PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM, 29 TA' SETTEMBRU 2022

Kawza Numru: 7K

Rik. Kost. 810/2021 RGM

Jojoe Company Limited
(C 5506)

vs.

Maria Attard (K.I. 64849G)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ta' Jojoe Company Limited** ipprezentat fl-20 ta' Dicembru, 2021 li permezz tieghu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **Glory of England Bar, No. 3, Capuchins' Street, Victoria, Ghawdex,** li huma akkwistaw b'kuntratt tat-23 ta' Mejju 1981 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"<u>Dokument A</u>"**.

2. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Sciberras u l-antekawza minnhom ghal dawn l-ahhar sebghin sena b'kera miżera ta' **£6.00c fis-sena** li tul iz-zmien awmentat ghal **€30.00c fis-sena** ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

3. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata Apap qed thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal **€30.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

4. Illi minhabba din il-legislazzjoni ossia l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, huma qatt ma setghu jircievu l-kera gusta dovuta

5. Illi r-rikorrenti kienu u għadhom obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijietinfami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914.

6. Illi l-awmenti fil-kera li huwa intitolat għalihom ir-rikorrenti skond l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati

mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

7. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

8. Illi r-rikorrenti m'għandhux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax jżid l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huwa jista' jirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

9. Illi ghaldaqstant huwa qed jirrifjuta li jaccetta il-kera minghand l-intimati Attard u qed jipprocedi b'din il-kawza kostituzzjonali sabiex jikseb r-rimedji kollha li huwa intitolat ghalihom, inkluz l-izgumbrament tal-inkwilini Attard mill-fondi de quo.

10. Illi dan kollu diga' ġie determinat fil-kawżi 'Amato Gauci Vs Malta', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; 'Lindheim and others Vs Norway' deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.

11. Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-

drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' 'Beyeler vs Italy' (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f''Almeida Ferreira et vs Portugal' tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta .

12. Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide 'Hutten-Czapska vs Poland' nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, 'Bitto and Others vs Slovakia', nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u 'R&L, s.r.o. and Others' §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

13. Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 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 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif rotetti taht l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.

14. Illi inoltre f'kaz simili ghal dak odjern deċiz mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju 2018, Rikors numru 22/2013/1AE fl-ismijiet 'Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiæ' il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000

bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħalakumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza oħra simili mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet 'Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club', il-Qorti ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturis-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenża u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).

15. Illi finalment ssir referenza ghas-sentenza Rikors Kostituzzjonali nru. 107/2018 MCH fl-ismijiet **"John Pace et vs Avukat tal-Istat et"** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Gunju 2020 per S.T.O. Prim' Imhallef Mark Chetcuti, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €510,000 u ghas-sentenza **"Lilian Martinelli et vs Avukat Generali et"** Rikors Nru. 75/2019, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili nharil-25 ta' Gunju 2020 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħih tal-istess fond u illi n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar

16. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandu jirċievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawza tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

GHALDAQSTANT, ir-rikorrrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

(I) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-fatti u cirkostanzi suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

(II) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-lokazzjoni vigenti
tal-fond ossia Glory of England Bar, No. 3, Capuchins' Street, Victoria, Ghawdex, a favur tal-intimata Maria Apap (K.I. 380541M), u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjeta' de quo.

(III) Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq
tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma huwiex obbligat jgedded l-kirja tal-fondi mhazen 71, Birkirkara Road, San Gwann a favur tal-intimata Maria Apap (K.I. 380541M) u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti huwa intitolat jirriprendi l-pussess shih tal-istess fondi.

(IV) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji

sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

(V) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi.

(VI) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat** ipprezentata fl-20 ta' Jannar, 2022 fejn jinghad kif gej:

1. ILLI preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti:

a. Tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża;

b. Illi l-istess proprjetà hija fil-preżent mikrija lill-intimata Maria Apap;

c. Illi tali kera hija waħda protetta mil-liġi illi r-rikorrenti qed jilmentaw minnha, u cioe mill-Kapitolu 69;

2. ILLI mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali taghhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. It-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma

infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

3. ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jekk kemm-il darba l-proprjetà mertu ta' din il-kawża hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif allegat, l-esponent jirrileva li skont il-*proviso* tal-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà sakemm dan isir (1) b'rispett lejn il-prinċipju tal-legalità, (2) fl-interess ġenerali u (3) jinżamm bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess ġenerali;

4. ILLI fil-każ preżenti, l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti, u cioe it-tiġdid awtomatiku tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera, hija miżura legali li toħroġ mill-Kap. 69 u mill-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan kif inhu rikonoxxut anke mir-rikorrenti stess. Għalhekk, l-ewwel kriterju huwa sodisfatt;

5. ILLI, għal dak li għandu x'jaqsam mal-interess ġenerali, anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ hawnhekk. Jekk il-proprjetà in kwistjoni tintuża attwalment bħala każin, kif jidher illi qed jgħidu r-rikorrenti fir-rikors promotur tagħhom ġialadarba qiegħdin jikkwotat kawżi simili illi jirrigwardaw każini, mela l-interess ġenerali huwa manifest, stante illi l-każini jseddqu l-identità soċjali u kulturali tagħha, inter alia; F'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjeta` mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll

tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mill-liġi stess kif anke rikonoxxut mir rikorrenti fir-rikors tagħhom;

6. ILLI, l-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilita` ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilita` fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi;

7. ILLI għalhekk ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi Maltija tiddisponi li l-kirjiet tagħhom għandhom jibqgħu jiġġeddu awtomatikament sakemm l-amministraturi tal-fond kummerċjali jkunu qegħdin iħarsu l-kundizzjonijiet tal-kirja oriġinali u d-dispożizzjonijiet pertinenti fil-liġi. Għalhekk safejn ir-rikorrenti qegħdin jippretendu li l-kirja favur l-intimat m'għandhiex tibqa' tiġi mġedda jew li l-liġi tiġi ddikjarata nulla, tali talba mhijiex waħda mistħoqqa – ara għal dak li jiswa s-sentenza Josephine Mary Vella vs. Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et deċiża fil-25 ta' Mejju 2012, fejn il-Qorti Kostituzzjonali ħassret sentenza preċedenti li kienet ordnat l-iżgumbrament tal-għaqda mużikali ta' San'Anard f'Ħal Kirkop. Illi di piu', it-talba għall-iżgumbrament tagħmel riferenza għal fond ieħor illi mhuwiex mertu tal-kawża;

8. ILLI, għal dak li għandu x'jaqsam mal-kriterju tal-proporzjonalità u l-allegat sproporzjon fil-kera li qed titħallas fil-preżent, jissokta jingħad li għalkemm jista' jkun li l-kera ma tirriflettix il-valur attwali tal-fond fuq is-suq, wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn 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. Apparti minn hekk, il-liġi illum tipprovdi għal awmenti gradwali fil-kera, liema awmenti jżommu bilanċ ġust bejn

id-drittijiet tas-sid u l-interess ġenerali, u għalhekk jiżguraw illi s-sid ma jġorrx piż eċċessiv. Dan jimplika allura li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhux ġustifikat u għandu jiġi miċħud għaliex ma jirriżulta l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

9. ILLI, b'riferenza għat-talba numru vi, filwaqt li l-esponent jiċħad illi għandu jitħallas kwalunkwe kumpens u kwalunkwe imgħax fuq tali kumpens, madankollu l-esponent jisħaq illi, jekk ikun il-każ, tali imgħax għandu jiġi kkalkulat mid-data illi jiġi likwidat, u cioe mid-data tas-sentenza finali, u mhux mid-data tal-preżentata tar-rikors;

10. ILLI, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni ta' diversi artikoli Konvenzjonali u, jew Kostituzzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamlu talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Filwaqt li l-esponent jitlob spjegazzjoni ta' dan, għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawk l-Artikoli Konvenzjonali u Kostituzzjonali;

GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Rat ir-**Risposta ta' Maria Attard** ipprezentata fis-26 ta' Jannar, 2022 fejn jinghad kif gej:

1. Illi qabel xejn l-esponenti tirrileva illi hija l-inkwilina ta' dan il-fond. Hija giet notifikata b'dan ir-rikors, pero id-dettalji taghha kif indikati fir-rikors huma kollha erronji, (i) il-kunjhom taghha huwa attard u mhux Apap (ii) il-karta ta' l-idendita taghha hija 64849 (G) u mhux 380541 M kif indikat, u l-indirizz taghha huwa ' Nazareth' Triq il-Kapuccini, Victoria, Ghawdex u mhux dak indikat. Kwindi hemm dubbji serji jekk r-rikorrenti hux qed jirreferi ghaliha u f'dak il-kaz, kemm din il-kawza tista tissokta kontra taghha.

2. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet tar-rikorrent huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.

3. Illi preliminarjament dan ir-rikors ma jistax jissokta stante illi l-kumpanija rikorrenti ma eżawrietx r-rimedji ordinarji mogħtija lilha mil-liġi qabel ma pproċediet permezz ta' rikors kostituzzjonali.

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-imsemmija Maria Attard qegħda tokkupa dan il-fond b'titolu validu fil-liġi.

5. Illi fil-fatt ir-rikorrent innifsu dejjem aċċetta l-ħlas tal-kera u baqa' jagħmel dan sa l-aħħar kirja f'Ottubru 2021, meta giet aċċettata l-kera w rrilaxxata debita riċevuta. Dan minnu nnifsu jimplika rinunzja għad-drittijiet tiegħu w aċċettazzjoni tal-kirja kif inhi.

6. Illi l-imsemmija Maria Attard m'għandha l-ebda mod tirrispondi għal mod kif qeghdin il-ligijiet tal-kera stante illi dawn il-ligijiet huma maħluqa minn l-istat Malti u hi għandha dritt tgawdi l-protezzjoni tal-ligijiet bħal kwalsijasi ċittadin ieħor u li għalhekk Maria Attard ma għandha ssofri l-ebda pregudizzju minn din il-kawża la in linea ta' ħlas ta' danni w l-anqas in linea ta' żgumbrament tal-istess fond.

7. F'dan iċ-ċirkostanzi qiegħed jiġi umilment mitlub illi t-talbiet tar-rikorrent jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Rat id-digriet tas-27 ta' Jannar 2022 li permezz tiegħu ġie ordnat korrezzjoni fl-okkju billi l-kunjom Apap ġie kanċellat u sostitwit bil-kunjom Attard.

Rat id-digriet tas-27 ta' Jannar 2022 li permezz tiegħu innominat bħala perit tekniku lill-Perit Arkitett Michael Lanfranco sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża.

Rat ir-relazzjoni peritali tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco ppreżentata fil-15 ta' Marzu 2022 u maħlufa fl-24 ta' Marzu 2022.

Rat il-provi mressqa.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tas-soċjeta' attriċi tal-4 ta' April 2022; in-nota' ta' osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat tat-18 ta' April 2022 u n-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuta Maria Attard tad-19 ta' Mejju 2022.

Rat illi l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Provi.

B'kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr Maurice Gambin fit-23 ta' Mejju 1981 is-soċjeta' attriċi akkwistat b'titolu ta' ċens perpetwu il-ħanut bin-numru tlieta (3) fi Triq il-Kapuċċini, ir-Rabat, Għawdex. Skond Frank Galea Pace, direttur u azzjonist tas-soċjeta' attriċi, il-ħanut inxtara meta kien diġa mikri peress li jgħid li ilu mikri mis-snin ħamsin ("ilu mikri .... għal dawn l-aħħar sebghin sena"), oriġinarjament bil-kera annwu ta' sitt liri sterlini u dan l-aħħar bil-kera ta' tletin ewro (€30) fis-sena biż-żidiet skond il-liġi.

Fis-snin ħamsin kien hemm in vigore l-Ordinanza tal-1931, illum Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li permezz tiegħu sid il-kera ma setax jieħu lura l-fond mal-għeluq tal-kirja jekk mhux bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera u dan f'ċirkostazi limitati ħafna fosthom f'każ li s-sid jipprova li għandu bżonn il-fond mikri.

Il-konvenuta Maria Attard tiddikjara fir-risposta mhux ġuramentata tagħha illi s-soċjeta' attriċi baqgħet tirċevi l-kera sa xahrejn qabel istitwit il-kawża odjerna. Mar-risposta tagħha ma ppreżentat l-ebda provi dokumentarji.

Fis-sena 2009 daħal fis-seħħ l-**Att X tal-2009** li permezz tiegħu ġie introdott **Artikolu 1531D fil-Kodiċi Ċivili.**

Skond Artikolu 1531D l-kera ta' ħanut għoliet bi ħmistax fil-mija (15%) kull sena fuq l-aħħar kera bejn l-1 ta' Jannar 2010 u l-31 ta' Diċembru 2013. Mill-1 ta' Jannar 2014 'il quddiem il-kera kellha tiżdied jew skond l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta' kif jista' jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli, jew fin-nuqqas ta' regolamenti, b'ħamsa fil-mija (5%) fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

Peress li l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta' baqa' ma ġiex kostitwit, il-kera ta' ħanut baqgħet tiżdied l-ewwel bi 15% p.a. bejn l-1 ta' Jannar 2010 u l-31 ta' Diċembru 2013 u sussegwentement bil-5% p.a. u llum tammonta għal ċirca tletin ewro fis-sena (€30 p.a.).

Ma jirriżultax li s-soċjeta' attriċi istitwit proċeduri ġudizzjarji oħra fuq dan il-ħanut qabel intavolat il-kawża odjerna.

Permezz tal-kawża odjerna s-soċjeta' attriċi, filwaqt li tikkontendi li d-drittijiet fundamentali tagħha protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea formanti parti mil-liġijiet nostrani bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta qed jiġu leżi, qed

titlob sew dikjarzzjoni ġudizzjarja dwar leżjoni tad-drittjiet konvenzjonali tagħha kif ukoll rimedji li jinkludu sew il-ħlas ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji kif ukoll dikjarazzjoni illi l-lokazzjoni favur il-konvenuta Attard m'għandix tibqa' tgawdi mill-protezzjoni provduta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-Att X tal-2009.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

L-Eċċezzjonijiet tal-Konvenuti.

L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta Maria Attard illi d-dettalji tagħha fir-rikors promotur huma żbaljati hija llum sorvolata in kwantu b'digriet tas-27 ta' Jannar 2022 id-dettalji erronji ġew korretti sabiex illum il-kawża hija diretta fil-konfront ta' Maria Attard karta ta' l-identita' numru 64849G.

L-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat teċċepixxi illi s-soċjeta' attriċi għandha qabel xejn tressaq prova sodisfaċenti dwar (i) it-titolu ta' proprjeta' tagħha; (ii) illi l-istess proprjeta' hija mikrija lill-intimata Maria Apap (fil-mori l-okkju korrett għal Maria Attard); (iii) illi tali kera hija waħda protetta mill-Kap. 69 u ċioe kirja li taf il-bidu tagħha qabel is-sena 1995.

Rinfaċjata b'tali eċċezzjoni tridimensjonali l-oġġett tal-prova da parti tas-soċjegta' attriċi kien dak li ġġib 'il quddiem, u ssostni ukoll, il-fatti prinċipali minnha allegati, hekk meqjusa rilevanti, fir-rigward tat-tlett aspetti tal-vertenza indikati f'din l-eċċezzjoni. Opportun jiġu elenkati l-prinċipji ġenerali regolanti l-oneru tal-prova.

Prinċipji Ġenerali Regolanti l-Oneru tal-Prova.

1. F'materja ta' provi l-ġurisprudenza nostrana tagħmel rikjam għal ċerti massimi sterjotipati ben magħrufa fosthom illi *"onus probandi incumbit ei qui dicit.*" Massima din li tesprimi dik l-esiġenza legali li taddossa fuq spallejn min jallega fatti favorevoli għalih id-dover li jagħti prova adegwata ta' l-eżistenza ta' dawk il-fatti.

2. Id-disponibilita' tal-provi hi dejjem imħollija fl-inizzjattiva tal-parti u l-ġudikant fid-dover statutorju li jiddeċiedi l-kawża in bażi tal-provi mressqa għall-eżami tal-qorti. Skond id-djalettika proċesswali huwa mħolli fil-poter esklussiv u dispositiv tal-parti liema provi jidhrilha li għandha tressaq. Naturalment dejjen applikabbli l-prinċipju ġenerali illi l-oneru tal-prova jaggrava dejjem fuq il-parti li tallega (**Highway Auto Company Limited vs. John Pisani et** - Qorti tal-Appell - 6 ta' Ottubru 2010).

3. Il-grad ta' prova mistenni fil-kamp ċivili, b'differenza minn dak f'kawżi kriminali fejn il-liġi titlob li l-prova tal-ħtija għandha tirriżulta mingħajr dubju raġonevoli, huwa biżżejjed li jkun hemm ċertezza morali f'moħħ il-ġudikant. Dan jissarraf f' ċertezza li hija l-effett tal-bilanċ tal-probabilitajiet, u għalhekk sempliċi possibilita` mhux tajba biżżejjed. (**Carmela Buttigieg et vs. Carmen Agius** - Prim' Awla - 10 ta' Lulju 2017; **Mary Briffa vs. Consiglia Axisa** - Prim' Awla - 11 ta' April 2017).

4. Il-bilanċ ta' probabilitajiet huwa l-essenza fondanti ta' l-prova li għandha tkun riċerkata f'kull proċediment ċivili. Dan ma jsibx is-sostenn tiegħu fi probabilitajiet mhux sostnuti bil-provi iżda fil-preponderanza tal-provi. Nieqsa din, ma jistax ikun hemm il-piż tal-prova li huwa tant essenzjali fi proċediment ċivili (**Dione Drago vs Massimo Drago et.** - Prim' Awla - 29 ta' Novembru 2018).

5. Il-konvenut huwa assistit mill-presunzjoni li mhux obbligat jagħmel il-prova negattiva. Ghalhekk il-Qorti għandha tara jekk l-attur issodisfax l-oneru tal-prova tal-legittimita' u fondatezza tal-pretensjoni tiegħu jew inkella għandhiex tapplika r-regola ta' ġudizzju li l-fatti allegati ma ġewx sodisfaċentement ippruvati (**Av. Dr Jose' Herrera noe. Vs. Accountant General et.** - Prim' Awla - 25 ta' Frar 2010; **Theuma vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 20 ta' Frar 1996 u **Fenech Clarke et vs Borg et** – Qorti tal-Appell – 3 ta' Mejju 1997).

6. **Artikolu 559 tal-Kap. 12** jipprovdi illi l-partijiet għandhom iressqu l-aħjar prova in sostenn tal-pretensjoni tagħhom.

7. B'sentenza tal-10 ta' Ottubru 2003 fl-ismijiet **Joseph Vella vs Pierre Cremona** l-Qorti tal-Appell għamlet is-segwenti konsiderazzjoni fir-rigward ta' nuqqas ta' provi da parti tal-attur:

> L-attur …… deherlu li bix-xhieda tieghu huwa kien fornixxa provi bizzejjed u li kien ukoll ressaq l-ahjar prova. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-Qorti ta' l-ewwel grad kienet gustifikata li tigbed u tasal ghall-konkluzjoni li l-attur appellant ma ressaqx provi sufficjenti in sostenn tat-talbiet tieghu. Il-kontumacja ma tehlisx lill-attur milli jissodisfa rrekwizit tal-ligi li jressaq provi sal-grad almenu ta' probabilita` u li jressaq l-ahjar prova. Mill-ftit li rnexxielu "jaghmel" il-konvenut, l-attur kien messu rrealizza li l-provi tieghu in kwantu bazati biss fuq dikjarazzjoni unika tieghu kienu insufficjenti. Il-Qorti ta' l-ewwel grad, in ezercizzju tad-diskrezzjoni fdata lilha, dehrilha li l-attur seta' facilment jipprezenta provi ahjar pero` huwa ghazel li ma jaghmilx dan u ghalhekk dehrilha li ma kienx gust li tilqa' ttalbiet tieghu …."

Ikkunsidrat;

Lura għall-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, jiġi osservat illi l-prova tat-titolu ta' proprjeta' tinstab fil-kopja tal-kuntratt ta' akkwist tat-23 ta' Mejju 1981 anness mar-rikors promotur. Bis-saħħa ta' dak il-kuntratt is-soċjeta' attriċi akkwistat b'titolu ta' ċens perpetwu il-ħanut mertu tal-kawża. Għalhekk l-ewwel parti tal-eċċezzjoni in diżamina ġiet sodisfatta.

Permezz tat-tieni parti tal-eċċezzjoni preliminari tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi s-soċjeta' attriċi kellha l-ewwel u qabel kollox iġġib il-prova li l-ħanut huwa mikri u lil min hu mikri. Dwar li l-ħanut huwa mikri is-soċjeta' attriċi resqet ix-xhieda ta' Frank Galea Pace.

Fl-affidavit tax-xhud Frank Galea Pace jingħad kif ġej:

".....ilu mikri lill-intimati Sciberras u l-antekawża minnhom għal dawn l-ahhar sebgħin sena b'kera mizera ta' £6.00c fis-sena li tul iz-zmien awmentat ghal €30.00c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja."

U

"Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata Apap qed thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal €30.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju…."

Il-qorti tkun qed tonqos jekk ma tissottolineax illi s-soċjeta' attriċi naqset gravament meta injorat mhux biss il-liġi li teżigi illi min jallega jrid jipprova u għandu l-oneru li jressaq l-aħjar prova; iżda s-soċjeta' attriċi naqset ukoll li tirreaġixxi adegwatament meta rinfaċċjata bl-eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat li s-soċjeta' attriċi kellha tressaq provi sodisfaċenti dwar il-kirja allegata.

It-testimonjanza ta' Frank Galea Pace hija, fl-aħjar ipoteżi għas-soċjeta' attriċi, konfuża u kontradittorja. Isemmi lill-intimati Sciberras li ma jiffiguraw imkien f'dawn il-proċeduri filwaqt li fl-istess nifs jirreferi għall-intimata Apap, liema kunjom kien ġie korrett fl-okkju b'digriet tas-27 ta' Jannar 2022.

Għal raġuniet li tafhom biss is-soċjeta' attriċi, la sejħet lill-intimata Attard sabiex teżebixxi l-irċevuti tal-kera u wisq anqas resqet kopja tal-kotba tagħha minn fejn suppost kellu jirriżulta l-ħlasijiet tal-kera allegat, u minn kemm ilha hekk titħallas.

Appena huwa neċessarju jiġi sottolineat illi min jallega għandu l-oneru mhux biss li jipprova dak minnu allegat iżda wkoll li jressaq l-aħjar prova. Aktar u aktar meta si tratta ta' kawża kostituzzjonali fejn qed jintalab li l-Istat Malti jiġi kkundannat iħallas danni pekunjarji u non-pekunjarji għaż-żmien rilevanti li matulu l-ħanut de quo kien allegatament mikri b'kera protett.

Ix-xhud Galea Pace xhed illi meta s-soċjeta attriċi xtrat il-ħanut de quo bis-saħħa ta' kuntratt ippubblikat fit-23 ta' Mejju1981, dan kien ġia mikri. Jiġi osservat illi ma hemm xejn indikat fil-kuntratt de quo illi l-ħanut li kien qed jinbiegħ kien soġġett għal kirja viġenti.

In-nuqqasijiet tas-soċjeta' attriċi fil-produzzjoni ta'provi in sostenn tal-pretensjonijiet tagħha kienu forsi jiġu newtralizzati bit-testimonjanza tal-intimata Maria Attard. Iżda l-intimata Attard għażlet, kif kellha kull dritt tagħmel, li ma tixhidx.

Il-qorti għalhekk qed tikkonkludi u tiddeċiedi illi s-soċjeta' attriċi ma ssodisfatx l-oneru tal-prova tal-leġittimita' u fondatezza tal-pretensjoni tagħha. Qegħda għalhekk tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenut Avukat tal-Istat in kwantu eċċepixxa illi s-soċjeta' attriċi kellha kellha l-ewwel u qabel kollox tipprova sal-grad li trid il-liġi l-eżistenza tal-kirja u konsegwentement qed tapplika r-

regola ta' ġudizzju li l-fatti allegati ma ġewx sodisfaċentement ippruvati.

<u>Decide</u>.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. Tiddikjara illi s-soċjeta' attriċi ma ssosdisfatx l-oneru tal-prova tal-fondatezza tal-pretensjoni tagħha fir-rigward tal-kirja de quo;

2. Tiddikjara konsegwentement illi l-fatti allegati mis-soċjeta' attriċi ma ġewx sodisfaċentement ippruvati;

3. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Avukat tal-Istat in kwantu referibbli għall-kirja allegata;

4. Tiċħad it-talbiet attriċi.

   Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi.

   Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur