PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-7 TA' DIĊEMBRU, 2023

Kawża Numru: 2K

Rik. Kost. 12/2022 RGM

Tabib Dottor Denis Victor Azzopardi

Anne Claire sive Anne Anastasi

Maria sive Marina Azzopardi

Raymond Azzopardi

Francis sive Frank Azzopardi

Bernard Azzopardi

Suor Rosita fis-seklu Rosemarie Azzopardi

Anna Debono

Joseph Azzopardi

vs

Avukat tal-Istat

Mary Lourdes Caruana

Il-Qorti

1. Rat ir-rikors tar-rikorrenti tal-11 ta' Jannar 2022 li permezz tiegħu ppremettew li huma l-propjetarji tal-fond 22 ġja 29, Triq il-Maċina, l-Isla u dan wara li ddevolva fuqhom m'għand Nicholas Azzopardi, it-Tabib Oliver Azzopardi u Amalthea Azzopardi li mietu fl-1 t'Ottubru 2003, fit-13 t'Ottubru 2001 u fl-4 t'Ottubru 2011 rispettivament in kwantu għal terz indiviż kull wieħed. Il-wirt ta' Nicholas Azzopardi ddevolva permezz ta' testment tat-23 ta' Ġunju 1995 fl-atti tan-Nutar Rossella Scicluna fejn innomina bħala werrieta tiegħu lir-rikorrenti Raymond Azzopardi, Suor Rosita fis-seklu Rosemarie Azzopardi, Joseph, Francis, Anna Debono u Bernard Azzopardi u dikjarazzjoni *causa mortis* ġiet ippubblikata b'kuntratt tat-23 ta' Frar 2004 fl-atti tan-Nutar Rossella Sciberras. Il-wirt tat-Tabib Oliver Azzopardi iddevolva permezz ta' testment tas-7 ta' Settembru 2000 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel fejn innomina bħala eredi tiegħu lir-rikorrenti Tabib Denis Azzopardi, Anne Claire Anastasi u Maria sive Marina Azzopardi liema wirt ġie denunzjat b'dikjarazzjoni *causa mortis* fit-12 t'April 2002 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel. Il-wirt ta' Amalthea sive Maria Azzopardi iddevolva permezz ta' testment tat-18 ta' Settembru 2010 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel fejn innominat bħala eredi universali lil Anne Claire Anastasi u Marina Azzopardi liema dikjarazzjoni *causa mortis* saret fit-12 ta' Lulju 2012 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel. Għaldaqstant Anna Claire Anastasi u Maria sive Marina Azzopardi jippossjedu 27.77% kull wieħed, it-Tabib Denis Azzopardi għandu 11.11%, waqt li Raymond Azzopardi, Francis Azzopardi, Bernard Azzopardi, Suor Rosita sive Rosemarie Azzopardi, Anna Debono u Joseph Debono għandhom 5.55% kull wieħed.

2. Ir-rikorrenti fissru li l-fond mhux dekontrollat. Fissru wkoll li l-intimata Caruana qiegħda tħallas kera irriżorja u dan stante li l-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 jagħti protezzjoni mhux mistħoqqa lill-imsemmija intimata. Ippremettew li din il-kirja baqgħet tiġi imġedda skont id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u dan bi preġudizzju għad-drittijiet tal-propjetarju stante li l-kirja mħallsa fis-sena, kif ristretta bil-liġi,

ma kinitx tirrifletti l-valur reali tal-proprjetà fis-suq. Ippremettew li dan wassal għal leżjoni tad-drittijiet tagħhom, għaldaqstant talbu lil din il-Qorti sabiex

"1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti inkluż l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mary Lourdes Caruana u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond 22, Triq il-Macina, l-Isla proprjetà tal-istess rikorrenti.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà 22, Triq il-Macina, l-Isla, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrula xierqa fis-sitwazzjoni.

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanċ gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjeta in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u ai termini tal-Ligi.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati u ai termini tal-Ligi.

Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni."

3. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-14 ta' Frar 2022 fejn eċċepixxa (i) li r-rikorrenti iridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fil-fond mertu ta' din il-kawża kif ukoll (ii) li jippruvaw illi l-protezzjoni tal-kirja taħt il-Kapitolu 69 verament tapplika għal fond de quo (iii) fil-mertu imbagħad eċċepixxa li taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-proprjetà skont iċ-ċirkostanzi u bżonnijiet soċio-ekonomiċi sabiex jiġi assigurat l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess kollettiv. (iv) dwar l-isproporzjoni fil-kera, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-ammont tal-kera li kien jipperċepixxi ma kinitx kera sproporzjonata stante li l-paragun ma jistax isir mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles. (v) li bid-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 4A fil-Kapitolu 69, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat u dan stante li bis-saħħa ta' dan l-artikolu l-kirja tista' tiżdied sa massimu ta' tnejn fil-mija tal-valur ħieles tas-suq miftuħ, (vi) dwar il-kumpens, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti ma jistgħux jippretendu kumpens anke għaż-żmien li l-antekawża kienu proprjetà tal-fond (vii) mingħajr preġudizzju l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li semai kwalunkwe ksur għandu japplika biss għaż-żmien ta' qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

4. Rat ir-risposta tal-inkwilina l-intimata Mary Lourdes Caruana ppreżentata fit-22 t'April 2022 fejn eċċepiet (i) in linea preliminari li m'hijiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti stante li hija dejjem ottemporat ruħha mal-liġi liema liġi għada *in vigore* sal-lum il-ġurnata (ii) illi preliminarjament għamlet talba lill-Qorti sabiex tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha peress li "r-rikorrenti qiegħdin ifittxu rimedju straordinarju mingħajr ma qabel ħadu passi legali quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera." (iii) preliminarjament tagħmel referenza għal fatt li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-kera mingħajr ebda riżerva, (iv) fil-mertu l-intimata Caruana insistiet li hija imxiet dejjem skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi u qiegħda tokkupa l-fatt b'titolu validu u rikonoxxut mil-liġi, (v) illi m'għandhiex tiġi kkundannata tħallas xi danni (vi) illi l-liġijiet li qegħdin jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar t'abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilha fil-kuntratt tal-kiri.

5. Rat li waqt l-ewwel seduta wara li kien ġie notifikat kullħadd, miżmuma fis-26 t'April 2022, l-atturi iddikjaraw li "m'ghandhomx provi ohra, salv il-prova peritali" u għalhekk il-Qorti għaddiet sabiex innominat bħala perit tekniku lill-Perit Mario Axisa sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża bil-perijodu mitlub mir-rikorrenti jkun mill-1 ta' Jannar 1987 sal-11 ta' Jannar 2022 u dan f'intervalli ta' ħames snin il-wieħed, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti.

6. Rat ir-rapport tal-Perit Mario Axisa ppreżentat fl-10 t'Ottubru 2022 u maħluf fil-5 ta' Diċembru 2022.[1] Ħadd mill-partijiet ma kellu domandi in eskussjoni x'jagħmel lill-perit tekniku.

7. Rat li l-Avukat tal-Istat ma kellux provi xi jressaq filwaqt li l-intimata Caruana ppreżentat affidavit anness miegħu kopja ta' numru ta' riċevuti tal-kera.[2]

8. Rat l-atti kollha tal-kawża.

9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fl-10 t'April 2023[3], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Caruana ppreżentata fit-13 ta' Ġunju 2023[4] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ppreżentata fl-14 ta' Lulju 2023[5].

10. Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

---

[1] Fol 72 et seq tal-proċess.
[2] Fol. 94 et. seq tal-proċess
[3] Fol 113 et seq tal-proċess.
[4] Fol 121 et seq tal-proċess.
[5] Fol 138 et seq tal-proċess.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

L-Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat dwar it-Titolu tar-Rikorrenti.

11. Permezz tal-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat qed jilqa' għat-talbiet tar-rikorrenti billi sostna illi qabel xejn ir-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu l-aħjar prova dwar it-titolu li għadhom fuq il-fond 22 ġia 29, Triq il-Maċina, l-Isla. Il-ġurisprudenza dwar din l-eċċezzjoni fi proċeduri bħal dawk odjerni hi illi m'għandux għalfejn jintwera mir-rikorrenti li għandhom titolu li huwa wieħed assolut jew li hu wieħed oriġinali, u dan peress li l-azzjoni tallum ma hiex azzjoni ta' rivendika.[6] Dan ma jfissirx pero' illi r-regola tal-oneru tal-aħjar prova ma tapplikax f'kawżi ta' din ix-xorta. Fil-fehma ta' din il-Qorti jibqa' fuq ir-rikorrent l-oneru li jġib l-aħjar prova hu sid il-kera.

12. Il-provi dokumentarji prodotti mir-rikorrenti juru illi dan il-fond huwa tassew proprjeta' tagħhom u li iddevolva fuqhom bil-mod segwenti:

(a) m'għand Nicholas Azzopardi li miet fl-1 ta' Ottubru, 2003 fejn il-wirt tiegħu ddevolva permezz ta' testment tat-23 ta' Ġunju 1995 fl-atti tan-Nutar Rossella Scicluna fejn innomina bħala werrieta tiegħu lir-rikorrenti Raymond Azzopardi, Suor Rosita fis-seklu Rosemarie Azzopardi, Joseph, Francis, Anna Debono u Bernard Azzopardi mentri d-dikjarazzjoni *causa mortis* ġiet ippubblikata fit-23 ta' Frar 2004 fl-atti tan-Nutar Rossella Sciberras;

(b) m'għand it-Tabib Oliver Azzopardi li miet fit-13 ta' Ottubru, 2001 fejn il-wirt tiegħu iddevolva permezz ta' testment tas-7 ta' Settembru 2000 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel fejn innomina bħala eredi tiegħu lir-rikorrenti Tabib Denis Azzopardi, Anne Claire Anastasi u Maria sive Marina Azzopardi liema wirt ġie denunzjat b'dikjarazzjoni *causa mortis* fit-12 t'April 2002 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel.

---

[6] Ara fost oħrajn **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) 7 ta' Frar 2017.

(c) m'għand Amalthea Azzopardi li mietet fl-4 t'Ottubru 2011 fejn il-wirt tagħha ddevolva permezz ta' testment tat-18 ta' Settembru 2010 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel fejn innominat bħala eredi universali lir-rikorrenti Anne Claire Anastasi u Marina Azzopardi liema dikjarazzjoni *causa mortis* saret fit-12 ta' Lulju 2012 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel. Għaldaqstant Anna Claire Anastasi u Maria sive Marina Azzopardi jippossjedu 27.77% kull wieħed, it-Tabib Denis Azzopardi għandu 11.11%, waqt li Raymond Azzopardi, Francis Azzopardi, Bernard Azzopardi, Suor Rosita sive Rosemarie Azzopardi, Anna Debono u Joseph Debono għandhom 5.55% kull wieħed.

13. Il-Qorti tqis illi r-rikorrenti ippruvaw sodisfaċentement illi huma s-sidien tal-fond mertu tal-kawża u għalhekk tiċħad l-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

L-Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat illi r-Rikorrenti jridu jġibu l-prova li l-kirja mertu tal-kawża odjerna hi kirja Protetta bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

14. Permezz tat-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, l-intimat qed jilqa' għat-talbiet tar-rikorrenti billi jsostni illi qabel xejn ir-rikorrenti jeħtiġilhom "jipprovaw illi l-protezzjoni ta-kirja taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tassew tapplika għall-imsemmi fond". Mod ieħor, permezz ta' din l-eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat qed jiltqa' għat-talbiet tar-rikorrenti billi jżomm illi ir-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu provi li l-kirja mertu tal-kawża taf il-bidu tagħha qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u dan għar-raġunijiet segwenti.

15. Permezz tal-**Att XXXI tal-1995**, kiri ta' djar li sar fl-1 ta' Ġunju 1995 jew wara dik id-data ma baqawx kirjiet protetti fit-termini tal-Kapitolu 69. L-aħħar kirjiet protetti bil-Kap. 69 huma dawk li saru sal-31 ta' Mejju, 1995. Dan joħroġ mill-**Artikolu 46 (1)** tal-istess kapitolu miżjud bl-Att XXXI tal-1995 u emendat bl-Att X tal-2009 li jipprovdi li:

"Id-disposizzjonijiet ta' qabel ta' din l-Ordinanza ma għandhomx ikunu japplikaw għall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta' Ġunju, l995 jew wara dik id-data:

Iżda l-artikoli 16 sa 45 għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet kollha li jsiru wara l-1 ta' Ġunju, 1995".

Jekk kirja nħolqot wara l-1 ta' Ġunju 1995, id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 li huma applikabbli huma l-Artikoli 16 sa 45, li ma joħolqu l-ebda dritt ta' tiġdid ta' kera forzat jew jillimitaw l-ammont ta' kera li jista' jkun miftiehem, bil-konsegwenza illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 applikabbli għall-kirjiet li saru fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara ma humiex ikkunsidrati leżivi tad-drittijiet fundamentali ta' sid il-kera.[7]

16. Kif inżamm mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Iris Scott v. Alfred Borg** mogħtija fl-14 ta' Jannar, 2002:

> L-Att XXXI tal-1995 dikjaratament jemenda l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69) billi jintroduci artikolu 46 li jistipula semplicement "id-disposizzjonijiet ta' qabel ta' din l-Ordinanza m'ghandhomx ikunu japplikaw ghall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta' Gunju 1995 jew wara dik id-data". B'din l-emenda l-legislatur semplicement jiddikjara illi kull kera ta' fond, hu x'inhu li jsir wara dik id-data, ma kienx igawdi mill-protezzjoni tal-Kap 69.
>
> [...]
>
> Il-kiri ta' haga kellu necessarjament ikun ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem. Dan bilfors u necessarjament ifisser illi z-zmien tal-kiri kellu jkun wiehed determinat bi ftehim u jekk ma jigix hekk determinat kien bilfors ex lege determinabbli bil-mod definit fil-ligi u cioe' fl-artikolu 1532 appena citat. Ma setax ikun kontemplat kuntratt ta' kiri ghal zmien indefinit. Fejn ikun hemm indefinit ghax il-partijiet ma jipprovdux x'kellu jkun iz-zmien specifikat tal-kirja, kienet awtomatikament tissupplixxi l-ligi billi tiddetermina z-zmien skond il-hlas tal-kera dovut jew skond l-uzu

[7] Ara **Joseph Ellul vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2023.

17. Sew in vista tal-eċċezzjoni mressqa mill-Avukat tal-Istat kif ukoll minħabba l-oneru tar-rikorrenti li jippruvaw dak minnhom allegat, u ċioe' li l-kirja tal-fond de quo lill-intimata Caruana hija kirja protetta fit-termini tal-Kap. 69, jeħtieġ qabel xejn li nikkondiraw jekk ġiex sodisfaċentement ippruvat li din il-kirja taf il-bidu tagħha qabel l-1 ta' Ġunu, 1995.

18. Ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet issottomettew li "mill-provi prodotti rriżulta li l-inkwilina tghix wahidha fil-fond in kwistjoni, u ilu mikri lilha mis-sena 1986."[8] Il-Qorti flit b'reqqa kbira għal aktar minn darba l-atti kollha ta' din il-kawża sabiex issib il-prova dwar dak sottomess u ċioe' li l-kirja bdiet fis-sena 1986, jew almenu li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u sfortunatament għall-atturi l-ebda prova, la diretta u lanqas indiretta, ma hemm dwar meta l-kirja li llum issejjah lill-intimata Caruana bdiet. Din mhiex xi prova li l-Qorti tista' tqis mhux rilevanti fuq il-pretest li l-azzjoni attriċi ma hiex l-*actio rei vendicatoria*. Il-prova sodisfaċenti tar-rikorrenti dwar it-titolu tagħhom ta' proprjetarji tal-fond de quo ma hiex waħedha prova li hemm kirja protetta.

19. Kien jinkombi fuq ir-rikorrenti u mhux fuq l-intimati li jippruvaw sodisfaċentement illi l-kirja mertu tal-kawża hija kirja protetta. Meta l-attur it-Tabib Dr Denis Azzopardi xhed permezz ta' affidavit fl-10 ta' Diċembru, 2021[9], kull ma jgħid dwar il-kera li dwarha r-rikorrenti fetħu din il-kawża jinstab fil-paragrafu "vii" tal-affidavit fejn testwalment jingħad: "Illi l-intimata Caruana qed thallas kera irrizorja ghall-fond in kwistjoni u b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009 jaghti l-protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimata Caruana." Jkompli jixhed kif hu u r-rikorrenti kienu vittmi ta' "serqa papali" peress li ma kienux qed jirċevu kera ġusta, iżda dwar meta bdiet din il-kirja ma jgħid xejn fix-xhieda tiegħu. Naraw issa jekk dan in-nuqqas ġiex indirizzat meta xhedet l-intimata Caruana, l-inkwilina.

[8] Fol 115 tal-proċess.
[9] Fol. 6 et seq

20. L-intimata Mary Lourdes Caruana xhedet permezz ta' [10]affidavit. Hija wkoll tonqos milli tixhed dwar meta bdiet il-kirja tal-fond mertu tal-kawża 22 ġia 29, Triq il-Macina, l-Isla. Rilevanti jiġi osservat illi fl-affidavit tagħha hija tgħid illi għalkemm illum tikri il-fond mertu tal-kawża, qabel kienet tikri il-fond ta' ħdejh. Tgħid li maż-żmien hija u l-familja tagħha ħallew l-ewwel post li kienu jikru u daħlu fil-fond mertu tal-kawża għaliex il-fond l-ieħor kien sar zgħir. Dan huwa dettal illi flok jgħin aktar inċertezza dwar meta l-kirja tal-fond mertu tal-kawża bdiet.

21. Appena huwa neċessarju jingħad illi l-kirja tal-fond l-ieħor ma tista' tkun ta' l-ebda rilevanza għall-mertu tal-kawża odjerna, ħlief illi bħala stat ta' fatt, kien hemm mument, li bqajna ma nafuhx, meta l-konvenuta ħarġet minn post mikri mingħand ir-rikorrenti u daħlet ġo fond ieħor tar-rikorrenti.

22. Fl-affidavit tagħha l-intimata Caruana xhedet ukoll illi hija kriet il-fond mertu tal-kawża mingħand it-Tabib Oliver Azzopardi għal Lm24 fis-sena liema kirja kienet saret verbalment. Bil-fatt li l-kera miftiehem kien bil-munita tal-Lira Maltija, ma hux ta' għajnuna peress Malta ssieħbet mal-pajjiżi l-oħra li jużaw il-munita Ewro fl-1 ta' Jannar 2008 u allura l-fatt li l-munita maqbula bejn l-intimata Caruana u t-Tabib Azzopardi kienet il-Lira Maltija, m'hi qed tagħti ebda prova li l-kirja bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

23. Inoltre t-Tabib Oliver Azzopardi miet fit-13 t'Ottubru 2001 bil-konsegwenza illi jekk il-kirja tal-fond mertu tal-kawża bdiet bejn l-1 ta' Ġunju 1995 u l-2001, il-kera pattwit kienet ser tkun fil-liri Maltija u mhux fl-Ewro.

24. Din il-qorti tinnota wkoll li ebda testment ma jsemmi speċifikament dan il-fond u allura lanqas minn hemm ma jista' wieħed jislet informazzjoni dwar minn meta bdiet il-kirja. Wisq anqas ma tista' tislet xi informazzjoni dwar il-kirja mid-dikjarazzjonijiet *causa mortis* kollha ppreżentati għaliex ebda waħda ma ssemmi li l-fond kien attwalment mikri.

[10] Fol. 94 et seq

25. L-unika prova dokumentarja tal-kirja huma kopji tal-irċevuti ppreżentati mill-intimata Caruana mal-affidavit tagħha, liema riċevuti però jibdew mis-sena 2007.[11] Fin-nota mhux maħlufa ippreżenta mill-intimata Mary Lourdes Caruana li magħha ġie anness l-affidavit tagħha kif ukoll l-irċevuti ġie sottomess li "l-esponenti umilment tinforma lil din l-Onorabbli Qorti illi l-kopji mill-ktieb tal-kera tas-snin preċedenti kienu fi ktieb tal-kera ieħor liema ktieb ma għadux fil-pussess tagħha."[12] Din is-sottomissjoni m'hijiex wisq ta' serħan il-moħħ li l-kirja bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, mhux hekk biss, talli din l-informazzjoni ma tagħmel ebda referenza għal-liema perjodu kienet qiegħda tirreferi għalih u ma tat l-ebda spjegazzjoni għaliex il-ktieb tal-kera preċedenti ma kienx għadu għandha.

26. Għalhekk l-ebda prova ma nġabet mir-rikorrenti dwar meta l-kirja li skond ir-rikorrenti qed tiksrilhom il-jeddijiet fundamentali tagħhom kellha l-bidu tagħha.

27. In tema legali l-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament preseduta mogħtija fis-7 ta' Ottubru 2021 fl-ismijiet **Joseph Farrugia et vs. L-Avukat tal-Istat et** u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2023:

> "L-Avukat tal-Istat eccepixxa wkoll illi l-atturi ghandhom iressqu prova ta' meta bdiet il-kirja sabiex jigi determinat liema regim legali huwa applikabbli ghal din il-kirja. Din il-prova hija wahda krucjali, stante illi t-talbiet attrici huma mmirati lejn il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li japplika biss fil-konfront ta' kirjiet li bdew qabel l-1995. Ghalhekk, sabiex it-talbiet attrici jkunu sostenibbli, l-atturi ghandhom l-ewwel nett iressqu prova sodisfacenti illi l-kirja mertu ta' dawn il-proceduri bdiet qabel l-1995. Il-Qorti tosserva illi hadd mill-atturi ma kien kapaci jixhed dwar meta bdiet il-kirja. Joseph Farrugia qal biss illi l-kirja bdiet ferm qabel l-1995, izda ma kienx kapaci jaghti imqar hjiel tas-sena approssimativa meta bdiet il-kirja. Ghalkemm gew prezentati kopji ta' ricevuti tal-kera mhallsa, dawn ir-ricevuti jmorru lura ghas-sena 2000 u ghalhekk mhumiex prova

[11] Fol. 96 sa fol. 108
[12] Fol 93 tal-proċess.

sufficjenti illi l-kirja mertu ta' dawn il-proceduri hija rregolata permezz tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Qorti tosserva wkoll illi minkejja li l-Avukat tal-Istat ressaq din l-eccezzjoni sa mill-bidu nett tal-proceduri u ghalhekk l-atturi kienu ben konsapevoli li kienet qed tigi kkontestata l-applikabbilita tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward tal-kirja in kwistjoni, l-atturi m'ghamlu l-ebda sforz sabiex jipproducu l-provi necessarji biex juri meta bdiet il-kirja in kwistjoni. Ikkonsidrat ghalhekk li ma jirriżultax sufficjentement li l-kirja in kwistjoni bdiet qabel l-1995, il-Qorti ma ghandha l-ebda alternattiva ohra hlief li tichad it-talbiet attrici fuq nuqqas ta' provi."

28. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat id-deċiżżjoni tal-Ewwel Qorti. Ikkonsidrat illi:

> 16. Il-kwistjoni jekk il-kirja nbdietx qabel jew wara Ġunju tal-1995 kienet punt kontestat u għalhekk, ladarba biex tirnexxi l-azzjoni tal-atturi huwa meħtieġ illi l-kiri jkun wieħed kontrollat, kien fuq l-atturi l-oneru li juru li tassew huwa hekk, u dan billi jressqu l-aħjar prova kif irid l-art. 559 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.
>
> 17. Il-qorti kienet tasal biex tgħid illi x-xiehda mhux kontradetta tal-atturi tista' tkun prova tajba u biżżejjed, li mhux għax fl-atti tal-kawża hemm indikazzjonijiet li jmeru din l-asserzjoni tal-atturi. Il-provi fl-atti juru illi, aktar iva milli le, il-konvenuti Smith ma bdewx joqogħdu fil-fond qabel Lulju tal1997.

29. Fil-kawża odjerna s-sitwazzjoni hi agħar minn dik li l-Qorti sabet fil-kawża appena ċitata, u dan peress li fil-kawża odjerna ħadd ma xhed li l-kirja bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995; anzi l-indikazzjonijiet huma li l-kirja odjerna issuċċediet kirja oħra preċedenti ta' fond ieħor fil-viċin u għalhekk dan in-nuqqas jista' jagħti x'jifhem li dan ma kienx xi nuqqas sfortunat jew jew nuqqas ta' negliġenza grossolana, anke għaliex sew ir-rikorrent kif ukoll l-intimata xhedu bil-liberta kollha permezz ta' affidavit u kienu jafu illi fattur determinanti fil-kawża odjerna kien il-bidu tal-kirja tal-fond mertu tal-kawża; b'mod partikolari in vista tal-eċċezzjoni dwar il-ħtieġa tal-prova ta' kirja protetta bil-Kap. 69.

30. Din il-Qorti fiċ-ċirkostanzi tal-każ ma tistax tikkonkludi li l-mertu tal-kawża odjerna huwa dwar kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 wisq anqas ma tista' tikkonkludi li l-kirja bdiet fis-sena 1986 kif issottomettew ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħhom, sottomissjoni din li kif rajna ma hi sorretta mill-ebda provi fl-atti. Din il-Qorti lanqas ma tista' tinjora l-fatt li l-Avukat tal-Istat ressaq l-eċċezzjoni li għandha tiġi ppruvata li l-kirja taqa' taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 mill-bidu nett tal-proċeduri u għalhekk ir-rikorrenti kellhom kull ċans li jressqu l-aħjar prova fir-rigward. Eċċezzjoni din li l-Avukat tal-Istat ma rtirax.

Decide

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

1. **Tiċħad** l-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat peress li r-rikorrenti seħħilhom iressqu provi li juru sodisfaċentement li għandhom titolu fuq il-fond mertu tal-kawża bi dritt li jirċevu l-kera.

2. **Tilqa'** t-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, peress li r-rikorrenti naqsu milli jippruvaw illi l-kirja mertu tal-kawża hija kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

3. **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimati.

4. **Tiċħad** it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Spejjeż a karigu tar-rikorrenti.

Onor. Robert G. Mangion

Imħallef

7 ta' Diċembru, 2023

Deputat Reġistratur