QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 7 ta' Ottubru 2019

Numru 1
Appell Ċivili Numru 478/2010/1

Salvina magħrufa bħala Sylvia Xuereb

v.

Tessie magħrufa bħala Therese jew Tessa Camilleri

1. Dan huwa appell tal-attriċi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Ottubru 2012 li biha l-qorti ċaħdet it-talba tagħha għall-iżgumbrament tal-konvenuta minn fond tal-attriċi wara li ntemmet sub-enfitewsi favur il-konvenuta u għall-ħlas ta' danni għal okkupazzjoni bla titolu, għax il-qorti sabet illi meta ntemmet is-subenfitewsi l-konvenuta kienet qiegħda tuża dak il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha u għalhekk kellha d-dritt li tkompli

tokkupa l-fond b'titolu ta' kera taħt id-disposizzjoniiet tal-art. 12(2) tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158].

2. Il-fatti relevanti huma dawn: l-attriċi hija sidt fond f'tas-Sliema. Fit-23 ta' Frar 1972 l-attriċi u ħutha b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Agius kienu taw il-fond lil Louis Camilleri – żewġ il-konvenuta – b'titolu ta' subenfitewsi għal sbatax-il sena. B'kuntratt ieħor tal-4 ta' Mejju 1989 fl-atti tan-Nutar Mark Coppini il-konċessjoni favur Louis Camilleri iġġeddet għal wieħed u għoxrin sena oħra. Is-sub-enfitewsi hekk imġedda għalqet fit-23 ta' Frar 2010.

3. Wara li miet żewġha fit-23 ta' Jannar 2001 il-konvenuta kienet baqgħet tgħix fil-fond u tużah bħala r-residenza ordinarja tagħha sakemm, fis-sena 2008, minħabba l-istat ta' saħħitha l-konvenuta ma setgħetx tkompli tgħix waħedha u f'Ġunju tal-istess sena marret tgħix f'dar ta' l-anzjani.

4. Wara li saret taf b'dan kollu, u ntebħet ukoll li l-konvenuta ma kinitx għadha toqgħod fil-fond, l-attriċi sejħet lill-konvenuta sabiex troddilha ċ-ċwievet iżda għalxejn.

5. L-attriċi għalhek, fil-11 ta' Mejju 2010, fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti:

> »1. tiddikjara li l-intimata qiegħda żżomm il-pussess tal-imsemmi fond illegalment u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;
>
> »2. tordna lill-intimata sabiex tiżgumbra mill-fond imsemmi u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss u, fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti tagħmel x-xogħlijiet kollha rikjesti għal tali żgumbrament, inkluż li tidħol fil-fond in kwistjoni, tbiddel is-serraturi u tirrimwovi l-oġġetti kollha mobbli li jkunu talvolta jeżistu fil-fondi bi spejjeż li jiġu sopportati mill-istess intimata u, jekk ikun hemm bżonn, bil-għajnuna

ta' periti nominandi u bl-assistenza tal-Marixxal tal-Qorti u tal-Pulizija Eżekuttiva f'każ li jiġi riskontrat xi xkiel;

»3. tiddikjara u tiddeċiedi illi għar-raġunijiet esposti l-intimata għandha tħallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni illegali u illeċita tal-fond imsemmi għall-perijodu li jmur mid-data tat-terminazzjoni tas-sub-enfitewsi temporanja sad-data tal-effettiv żgumbrament;

»4. tillikwida l-kumpens tal-imsemmija fond, okkorrendo bin-nomina ta' perit;

»5. tikkundanna lill-istess intimata tħallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat.

6. Il-konvenuta Tessa Camilleri ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

»Preliminarjament:

»1. illi rikors huwa prematur u intempestiv. L-esponenti kienet offriet is-somma ta' €75,000 biex takkwista l-fond … … …. Fil-fatt, l-esponenti għadha qed tistenna risposta wara li kienet ir-rikorrenti stess li stiednet diskussjonijiet biex jintlaħaq ftehim amikevoli … … … Għandu jiġi rilevat ukoll li l-esponenti uriet li kienet lesta tinnegozja fuq l-offerta, u dana għalkemm il-fond kien fis-sena 1999 stmat Lm12,000 ekwivalenti għal €27,952 u dana kif jidher mill-kuntratt ta' diviżjoni eżebit mir-rikorrenti stess … … …;

»Fil-mertu:

»2. illi l-esponenti qiegħda biss tgħix f'dar tal-anzjani għal-kura u b'mod proviżorju u bl-intenzjoni ċara li terġa' tmur tabita fid-dar … … … kif u malli tkun fi stat aħjar;

»3. illi l-esponenti tikkwalifika skond l-artiklu 12(2) Kap. 158 biex tikkonverti t-titolu ta' enfitewsi temporanju f'titolu ta' kera in kwantu l-fond … … … huwa r-residenza ordinarja tagħha u hija għandha ċittadinanza Maltija;

»4. illi in kwantu t-talba hija diretta biex tattakka l-artiklu 12(2) Kap. 158, l-esponenti qiegħda tipprevalixxi minn dritt lilha mogħti minn liġi li għadha *in vigore* u mhux il-kompitu tagħha li tiddefendi l-liġi;

»5. illi in kwantu it-talba hija diretta biex l-esponenti tħallas kumpens ta' allegat okkupazzjoni illegali, għandu jingħad illi l-esponenti offriet il-kera maħduma skond l-iskeda annessa ma' Kap. 158 u wara nuqqas ta' aċċettazzjoni ddepożitat l-ammont dovut kif jidher miċ-ċedola annessi … … … u kif ingħad fuq ma tistax tiġi penalizzata talli tipprevalixxi ruħha minn dritt mogħti mill-liġi.«

7. L-ewwel qorti laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u ċaħdet it-talbiet attriċi għal raġunijiet li fissrithom hekk:

»Ikkunsidrat;

»illi kif jidher mill-att promotur l-attriċi qed titlob li l-konvenuta tiġi żgumbrata mill-fond imsemmi fl-istess att wara li ntemm il-perjodu tal-

konċessjoni enfitewtika li kienet saret fl-1989 lil Louis Camilleri, li kien ir-raġel tal-konvenuta u li ġie nieqes fil-kors ta' dan il-perjodu. L-attriċi ssostni li l-konvenuta ma għadhiex tabita fil-fond bħala residenza ordinarja tagħha u allura ma tistax tibbenefika minn dak li jiddisponi l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

»illi *trattandosi* ta' kuntratt ta' enfitewsi li sar fl-1989 huwa ċar li l-konvenuta qed tibbaża l-eċċezzjoni tagħha fuq l-artikolu 12(2)(*b*) tal-Kap. 158 li tagħti protezzjoni lill-enfitewta li jkun ċittadin Malti u jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, naturalment bil-kondizzjonijiet indikati aktar 'il quddiem fl-istess liġi;

»illi dwar il-fatti ftit hemm x'wieħed jgħid; il-konvenuta ilha għal dawn l-aħħar erba' snin tgħix f'dar għall-anzjani peress illi sfortunatament bdiet tbati bid-*dementia*. Christine Suda l-amministrattriċi ta' din id-dar xehdet illi fiżikament il-konvenuta hija tajba iżda tinsa ta' sikwit. Anke iben il-konvenuta xehed li tbati b'din il-kondizzjoni; madankollu hu qal li kultant hu jew xi ħadd minn ħutu jeħduha fil-fond in kwistjoni għal xi nofs ta' nhar biex tħossha ftit aktar komda f'darha;

»illi l-attriċi, kif spjegat fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, qed tibbaża t-talba tagħha fuq tliet binarji, u cjoè:

»a. li l-konvenuta ma hijiex residenti fil-fond in kwistjoni u allura ma jistħoqqilhiex il-protezzjoni tal-Kap. 158;

»b. li l-artikolu 1555A tal-Kodiċi Ċivili, riċentement introdott, neħħa kull protezzjoni lill-konvenuta peress li hija rikoverata f'dar tal-anzjani;

»c. li l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attriċi, u li dan ġie ġà deċiż mill-qrati tagħna u dak Ewropew f'kawżi oħra preċedenti.

»L-ewwel kawżali

»illi rigward l-ewwel kwistjoni, kif qalet din il-qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet <u>Victor Montebello *v.* Alfred Grima</u> (5 ta' Mejju 2005) il-Kap. 158 ma jipprovdi ebda definizzjoni tal-kelma residenza ordinarja u allura dawn b'neċessità kellhom ikunu interpretati skond iċ-ċirkostanzi tal-każ partikolari, purkè dejjem fl-ambitu tal-liġi;

»illi sentenzi ċitati mill-partijiet fin-noti tagħhom huma konkordi fis-sens li din ir-residenza trid tkun permanenti u mhux okkażjonali (<u>Agius *v.* Agius</u>, Appell Inferjuri 2 ta' Diċembru 1994, <u>Ripard *v.* Stellini</u>", Prim' Awla 21 ta' Marzu 1981 u <u>Coppini *v.* Vella Bonnici</u>, Qorti tal-Appell, 8 ta' Frar 1971);

»illi sakemm saret l-emenda tal-Kodiċi Ċivili (artikolu 1555A) li għaliha se ssir riferenza ulterjuri aktar 'il quddiem, kien hemm diversi sentenzi tal-Qorti tal-Appell (minn sentenzi tal-Bord tal-Kera) li kienu fis-sens li meta l-inkwilin ikun rikoverat anke fid-djar tal-anzjani huma kienu jibqgħu protetti mill-Kap. 69 u dan ma kienx jikkostitwixxi *non uso* li jintitola lis-sid jieħu lura l-proprjetà. Waħda mill-aħħar sentenzi fir-rigward kienet dik ċitati mill-konvenuta, fl-ismijiet <u>George Felice *v.* Gianni Ċini</u> deċiża fit-28 ta' Ġunju 2001 fejn intqal illi:

> »"Dawn iċ-ċirkostanzi meħuda flimkien iwasslu lil din il-qorti biex tirritjenii li fil-fatt għalkemm (l-intimata) kienet ħarġet materjalment (għax kostretta minħabba mard) mill-fond *de quo eppure* dak il-fond baqa' dejjem ir-residenza tagħha u hija dejjem hekk

> żammitu. Din il-qorti … kellha okkażjoni riċentement tiddeċiedi każ simili għal dak preżenti fil-kawża Lina Bonnici *v.* Michelina Livori fit-30 ta' Novembru 1983 fejn wara li osservat illi 'kif inhu risaput jiġri ta' spiss fost nies ta' età avvanzata li jkunu jgħixu waħedhom li dawn imorru, għal raġunijiet ta' saħħa, jew raġunijiet oħra, jgħixu ġewwa istitut jew sptar, jistgħu dejjem ikomplu jżommu darhom biex jekk jiddejjqu jew ifiequ ikunu jistgħu jirritornaw fiha u illi l-fatt li dawn in-nies jgħixu għal żmien twil ġewwa sptar jew istitut ma jfissirx li għalhekk huma għandhom *alternative accommodation* f'dak l-isptar jew istitut u li kwindi s-sid jista' jieħu lura r-residenza mikrija lilhom mingħajr ma joffri *alternative accomodation*. (Mary Abela *v.* Joseph Camilleri, Qorti tal-Appell 22 ta' April 1986).

»illi l-qorti jidhrilha li dan l-insenjament għandu japplika wkoll għall-każ in kwistjoni għaliex il-konvenuta hija kostretta tgħix fid-dar tal-anzjani minħabba mard. Għalkemm hija remota l-possibbiltà li terġa' tmur tgħix f'dik id-dar, wieħed ma jistax jeskludi dan għal kollox, l-aktar jekk ikun hemm xi ħadd mill-qraba tagħha li jkun lest jgħix magħha hemmhekk. Li wieħed ikun jgħix f'istitut jew dar tal-anzjani ma jkunx ifisser abbandun tar-residenza tiegħu.

»It-tieni kawżali

»illi kwantu għat-tieni argument tal-attriċi, u cjoè li l-artikolu 1555A(2) tal-Kodiċi Ċivili kif miżjud fl-2009 neħħa kull tip ta' protezzjoni lil min hu fis-sitwazzjoni preċiża tal-konvenuta, huwa minnu li bis-saħħa ta' dan is-sub-artikolu sid jista' jitlob il-ħall tal-kirja "jekk l-inkwilin ma jibqax jabita fil-fond minħabba d-dipendenza totali fuq l-istituzzjoni kif ċertifikata mill-istess istituzzjoni", iżda dan is-sub-artikolu fil-bidu tiegħu jagħmilha ċara li dan japplika għall-kirjiet li bdew qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Ċertament ma japplikax għall-każ in eżami, fejn il-kirja bdiet fl-2010 għaliex qabel dik id-data kien hemm *in vigore* l-konċessjoni enfitewtika. Għalhekk il-qorti ma għandha ebda bżonn tindaga ulterjorment dwar dan il-punt.

»It-tielet u raba' kawżali

»illi t-tielet u r-raba' kawżali huma fil-fatt marbutin ma' xulxin għaliex l-attriċi qed tgħid li l-artikolu 12(2) li jagħti protezzjoni lill-utilista fit-tmien tal-konċessjoni enfitewtika temporanja jikser id-dritt fundamentali tagħha;

»illi qabel xejn, kif sewwa rrimarkat il-konvenuta fin-nota ta' sotto-missjonijiet tagħha, din il-qorti mhijiex adita biex tiddikjara li l-liġi in kwistjoni ma tiswiex għaliex tikser id-drittijiet fundamentali tal-attriċi iżda biex tiddeċiedi jekk il-konvenuta għandiex titolu validu tibqa' tgħix fil-fond in kwistjoni. Għalhekk filwaqt li l-qorti tagħmilha ċara li mhux se tiddeċiedi dan il-punti, naturalment minħabba f'hekk id-dritt tal-attriċi li tagħmel dik it-talba jibqa' għal kollox impreġudikat;

»illi madankollu huwa validu ħafna l-punt jekk liġi li tkun ġiet dikjarata li tilledi d-drittijiet fundamentali f'kawża għandhiex tiġi applikata f'kawża oħra għaliex huwa ċar illi f'din il-kawża l-konvenuta qed tibbaża l-eċċezzjoni tagħha fuq l-artikolu 12 tal-Kap. 158 li dwaru ngħataw issa numru ta' sentenzi mdaqqsa mill-Qorti Kostituzzjonali u mill-Qorti Ewropeja tad-drittijiet tal-Bniedem. F'dan l-istadju wieħed għandu joqgħod attent li ma jħallatx kawżi rigwardanti enfitewsi temporanji twal – aktar minn tletin sena (li kellhom jiġu konvertiti f'enfitewsi perpetwi

skond il-Kap. 158) – u dawk rigwardanti enfitewsi temporanju iqsar minn tletin sena (li kellhom isiru kirjiet skond l-istess liġi).

»l… … …

»… … … għalkemm jidher li t-tendenza tal-qrati tagħna u dik Ewropea hija dik li qed tgħid l-attriċi, għad ma hemm ebda dikjarazzjoni ċara li l-artikolu in kwistjoni *per se* jilledi d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u / jew li allura għandu japplika *erga omnes*. Għalhekk il-qorti ma tistax tilqa' din il-lanjanza f'din il-kawża. Dwar dan naturalment kif ġà ssemma, id-drittijiet tal-attriċi jibqgħu impreġudikati.«

8. L-attriċi appellat b'rikors tas-16 ta' Novembru 2012 li għalih il-konvenuta wieġbet fid-29 ta' April 2013. Sakemm instema' l-appell ġiet nieqsa l-konvenuta u ċ-ċwievet intraddu lill-attriċi.

9. Fl-ewwel aggravju l-attriċi tgħid illi l-ewwel qorti fehmet ħażin il-fatti meta sabet li fi tmiem il-konċessjoni subenfitewtika l-konvenuta kienet qiegħda toqgħod fil-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha u li għalhekk kellha dritt tkompli tgawdi l-istess fond b'titolu ta' kera taħt l-art. 12(2) tal-Kap. 158. Tfisser dan l-ewwel aggravju hekk:

»illi fl-ewwel lok u rigward l-applikabbilità *o meno* tal-art. 12(2) tal-Kap. 158 … l-ewwel onorabbli Qorti naqset milli tieħu in konsiderazzjoni l-interpretazzjoni ta' "residenza ordinarja" kif interpretata f'diversi kawżi deċiżi mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla u mill-Qorti tal-Appell u kkwotati fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-appellanta u, minflok, l-ewwel qorti rreferiet għal sentenzi deċiżi mill-Bord tal-Kera (u appelli minnha) li jirreferu għall-kirjiet *ai termini* tal-artikolu 1555A tal-Kodiċi Ċivili u mhux għall-enfitewsi temporanja u għall-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li qiegħda tipprova tenforza l-konvenuta appellata;

»illi l-attriċi appellanta tħoss li din l-interpretazzjoni fis-sentenzi tal-Bord tal-Kera m'għandhomx japplikaw għal dan il-każ, speċjalment il-għaliex l-attriċi appellanta qatt ma aċċettat illi din l-enfitewsi temporanja tiġi kkonvertita b'kera u fil-verità ġie ampjament ppruvat fl-ewwel qorti illi kemm qabel l-iskadenza tal-enfitewsi temporanja kif ukoll fid-data tal-iskadenza sallum, il-konvenuta appellata ma kinitx u mhijiex qiegħda tgħix fil-fond in kwisjtoni u dana peress illi hija tbati mid-*dementia* u t-tfal tagħha kellhom jeħduha f'dar ta' l-anzjani fejn hija ilha tgħix b'mod permanenti għal dawn l-aħħar erba' snin;

»illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi appellanta ġew ċitati diversi sentenzi li jagħtu interpretazzzjoni ta' "residenza ordinarja", b'mod partikolari is-sentenza fl-ismijiet Victor Montebello *et v.* Alfred Grima, deċiża 5 ta' Mejju 2005 mill-Qorti Ċivili Prim'Awla mill-Imħallef Tonio

Mallia li tirreferi speċifikament għall-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fejn "il-Kap 158 ma jipprovdi l-ebda tifsira tal-kelma 'residenza ordinarja' u allura dawn b'neċessità kellhom ikunu interpretati skond iċ-ċirkostanzi tal-każ partikolari, purchè dejjem fl-ambitu tal-liġi. Ingħad a propożitu illi 'meta l-kelma mhix definita, is-sinjifikat tagħha jista' jvarja skond il-kuntest partikolari u l-iskop tal-użu tagħha f'dak il-kuntest' (kollez. Vol. XI. VII. 119)". Illi f'din il-kawża, il-fond kien ġie konċess b'subenfitewsi temporanju lil Maria Montebello, anzjana li kienet torqod għand bintha Doris bil-lejl u fil-*weekend* kienet tmur tqatta' jumejn għand xi ħadd minn uliedha l-oħra u għalhekk il-fond kien ilu ma jintuża "fuq bażi regolari għal-abitazzjoni" u l-qorti ddeċidiet illi għalhekk il-fond ma kienx qiegħed jiġi ntużat għal skopijiet li wieħed jifhem bħala residenza ordinarja. F'dawn l-iskopijiet, il-qorti tinkludi "l-irqad u mistrieħ regolari fil-fond in kwistjoni … l-fatt illi f'din ir-residenza huwa jgħaddi ż-żmien liberu tiegħu fejn hu jipprattika d-delizzji tiegħu u jagħmel ix-xogħol personali tiegħu. Tindika wkoll il-kelma 'residenza' l-fond fejn wieħed jippranza u jiċċena, fejn wieħed jirċievi l-korrispondenza u anke fejn jirċievi l-ħbieb, u fejn il-ħbieb u terzi jistennew li jsibu lil min hu hemm residenti". Allura, f'dawn iċ-ċirkostanzi, li huma simili tal-kawża odjerna, l-Onorevoli Imħallef Tonio Mallia ma aċċettax illi l-*ex*-enfitewti japprofittaw ruħhom mid-disposizzjonijiet tal-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan għaliex il-fond ma kienx qed jintuża bħala residenza ordinarja u "l-użu tiegħu hu biss *on and off* jew sporjadiku". Illi fil-kawża mertu ta' dan l-appell, il-fond lanqas biss qed jintuża għal ġimgħa f'sena u t-tfal tal-konvenuta appellata jew min minnhom qegħdin jippruvaw iżommu dan il-fond biss sabiex jakkwistawh jew sabiex jużawh huma għal-skopijiet mhux magħrufin, u dan jidher ukoll mir-risposta ġuramentata tal-konvenuta appellata, li żgur ma kinitx ser tixtri l-fond hi stess.

»Barra minn dan, hemm diversi sentenzi oħrajn ċitati fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi appellanta li jagħtu interpretazzjoni restrittiva ta' "residenza ordinarja" bħal "in ġenerali l-kliem 'residenza ordinarja' jiddenota residenza f'post b'ċertu grad ta' kontinwità", u "l-element tar-residenza ġie interpretat mill-ġurisprudenza tagħna fis-sens li mhux biżżejjed li jkun hemm *mere physical presence* imma jeħtieġ li l-post kien *permanentely his ordinary residence*' u *his only residence*". Ġie osservat ukoll fis-sentenza fl-ismijiet <u>Gatt *v.* Mercieca</u> deċiża fis-16 ta' Lulju 1982 mill-Qorti tal-Maġistrati li r-residenza, biex tagħti l-protezzjoni maħsuba bil-liġi, ma tridx tkun speċjali, okkażżjonali jew kawżali.

»Iktar minn hekk, fis-sentenza fl-ismijiet <u>Ripard *et v.* Stellini</u> deċiża fil-21 ta' Marzu 1981 mill-Qorti Prim'Awla, ġie spjegat u huwa ċarissimu li residenza timplika okkupazzjoni permanenti, u mhux biżżejjed li wieħed jgħix fil-post *in and out* jew li jkollu l-indirizz postali fuq dak il-fond. In-neċessità li r-residenza tkun waħda reali u permanenti jirriżulta wkoll mill-ġurisprudenza li stabbiliet li fond użat bħala villeġġjatura ma jistax jitqies bħala li jservi għar-"residenza ordinarja" ta' dak li jkun.

»illi, fil-kawża mertu ta' dan l-appell, ġie ampjament ippruvat illi l-konvenuta appellata ilha tgħix u torqod ta' kuljum ġod-dar tal-anzjani ferm qabel illi skada ċ-ċens temporanju fi Frar tas-sena 2010; preċiżament ilha tgħix ġod-dar tal-anzjani minn Ġunju tas-sena 2008, u għalhekk id-dar sfat vojta fid-data tal-iskadenza taċ-ċens tempor-

anju. Għalhekk, f'dan iż-żmien kollu, l-attriċi appellanta ma rċeviet ebda forma ta' kumpens talli qiegħda tiġi prekluża milli tgawdi mill-proprjetà tagħha;

»Illi huwa ċar mill-ġurisprudenza ċitata fir-rigward ta' enfitewsi temporanji l-interpretazzjoni tal-liġi ta' "residenza ordinarja" għandha tkun interpretazzjoni restrittiva biex kemm jista' jkun ma jkunx hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi appellanta u b'mod li ma tikkreax titolu fejn mhux strettament neċessarju, u dan kif iddeċidiet il-qorti fis-sentenza fl-ismijiet Victor Montebello *et v.* Alfred Grima, deċiża 5 ta' Mejju 2005 mill-Qorti Ċivili Prim'Awla mill-Imħallef Tonio Mallia.

»Għalhekk hija din l-interpretazzjoni li għandha tiġi applikata għal-kawża appellata u mhux l-interpretazzjoni ta' sentenzi mill-Qorti tal-Appell minn sentenzi tal-Bord tal-Kera kif għamlet l-ewwel qorti u fir-realtà ma jeżistux l-estremi sabiex l-intimata appellata żżomm il-pussess ta' fond b'titolu ta' kera *ai termini* tal-artiklu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan peress illi hija ċertament mhijiex qiegħda tuża dan il-fond bħala r-"residenza ordinarja" tagħha.«

10. Il-konvenuta wieġbet hekk:

»Illi, fil-qosor, il-punti … li għandhom x'jaqsmu ma' dan l-appell huma l-interpretazzjoni tat-terminu "residenza ordinarja" u l-grad ta' prova rikjest biex dan jiġi pruvat u l-allegat ksur tad-drittijiet fondamentali ta' l-attriċi. Rigward l-ewwel punt l-esponenti appellata irrilevat illi

> »"Irriżulta mill-provi illi l-konvenuta tinsab temporanjament nieqsa mill-fond u dan purament għal raġunijiet ta' saħħa. Dan waħdu ma jfissirx illi din abbandunat il-fond u bidlet ir-residenza tagħha u du*n*que anqas ifisser illi din tilfet kull dritt illi tirritjeni tali proprjetà bħala r-residenza ordinarja tagħha *ai fini* tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Kieku din l-onorabbli qorti kellha tilqa' t-talbiet tal-atturi ikun ifisser illi l-konvenuta tkun ġiet imċaħħda mill-unika residenza li din għandha u dunq*u*e ma jkollhiex saqaf taħt liema tkun tista' tgħix minn żmien għal żmien jew permanentement meta s-saħħa tagħha tkun tippermettilha."

»u kompliet tagħti ir-raġunijiet għalfejn il-fond *de quo* … huwa r-residenza ordinarja tagħha:

> »"Fis-sentenza ċitata mill-attriċi stess Agius *v.* Agius deċiża 2 ta' Diċembru 1994 fir-rigward ta' kif għandha tiġi interpretata "residenza ordinarja", jingħad hekk:
>
> > »"...jeħtieġ li l-post kien *permanently his ordinary residence*' u *his only residence*."
>
> »"Il-konvenuta tirrileva illi fil-każ *de quo* dawn iż-żewġ elementi huma sodisfatti; filfatt il-fond … huwa l-unika residenza ordinarja li l-konvenuta għexet fiha għal tul ta' żmien fejn saħansitra rabbiet il-familja tagħha. Kif jirriżulta mill-provi waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża tali fond għadu l-unika residenza fejn għadha tgħix sal-lum u s-soġġorn tagħha fid-dar tal-anzjani … huwa biss temporanju u li minn żmien għal żmien il-konvenuta marret lura tgħix fil-fond … u għad hemm il-possibilità illi din meta s-saħħa tippermiettilha terġa' tirritorna tirrisjedi permanentament f'dan il-fond. Irriżulta

> wkoll mill-provi illi diversi beni tal-konvenuta għadhom jinsabu fil-fond *de quo*."
>
> »… … …
>
> »illi rigward l-appell imressaq mill-attriċi appellanti fl-ewwel nett u b'mod ġenerali l-esponenti appellata tirrimarka illi ż-żewġ aggavji tal-attriċi appellanti huma konfliġġenti billi fl-ewwel aggravju tittenta tallega illi l-onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tagħat interpretazzjoni żbaljata tal-kunċett ta' "residenza ordinarja" *ai fini* tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 u fit-tieni aggravju tallega illi dan l-artikolu m'għandux ikun applikat mill-Qorti Ċivili billi kien misjub mill-qorti fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali illi l-istess artikolu jilledi id-drittijiet tal-bniedem mela allura l-attriċi appellanti qed tittenta tiġġustifika l-interpretazzjoni tagħha ta' "residenza ordinarja" fuq dik ta' l-esponenti appellata fir-rigward ta' artikolu tal-liġi li skond l-istess attriċi appellanti m'għandux japplika *ab initio*;
>
> »illi *inoltre* kieku l-attriċi appellanti kienet konvinta illi l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 m'għandux jiġi applikat ma kellhiex għalfejn tidħol fil-mertu ta' kif għandu jiġi interpretat;
>
> »Illi, fit-tieni nett u in konnessjoni mal-ewwel aggravju imressaq mill-attriċi appellanti, l-esponenti appellata tirrileva illi huwa biss il-*punto di vista* tal-attriċi appellanti illi is-sentenzi ċitati mill-onorabbli Prim'Awla m'għandhomx jittieħdu in konsiderazzjoni billi mhux applikabbli fil-każ *de quo* u huma is-sentenzi imressqa mill-istess attriċi appellata illi għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni fid-determinazzjoni tal-każ. Dan ovvjament għax hekk jaqbel lill-attriċi appellanti billi kemm is-sentenzi numerużi ippreżentati fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-esponenti appellata kif ukoll is-sentenzi ikkunsidrati mill-qorti huma strettament relatati mal-każ *de quo* u kellhom jiġu meħuda in konsiderazzjoni mill-onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-konsiderazzjonijiet tagħha *ai fini* tas-sentenza fil-kawża *de quo* kif ukoll fl-umli opinjoni tal-esponenti appellata għandhom jiġu kunsidrati minn din l-onorabbli qorti fil-konsiderazzjoni tagħha li għandhom iwassluha għall-istess konkluż-jonijiet li waslet għalihom l-ewwel onorabbli qorti.
>
> »Barra minn hekk u dejjem in konnessjoni mal-ewwel aggravju tal-attriċi appellanti, m'huwiex minnu illi ġie pruvat suffiċjentament illi l-esponenti appelata effettivament ma tirrisjedix fil-fond *de quo*. Billi dina tinsab rikoverata ma jfissirx illi għandha xi akkommodazzjoni alternattiva għall-fond mertu ta' din il-kawża … … … Fin-nota tas-sottomissjonijiet tal-esponenti appellata ġiet ċitata ġurisprudenza estensiva dwar il-grad ta' prova rikjest … … …«

11. Il-kwistjoni essenzjalment hi jekk meta ntemmet is-subenfitewsi l-konvenuta kinitx toqgħod fil-fond tal-attriċi bħala r-residenza ordinarja tagħha. Jekk le, il-konvenuta ma kellhiex il-jedd tikkonverti l-enfitewsi f'kiri; jekk iva, dak il-jedd jingħatalha taħt l-art. 12(2) tal-Kap. 158 u tqum il-kwistjoni (li ma taqax fil-kompetenza ta' din il-

qorti) jekk dan ikunx bi ksur tal-jedd tal-attriċi għat-tgawdija ta' ħwejjiġha.

12. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum il-qorti hija tal-fehma illi hemm raġunijiet serji biżżejjed sabiex din il-qorti tiddisturba l-apprezzament tal-fatti li għamlet l-ewwel qorti. Ix-xiehda turi biċ-ċar illi l-konvenuta ma kinitx toqgħod fil-fond bħala r-"residenza ordinarja". Dan jingħad għal diversi r-raġunijiet.

13. Il-konvenuta ma kinitx toqgħod fil-fond tal-attriċi iżda f'dar tal-anzjani, u kienet ġà ilha toqgħod hemm għal xi snin meta għalaq iċ-ċens. Huwa minnu illi l-fatt illi persuna tkun għal xi żmien rikoverata fi sptar jew f'dar ta' kura ma jfissirx, waħdu u għalhekk biss, illi tkun abbandunat id-dar tagħha. Iżda, irrispettivament mill-applikabilità jew le tal-art. 1555A tal-Kodiċi Ċivili għall-każ tallum, għandha jkollha relevanza qawwija hemmx possibilità realistika li dik il-persuna toħroġ mill-isptar jew istituzzjoni oħra biex imur lura fid-dar li kellha qabel. Jekk il-possibilità hija remota, b'mod illi x'aktarx il-persuna tqatta' l-bqija ta' ħajjitha fi sptar jew f'dar tal-anzjani, ma jistax jingħad illi dik il-persuna għadha toqgħod fid-dar li kellha qabel. Wara kollox, il-jedd li tagħti l-liġi li *ex*-enfitewta jikkonverti t-titolu ta' enfitewsi f'kiri huwa privileġġ li jnaqqar il-jeddijiet tas-sid. Indipendentement minn konsiderazzjonijiet konstitzzjonali, li ma humiex fil-kompetenza ta' din il-qorti, huwa prinċipju ta' interpretazzjoni li privileġġi għandhom jingħataw interpretazzjoni stretta. Il-jedd tal-*ex*-enfitewta li jikkonverti t-titolu huwa maħsub biex iħares kontra l-

possibilità li dan jispiċċa bla saqaf; fejn iżda, bħal fil-każ tallum, l-*ex*-enfitewta ma għadux jeħtieġ dak is-saqaf, għax x'aktarx iva milli le l-kondizzjoni ta' saħħtu ma tħallix illi joħroġ mill-isptar jew istituzzjoni oħra fejn ikun rikoverat, *cessat ratio* illi s-sid jibqa' mċaħħad minn ħwejġu. Dan wara kollox huwa kompatibbli wkoll mal-prinċipju tal-interpretazzjoni konformi mad-drittijiet fondamentali.

14. Kemm il-konvenuta ma baqgħetx toqgħod fil-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha jixhdu wkoll il-fatt illi l-oġġetti personali, dawk ta' valur sentimentali kif ukoll il-ħwejjeġ ta' lbies tagħha ma baqgħux jinżammu fil-fond[1]. Dan kien konsegwenza tal-fatt illi l-kondizzjoni tas-saħħa tal-konvenuta kienet waħa li setgħet biss tmur għall-agħar u għalhekk ma kienx hemm aspettativa realistika li tmur lura fil-fond.

15. Fid-dawl ta' dawn il-fatti, il-fatt l-ieħor li fuq il-karta tal-identità tal-konvenuta għadu jidher il-fond li dwaru saret il-kawża ma huwiex prova konklużiva li dak il-fond huwa r-residenza ordinarja tagħha. L-awtoritajiet li joħorġu l-karta tal-identità ġeneralment joqogħdu fuq il-kelma ta' dak li jkun, u ma jagħmlux investigazzjonijiet indipendenti.

16. Barra l-karta tal-identità – li, kif rajna, mhix konklużiva – il-konvenuta ma wriet l-ebda dokument ieħor, bħal ma jistgħu jkunu kontijiet bħala prova ta' konsum ta' dawl u ilma, abbonamenti għal servizzi bħal *telephone* jew televiżjoni, jew korrispondenza indirizzata lilha fil-fond, biex issaħħaħ l-allegazzjoni tagħha li baqgħet tqis il-fond bħala

1 Ara *foll.* 54 u 95 tal-proċess.

r-residenza ordinarja tagħha. Iċ-ċirkostanzi tal-każ kollha juru li l-konvenuta effettivament inqatgħet mill-fond.

17. Għal dawn ir-raġunijiet, din il-qorti hija konvinta li minn Ġunju tas-sena 2008 sa meta ġiet nieqsa l-konvenuta fis-sena 2018 il-fond li dwaru saret il-kawża ma kienx qiegħed jintuża mill-konvenuta bħala r-residenza ordinarja tagħha. Għalhekk il-konvenuta ma kellha ebda jedd taħt l-art. 12(2) tal-Kap. 158 li tkompli żżomm il-fond b'titolu ta' kiri wara li ntemmet is-subenfitewsi.

18. Ladarba, għal dawn ir-raġunijiet, sejjer jintlaqa' l-ewwel aggravju tal-appell, ma jibqax meħtieġ li l-qorti tqis ukoll l-aggravju msejjes fuq konsiderazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali.

19. Konsegwenza tal-fatt illi meta l-konvenuta baqgħet iżżomm il-fond wara t-23 ta' Frar 2010, meta għalaq is-sub-ċens, kienet qiegħda żżomn il-fond mingħajr titolu li jiswa fil-liġi, hija illi għandha tintlaqa' t-talba tal-attriċi għall-ħlas ta' kumpens talli l-konvenuta naqset milli troddilha ċ-ċwievet tal-fond hekk kif intemm it-titolu tal-konvenuta.

20. L-okkupazzjoni bla titolu damet mit-23 ta' Frar 2010 sa meta ntraddu ċ-ċwievet. Mill-atti ma tirriżultax id-data meta ntraddu ċ-ċwievet iżda kien fis-seduta tas-7 ta' Frar 2019 li l-qorti kienet mgħarrfa li ċ-ċwievet jinsabu f'idejn l-attriċi. Għalhekk hija raġonevoli l-konklużjoni li ċ-ċwievet intraddu bejn it-22 ta' Novembru 2018 – is-seduta ta' qabel, li fiha ma ntqal xejn dwar iċ-ċwievet – u s-7 ta' Frar 2019. L-okkupazzjoni bla titolu għalhekk kienet ta' bejn wieħed u ieħor disa' snin.

21. Il-Perit Anthony Fenech Vella, imressaq mill-attriċi, stqarr fl-2011 illi l-fond seta' jinkera għal madwar sitt elef, erba' mija u tmenin euro (€6,480) fis-sena. X'aktarx illi mill-2011 sallum dan il-valur lokatizju żdied, iżda, min-naħa l-oħra, ma jfissirx li l-attriċi kienet sejra minnufih issib tikri b'daqshekk, u trid tqis ukoll l-obbligazzjonijiet ta' sid-il-kera li jfisser illi l-kera ta' kull sena mhux bilfors ikun il-qligħ nett li jagħmel is-sid li jikri. Wara li qieset dawn il-fatturi l-qorti hija tal-fehma illi kumpens xieraq ikun ta' ħamsa u erbgħin elf euro (€45,000) għad-disa' snin.

22. Inċidentalment għandu jingħad illi b'nota tal-31 ta' Ottubru 2011 l-avukati tal-partijiet qablu illi "għall-finijiet ta' tassazzjoni limitatament għad-drittijiet dovuti" lill-avukat tal-konvenuta li kien irrinunzja għall-patroċinju "l-ammont tar-raba' talba dwar kundanna danni okkup-azzjoni illegali [*sic*] għandu jkun ta' ħamest elef euro (€5,000)". Kif tgħid espressament in-nota, dan il-valur huwa maħsub biss għall-għanijiet ta' likwidazzjoni tad-drittijiet u mhux għall-għanijiet tal-vertenza bejn il-partijiet.

23. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza appellata, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tilqa' t-talbiet tal-attriċi: tgħid illi mit-23 ta' Frar 2010 il-konvenuta baqgħet iżżomm il-fond tal-attriċi bla ma kellha jedd għalih u għalhekk tikkundannaha tħallas ħamsa u erbgħin elf euro (€45,000) bħala danni għall-okkupazzjoni illegali; ma tqisx it-talba għal żgumbrament billi l-fond issa ġà jinsab f'idejn l-attriċi.

24. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad kif ukoll ta l-appell, tħallashom il-konvenuta.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
gr