8 ta' Mejju, 1984

Imħallef:-

Onor. Carmelo Scicluna LL.D.

Rosalie u Marie Mifsud *et*

versus

Anthony u Sabrina Tabone

Enfitewsi Temporanja - Sullokazzjoni - Artikoli 1530 u 1541 tal-Kodiċi Ċivili - Artikolu 10B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta

Il-konvenuti huma ċittadini ta' Malta u fit-tmiem ta' l-enfitewsi temporanja li kellu l-awtur tagħhom huma kienu qed jokkupaw il-fond in kwistjoni bħala r-residenza ordinarja tagħhom b'titolu ta' kera (fil-każ tagħhom rilokazzjoni taċita). Għalhekk jibbenefikaw mid-disposizzjonijiet tas-subartikolu 10B (3) ta' l-Ordinanza tal-Kap. 158.

Sentenza interessanti li daħlet kemm fl-artikoli tal-Kodiċi Ċivili kif ukoll fil-każ ***Zahra vs Frendo****.*

Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi aħwa Mifsud, wara li ppremettew illi huma jipposjedu b'titolu ta' enfitewsi perpetwa d-dar numru 238, Triq it-Torri, tas-Sliema; illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Maurice Gambin ta' l-10 ta' Ottubru, 1962, l-istess atturi kienu kkonċedew l-imsemmija dar b'subenfitewsi temporanja għal sbatax-il sena mid-data ta' l-imsemmi kuntratt lill-konvenut Frank Borda bis-subċens ta' Lm200 fis-sena, pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem u l-pattijiet l-oħra kontenuti fl-istess kuntratt; illi l-imsemmija subenfitewsi temporanja skadiet fid-9 ta' Ottubru, 1979; u peress li nonostante dik l-iskadenza l-imsemmija dar baqgħet u tinsab okkupata mill-konvenuti Anthony u Sabrina Tabone abbużivament u mingħajr ebda titolu validu skond il-liġi; talbu illi jiġi ddikjarat li stante l-iskadenza ta' l-imsemmija sub-enfitewsi temporanja konċessa lill-konvenut Frank Borda, ħadd mill-konvenuti m'għandu ebda titolu legali biex jibqa' jiddetjeni l-imsemmija dar; u illi konsegwentement il-konvenuti Anthony u Sabrina Tabone, u għall-bżonn il-konvenut Frank Borda, jiġu kkundannati biex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat lilhom jiżgumbraw mill-imsemmija dar u jħalluha libera għall-atturi;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti Anthony u

Sabrina miżżewġin Tabone, li biha qalu li huma qegħdin jiddetjenu l-fond in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni li kienet saret bejnhom u bejn Frank Borda fl-20 ta' Diċembru, 1976; u huma għandhom id-dritt skond il-liġi li jibqgħu jokkupaw bħala kondutturi d-dar in kwistjoni;

Omissis;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti tal-każ huma fil-qosor dawn: L-atturi aħwa Mifsud, proprjetarji tad-dar imsemmija fiċ-ċitazzjoni, kienu kkonċedew l-istess dar lill-konvenut Frank Borda b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għaż-żmien ta' sbatax-il sena mid-data tal-kuntratt, li kien ġie ppubblikat min-Nutar Dr. Maurice Gambin, fl-10 ta' Ottubru, 1962. Din il-konċessjoni kienet saret versu s-subċens ta' mitejn lira (Lm200) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, u bil-kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ... Fl-20 ta' Diċembru, 1976, l-imsemmi Frank Borda kera l-istess dar b'effett mill-1 ta' Jannar, 1977, lill-konvenuti Anthony Tabone u lil bintu Sabrina (li żżewġu fid-29 ta' Jannar, 1977) bil-kera ta' Lm200 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem, u bil-kondizzjoni li l-manutenzjoni u riparazzjonijiet ordinarji, u l-ħlas tal-kontijiet ta' l-elettriku u l-ilma, jkunu a karigu ta' l-inkwilini;

Issa, meta skadiet l-enfitewsi, fid-9 ta' Ottubru, 1979, id-dar in kwistjoni kienet tinsab detenuta in lokazzjoni u okkupata biss mill-konvenuti konjuġi Tabone. Però, l-atturi mill-ewwel irrifjutaw li jirrikonoxxuhom bħala nkwilini ta' l-imsemmi fond, anzi huma kienu għarrfu lill-istess konvenuta b'din l-intenzjoni tagħhom sa mill-24 ta' Jannar, 1977; u talbu li jirriprendu l-pussess tal-fond. Iżda l-istess konvenuti, ċjoè l-konjuġi Tabone, qed jippretendu li huma għandhom dritt

jiddetjenu u jokkupaw l-imsemmija dar b'titolu ta' lokazzjoni *direttament*

Omissis;

Illi in bażi għall-fatti fuq esposti meta spiċċat il-konċessjoni enfitewtika favur Frank Borda, kien hemm miexja favur il-konvenuti konjuġi Tabone rilokazzjoni taċita, li kellha twassal sal-31 ta' Diċembru, 1979, in vista tal-fatt li l-atturi kienu avżaw lill-konvenuti bil-ħsieb tagħhom li ma jirrikonoxxux lill-konjuġi Tabone bħala inkwilini tal-fond. Iċ-ċitazzjoni odjerna ġiet intavolata fil-5 ta' Ottubru, 1981 u kif inhu risaput dan huwa l-perijodu rilevanti li b'referenza għalih għandhom jiġu kkunsidrati l-kawżalijiet bħala raġuni għat-talbiet ta' l-atturi. Kwindi s-sottomissjoni tal-konvenuti mhix sempliċi daqskemm tidher, u legalment mhix sostenibbli, għaliex il-Qorti għandha tindaga jekk fiż-żmien tal-preżentata taċ-ċitazzjoni l-konvenuti (f'dan il-każ il-konvenuti konjuġi Tabone) kellhomx titolu ta' lokazzjoni kif minnhom allegat, biex ikomplu jiddetjenu l-fond in kwistjoni;

Fil-fehma tal-Qorti l-konvenuti Tabone jista' jkollhom dan it-titolu jew bis-saħħa tad-disposizzjonijiet ta' l-artikoli 1619 (1530) u 1620 (1531) tal-Kodiċi Ċivili, jew bis-saħħa tal-prinċipju stabbilit fil-kawża **Caterina Zahra *vs* Saverio Frendo**, deċiża mill-Qorti ta' l-Appell, fil-21 ta' Frar, 1969, jew inkella bis-saħħa ta' l-Ordinanza ta' l-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, *kif emendata bl-Att XXIII ta' l-1979*;

L-ewwel żewġ raġunijiet jistgħu jiġu kkunsidrati flimkien għaliex l-artikoli msemmija ġew interpretati b'mod elaborat u estensiv fil-kawża **Zahra *vs* Frendo**, li għaliha kemm l-atturi u sew il-konvenuti għamlu referenza. L-istess artikoli, inklużi fil-Kodiċi Ċivli taħt it-Titolu IX (li jittratta mill-Kuntratt tal-Kiri),

ġew estiżi għall-istitut ta' l-enfitewsi bl-artikolu 1610 tal-Kodiċi Ċivili (inkluż dan l-artikolu taħt it-Titolu VIII dwar il-Kuntratt ta' l-Enfitewsi); infatti dan l-artikolu jipprovdi li fit-tmiem ta' eniftewsi temporanja, il-fond jirriverti favur il-padrun dirett ħieles minn kull ipoteka, servitù jew piż ieħor, iżda "bla ħsara, jekk ikun ġie mogħti b'kiri, ta' dak li jingħad fl-artikoli 1619 u 1620". L-effett ta' dawn iż-żewġ artikoli huwa, li l-għoti ta' ħaġa b'kiri minn dak li jkunn jippossjediha b'titolu risolubbli (bħalma huwa ċ-ċens temporanju) jiswa ukoll kwantu għas-suċċessuri tiegħu fil-pussess tal-ħaġa, jekk il-kiri jkun sar taħt kondizjonijiet ġusti u għal żmien ta' mhux aktar minn erba' snin fil-każ ta' fond urban - salv li l-limitazzjoni taż-żmien ma jgħoddx meta l-kiri għal żmien itwal ikun ġie miftiehem bl-awtorizzazzjoni ta' l-awtorità kompetenti skond il-liġi (artikolu 1620 (1531));

Issa, l-artikoli in kwistjoni (i.e. 1619 (1530) u 1620 (1531) tal-Kodiċi Ċivili) dejjem ġew interpretati fis-sens li, għalkemm huwa veru li d-direttarju konsolidanti (f'dan il-każ l-atturi aħwa Mifsud) huma tassew is-suċċessuri ta' l-enfitewta (f'dan il-każ il-konvenut Frank Borda), fil-pussess tal-fond, dawn għandhom jirċievu interpretazzjoni restrittiva, b'mod li s-sid konsolidanti ma jkunx tenut jagħmel iżjed milli jirrispetta l-lokazzjoni kurrenti fil-mument tad-devoluzzjoni tal-fond (naturalment sew jekk din tkun fil-perijodu taż-żmien oriġinarjaent stipulat kemm jekk il-periodu allura kurrenti jkun wieħed ta' rilokazzjoni taċita), basta li l-lokazzjoni tkun saret b'kondizzjonijiet ġusti u għal mhux iżjed minn erba' snin fil-każ ta' fond urban (u salv dwar il-limitazzjoni ta' dan iż-żmien dak li jipprovdi l-artikolu 1620 (1531) kif fuq ingħad). Iżda fil-kawża **Zahra vs Frendo**, l-artikolu 1619 (1530) irċieva interpretazzjoni aktar ekwitattiva favur l-inkwilin, li ma segwietx il-ġurisprudenza anterjuri, u dan fid-dawl ta' l-argumenti ġodda miġjuba 'l quddiem u taċ-ċirkostanzi kollha prevalenti dak iż-żmien (anke fil-kawża **Zahra vs Frendo**, fit-terminazzjoni ta' l-enfitewsi kien hemm

terminu kurrenti ta' rilokazjoni). Intant, fil-kawża ċċitata ġie deċiż li Caterina Zahra, bħala direttarja tal-fond, kienet vinkolata bil-perijodu ta' lokazzjoni fiż-żmien tat-terminazzjoni ta' l-enfitewsi u għaż-żmien li kien baqa' minn dak il-perijodu saret hi l-lokatriċi, u meta ġie biex jagħlaq dk iż-żmien hi, bħala allura lokatriċi, ma setgħetx tirrifjuta li ġġedded il-lokazzjoni bis-saħħa ta' l-artikolu 4 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta - salvi s'intendi d-drittijiet tagħha li titlob biex tirriprendi pussess tal-fond jew biex tbiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri skond id-disposizzjonijiet ta' dik il-liġi jiġifieri bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera;

Illi fi kliem ieħor kieku wieħed kellu joqgħod biss fuq id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 1619 (1530)tal-Kodiċi Ċivili kif interpretat (almenu b'mod ġenerali) sal-kawża **Zahra** ***vs*** **Frendo**, fiż-żmien il-preżentata taċ-ċitazzjoni odjerna, l-atturi ma kinux iżjed obbligati li jirrispettaw il-lokazzjoni kurrenti favur il-konvenuti konjuġi Tabone fit-terminazzjoni tagħha. Jekk imbagħad tiġi segwita l-interpretazzjoni mogħtija fil-kawża **Zahra** ***vs*** **Frendo**, mill-Qorti ta' l-Appell, l-atturi kienu jkunu obbligat li jkomplu jonoraw u jġeddu dik il-lokazzjoni, salvi d-dritt li jkunu jistgħu jirriprendu l-pussess tal-fond *de quo* bil-permess tal-Bord imsemmi, u għal xi waħda mir-raġunijiet ikkontemplati fil-Kap. 69. Għalhekk, kif inhu sintomatiku l-atturi jissottomettu li l-prinċipju stabbilit fil-kawża msemmija m'għandux japplika għal dan il-każ, peress li l-lokazzjoni li saret favur il-konjuġi Tabone minn Frank Borda ma kinitx taħt kondizzjonijiet ġusti. Mill-banda l-oħra l-konvenuti Tabone jissottomettu li l-lokazzjoni lilhom kienet saret taħt kondizzjonijiet ġusti, u l-prinċipju tal-kawża **Zahra** ***vs*** **Frendo**, għandu japplika għall-każ tagħhom - li jġib għall-fatt li l-atturi ma jistgħux jirrifjutaw li jġeddulhom il-lokazzjoni u kwindi huma għad għandhom favur tagħhom titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond *de quo*;

Illi però fil-fehma tal-Qorti l-emendi introdotti bl-Att XXIII ta' l-1979 għall-Ordinanza ta' l-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, jidderogaw għall-prinċipji legali hawn fuq imsemmija fil-każ ta' djar ta' abitazzjoni okkupati minn ċittadini Maltin bħala r-residenza ordinarja tagħhom fil-21 ta' Ġunju, 1979 u meta ċ-ċens temporanju li jkun sar qabel dik id-data kien għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena. F'każijiet bħal dawn l-enfitewta jew jekk il-post ikun ġie minn dan mikri fil-kors ta' l-enfitewsi qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, l-inkwilini jkollhom dritt li jibqgħu jokkupaw il-fond mingħand il-padrun dirett b'titolu ta' lokazzjoni bil-kera li jogħla skond ir-rata ta' l-infalzzjoni (kif stabbilit fl-Iskeda annessa għall-imsemmija Ordinanza ta' l-1959) u bil-kondizzjonijiet l-oħra li jiftehmu bejniethom jew jekk ma jkunx hemm ftehim, skond kif il-Bord li Jirregola l-Kera jkun jidhirlu xieraq. Infatti l-artikolu 10B (1) ta' l-ordinanza ta' l-1959, fuq riferita, jgħid li minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew xi liġi oħra, id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' l-istess artikolu għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien; u mbagħad is-subartikolu (3) ta' l-artikolu 10B jipprovdi hekk:

"Meta fit-tmiem ta' enfitewsi kif imsemmi fil-paragrafu (a) jew (b) tas-subartikolu (2) ta' dan l-artikolu d-dar ta' abitazzjoni tkun suġġetta għal kirja, id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (jiġifieri l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) m'għandhomx japplikaw dwar kirja bħal dik:

"Iżda meta l-kerrej taħt l-imsemmija kirja jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu dan għandu, fit-tmiem ta' l-imsemmija kirja, jkollu l-jedd li jkompli jokkupa d-dar taħt kirja ġdida mingħand il-padrun dirett bl-istess kera u taħt l-istess kondizzjonijiet kif imsemmija fil-paragrafi (i) u (ii) tas-subartikolu (2) ta' dan l-artikolu dwar l-

enfitewta";

Is-subartikolu (2) imsemmi jikkontempla l-każ ta' dar ta' abitazzjoni mogħtija b'enfitewsi temporanja għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979 (paragrafu (a) - kif kien il-kuntratt ta' l-enfitewsi fil-każ in eżami, jew għal perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data (paragrafu (b)). *Imbagħad l-istess subartikolu jkompli jipprovdi li fit-tmiem ta'* xi enfitewsi bħal dik, l-enfitewta li jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, huwa jkollu l-jedd li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett, bil-kera u kondizzjonijiet kif hawn fuq intqal;

Issa fil-każ in eżami jirriżulta li l-konvenuti konjuġi Tabone huma ċittadini ta' Malta, u fit-tmiem ta' l-enfitewsi temporanja li kellu Frank Borda (l-awtur tagħhom) huma kienu qed jokkupaw il-fond in kwistjoni bħala r-residenza ordinarja tagħhom u b'titolu ta' kiri (fil-każ tagħhom rilokazzjoni taċita). *Għalhekk jidher li huma jibbenefikaw mid-disposizzjonijiet tas-*subartikolu 10B (3) ta' l-Ordinanza ta' l-1959 hawn fuq imsemmija;

Id-difensur ta' l-attur madankollu fin-nota ta' osservazzjonijiet li għamel qal li l-hawn fuq imsemmija disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza ta' l-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, japplikaw biss fil-każ ta' enfitewsi (li tfisser, skond l-istess difensur l-enfitewsi oriġinali) u li għall-fini ta' l-istess disposizzjoni "padrun dirett" tfisser biss il-persuna intitolata li tirċievi ċ-ċens oriġinali, (sottolinear ta' l-istess difensur). Fil-każ in eżami l-atturi nfushom jippossjedu l-fond *de quo* b'titolu ta' enfitewsi perpetwa, u kienu taw il-fond lil Frank Bord (l-awtur tal-konvenuti l-oħra) b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja; kwindi l-atturi huma l-enfitewti oriġinarji, u d-

direttarji oriġinarji huma terzi persuni li lilhom l-atturi jħallsu ċ-ċens żgħir oriġinali. Għalhekk, f'dawn iċ-ċirkostanzi, jikkontendi l-istess abbli difensur, il-konvenuti konjuġi Tabone mhumiex intitolati li jkomplu jokkupaw il-fond b'titolu ta' lokazzjoni mingħand l-atturi aħwa Mifsud bis-saħħa tad-disposizzjonijiet ikkontenuti fis-subartikolu (3) ta' l-artikolu 10B, hawn fuq imsemmi. Jidher, u dan joħroġ ċar min-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu, li d-difensur ta' l-atturi jibbaża l-argument tiegħu fuq dak li jipprovdi s-subartikolu, jibda bil-kliem: "għall-finijiet ta' dan l-artikolu (i.e. l-artikolu 10B) ..." huwa ovvju li t-tifsiriet fih mogħtija jirreferu biss għall-ipotesi kkontemplata fis-subartikolu (4) ta' l-istess artikolu u dan jitnissel ċar sew mit-termini kif inhu redatt l-istess sub-artikolu (i.e. għall-kumplament tas-subartikoli l-oħrajn, u kemm għaliex altrimenti jkun jikkozza mal-kumplament ta' l-artikolu 10B u jmur għal kollox kontra l-ispirtu ta' l-Ordinanza msemmija ta' l-1959 kif emendata bl-Att XXIII ta' l-1979. Infatti, is-subartikolu (3) jagħti d-dritt ta' kontinwazzjoni fl-okkupazzjoni tal-fond lill-kerrej bi preferenza għall-enfitewta li jkun fit-terminazzjoni ta' l-enfitewsi, filwaqt li s-subartikolu (5) l-ewwel dritt huwa ta' l-enfitewsi jew l-aħħar sub-enfitewta li jkun qabel l-okkupant tal-fond fi tmiem l-enfitewsi. Minn dak li ngħad l-aħħar toħroġ ukoll in-neċessità li jiġi definit l-enfitewsi li għaliha jirreferi s-subartikolu (4); iżda fil-każ tas-subartikoli l-oħrajn l-istess distinzjoni mhix neċessarja, anzi tikkozza mad-disposizzjonijiet fihom ikkontenuti;

Illi inoltre, jekk wieħed iħares lejn l-iskopijiet iddikjarati ma' l-Abbozz tal-Liġi sussegwentement mgħoddi mill-Kamra tar-Rappeżentanti bħala l-Att XXIII ta' l-1979, insibu dawn li ġej, li jikkonforta din l-interpretazzjoni tal-Qorti:

"Billi l-Ordinanza ta' l-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, kienet tqis lill-enfitewta li jkun jokkupa dawn il-postijiet (i.e. dawk mogħtija in enfitewsi temporanja qasira) bħala sid (għax

għal għanijiet prattiċi l-enfitewta hu meqjus bħala sid matul iż-żmien li l-proprjetà tkun għandu b'enfitewsi) ...";

Issa l-artikolu 2 ta' l-imsemmija Ordinanza jfisser il-kelma "proprjetarju" użata dwar dar ta' abitazzjoni bħala l-persuna jew kull waħda mill-persuni li jkollhom dritt għal dik id-dar ta' abitazzjoni bi proprjetà assoluta, enfitewsi, subenfitewsi ... Għalhekk, in linea ġenerali l-leġislatur ried li fl-espressjoni enfitewsi jinkludi ukoll kull subenfitewsi susseġwenti;

Ir-rimedju pprovdut bl-Abbozż huwa jedd mogħti ... billi ċ-ċenz jiżdied b'ammont li jikkorrispondi għaż-żieda fl-għoli tal-ħajja minn meta ċ-ċens ikun ġie miftiehem l-aħħar";

Il-kliem sottolineat mill-Qorti jimplikaw neċesarjament li l-jeddijiet huwa ntitolat għalihom il-persuna li tkun ħadet iċ-ċens l-aħħar waħda, u jippostula l-possibilità ta' diversi sub-konċessjonijiet enfitewtiċi, dwar l-istess dar;

Illi fil-każ in eżami jirriżulta ukoll li l-konjuġi Tabone għamlu użu mill-jedd li tagħti l-liġi, jiġifieri li jkomplu jokkupaw il-fond *de quo* b'titolu ta' lokazzjoni mingħand l-atturi aħwa Mifsud. Għalhekk, huma għandhom titolu ta' lokazzjoni - salv l-awment tal-kera u li jiġu stabbiliti l-kondizzjonijiet bi ftehim bejn il-partijiet ikkonċernati, jew fin-nuqqas mill-Bord li Jirregola l-Kera. Iżda, jitnissel li l-ewwel talba ma treġix fil-konfront tagħhom u kwindi lanqas it-tieni waħda li hija konsegwenzjali għaliha;

Omissis;

Għal dawn il-motivi:

Tiddeċidi billi tillibera lill-konvenut Anthony Tabone kwantu dan jirrappreżenta fil-kawża lill-konvenut assenti Frank Bord mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż għall-atturi; u tiċħad id-domandi ta' l-atturi fil-konfront tal-konvenuti l-oħra, spejjeż ħlief dawk ġà deċiżi bin-nofs (i.e. nofs bejn l-atturi bejniethom u n-nofs l-ieħor mill-konvenuti konjuġi Tabone) u salv drittijiet ta' l-atturi għall-awment fil-kera u ta' l-attijiet konċernati li jirregolaw il-kondizzjonijiet tal-kiri fit-termini u għall-fini ta' l-Ordinanza ta' l-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.