QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Jannar, 2025.

Numru 4

Rikors kostituzzjonali numru 332/2022/1 LM

Raymond Azzopardi bħala mandatarju tal-assenti Giovanni Maria *sive* John Mary Azzopardi, f'ismu proprju u bħala *trustee* tal-mejta Helen Azzopardi[1]

v.

Anthony Cauchi; Avukat tal-Istat

1. Dawn huma żewġ appelli – wieħed tal-attur u l-ieħor inċidentali tal-Avukat tal-Istat – minn sentenza mogħtija fil-15 ta' Settembru 2023 mill-Prim'Awla

---

[1] Għalkemm l-*occhio* tal-kawża huwa ambigwu dwar jekk Raymond Azzopardi jidhirx i. f'ismu proprju, ii. f'isem John Mary Azzopardi, u iii. bħala *trustee* ta' Helen Azzopardi, jew aħjar bħala *trustee* tal-wirt ta' Helen Azzopardi, mill-atti jidher illi Raymond Azzopardi ma huwiex jidher f'ismu proprju iżda qiegħed jidher f'isem John Mary Azzopardi u f'isem l-istess John Mary Azzopardi fil-kwalità ta' dan bħala *trustee* tal-wirt.

tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali li biha iddeċidiet illi "ma tistax tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors promutur, u dan għaliex m'hemm xejn li jindika li l-proprjetà akkwistata minn missier ir-rikorrent bil-kuntratt tal-1966 … hija l-istess proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri".

2. L-appell ewlieni tal-attur jolqot dik il-parti tas-sentenza li biha l-ewwel qorti iddeċidiet li ma tqisx it-talbiet tiegħu minħabba nuqqas ta' prova tat-titolu waqt li l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ċaħdet eċċezzjonijiet preliminari tiegħu dwar rappreżentanza tal-attur u l-validità tal-preżentata tar-rikors li bih infetħet il-kawża.

3. Il-fatti relevanti ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Ir-rikorrent *nomine* huwa l-proprjetarju tal-fond *Giovanni House*, John Borg Street, Birkirkara (minn issa 'l-fond'), liema fond kien ġie akkwistat mill-ġenituri tiegħu John Mary Azzopardi u Helen Azzopardi permezz ta' kuntratt tas-27 ta' Jannar 1962 fl-atti tan-Nutar Emmanuele Agius, u dan skont dak premess fir-rikors promotur ippreżentat mir-rikorrent *nomine*. Omm ir-rikorrent, Helen Azzopardi, ġiet nieqsa fis-7 t'Awwissu 2019, u l-wirt tagħha jinsab regolat minn testament li hija għamlet f'Norfolk County, Ontario, il-Kanada, fejn innominat lil żewġha John Mary Azzopardi bħala eżekutur testamentarju u *trustee* tagħha. Ir-rikorrent *nomine* spjega li l-fond mhuwiex dekontrollat, u ilu mikri lill-intimat għal madwar ħamsin sena, b'kera irriżorja li għal bosta snin kienet ta' anqas minn ħamsin Lira Maltin fis-sena. Ir-rikorrent *nomine* spjega li minkejja l-emendi leġislativi ppromulgati bl-Att X tal-2009, li ppermettew żieda fil-kera kull tliet snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni, il-kera li s-sidien tal-fond qegħdin jirċievu hija waħda irriżorja, filwaqt li l-inkwilin baqa' protett fil-kirja *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009. Qal li l-livell baxx ta' kera li huwa rċieva tul is-snin, l-inċertezza dwar ir-ripreża tal-fond, u n-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali disponibbli għal sidien ta' fondi simili, huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.«

4. Fid-dawl ta' dawn il-fatti l-attur talab illi l-qorti:

> »1. tiddikjara … illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta senjatament, u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti inkluż l-Att XXIV tal-2021

qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Anthony Cauchi għall-fond 82, *Giovanni House*, John Borg Street, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti *inter alia* fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din il-qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;

»2. tiddikjara … illi l-intimat Avukat tal-IStat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta senjatament, u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti inkluż l-Att XXIV tal-2021 talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll *ai termini* tal-liġi;

»3. tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll *ai termini* tal-liġi;

»4. tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati *ai termini* tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

»Bl-ispejjeż .… … …«

5. L-Avukat tal-Istat ressaq dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

»… … …

»2. … … … l-esponenti jeċċepixxi l-irritwalità u n-nullità tal-azzjoni peress li, anke li kieku dina l-qorti kellha tirrikonoxxi l-prokura annessa mar-rikors promotur, jirriżulta ċar li r-rikorrent Raymond Azzopardi aġixxa *ultra vires* il-poteri mogħtija lilu, u huwa qatt ma kien awtorizzat li jiftaħ proċeduri legali relatati ma' ksur ta' drittijiet fundamentali u relatati mal-istess fond *de quo*. Il-poteri li ingħataw huma relatati biss mal-amministrazzjoni ta' proprjetà u mhux biex jaġixxi bħala parti f'proċeduri legali quddiem il-qrati nostrana.

»… … …

»5. … … … jirriżulta mill-istess prokura annessa mar-rikors promotur li r-rikorrent Raymond Azzopardi jirrisjedi l-Awstralja, u mhux ġewwa Birkirkara, Malta, kif indikat fir-rikors promotur. Dan iwassal lill-esponent jiddubita kemm dawn il-proċeduri setgħu qatt jiġu intavolati b'mod regolari u proċeduralment korrett, meta r-rikorrent stess jidher li huwa assenti minn Malta.

»6. … … … il-rikorrent irid iġib prova tat-titolu li għandu fuq il-fond mertu tal-kawża … … …;

»7. … … … fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

»8. … … … fejn il-lanjanza tar-rikorrent jinsab dirett kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-esponent

jeċepixxi illi tali azzjoni hija intempestiva u superfiċjali peress li minn qari tar-rikors promotur jirriżulta illi r-rikorrent għadu lanqas biss ittenta jagħmel użu mir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz ta' tali emendi. Fi kwalunkwe każ, dejjem jekk dina l-qorti ma ssibx illi l-lanjanzi tar-rikorrenti diretti kontra t-tħaddim tal-Att XXIV tal-2021 huma intempestivi u superfiċjali, l-esponent jeċepixxi illi l-emendi l-ġodda mhumiex leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress li dawn jikkrejaw bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini;

»9. fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

»10. … … … l-esponent jikkontendi li jekk din il-qorti tqis li seħħ ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissussisti biss bejn it-30 ta' April 1987 sal-31 ta' Mejju 2021 u *cioè* mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sal-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

»… … …«

6. Il-konvenut Cauchi ukoll ressaq eċċezzjoni, fost oħrajn, illi trid issir prova tat-titolu tal-attur fuq il-proprjetà li dwarha saret il-kawża.

7. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»… … … tirrifjuta li tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tar-rikorrent *nomine*, u dan *in vista* tan-nuqqas ta' prova tat-titolu tiegħu jew *ossia* tal-ġenituri tiegħu fuq il-fond li jifforma l-mertu ta' dawn il-proċeduri, … … .

»L-ispejjeż tal-kawża għandhom ikunu a karigu tar-rikorrent *nomine*.«

8. Safejn relevanti għall-appelli tallum, l-ewwel qorti fissret hekk il-konsiderazzjonijiet li wassluha għad-deċiżjoni tagħha:

»13. Il-qorti sejra tgħaddi sabiex fl-ewwel lok tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat. L-ewwel eċċezzjoni preliminari tiegħu hija li l-prokura li permezz tagħha r-rikorrent jgħid li ġie awtorizzat jiftaħ dawn il-proċeduri, kif ukoll it-testment ta' Helen Azzopardi, ma jistgħux jiġu rikonoxxuti jew jingħataw effett legali f'Malta għaliex dawn saru fil-Kanada, liema pajjiż mhux firmatarju tal-Konvenzjoni tal-Aja tal-1961, u għalhekk dawn id-dokumenti kellhom isegwu ċerti formalitajiet biex jistgħu jiġu esegwiti f'Malta.

»14. Il-qorti ma taqbilx ma' din il-linja ta' ħsieb espressa mill-intimat Avukat tal-Istat. Irrispettivament minn dak li tgħid il-Konvenzjoni tal-Aja (*Hague Convention of 5 October 1961 Abolishing the Requirement of Legalisation of Foreign Public Documents*), fil-liġi Maltija huwa rikonoxxut li prokura tista' tingħata b'diversi mezzi, inkluż bil-fomm u saħansitra b'mod taċitu. L-artikolu 1857(2) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi:

»"... il-mandat jista' jingħata b'att pubbliku, b'kitba privata, b'ittra jew bil-fomm, kif ukoll taċitament".

»15. Dan ifisser li prokura bħal dik esebita in atti, li *se mai* tista' titqies li hija skrittura privata bejn il-partijiet, xorta waħda tista' tiġi rikonoxxuta minn din il-qorti bħala l-volontà espressa mill-partijiet. Minn qari ta' din il-prokura għandu jirriżulta li r-rikorrent Raymond Azzopardi ġie fdat bl-amministrazzjoni ampja tal-proprjetà tal-ġenituri tiegħu, u ngħata l-poter li jagħmel diversi atti ta' amministrazzjoni tal-proprjetà tagħhom, u atti anċillari għalihom. M'hemmx dubju li dawn il-proċeduri nfetħu bl-intiża li jiġi salvagwardjat il-patrimonju tal-ġenituri tar-rikorrent, u l-għan tiegħu huwa li jingħata kumpens għas-snin kollha li matulhom il-ġenituri tiegħu kienu kostretti jidħlu f'relazzjoni lokatizja forzata u jirċievu kera baxxa għal dan. Għaldaqstant il-qorti tqis li din l-eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat mhijiex ġustifikata, u tiċħadha.

»16. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li r-rikorrent m'għandu l-ebda interess ġuridiku jippromwovi dawn il-proċeduri, u li huwa m'għandux *victim status*. Marbut sfiq ma' dan, ġiet sollevata wkoll l-eċċezzjoni li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, għalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jirtira din l-eċċezzjoni. Jgħid ukoll li missier ir-rikorrent, John Mary Azzopardi, qiegħed jidher f'dawn il-proċeduri fil-vesti tiegħu ta' *trustee* u mhux bħala eredi ta' martu Helen Azzopardi, u li għalhekk trid tiġi ppruvata l-effettività legali tal-ħatra ta' *trustee*.

»17. Il-qorti għandha għadd ta' osservazzjonijiet x'tagħmel dwar dawn l-eċċezzjonijiet preliminari minħabba nuqqas ta' provi fl-atti. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrent *nomine* esebixxa kopja tal-kuntratt bid-data tat-12 ta' Jannar 1966, fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut li permezz tiegħu, John Mary Azzopardi akkwista l-fond bl-isem *Roma*, Triq Ganu, Birkirkara. Huwa dan l-uniku kuntratt li nġab fl-atti ta' dawn il-proċeduri bħala prova tat-titolu tar-rikorrent *nomine* jew *ossia* tal-ġenituri tiegħu. F'dak il-kuntratt John Mary Azzopardi kien rap-preżentat minn terz *stante* li kien diġà jgħix fl-esteru, filwaqt li martu Helen Azzopardi ma tissemma mkien fuq dak il-kuntratt. Mhuwiex ċar jekk il-konjugi Azzopardi dak iż-żmien kinux diġà miżżewġin jew le. Iżda l-kopja tal-kuntratt esebita in atti bħala prova tat-titolu tar-rikorrent *nomine* mhijiex tal-kuntratt tal-akkwist tal-fond 82, *Giovanni House*, John Borg Street, Birkirkara, iżda tal-fond *Roma* li jinsab ġewwa Triq Ganu, Birkirkara. Fl-atti ma nġabet l-ebda prova li f'xi żmien kien hemm xi tibdil fl-enumerazzjoni tal-bibien jew tibdil fl-isem tat-toroq fl-akkwati, u minn sempliċi tiftix fuq is-sistema *Google Maps* jirriżulta li Triq Ganu u Triq John Borg mhumiex viċin xulxin b'tali mod li jista' jitqies li f'xi żmien kienu parti minn triq waħda. Il-kopji tal-irċevuti esebiti in atti dejjem jindikaw l-indirizz tal-proprjetà li Anthony Cauchi qiegħed iħallas il-kera fuqha bħala 82, *Giovanni House*, John Borg Street, Birkirkara.

»18. Il-qorti kemm-il darba fis-sentenzi tagħha ppronunzjat ruħha fis-sens li f'kawżi ta' dix-xorta għandha tinġieb il-prova tat-titolu tal-fond mertu tal proċeduri. Imma dak li qiegħed jiġri huwa li minflok ma jingħataw l-attenzjoni li tixiriqilhom, dawn it-tip ta' kawżi qegħdin jiġu ttrattati b'leġġerezza liema bħalha, bħalma ġara fil-każ odjern. Il-qorti tirrileva li minkejja x-xogħol kollu li sar fuq din il-kawża, hija ma tistax tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors promutur, u dan għaliex m'hemm

xejn li jindika li l-proprjetà akkwistata minn missier ir-rikorrent bil-kuntratt tal-1966 – fir-rikors promutur jissemma kuntratt tas-27 ta' Jannar 1962 fl-atti tan-Nutar Emmanuele Agius, li ma ġiex esebit – hija l-istess proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri. Quddiem dan in-nuqqas, il-qorti qegħda tirrifjuta li tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tar-rikorrenti.«

9. L-attur appella b'rikors tal-25 ta' Settembru 2023 li għalih wieġbu l-Avukat tal-Istat, b'appell inċidentali, fid-9 ta' Ottubru 2023 u l-konvenut Cauchi fl-20 ta' Ottubru 2023. L-attur wieġeb għall-appell inċidentali fl-14 ta' Novembru 2023.

10. Nibdew bl-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat, li jolqot il-validità tal-kawża, u li ġie mfisser hekk:

»Dan l-appell inċidentali huwa indirizzat lejn dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel qorti ma qablitx mat-tieni u ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat (ara paragrafu 15 u 16 tas-sentenza tal-15 ta' Settembru 2023). Peress li l-ewwel qorti ma indirizzatx dan fil-parti dispożittiva iżda indirizzat l-eċċezzjonijiet preliminari fil-parti razzjonali, għalhekk l-esponent qiegħed iressaq aggravju wieħed.

»Rigward dan l-aggravju, l-esponent ma jaqbilx mad-deċiżjoni tal-ewwel qorti u dan għas-segwenti raġunijiet li ħa jiġu mfissra aktar 'l isfel.

»Raymond Azzopardi qiegħed jaġixxi bħala mandatarju tal-assenti Giovanni Maria *sive* John Mary Azzopardi permezz tal-prokura tal-1 ta' Mejju 2022. Ħarsa lejn tali prokura, mal-ewwel wieħed jintebaħ li r-rikorrent stess lanqas biss jirrisjedi hawn Malta iżda jirrisjedi ġewwa 258A, French Street, Tuart Hill, West Australia 6060. Peress li r-rikorrent jidher li huwa assenti minn Malta, u qatt ma nġabet prova mir-rikorrent stess biex jirribatti dan għalhekk ċertament huwa qatt ma seta' jipproċedi bl-intavolar ta' din il-kawża.

»Iżda mhux hekk biss, għal darb'oħra ħarsa lejn il-prokura tal-1 ta' Mejju 2022 jidher biċ-ċar li r-rikorrent qatt ma kien awtorizzat sabiex jipproċedi b'kawżi ta' idoli kostituzzjonali dan għaliex il-prokura testwalment tgħid:

»"The Attorney shall be authorized to perform the below duties on behalf the principal:

»• to dminister all immovable property belonging to the Principal in the Maltese Islands (hereinafter referred to as 'the property'). Authorized actions shall include but shall not limited to, renegotiating lease agreements, terminating lease agreements, entering into new lease agreements, collecting lease payments and engaging / terminating suppliers of services for the properties, including utilities;

»• to perform any act ancillary to the above or which may in the absolute discretion of the Attorney be deemed necessary to enable the Attorney to exercise for the Principal all or any of the powers here conferred"«

»Għalhekk peress li r-rikorrent qatt ma kien awtorizzat sabiex jintavola din il-kawża u hija proċeduralment irrita u nulla, din il-kawża għandha tiġi dikjarata inamissibbli;«

11. L-attur wieġeb hekk:

»Fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni imresqa mill-Avukat tal-Istat, jiġi rilevat li l-ewwel qorti spjegat li, fil-liġi Maltija, prokura tista' tingħata b'diversi mezzi, inkluż bil-fomm u saħansitra b'mod taċitu. U dan billi għamlet referenza għal artikolu 1857(2) tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi:

»"… il-mandat jista' jingħata b'att pubbliku, b'kitba privata, b'ittra jew il-fomm kif ukoll taċitament."

»B'hekk l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ma treġix, għaliex l-esponenti kien qiegħed in konformi mal-liġi meta intavola l-proċeduri.

»Minkejja s-suespost, l-esponenti mar *oltre*, u ippreżenta prokura speċjali datata 26 ta' Settembru 2022, liema prokura ma ssirx referenza għaliha mill-appellant Avukat tal-Istat fl-appell inċidentali tiegħu. Din il-prokura speċjali kienet mogħtija lill-esponenti Raymond Azzopardi mingħand missieru Giovanni Maria *sive* John Mary Azzopardi li jinsab residenti l-Kanada, u awtorizzah fost oħrajn li jiftaħ proċeduri u jidher fi proċeduri miftuħa f'ismu Malta. F'din il-prokura speċjali ġew elenkati l-proċeduri kollha li infetħu mill-esponenti *noe*, fosthom il-kawża odjerna, li għaliha l-esponenti Raymond Azzopardi kien awtorizzat biex jipproċedi.

»L-ewwel qorti kienet sodisfatta dwar l-intendiment tal-proċeduri, infatti qalet li "M'hemmx dubju li dawn il-proċeduri nfetħu bl-intiża li jiġi isalvagwardjat il-patrimonju tal-ġenituri tar-rikorrent; u l-għan tiegħu huwa li jingħata kumpens għas-snin kollha li matulhom il-ġenituri tiegħu kienu kostretti jidħlu f'relazzjoni lokatizja forzata u jirċievu kera baxxa għal dan". Għalhekk, *in vista* tas-suespost, l-osservazzjonijiet li saru mill-ewwel qorti rigward iċ-ċaħda tat-tieni eċċezzjoni tal-appellanti għandhom jiġu ikkonfermati minn dina l-qorti.

»Fir-rigward tal-ħames eċċezzjoni, m'huwiex minnu li r-rikorrenti huwa assenti minn Malta. Tant hu hekk li fil-prokura speċjali, li l-appellant Avukat tal-Istat għażel li ma jirreferix għaliha, hemm indikat l-indirizz ta' Raymond Azzopardi f'Malta, u *cioè* … Birkirkara.

»Fuq dan il-punt issir referenza ukoll għax-xhieda tal-intimat Anthony Cauchi datata 2 ta' Diċembru 2022 fejn jgħid jikkonferma li jħallas lil Raymond Cauchi [*recte*, Azzopardi] kemm ilu li ġie mill-Canada u nikkwota:

»Mistoqsija: Sewwa, issa, kemm ilek tħallas il-kera lil Ray għannom ta' missieru?

»Xhud: Issa, waħda, issa; ġie mill-Canada u ħa *over* hu għax kont inħallas lil Harry, lil żijuh.

> »Dan huwa ukoll rifless fil-ktieb tal-kera, anness fl-atti permezz ta' nota tal-intimat, ippreżentata *seduta stante* nhar it-2 ta' Diċembru 2022, fejn il-kera għal perjodu bejn Settembru 2022 u Novembru 2022 tħallset mill-intimat direttament lil Raymond Azzopardi.
>
> »*In vista* tas-suespost, l-aggravju tal-appellant Avukat tal-Istat huwa frivolu u vessatorju, u għandu jiġi miċħud.«

12. Fil-verità l-ewwel qorti ma qisitx il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, dik fejn igħid illi l-mandatarju tal-attur ma kienx Malta meta fetaħ il-kawża.

13. F'kull każ, kien fuq il-konvenut l-oneru li jagħmel prova tal-premessa li fuqha hija msejsa l-eċċezzjoni, *viz.* illi l-mandatarju tal-attur kien assenti minn Malta meta nfetħet il-kawża. Din il-prova fittex li jagħmilha billi juri li fuq il-prokura l-indirizz tiegħu ma huwiex f'Malta iżda fil-Kanada. L-attur min-naħa l-oħra ressaq lill-kerrej tal-fond biex igħid illi l-kera jħallsu lill-mandatarju wara li dan ġie lura Malta mill-Kanada.

14. Li hu relevanti huwa l-waqt meta nfetħet il-kawża bil-preżentata tar-rikors u mhux il-waqt meta ngħatat il-prokura. Li l-mandatarju kien il-Kanada meta ngħata l-prokura ma huwiex prova illi kien għadu l-Kanada meta fetaħ il-kawża, aktar u aktar meta l-kerrej, li ovvjamant joqgħod hawn Malta, igħid illi l-kera jħallsu lilu.

15. Billi għalhekk ma saritx il-prova li fuqha l-Avukat tal-Istat sejjes l-eċċezzjoni, din il-parti tal-aggravju hija miċħuda.

16. L-Avukat tal-Istat igħid ukoll illi f'kull każ il-prokura ma tagħtix lill-mandatarju s-setgħa illi jiftaħ kawża kostituzzjonali.

17. Jingħad qabel xejn illi fl-atti ma hemmx biss il-prokura tal-1 ta' Mejju 2022 iżda wkoll oħra li ngħatat fis-26 ta' Settembru 2022 li biha l-mandatarju

ngħata espressament is-setgħa li jiftaħ din il-kawża kostituzzjonali f'isem il-mandant. Għalhekk, ukoll jekk fil-bidu l-mandatarju ma kellux din is-setgħa, dak li għamel ġie ratifikat mill-mandant u għalhekk is-sitwazzjoni ġiet regolarizzata bis-saħħa tal-*ius superveniens*.

18. F'kull każ, iżda, ladarba s-setgħat mogħtija lill-mandatarju fl-ewwel pro-kura "*shall include … renegotiating lease agreements, terminating lease agreements, entering into new lease agreements*", kif ukoll *"to perform any act ancillary to the above or which may in the absolute discretion of the Attorney be deemed necessary to enable the Attorney to exercise for the Principal all or any of the powers here conferred*", u, biex itemm kirjiet sabiex ikun jista' jagħti kirjiet ġodda, kien meħtieġ li l-mandatarju jiftaħ f'isem l-attur proċeduri biex jimpunja l-liġijiet li jżommuh milli jagħmel hekk, is-setgħa li jiftaħ din il-kawża kienet impliċita fis-setgħat l-oħra li ngħatawlu.

19. Din il-parti tal-aggravju hija għalhekk ukoll miċħuda.

20. Ngħaddu mela għall-appell ewlieni, dak tal-attur, li jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti sabet illi lill-attur ma seħħlux jagħmel prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond. L-appell ġie mfisser hekk:

> »L-ewwel qorti bbażat id-deċiżjoni tagħha fuq il-fatt illi, fil-fehma tal-istess qorti, il-prova tat-titolu ma ġietx pruvata.
>
> »L-appellanti jiċħad din il-konklużjoni bil-qawwa *stante* illi t-titolu ġie pruvat permezz tal-provi miġjuba matul il-kawża.
>
> »Hekk kif indikat fir-rikors promotur, il-ġenituri tal-appellant, John u Helen Azzopardi kienu akkwistaw, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Emanuele Agius datat 27 ta' Jannar 1962, il-fond mertu tal-kawża.
>
> »Sfortunatament, bi żvista, minkejja din id-dikjarazzjoni, jidher li mar-rikors promotur ġie anness kuntratt b'ieħor. Infatti l-kuntratt relatat mal-fond mertu tal-kawża jinsab fil-*file* tad-ditta legali *Fenech and Fenech Advocates*, u kien hemm anness bl-intendiment li dan ġie anness mar-

rikors promotur. Ġara iżda li, peress li r-rikorrenti fetaħ numru ta' kawżi kostituzzjonali fl-istess waqt, meta kienu qiegħdin jiġu ikkumpilati d-dokumenti għal mar-rikorsi ġie anness kuntratt b'ieħor mar-rikors odjern.

»Il-ġenwinità ta' dan l-iżball hija riflessa fil-fatt li fl-elenku tad-dokumenti hemm dikjarat kuntratt datat 12 ta' Jannar 1966, fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, minflok kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Emanuele Agius datat 27 ta' Jannar 1962, u kien proprju l-kuntratt imsemmi fl-elenku tad-dokumenti li ġie anness u mhux kuntratt kwalunkwe. Għalhekk, tista' tgħid li l-iżball huwa wieħed ta' *copy* u *paste*, fejn l-kuntratt imsemmi fl-elenku nesa jitbiddel għal kuntratt li kien jinsab fir-rikors promotur, u kien konsegwenza t'hekk li ġie anness kuntratt b'ieħor.

»Kontestwalment ma dan l-appell, l-appellant qiegħed jintavola rikors għal awtorizzazzjoni sabiex tkun tista' sseħħ sostituzzjoni tal-kuntratt, u b'hekk jiġi ippreżentat il-kuntratt rigwardanti l-fond mertu tal-kawża.

»Fil-kawża bin-numru 348/2021/1 li tinsab pendenti quddiem il-Qorti Kostituzzjonali, bl-ismijiet, *Selby Limited et v.* Avukat tal-Istat *et* differita għas-sentenza nhar il-25 ta' Ottubru 2023, ġie intavolat rikors simili. Dan billi r-rikorrenti talbu l-awtorizzazzjoni sabiex jiġi presentat kuntratt in sostituzzjoni għal kuntratt li kien jinsab anness mar-rikors promotur, *stante* l-fatt li bi żvista ġie preżentat kuntratt b'ieħor. Il-Qorti Kostituzzjonali, permezz ta' dikriet datat 21 ta' Frar 2023, laqgħet it-talba u ordnat li jiddaħħal fl-atti l-kuntratt in sostituzzjoni.

»Ma hemm ebda kontestazzjoni dwar il-fatt li l-appellant u l-ġenituri tiegħu huma sidien tal-fond mertu tal-kawża.

»Infatti, pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera hemm għaddejjin proċeduri fl-ismijiet, Raymond Azzopardi *noe v.* Awtorità tad-Djar u Anthony Cauchi rikors numru 567/2022 li jinsabu fi stadju avvanzat, u li fihom l-appellant talab awment fil-kera *pendente lite*, liema talba ġiet milqugħa. Id-differiment li jmiss huwa għal 4 ta' Ottubru 2023 tant illi l-Bord li Jirregola l-Kera ordna *pendente lite* bid-dikriet tiegħu tal-31 ta' Mejju 2023 li l-intimat jibda jħallas kera fix-xahar ta' €160 mill-1 ta' Lulju 2023 … … .

»Kieku l-proprjetà msemmija ma kinetx proprjetà tar-rikorrenti *noe*, il-Bord li Jirregola l-Kera ma kienx iżid il-kera *pendente lite*.

»L-awment *pendente lite* diġà juri li r-rikorrent sofra leżjoni u danni tul iż-żmien liema ħaġa hija konfermata ukoll bir-rapport peritali tal-Perit Marie Louise Caruana Galea *oltre* illi sas-seduta li jmiss tal-4 ta' Ottubru 2023 il-Perit Alexei Pace u l-Perit Hector Zammit nominati mill-Bord tal-Kera se jippreżentaw ir-rapport tagħhom.

»Fi proċeduri bħal dawn, fejn l-appelant jitlob kumpens għal leżjoni ta' drittijiet, il-prova ewlenija hija dik li jiġi ippruvat pussess tal-fond mertu tal-kawża minn terz inkwilin, li ilu jirrisjedi fil-fond għal għexieren ta' snin, a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema liġi dejjem tatu protezzjoni sabiex jibqa' jokkupa l-imsemmi fond u li tali pussess ċaħħad lis-sidien esponenti minn tgawdija u użu tal-proprjetà tagħhom.

»Infatti kif dikjarat fl-*affidavit* tar-rikorrenti, il-fond kien ilu mikri lill-intimat inkwilin Cauchi u l-antekawża tiegħu għal diversi snin, għal

kera ta' *circa* Lm35 fis-sena. Mill-1 ta' Jannar 2010 *ai termini* tal-Att X tal-2009 il-kera kienet għoliet għal €185 kif jirriżulta mill-kopji tal-ktieb tal-kera ippreżentat mill-inkwilin *seduta stante* nhar it-2 ta' Diċembru 2022. Il-ktieb tal-kera serva ta' konferma tar-relazzjoni lokatizja bejn ir-rikorrenti, il-familja tiegħu u l-intimat Anthony Cauchi.

»Fir-risposta tal-istess Anthony Cauchi huwa jikkonferma t-titolu lokatizzju li huwa għandu fuq il-fond in kwistjoni illi huwa dejjem gawda u qablu niesu tul iż-żmien imma qed jippretendi illi r-rikorrenti daħlu fil-lokazzjoni b'mod liberu u li huwa dejjem ħallas il-kera skond il-liġi u m'għandux ibati u wisq inqas danni morali.

»Waqt is-seduta datata 3 ta' Frar 2023, ingħatat prova ulterjuri fejn l-inkwilin innifsu xehed *viva voce*, u spjega li ilu jgħix fil-fond in kwistjoni mill-1965. L-intimat ikkonferma wkoll li l-post oriġinarjament kien ta' John Azzopardi u l-mara tiegħu, u *cioè* tal-ġenituri tar-rikorrenti Raymond Azzopardi u spjega li l-ktieb tal-kera fih l-isem "Harry Azzopardi", li jiġi ħu s-sid, ħu John Azzopardi, u dan għaliex Harry kien jiġbor il-kera f'isem John, peress li John kien jgħix barra minn Malta. Wara Harry Azzopardi, beda jiġbor il-kera l-appellant Raymond Azzopardi għan-nom ta' John Azzopardi.

»Aktar minn hekk, minkejja li l-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu talab li r-rikorrenti jġib prova tat-titolu li għandu fuq il-fond mertu tal-kawża, u l-allegat ftehim tal-kirja inkluż prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għal kirja regolata b'Kap. 69, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jiddikjara: "F'dan il-każ l-esponent jinsab sodisfatt mid-dokumenti esebiti f'din il-kawża, u kif imfissra fid-daħla ta' din in-nota, li John Mary Azzopardi huwa tassew *trustee* tal-mejta Helen Azzopardi…'

»Dan il-punt ġie anke rikonoxxut mill-ewwel qorti fejn tiddikjara; "… ġiet sollevata wkoll l-eċċezzjoni li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond għalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jirtira din l-eċċezzjoni".

»Il-fatt li din l-eċċezzjoni miġjuba mill-Avukat tal-Istat kienet ġiet sorvolata, ma kellhiex titqajjem u tiġi sindakata ulterjorment mill-qorti, *stante* li, kif joħroġ ċar mill-gwida uffiċjali tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem dwar l-allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, il-kunċett ta' possediment huwa imfisser b'dan il-mod:

> »"The concept of "possessions" in the first part of Article 1 of Protocol No. 1 is an autonomous one, covering both 'existing possessions' and assets, including claims, in respect of which the applicant can argue that he or she has at least a 'legitimate expectation'. 'Possessions' include rights *in rem* [*recte*, *in re*] and *in personam*. The term encompasses immovable and movable property and other proprietary interests."

»… … …

»Diġà ntwera mill-esponenti f'dan l-appell dwar kif ċertu provi mressqa minnu, u saħansitra anke konfermati mill-inkwilin, juru illi huwa għandu interess ġuridiku sostantiv f'dawn il-proċeduri. Dawk il-provi, abbinati mad-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Raymond Azzopardi fl-*affidavit* tiegħu, ukoll juru bl-aktar mod ċar l-interess ġuridiku tal-esponenti; Terġa' u tgħid, insibu deċiżjonijiet fejn saħansitra l-qorti qieset illi r-

rikonoxximent mill-inkwilin tas-sidien – wirja tal-interess ġuridiku nnifisha – kienet prova ugwali daqslikieku s-sid rikorrenti ressaq provi dokumentarji sabiex juri l-pretensjoni tiegħu. F'dan is-sens, issir riferenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez, deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Mejju tal-2021:

> »"Il-qorti tqis li tali prova nġabet u li m'hemm l-ebda dubju li r-rikorrent huwa tabilħaqq is-sid tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u anki s-soċjetà intimata tirrikonoxxi lir-rikorrent bħala sid ta' dawn il-fondi. Barra minn hekk, f'kawżi ta' din ix-xorta, ir-rikorrent mhux rikjest iġib prova ta' titolu assolut jew oriġinali fir-rigward tal-fond."

»*In linea* ma' dan, important li ssir riferenza għas-sentenza fl-ismijiet Victor Gatt *et v.* Avukat Ġenerali *et* (Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), deċiża fil-15 ta' Lulju 2010) fejn fiha intqal hekk:

> »"L-intimati eċċepew in linea preliminari li r-rikorrenti jridu, fl-ewwel lok, jippruvaw it-titolu tagħhom. Din il-qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix waħda *rei vindicatoria*, u kwindi mhux meħtieġ il-prova diabolica ta' titolu oriġinali. Hu biżżejjed li r-rikorrenti juru interess ġuridiku fl-esitu ta' din il-kawża. Il-qorti qieset li s-soċjetà intimata *Maltapost plc* tirrikonoxxi li hi tikri din il-proprjetà mingħand ir-rikorrenti, u dan jirriżulta mill-proċeduri li hi stess fetħet kontra l-awtur tar-rikorrenti quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, u mill-ħlas regolari tal-kera indirizzat lill-istess missier ir-rikorrenti."

»Għaldaqstant u għar-raġunijiet premessi, kull prova li ġiet preżentata hija evidentement prova li tkompli ssaħħaħ il-pretensjoni tar-rikorrenti Raymond Azzopardi illi qiegħed jidher bħala mandatarju tal-assenti Giovanni Maria *sive* John Mary Azzopardi, u *cioèe* s-sid tal-post in kwistjoni u li Anthony Cauchi huwa l-inkwilin tar-rikorrenti.

»… … …

21. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

»Għalkemm fl-appell tiegħu l-appellant qiegħed jilmenta dwar id-deċiżjoni tal-ewwel qorti għaliex ċaħdet it-talbiet tar-rikorrent *qua* appellant u sabex la ma nġabitx prova tat-titolu huwa ma ta l-ebda raġuni valida għaliex għandha tiġi mħassra u revokata s-sentenza, għajr il-fatt li l-appellant spjega li huwa ppreżenta kuntratt b'ieħor u li ma għandux x'jaqsam mal-mertu ta' din il-kawża, xejn ġdid f'dawn it-tip ta' każijiet li sfortunatament qegħdin jiġu tratti bħala kawżi ta' giljottina minflokk kawżi straordinarji ta' natura kostituzzjonali. Fis-sewwa, l-ewwel qorti kienet korretta li tasal għal konklużjoni li ma nġabitx prova tat-titolu;

»L-esponent jitlaq billi l-ewwel u qabel kollox jenfasizza li huwa qatt ma irtira l-eċċezzjoni tiegħu li għandha tinġieb prova tat-titolu u *cioè* s-sitt eċċezzjoni tiegħu. L-esponent spjega li huwa jinsab sodisfatt li John Mary Azzopardi huwa tassew *trustee* ta' Helen Azzopardi. Madankollu, lil hinn minn jekk l-esponent qajjimx jew irtirax tali eċċezzjoni jew le, hija bil-wisq loġiku li sabiex ir-rikorrent qiegħed jilmenta li qed jiġi mfixkel fit-tgawdija ta' ħwejġu taħt il-Konvenzjoni Ewropea, l-ewwel u qabel kollox dak li jkun irid jirnexxilu juri li dik il-

proprjeta' li qed jiġi mċaħħad minnha, tappartjeni lilu (ara Carmelo *sive* Charles Busuttil and Others *v.* Malta deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-17 ta' Settembru 2013 u Paul Cachia *et v.* L-Avukat Ġenerali *et* deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Mejju 2014).

»Kien nuqqas da parti l-appellant li jressaq prova tat-titolu tiegħu u li jressaq d-dokumenti relevanti għall-każ odjern u li jindirizza l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati. Ta' min jinnota li l-appellant ħa attitudni [*recte*, atteġġjament] pjuttost leġġera fir-rigward il-provi u għalhekk ma jistax issa jippretendi li jiġi ppremjat għal dan in-nuqqas, li huwa kollu frott it-traskuraġni. L-appellant kellu ż-żmien kollu sabiex jintavola rikors promotur bid-dokumenti korretti peress li f'dawn it-tip ta' proċeduri m'hemm l-ebda preskrizzjoni u għaldaqstant m'hemm l-ebda għaġla sforzata fuq l-istess rikorrent. Kellu kull opportunità wkoll li fl-istadju tal-provi tiegħu jressaq il-kuntratt korrett. Issa ma jistax jippretendi li jiġu f'dan l-istadju inoltrat tal-proċeduri u jitlob li jressaq l-kuntratt tax-xiri tal-fond mertu tal-kawża u *cioè* tal-fond 82, *Giovanni House*, John Borg street, Birkirkara u b'konsegwenza ta' dan jittenta li jerġa' jiftaħ l-istadju tal-provi.

»F'dan il-kuntest, ikun siewi li l-esponent jibda biex jagħmel referenza għal dak li hemm imniżżel f'regolament 7 tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon Ordni (L.S. 12.09) fejn hemmhekk insibu li bl-eċċezzjoni ta' dak li hemm imniżżel b'mod differenti f'dawk ir-Regoli, id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, u ta' kull leġislazzjoni sussidjarja magħmula bis-saħħa ta' dak il-Kodiċi, "għandhom japplikaw *mutatis mutandis* għal proċediment quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u l-Qorti Kostituzzjonali imsemmija fir-regola 2". Ta' min jgħid li dak li hemm imniżżel f'dan ir-regolament huwa wkoll direttament applikabbli għall-ilmenti tar-rikorrenti safejn imbagħad ġew imsejsa fuq il-Konvenzjoni Ewropea, u dan bis-saħħa ta' dak li jgħid l-artikolu 4(6) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

»Ikkunsidrat dan, peress li fir-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon Ordni ma nsibu xejn li jirregola l-piż tal-prova u l-grad li għandu jiġi milħuq mir-rikorrenti f'kawżi bħal ta' din l-għamla, allura jsegwi li japplikaw fis-sħiħ il-prinċipji legali li jirregolaw il-kawżi ċivili u li joħorġu mill-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (il-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta).

»L-artikoli 559 u 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta huma ċari u jeżiġu li r-rikorrenti għandhom "fil-każijiet kollha" jġibu "l-aħjar prova" li jistgħu jġibu, u li l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah.

»… … …

»Huwa minnu li, kif tgħallimna l-ġurisprudenza tagħna, sabiex wieħed jipprova t-titolu tiegħu f'kawża ta' dan it-tip m'hemmx bżonn li ssir il-prova tat-titolu bil-mod rigoruż li ssir f'azzjoni bħal tal-a*ctio rei vindicatoria.* Biss però, ma jfissirx li l-prova li tinġieb m'għandhiex tkun ċara, jew li sserraħ moħħ il-ġudikant li tassew ir-rikorrenti *qua* appellant għandhom jedd fuq l-art in kwistjoni. L-appellant ma jistax jippretendi li, fin-nuqqas ta' prova, din il-qorti għandha tassumi li nġibet prova tat-titolu jew tassumi li għandu titolu fuq il-fond mertu tal-kawża.

»Meqjus dan kollu, l-uniċi provi li jitfaw piż fuq il-prova tat-titolu huwa l-kuntratt ta' akkwist li madankollu jappartjeni lil fond ieħor li m'huwiex mertu ta' din il-kawża. Għalhekk, l-esponent huwa tal-fehma soda li dak kollu li ntqal minn Raymond Azzopardi fl-*affidavit* tiegħu u *cioè* li missieru huwa proprjetarju tal-fond 82, *Giovanni*, Triq John Borg, Birkirkara, m'għandux jitqies li huwa biżżejjed biex iwassal lil din il-qorti tikkonkludi li r-rikorrent għandu titolu fuq il-fond mertu tal-kawża u bl-applikazzjoni tal-massima ta' *quod gratis asseritur, gratis negatur,* dak kollu li ntqal fl-*affidavit* ta' Raymond Azzopardi m'għandux jitqies bħala suffiċjenti.

»Din il-qorti, hekk kif presjeduta kemm-il darba kellha l-opportunità li tisħaq fuq il-fatt li dawn il-każijiet qegħdin jiġu trattati bħala kawżi ta' *fast track* (ara fost oħrajn is-sentenza tal-31 ta' Mejju 2023 fl-ismijiet Roberta Calleja u Rachelle Buttiġieġ *v.* Avukat tal-Istat *et*).

»Issir pjena referenza għas-sentenza Christopher Sella *noe et v.* Lawrence Ancilleri *et* deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, fid-29 ta' April 2022 u li issa għaddiet in ġudikat fejn il-qorti osservat li:

> »"Il-qorti trid turi t-tħassib tagħha għaliex fil-kawża odjerna r-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."

»Bla ma hemm għalfejn jingħad, ġaladarba r-rikorrent naqas milli jipprova sewwa l-allegazzjoni li huwa għandu it-titolu fuq il-fond inkwistjoni, dan għandu jwassal għaċ-ċaħda tat-talbiet kollha tal-appellant … … . Għalhekk, l-appell tal-appellant għandu jiġi miċħud.«

22. Tassew illi f'din il-kawża l-attur wera wisq traskuraġni. Minkejja l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li riedet prova tat-titolu, ħalla li l-kawża tasal għas-sentenza bla ma ntebaħ illi l-prova kien fittex li jagħmilha b'dokument żbaljat. Mhux biss ippreżenta dokument b'ieħor meta fetaħ il-kawża – żball li forsi tasal biex tifhmu minħabba l-volum ta' karti – iżda wkoll wara l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat proprju fuq dan il-punt, meta din il-qorti eċċezzjonalment tatu l-fakoltà b'dikriet tal-14 ta' Novembru 2023 li jikkorreġi l-iżball u jippreżenta d-dokument tajjeb, xorta baqa' ma ppreżentax kopja tal-kuntratt li bih igħid illi kiseb il-fond. Tassew illi fir-rikors igħid illi l-fond kisbu b'kuntratt tas-27 ta' Jannar 1962 fl-atti tan-Nutar Emmanuele Agius, u eventwalment ippreżenta kopja ta' kuntratt

tas-27 ta' Jannar 1962 fl-atti tan-Nutar Emmanuele Agius. Iżda dak il-kuntratt ma huwiex dak li bih kiseb il-fond iżda huwa kuntratt li bih il-fond tah lil terzi – lil ċertu Emanuele Gauci – b'sub-enfitewsi għal sbatax-il sena, li jfisser li l-attur ħa żball ieħor meta fir-rikors qal li kiseb il-fond b'dak il-kuntratt. Mill-kuntratt tas-27 ta' Jannar 1962 jidher illi l-attur kien kiseb il-fond b'kuntratt tat-23 ta' Mejju 1957 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut. Kopja ta' dan il-kuntratt ma nġabitx.

23. Mhux biss, iżda wkoll il-kopja tal-kuntratt tas-27 ta' Jannar 1962 li hemm fl-atti ma hijex kopja awtentikata kif trid il-liġi, għax hija awtentikata minn avukat meta l-art. 74 tal-Att dwar il-Professjoni Nutarili u Arkivji Nutarili [Kap. 55] igħid illi huwa biss in-nutar li jkun irċieva l-att, jew il-konservatur tiegħu, li jista' jagħti kopji tal-att.

24. Igħid ukoll ħażin l-attur – u din id-darba mhux żball ġenwin iżda tenttativ li jitfa' l-bżar fl-għajnejn – meta fir-rikors tal-appell igħid illi l-Avukat tal-Istat irtira l-eċċezzjoni li trid prova tat-titolu. L-Avukat tal-Istat ma għamel xejn minn dan; li rtira l-Avukat tal-Istat kienet l-eċċezzjoni dwar il-validità tal-ħatra tal-attur bħala *trustee* tal-wirt ta' martu. Tassew illi l-ewwel qorti għamlet l-iżball li taħseb illi l-Avukat tal-Istat irtira l-eċċezzjoni dwar it-titolu, iżda dan ma jiġġustifikax lill-attur milli jippreżenta dak li qalet erronjament l-ewwel qorti bħala fatt. Din il-qorti xejn ma tħares favorevolment lejn manuvri ingannevoli.

25. Madankollu jibqa' l-fatt illi f'sentenza tas-7 ta' Ottubru 2024 fl-ismijiet <u>Aldo Fiorini *et v.* L-Avukat tal-Istat *et*</u> (rik. kost. nru 356/2022) din il-qorti qalet hekk:

> »25. … … … Li hu relevanti għall-għanijiet ta' din il-kawża ma huwiex jekk l-atturi għandhomx titolu ta' proprjetà iżda jekk għandhomx titolu li jagħtihom jedd li jitħallsu il-kera … … …«

26. Relevanti wkoll huwa dak li qalet din il-qorti fis-sentenza tal-15 ta' Jannar 2024 fil-każ fl-ismijiet <u>Paul Galea *et v.* L-Avukat tal-Istat *et*</u> (rik. kost nru 634/2021):

> »16. … bl-istqarrija tal-kerrejja illi ilhom is-snin iħallsu l-kera lill-ġenituri tal-atturi u, wara mewthom, lill-attur Paul Galea f'ismu u f'isem ħutu, ma jistax ma jingħadx illi tressqet prova għall-inqas li l-atturi wkoll wara l-mewt tal-ġenituri tagħhom kellhom pussess u għad għandhom pussess. Billi fin-nuqqas ta' prova kontrarja l-pussessur jitqies sid, din hija prova tajba u biżżejjed għall-għanijiet ta' din il-kawża.«

27. Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji, din il-qorti tasal biex tgħid illi l-attur għamel il-prova illi bejnu u bejn il-konvenut Cauchi hemm relazzjoni ta' bejn sid il-kera u kerrej li bis-saħħa tagħha għandu l-jedd għall-ħlas tal-kera, li hu biżżejjed għall-għanijiet ta' din il-kawża. Dan joħroġ kemm mix-xiehda tal-mandatarju tal-attur kif ukoll mix-xiehda tal-kerrej, u mill-fatt illi l-kera jitħallas lill-attur, u kif ukoll mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-22 ta' Novembru 2023 fl-ismijiet <u>Raymond Azzopardi *noe v.* Anthony Cauchi *et*</u> (rik. nru. 567/22) fejn il-bord osserva:

> »illi dwar it-titolu l-bord huwa sodisfatt mid-dokumenti preżentati mir-rikorrenti mar-rikors promotur, b'dan illi l-irċevuti tal-kera juru li ma hemmx kontestazzjoni li bejn il-partijiet hemm relazzjoni ta' sid il-kera u inkwilin.«

28. Barra minn hekk, il-kuntratt tas-27 ta' Jannar 1962 (għalkemm mhux awtentikat kif trid il-liġi) ukoll jagħmel prova illi l-attur kellu l-pussess tal-fond għallinqas minn dakinhar. Tassew ma ġiex imfisser kif il-pussess materjali tal-fond għadda minn idejn Emanuele Gauci, li kiseb il-fond b'subenfitewsi sas-27 ta' Jannar 1979, għal idejn omm il-kerrej tallum li, kif jixhed l-istess kerrej, mietet fl-1978 u għalhekk ġà kienet tikri l-fond qabel

ma ntemmet is-sub-enfitewsi favur terzi. Għalkemm dan kollu, ukoll fid-dawl tal-imġieba *minus quam perfecta* tal-attur, joħloq ftit dubji, din il-qorti madankollu xorta hija sodisfatta illi hemm provi biżejjed tal-interess tal-attur għall-għanijiet ta' din il-kawża.

29. Għalhekk tilqa' l-appell tal-attur.

30. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat u tilqa' dak ewlieni tal-attur. Għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha fejn l-ewwel qorti iddeċidiet illi "ma tistax tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors promutur, u dan għaliex m'hemm xejn li jindika li l-proprjetà akkwistata minn missier ir-rikorrent bil-kuntratt tal-1966 … hija l-istess proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri" u, minflok, tiddikjara li saret il-prova illi l-attur għandu leġittimazzjoni attiva biex imexxi b'din il-kawża. Tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

31. Tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti sabiex jitkompla s-smigħ.

32. L-ispejjeż marbutin mal-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat iħallashom l-Avukat tal-Istat. L-ispejjeż tal-appell ewlieni, billi dan l-appell kien provokat minn nuqqasijiet tal-attur, iħallashom l-attur.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da