-kera (art. 12B tal-Kap. 158). B'sentenza mogħtija fid-9 ta' Diċembru 2024 il-Bord ordna t-tkomplija tal-kirja in kwistjoni, iddikjara u ddeċieda li l-intimat Emanuel Cachia jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u għalhekk il-kera dovuta minnu għar-rigward tal-fond numru 140, Triq PP Caruana, Bormla, għandha tkun ta' ħamest

[17] Fol. 106
[18] Fol. 6
[19] Fol. 94
[20] Fol. 97

elef u erba' mitt ewro (€5,400) fis-sena b'effett mid-data tas-sentenza pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem.

15. Din il-Qorti konsistentement tenniet illi, safejn ir-rikorrenti jkunu werrieta universali tal-awturi fit-titolu tagħhom, id-*dies a quo* jkun minn dakinhar li l-awtur fit-titolu ġarrab ksur. Dan għaliex is-suċċessuri universali jġarrbu d-danni pekunjarji direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku ma ġarrabx dak it-telf[21].

16. Għalhekk, kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, l-interess ġuridiku tar-rikorrenti Edmond Cachia, Enzo Cachia, Roberta Sammut, Cecilia Theuma, John Micallef, Claire Frendo Micallef, Carmel Vincent sive Charles Cutajar, Denise Psaila u David Cutajar, <u>ilkoll eredi ta' Maria Concetta Cachia</u>, mhuwiex eskluż bil-fatt li mal-mewt ta' din tal-aħħar il-fond *de quo* ddevolva bi pre-legat lil Marilyn Lia, ir-rikorrenti u werrieta l-oħra.

17. Kif tajjeb jgħidu r-rikorrenti appellanti:

> *"Ir-rimedju li għandha Marilyn Lia* ***<u>illum</u>****, kemm ilha li saret sid, u li qed teżerċita quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, m'għandu x' jaqsam xejn mat-talba b'lura għall-kumpens."*

[21] Ara f'dan is-sens is-sentenzi fl-ismijiet *Michelle Doreen Xuereb et vs Avukat tal-Istat* deċiża fit-3 ta' Marzu 2025, u *Guido Paul Pace et v. Grace Micallef et* mogħtija minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru 2022;

18. *Detto ciò*, il-fatt waħdu li r-rikorrenti huma lkoll werrieta universali ta' Maria Concetta Cachia, ma jwassalx awtomatikament għall-akkoljiment tat-talbiet kif jidher li qegħdin jippretendu.

19. Biex tirnexxi l-azzjoni kif proposta, ir-rikorrenti jridu jagħtu prova li l-awtriċi tagħhom (Maria Concetta Cachia) effettivament sofriet ksur bl-operat tal-Kap. 158 qabel id-daħlu fis-seħħ l-emendi (Att XXVII tal-2018)[22]. Mill-atti ma jirriżultax kif:

i. L-inkwilin Cachia qiegħed jokkupa l-fond b'kirja protetta taħt il-Kap. 158, ġialadarba l-enfitewta kien Francis Tonna. Madanakollu llum hemm ġudikat tal-Bord li Jirregola l-Kera li awmenta l-kera pagabbli mill-intimat Cachia bis-saħħa tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 (sentenza Marilyn Lia vs Emanuel Cachia (214/2023). Sentenza li ngħatat fid-9 ta' Diċembru 2024.

ii. Kif Maria Concetta Cachia saret sid tal-fond intier u minn meta. Jirriżulta biss li fis-7 ta' Diċembru 1936 il-fond għadda b'wirt lit-tliet aħwa Carmela, Franics u Vincenza, aħwa Cutajar[23] u li fid-29 ta' Lulju 1988 miet Francis Cutajar u wirtitu Maria Concetta Cachia[24], bint oħtu Vincenza[25]. Madanakollu, il-fond bin-numru

[22] Mhux kontestat li minn dakinhar il-leġislatur ipprovda rimedju ordinarju lis-sidien ta' fond mikri bil-protezzjoni tal-Kap. 158
[23] Fol. 38 - 39
[24] Fol. 99
[25] Fol. 93

140, Triq PP Caruana ġja St. Michael Street, Bormla ma ssemmiex fid-denunzja ta' Francis Cutajar[26]. Kwantu għal sehem Vincenza Cachia (nee Cutajar) in atti ġie ppreżentat kuntratt ta' donazzjoni tad-9 ta' Ottubru 2001 fejn jingħad li mietet fl-4 ta' Frar 1997 u li l-werrieta tagħha huma s-sitt uliedha, Joseph, Lawrence, Grace, Giovanna, Ines, Maria Concetta[27]. Madankollu f'dak il-kuntratt l-oġġett tad-donazzjoni kien sehem l-aħwa ta' Maria Concetta Cachia mill-proprjetà bin-numri 144 u 146 fi Triq PP, Cospicua. Il-fond bin-numru 140 fl-istess Triq ma jissemmiex. Kwantu għal sehem Carmela Cutajar mill-fond oġġett tal-kawża, ma saret l-ebda prova.

20. L-Ewwel Qorti kkonkludiet li ma kienx hemm il-ħtieġa tal-preżenza tar-rikorrenti l-oħra, peress li l-fond hu tagħha bis-saħħa tal-prelegat u għalhekk għandha l-interess ġuridiku sabiex tipproponi l-kawża. Imbagħad fir-rigward tal-kumpens it-titolu tagħha hu partikolari. *Inoltre*, kellu jkun konċess li tista' tmexxi fil-kwalità ta' werrieta, is-sehem tagħha kien wieħed minn għaxra ($^{1}/_{10}$).

21. F'dan ir-rigward il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti hi żbaljata in kwantu jikkonċerna l-perjodu qabel Marilyn Lia akkwistat bi prelegat, bil-mewt ta' Maria Concetta Cachia fis-sena 2022. Għalhekk l-Ewwel Qorti ma

---

[26] Fol. 103
[27] Fol. 106

kellhiex tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha ġialadarba qabel is-sena 2022, sid il-kera ma kellux mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat skont il-liġi ordinarja.

22. Però kif spjegat hawn fuq fl-atti hemm nuqqas ta' provi. Nuqqas li jaħtu għalih ir-rikorrenti. Għalkemm ir-rikorrent Edmond Cachia xehed (ara affidavit) li Maria Concetta Cachia kienet sid sad-data tal-mewt tagħha, ma tressqux provi dokumentarji suffiċjenti li juru meta saret sid. Mill-atti jirriżulta wkoll li kien hemm żmien meta l-kera kienet qiegħda tiġi aċċettata għan-nom ta' terzi (ara fol. 111 sa 115). B'nota preżentata fis-7 ta' Marzu 2024 ir-rikorrenti ppreżentaw dokumenti *"….. li juru l-provenjenza tal-proprjetà bin-numru ……"*. Però d-dokumenti huma biss kopja ta' riċerki testamentarji ta' Maria Concetta Cachia, ċertifikat tal-mewt, testment, denunzja ta' proprjetà taxxabbli ta' Francis Cutajar li fiha l-fond oġġett tal-kawża ma jissemmiex, u l-kuntratt tal-2001 li fih ma jissemmiex il-fond li hu oġġett ta' din il-kawża. Dan mhuwiex biżżejjed.

23. Fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti filwaqt li ser tilqa' l-aggravju tar-rikorrenti u tħassar is-sentenza appellata, ser tibgħat l-atti lura quddiem l-Ewwel Qorti sabiex jitressqu l-aħjar provi li juru meta Maria Concetta Cachia saret sid tal-fond.

<u>Deċiżjoni</u>

Għal dawn il-motivi tilqa' l-aggravju tar-rikorrenti sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tħassar is-sentenza appellata, u tibgħat l-atti lura lill-Ewwel Qorti sabiex ir-rikorrenti jingħataw opportunità <u>waħda biss</u> biex iressqu l-aħjar provi li juru kif u meta Maria Concetta Cachia akkwistat il-proprjetà tal-fond oġġett tal-kawża.

Spejjeż taż-żewġ istanzi jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet ġialadarba kienet l-Ewwel Qorti li minn jeddha ddeċidiet li l-kawża hi intempestiva minħabba li qalet li hemm rimedju ordinarju u lliberat lill-intimati mill-osservanza tal-ġudizzju.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
jb