23 ta' Ġunju, 1993

Imħallef: –

Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.

Ġorġ Zerafa

versus

Mario Fenech

Enfitewsi – Subenfitewsi – Dekontroll – Żgumbrament

L-attur talab l-iżgumbrament tal-konvenut li eċċepixxa li in vista ta' l-emendi ta' l-1979 fl-Ordinanza dwar id-Dekontroll, kellhom bħala subenfitewta ċittadini Maltin li jokkupaw id-dar bħala r-residenza ordinarja d-dritt li jibqgħu fil-fond.

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti fis-sens illi l-emendi msemmija fl-Ordinanza dwar id-Dekontroll kienu kjarament qed joħorġu mill-ambitu tal-protezzjoni dawk il-kuntratti ta' subenfitewsi li saru wara l-21 ta' Ġunju 1979 u konsegwentement ġie kkundannat jiżgombra l-konvenut.

Il-Qorti: –

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) tas-26 ta' Jannar, 1993, li taqra hekk:

"Rat l-avviż għall-kundanna tal-konvenut biex fi żmien qasir u perentorju li jiġi konċess lilu minn dina l-Qorti jiżgombra mill-fond "Josephine House" Grace Street, Ħaż-Żebbuġ u dana prevja dikjarazzjoni li ċ-ċens għalaq fil-31 ta' Marzu, 1991, u li l-konvenut qed jokkupa dan il-fond mingħajr titolu validu fil-liġi. Għall-fini tal-kompetenza qed jiġi ddikjarat *illi l*-avlur lokatizju tal-fond ma jeċċedix mitejn u ħamsin lira Maltija fis-sena. Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-18 ta' April, 1991. Il-konvenut ġie inġunt għas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut a fol. 5;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Semgħet ix-xhieda bil-ġurament;

Semgħet lill-avukati difensuri jittrattaw;

Rat in-noti tal-partijiet;

L-attur qed jikkontendi li ċ-ċens oriġinali għalaq fil-31 ta' Marzu, 1991, u li l-konvenut qed jokkupa l-post mingħajr titolu *billi l-konvenut ħa l-post wara l-1979 u skond l-emendi ta' l-1979* dwar id-Dekontroll, konċessjonijiet enfitewtiċi wara dik id-data ma jibqgħux aktar protetti u kkwota l-każ tal-Prim'Awla A. Baldacchino *vs* E. Galea *et* deċiża fil-25 ta' Ġunju, 1992. Inoltre l-konvenut wera biss li martu kienet tgħix fil-post mill-1981 'il

quddiem;

Il-konvenut issottometta li l-art. 12(2) kif emendat bl-att 37 ta' l-1986 fis-sens li "enfitewsi tinkludi sub-enfitewsi" ġġib bħala konsegwenza li meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'subenfitewsi temporanja (b) għal *kull* perijodu ieħor, *jekk il-*kuntratt ikun sar wara l-21 ta' Ġunju, 1979, l-enfitewta temporanju għandu l-jedd li jibqa' jokkupa l-fond b'kera *una volta* li jkun ċittadin Malti, u jokkuupa l-fond bħala residenza ordinarja tiegħu;

Illi meta ġiet diskussa dina l-liġi fil-Parlament u kien qed jiġi kkunsidrat dana l-punt, il-Leġislatur spjega li mill-21 ta' Ġunju, 1979 'il quddiem, kull min jagħmel kuntratti ta' subenfitewsi kien ser jagħmel dana a riskju tiegħu billi ma kienx ser ikun protett. Dan kien l-iskop tal-Liġi;

Bl-emendi li saru bl-att 37 ta' l-1986, wara s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell Ċivili fl-ismijiet Caruana *vs* Cassar ta' l-10 ta' Ottubru, 1985, il-posizzjoni ma tbiddlitx, imma ġiet biss iċċarata (Ara sentenza Kost. O. Siracusa *pro et noe vs* Onor. Prim Ministru tas-16 ta' Novembru, 1989);

Inoltre dana l-istess punt kien ġie deċiż mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza App, Inf. Ċiv. Louis Pace *vs* M. Bonett ta' l-20 ta' Mejju, 1988, fejn quddiem il-Qorti tal-Maġistrati kienet ġiet akkolta t-teżi tal-konvenut odjern, mentri fl-appell dina t-teżi ma ġietx aċċettata. Il-Qorti ta' l-Appell kienet qalet li:

"... il-jeddijiet li għalihom jirreferi s-sub-artikolu 9 ta' l-art. 10B huma dawk mogħtija bl-artikolu 10B kollu, u mhux dawk mogħtija biss bis-sub-artikolu 2 ta' l-art. 10B. Kwindi l-

appellata (f'dan il-każ il-konvenut) għandha biss il-jeddijiet mogħtija lill-enfitewta bis-sub art. 2 kif limitati bis-sub art. 8'';

Għalhekk taħt l-artikolu 10B (2b) (illum art. 12 tal-Kap. 158), il-konvenut ma jikkwalifikax;

Il-konvenut issottometta wkoll li hu jikkwalifika taħt l-artikolu 10B (2a). Il-Qorti però tirrileva li mart il-konvenut kellha vot irreġistrat fuq isimha fuq dana l-post wara l-1981, u fl-1979 il-post ma kienx mogħti lilha b'sun-enfitewsi;

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċidi billi tilqa' t-talba ta' l-attur bl-ispejjeż kontra l-konvenut, u tipprefiġġilu terminu ta' tliet xhur biex jiżgombra mill-post Josephine House, Grace, Street, Ħaż-Żebbuġ'';

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut Mario Fenech u l-petizzjoni ta' l-appell tiegħu li permezz tagħha talab li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata u billi fil-waqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu tirrespinġi t-talba attriċi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellat;

Rat ir-risposta ta' l-appell ta' l-attur George Zerafa;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

L-aggravju ta' l-appellant jikkonsisti fis-segwenti sottomissjonijiet:

a) Fl-ewwel lok jiġi nnotat illi l-impostazzjoni tal-kawża kienet mill-bidu nett żbaljata inkwantu anke jekk, għall-grazzja ta' l-argument, huwa kellu titolu prekarju, ma seta' qatt jiġi premess illi huwa kien qed jokkupa l-fond bla ebda titolu validu fil-liġi;

b) Illi inoltre ma jidhirx illi l-ewwel Qorti, anke jekk l-argumenti legali tagħha kienu valevoli, għamlet apprezzament xieraq tal-provi;

Jidher pjuttost illi l-ewwel Qorti arġinat l-argumenti tagħha esklussivament fuq l-interpretazzjoni li kellha tingħata lill-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, u hi u tagħmel dan, tilfet il-fil konduttur tal-provi prodotti u ta' l-argumentazzjoni addizzjonali proposta minnu. Hekk, per eżempju, l-ewwel Qorti naqset li tikkummenta fuq is-sitwazzjoni emerġenti mill-provi tal-fatt li martu kienet *baqgħet tabita ma' kuġintha, meta din, ossija żewġha, ħadu* b'konċessjoni enfitewtika l-fond fis-27 ta' Awissu, 1976. Ara f'dan is-sens ix-xiehda mhux kontradett ta' Tereża Ciantar u ta' Margaret Fenech;

ċ) Ċertament għalhekk skond l-appellant, l-ewwel Qorti kellha tidħol biex teżamina, fl-ambitu tal-liġi, il-portata u konsegwenza ġuridika tal-fatt li martu kienet ilha tokkupa l-fond bħala residenza ordinarja tagħha, qabel, waqt, u anke wara l-21 ta' Ġunju, 1979;

d) Huwa jissottometti wkoll, illi ma jikkondividix il-fehma espressa mill-ewwel Qorti dwar it-tifsira legali li kellha tingħata lil-liġi wara l-emenda introdotta bl-artikolu 3 ta' l-Att XXXVII/1986 għas-subartikolu (9) ta' l-artikolu 12;

Kwantu għall-ewwel sottomissjoni ta' l-appellant, u ċjoè illi anke jekk għall-grazzja ta' l-argument huwa kellu titolu prekarju ma seta' qatt jiġi premess illi fl-avviż li huwa kien qed jokkupa l-fond bla ebda titolu validu fil-liġi, din il-Qorti m'għandhiex ħafna xi tgħid. Effettivament, l-attur kien qiegħed jivvanta bħala l-kawżali taċ-ċitazzjoni tiegħu, *l-assenza ta' kull titolu validu fil-liġi* da parti tal-konvenut, u din il-Qorti ma tistax tindaħallu dwar kif jidhirlu li għandu jimposta l-kawża tiegħu, purchè jassumi l-oneru kif għamel, illi jipprova dak li jkun qiegħed jallega;

Kwantu għall-posizzjoni legali, din il-Qorti eżaminat sewwa s-sottomissjonijiet li l-abbli difensur tal-konvenut għamel, mhux biss f'din l-istanza imma anke fin-nota ta' osservazzjonijiet kopjuża illi ppreżenta fil-prim'istanza, eżaminat ukoll is-sentenzi ċċitati mill-partijiet kif ukoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata inklużi xi sentenzi ta' din il-Qorti, u tasal għall-konklużjoni li s-sentenza appellata, fil-brevita tagħha, ippronunzjat il-petizzjoni legali applikabbli għal dan il-każ, b'mod preċiż u korrett u frankament din il-Qorti tara li m'għandhiex x'iżżid wisq fuq dak li qalet l-ewwel Onorabbli Qorti. Infatti din il-Qorti tara li s-sottomissjonijiet li għamel l-appellant, *partikolarment dwar l-emenda li kienet saret għall*-artikolu 12, ma jistax ikollha l-effetti u l-konsegwenzi li qiegħed jipproponi hu, għaliex inkella tiġi prattikament stultifikata l-istess liġi illi bl-iktar mod ċar kienet qiegħda toħroġ mill-ambitu ta' protezzjoni dawk il-kuntratti ta' subenfitewsi li jsiru wara l-21 ta' Ġunju, 1979. Kif taraha din il-Qorti, l-emenda li aċċenna għaliha l-konvenut, ma biddlet xejn minn *dak li din il-liġi* kienet tipprovdi kwantu jirrigwarda n-nuqqas ta' protezzjoni għal dan it-tip ta' kuntratti u dak li qalet l-ewwel Qorti huwa preċiż;

Kwantu jirrigwarda s-sottomissjoni ta' l-appellant illi l-ewwel Qorti naqset milli tieħu konjizzjoni sew tal-fatt illi martu fi kwalunkwe każ, fil-21 ta' Ġunju, 1979, kienet qed tabita f'dan il-post bħala post tar-residenza tagħha, billi kienet toqgħod mal-konjugi Ciantar, jiġi osservat illi din is-sottomissjoni mhix korretta. Infatti, jekk wieħed iħares lejn l-aħħar paġna tas-sentenza, qabel il-parti dispositiva tagħha, l-ewwel Qorti rrilevat "*inter alia*" illi mart il-konvenut kellha l-vot irreġistrat fuq isimha fuq dan il-post wara l-1981, u fl-1979 il-post ma kienx mogħti lilha b'subenfitewsi. Effettivament, dan huwa l-punt kruċjali. Din il-Qorti tara li l-interpretazzjoni jew l-applikazzjoni korretta tal-liġi hija kif qalet l-Ewwel Onorabbli Qorti, u infatti jekk wieħed iħares lejn l-artikolu 12(8)(a) u (b) tal-Kap. 158, ma jibqgħalux dubju fuq dan. Din il-Qorti ma jidhrilix li għandha għalfejn tespandi fuq dan, għaliex il-kliem tal-liġi huwa ċar, u l-każijiet fejn il-persuna illi meta tagħlaq il-konċessjoni enfitewtika, f'każ li jkun sar kuntratt wara l-21 ta' Ġunju, 1979, tista' tiġi protetta, huma ben speċifikati, u anqas mart il-konvenut ma tista' tiġi klassifikata bħala waħda mill-persuni li l-liġi tikkontempla f'dawn il-paragrafi. Anzi jista' jingħad illi l-kliem ta' l-istess liġi f'dawn il-paragrafi (a) u (b) tas-subartikolu (8) ta' l-artikolu 12, jeskludu speċifikatament mhux biss lill-konvenut li għalih ċertament ma japplikawx iżda anke lil martu peress li ma tidħolx taħt l-ebda kategorija msemmija;

Għalhekk din il-Qorti sempliċement ma tarax fuq liema bażi tista' tvarja s-sentenza appellata li sejra tiġi konsegwentement ikkonfermata;

Għal dawn il-motivi, tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, u għall-fini ta' żgumbrament, it-terminu ta' tliet xhur prefiss mill-ewwel Qorti jibda jiddekorri mil-lum.