QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Ċitazzjoni Numru: 160/1997 PC

Estelle Azzopardi u għall kull
interess li jista' jkollu John Azzopardi

vs

Mikelina u Maria aħwa xebbiet Said

Illum il-Ġimgħa, 11 ta' Ottubru 2019

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew:

Illi l-attriċi hija propjetarja tal-fond magħru bħala l-Qortin ta' San Blas ossia l-Qortin tan-Nadur tal-kejl superfiċjali ta' madwar erbat itmiem pari għal sebat elef tmien mija u tmienja u sittin metri kwadri (7968m2) u konfinanti mill-punent ma' triq pubblika, nofsinhar ma' beni tal-Imħallef Dottor Carmelo Schembri u tramuntana ma' beni tal-familja Ripard;

Illi d-dirett dominju ta' dina l-art ippervena għand l-attriċi permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-nutar Joseph Henry Saydon tal-14 ta' Novembru 1979;

Illi dina l-art kienet konċessa oriġinarjament bħala ċens għal disgħa u disgħin (99) sena permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Aloisio Calleja Pace tat-22 ta' Novembru 1897 minn Giuseppe Borg lil Francesco Said u għalhekk wara l-ħmistax (15) ta' Awwissu l-fond irritorna għand l-attriċi bħala direttarja bħala liberu u frank;

Illi l-konvenuti qegħdin jokkupaw part minn dan it-territorju inkluż ukoll parti mir-razzett qadim li jġib in-numru wieħed u sittin (61), Triq ir-Ramla l-Ħamra, Nadur;

Illi l-konvenuti qegħdin jirrifjutaw li joħorġu u jiżgumbraw mill-parti li huma qegħdin jokkupaw.

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-konċessjoni enfitewtika kostitwita permezz tal-kuntratt ta' enfitewsi tempoarnja in atti nutar Dottor Aloisio Calleja Pace skadiet fil-ħmistax (15) ta' Awwissu 1996 u li l-fond flimkien mal-benefikati rriverta favur il-padrun dirett u ċioe' l-attriċi għar-rigward tal-porzjoni li messet lilha fil-kuntratt ta' diviżjoni fuq imsemmi;

2. Tiddikjara l-imsemmija porzjoni art libera a favur tal-attriċi;

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom pretiż jiżgumbraw mill-imsemmi fond.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-konvenut għas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-atturi debitament ikkonfermata bil-ġurament ta' Estelle Azzopardi.

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi preliminarjament iċ-ċitazzjoni odjerna hija intempestiva in kwantu l-jedd o meno tal-konvenuti għall-okkupazzjoni tal-fond mertu ta' din il-kawża huwa oġġett ta' kawża oħra fl-ismijiet "Michelina xebba Said et vs Estelle Azzopardi" bin-numru 159/1997;

2. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju illi d-domandi attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt in kwantu l-konvenuti huma ntitolati jżommu dan il-fond b'titolu ta' enfitewsi perpetwa a tenur mal-artikolu 10B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta stante li huma ċittadini ta' Malta u fid-data li fiha ntemmet l-konċessjoni enfitewtika temporanja huma kienu jokkupaw l-istess fond bħala residenza ordinarja tagħhom.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-Fatti tal-konvenuti konfermata bil-ġurament minn Mikelina Said.

Rat il-verbal tal-partijiet tal-1 ta' Ottubru 1998 fejn qablu li l-provi li jinġabru f'din il-kawż jkunu jgħoddu wkoll għaż-żewġ kawżi konnessi bin-numri 159/1997 u 29/1997.

Rat ukoll il- verbal fl-istess udjenza, fejn l-Avukat Dottor Carmelo Galea ġie nominat bħala perit legali, bl-assistenza tal-A.I.C. Edward Scerri, jekk ikun meħtieġ, bħala perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-perit Edward Scerri ippreżentata fil-15 ta' Ġunju 2001, bid-dokumenti annessi.

Rat is-sentenza preliminari tagħha tas-27 ta' Jannar 2010 fejn qablet ma' sentenza tal-Prim' Awla sede Kostituzzjonali, li għaddiet in ġudikat u li ddikjarat l-artikoli 12(4) u (5) tal-Kap. 158 bħala nulli u bla effett, kellha tapplika *erga omnes* u mhux biss bejn il-partijiet.

Rat is-sentenza tagħha tas-17 ta' Novembru 2010 fejn ordnat l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond in kwistjoni.

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-31 ta' Ottubru 2014 fejn irrevokat is-sentenza tal-17 ta' Novmbru 2010 u rrimettiet l-atti lil din il-Qorti sabiex, wara li ssir valutazzjoni tal-fond in kwistjoni, issir referenza kostituzzjonali.

Rat id-digriet tagħha tal-4 ta' Frar 2015 fejn ħatret lill-A.I.C. Gordon Vella biex jagħmel din il-valutazzjoni.

Rat ir-relazzjoni tal-istess perit ppreżentata fis-27 ta' Mejju 2016, bid-dokumenti annessi, u minnu maħlufa fit-23 ta' Jannar 2017.

Rat id-digriet tagħha tat-13 ta' Ottubru 2017 fejn għamlet referenza kostituzzjonali lill-Prim' Awla, sede kostituzzjonali, sabiex din tiddikjara jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum, is-subinċiżi (4) u (5) tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 jiksrux id-dritt fondamentali tal-atturi, kif protetti bl-artikolu 1 tal-protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Rat is-sentenza tal-Prim' Awla, sede kostituzzjonali, tat-12 ta' Frar 2018 fejn iddikjarat li s-subinċiżi (4) u (5) tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 jiksru id-dritt fondamentali tal-atturi, kif protetti bl-artikolu 1 tal-protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u rrimettiet l-atti lil din il-Qorti.

Rat is-sentenza tal-Qorti Kostituzjonali tal-14 ta' Diċembru 2018 li kkonfermat din is-sentenza.

Rat id-digriet tagħha tal-15 ta' Marzu 2019 fejn awtorizzat lill-konvenuti jippreżentaw Nota tal-Eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti tal-25 ta' Marzu 2019 fejn eċċepew:

1. Illi fil-mertu d-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt in kwantu, mingħajr prepudizzju għall-eċċezzjonijiet ġia' sollevati minnhom, huma jiddetjenu l-proprjeta' mertu ta' din il-kawża b'titolu ta' kera għal fini ta' residenza.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-istess konvenuti annessa ma' din in-Nota, u debitament ikkonfermata minn Mikelina Said.

Rat id-digriet tagħha tat-12 ta' April 2019 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijet rispettivi tal-kontendenti,

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin ifittxu li jiżgumbraw lill-konvenuti mill-proprjeta' ndikata fiċ-ċitazzjoni.[1] Din it-talba għamluha peress li l-konċessjoni enfitewtika għal disgħa u disgħin sena fuq din l-art kienet intemmet. Il-konvenuti rriżistew għal din it-talba għar-raġuni li kkontendew illi huma kellhom dritt jipprevalixxu ruħhom mill-emendi introdotti fl-1979 għal-Kap. 158, li taw il-fakolta' liċ-ċenswalist/okkupant f'każ ta' ċens temporanju għal iżjed minn tletin sena li jikkonverti dan iċ-ċens f'wieħed perpetwu. Permezz tas-sentenza tal-Prim' Awla, sede kostituzzjonali, tat-12 ta' Frar 2018,[2] ġie dikjarat li s-subinċiżi (4) u (5) tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 jiksru id-dritt fondamentali tal-atturi, kif protetti bl-artikolu 1 tal-protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan ġie konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha tal-14 ta' Diċembru 2018. Il-konvenuti għalhekk ma setgħux jibqgħu jistrieħu fuq s-subinċiżi (4) u (5) tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 biex jevitaw l-iżgumbrament tagħhom minn dan il-fond.

Konsegwentement u in segwitu għal din l-aħħar sentenza hawn indikata, l-konvenuti ressqu eċċezzjoni ulterjuri fis-sens li huma kienu qegħdin jiddetjenu l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera għal fini ta' residenza. Dan ġie kontestat mill-atturi, fl-ewwel lok għax din l-eċċezzjoni messha tqajjmet fil-bidu tal-kawża u mhux fi stadju daqstant inoltrat tal-kawża. Jiċħdu wkoll li teżisti din il-kirja, li jgħidu li qatt ma ssemmiet qabel, u fi kwalunkwe każ huma qatt ma rrikonoxxew lill-konvenuti f'xi kirja bħal din. Jirriżulta pero' li sew Emanuel Portelli, wieħed mill-eredi taċ-ċenswalist oriġinali Francesco Said kif ukoll l-istess konvenuta Mikelina Said, rreferew għal din il-kirja fl-affidavit rispettiv tagħhom

---

[1] Din hija parti mill-fond delinejat bil-kulur aħdar fuq il-pjanti Dok. GV 1 u Dok. GV 2 redatti mill-perit Gordon Vella, u annessi mar-rapport tiegħu a fol. 341, 342 tal-proċess; ara wkoll ir-rttratti esebiti a fol. 344 u 345;
[2] Ara kopja esebita a fol. 379 - 384 tal-proċess.

ppreżentat seduta stante fl-udjenza tad-19 ta' Mejju 2010,[3] u ċioe' ferm qabel ma ngħataw is-sentenzi konstituzzjonali hawn indikati. Mal-affidavit tagħha Mikelina Said esebiet ukoll diversi kopji ta' riċevuti tal-kera li jirrisalu għas-sena elf disa' mija tmienja u erbgħin (1948), u li kienet dak iż-żmien titħallas lill-eredi ta' Francesco Said, għall-ewwel minn missierha Pawlu Said u ssusegwentement minnha u l-konvenuta l-oħra Maria Said.[4] L-oriġinal ta' dawn ir-riċevuti ġew imbgħad esebiti permezz tan-nota tal-konvenuti tas-16 ta' April 2019.[5] Għall-ewwel il-kera kienet ta' Lm4.50 fis-sena, imbgħad ġiet ridotta għal Lm3.60ċ wara li l-konvenuti kienu ċedew kamra mill-fond liċ-ċenswalisti.[6] Mal-istess affidavit tagħha, Mikelina Said esebiet ukoll kopja tal-karta tal-identita' tagħha fejn l-indirizz residenzjali tagħha ġie indikat bħala "61, Triq L-Irdum ta' Vnuta, Nadur,"[7] Li dan huwa l-istess indirizz tal-fond in kwistjoni huwa kkonfermat mis-*site plan* esebit mill-perit Edward Scerri, fejn it-triq li twassal għal dan il-fond hija ndikata bħala "t-Triq tar-Rdum".[8] L-istess atturi rrikonoxxew li l-indirizz residenzjali tal-konvenuti kien il-fond in kwistjoni meta indikaw l-indirizz "61, Triq ir-Ramla, l-Ħamra, Nadur" għall-fini tan-notifika taċ-Ċitazzjoni.[9] Anke l-Prim' Awla ammettiet l-eżistenza ta' din il-kirja fis-sentenza tagħha tat-12 ta' Frar 2018, meta qalet:

"*Il-fond li fih joqoghdu l-konvenuti, li huma cittadini ta' Malta, mill-utilista tal-istess fond, li kellu titolu ta' enfitewsi ta' disgha u disghin sena b'sehh mill-15 ta' Awwissu 1896, b'cens ta' hamsa u ghoxrin centezmu ta' lira ta' Malta (Lm0.25) …*" .[10]

F'dawn iċ-ċirkostanzi m'għandhux jibqa' dubbju li din il-kirja kienet tassew teżisti.

Jibqa' għalhekk sabiex jiġi nvestigat jekk l-attriċi bħala s-sid tal-fond in kwistjoni hijiex tenuta tirrikonoxxi lill-konvenuti f'din il-kirja anke wara li ġiet itterminata l-konċessjoni enfitewtika mogħtija lin-nannu tal-konvenuti, a tenur tal-artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili, kemm–il darba jkunu ġew sodisfatti r-rekwiżiti tal-kundizzjonijiet ġusti u ż-żmien imsemmija fl-istess artikolu, kif qed isostnu l-atturi, inkella jekk għandux japplika minflok l-artikolu 12B tal-Kap. 158, introdott bl-Att XXVII tal-2018 u li ġie fis-seħħ b'effett mill-10 ta' April 2018, kif jinsistu l-konvenuti.

Is-subinċiż (1) ta' dan l-artikolu ġdid li ġie introdott wara sensiela ta' sentenzi kostituzzjonali li dikkjaraw is-subinċiżi (4) u (5) tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 bħala nulli u bla effett, jistipula li:

---

[3] Ara affidavit ta' Emanuel Portelli a fol. 221 - 222,u dak tal-attriċi Mikelina Said, a fol. 223 – 225;
[4] Ara dok. MS 2 a fol. 226 – 234;
[5] Ara dok. MS 2 miġbur f'envelope a fol. 427;
[6] Ara l-istess ricevuti;
[7] Ara Dok. MS 1 a fol. 235;
[8] Ara din is-site plan esebita bħala Dok. ES 1 a fol. 63 tal-proċess;
[9] Ara fol. 2 verso tal-proċess.
[10] Ara din is-sentenza pagni 8 - 9 a fol. 382 verso u 383 recto tal-proċess.

"**Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taht titolu ta' kera stabilit abbazi ta' titolu precedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5,12** (kif kien ikun il-każ li kieku is-subinċi (5) ta' dan l-artikolu ma ġiex dikjarat null bis-sentenza tat-12 ta' Frar 2018) **jew 12A, il-kundizzjonijiet li gejjin ghandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April 2018, minkejja d-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi ligi ohra**."

Imbagħad is-subinċiż (11) tal-istess artikolu ġdid jagħmilha ċara illi:

"**Id-disposizzjonijet ta' dan l-artikolu ghandhom ukoll japplikaw fil-kazijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taht l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minhabba decizjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalita' bejn il-valur tal-proprjeta' u l-ammont li ghalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej ghadha tokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018.** (Proprju kif għandha fil-każ in eżami in segwitu għas-sentenza tat-12 ta' Frar 2018 kif konfermata fl-14 ta' Diċembru 2018). **F'dawn il-kazijiet is-sid ma jistax jipprocedi biex jitlob l-izgumbrament tal-okkupant minghajr ma jaghmel uzu minn qabel tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu**."

F'tali ċirkostanzi din il-Qorti ma jibqagħlha ebda għażla ħlief li tapplika dan l-artikolu, u tiċħad it-talba għall-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond in kwistjoni. Kif qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha fil-kawża: "Robert Galea vs Maġġur John sive Vanni Ganado et." tal-25 ta' Frar ta' din is-sena:

"*Madankollu hu minnu li bl-Att XXVII.2018 gie ntrodott l-artikolu 12B fil-Kap. 158, li tikkoncerna l-okkupazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni taht titolu ta' kera stabbilit abbazi tal-artikoli 5, 12 jew 12A. Emenda li ddahhlet fis-sehh fl-10 ta' Lulju, 2018 u nghatat effett retroattiv ghall-10 ta' April, 2018. Ligi li ghaldaqstant dahlet fis-sehh qabel is-sentenza tal-Bord, u li taf iggib fix-xejn sentenzi tal-Prim'Awla (sede kostituzzjonali) u Qorti Kostituzzjonali. Qieghed jinghad hekk ghaliex b'dik id-disposizzjoni jekk il-kirja 'skadiet' (bl-Ingliz 'has lapsed') b'effett tas-sentenza ta' xi wahda mill-imsemmija qrati, is-sid ma jistax jipprocedi ghall-izgumbrament tal-okkupant minghajr qabel ma jsegwi l-procedura kontemplata f'dik id-disposizzjoni …. Din hi disposizzjoni ta' ordni pubbliku. Il-Bord m'ghandux diskrezzjoni flapplikazzjoni taghha.*"

Din il-Qorti tagħmel ukoll tagħha dak li qalet il-Qorti tal-Appell fl-istess sentenza fis-sens illi:

"*Wiehed jista' jkollu rizervi ghall-artikolu 12B minhabba konsiderazzjonijiet relatati mad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, iktar u iktar fejn dan ikollu sentenza tal-Prim' Awla fil-vesti taghha kostituzzjonali jew sahansitra tal-Qorti Kostituzzjonali. Ligi li l-qorti tasal biex tghid li gabet sitwazzjoni fejn sabiex sid jiehu lura l-pussess ta' dar ta' abitazzjoni li kienet mikrija qabel l-1 ta' Gunju, 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikolu 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158 m'huwiex bizzejjed li jkollu sentenza ta' qorti li dawk id-disposizzjonijiet jiksru l-jedd fundamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta. Ligi li ser isservi biex tohloq iktar frustrazzjoni lil sidien bhall-attur li minkejja li jkollhom sentenza li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jilledi d-dritt fundamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta u ghalhekk skont il-Kostituzzjoni (artikolu 6) u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (artikolu 3(2) tal-Kap. 319) tkun 'bla effett ', qed isib ma' wiccu hurdle iehor li tpoggielu mil-legislatur u li jipprivah milli jiehu lura l-pussess ta' hwejgu minghand l-inkwilin.*"

Għaldaqstant, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenuti u tiddikjara li dawn għandhom titolu ta' kera fuq il-fond indikat fiċ-ċitazzjoni, tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara li l-konċessjoni enfitewtika kostitwita permezz tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja in atti nutar Dotttor Aloisio Calleja Pace tat-22 ta' Novembru 1897 skadiet fil-ħmistax (15) ta' Awwissu 1996 u li l-fond flimkien mal-benefikati rriverta favur il-padrun dirett u ċioe' l-attriċi għar-rigward tal-porzjon li messet lilha fil-kuntratt ta' diviżjoni msemmi fiċ-ċitazzjoni. Tiċħad pero' t-tieni u tielet talba in vista' tat-titolu ta' kera fuq dan il-fond stabilit a favur tal-konvenuti.

L-ispejjeż, apparti dawk ġia deċiżi fis-sensiela ta' sentenzi dwar dan il-każ indikati f'din is-sentenza, fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, għandhom jibgħu bla taxxa bejn il-kontendenti.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur