FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM it-Tlieta, 12 ta' Diċembru, 2017

Kawża Numru 11

Rik. Nru. 973/13JRM

John **DEBONO**, Mary Rose mart it-Tabib Dr. Joseph Deguara, Susan mart Paul Enriquez, Michael Debono, Margaret mart Prof. Henry Frendo, Bernardette mart John Rausi, Ann mart Albert Cassar

vs

Mario u Esmeralda konjuġi **BUĦAĠIAR**, Bernardette armla ta' Grezzju Buħaġiar, u Antoine u Carmel, aħwa Buħaġiar

Il-Qorti:

Reġgħet rat ir-Rikors Maħluf imressaq fl-10 ta' Ottubru, 2013, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) ssib li l-konċessjoni enfitewtika għal żmien li jagħlaq ta' disgħa u disgħin (99) sena magħmula b'kuntratt pubbliku tad-9 ta' Ottubru, 1909 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Camilleri dwar l-art tal-kejl ta' tnax-il elf u sitta u tmenin metri kwadri (12,086m^2) imsejħa "*Tal-Bidni*" li tinsab fil-kontrada magħrufa bħala "*Tad-Dawl*" fil-limiti ta' Wied il-Għajn, drabi oħra indikata fil-limiti ta' Ħaż-Żabbar,

kif aħjar imfissra fl-imsemmi att nutarili, u l-benefikat ta' razzett, kamra tal-għodda, ġiebja u ġnien li jinsabu fl-imsemmija art għaddiet lura b'saħħet il-liġi għand l-atturi mal-għeluq tal-imsemmija konċessjoni enfitewtika u li l-imħarrkin ma għad għandhom l-ebda jedd li jkomplu jżommuha taħt idejhom; u (b) tawtoriżżahom jieħdu lura l-pussess tal-imsemmija art u l-benefikati li jinsabu fuqha billi tagħti lill-imħarrkin żmien qasir u perentorju biex joħorġu 'l barra minnha. Talbu wkoll l-ispejjeż u żammew sħiħ il-jedd tagħhom għal kull azzjoni ta' danni u kumpens għall-okkupazzjoni abbużiva kontra l-imħarrkin;

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta' Ottubru, 2013, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin fil-5 ta' Novembru, 2013, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li tonqos f'din il-Qorti s-setgħa li tisma' l-kawża minħabba n-natura tal-każ *ratione materiae* billi huma jgawdu b'titolu li jiswa l-ġid li minnu l-atturi jridu jneħħuhom. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li t-talbiet attriċi ma jmisshomx jintlaqgħu għaliex huma għandhom titolu tajjeb biex jibqgħu jżommu l-pussess tal-ġid mertu tal-każ. Żiedu jgħidu li l-kawża tressqet ħażin għaliex li wieħed jgħid li xiħadd qiegħed iżomm ġid mingħajr titolu jfisser li sa mill-bidunett ma jkollux jedd għall-ħaġa li tkun, u dan żgur mhuwiex il-każ f'din il-kawża;

Rat is-sentenza preliminari tagħha tal-14 ta' April, 2015[1], li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, ċaħdet it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-imħarrkin, u għalhekk sabet li kellha s-setgħa li tkompli tisma' u tiddeċiedi l-kawża;

Rat id-degriet tal-14 ta' April, 2015[2] li bih ordnat li jinġiebu quddiemha żewġ proċessi – ir-Rikors Kostituzzjonali 51/08SM[3] u l-kawza nru. 714/08JZM[4] – li l-mertu tagħhom seta' jolqot il-kwestjoni f'din il-kawża;

Rat id-degriet tagħha tas-7 ta' Ottubru, 2015[5], fuq talba magħmula mill-imħarrkin b'rikors tagħhom tal-20 ta' Mejju, 2015, li bih tathom smigħ wieħed għall-għeluq tal-provi kollha tagħhom;

Rat id-degriet tagħha tas-26 ta' Novembru, 2015[6], li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi w ingħata lill-partijiet żmien għas-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

---

[1] Paġġ. 64 sa 71 tal-proċess
[2] Paġ. 72 tal-proċess
[3] Maqtugħa b'sentenza tas-27.2.2014 dwar il-kap tal-ispejjeż
[4] Ċeduta fil-15.4.2013
[5] Paġ. 104 tal-proċess
[6] Paġġ. 120 tal-proċess

Rat in-Nota ta' Osservazzjonijiet imressqa mill-atturi fit-22 ta' Diċembru, 2015[7];

Rat il-provvediment tagħha tal-21 ta' Jannar, 2016[8] li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ċaħdet talba magħmula mill-imħarrkin b'rikors tagħhom tal-21 ta' Diċembru, 2015, biex tissoprasjedi w ordnat li s-smigħ tal-kawża ma jitwaqqafx;

Rat in-Nota ta' Osservazzjonijiet tal-imħarrkin mressqa fit-22 ta' Frar, 2016[9], bi tweġiba għal dik tal-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawża, u kif ukoll dawk tal-kawżi 51/08SM u 714/08JZM;

Semgħet lill-avukati tal-partijiet jittrattaw ulterjorment dwar in-Noti ta' Sottomissjonijiet rispettivi tagħhom;

Rat id-degrieti li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal żgumbrament minn ġid minħabba okkupazzjoni bla titolu. L-atturi, bħala s-sidien ta' art li kienet ingħatat b'enfitewsi temporanja, iridu li l-okkupanti tal-post li hemm fuq dik l-art jinħarġu minnha ladarba ma għandhomx aktar titolu għaliha mal-għeluq taż-żmien miftiehem tal-imsemmija konċessjoni enfitewtika;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu billi, b'mod preliminari, qalu li tonqos f'din il-Qorti s-setgħa li tisma' u taqta' l-kawża minħabba li huma għandhom titolu tajjeb biex jibqgħu jżommu l-art u dak mibni fuqha. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li t-talbiet tal-atturi ma humiex mistħoqqa minħabba t-titolu li huma għandhom u għaliex l-azzjoni tressqet fuq premessi ħżiena għaliex ma jistax jingħad li huma jinsabu fil-pussess tal-ġid mertu tal-każ mingħajr titolu ladarba dan kien ingħata lill-awturi tagħhom b'enfitewsi, ukoll jekk iż-żmien miftiehem kien għalaq u għadda;

Illi b'sentenza preliminari mogħtija fl-14 ta' April, 2015, din il-Qorti ċaħdet it-tieni eċċezzjoni preliminari mqajma mill-imħarrkin;

---

[7] Paġġ. 121 – 132 tal-proċess
[8] Paġġ. 142 – 5 tal-proċess
[9] Paġġ. 161 – 7 tal-proċess

Illi mill-fatti rilevanti li joħorġu mill-atti jirriżulta li bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tad-9 ta' Ottubru, 1909[10], fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Camilleri, Luigia Tonna tat b'titolu ta' enfitewsi lil Girolamo Buħaġiar, għal disgħa u disgħin (99) sena b'seħħ mill-15 ta' Awwissu ta' qabel, għalqa f'Wied il-Għajn b'fond li jagħmel minnha, kif aħjar imfisser fl-istess kuntratt, kollha tal-kejl ta' għaxart itmien, erba' sigħan u ħames kejliet u kwart (10T 4S $5^{1}/_{4}$K)[11], u bil-patti u l-kundizzjonijiet kollha hemmhekk miftehma;

Illi fost il-benefikati mibnija li llum jagħmlu parti mill-ġid li ngħata b'enfitewsi hemm razzettli jġib in-numru 21 fuq Triq il-Bidni, Wied il-Għajn;

Illi b'kuntratt pubbliku tat-23 ta' Ottubru, 2007[12], fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Manġion, l-imħarrkin Mario u Esmeralda Buħaġiar kisbu b'titolu ta' donazzjoni mingħand Ġirolamo (Carmelo) Buħaġiar sehem minn ħamsa ($^{1}/_{5}$) mhux maqsum tal-utli dominju temporanju tal-imsemmi ġid filwaqt li l-imħarrkin ilkoll flimkien kisbu tliet ishma minn ħamsa ($^{3}/_{5}$) mhux maqsuma tal-istess ġid b'xiri mingħand qraba oħrajn tal-familja Buħaġiar. Din il-kisba saret taħt il-patti u l-kundizzjonijiet imfissra fl-imsemmi att. Fl-imsemmi kuntratt jissemma li l-ġid kien suġġett "għall-abitazzjoni a favur il-konjuġi Mario u Esmeralda Buħaġiar u l-komparenti Grezzju u Bernardette Buħaġiar";

Illi fil-11 ta' Diċembru, 2007[13], sar kuntratt pubbliku ieħor fl-atti tal-imsemmi Nutar Dottor Malcolm Manġion bejn l-istess partijiet li bih kien iċċarat xi tagħrif dwar mandati mogħtija, partikolaritajiet ta' antenati u sar il-ħlas lura tal-prezz imħallas mill-imħarrkin, u saret ratifika mill-komparenti kollha tal-att ta' donazzjoni li kien sar xahrejn qabel;

Illi b'ittra uffiċjali tal-21 ta' Diċembru, 2007[14], l-imħarrkin bagħtu jgħarrfu lill-atturi li, mal-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika, kien fi ħsiebhom li jinqdew b'dak li tgħid il-liġi u jibdluha f'konċessjoni enfitewtika li ma tagħlaqx u talbuhom jersqu fuq l-att nutarili meħtieġ biex issir din il-bidla;

Illi fis-27 ta' Diċembru, 2007, miet intestat Grezzju Buħaġiar, żewġ l-imħarrka Bernardette Buħaġiar u missier l-imħarrkin Antoine u Carmel Buħaġiar. L-imsemmi Grezzju Buħaġiar kellu sebgħa minn għoxrin ($^{7}/_{20}$) sehem mhux maqsum tal-utli dominju tal-ġid enfitewtiku fuq imsemmi[15];

Illi l-imħarrkin Mario u Esmeralda Buħaġiar joqogħdu f'parti mir-razzett f'numru 21, Triq il-Bidni, Wied il-Għajn, flimkien mat-tliet uliedhom li

[10] Dok "A", f'paġġ. 7 sa 18 tal-proċess
[11] Li jġibu kejl metriku ta' 12,974.23m²
[12] Dok "B", f'paġġ. 19 – 24 tal-proċess
[13] Dok "Ċ", f'paġġ. 25 – 30 tal-proċess
[14] Dok "Ġ", f'paġġ. 39 – 40 tal-Atti tal-Kawża 714/08GV
[15] Dok "E", f'paġġ. 35 – 6 tal-proċess

għadhom taħt l-eta', filwaqt li f'parti oħra tal-istess razzett joqogħdu l-imħarrkin l-oħrajn[16]. Dwar l-imsemmi post, jinħarġu kontijiet tad-dawl u l-ilma kemm fuq isem l-imħarrek Mario Buħaġiar[17] u kif ukoll fuq isem Grezzju Buħaġiar[18];

Illi fis-16 ta' Lulju, 2008, l-imħarrkin fil-kawża tal-lum fetħu kawża[19] quddiem din il-Qorti (diversament presjeduta) li fiha, u għar-raġunijiet hemm minnhom imfissra, talbu li l-Qorti tagħraf il-jedd tagħhom taħt l-artikolu 12(4) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex, mal-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika temporanja msemmija, din tinbidel f'waħda għal żmien li ma jagħlaqx (perpetwa);

Illi l-imsemmija konċessjoni enfitewtika għalqet fil-15 ta' Awwissu tal-2008;

Illi fl-10 ta' Ottubru, 2008, l-atturi tal-lum fetħu kawża quddiem din il-Qorti (Sede Kostituzzjonali)[20], li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, talbu li dik il-Qorti ssib li huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija bil-kwiet ta' ħwejjiġhom u għall-ħarsien mit-teħid forzat ta' ġidhom bil-ħlas ta' kumpens xieraq;

Illi fis-6 ta' Marzu, 2013[21], l-imħarrkin tal-lum ċedew il-kawża li kienu fetħu kontra l-atturi tal-lum "sabiex jirregolaw il-pożizzjoni tagħhom", filwaqt li b'Nota mressqa fil-5 ta' Ġunju, 2013[22], l-atturi tal-lum ċedew il-kawża kostituzzjonali kontra l-intimati fil-mertu, imma żammew sħiħ il-kap tal-ispejjeż (u, kemm hu hekk, ingħatat sentenza fuq il-kap tal-ispejjeż fis-27 ta' Frar, 2014[23]);

Illi permezz ta' ittra uffiċjali tal-4 ta' Settembru, 2013, l-atturi talbu lill-imħarrkin biex iroddulhom lura l-ġid fuq imsemmi. Billi l-imħarrkin ma laqgħux it-talba tal-atturi, dawn fetħu l-kawża tallum fl-10 ta' Ottubru, 2013;

Illi l-<u>konsiderazzjoni legali ewlenija</u> li l-Qorti jeħtiġilha tqis, issa li tat il-fehma tagħha dwar l-eċċezzjoni mqajma mill-imħarrkin dwar il-kompetenza li tisma' l-kawża *ratione materiae,* hi l-kwestjoni dwar jekk tabilħaqq il-pretensjoni attriċi li l-imħarrkin qegħdin iżommu ġidhom bla ebda jedd hijiex waħda mistħoqqa;

---

[16] Xhieda tal-imħarrkin Mario u Carmel Buħaġiar f'paġġ. 115 u 116 tal-proċess
[17] Dokti "CB1" u "CB2", f'paġġ. 105 – 6 tal-proċess
[18] Dokti "CB7" sa "CB9", f'paġġ. 111 – 3 tal-proċess
[19] Rik. Nru. 714/08GV (JZM)
[20] Rik. Kost. 51/08AL (SM)
[21] Paġ. 68 tal-Atti tal-Kawża 714/08JZM
[22] Paġ. 290 tal-Atti tal-Kawża Kost. 51/08SM
[23] Paġġ. 296 – 300 tal-Atti tal-Kawża Kost. 51/08SM

Illi huwa xieraq li jingħad li l-imħarrkin jsejsu d-difiża tat-titolu li jgħidu li għandhom fuq il-ġid mertu tal-kawża, mhux biss fuq dak tal-pussess (ladarba huma jgħixu fil-bini li jagħmel mill-ġid konċess b'enfitewsi), iżda fuq titolu ta' kera. Madankollu, dan mhux dejjem kien hekk. Tabilħaqq, meta kien qed joqrob l-għeluq taż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika, huma kienu jgħidu li l-jedd u t-titolu tagħhom fuq dak il-ġid kien jikkonsisti fil-bidla tal-istess konċessjoni enfitewtika f'waħda li ma tagħlaqx (jiġifieri, kienu jinvokaw il-jedd jew titolu ta' utilisti perpetwi tal-imsemmi ġid). Dan baqgħu jtennuh sa madwar ħames snin wara li għalqet l-imsemmija konċessjoni f'Awwissu tal-2008, u sostnewh bis-saħħa tal-għażla li kellhom fl-artikoli 12(4) u 12(6) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Meta l-atturi fetħu din il-kawża, l-imħarrkin bdew jgħidu li huma jgawdu l-ġid imsemmi b'titolu ta' kera bis-saħħa tal-artikoli 12(1)(2) u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi f'dan il-waqt il-Qorti jidhrilha xieraq li tislet kliem l-istess imħarrkin min-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom meta jgħidu "*... l-esponenti kienu għażlu li jikkonvertu din il-konċessjoni enfitewtika f'waħda perpetwa u għalhekk kienu ntavolaw il-proċedura apposita sabiex jibdew il-proċess f'din id-direzzjoni iżda f'ċerta punt, l-esponenti kellhom ripensament u filwaqt li waq(q)fu l-proċeduri minnhom inkorsi bil-għan li jirregolaw il-pożizzjoni tagħhom, nformaw lil esponenti* (recte: lill-atturi) *li kienu qed jagħżlu li minflok jibqgħu jokkupaw l-imsemmija stabbli taħt titolu ta' kera*"[24]. Fil-fehma tal-Qorti, din id-dikjarazzjoni hija ta' siwi kbir għas-soluzzjoni tal-kwestjonijiet legali f'din il-kawża;

Illi permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħhom l-imħarrkin isostnu li l-kawża hija ġuridikament intavolata ħazin billi "*bla titlu*" jimporta okkupazzjoni bla titlu sa mill-bidunett, mentri f'dan il-każ titlu kien hemm, għall-anqas fil-bidu. Huma, madankollu, jgħidu li għad għandhom titolu tajjeb sallum, u minħabba f'hekk l-azzjoni attriċi tressqet ħażin;

Illi tajjeb li wieħed jiċċara li l-azzjoni attriċi hija waħda li taħseb għat-tneħħija tal-imħarrkin mill-ġid immobbli għaliex jonqos fihom it-titolu tajjeb biex jibqgħu jżommuh. Ġeneralment, meta jingħad li persuna jmissha tinħareġ minn post għaliex tkun qiegħda żżommu mingħajr jedd jew titolu, wieħed jifhem li tali okkupazzjoni, sa mill-bidu nett tagħha, ma kinitx konsentita, jew għaliex tkun twettqet mingħajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew għaliex tkun ittieħdet b'mod abbużiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-moħbi tas-sid, liema illegalita' tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawża[25]. F'każ bħal dan, is-setgħa tal-qorti biex tisma' kawża bħal din tieqaf malli jirriżulta li l-imħarrek kellu

[24] Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġ. 162 tal-proċess
[25] Ara, b'eżempju, App. Inf. **12.8.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Camilleri vs Mifsud*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.iii.306**)

tassew xi titolu fuqhiex iserraħ il-każ tiegħu[26]. Iżda l-prinċipji hawn fuq imsemmija kellhom jinftehmu f'sens limitat. Jiġifieri, l-qorti hija msejħa li tistħarreġ u tistabilixxi l-eżistenza ta' titolu tal-parti mħarrka **fil-konfront tal-parti attriċi** li trid tiżgumbraha. Ma huwiex biżżejjed, allura, li l-parti mħarrka tipprova li qegħda żżomm fond bis-saħħa ta' xi relazzjoni ġuridika leġittima, hi x'inhi fil-konfront ta' xiħadd, hu min hu: il-parti mħarrka trid tipprova l-eżistenza ta' relazzjoni ġuridika li tagħtiha titolu fil-konfront tal-parti attriċi[27];

Illi fejn attur jitlob it-tneħħija tal-parti mħarrka minn post fuq il-bażi li din tkun qegħda iżżomm dak il-post bla ebda titolu, jaqa' fuq l-attur il-piż li jipprova dak li jallega. Dan ifisser li, f'kawża mibnija fuq il-kawżali tan-nuqqas ta' titolu, ir-regola hija xorta waħda li l-piż jaqa' fuq min qiegħed jallega n-nuqqas ta' titolu[28], skond ir-regola ġenerali tal-proċedura[29]. Iżda mbagħad hemm xi fatturi li jistgħu jxaqilbu dak il-piż[30]. Tqum ukoll il-kwestjoni dwar jekk l-attur jistax ikun mistenni li jipprova fatt negattiv jew non-fatt, u dan skond ir-regola "*negativa non sunt probanda*";

Illi ċ-ċirkostanza partikolari li toħroġ f'dan il-każ hi li kienu l-imħarrkin infushom li, matul iż-żmien, invokaw aktar minn titolu wieħed favurihom u serrħu l-pretensjonijiet tagħhom għalihom taħt dispożizzjonijiet differenti tal-liġi. Dan għalhekk iwassal biex jinqaleb il-piż tal-prova b'mod li jaqa' fuq l-imħarrkin il-piż li jippruvaw dak li jallegaw. Minbarra dan, il-qagħda trid tmur għall-waqt li fih l-atturi fetħu din il-kawża;

Illi f'dan ir-rigward, ħareġ ċar mill-atti tal-kawża u minn dawk li tressqu mir-rispettivi partijiet, li sal-2013 (jiġifieri sa ħames snin wara li għalqet il-konċessjoni enfitewtika) l-imħarrkin ma kienu qatt invokaw it-titolu ta' lokazzjoni favur tagħhom fuq il-ġid mertu tal-każ, u l-ewwel depożitu li għamlu taħt l-awtorita' tal-Qorti (f'Ottubru tal-2010)[31] kien jgħid li kienu qegħdin jiddepożitaw iċ-ċens ("*canone*") u mhux kera tal-ġid li kien hekk konċess. Sadattant, l-atturi kien ilhom sa mit-28 ta' Jannar, 2008[32] li ikkonġedaw lill-imħarrkin milli jibqgħu jżommu l-ġid konċess b'enfitewsi wara l-għeluq taż-żmien miftiehem. Din it-twissija kienet tempestiva u ladarba "dan huwa hekk, jinsab accettat bħala *jus receptum* illi min jissokta jokkupa fond wara konġedo ikun qed jokkupa dak il-fond bla titolu"[33];

---

[26] App. Inf. **2.8.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Grima et vs Emanuel Frendo*** (mhix pubblikata)
[27] App. Ċiv. **30.3.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit vs Galea et noe*** (Kollez. Vol: **LXXXV.ii.171**)
[28] App. Inf. PS **28.4.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Paċe et vs Salvatore Attard et***
[29] Art. 562 tal-Kap 12
[30] App. Inf. **27.6.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit vs Ħili*** (Kollez. Vol: **XXXVII.i.577**)
[31] Ara dok f'paġġ. 251 – 2 tal-Att tar-Rik. Kost. 51/08SM
[32] Ara Dok "MD6", f'paġġ. 67 – 9 tal-Atti tar-Rik Kost 51/08SM
[33] App. Inf. PS **15.7.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Muscat vs Josephine Camilleri*** u l-bosta sentenzi hemm imsemmija

Illi mbagħad, ladarba l-konċessjoni enfitewtika oriġinali kienet għal żmien li jaqbeż it-tletin (30) sena, ma jirriżultax b'liema mod l-imħarrkin qatgħuha li jibdew jinvokaw it-titolu tal-kera wara l-2013 jekk mhux bis-saħħa ta' kuntratt li kien sar bejniethom (u qraba oħra) f'Ottubru tal-2007 li kien primarjament wieħed ta' donazzjoni u assenjazzjoni ta' sehem minn wirt li, mbagħad, bil-kuntratt korrettorju li sar xahrejn wara, ħareġ li kienet ukoll assenjazzjoni mingħajr kunsiderazzjoni billi ntraddu lura l-flus li l-imħarrkin kienu qalu li ħallsu fil-kuntratt ta' qabel. Minn dawn il-manuvri kuntrattwali kollha, l-atturi fil-kawża tal-lum ma kienu mdaħħlin f'xejn u wisq anqas jista' jingħad li kienet inħalqet xi rabta kuntrattwali ta' lokazzjoni bejnhom u l-imħarrkin jew min minnhom;

Illi għalhekk i**t-tielet eċċezzjoni** tal-imħarrkin mhijiex mistħoqqa u mhix ser tintlaqa';

Illi minħabba l-mod kif l-imħarrkin imxew meta sabu ma' wiċċhom it-talba tal-atturi direttarji biex iroddu lura l-ġid mogħti b'enfitewsi, jidher li għalkemm permezz ta**l-ewwel eċċezzjoni** tagħhom fit-Tweġiba Maħlufa l-imħarrkin isostnu li jokkupaw il-fond b'titolu validu fil-liġi, ma jgħidux x'inhu dan it-titlu. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jgħidu li kellhom għażla jekk jitolbux il-perpetwazzjoni taċ-ċens skont l-artikolu 12(4) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi jistrieħu fuq il-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika oriġinali tal-1909, inkella jitolbux il-konverżjoni taċ-ċens f'kera skond l-artikolu 12A tal-istess Kap. Fi kliem ieħor, f'medda ta' żmien wara li ntemm iż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali, l-imħarrkin bidlu radikalment in-natura tat-titolu li huma jgħidu li jgawdu fuq il-ġid mertu tal-każ;

Illi jekk wieħed kellu japplika l-aforiżma *electa una via non datur recursus ad alteram*, jiġi li l-imħarrkin ma jistgħux jingħataw raġun meta jqajmu din l-eċċezzjoni. Lanqas ma jistgħu jistkennu taħt l-argument li l-fatt li issa qegħdin iressqu favurihom it-titolu ta' lokazzjoni, qiegħed jagħti garanzija "aħjar" lill-atturi direttarji li aktar jistgħu jittamaw li jieħdu lura ġidhom milli kieku l-istess imħarrkin baqgħu jinvokaw favurihom it-titolu ta' utilisti perpetwi[34];

Illi għalhekk lanqas din l-eċċezzjoni ma hija tajba u l-Qorti ma tistax tilqagħha;

Illi bl-**ewwel talba** tagħhom l-atturi jridu li din il-Qorti ssib li ċ-ċens għalaq u b'hekk tawtoriżżahom jieħdu lura l-fond minn taħt idejn l-imħarrkin. Huma jsejsu din it-talba fuq is-saħħa ta' għadd ta' sentenzi mogħtijin mill-Qrati ta' kompetenza kostituzzjonali li sabu li dawk l-artikoli tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li jagħtu jedd lill-utilista li jibdel konċessjoni enfitewtika li tagħlaq

[34] Ara Nota ta' Sottomissjonijiet tal-Imħarrkin f'paġ. 164 tal-proċess

f'waħda li ma tagħlaqx jiksru l-jeddijiet fundamentali tad-direttarju f'dak li jirrigwarda t-tgawdija bil-kwiet ta' ġidu jew li ma jitteħidlux dak il-ġid mingħajr il-ħlas ta' kumpens xieraq[35];

Illi għalkemm il-kawża li l-Qorti għandha quddiemha mhijiex waħda ta' ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali u lanqas ma nstemgħet minn din il-Qorti f'dik il-kompetenza partikolari, id-determinazzjoni tas-siwi tal-ewwel talba attriċi ma tistax twarrab dak li l-Qrati ta' kompetenza kostituzzjonali u konvenzjonali kellhom x'jgħallmu f'dan ir-rigward, b'mod partikolari dwar it-tħaddim u s-siwi tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza[36] li jirrigwardaw fondi ta' abitazzjoni li jkunu ngħataw jew inżammew taħt titolu ta' enfitewsi li jagħlaq u x'jiġri mal-għeluq ta' enfitewsi bħal dik;

Illi mill-ġabra ta' prinċipji li jinstiltu mill-imsemmija sentenzi, għandu jirriżulta li l-jeddijiet mogħtija kontra d-direttarju taħt l-artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Ordinanza, skond il-każ, imisshom jitqiesu bħala suriet ta' kontroll min-naħa tal-Istat tal-użu li jsir minn ġid il-privat[37]. B'danakollu, s-setgħa mogħtija lill-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid ukoll għal għanijiet soċjali jew fl-interess pubbliku trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu[38]. Din il-proporzjonalita' tinkiseb fis-sura ta' ħlas ta' kumpens xieraq u għalhekk jekk il-kumpens maħsub mil-liġi ma jkunx xieraq, jonqos l-element tal-proporzjonalita'. Jekk jonqos dan l-element, ikun hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija paċifika tal-ġid. Jekk wieħed iqis ukoll l-effetti tal-bidla f'ċens temporanju għal wieħed li ma jagħlaqx, u b'mod partikolari fil-jedd tal-enfitewta li jifdi ċens hekk mibdul, wieħed jista' jara wkoll ksur kemm tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni[39];

Illi jekk wieħed kellu jħaddem l-imsemmija prinċipji stabiliti mill-ogħla Qorti għaċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ li din il-Qorti għandha quddiemha, wieħed malajr jintebaħ li jonqos sewwa l-element tal-proporzjonalita' bejn il-jedd mogħti lill-imħarrkin biex jitolbu l-bidla tal-konċessjoni enfitewtika minn waħda temporanja għal waħda li ma tagħlaqx u dak tat-tgawdija paċifika ta' ġidhom min-naħa tal-atturi. Il-Qorti ma kellhiex għalfejn tgħaddi għall-ħatra ta' perit tekniku biex jgħidilha kemm jiswa l-ġid li tiegħu l-imħarrkin jippretendu li l-atturi jgħaddulhom it-tgawdija għal dejjem. Meta wieħed iqis li l-kumpens mogħti lill-atturi bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(4) tal-Ordinanza jitla' għal sitta u sebgħin euro u sitta u tmenin ċenteżmi (€76.86)[40] fis-sena, ma jista' jkun qatt li jifhem li dak hu kumpens li jwieżen il-valur tal-ġid li dwaru l-

[35] Ara n-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-atturi f'paġġ. 122 – 3 u 125 – 7 tal-proċess
[36] Jiġifieri l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Ord. XIXA tal-1959, Kap 158)
[37] Kost. **7.12.2009** fil-kawża fl-ismijiet *Josephine Buġeja et vs Avukat Ġenerali et* §§ 29, 33, 35 u 37
[38] *Ibid.* §§ 56 u 58
[39] Kost. **11.11.2011** fil-kawża fl-isimijiet ***John Buġeja vs Rev. Alfred Calleja noe et*** §§ 19, 20, 21, 25 u 26
[40] Li hija s-somma li l-imħarrkin qegħdin jiddepożitaw b'Ċedola taħt l-awtorita' tal-Qorti għal kull sena li ilhom iżommu l-ġid tal-atturi wara li għalqet il-konċessjoni enfitewtika

atturi ressqu din il-kawża mal-konċessjoni li qiegħda tintalab. Dan jgħodd b'aktar qawwa meta wieħed jara x'inhuma l-prezzijiet tal-bini u r-rati mitluba fis-suq Malti llum;

Illi jekk wieħed imbagħad iqis x'ikun sejjer jiġri meta jagħlqu l-ewwel ħmistax-il (15) sena minn meta tkun għalqet il-konċessjoni oriġinali – jiġifieri fis-16 ta' Awwissu, 2023 – li kieku kellha tintlaqa' l-pretensjoni tal-imħarrkin li ċ-ċens jinbidel f'wieħed li ma jagħlaqx, l-imsemmi ċens sejjer jiżdied għal mhux aktar minn mija u tlieta u ħamsin euro u tnejn u sebgħin ċenteżmi (€ 153.72) kull sena. Jekk, imbagħad, l-imħarrkin kellhom jagħżlu li jifdu l-istess ċens wara li tkun seħħet l-ewwel reviżjoni[41], is-somma li tkun dovuta lill-atturi għall-ġid kollu li jinsab fuq l-art in kwestjoni tkun tiddependi mir-rati li jħallsu l-banek kummerċjali għal depożiti ta' għamla fissa fiż-żmien tal-fidi. F'dan il-każ, wieħed ma jistenniex li l-atturi se jkunu qegħdin jirċievu xi somma li toqrob imqar lejn il-valur xieraq ta' kumpens għall-ġid li jkun qiegħed jinfeda;

Illi għalhekk, tħares minn fejn tħares lejn il-qagħda li tirriżulta bit-tħaddim korrett tad-dispożizzjoni tal-liġi f'dan il-każ, għandu jirriżulta li l-atturi se jkunu qed iġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom fuq ħwejjiġhom[42];

Illi dan jingħad ukoll jekk wieħed kellu jħaddem id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009 li jipprovdi li: "*Mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2010, iż-żieda fil-kera minħabba l-inflazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni li huma suġġetti għal kera li tinħoloq bl-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Ordinanza li Tneħħi l- Kontroll tad-Djar għandha, minkejja d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 5(3)(ċ) u 12(2)(i) tal-imsemmija Ordinanza, tkun irregolata esklussivament bl-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili*". Bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, il-kera għandha tiżdied kull tliet snin, u mhux kull ħmistax-il sena, kif kien jistipula qabel il-Kap 158. Għalhekk il-kera, f'każ bħal dak in eżami, hi rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax-il sena. B'din l-emenda, iżda, fil-fehma ta' din il-Qorti, xorta ma nħoloqx il-bilanċ xieraq bejn l-interess tal-atturi u l-interessi tal-imħarrkin. Li kieku tassew li l-imħarrkin igawdu kirja taħt is-saħħa ta' dan l-artikolu, jidher ċar ukoll li f'dan il-każ il-liġi qiegħda tippermetti lill-atturi li jirċievu biss "*a minimal profit*"[43]. Dan mhuwiex biżżejjed biex jista' jingħad li jkun inżamm bilanc xieraq[44];

Illi dawn il-kunsiderazzjonijiet iwasslu lill-Qorti għall-fehma li l-imħarrkin mhux biss ma seħħilhomx juru li, fil-waqt li ntemmet il-konċessjoni enfitewtika, ma kellhomx titolu tajjeb biex jibqgħu jżommu f'idejhom il-ġid li kien mogħti

[41] Skond il-*proviso* tal-artikolu 1501(2) tal-Kap 16
[42] Ara Kost **29.11.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Christopher Hall vs Awtorita' tad-Djar et***; u Kost. **29.4.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Ludgarda Borġ et vs Rosario Mifsud et***, fost bosta oħrajn
[43] Q.E.D.B. **15.9.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Amato Gauċi vs Malta*** (Applik. Nru. 47045/06) § 62
[44] Ara, b'eżempju, Kost. **22.2.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et***

b'enfitewsi temporanja lill-awtur tagħhom, imma lanqas jistgħu jinvokaw favurihom id-dispożizzjonijiet tal-artikoli tal-Ordinanza li, ladarba jġibu magħhom ksur tal-jeddijiet fundamentali tal-atturi, huma mingħajr saħħa u effett[45];

Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel talba attriċi;

Illi bit-**tieni talba** l-atturi qegħdin jitolbu t-tneħħija tal-imħarrkin mill-ġid li kien ingħata b'enfitewsi temporanju, ladarba għalaq iż-żmien miftiehem. Fid-dawl tal-fatt li l-Qorti waslet għall-fehma li l-imħarrkin ma wrewhiex li, wara li għalaq dak iż-żmien, kellhom xi titolu tajjeb biex jibqgħu jżommu dak il-ġid, jew li setgħu jsejħu favurihom xi dispożizzjoni ta' liġi li bis-saħħa tagħha jistgħu jibqgħu jżommuh, jiġi li trid titħaddem ir-regola li tgħid li l-enfitewsi tintemm mal-għeluq taż-żmien miftiehem espressament u l-ġid enfitewtiku bit-titjib li jkun sar fuqu jintradd lura lid-direttarju *ipso jure*[46];

Illi għalhekk, it-tieni talba attriċi hija tajba u sejra tintlaqa' wkoll;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet tal-imħarrkin billi mhumiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li l-konċessjoni enfitewtika għal żmien ta' disgħa u disgħin (99) sena fuq l-art magħrufa bħala "*Tal-Bidni*", fil-kontrada magħrufa bħala "*Tad-Dawl*", fil-limiti ta' Wied il-Għajn, u kif imfissra fil-kuntratt nutarili tad-9 ta' Ottubru, 1909 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Camilleri, flimkien mal-benefikati li ttellgħu fuq l-imsemmija art intemmet u l-istess ġid għadda lura *ipso jure* lid-direttarji atturi b'seħħ minn dakinhar li ntemmet l-imsemmija konċessjoni fil-15 ta' Awwissu 2008 u l-imħarrkin ma għandhomx jedd li jibqgħu jżommuha billi ma wrew li għandhom l-ebda titolu tajjeb biex jagħmlu dan;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u tordna lill-imħarrkin sabiex joħorġu mill-imsemmija art u benefikati u jrodduh lura lill-atturi fi żmien erbgħin (40) jum millum; u

Tordna li l-imħarrkin iħallsu l-**ispejjeż tal-kawża** flimkien u solidalment bejniethom.

---

45 Kost. **31.1.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali et*** §§ 32 - 36
46 Art. 1521(1) tal-Kap 16

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

12 ta' Diċembru, 2017

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur

12 ta' Diċembru, 2017