QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

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

Numru 36

Rikors numru 12/2022/1 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 u Joseph Azzopardi

v.

L-Avukat tal-Istat u Mary Lourdes Caruana

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tar-rikorrenti minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Diċembru 2023 illi, minħabba nuqqas ta' provi li l-kirja tal-fond proprjetà tagħhom fl-Isla hi protetta bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"], laqgħet it-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u <u>ċaħdet</u> it-talba tar-rikorrenti sabiex tiddikjara li sofrew ksur tad-dritt fundamentali

mħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [“il-Konvenzjoni”].

2. L-appell tar-rikorrenti huwa dwar il-prova tal-kirja, l-allegata vjolazzjoni, u l-likwidazzjoni tal-kumpens.

<u>Preliminari.</u>

3. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum ġew imfissra hekk fir-rikors promotur:

> *“i. Illi r-rikorrenti 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 rispettivament fl-1 t’Ottubru 2003, fit-13 t’Ottubru 2001 u 4 t’Ottubru 2011 in kwantu għal terz indiviż kull wieħed.*
>
> *ii. Illi l-wirt ta’ Nicholas Azzopardi ddevolva permezz ta’ testment tat-23 ta’ Ġunju 1995 fl-atti tan-Nutar Rossella Sciberras … fejn fost affarijiet oħra apponta bħala eredi tiegħu lir-rikorrenti Raymond Azzopardi, Suor Rosita fis-seklu Rosemarie Azzopardi, Joseph, Francis, Anna Debono u Bernard Azzopardi, u d-dikjarazzjoni causa mortis tiegħu ġiet ippubblikata b’kuntratt tat-23 ta’ Frar 2004 fl-atti tan-Nutar Rossella Sciberras …*
>
> *iii. 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 lit-Tabib Denis Azzopardi, Anne Claire Anastasi u Maria sive Marina Azzopardi, liema wirt ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond dikjarazzjoni causa mortis tat-12 t’April 2002 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel …*
>
> *iv. Il-wirt ta’ Amalthea sive Maria Azzopardi iddevolva permezz ta’ testment tat-18 ta' Settembru 2010 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel … fejn hija innominat bħala eredi universali tagħha lil Anne Claire Anastasi u Marina Azzopardi, u b’dikjarazzjoni causa mortis tat-*

12 ta' Lulju 2012 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel … il-wirt tal-istess Amalthea Azzopardi ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

v. Illi Anna Claire Anastasi u Maria sive Marina Azzopardi jippossjedu kull wieħed minnhom 27.77% kull waħda, waqt li t-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.

vi. Illi l-fond mhux dekontrollat …

vii. Illi l-intimata Caruana qed tħallas kera irriżorja għall-fond in kwistjoni u b' mod abbużiv u llegali stante li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009 jagħti protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimata Caruana.

…

x. Illi l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimata mill-1986."

4. Fil-11 ta' Jannar 2022 ir-rikorrenti fetħu l-kawża u lmenta dwar il-protezzjoni li l-Kap. 69 jagħti lill-inkwilin, kemm qabel u wkoll wara d-dħul tal-Att X tal-2009. Isostnu li l-fond in kwistjoni qatt ma seta' jinkera b'kera li tirrifletti l-valur lokatizzju fis-suq ħieles u dan minħabba l-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 taw u għadhom qegħdin jagħtu lill-intimata Caruana, b'mod li ma nżamm / mhux jinżamm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-għan pubbliku.

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

"I. 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.

II. 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.

III. 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.

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

V. 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."

6. Permezz ta' risposta preżentata fl-14 ta' Frar 2022[1] l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti kemm dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwisjtoni u kif ukoll dwar il-ftehim tal-kirja. Fil-mertu, sostanzjalment ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti in kwantu sostna li l-istess huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

7. L-intimata inkwilina Caruana wieġbet permezz ta' risposta ppreżentata fit-22 ta' April 2022[2] fejn ukoll eċċepiet li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in kwantu nfondati fil-fatt u fid-dritt.

[1] Fol. 36 et seq.
[2] Fol. 45 et seq.

8. B'sentenza mogħtija fis-7 ta' Diċembru 2023 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet 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 jirċievu 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."*

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

> ***"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 …*
>
> *…*
>
> *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." 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, 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.

20. L-intimata Mary Lourdes Caruana xhedet permezz ta' 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.

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. 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." 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 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."

<u>L-Appell</u>

10. Ir-rikorrenti appellaw b'rikors ippreżentat fil-15 ta' Diċembru 2023 fejn, permezz tal-<u>ewwel aggravju</u> tagħhom, ilmentaw illi:

"Illi l-Ewwel Onorabbli Qorti kienet żbaljata meta laqgħet it-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, dan għaliex mhuwiex minnu li r-rikorrenti naqsu milli jippruvaw li l-kirja mertu tal-kawża hija kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Tant huwa minnu li din il-kirja ilha viġenti minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995, li tali fatt ġie dikjarat kemm mir-rikorrenti fir-rikors promotur, kif ukoll fl-affidavit tiegħu fejn ġie dikjarat li

din hija kirja antika soġġetta għal-Liġijiet taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u anke mill-intimata fir-risposta tagħha għal proċeduri odjerni. Aktar minn hekk, wara li saru s-sottomissjonijiet tar-rikorrenti appellanti ġiet deċiża kawża intavolata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, bir-rikors numru 20/22LC fl-ismijiet "Tabib Dottor Denis Azzopardi et v. Awtorità tad-Djar u Mary Lourdes Caruana" nhar il-19 ta' Lulju 2023, fejn ġiet awmentata l-kera li l-intimata għandha tħallas lir-rikorrenti appellanti fis-somma ta' €7,000 fis-sena."

11. Permezz tat-<u>tieni aggravju</u> tagħhom ir-rikorrenti mbagħad argumentaw illi, la l-kirja bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, it-talbiet tagħhom għandhom jintlaqgħu u jiġi likwidati kumpens pekunjarju u mhux pekunjarju għall-perjodu kollu bejn is-sena 1987 sas-sena 2022.

12. Talbu għalhekk lil din il-Qorti <u>tirriforma</u> s-sentenza appellata billi:

"<u>tikkonfermaha</u> in kwantu ċaħdet l-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat peress li r-rikorrenti seħħilhom iressqu provi li juri sodisfaċentement li għandhom titolu fuq il-fond mertu tal-kawża, u <u>tirrevokaha</u> in kwantu li laqgħet it-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, stante l-fatt li l-appellanti ġabu provi li juru li l-kirja mertu tal-kawża hija kirja li bdiet qabel 1 ta' Ġunju 1995 hija kolpita bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u <u>tirrevokaha</u> billi tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimata Caruana, u għal kuntrarju tilqa' t-talbiet attriċi, u jekk ma tirrimettix l-atti in Prim' Istanza, tilqa' t-talbiet attriċi u tillikwida d-danni sofferti mill-istess rikorrenti sia danni pekunjarji u non-pekunjarji fis-somma globali ta' <u>mija u għaxart' elef, disgħa mija u ħames ewro u sittin ċenteżmu (€110,905.60)</u> u / jew somma oħra verjuri oltre l-imgħax legali mid-data tal-ewwel sentenza u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas dawk id-danni hekk likwidati, sabiex dina l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat appellat Avukat tal-Istat."

13. Permezz ta' risposta ppreżentata fit-2 ta' Jannar 2024 l-Avukat tal-Istat wieġeb li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Konsiderazzjonijiet.

L-Ewwel Aggravju

14. L-ewwel aggravju tar-rikorrenti huwa li l-Ewwel Qorti żbaljat fejn ikkonkludiet illi huma naqsu milli jippruvaw illi l-kirja mertu tal-kawża bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Skonthom dik il-prova saret u ma ġietx kontradetta.

15. Mill-atti tal-Ewwel Qorti:

- fir-rikors promotur, li mhuwiex maħluf, ir-rikorrenti sostnew illi *"il-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimata mill-1986"*[3]. Madanakollu, fl-affidavit tat-Tabib Denis Azzopardi, li huwa anness mar-rikors promotur, ma jingħadx espressament hekk. Jingħad biss illi *"l-intimata Caruana qed tħallas kera irriżorja għall-fond in kwistjoni u b' mod abbużiv u llegali stante illi l-Kap. 69 tal-*

[3] Fol. 2

Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009 jagħti protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimata Caruana"[4]*;*

- l-intimata Mary Lourdes Caruana da parti tagħha xehdet li hija bdiet tikri l-fond in kwistjoni mingħand it-Tabib Oliver Azzopardi b'kera ta' Lm24 fis-sena[5] u li qabel kienet tgħix fil-post ta' ħdejh li kien tal-istess sidien. Tgħid li daħlu fil-fond għaliex il-fond l-ieħor kien żgħir wisq però ma qalitx meta bdiet tikri l-fond;

- It-Tabib Oliver Azzopardi, flimkien ma ħutu Nicholas u Maria Amalthea aħwa Azzopardi, huma fi kwota ta' terz ($^1/_3$) indiviż kull wieħed[6], il-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti. Madanakollu, ma jirriżultax minn meta, kif u mingħand min huma akkwistaw / wirtu l-fond attwalment mikri lill-intimata Caruana;

- kull ma jirriżulta hu li:

    ▪ it-Tabib Dr. Oliver Azzopardi, li kellu terz ($^1/_3$) indiviż mill-fond *de quo*, miet fit-13 ta' Ottubru 2001 u wirtuh it-tliet uliedu; ir-rikorrenti Tabib Dottor Denis, Anne Claire sive

[4] Fol. 7
[5] Fol. 94
[6] Fol. 11 – 12; 15 – 19; 24 - 26

Anne u Maria sive Marina Azzopardi soġġett għall-użufrutt ta' ommhom Helen sive Lily Azzopardi[7];

- Nicholas Azzopardi, li kien jippossjedi terz ($^{1}/_{3}$) indiviż ieħor mill-fond *de quo*, miet fl-1 ta' Ottubru 2003 u wirtuh is-sitt uliedu; ir-rikorrenti Raymond, Francis sive Frank, Bernard, Suor Rosita fis-seklu Rosemarie, Anna u Joseph aħwa Azzopardi soġġett għall-użufrutt ta' ommhom Gemma Azzopardi[8]; u

- Maria Amalthea Azzopardi, li kienet tippossjedi t-terz ($^{1}/_{3}$) indiviż rimanenti mill-fond *de quo*, mietet fl-4 ta' Ottubru 2011 u wirtuha żewġ neputijiet tagħha, ossija r-rikorrenti Anne Claire sive Anne u Maria sive Marina Azzopardi aħwa Azzopardi[9];

- l-intimata Caruana ppreżentat ukoll kopji mill-ktieb tal-kera tas-snin 2007 sa 2022[10] u fin-nota rispettiva ddikjarat li l-irċevuti tal-kera għas-snin preċedenti kienu fi ktieb ieħor liema ktieb m'għadux fil-pussess tagħha[11].

---

[7] Fol. 17
[8] Fol. 12
[9] Fol. 25
[10] Fol. 96 et seq
[11] Fol. 93

16. Provi li wieħed jista' jgħid li huma tassew inkonklussivi dwar id-data preċiża meta bdiet il-kirja, għalkemm kera ta' Lm24 fis-sena diġà hi fiha nnifisha indikazzjoni li l-kirja hi waħda protetta. Rilevanti li mar-rikors tal-appell ir-rikorrenti ppreżentaw:

i. sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera bin-numru 20/2022 LC fl-ismijiet Tabib Dottor Denis Victor Azzopardi et vs Mary Lourdes Caruana et mogħtija fid-19 ta' Lulju 2023, ossija qabel ma ngħatat is-sentenza tal-Qorti tal-ewwel grad f'dawn il-proċeduri. Il-Bord laqa' t-talba tas-sidien għall-awment tal-kera. Talba li saret *ai termini* tal-artikolu 4A tal-Kap. 69. B'dik is-sentenza l-Bord iddikjara li l-kera tal-fond għandha tiżdied għal sebat elef ewro (€7,000) fis-sena[12];

ii. Kopja ta' estratti mir-reġistru elettorali minn liema jirriżulta li fl-1986 il-fond in kwistjoni kien okkupat minn ċertu Spiridione Caruana filwaqt li l-intimata Mary Lourdes Caruana kienet tidher tirrisjedi fil-fond numru 28[13], iżda mill-1987 'l hemm kemm l-imsemmi Spiridione Caruana u kif ukoll l-intimata Mary Lourdes Caruana kienu reġistrati li jgħixu fil-fond oġġett ta' din il-kawża.

[12] Fol. 166 et seq.
[13] Fol. 15

17. Provi li r-rikorrenti kellhom iressqu qabel. In-nuqqas hu tar-rikorrenti li ma ressqux l-aħjar provi meta kien hemm eċċezzjoni li titlob li tingħata prova li l-kirja hi protetta taħt il-liġijiet speċjali tal-kera. Dan minkejja li kien hemm indikazzjoni li l-kirja hi waħda protetta. Dan meta tikkunsidra li l-partijet ftiehmu b'kera ta' Lm24 fis-sena, mit-tweġiba tal-inkwilina li ppreżentat fl-Ewwel Qorti tat x'tifhem li l-kirja hi protetta, kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet fejn f'paragrafu 5 iddikjarat li meta sar il-ftehim ta' kera, is-sidien il-kera kienu jafu li japplika l-Kap. 69.

18. Ir-rikorrenti ppreżentaw l-imsemmija dokumenti mar-rikors tal-appell. Fl-ebda stadju tal-appell ma talbu l-awtorizzazzjoni ta' din il-Qorti sabiex iressqu dawk id-dokumenti ġodda (art. 145 tal-Kap. 12). Dan hu eżempju ieħor tal-mod xejn serju u traskurat li bih ir-rikorrenti mexxew il-każ tagħhom. Fit-tweġiba l-Avukat tal-Istat oġġezzjona għall-istess dokumenti. Għandu raġun jargumenta li r-rikorrenti lanqas ma semmew raġuni għalfejn l-istess provi ma ppreżentawhomx quddiem l-Ewwel Qorti (ara paragrafu 2 tat-tweġiba tiegħu). M'hemmx dubju li l-istess dokumenti setgħu ġew preżentati quddiem l-Ewwel Qorti. Hu veru li s-sentenza tal-Bord ingħatat fid-19 ta' Lulju 2023, meta l-istadju tal-provi kien magħluq. Però s-serjetà kienet titlob li qabel tingħata s-sentenza, ir-rikorrenti jitolbu l-awtorizazzjoni tal-Qorti sabiex jippreżentaw kopja tas-sentenza. Dan iktar u iktar meta kien hemm l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li għandha tingħata prova li l-kirja hi protetta. Minkejja dawn in-nuqqasijiet min-naħa

tar-rikorrenti, din il-Qorti ser tħallihom fl-atti ġialadarba quddiem l-Ewwel Qorti kien hemm indikazzjoni li l-kirja hi protetta, għalkemm żgur li ma kinitx l-aħjar prova u meħud in-natura tal-kwistjoni li għandha quddiemha.

19. Ibbażat fuq il-provi ġodda li tressqu fl-istadju tal-appell, m'hemmx dubju li l-kirja hi protetta taħt il-Kap. 69.

20. Għaldaqstant, tilqa' l-ewwel aggravju u ser tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata li laqgħet it-tieni parti tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, kif ukoll iċ-ċaħda tat-talbiet kollha tar-rikorrenti.

21. Il-Qorti ser tibgħat l-atti lura quddiem l-Ewwel Qorti u ser tordna li qabel il-kawża titħalla għas-sentenza, ir-rikorrenti jressqu provi relatati mal-fatt li kemm Dr Oliver Azzopardi u Lino Azzopardi ħallew lill-mara tagħhom bħala użufruttwarji ta' ġidhom. F'dan ir-rigward għandhom jitressqu provi dwar x'sar mill-użufrutt. F'każ li l-użufruttwarji mietu, ir-rikorrenti għandhom jippreżentaw kopja taċ-ċertifikat tal-mewt, riċerki testamentarji tagħhom, kif ukoll kopja tal-aħħar testment tal-użufruttwarji jekk hu differenti minn dak li hemm fl-atti. Dan kollu fi żmien li tiffissa l-Ewwel Qorti. Provi li huma meħtieġa jekk il-Qorti tkun ser tillikwida kumpens. Filwaqt li hu minnu li dawk il-provi suppost tressqu qabel ir-rikorrenti għalqu l-istadju tal-provi tagħhom, madankollu minħabba n-natura tal-kawża l-Qorti tqis li hu floku li tingħata din l-ordni.

Deċiżjoni

Għal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' l-appell sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tħassar paragrafi 2,3 u 4 *tad-decide* tas-sentenza appellata u minflok tiċħad it-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tar-rikorrenti ġialadarba kien in-nuqqas tagħhom li jressqu l-aħjar provi li wassal għas-sentenza appellata u l-ħtieġa tal-appell. Ukoll, wara li rat il-paragrafu 10(1) tat-Tariffa A mehmuża mal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, il-Qorti, billi kif ingħad il-ħtieġa għal dan l-appell inħoloq tort tar-rikorrenti u hekk tawlu l-proċeduri mingħajr bżonn, tordna li jħallsu spejjeż addizzjonali ta' elf ewro (€1,000) b'dan illi s-smigħ quddiem l-Ewwel Qorti ma jitkompliex qabel ma jkunu ħallsu l-ispejjeż u l-ispejjeż addizzjonali kollha.

Tordna lir-Reġistratur sabiex jibgħat l-atti lura quddiem l-Ewwel Qorti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
jb