12(2) u 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta

Okkupazzjoni bla titlu

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 30 ta' Mejju 2017

Kawza Numru : 22
Rikors Guramentat Numru : 571/2016/LSO

Victor Portanier [0802131M]

vs

Edward Pillow [188350M] Giovanna Antida sive Juanita Pillow [184555M]

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Victor Portanier [0802131M], datat 14 ta' Lulju 2016 fejn ikkonferma li huwa jaf personalment bis-segwenti:

Illi bis-sahha ta' tliet kuntratti datati 5 t'April 1968 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro (kopji ta' liema huma annessi bhala Dokument "A 1" sa "A 3") il-mibkija Carmen mart ir-rikorrenti Victor Portanier kienet akkwistat il-fond ossia l-appartament bin-numru intern 4, fi blokk bl-isem ta' "Adrian Flats", Triq Depiro, tas-Sliema kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' tnax-il Lira Maltin (Lm12.00);

Illi r-rikorrenti wiret dan l-appartament wara li Carmen Portanier giet nieqsa fis-sena 2010, u dana kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji, l-inkartament ta' liema hija annessa bhala dokument "B";

Illi permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Dicembru 1974 ir-rikorrenti u martu kienu kkoncedew il-fond *de quo* lill-intimati Pillow b'titolu ta' subcens temporanju ghal sbatax-il (17) sena liema subcens rega' gie mgedded ghal sbatax-il (17) sena ohra b'kuntratt tal-10 ta' Dicembru, 1991, in atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin kopja ta' liema atti huwa esebiti bhala Dokument "C" u "D";

Illi din l-ahhar koncessjoni enfitewtika skadiet fis-sena 2008;

Illi minkejja li l-koncessjoni enfitewtika giet terminata, l-intimati rrifjutaw li johorgu mill-fond minkejja li l-intimati ma kellhom ebda titolu sabiex izommu l-pussess tal-fond.

Illi l-intimati Pillow zammu l-pussess tal-fond billi allegaw li kellhom titolu ta' kera fir-rigward ta' l-istess b'sahha tal-art 12 tal-Kap 158;

Illi b'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tad-29 ta' April 2016 fl-istess ismijiet (numru 50/2010 SM - kopja ta' liema hija annessa u mmarkata bhala Dokument "E", fost affarijiet ohra, il-Qorti ddikjarat b'mod finali u definittiv illi:

"iv. Tghid illi d-dispozizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap 158 huma bla effett fir-relazzjoni bejn l-attur u l-konvenuti Pillow"

Illi l-konsegwenza ta' dina s-sentenza ghalhekk hija li l-konjugi Pillow ma ghandhom l-ebda titolu tajjeb fil-ligi sabiex ikomplu jzommu l-pussess tal-istess proprjeta`;

Illi minkejja li l-intimati gew debitament interpellati, b'ittra ufficjali numru 1855/2016, sabiex jitilqu u jroddu lura l-istess fond bil-pussess vakanti u fi stat tajjeb ta' manutenzjoni lil rikorrenti, l-intimati rrifjutaw (kif jirrizulta mill-ittra ufficjali numru 2103/16). Ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Illi din il-kawza qieghda ssir minghajr ebda pregudizzju ghal kull dritt li l-esponenti jista' jkollu ghad-danni u ghal kumpens ghall-uzu tal-fond mill-intimati konjugi Pillow.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex salv kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna:

1. Tiddikjara li l-intimati Pillow ma ghandhom l-ebda titolu jew jedd mod iehor sabiex izommu l-pussess tal-appartament bin-numru intern 4, fi blokk bl-isem ta' "Adrian Flats", Triq Depiro, tas-Sliema;

2. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, jizgumbraw mill-istess fond u jroddu l-pussess battal lura lir-rikorrenti;

B'riserva ghal kull talba eventwali u proceduri ulterjuri ghad-danni u kumpens ghall-okkupazzjoni sad-data li l-fond jinghata lura lir- rikorrenti, u sabiex jigi ripristinat l-fond.

Bl-ispejjez, inkluz ta' l-ittra ufficjali numru 1855/2016 kontra intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-25 ta’ Ottubru 2016.

Rat ir-risposta guramentata ta' Edward Pillow (KI 188350M) u Juanita Pillow (KI 184555 M) datata 3 ta’ Ottubru 2016 (fol 57) fejn bir-rispett u bil-gurament taghha Juanita Pillow (KI 184555 M) ikkonfermat :-

1. Illi huwa minnu li l-esponenti jirrisjedu fl-appartament bin-numru 4, fil-blokka bl-isem "Adrian Flats", Triq Depiro,

Tas-Sliema, propjeta' ta' Victor Portanier, u dana peress illi l-istess appartament kien mghoti b'koncessjoni enfitewtika temporanja lill-esponenti sabiex tintuza bhala r-residenza ordinarja taghhom, mis-snin 1974 sa 1991, li sfat mgedda ghal terminu ta' sbatax-il sena ohra u skadiet fl-2008.

2. Illi meta skadiet il-koncessjoni enfitewtika, l-esponenti offrew il-kera lir-rikorrent skont il-ligi, u cioe` l-Artikolu 12 tal-Kap 158, liema kera ma gietx accettata mir-rikorrent minghajr l-ebda raguni valida fil-ligi u ghaldaqstant, l-esponenti ddepozitaw l-istess kera, mahduma skont il-Ligi, l-Qorti.

3. Illi l-esponenti dejjem kienu inkwilini ezemplari, li kienu wettqu diversi xoghlijiet sabiex gabu l-appartament fi stat abitabbli, kif ukoll zammewh fi stat ta' manutenzjoni tajjeb u qatt ma fallew milli jhallsu c-cens, u l-kera anke meta din ma gietx accettata mir-rikorrent.

4. Illi l-esponenti jifhmu li permezz tad-decizjoni taghha tad-29 ta' April 2016 (numru 50/2010SM) fl-ismijiet **Victor u Carmen Portanier vs Avukat Generali, Edward u Juanita Pillow,** il-Qorti Kostituzzjonali ddecidiet illi d-dispozizzjonijiet tal-Art 12 tal-Kap 158 "huma bla effett fir-relazzjoni bejn l-attur u l-konvenuti Pillow".

5. Illi *stante* illi l-appartament in kwistjoni gie mghoti b'sub-cens ghax kien hemm ga cens ezistenti, bhal ma wiehed jista' jara mill-kuntratti ta' xiri ezebiti mar-rikors promotur, l-Artikolu tal-Ligi applikabbli ghal din il-kwistjoni huwa dak ta' l-Artikolu 12A tal-Kap 158, li minkejja hemm

riferenzi ghall-Artikolu 12, huwa artikolu kompletament distint.

6. Illi ghaldaqstant minkejja li l-Qorti tal-Appell qalet illi l-Artikolu 12 ma japplikax ghall-esponenti, ma qalet xejn dwar l-applikazzjoni *o meno* tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12A li jikkonverti s-sub-cens f' kirja.

7. Illi minghajr pregudizzju ghal dak suespost, l-esponenti jifhmu wkoll illi l-Qorti essenzjalment warrbet l-Artikolu 12 tal-Kap 158 *stante* illi ma kienx qed jigi pprovdut kumpens proporzjonat liema proporzjonalita' hija rikjesta mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Protokol.

8. Illi ghaldaqstant l-izgumbrament tal-istess esponenti tista' tigi evitata jekk ir-rikorrent jinghata kunsiderazzjoni tal-kera li tkun proporzjonata u tirrifletti l-valur tal-appartament in kwistjoni, liema kera tista' tigi stabbilita bl-ghajnuna ta' periti nominandi.

9. Illi pero`, meta jigi stabbilit il-valur tal-kera li ghandha tithallas, ghandhom jitqiesu l-benefikati ampji li saru mill-esponenti, li kkontribwew sabiex jirrendu l-appartament fl-istat u l-valur tieghu prezenti.

10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti, inkluz dak tat-Tlieta 14 ta’ Frar 2017, fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Mark Refalo ghall-attur prezenti u Dr Rose Marie Farrugia ghall-intimati, prezenti l-intimata. Xehdet bil-

gurament taghha Juanita Pillow, liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Id-difensuri tal-partijiet qablu li l-provi huma maghluqa, u talbu li jittrattaw oralment. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Mejju 2017 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dan il-kaz, ir-rikorrent qed jitlob dikjarazzjoni li l-intimati qed jokkupaw il-fond appartament numru 4, fi blokk "Adrian Flats", Triq Depiro Sliema, bla titolu u konsegwentement li jigu zgumbrati fi zmien qasir u perentorju, sabiex iroddu l-pussess lura battal tal-fond lir-rikorrent. Ir-rikorrent jaghmlu referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjoni fil-kaz fl-ismijiet Victor Portanier v Avukat Generali et[1] fejn il-Qorti, *inter alia* ddikjarat li d-disposizzjonijiet tal-art.12 tal-Kap 158 huma bla effett fir-relazzjoni bejn l-attur u l-konvenuti Pillow. Din is-sentenza ghaddiet in gudikat u taghmel stat bejn il-kontendenti.

Illi l-linja difensjonali tal-intimati hija fis-sens li *stante* li l-appartment in kwistjoni giet koncessa b'subenfitewsi, ghax kien hemm gja cens ezistenti, l-artiklu tal-ligi applikabbli ghall-kaz taghhom huwa l-artikolu 12A tal-Kap 158, u li l-

[1] Rik.K.50/2010 SM

Qorti Kostituzzjonali ma semmet xejn dwar l-applikabilita' ta' dan l-artiklu.

Inoltre jikkontendu li l-izgumbrament jista' jigi evitat jekk ir-rikorrent jinghata konsiderazzjoni tal-kera li tkun proporzjonata u tirrifletti l-valur tal-appartament in kwistjoni, liema kera tista' tigi stabbilita minn perit nominand.

<u>Fatti:</u>

Il-fatti fil-qosor u li effettivament mhumiex inkontestazzjoni huma s-segwenti. Irrizulta li d-defunta Carmen Portanier kienet akkwistat permezz ta' tlett kuntratti datati 5 ta' April 1968, **Dok A1 sa Dok A3**, l-appartament numru 4, fi blokk bl-isem ta' "Adrian Flats", Triq Depiro Sliema, soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' Lm12. Jirrizulta wkoll, li r-rikorrent wiret l-appartament in kwistjoni hekk kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji, esebiti bhala **Dok B**. Illi r-rikorrenti u martu kienu kkoncedew b'titolu ta' sub-enfitewsi l-fond *de quo* lill-intimati Pillow, l-ewwel permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Dicembru 1974, **Dok C,** b'subcens temporanju ghal sbatax-il sena, liema subcens gie mgedded b'kuntratt sussegwenti, ghal sbatax-il sena ohra **Dok D**. Ghalhekk, l-ahhar koncessjoni enfitewtika skadiet fl-2008.

Permezz ta' sentenza tad-29 ta' April,2016 (Rik.Kost 50/2010), il-Qorti Kostituzzjonali irriformat is-sentenza appellata, u gie deciz li d-disposizzjonijiet tal-**artikolu 12 tal-Kap 158** huma bla effett fir-relazzjoni bejn l-attur u l-konvenut Pillow. Difatti, l-Onorabbli Qorti tal-Appell, Sede Kostituzzjonali, rriteniet li l-**artikolu 12 tal-Kap 158**

mghandux jigi applikat *stante* li jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-imsemmi fond, kif imharsa bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Hekk kif irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali:

"Madankollu, kif igħid u jrid l-art. 6 tal-Kostituzzjoni, id-disposizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap. 158 għandhom ikunu "bla effett" fir-relazzjoni bejn l-attur u l-konvenuti Pillow, b'mod li dawn tal-aħħar ma jistgħux jistrieħu fuq dawk id-disposizzjonjiet biex jivvantaw titolu fuq l-appartament tal-attur "

Illi wara, din id-decizjoni, l-intimati gew interpellati jizgumbraw mill-imsemi fond, izda *stante*, li baqghu inadempjenti, r-rikorrent, ipproceda bil-kaz in ezami.

<u>Provi:</u>

Juanita Pillow xehdet permezz ta' affidavit (fol 63**)** fejn ikkonfermat dak li diga qalet fil-proceduri kostituzzjonali. Semmiet li c-cens kien ghalaq fl-1991, dakinhar ir-rikorrent kien offrielha li ggedded ghal sbatax-il sena ohra ghalkemm kienet dahlet *in vigore* l-ligi li kienet tikkonverti c-cens f'kera. Qalet li rabbew iz-zewg tfal taghhom f'dan il-fond, u kkonfermat li hi u r-ragel m'ghandhomx proprjetajiet *stante* li d-dhul taghhom ma jippermettix tant li biex ihallsu l-kera huma fil-fatt issussidjati mill-Awtorita` tad-Djar.

Juanita Pillow xehdet in **kontro ezami** (fol 67-72)[2] u qalet li huma ghandhom zewgt itfal, Julian li jghix il-Gudja, u Camille George ghandu zewg appartamenti, l-appartament numru 2 ta' tahthom u appartament iehor. Spjegat li bhalissa Camille tghix fl-appartament l-iehor mhux f'dak ta' tahthom. Ziedet tghid li l-appartament numru 2 huwa mniffed mal-appartament mertu ta' dan il-kaz, fejn hi anke tuza l-kcina t'isfel. Semmiet li dan it-tniffid sar ghaliex l-appartament ma kienx kbir bizzejjed, izda kkonfermat li llum il-gurnata fil-fond, jirrisjedu biss hi u zewgha.

Il-Hames u s-Sitt Eccezzjonijiet - L-Applikabilita' tal-Art 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta

Bhala principju, l-elementi saljenti li johorgu mid-dispost tal-Kap 158, kif applikati ghall-kaz taht ezami huma:

1. Is-sub-cens skada fl-2008, u f'gheluq il-perjodu enfitewtiku, l-fond koncess in sub-enfitewsi kien u baqa' okkupat mill-intimati Pillow bhala residenza ordinarja taghhom;

2. L-intimati kienu cittadini ta' Malta f'gheluq il-koncessjoni ta' sub-cens fl-2008.

Ma jirrizultax li hemm kontestazzjoni fuq dawn il-punti.

Tramite, l-ewwel erba' eccezzjonijiet, l-intimati qed isostnu, biss rizultanzi fattwali tal-kaz, li mhumiex ikkontestati, fejn ikkonfermaw li l-imsemmi fond kien jintuza bhala r-

[2] Seduta tal-14 ta' Frar 2017.

residenza taghhom, u meta skadiet l-koncessjoni enfitewtika, fl-2008, huma komplew jiddepozitaw il-kera l-Qorti peress, li r-rikorrent ma kienx baqa' jaccettaha.

Illi l-intimati sostnew, fis-sitt eccezzjoni, li l-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 ma japplikax, izda ma qalet xejn dwar l-applikabilita` *o meno* tal-**Artikolu 12A tal-Kap 158**. L-intimati qed jikkontendu li baqghu jokkupaw l-fond taht titolu ta' kera bl-applikazzjoni tal-artikolu 12A, introdott bl-emmendi Att XVIII tal-2007. Difatti, l-artikolu 12A gie introdott fil-Kap 158 dwar **It-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta).**

Illi l-artikolu 12 tal-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) gie mizjud fis-sena 1979 bl-Att XXIII ta' dik is-sena. Dan l-istess Kapitolu kien emendat bl-Att XVIII tal-2007 sabiex gie introdott l-Artikolu 12A.

L-Artiklu 12A jghid hekk :

(1) Dan l-artikolu ghandu japplika :

(a) fl-gheluq ta` enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja (aktar `il quddiem f`dan l-artikolu msejhin "l-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar recenti") li ma tkunx wahda li l-effetti tat-tmiem taghha jkunu regolati bl-artikolu 12(2)(a) jew (b) jew bl-artikolu 12(4) jew 12(5) ;

(b) ta` dar ta` abitazzjoni illi fit-tmiem tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar recenti :

(i) tkun okkupata minn cittadin ta` Malta bhala r-residenza ordinarja tieghu; u
(ii) tkun soggetta ghal xi enfitewsi jew sub-enfitewsi ohra (aktar `il quddiem f`dan l-artikolu msejhin "l-enfitewsi jew sub-enfitewsi precedenti"), kemm jekk perpetwa u kemm jekk temporanja.

(2) Fit-tmiem tal-enfitewsi l-aktar recenti l-enfitewta jew subenfitewta li jkun jissodisfa r-rekwiziti tas-subartikolu (1)(b)(i) jkollu l-jedd li jibqa` jokkupa d-dar ta` abitazzjoni taht kirja minghand il-persuna li tkun id-detentur tal-enfitewsi jew subenfitewsi precedenti bl-istess kera u taht l-istess kondizzjonijiet applikabbli skont l-artikolu 12(2)(i), (ia) u (ii) li ghandhom japplikaw mutatis mutandis.

(4) Id-disposizzjonijiet ta` dan l-artikolu ghandhom japplikaw ukoll fil-kazijiet kollha fejn ghad illi l-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar recenti tkun ghalqet qabel l-1 ta` Lulju 2007 il-persuna li kienet l-enfitewta jew is-sub-enfitewta fl-enfitewsi jew subenfitewsi l-aktar recenti tkun ghadha tokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja taghha f`dik id-data."

Illi fit-trattazzjoni, gie sollevat il-punt li dan l-artikolu 12A ma kienx ghadu gie *in vigore* waqt il-proceduri Kostituzzjonali. Dan mhuwiex minnu, ghaliex jigi osservat, li l-kaz quddiem il-Prim' Awla Sede Kostituzzjonali kien gie ntavolat fil-5 ta' Awwissu 2010. In segwitu l-kaz gie deciz mill-Onorabbli

Qorti tal-Aappell fid-29 ta' April 2016, filwaqt li l-artikolu 12A tal-Kap 158 kien introdott fl-2007.

Izda, l-ewwel irid jigi stabbilit jekk fl-gheluq tas-sub-enfitewsi temporanja, dik tkunx wahda li l-effetti tat-tmiem taghha jkunu regolati bl-Art 12(2)(a) jew (b) jew bl-Artiklu 12(4) jew 12(5), peress illi f`kaz li jkunu japplikaw dawk id-disposizzjonijiet, l-Art 12A mhuwiex applikabbli.

L-artikolu 12 jiddisponi:

"12. *(1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 12A għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.*

(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja -

(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew
(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data, u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett -...."

Ghandu jinghad li s-subartikli (4) u (5) jittrattaw il-konverzjoni ta' cens temporanju ghall-cens perpetwu li mhuwiex il-mertu ta' din il-vertenza u ghalhekk mhumiex ser jidhlu fil-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

Relatat hemm **is-subartikolu 12 (9)** li jghid hekk :-

"12 (9) Ghall-finijiet ta` dan l-artikolu -

(a) <u>dwar enfitewsi msemmi fis-subartikolu (2)(a) jew (b), l-enfitewsi tinkludi sub-enfitewsi;</u>
(sottolinear ta' din il-Qorti).

(b) dwar kull enfitewsi iehor, enfitewsi tfisser l-enfitewsi originali, izda jekk meta jaghlaq dak l-enfitewsi, id-dar ta` abitazzjoni tkun mizmuma b`sub-enfitewsi -

(i) il-jeddijiet moghtija b`dan l-artikolu lill-enfitewta jkunu jistghu jigu ezercitati mill-ahhar sub-enfitewta u, bla hsara ghall-jeddijiet moghtija lill-okkupant bis-subartikolu (5), minnu biss;

(ii) il-padrun dirett tfisser biss il-persuna li jkollha jedd tircievi c-cens originali;

(iii) ic-cens tfisser biss ic-cens originali :

Izda meta c-cens li jkun jithallas mill-ahhar sub-enfitewta jkun izjed minn sitt darbiet ic-cens originali, s-subartikolu (4) ghandu jkollu effett daqslikieku minflok il-kliem "jkun daqs sitt darbiet ic-cens" kien hemm sostitwiti l-kliem "jkun daqs is-subcens".

Jigi ccarat li l-ligi bl-emenda ndikata ta' l-istess Kap, illum l-**artikolu 12 (9) tal-Kap 158,**[3] tirreferi biss ghall-kuntratt ta' sub-enfitewsi li jkun konsonanti ma' dak indikat fl-**artikolu 12 (2) tal-Kap 158.** Ghalhekk insibu li l-ligi riedet taghmel distinzjoni netta bejn il-kazi kontemplati fis-subartikolu (2) (a) u (b) u cioe` ghal dawk il-koncessjonijiet li jkunu ghal anqas minn 30 sena jew saru wara l-21 ta' Gunju, 1979, u ghal dawk il-koncessjonijiet l-ohra kollha li ma jaqghux taht l-imsemmija provvedimenti tas-subartikolu (2). [4]

Illi fil-kaz odjern l-ewwel koncessjoni subenfitewtika saret qabel il-21 ta Gunju 1979 ghall-17-il sena, filwaqt li t-tieni koncessjoni sehhet wara dik id-data ghall-17-il sena. Ghaldaqstant tigi inkwadrata fl-artikolu 12(b) tal-Kap 158 u ghaldaqstant huwa applikabbli wkoll is-subinciz 12(9) fuq citat.

Ghaldaqstant mhuwiex minnu li r-rapport guridiku bejn il-partijiet huwa regolat bl-Artikolu 12A tal-Kap 158.

Illi inoltre jigi senjalat li s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali taghmel stat bejn il-partijiet u hija *res judicata.* Jidher li l-ebda wiehed mill-partijiet ma ghamel xi sottomissjoni dwar l-applikabilita' *o meno* tal-artikolu 12 (b'distinzjoni mal-artikolu 12A) tal-Kap 158 ghar-relazzjonijiet kuntrattwali bejn il-partijiet. Madanakollu l-Qorti Kostituzzjonali iddecidiet li tivvjeta lill-intimati mill-jedd li jinvokaw l-artiklu 12 tal-Kap 158 biex jiggustifikaw l-okkupazzjoni taghhom. Huwa car minn qari tal-atti processwali li l-partijiet kienu

---

[3] Introdotta bl-Att XXXVII tal-1986.3 ghall-artiklu gja 10B tal-Kap 158.
[4] Ara Nutar Dottor Herbert Cassar et v Alice Turner (A.C.30/06/2004).

qed jittrattataw il-kuntratti ta' subcens li saru mal-intimati billi ma kienx hemm l-ebda kuntratt iehor u l-veru punt in kontroversja kienet li l-okkupazzjoni li komplew igawdu l-intimati *qua* inkwilini wara li skada t-terminu kuntrattwali in forza tal-Ligi.

Aparti dan kollu, *dato ma non concesso* li ghandu japplika l-artkolu 12A f'dan il-kaz, l-effetti legali tal-artikolu 12 u tal-artikolu 12A huma l-istess. Dan qed jinghad fid-dawl tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali li affermat il-lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent.

Dan kollu hu konformi mad-detami tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 3(2) tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) skont liema kwalsiasi ligi li hija inkonsistenti mad-disposizzjonijiet hemm enuncjati ikunu bla effett. Dan huwa punt diga ampjament trattat anke f'sentenzi ohra tal-Qorti Kostuzzjonali (**Raymond Cassar Torreggiani et vs AG et** Qorti Kost. deciza fit-22 ta' Frar 2013; **AIC Joseph Barbara et vs Av. Generali et**, 471/2005, deciza fis-27 ta' Ottubru 2016).

Hekk ukoll fil-kaz **Michael Angelo Briffa et vs Nadia Merten**, deciz fl-24 ta' April 2015 gie ritenut:

"*Dwar ir-rimedju - jekk dan ghandux ikun l-izgumbrament mitlub mill-atturi jew kundanna tal-gvern ghall-hlas ta' danni – din il-qorti tosserva illi l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni jghid car illi "jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni…………il-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett." Il-Qorti ghalhekk, jekk issib*

ksur tal-kostituzzjoni, ma tistax thalli illi, bis-sahha tal-artikolu 12(4) tal-kap 158, issir konverzjoni tac-cens ghax jekk taghmel hekk tkun qeghda thalli li jinghata effett lil-ligi wkoll safejn tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni."[5]

Relevanti ferm huwa l-kaz **AIC Joseph Barbara et vs On. Prim Ministru et**, Qorti Kost. deciza fil-31 ta' Jannar 2014 fejn gie deciz li anke l-Artikolu 12A tal-Kap 158 kien leziv tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti f'dak il-kaz ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u cioe`:

"*Ghalhekk, darba li l-ewwel Qorti ddecidiet li l-Artikolu 12A tal-Ordinanza dwar il-Kontroll tal-Kiri tad-Djar gie ritenut li jilledi d-dritt fundamentali ghat-tgawdija tal-appartament in kwistjoni dan jikkomporta li l-istess artikolu fir-relazzjonijiet ta' bejn il-partijiet ghall-kawza huwa bla effett u jikkomporta li l-Artikolu 12A ma jistax jigi nvokat fir-relazzjonijiet bejn il-partijiet inkwantu ghall-fond in kwistjoni. Ghalhekk, ma hemm ebda kontradizzjoni f'dak li ordnat l-ewwel Qorti u anzi dak li ordnat il-Qorti huwa pjenament in armonija ma' dak li trid il-Kostituzzjoni*."

Jigi osservat ukoll, li fit-trattazzjoni, l-avukati difensuri tal-partijiet zammew biss mar-rizultanzi fattwali, u ma dahlux f'din il-materja legali, li hija krucjali ghall-vertenza odjerna. Izda johrog car mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali li dik il-Qorti qieset li l-kondizzjonijiet tat-tigdid tal-kirja li kienu qed igawdu l-intimati kienu lezivi fil-konfront tar-rikorrent u b'konsegwenza ddisapplikat l-artikolu tal-Ligi applikabbli.

---

[5] Ara **Cedric Mifsud et noe vs Avukat Generali u Carmelo Camilleri**, Kost. 31 ta' Jannar 2014.

Konsegwentement, kemm-il darba l-**artikolu 12 tal-Kap 158** huwa bla effett, u ladarba din il-Qorti ma tistax tqis lanqas l-effetti tal-**artikolu 12A tal-Kap 158**, l-intimati ma jistghux jitqiesu li ghandhom it-titolu ta' kera derivanti mis-sub-cens precedentement ezistenti, hekk kif pretiz minnhom.

Riferibbilment ghas-seba', t-tmien, u d-disa' eccezzjoni, fejn l-intimati qed jeccepixxu n-nuqqas ta' proporzjonalita` tal-ammont ta' kera mhallsa, u l-aggustament tal-kera, u l-benefikati mwettqa fil-fond in kwistjoni, fil-kaz odjern, dan ma jistax jigi applikat *in vista* tal-insenjment diga sucitat fil-gurisprudenza, u ghar-ragunijiet legali diga enuncjati. Ghalhekk, dawn l-eccezzjonijiet qed jigu respinti.

Ghaldaqstant, tiddikjara li dak vantat mill-intimati *ai termini* tal-**artikolu 12A tal-Kap 158**, ma jregix peress, li mhuwiex legalment gustifikabbli. Kwindi jigi dikjarat li l-intimati qed jiddetjenu l-fond *de quo* minghajr titolu validu.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet kif spjegat, tilqa' t-talbiet tar-rikorrent skont kif gej:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-intimati Pillow m'ghandhomx titolu jew jedd mod iehor sabiex izommu l-

pussess tal-appartament bin-numru intern 4, fi blokk bl-isem “Adrian Flats” fi Triq Depiro Sliema.

2. Tilqa’ t-tieni talba u tordna lill-intimati sabiex fi zmien perentorju ta' xahar mil-lum, jizgumbraw mill-imsemmi fond u jroddu l-pussess battal lura lir-rikorrent.

Jigi riservat lir-rikorrent kull talba eventwali ghad-danni u kumpens ghall-okkupazzjoni millum sad-data li l-fond jinghata lura u sabiex jigi ripristinat il-fond.

L-ispejjez - inkluzi l-ispejjez tal-ittra ufficjali numru 1855/2016 - jithallsu mill-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta’ Mejju 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta’ Mejju 2017