MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-29 ta' April, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 287/2021 LM

Christopher Sella (K.I. 11301L) f'isem u għan-nom ta' Maria Dolores Sella (KI.I. 667649M) u Maria Anna Moglia (K.I. 133552M)

vs.

Laurence Ancilleri (K.I. 132952M), Patricia Ancilleri (K.I. 132952M) u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fid-29 ta' April, 2021 mir-rikorrenti **Christopher Sella f'isem u għan-nom ta' Maria Dolores Sella, u Maria Anna Moglia** (minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti') , fejn issottomettew dan li ġej:

1. *Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà 102, Triq il-Vitorja, Ħamrun* ***(Dok. A)****;*
2. *Ir-rikorrenti jikru dan il-fond lill-intimati Laurence u Patricia Ancilleri, li jżommu l-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tintitola lis-*

sidien rikorrenti jirċievu kera fis-somma ta' tliet mija, erbgħa u tletin euro (€334) fis-sena, liema rata tista' biss tiżdied biss kull tliet snin u limitatament skont l-indiċi tal-inflazzjoni provdut mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. *Il-protezzjoni li jgawdu minnha l-inwilini tinkludi l-provvedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sidien rikorrenti milli jieħdu l-pussess lura tal-proprjetà, b'dana li huma sfurzati jibqgħu jaċċettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja – b'mod perpetwu – u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament kif ipprovdut mill-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kera perċepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dak li r-rikorrenti setgħu u jistgħu jiksbu fis-suq miftuħ, kieku ma hemmx il-liġi li tipprevjeni dan.*

4. *Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilini (l-intimati Laurence u Patricia Ancilleri), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanċ jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum.*

5. *Il-livell baxx ta' kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

6. *Ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-ħtiġjiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum u anke minħabba li effettivament jistgħu biss jirċievu dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

7. *Dawn id- ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

8. *Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruħhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawża l-esponenti qegħdin jagħmlu s-solita talba għall-kumpens biex jiġu rimedjati l-leżjonijiet passati. Issir riferenza għal dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ta' Portanier vs Malta (App. No. 5574/16), li dderiġiet il-qrati Maltin jagħtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sidien ikollhom għalfejn jagħmlu proċeduri dupplici biex jottjenu solljev għall-*

jeddijiet tagħhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess każ intqal illi ħlas ta' kumpens jista' ma jkunx biżżejjed biex jindirizza vjolazzjoni taħt il-Konvenzjoni.

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati 'l għaliex ma għandhiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. *Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*
2. *Tiddikjara konsegwentement illi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet;*
3. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;*
4. *Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimati Laurence u Patricia Ancilleri ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta biex tissokta fil-kirja;*
5. *Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/id-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma hekk likwidata;*
6. *Tagħti kull rimedju u/jew provvediment ieħor meħtieġ.*

Bl-imgħax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat') li ġiet ippreżentata fl-20 ta' Mejju, 2021, li biha eċċepixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jiġu miksura fil-konfront tagħhom, id-drittijiet salvagwardjati permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan billi qiegħed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà "102, Triq il-Vitorja, Ħamrun", u dan mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat;

Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

1. *Illi, **in linea preliminari**, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma saru s-sidien tal-proprjetà in kwistjoni u ċioe qabel l-2016. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ir-rikorrenti għandhom jindikaw b'mod konkret meta bdiet ir-relazzjoni lokatizja tal-intimati Ancilleri;*

2. *Illi preliminarjament ukoll u in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talba tar-rikorrenti hija irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu tal-1962 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

3. *Illi in linea preliminari wkoll, l-esponenti jeċepixxi n-nuqqas ta' applikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà;*

4. *Subordinatament u **mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu** l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promutur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

5. *Illi **b'referenza lejn l-ewwel u t-tieni talba,** ma hemm ebda ksur tal-**artikolu 37** tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx* 'teħid forzuż' *jew obbligatorju tal-proprjetà iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

6. *Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sid qua proprjetarju tal-fondi;*

7. *Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawn il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjetà;*

8. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

9. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha, fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta*** *(fn. 1 App. Nru. 47045/06 deċiż 15/09/2009) rrikonoxxiet li* "State

control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."

10. *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe l-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

11. *Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalità l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u ċioe fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a baż ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjetà in kwistjoni;*

12. *Illi b'referenza lejn dawk li jitolbu r-rikorrenti u ċioe li din l-Onorabbli Qorti tiddikjara li l-Kapijiet 69 u 16 huma nulli* erga omnes*, illi l-kawża odjerna tikkonċerna lir-rikorrenti biss u għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti għandha tagħti l-ġudizzju tagħha fuq il-bażi tal-fattispeċje ta' dan il-każ u fil-konfront biss tal-partijiet ta' din il-kawża;*

13. *Illi **b'referenza lejn it-tielet, ir-raba', il-ħames u s-sitt talba** dawn għandhom jiġu miċħuda stante li ma hemmx leżjoni. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost,* dato ma non concesso *li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kkontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

14. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u għal kwalunkwe każ, ormai ġie stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna li Qrati ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-**iżgumbrament** tal-inkwilin, u dan għaliex, fost diversi raġunijiet l-ordinament ġuridiku nostran ikkonferixxa tali kompetenza lil organu ġuridiku ieħor;*

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm 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 ir-Risposta Ulterjuri tal-intimat Avukat tal-Istat ippreżentata fis-26 ta' Novembru, 2021, wara li permezz ta' digriet tat-13 ta' Ottubru, 2021, din il-

Qorti kkonċediet lill-intimat Avukat tal-Istat terminu sabiex jippreżenta eċċezzjonijiet ulterjuri, fejn l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi:

Illi wara eċċezzjonijiet imressqa mill-esponenti, daħal fis-seħħ l-Att 24 tal-2021;

Illi l-esponent intavola rikors b'talba lil din l-Onorabbli Qorti sabiex iressaq eċċezzjonijiet ulterjuri, liema talba ġiet milqugħa permezz ta' digriet seduta stante nhar it-13 ta' Ottubru, 2021;

Illi l-esponent qiegħed umilment jeċepixxi, u dan mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet imressqa fir-risposta ġuramentata tiegħu, s-segwenti:

*Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju, 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont **l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

*Illi hekk ukoll, dejjem skont l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk jiġi muri li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat. Jiġi b'hekk, li b'effett mill-1 ta' Ġunju, 2021 żgur li ma jistax jingħad li hemm, jekk qatt kien hemm, xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent qiegħed jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** sabiex jgħixu fil-fond mertu ta' din il-kawża.*

4. Rat ir-Risposta tal-intimati **Laurence Ancilleri (K.I. 132952M) u Patricia Ancilleri (K.I. 101956M)** (minn issa 'l quddiem 'l-intimati Ancilleri') li ġiet ippreżentata fl-4 ta' Ġunju, 2021, li biha eċċepew:

1. *Preliminarjament din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni*

Ewropea (Kap. 319) billi r-rikorrenti naqsu li jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli skont il-liġi;

2. *Preliminarjament ukoll ir-rikorrenti għandhom iressqu prova adegwata li juru li huma s-sid tal-proprjetà in kwistjoni;*
3. *Illi mingħajr preġudizzju l-esponenti ma humiex leġittimi kontradditturi f'din il-kawża peress li min-natura tagħha din l-azzjoni tista' tinġieb biss kontra l-Gvern jew enti pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u Konvenzjoni Ewropea;*
4. *Illi fil-mertu, in kwantu diretti biex din il-Qorti ssib ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża;*
5. *Illi in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-Konvenzjoni it-talbiet huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress li llum il-ġurnata r-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju effettiv sabiex jitolbu awment adegwat fil-kera pagabbli lilhom mill-esponenti;*
6. *Mingħajr preġudizzju, in kwantu diretta kontra l-esponenti, huma dejjem wettqu l-obbligi kuntrattwali u legali kollha tagħhom fil-konfront tar-rikorrenti u l-awturi tagħhom;*
7. *F'kull każ l-esponenti għandhom kirja valida skont il-liġi liema liġi tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti sabiex jottjenu varjazzjoni fil-kera u fil-kundizzjonijiet, f'bilanċ xieraq miċ-ċirkostanzi tiegħu u tal-esponenti, u mal-qies, valur u potenzjal tal-fond in kwistjoni;*
8. *Illi l-esponenti ukoll għandu dritt għall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u senjatament id-dritt tar-rispett tal-ħajja privata tagħhom, tal-familja u ta' darhom. Inoltre awment fil-kera li l-esponenti ma jifilħux iħallsu jfisser li eventwalment jista' jkun hemm l-iżgumbrament tagħhom minn darhom. Dan jikkostitwixxi trattament inuman u degradanti fiċ-ċirkostanzi personali u finanzjarji tagħhom billi huma ma għandhom ebda alternattiva għar-residenza attwali tagħhom u lanqas ma għandhom il-mezzi biex ikollhom residenza alternattiva.*
9. *Għar-raġunijiet fuq esposti u dawk ir-raġunijiet l-oħra li ser jinġiebu waqt is-smigħ tal-kawża, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-17 ta' Novembru, 2021, fejn il-partijiet ingħataw l-fakultà li jagħmlu noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat.

Provi u riżultanzi

5. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja ta' prokura li permezz tagħha **Christopher Pietro Alphonse Sella** ġie awtorizzat jidher f'dawn il-proċeduri sabiex jirrappreżenta l-interessi ta' ommu Maria Dolores Sella[1], kif ukoll il-kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* u tal-immissjoni fil-pussess wara l-mewt ta' Alfonso Maria Caruana.[2] F'din id-dikjarazzjoni ngħad illi l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri huwa suġġett għal 'kirja residenzjali protetta'.

6. Waqt l-udjenza tal-11 ta' Ġunju, 2021, il-Qorti ħatret lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju sabiex taċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u tistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq miftuħ mill-1 ta' Frar, 1990 sa April 2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. **Christopher Sella** fl-*affidavit* tiegħu[3], spjega li huwa l-uniku iben ta' Maria Dolores Sella, u li huwa jaf li ommu kienet wirtet il-proprjetà bin-numru 102, Triq il-Vitorja, il-Ħamrun [minn issa 'il quddiem 'il-fond']. Qal li ommu kienet spjegatlu li hija qatt ma setgħet titlob rata ta' kera ogħla għal dan il-fond jew

[1] *A fol.* 5 tal-proċess.
[2] *A fol.* 8 tal-proċess.
[3] *A fol.* 39 tal-proċess.

inkella tbiegħu. Żied jgħid li kien għalhekk li huwa ddeċieda li jikkonsulta ma' avukat. Ix-xhud ippreżenta wkoll kopja ta' rendikont bil-ħlas tal-kera li kien jitħallas lin-nannu tiegħu.

7. L-intimat **Laurence Ancilleri**, fl-*affidavit* tiegħu[4] qal li huwa kien akkwista s-subutile dominju tal-fond 123C, Victory Street, Ħamrun, permezz ta' kuntratt magħmul quddiem in-Nutar Joe Cilia, għaż-żmien li kien għad fadal minn terminu ta' 21 sena, li beda jiddekorri fis-6 ta' Marzu, 1978. Qal li dak iż-żmien huwa kien diġà miżżewweġ ma' martu, u hu kien akkwista l-fond mingħand ċertu Martin Fenech, wara li ħallsu rigal. Qal li ċ-ċens gravanti dan il-fond għalaq fl-1999, u s-sid Alphonse Caruana kien beda jitlob ħlas ta' kera fl-ammont ta' LM72 kull sitt xhur. Qal li fis-sena 2008, hu u martu bdew iħallsu kera fl-ammont ta' €167.71 kull sitt xhur. L-intimat qal li hu u martu dejjem ħallsu l-kera fil-ħin u qatt ma kellhom problemi sabiex jagħmlu dan. Żied jgħid li meta huma akkwistaw il-fond, l-istat tiegħu ma kienx wieħed tajjeb, u huma bidlu l-madum tal-art, il-kamra tal-banju, l-bibien kollha, għaddew id-dawl u l-ilma, u bidlu l-aperturi kollha tal-fond. Żied jgħid li Alphonse Caruana kien raġel sew u lilhom qatt ma tahom l-impressjoni li ma ridhomx aktar fil-fond, tant hu hekk li kien hemm żmien meta Caruana wera x-xewqa li jbiegħ dan il-fond lill-intimati, għalkemm huma ma kinux f'qagħda finanzjarja li setgħu jixtru. L-intimat qal li hu pensjonant li għandu viċin is-sebgħin sena, u hu u martu m'għandhomx proprjetà oħra fejn jistgħu jmorru jgħixu. **Patricia Ancilleri** fl-*affidavit* tagħha[5] kkonfermat dak li qal l-intimat żewġha, u żiedet tgħid li madwar ħames snin qabel il-bidu ta' dawn il-proċeduri, hija kienet ġiet avviċinata minn Maria Dolores Sella, li kienet staqsietha jekk hi u r-raġel tagħha kinux interessati li jixtru dan il-fond. L-intimata qalet li dak iż-żmien huma kienu wieġbu li ma kinux interessati għaliex kienu

---

[4] *A fol.* 49 tal-proċess.
[5] *A fol.* 48 tal-proċess.

pensjonanti. L-intimata qalet li meta nqala' l-bżonn ta' tiswijiet fil-fond, hi u r-raġel tagħha ħadu ħsieb jagħmlu li kien hemm bżonn, inkluż riċentement bit-tibdil tas-sistema tad-drenaġġ.

8. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Marie Louise Caruana Galea, fir-rapport tagħha[6] spjegat li hija għamlet aċċess fil-fond, li hu *terraced house* fuq żewġ sulari bl-arja tagħha, in parti sovrastanti terran ta' terzi f'żona residenzjali fil-Ħamrun. Spjegat li l-binja in kwistjoni nbniet fl-ewwel nofs tas-seklu għoxrin, u qalet li l-finituri tal-fond huma fi stat medjokri, u li dawn għandhom bżonn *refurbishment.* Spjegat li l-binja hija mqassma fuq tliet sulari, b'xi strutturi fuq il-bejt, u qalet li minn spezzjoni viżwali li għamlet, setgħet tikkonkludi li l-fond jinsab fi stat tajjeb. Qalet ukoll li s-servizzi tad-dawl, ilma u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli. Fil-parti konklussiva tar-rapport tagħha, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet li l-valur tal-fond fis-suq miftuħ fid-29 ta' Apri, 2021, bil-pussess battal, għandu valur ta' €160,000, filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond huwa ta' €6,000. In suċċint il-valur lokatizju ta' dan il-fond kien ivarja minn €874 fis-sena fl-1990, €1,254 fis-sena fl-1995, €1,710 fis-sena fl-2000, €2,850 fis-sena fl-2005, €3,040 fis-sena fl-2010, €3,610 fis-sena fl-2015 u preżentement €6,000 fis-sena.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

9. Il-Qorti sejra qabel tibda biex tindirizza t-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati, tagħmel riferiment għall-fatt li l-ksur lamentat mir-rikorrenti ġie bbażat fuq il-Kap. 69, l-Att X tal-2009 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. F'dawn il-proċeduri ma nġabet l-ebda prova fil-forma ta' kuntratt, ftehim lokatizju jew xi forma ta' dokument ieħor, li bis-saħħa tiegħu l-

[6] *A fol.* 52 tal-proċess.

Qorti setgħet tiddetermina jekk il-lanjanza tar-rikorrenti abbażi tal-applikazzjoni tal-Kap. 69 hijiex ġustifikata jew le. Il-Qorti tgħid dan, għaliex minkejja li fid-dikjarazzjoni *causa mortis* imressqa mir-rikorrenti, ġie dikjarat li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri huwa miżmum mill-intimati b'titolu ta' 'kirja residenzjali protetta', u f'dan ir-rigward ir-rikorrenti invokaw l-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat Ancilleri fl-*affidavit* tiegħu spjega li dan il-fond oriġinarjament kien akkwistat minnu b'titolu ta' sub-konċessjoni enfitewtika temporanja, li bdiet tiddekorri fl-1978 u li ġiet fi tmiemha fl-1999. Skont l-intimat Ancilleri, huwa kien iffirma kuntratt fid-19 ta' Jannar, 1990 fl-atti tan-Nutar Joe Cilia, li permezz tiegħu huwa kien akkwista l-konċessjoni enfitewtika temporanja għar-rimanenti perijodu mill-perijodu oriġinali ta' wieħed u għoxrin sena konċessi, u għal dan il-għan kien ħallas 'rigal' lil terz. Dan iċ-ċens ġie fi tmiemu fl-1999. Waqt l-udjenza tal-11 ta' Ġunju, 2021, l-avukat difensur tal-intimati spjega li l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri bdiet fi Frar tal-1990.

10. Il-Qorti tirrileva li fi proċeduri ta' din ix-xorta, r-rikorrenti m'għandhonx jonqsu milli jġibu l-prova meħtieġa dwar il-mod kif il-kirja in kwistjoni għaddiet f'idejn l-intimati, minn meta beda jseħħ dan, u jekk huwiex minnu li t-titolu ta' kera beda wara li skadiet konċessjoni enfitewtika temporanja, f'liema każ allura ma jkunux japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 imma tal-Kap. 158. Il-Qorti allokat diversi seduti għall-provi tal-partijiet, iżda għal xi raġuni r-rikorrenti għażlu li ma jġibux prova tal-ftehim li bis-saħħa tiegħu l-fond għadda għand l-intimati Ancilleri. Ir-rikorrenti straħu fuq dikjarazzjoni ta' fatt, liema dikjarazzjoni iżda ntefgħet fid-dubju bl-*affidavit* tal-intimat u bid-dikjarazzjoni li għamel l-avukat difensur tal-intimati dwar id-data preċiża minn meta bdiet il-kirja u l-mod kif din bdiet. Il-Qorti ttendi li taċċetta l-asserzjoni tal-intimati li kien hemm sub-konċessjoni enfitewtika li ġiet fi tmiemha, u dan minħabba li r-riċevuta tal-kera

a fol. 40 tal-proċess, u annessa mal-*affidavit* tar-rikorrent innifsu, turi ħlasijiet li bdew fis-sena 2000, li hija s-sena ta' wara dik li fiha presumibbilment ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika temporanja, skont ma xehed l-intimat Ancilleri.

11. Il-Qorti trid turi t-tħassib tagħha għaliex fil-kawża odjerna, ir-rikorrenti ħadu attitudni pjuttost leġġera fir-rigward tal-provi li kellhom iresqu quddiemha. Dan huwa każ ċar fejn il-partijiet naqsu milli jġibu l-provi meħtieġa sabiex din il-Qorti tkun tista' tagħti l-ġudizzju tagħha kif mitlub. Iżda fuq bilanċ ta' provi jirriżulta ċar li l-kirja in kwistjoni ma japplikawx għaliha d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, iżda hija riżultat ta' konċessjoni enfitewtika li ġiet fi tmiemha u li ġiet ikkonvertita f'kirja, u għalhekk il-lanjanza tar-rikorrenti kellha tkun ibbażata fuq il-Kap. 158. Il-Qorti tifhem li r-rikorrenti huma eredi ta' din il-proprjetà, li jistgħu jargumentaw li huma sprovvisti mid-dokumenti u minn informazzjoni dwar kif ġraw il-fatti. Madanakollu kwistjonijiet ta' titolu jistgħu faċilment jiġu vverifikati minn riċerki li jsiru fir-Reġistru Pubbliku. F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax tifhem għal liema raġuni l-avukat difensur tal-intimati vverbalizza quddiem il-Qorti li l-kirja bdiet fl-1990, u naqas milli jispjega l-fatti kif inhuma, minkejja li kellu l-mezzi biex jivverifika b'liema mod l-intimati akkwistaw il-pussess tal-fond b'titolu ta' kera. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti ma tistax tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti safejn dawn huma bbażati fuq il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

12. Quddiem dan in-nuqqas daqstant gravi fil-provi miġjuba, din il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kumplament tat-talbiet tar-rikorrenti, stante li l-azzjoni tagħhom mhijiex ibbażata fuq il-Kap. 158 kif kellu jkun. Huwa minnu li l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, li r-rikorrenti jikkontendu li wkoll huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, japplika ugwalment għall-Kap. 69 u għall-Kap. 158. Iżda l-Qorti mhix disposta li tagħti l-ġudizzju tagħha dwar jekk dan l-

artikolu partikolari tal-liġi huwiex leżiv tal-jeddijiet tar-rikorrenti, ladarba dawn ibbażaw l-azzjoni tagħhom fuq kawżali żbaljata, u naqsu milli jindikaw b'mod ċar kif l-intimati akkwistaw il-pussess tal-fond b'titolu ta' kera, liema prova kienet tinkombi fuq ir-rikorrenti li jġibu.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tar-rikorrenti, stante li ma jirriżultax li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ġie invokat mir-rikorrenti fit-talbiet tagħhom, huwa applikabbli għall-kirja bejn il-partijiet fil-kawża.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri huma a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur