QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 17 ta' Marzu, 2021.

Numru 7

Rikors numru 471/2013/1 JA

Rose Bezzina; Martin Baldacchino; Rita Fenech; Giorgia Zammit; Carmen Cassar; Marvic Baldacchino u Antonia Debono

v.

Stefan Apap

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors guramentat tal-atturi Rose Bezzina et tas-17 ta' Mejju, 2013, li permezz tieghu nghad hekk:

> "1. Illi b'kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, ir-rikorrenti kienu taw il-fond li jġib l-indirizz 334, Mdina Road Qormi b'titolu ta' enfitewsi lill-konjuġi Charles Apap u Anna Apap illum mejtin.
>
> "2. Illi mir-riċerki li saru, ġie rilevat li qatt ma kien hemm pubblikazzjoni tal-istess kuntratt u għalhekk *ai termini* tal-Artikolu

1497 (a) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-enfitwesi hija nulla jekk ma tiġix magħmula b'att pubbliku.

"3. Illi madankollu wara l-mewt tal-konjuġi Apap sar trasferiment tal-konċessjoni enfitewtika lil neputi tagħhom; konvenut f'din il-kawża.

"4. Illi mingħajr preġudizzju għal dak premess anke l-imsemmi trasferiment u konċessjoni enfitewtika ma sarx skond il-liġi u dan qiegħed jingħad minħabba l-fatt li t-tiġdid tal-konċessjoni sub-enfitewtika kellu *ad validitatem* isir permezz tal-att pubbliku opportun *ai termini* tal-liġi u dan *ai termini* tal-Artikolu 1508 ta' Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

"5. Illi l-intimat ġie nterpellat permezz ta' ittra uffiċjali tas-16 ta' Jannar 2012 li kopja tagħha qiegħed tiġi annessa hawn u mmarkata bħala Dokument 'A', u kif ukoll permezz ta' ittra legali datat 16 ta' Settembru 2011, annessa hawn u mmarkata bħala Dokument 'B'.

"6. Illi għalhekk *nonostante* l-intimat kien interpellat bil-miktub biex irodd lura l-proprjeta' *de quo*, baqa' inadempjanti u għadu sal-lum fil-pussess tiegħu abbużivament a dannu tal-atturi.

"7. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

"8. Illi dawn il-fatti l-esponenti jafuhom personalment.

"Għaldaqstant, jgħid l-konvenut, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti:

"1. Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-konvenut qiegħed jiddetjeni l-fond numru 334, Mdina Road Qormi, proprjeta' tal-atturi abbużivament u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

"2. Tikkundanna lill-konvenut biex fi żmien qasir u perentorju prefiss minn din l-Onorabbli Qorti jiżgombra l-fond suċitat u jirrilaxxja l-fond favur l-attriċi.

"Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra legali u ittra uffiċjali kontra l-konvenut illi huwa minn issa nġunt in subizzjoni.

"B'riserva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti kontra l-konvenut, senjatament iżda mhux limitament għall-azzjoni għad-danni kkaġunat mill-aġir illegali u abbusiv tal-konvenut."

2. Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Stefan Apap tad-9 ta' Lulju, 2013, li permezz taghha eccepixxa s-segwenti:

"1. Illi t-talbiet magħmula mir-rikorrenti fil-konfront tal-esponent permezz tar-rikors promotur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, in kwantu illi l-istess talbiet huma bbażati fuq premessi għal kollox erronji u żbaljati:

"a. Illi fir-rigward tal-ewwel u tat-tieni premessa r-rikorrenti għandhom jippruvaw dak illi ġie minnhom iddikjarat, u ċjoe' illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius kienet saret konċessjoni enfitewtika fuq il-fond numru tlett mija u erbgħa u tletin (334), Mdina Road, Qormi, bejn l-istess rikorrenti u l-konjuġi Charles u Annie Apap illum it-tnejn mejtin. Jiġi osservat li minkejja illi r-rikors promotur jagħmel referenza għall-kuntratt hawn indikat u saħansitra ndikazzjoni għall-istess dokument bhala Dok. 'EN1', dan id-dokument ma ġiex anness mar-rikors ġuramentat u ma jinsabx in atti.

"b. Illi fir-rigward tat-tielet premessa għandu jiġi ppruvat mir-rikorrenti t-trasferiment tal-konċessjoni enfitewtika minnhom imsemmi, u fi kwalunkwe każ żbaljata wkoll ir-raba' premessa fejn ġie allegat illi l-istess trasferiment ma sarx skond kif tirrikjedi l-liġi.

"2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhux minnu illi l-esponent qiegħed jokkupa l-fond numru tlett mija u erbgħa u tletin (334), Mdina Road, Qormi, b'mod abużiv u lleċitu, *stante* illi l-istess esponent qiegħed jokkupa l-fond hawn imsemmi taħt titolu validu fil-liġi skond kif ser jiġi ppruvat matul it-trattazzjoni tal-kawża.

"Salv risposta ulterjuri.

"Bl-ispejjeż."

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-25 ta' Novembru, 2015, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi, filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut, laqghet it-talbiet attrici u ppefiggiet terminu ta' tliet xhur ghall-fini tal-izgumbrament. Bl-ispejjez tal-kawza kontra l-istess konvenut.

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidrat:

"Illi jidher mir-rikors promotur illi l-atturi qed jeżerċitaw l-azzjoni rivendikatorja biex jieħdu lura l-fond proprjeta' tagħhom li kien ġie assenjat minn awtur tagħhom b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-konjuġi Apap li jiġu n-nanniet tal-konvenut. Dan il-kuntratt ġie esebit a fol. 12 ftit ġranet wara li ġiet preżentata l-kawża.

"Illi għandu jingħad qabel xejn li kif sewwa osserva l-konvenut fir-risposta tiegħu, ir-rikors promotur jinkludi diversi fatti li ma huma preċiżi xejn, anzi jidhru kontradittorji fl-isfond tal-provi mressqa mill-istess atturi. Huwa evidenti mill-provi li tressqu mill-konvenut mbagħad illi l-att in kwistjoni ġie effettivament insinwat (fol 89); kien aktar tard fil-kawża li d-difensur tal-atturi ddikjarat fil-verbal a fol. 78 li r-riferenza għall-kuntratt kienet għal dak li sar meta għalqet il-konċessjoni oriġinali. Madankollu kif wieħed isib fil-ġurisprudenza tagħna, ġie applikat l-insenjament illi *"f'każ li mill-fatti tal-kawża tirriżulta kawżali diversa minn dik dedotta fiċ-ċitazzjoni l-Qorti hija fakoltiżżata li fejn jidhrilha tipprovdi fuq il-bażi tal-ekwipollenza jekk jinstab li hemm ekwivalenza loġika u bastanti biex wieħed ma jinkorrix f'nullita' (Vol XXIX-111-698b u Vol XLVIII-11- 777) – Dan in omaġġ għall-ħsieb ispiratur traċċjat f'ħafna deċiżjonijiet li jevita kemm jista' jkun il-multiplikazjoni u d-dilazzjoni tal-liti u jiskoraġġixi l-formaliżmu riġidu li si attaccava con troppa severita' e poco riguardo all' amministrazione della giustizia." (Vol XXVI-i-424).* ("Design Elements Limited vs Michael Camilleri pro et noe", Appell Inferjuri deċiż fl-20 ta' Ottubru 2004). Dan japplika ċertament f'dan il-każ fejn mill-provi (prodotti minn kull parti) li għalkemm il-kawżali ġew malespressi fir-rikors promotur, il-fatti rilevanti għat-talba attriċi rriżżultaw kjarament ("G. Calleja vs Dr Jose' Herrera nomine" deċiża fil-5 ta' Ottubru 1992 mill-Prim Awla). F'dan il-każ, it-talba hija ċara, u ċjoe' li l-konvenut jiġi żgumbrat mill-fond in kwistjoni għaliex ma għandux titolu biex jokkupah. Għalhekk a bażi ta' dan biss, mhux il-każ li l-Qorti tiċħad it-talbiet attriċi.

"Illi dwar il-fatti tal-każ, għalkemm insoliti, jidher li ma tantx hemm dubji. Meta l-konjuġi Apap akkwistaw il-fond in enfitewsi dan kien għal perjodu ta' sbatax-il sena kif kienet in-norma dak iż-żmien; meta għalqet il-konċessjoni fl-1990 jidher li baqgħet titħallas l-istess rata ta' ċens (ħamsin lira kull sitt xhur). Skond l-atturi kien sar kuntratt ieħor li pero' ma ġiex insinwat u lanqas ġie prodott mill-konvenuti; kwindi ma għandu ebda valur probatorju fil-kawża. Kwindi r-rapport ġuridiku bejn l-awturi tal-atturi u n-nanniet tal-konvenut inbidel għal wieħed ta' lokazzjoni għaliex ir-riċevuti esebiti jindikaw il-kelma *'kera'* għalkemm huwa ċert li l-persuni konċernati ma kienux qed japprezzaw dan u ħasbu li l-fond kien qed jinkera ġja' minn qabel. Dwar il-fatt li l-atturi huma l-proprjetarji ma hemm ebda dubju għaliex l-atti preżentati minnhom jikkonfermaw dan.

Mill-provi prodotti mill-konvenut lanqas ma hemm dubju li l-istess konvenut trabba min-nanniet tiegħu u li kien ilu joqgħod fil-fond in kwistjoni sa minn meta kien għadu tista' tgħid tarbija.

"Illi huwa evidenti li l-atturi aġixxew malli mietu l-konjuġi Apap għaliex sakemm kienet għadha ħajja Annie Apap kienu għadhom jirċievu l-korrispettiv relattiv ta' ħamsin lira (li aktar reċentament bdew jammontaw għal €116.50); l-aħħar riċevuta tirrisali għall-5 ta' Mejju 2011. Għalhekk l-aħħar waħda mill-konjuġi Apap mietet f'dak il-perjodu (fol 85 u 86 jindikaw li mietu rispettivament fi Frar 2011 u f'Ġunju 2011). Allura biex il-konvenut jista' jgħid li għandu titolu (ta' lokazzjoni) biex jibqa' jgħix fil-fond irid jissodisfa l-artikolu 1531 (f) tal-Kap 16 peress li l-mewt tal-aħħar superstiti mill-kerrejja oriġinali seħħet wara l-1 ta' Ġunju 2008; dan l-artikolu jgħid illi:

"Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:

"Iżda wkoll persuna tkompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet tal-inkwilin jekk fl-1 ta' Ġunju 2008 –
(i) tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod mal-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin; u wara l-1 ta' Ġunju, 2008 tibqa' tgħix mal-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu: Iżda f'każ li jkun hemm aktar minn wild wieħed li jkunu ilhom joqogħdu mal-inkwilin għal erba' mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u jkunu baqgħu jgħixu mal-inkwilin sad-data ta' mewtu, dawk l-ulied kollha jkomplu l-kirja in solidum; din il-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied il-wild tal-inkwilin, jew

"(ii) tkun xi ħadd mill-aħwa tal-inkwilin, li fid-data tal-mewt tal-inkwilin ikollu ħamsa u erbgħin sena jew aktar, jew mill-aħwa tar-raġel tal-inkwilina jew tal-mara tal-inkwilin li jkollu ħamsa u erbgħin sena jew aktar, u f'kull każ tkun ilha toqgħod mal-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u wara dik id-data tibqa' tgħix mal-inkwilin sad-data ta' mewtu; Iżda f'każ li jkun hemm aktar aħwa minn wieħed li jkollhom 'il fuq minn ħamsa u erbgħin sena u jkunu lkoll ilhom joqogħdu mal-inkwilin għal erba' mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u jkunu baqgħu jgħixu miegħu sad-data ta' mewtu, dawk l-aħwa kollha jkomplu l-kirja in solidum; din il-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied l-aħwa, jew

"(iii) ikun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u jkun iżgħar minn ħames snin u wara l-1 ta' Ġunju, 2008 ikun baqa' jgħix mal-inkwilin sad-data ta' mewtu, jew (iv) tkun axxendent naturali jew legali ta' età ta' iktar minn ħamsa u erbgħin sena u għexet mal-inkwilin għal perjodu ta' erbgħa mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju 2008 u tkun baqgħet tgħix mal-

inkwilin sa mewtu; din il-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied l-axxendent: Iżda fejn mal-inkwilin fid-data tal-mewt tiegħu jkun hemm numru ta' tfal, aħwa, jew

"(iv) axxendenti li jkunu kollha jissodisfaw il-kriterji tal-paragrafi (i), (ii), (iii) jew dawk il-persuni kollha għandu jkollhom il-jedd li jkomplu l-kirja in solidum bejniethom.

"Iżda wkoll, persuna m'għandhiex titqies li ma kinitx tgħix mal-inkwilin biss għar-raġuni li hija kienet temporanjament assenti mid-dar tal-inkwilin minħabba ħtiġiet ta' xogħol, studju jew kura medika:

"*Bla ħsara għal dak provdut f'dan l-artikolu, persuna m'għandux ikollha dritt tkompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin jekk ma tissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbilit skont regolamenti li jista' joħroġ il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni minn żmien għal żmien*. (sottolinear tal-Qorti)."

"Illi hemm allura punt importanti ħafna li jwassal lill-Qorti biex tilqa' t-talba tal-atturi. Skond l-artikolu 1531F, li fuqu neċessarjament irid jistrieħ il-konvenut, u li japplika għall- każi bħal dak odjern fejn l-inkwilin oriġinali jkun miet wara l-2008 kif effettivament ġara f'dan il-każ – il-persuna li tkun trid tibbenefika minn dak l-artikolu trid ukoll tissodisfa t-test impost mill-mezzi ndikati mill-Ministru responsabbli f'Regolamenti maħruġa apposta – dawn in effetti saru permezz tal-Avviż Legali numru 463 tal-2011 kif sussegwentement emendati. Dwar dan din il-Qorti ġja' ddeċidiet każi simili fil-kawża fl-ismijiet "Le Brun vs Bryden" (deċiża fil-11 ta' Lulju 2014) u "Adrian Chetcuti vs Raymond Vella" (deċiża fid-29 ta' Ottubru 2014).

"Illi dan ir-rekwiżit irid jirriżulta lill-Qorti u kwindi billi jkun allegah il-konvenut, irid ikun hu li jressaq il-provi dwaru u dwar dan il-konvenut ma ressaq l-ebda prova. Min jallega jrid jipprova jew – *'Onus probandi incumbit qui dicit non ei qui negat'* kif jgħid ċar u tond l-artikolu 562 tal-Kodiċi tal-Proċedura u kif ġie ripetut diversi drabi f'diversi sentenzi ("Dr H. Lenicker vs J. Camilleri" deċiża mill-Prim Awla fil-31 ta' Mejju 1972 u "Peter Paul Aquilina vs Paul Vella" Appell Inferjuri deċiż fit-2 ta' Mejju 1995). Naturalment f'din il-kawża l-konvenut ma allegax dan speċifikament iżda biex jissodisfa l-eċċezzjoni tiegħu bilfors kellu jagħmel dan – u dan kif issemma naqas li jagħmlu."

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut Stefan Apap, li permezz tieghu u ghar-ragunijiet hemm imfissra talab lil din il-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza fl-ismijiet premessi moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-25

ta' Novembru, 2015, u konsegwentement tichad it-talbiet kollha maghmula mill-appellati ahwa Baldacchino permezz tar-rikors promotur.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi ahwa Baldacchino li permezz taghha wiegbu li din il-Qorti ghandha tikkonferma s-sentenza li nghatat mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fil-25 ta' Novembru, 2015, bl-ispejjez kontra l-konvenut appellant u tiddikjara li l-konvenut qieghed jiddetjeni l-fond numru 334, Mdina Road, Qormi, proprjeta` tal-atturi, abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi u tikkundanna lill-konvenut sabiex f'qasir zmien u perentorju prefiss minn din il-Qorti, jizgombra l-fond hawn imsemmi u jirrilaxxja l-istess fond favur l-atturi appellati.

7. Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell in ezami.

8. Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

9. Illi din il-kawza titratta talba ta' dikjarazzjoni li l-konvenut qieghed jiddetjeni l-fond numru 334, Mdina Road, Qormi, abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi, kif ukoll talba ghall-kundanna sabiex l-istess konvenut jigi zgumbrat mill-istess fond u li jirrilaxxja l-fond favur l-atturi. Bl-ispejjez kontra l-istess konvenut.

10. Il-konvenut jirribatti l-pretensjonijiet tal-atturi billi fl-ewwel lok jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li huma msejsa fuq premessi ghal kollox zbaljati u fi kwalunkwe kaz, isostni li huwa qieghed jokkupa l-fond numru 334, Mdina Road, Qormi, b'titolu validu fil-ligi.

11. L-ewwel Qorti filwaqt li osservat li r-rikors promotur jinkludi diversi fatti li m'humiex precizi, anzi jidhru kontradittorji fid-dawl tal-provi mressqa in atti, in kwantu ghalkemm originarjament sar kuntratt validu ta' enfitewsi temporanja bejn l-awturi tal-atturi favur il-konjugi Apap, li jigu n-nanniet tal-konvenut, eventwalment, wara li ghalqet il-koncessjoni enfitewtika, it-titolu taghhom inbidel ghal wiehed ta' lokazzjoni. Wara li l-ewwel Qorti ghaddiet sabiex tezamina l-provvediment tal-ligi (Artikolu 1531(F) tal-Kodici Civili), sabiex tinvesti jekk il-konvenut kellux titolu validu tal-lokazzjoni, hija rriteniet li sabiex il-konvenut jirnexxielu jsostni l-eccezzjoni tieghu (li kellu titolu validu), kien mehtieg li huwa jressaq prova sodisfacenti dwar il-kriterju tat-test tal-mezzi stabbilit skont ir-regolamenti, sabiex ikompli l-kirja wara l-mewt tan-nanniet tieghu (li kienu nkwilini). Fin-nuqqas tal-konvenut li jressaq tali prova, l-ewwel Qorti laqghet it-talbiet attrici u ordnat l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond in kwistjoni.

12. Il-konvenut hassu aggravat bl-imsemmija sentenza u ressaq appell minnha. L-appell tal-konvenut jissejjes fuq l-aggravju li l-ewwel Qorti zbaljat meta kkonkludiet li t-talba attrici hija cara fis-sens li l-konvenut ghandu jigi zgumbrat in kwantu m'ghandux titolu validu biex jokkupa l-fond in kwistjoni u ghalhekk mhux il-kaz li tichad it-talbiet attrici. Dan jinghad minnu peress li t-talbiet attrici jissejsu fuq kawzali specifici, dik li l-konvenut m'ghandux titolu validu ta' enfitewsi. L-appellant jikkontendi li l-ewwel Qorti accettat il-fatt li r-rapport guridiku bejn l-awturi tal-atturi u n-nanniet tieghu, kien inbidel ghal wiehed ta' lokazzjoni fid-data tal-iskadenza tas-subenfitewsi temporanja. Madankollu, l-ewwel Qorti ddeterminat il-kawza bejn il-partijiet a bazi ta' konsiderazzjonijiet ghall-kollox estraneji mill-parametri tal-kawza, kif stabbiliti permezz tar-rikors promotur. Gialadarba l-atturi sejsu l-pretensjonijiet taghhom ghall-izgumbrament fuq in-nuqqas ta' titolu validu ta' enfitewsi, l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddetermina n-nuqqas ta' titolu validu ta' lokazzjoni.

13. L-appellant jaghmel referenza ghall-gurisprudenza dwar l-Artikolu 156(1) tal-Kap. 12, li c-citazzjoni ghandu jkollha tifsir car u sewwa tal-oggett tat-talba. Dan l-artikolu jitlob li jirrizulta rapport ta' rabta ragonevoli bejn il-premessi u t-talba nnifisha mmirata lejn il-persuna mharrka, altrimenti jcahhad lill-konvenut milli jipprepara d-difiza tieghu b'mod adegwat. Wara kollox, il-kontro-parti twiegeb ghall-kawzali u ghat-talbiet fir-rikors promotur, li fihom tkun inkwadrata l-azzjoni attrici. Jekk il-kawzali

u t-talbiet maghhom marbuta ma jkunux cari, il-konvenut ma jkollux opportunita` li jipprepara l-linja difensjonali tieghu sew. L-appellant isostni li ladarba huwa rnexxielu jipprova li c-cirkostanzi tal-kaz ma jippernjawx dwar enfitewsi, izda dwar lokazzjoni, l-ewwel Qorti kellha tichad it-talbiet attrici, peress li msejsa fuq kawzali skorretti u ma jirriflettux il-fatti. Itenni li huwa rnexxielu jipprova li l-premessi tal-atturi huma zbaljati, u ghalhekk jghid li l-ewwel Qorti ma setghetx tiskarta l-kawzali mressqa mill-atturi u minflok tiddeciedi l-kaz fuq linja kompletament divergenti, li huwa ma ressaqx provi dwarha. L-appellant jargumenta li jekk jitqies li Qorti mhix marbuta bil-kawzali mressqa fir-rikors promotur u tispicca taghmel xoghol ir-rikorrenti, allura l-konvenut ma jista' qatt jiddefendi lilu nnifsu b'mod xieraq. L-ewwel Qorti marret oltre dak li seta' kien accettabbli fuq bazi t'ekwita`. Kwindi minkejja li tul il-proceduri ma ssemmietx il-ligi tal-kera, l-atturi lanqas qajmu dan il-punt fil-mori tal-proceduri, minn imkien ma jirrizulta li l-atturi ressqu l-pretensjonijiet taghhom, oltre dik ta' nuqqas ta' titolu enfitewtiku u li huwa rnexxielu jilqa' ghat-talbiet attrici kif mressqa fir-rikors promotur, l-ewwel Qorti cahdet l-eccezzjonijiet tieghu. L-appellant isostni li jirrizulta car li l-ewwel Qorti applikat il-ligi b'mod zbaljat, li wassalha ghall-konkluzjoni skorretta u ngusta fil-kawza fl-ismijiet premessi.

14. Ghandu jinghad mal-ewwel li, ghalkemm huwa minnu li l-Artikolu 156(1)(a) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-

Ligijiet ta' Malta) jipprovdi li rikors guramentat ghandu jkun fih dikjarazzjoni li tfisser b'mod car u sewwa l-oggett tal-kawza, dan il-provvediment tal-ligi nghata interpretazzjoni wiesgha fil-gurisprudenza taghna. Dan fis-sens li l-interpretazzjoni li nghatat mhix wahda stretta, kif jaghtu l-impressjoni l-kliem tal-ligi. Hekk per ezempju nghad, minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tas-27 ta' Settembru, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Salvina Bugeja v. Albert Debono et:**

> *"…l-Artikolu 156(1) tal-Kap. 12 jipprovdi li l-oggett u r-raguni tat-talba gudizzjarja ghandhom ikunu mfissra car u sewwa fic-citazzjoni. Dan ma jfissirx pero` li kwalunkwe nuqqas da parti ta' l-attur ghandu mill-ewwel jigi mehud fis-sens li qed imur kontra d-dispost tal-Artikolu 156(1) tal-Kap 12 u ghalhekk igib mieghu n-nullita` tac-citazzjoni. Infatti, biex citazzjoni tigi mwaqqfa, jrid ikun hemm raguni gravi, b'mod li l-konvenut ikun jista' jigi ppregudikat fid-difiza tieghu. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Kummercjali) fil-kawza fl-ismijiet Bonnici v. Zammit noe deciza fl-20 ta' Jannar 1986 Kollez. Vol: LXX.ii.243)*
>
> "*Filwaqt li dwar l-ezistenza ta' kontradizzjoni bejn it-talbiet gie ribadit li:*
>
>> *"Fejn hemm kontradizzjoni ghall-ahhar bejn il-permessi u t-talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qrati ghandhom iqisu b'cirkospezzjoni eccezzjoni ta' nullita` ta' att gudizzjarju. Biex att ta' citazzjoni jghaddi mill-prova tal-validita` huwa bizzejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-persuna mharrka tifhem l-intenzjoni ta' min harrikha u li tali tifsila ma tkunx ta' hsara ghall-imharrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba tal-attur";*
>
> *"(Ara sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet Capua Palace Ltd. v. Boris Arcidiacono deciza fit-30 ta' Jannar, 2003)."*

15. Hekk ukoll fis-sentenza taghha tal-4 ta' Novembru, 1991, (Kollez. Vol. LXXV.II.467) fil-kawza fl-ismijiet **Guido J. Vella v. Dr. Emanuel Cefai,** inghad hekk:

> "*Meta f'citazzjoni tezisti vjolazzjoni tal-forma in kontravvenzjoni ta' l-artikolu 156(1)(a), ghax ma jkunx fiha tifsir car u sewwa tal-oggett u r-raguni tat-talba, l-eccezzjoni tan-nullita tac-citazzjoni tista' tigi milqugha biss kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet lill-parti li titlob in-nullità pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort'ohra hlief billi l-att jigi annullat.*

> *F'dawn il-kazijiet huwa dejjem opportun li l-Qorti kemm jista' jkun, ghall-pratticità u biex tigi evitata multiplikazzjoni ta' kawzi u spejjez zejda ghandha tkun pjuttost iebsa fl-akkoljiment tal-eccezzjoni tan-nullità u kemm jista' jkun issalva atti gudizzjarji, u att ta' citazzjoni ghandu jigi mwaqqa' u annullat biss ghal ragunijiet gravi: in-nullità ta' l-att gudizzjarji hija sanzjoni estrema li l-ligi trid li tigi imposta biss meta n-nuqqas - formali jew sostanzjali - fl-att ma jistax assolutament jigi tollerat minghajr hsara ghal xi principju ta` gustizzja procedurali."*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, din il-Qorti hija tal-istess fehma bhall-ewwel Qorti, fis-sens li l-kawzali fir-rikors promotur huma ftit ambigwi, u kuntrarjament ghal dak li jinghad mill-atturi, fil-mori tal-proceduri rrizulta li, l-kuntratt ta' sub-enfitewsi bejn l-awtur tal-atturi u n-nanniet tal-konvenut, konjugi Apap, kien wiehed pubbliku, li kien debitament insinwat. Madankollu johrog ben car li, l-iskop tal-kawza huwa sabiex jigi dikjarat li l-konvenut kien qieghed jokkupa l-fond tal-atturi bla ebda titolu validu fil-ligi, sabiex konsegwentement jigi ordnat l-izgumbrament tieghu.

16. Ghalkemm ir-raguni wara t-talbiet attrici ma tohrogx sew mill-premessi, qajla jista' jinghad li l-att promotur huwa milqut minn xi mankanza gravi li tista' twassal ghan-nullita` tal-att innifsu. Certament din il-Qorti ma taqbilx mal-ilment tal-konvenut appellant li ma kienx f'pozizzjoni li jiddefendi lilu nnifsu adegwatament, peress li r-raguni tat-talbiet attrici tirrizulta car mill-istess rikors promotur, li l-konvenut ma kellux titolu validu fil-ligi li jibqa' jokkupa l-imsemmi fond. Tant il-konvenut fehem ezatt it-talbiet attrici, li fost l-eccezzjonijiet li ressaq, hemm dik li

huwa qieghed jokkupa l-fond b'titolu validu skont il-ligi. Ghalhekk il-vot tal-Artikolu 156(1) tal-Kap. 12 jinsab sodisfatt u din il-Qorti ma tarax li l-konvenut appellant gie ppregudikat minn kif gie redatt ir-rikors promotur.

17. Huwa maghruf li l-Qrati jiddeciedu l-kawzi mhux biss a bazi ta' dak li jinghad u fil-parametri ta' dak li jintalab fir-rikors promotur, izda wkoll fl-isfond tal-eccezzjonijiet imressqa mill-konvenut. Kif inghad drabi ohra, il-principju li jirregola l-piz probatorju huwa dak ta' min jallega jrid jipprova - *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat.* Dan l-oneru tal-prova huwa piz li jinkombi lill-kontendenti fil-kawza, kemm l-atturi, li jridu jippruvaw bil-fatti d-dritt azzjonat minnhom (*actori incumbit probatio),* kif ukoll il-konvenut, li ghandu jressaq provi in sostenn tal-eccezzjonijiet tieghu, sabiex jikkontesta l-pretensjonijiet tal-atturi (*reus in excipiendo fit actor*). Hekk jinghad f'dan is-sens fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Marzu, 2020, fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Cutajar v. Slipform Engineering International Limited.** Fil-kors tal-kawza, dan il-piz jista joxxilla minn parti ghall-ohra. Il-gudikant huwa tenut li jiddeciedi *iuxta allegata et probata,* jigifieri li a bazi tat-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet tal-konvenut, jislet mill-provi mressqa mill-partijiet, il-konvinciment tieghu. Ghalkemm il-gudikant ikollu diskrezzjoni fl-ghazla ta' dawk il-provi li jidhirlu li huma l-aktar attendibbli, dik id-diskrezzjoni hija suggetta ghal dak il-provvediment tal-ligi (Artikolu 218 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili) li jipprovdi li fis-sentenza trid tinghata motivazzjoni

ragunata. (Ara s-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri), tat-12 ta' April, 2007 fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Tonna v. Philip Azzopardi**).

18. Hekk ukoll, f'dan il-kaz, ghalkemm l-atturi telqu mill-premessa zbaljata li kien sar kuntratt ta' enfitewsi li ma kienx wiehed validu, stante li ma kienx sar permezz ta' att pubbliku, sabiex isostnu li l-konvenut ma kellux titolu validu, izda dan il-kuntratt esebit in atti, rrizulta debitament registrat, min-naha l-ohra, il-konvenut ressaq eccezzjoni fis-sens li kellu titolu validu. Dan bilfors kellu jwassal lill-ewwel Qorti sabiex wara li tezamina t-titolu pretiz mill-atturi, tqis ukoll l-eccezzjoni tal-konvenut u tinvesti t-titolu vantat mill-istess konvenut. Madankollu, wara analizi legali tal-kaz, l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li, sodisfatta bit-titolu tal-atturi, u ghalkemm in-nanniet tal-konvenut kellhom titolu validu ta' lokazzjoni, wara li skada t-terminu tac-cens, mhux l-istess jista' jinghad ghall-konvenut.

19. Kuntrarjament ghal dak li jinghad mill-appellant fl-aggravju tieghu, l-fatt li l-ewwel Qorti accertat li r-rapport guridiku bejn l-atturi u n-nanniet tal-konvenut kien wiehed ta' lokazzjoni, ma jfissirx li l-ewwel Qorti kellha tieqaf hemm fl-istharrig taghha. L-ewwel Qorti kellha taghmel ezercizzju ulterjuri proprju peress li l-konvenut ressaq pretensjoni ta' titolu validu, fil-konfront tal-azzjoni attrici sabiex jopponi t-talba ghall-izgumbrament. Il-fatt li t-titolu tal-enfitewsi temporanja tan-nanniet tal-konvenut, giet

konvertita f'wahda ta' lokazzjoni u dan *ex lege,* flimkien mal-pretensjoni tal-konvenut li jibqa' jghix fil-fond tal-atturi, wasslu lill-ewwel Qorti sabiex tinvesti tali titolu. Dan certament ma jfissirx li l-ewwel Qorti marret lil hinn mill-parametri tal-kawza, peress li kif inghad, m'humiex biss it-talbiet attrici, izda wkoll l-eccezzjonijiet tal-konvenut li jfasslu tali parametri tal-kawza.

20. Sabiex il-konvenut ikun jista', jekk jikkwalifika bhala inkwilin, ikompli l-kirja bl-istess kundizzjonijiet vigenti, jekk kien jghix mal-inkwilin ghal erba' snin mill-ahhar hames snin qabel l-1 ta' Gunju, 2008, sal-mewt tal-istess inkwilin, irid jissodisfa t-test tal-kriterji tal-mezzi hemm imsemmija (Artikolu 1531F tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta)). Madankollu, il-konvenut, fil-fehma ta' din il-Qorti, bhala n-neputi tal-inkwilini, ghalkemm ma jikkwalifikax bhala inkwilin fit-termini tal-Artikolu 1531F, gialadarba jirrizulta debitament ippruvat li kien jghix mal-inkwilin qabel l-1 ta' Gunju, 2008 u baqa' jghix mal-inkwilin sal-mewt tieghu, ghalhekk kellu japplika l-Artikolu 1531G tal-Kodici Civili, fejn persuna tista' tibqa' tkompli l-kirja, bi hlas ta' kirja doppja, ghal zmien determinat, li f'kull kaz lahaq ghadda. Issa huwa minnu li l-partijiet ma dahlux fil-mertu ta' dawn il-provvedimenti tal-ligi relattivi ghal-lokazzjoni u l-konvenut ma ressaq ebda allegazzjoni f'dan is-sens u lanqas ressaq provi dwar it-test tal-mezzi. Minkejja dan, fl-ahjar ipotezi, il-konvenut kellu dritt jibqa' jghix fil-fond in kwistjoni ghal hames snin mid-data tal-mewt tal-inkwilin (f'dan

il-kaz Anna Apap mietet fit-22 ta' Gunju, 2011) jigifieri sal-21 ta' Gunju, 2016. Isegwi li ghalkemm il-konvenut seta', forsi, kellu titolu validu meta nfethet il-kawza odjerna li jibqa' jghix f'dan il-fond ghal zmien limitat, fi kwalunkwe kaz, illum il-gurnata dak id-dritt spicca. Huwa gie interpellat ufficjalment biex jivvaka mill-fond, izda ma harigx u, ghalhekk, kellha issir din il-kawza.

21. Din il-Qorti, wara li ezaminat l-aggravju tal-konvenut appellant, fid-dawl tal-provi mressqa mill-partijiet fl-atti tal-kawza u kunsidrati l-principji legali hawn qabel spjegati, issib li ghalkemm ghal raguni differenti, din il-Qorti ser tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, in kwantu llum il-gurnata, titolu validu fil-ligi vantat mill-konvenut appellant ma jirrizultax, u ghalhekk it-talbiet attrici b'applikazzjoni tal-principju ta' *ius superveniens* ghandhom xorta jigu milqugha, b'dan li ser jigi ordnat temperament fil-kap tal-ispejjez.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn qabel imfissra, tiddisponi mill-appell tal-konvenut appellant, billi tichad l-istess u ghal ragunijiet differenti, tikkonferma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-25 ta' Novembru, 2015, fil-kawza fl-ismijiet premessi. B'dan illi, it-terminu ta' tliet xhur ghall-fini tal-izgumbrament tal-konvenut mill-fond bin-numru 334, Mdina Road,

Qormi, jibdew jiddekorru mil-lum. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi jithallsu kwantu ghal terz (1/3) mill-atturi *in solidum* u zewg terzi (2/3) mill-konvenut.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
gr