



MALTA

**QORTI TAL-APPELL**  
(Kompetenza Inferjuri)

**ONOR. IMĦALLEF**  
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tad-29 ta' Settembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 65/2019/1 LM

**Mary Mifsud (K.I. nru 448441)**  
(*'l-appellanta'*)

**vs.**

**Anthony Borg (K.I. nru 622049M)**  
**u martu Violet Borg (K.I. nru 299055M)**  
(*'l-appellati'*)

**Il-Qorti,**

**Preliminari**

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Mary Mifsud (K.I. nru 448441(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'], mis-sentenza mogħtija fis-27 ta' Novembru, 2020, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li

Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premissi, fejn astjena milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni, filwaqt li laqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimati **Anthony Borg (K.I. nru 622049M)** u martu **Violet Borg (K.I. nru 299055M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'], u ċaħad it-talbiet tal-appellanta bl-ispejjeż kontriha.

### **Fatti**

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond bin-numru 10 f'Triq il-Kunċizzjoni, Marsa, [minn issa 'l quddiem 'l-fond'] mikri lill-appellati mill-appellanta, versu l-kera ta' €270.23 fis-sena.

### **Mertu**

3. L-appellanta istitwiet proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-prezentata ta' rikors fl-1 ta' April, 2019, fejn filwaqt li ppremettiet li kien jidher li hemm lok għar-reviżjoni tal-kera *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, talbet lill-Bord sabiex:

- “1. Jistabillixxi jekk l-intimati konjuġi Borg jikkwalifikawx taħt l-Artikolu 12B Kap. 158 biex ikomplu jikru l-fond li jinsab fl-indirizz 10, Conception Street, Marsa;*
- 2. Fil-każ li jikkwalifikaw, jistabillixxi kundizzjonijiet ġodda u jordna revizjoni fil-kera sa 2% tal-valur tal-proprjetà wara li jiġi stabbilit il-valur tal-proprjetà permezz tal-membri tekniċi tal-Bord;*
- 3. Fil-każ li ma jikkwalifikawx, jordna l-iżgumbrament tagħhom fi żmien ħames snin bil-kera doppja tal-lum a tenur tal-Artikolu 12B(4) Kap. 158.*

*Bl-ispejjeż kontra l-intimati u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor.”*

4. L-Awtorità tad-Djar wiegħbet għat-talba tal-appellanta bħala *amicus curiae* fit-23 ta' April, 2019 fejn eċċepiet li (a) l-appellanta għandha ġgħib provi dwar it-titolu tagħha u li għandha dritt li tressaq it-talba skont ir-rikors promotur; (b) hija kienet ġiet notifikata bħala *amicus curiae* a tenur tal-artikolu 4 tal-Att XXVII tal-2018 u kellha dritt li tipparteċipa fil-proċeduri odjerni, iżda biss f'din il-kwalità u għaldaqstant ma kellhiex tbatl l-ispejjeż; u (ċ) jekk l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi impost mil-liġi, il-kera għandha tiġi ffixxata f'ammont ta' mhux iktar minn 2% tal-valur tal-proprietà, iżda l-Bord kellu jġi gwidat permezz tal-kriterji imposti mil-liġi sabiex tiġi stabbilita l-kera ġusta.

5. L-appellati laqgħu għat-talba tal-appellanta permezz tat-twegiba pprezentata fis-6 ta' Mejju, 2019 fejn eċċepew (a) in-nullità tar-rikors promotur stante li dan ma kienx fih ir-rekwiżiti skont l-artikolu 25 tal-Kap. 69; (b) l-appellanta għandha turi t-titolu tagħha; (ċ) l-azzjoni tal-appellanta kienet inammissibbli u infondata għaliex hija kienet taf bl-effetti legali tal-artikolu 12 u 12A tal-Ordinanza meta saret il-konċessjoni enfitewtika; (d) iż-żieda ta' 2% mitluba ma kinitx tassattiva, iżda waħda diskrezzjonali; (e) l-appellati kienu jissodisfaw it-test tal-mezzi; (f) l-istess appellati kienu jimmeritaw il-protezzjoni soċjali; (g) huma m'għandhom ibatu l-ebda spejjeż għaliex it-talbiet tal-appellanta kienu intempestivi stante li kienet tħallset il-kera bil-quddiem.

### **Is-Sentenza Appellata**

6. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwentli konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

*“Ikkunsidra:*

***It-Talbiet u l-Eċċezzjonijiet fil-Qosor***

*Illi f'din il-kawża r-rikorrenti qegħda tiddikjara illi hija l-użufruttwarja tal-fond mertu tal-kawża mikri lill-intimati u titlob lil dan il-Bord jistabilixxi (1) jekk l-intimat jikkwalifikawx taħt l-Artikolu 12B Kapitolu 158 biex ikomplu jikru l-fond u (2) f'tali każ jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda u jordna revizjoni tal-kerà u (3) jekk ma jikkwalifikawx jordna l-iżgumbrament tagħhom fi żmien ħames snin bil-kerà doppju tal-lum.*

*L-intimati eċċepew (1) in-nullità stante li r-rikors promotur ma fihx dak kollu rikjest minn artikolu 25 ta' Kapitolu 69, (2) il-prova tat-titolu, (3) l-inammissibilità tal-azzjoni stante li l-azzjoni dedotta mir-rikorrenti hija infondata għaliex ir-rikorrenti stess kienet konsapevoli u xjenti mill-effetti legali tal-artikolu 12 u 12A tal-Ordinanza fiż-żmien li saret il-konċessjoni enfitewtika, (4) iż-żieda ta' tnejn fil-mija (2%) mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali, (5) l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi, (6) l-intimati jimmeritaw il-protezzjoni soċjali u (7) l-esponenti m'għandhomx ibatu ebda spejjeż billi t-talbiet tar-rikorrenti huma intempestivi u vessatorji stante illi sa ġimgħatejn qabel ma saret din it-talba hija kienet ġabret il-kerà bil-quddiem tal-fond in kwistjoni, liema kerà hija mħallsa sat-23 ta' Marzu 2020.*

*Illi din hija sentenza dwar l-ewwel, it-tieni u t-tielet eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimati.*

***L-Ewwel Eċċezzjoni Preliminari***

*Illi fis-seduta tal-11 ta' Gunju 2020, l-intimat iddikjara illi qed jirtira l-ewwel eċċezzjoni kif jirriżulta mill-verbal tal-istess seduta a folio 29 tal-process.*

*Illi għalhekk il-Bord ma hux ser jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-imsemmija eċċezzjoni preliminari.*

***It-Tieni Eċċezzjoni Preliminari***

*Din taqra hekk:*

*“Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti għandha tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond li tiegħu qiegħda titlob revizjoni fil-kerà;”.*

*Provi*

*Illi r-rikorrenti prezentat nota fl-atti tal-kawża a folio 14 fejn Dok MM1 kellu jkun il-kuntratt li jipprova t-titolu tar-rikorrenti. Dan id-dokument però ma hux kuntratt*

*bejn il-partijiet fil-kawża izda bejn ir-rikorrenti u terz ieħor. Tant illi fis-seduta tal-11 ta' Ġunju 2020 ir-rikorrenti iddikjarat li dan kien żball u li kienet se tipprezenta l-kuntratt bejn il-partijiet.*

*Illi permezz tan-nota preżentata fil-15 ta' Ġunju 2020 a folio 32 tal-proċess ir-rikorrenti preżentat il-kuntratt li sar bejn iċ-ċenswalisti oriġinali u l-intimata, fuq liema kuntratt fit-tieni parti deher Anthony Mifsud, żewġ ir-rikorrenti in rappreżentanza tal-istess konjuġi Mifsud u rrikonoxxa lill-intimati bħala i-ċenswalisti l-godda. Konsegwentament jirrizulta li n-nuda proprjeta tal-imsemmi fond tappartjeni liż-żewġ konjuġi.*

*In oltre mid-dokumenti MM2, MM3, MM4 u MM5 a folio 17 sa 23 tal-proċess jirrizulta li r-rikorrenti hija in użufruttwarja tal-fond kollu però ma għandhiex in-nuda proprjeta tal-fond kollu izda biss ta' nofs indiviż minnu u cioè ta' sehemha mill-istess fond. Mill-istess dokumenti jirrizulta li n-nuda proprjeta tan-nofs indiviż ta' żewġha għadda lill-ulied il-konjuġi Mifsud, skont l-aħħar testament tiegħu.*

*Illi permezz tan-nota esebita a folio 32 sa 36 tal-proċess ir-rikorrenti preżentat il-kuntratt li permezz tiegħu l-konjuġi Mifsud, qua proprjetarji tal-imsemmi fond, irrikonoxxew lill-intimati bħala ċenswalisti godda tal-imsemmi fond.*

### **Il-Liġi Applikabbli**

*Il-liġi fil-Kap. 158 tiddisponi testwalment:*

*“il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, ..... japplikaw fir-rigward ta' din il-kera, mill-10 ta' April 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.*

*(2) Il-proprjetarju (fn. 1 Emfasi tal-Bord) għandu jkollu l-jedd jipprezenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn ....*

*Illi r-rikors promotur huwa msejjes fuq l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u t-talbiet tar-rikorrenti magħmula taħt l-Artikolu 12B.*

*Illi għalhekk il-Bord se jgħaddi biex jeżamina x'tgħid il-liġi fl-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 u jekk l-istess liġi titkellimx dwar jew issemmix proprjetarju biss jew anke użufruttwarju jew jekk b'xi mod jew ieħor tagħti dritt lill-użufruttwarju li jipprezenta azzjoni bħal din li għandu quddiemu l-Bord.*

*Però qabel l-Artikolu 12B il-Bord se jara ukoll x'għid l-Artikolu 2 li jagħti tifsir tal-kliem li jintuza f'din il-liġi.*

*Mill-Artikolu 2 tal-Kapitolu 158 li jagħti t-tifsir tal-kliem użat f'din il-liġi l-kelma proprjetarju hija mfissra hekk:*

“‘proprjetarju’ użata dwar dar ta’ abitazzjoni tfisser il-persuna jew kull waħda mill-persuni li jkollhom dritt għal dik id-dar ta’ abitazzjoni bi proprjetà assoluta, enfitewsi, sub-enfitewsi, jew użufrutt:

\*Iżda fl-artikolu 3(d) u, għall-finijiet ta’ u dwar dak il-paragrafu, f’kull disposizzjoni oħra ta’ din l-Ordinanza, ‘proprjetarju’ użata dwar dar ta’ abitazzjoni tfisser il-persuna jew kull waħda mill-persuni li jkollhom dritt għal dik id-dar ta’ abitazzjoni bi proprjetà assoluta jew b’enfitewsi jew sub-enfitewsi perpetwa jew b’użufrutt, iżda, f’dan l-aħħar każ, biss jekk fit-tmiem tal-użufrutt, in-nudu proprjetarju jkollu d-dritt għal dik id-dar ta’ abitazzjoni bi proprjetà assoluta jew b’enfitewsi jew sub-enfitewsi perpetwa;”.

*L-Artiklu 12B jgħid hekk:*

“12B. (1) Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta’ abitazzjoni taħt titolu ta’ kera stabbilit abbażi ta’ titolu preċedenti ta’ enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta’ Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta’ dik il-kera, mill-10 ta’ April 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta’ xi liġi oħra.

(2) **Il-proprjetarju** (fn. 2 Enfasi tal-Bord) għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta’ abitazzjoni fl-1 ta’ Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.”.

### ***Kunsiderazzjonijiet tal-Bord***

*Illi huwa minnu li fejn il-liġi titkellem ċar ma hemmx lok għall-interpretazzjoni.*

*Illi huwa minnu wkoll illi fejn il-liġi ma hiex daqshekk ċara, huwa solitu li wieħed jidhrol fid-dibattiti parlamentari dwar dik il-liġi biex jara aktar x’kienet l-intenzjoni tal-leġislatur.*

*Fil-każ odjern, il-Bord huwa tal-fehma, illi l-liġi hija ċara. Filwaqt illi fid-definizzjoni ta’ proprjetarju l-liġi tinkludi d-dritt ta’ użufruttwarju, però imbagħad għandek il-proviso, li fil-każ tal-użufrutt jagħmel kundizzjoni u cioè: “.. jew b’użufrutt, iżda, f’dan l-aħħar każ (fn 3 Jigifieri fil-każ ta’ użufrutt), biss jekk fit-tmiem tal-użufrutt, in-nudu proprjetarju (fn 4 Mhux l-użufruttwarju innifsu kif tissottometti r-rikorrenti fil-paragrafu 8 tan-nota tagħha) jkollu d-dritt għal dik id-dar ta’ abitazzjoni bi proprjetà assoluta jew b’enfitewsi jew sub-enfitewsi perpetwa;”.*

*Illi għalhekk skont l-istess artiklu ma hux l-użufruttwarju nnifsu li għandu jkollu d-dritt għal dik id-dar ta' abitazzjoni bi proprjetà assoluta jew b'enfitewsi jew sub-enfitewsi perpetwa iżda in-nudu proprjetarju.*

*Illi l-Artikolu 2 li jagħti t-tifsir ma jillimitax il-proviso għall-Artikolu 3d kif sottomess mir-rikorrenti iżda jgħid ukoll "f'kull disposizzjoni oħra ta' din l-Ordinanza". Dan ifisser li dak il-proviso japplika wkoll f'kull disposizzjoni oħra ta' din l-Ordinanza u konsegwentament f'kull disposizzjoni oħra għie eskluż l-użufruttwarju mid-definizzjoni ta' proprjetarju għajr f'dawk il-każijiet fejn "fit-tmiem tal-użufrutt, in-nudu proprjetarju jkollu d-dritt għal dik id-dar ta' abitazzjoni bi proprjetà assoluta jew b'enfitewsi jew sub-enfitewsi perpetwa;".*

*Illi għalhekk il-liġi tirrikjedi li d-dritt tal-użufruttwarju sabiex jaġixxi ai termini tal-Artikolu 12B irid jirrisolvi ruħhu fid-dritt ta' proprjetà fit-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika billi d-dritt tal-użufruttwarju fit-tmiem ta' tali konċessjoni jingħaqad mad-dritt tan-nuda proprjetà fit-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika u b'hekk l-użufruttwarju jrid juri li huwa għandu d-dritt ta' proprjetarju fuq l-imsemmija proprjetà fit-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika sabiex ikun jista' jressaq tali azzjoni.*

*Dan ifisser li din il-kawża ma setgħetx tiġi proposta mir-rikorrenti biss, li hija l-użufruttwarja tal-fond kollu iżda hija l-proprjetarja tan-nofs indiviż tal-imsemmi fond biss u mhux tal-fond kollu. Konsegwentament fil-każ in eżami d-dritt tagħha ma hux biżżejjed biex jissodisfa dan il-kriterju tan-nuda proprjetà impost mil-liġi.*

*Konsegwentament, hija m'għandha l-ebda dritt fil-liġi li tistitwixxi l-kawża odjerna.*

*Għal dawn ir-raġunijiet din l-eċċezzjoni preliminari qed tiġi milqugħa.*

### ***It-Tielet Eċċezzjoni Preliminari***

*Illi in vista ta' dak deċiż rigwardanti t-tieni eċċezzjoni preliminari, ma hemmx lok illi l-Bord jeżamina t-tielet eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimati."*

## **L-Appell**

7. L-appellanta pprezentat ir-rikors tal-appell tagħha fil-15 ta' Diċembru, 2020, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata u tiċhad it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-appellati, bl-ispejjeż kontribom. Tgħid li l-aggravju uniku tagħha huwa li l-Bord naqas milli jagħti interpretazzjoni tal-artikolu 2 tal-

Kap. 158 b'mod li (i) jirrifletti dak li kienet teżiġi l-istess liġi u li huwa kompatibbli mal-iskop tagħha; u (ii) huwa legalment fondat.

8. L-appellati wieġbu fit-18 ta' Jannar, 2021 fejn issottomettew li l-appell interpost għandu jiġi miċħud, filwaqt li s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata.

### **Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**

9. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju ewlieni mressaq mill-appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati.

10. L-appellanta tirrileva li l-azzjoni tagħha hija xprunata mill-artikolu 12B tal-Kap. 158, li jagħti d-dritt lill-*'proprietarju'* ta' fond residenzjali li jitlob żieda fil-kera sabiex din tirrifletti aħjar il-valur tal-fond fis-suq. Tgħid li mhuwiex ikkontestat mill-partijiet u kif osserva ukoll l-Bord fid-deċiżjoni appellata, li l-artikolu 2 tal-Kap. 158 jagħti definizzjoni ċara ta' din il-kelma, u b'hekk jirrizulta li l-azzjoni tal-proprietarju taħt l-artikolu 12B tispetta wkoll lil dik il-persuna li tiddetjeni l-fond taħt titolu ta' użufrutt. Tisottometti li l-kliem fil-proviso tal-imsemmija definizzjoni "*għall-finijiet ta' u dwar dak il-paragrafu*" ukoll jagħmlu ċar li huwa biss fil-kuntest tal-artikolu 3(d) tal-Kap. 158. u fejn jiġu applikati dispożizzjonijiet oħra tal-Ordinanza fl-ambitu jew in segwitu ta' dan l-artikolu, li d-definizzjoni ta' *'proprietarju'* fir-rigward ta' individwi li huma użufruttwarji għandha tiġi kwalifikata ulterjorment. L-appellanta tikkontendi li dak li qed



isostni l-Bord iwassal sabiex id-dispożizzjonijiet tal-*proviso* jissupera d-definizzjoni tal-paragrafu preċedenti u saħansitra jwassal sabiex irendi t-tifsira għalkollox superfluwa fejn din tolqot persuni li għandhom titolu ta' użufrutt fuq il-fond. Barra minn hekk il-logika kienet titlob li l-użufruttwarju għandu l-interess ġuridiku u finanzjarju li jitlob awment tal-kera permezz tal-liġi għaliex l-iskop tal-emendi introdotti fil-Kap. 158 kien sabiex permezz tal-artikolu 12B jinstab bilanċ bejn l-interessi konkreti li għandhom persuni bħalu u dawk tal-inkwilini. Però jekk wieħed kellu jaċċetta r-raġunament tal-Bord, l-għan intrinsiku tar-rimedju taħt l-artikolu 12B Kap. 158 ikun qed jiġi newtralizzat fil-konfront tal-użufruttwarji. L-appellanta tikkontendi li l-ħsieb tal-Bord meta saħaq illi l-użufruttwarju għandu fi tmien tal-użufrutt ikollu l-proprjetà assoluta tal-fond sabiex ikun jista' jipproponi azzjoni skont l-artikolu 12B tal-Kap. 158, huwa nieqes minn kull forma ta' logika legali. Dan għaliex tgħid li wieħed ma jistax igawdi minn titolu ta' użufrutt u fl-istess ħin ikollu titolu ta' proprjetà assoluta.

11. L-appellati jsostnu li l-Bord kien korrett fil-ħsieb tiegħu meta ddecieda li l-appellanta waħedha ma setgħet qatt tressaq il-kawża odjerna billi ma kinitx tissodisfa l-kriterji stabbiliti mil-liġi. Barra minn hekk huma ssottomettew li d-dokumenti esebiti mill-istess appellanta lanqas kienu jappartjenu għall-fond iżda għal proprjetà oħra. Huma jagħmlu riferiment għal sentenza tal-Bord fl-ismijiet **Mary Mifsud vs. Tanio Tesi** fejn intlaħqet l-istess konkluzjoni, iżda ma sar l-ebda appell min-naħa tar-rikorrenti. L-appellati jikkontendu li l-liġi kienet ċara biżżejjed u ma kien hemm l-ebda lok għal interpretazzjoni. Jagħlqu billi jissottomettu li kwalsiasi dokument li għalih tagħmel riferiment l-appellanta u li

għie pprezentat wara s-seduta tal-11 ta' Ġunju, 2020, ma kellux jittiehed inkonsiderazzjoni stante li ma kienx jidher li l-Bord kien ipprovda dwar jekk dak id-dokument kellux jitqies bħala validament ipprezentat jew le.

12. Il-Bord għaraf li r-rikors promotur huwa msejjes fuq l-artikolu 12 tal-Kap. 158 u li t-talbiet tal-appellanta saru abbażi tal-artikolu 12B. Għalhekk għadda sabiex eżamina d-dispożizzjonijiet ta' dan l-aħħar artikolu, iżda qabelxejn għamel riferiment għat-tifsira tal-kelma 'proprjetarju' kif mogħtija fl-artikolu 2 tal-istess liġi. Il-Bord iddikjara li huwa minnu li fejn il-liġi hija ċara, m'hemmx lok għal interpretazzjoni, u hekk kien il-każ odjern. Spjega li l-*proviso* tad-definizzjoni ta' 'proprjetarju' jagħmel kundizzjoni, b'mod li mhux l-użufruttwarju li għandu d-dritt għad-dar ta' abitazzjoni inkwistjoni bi proprjetà assoluta jew b'enfitewsi jew sub-enfitewsi perpetwa, iżda dak id-dritt jispetta lin-nudu proprjetarju. Il-Bord sostna li kuntrarjament għal dak li kienet qiegħda ssostni l-appellanta, dak il-*proviso* ma kienx limitat għall-artikolu 3d tal-Kap. 158, għaliex jgħid ukoll "*f'kull disposizzjoni oħra ta' din l-Ordinanza*", u għalhekk l-użufruttwarju għie eskluż mid-definizzjoni ta' proprjetarju għajr għal dawk il-każijiet fejn "*fit-tmiem tal-użufrutt, in-nudu proprjetarju jkollu d-dritt għal dik id-dar ta' abitazzjoni bi proprjetà assoluta jew b'enfitewsi jew sub-enfitewsi perpetwa*". Il-Bord ikkontenda li dan kien applikabbli wkoll fil-każ tal-artikolu 12B, talli b'hekk sabiex iressaq l-azzjoni hemm kontemplata, l-użufruttwarju għandu juri li huwa għandu d-dritt ta' proprjetarju fuq il-fond fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika. Osserva li fil-każ odjern l-appellanta kienet proprjetarja tan-nofs indiviż tal-fond u mhux tal-fond kollu, u għalhekk hija ma kinitx

tissodisfa l-kriterju impost mil-liġi, u ma kellha l-ebda dritt fil-liġi li tistitwixxi l-proċeduri odjerni. B'hekk laqa' t-tieni eċċezzjoni tal-appellati.

13. Sabiex tiddeċiedi jekk l-appellanta kellhiex dritt li tintavola l-proċeduri odjerni b'halha użufruttwarja, il-Qorti sejra l-ewwel tistharreġ dak li jipprovdi għalih l-artikolu 12B tal-Kap. 158, li fuqu sejsset l-azzjoni tagħha. Il-Qorti tagħraf mill-ewwel, u dan mhux kontestat, li l-azzjoni kontemplata hawn qabel ma dan l-artikolu gie sostitwit permezz tal-Att XXIV tal-2021, hija mogħtija lill-*'proprietarju'*.

14. Issa fil-każ odjern jirrizulta li l-appellanta kienet proprietarja fis-sehem ta' nofs indiviż tal-fond, filwaqt li kienet tgawdi titolu ta' użufrutt tas-sehem l-ieħor derivanti mit-testment *unica charta* ta' żewġha. L-assoluta proprietà fuq is-sehem ta' nofs indiviż tirrizulta b'mod ċar mill-kopja awtentikata tal-att ta' bejgħ tal-utili dominju temporanju ffirmat fl-10 ta' Lulju, 1997 quddiem in-Nutar Sandro Schembri Adami.<sup>1</sup> Fin-nuqqas tal-Bord li jipprovdi dwar l-oġġezzjoni tal-appellati, kif iddikjara li kellu jagħmel fis-seduta tal-11 ta' Ġunju, 2020, il-Qorti tieħu l-opportunità sabiex tirrileva li fl-ewwel lok il-preżentata ta' dan id-dokument bl-ebda mod ma jista' jingħad li ppreġudikat l-pożizzjoni tal-appellati, stante li kien qiegħed jissostitwixxi dokument ieħor tal-istess natura, u fit-tieni lok ma kellu l-ebda effett fuq il-proċeduri quddiem il-Bord, li xorta waħda nqatgħu fid-data mogħtija, u wara li l-appellati kellhom l-opportunità li jispjegaw l-oġġezzjoni tagħhom.

---

<sup>1</sup> Dok. MM1(b) a fol. 33 sa 36.

15. Il-Qorti tagħraf li mhuwiex kontestat ukoll il-fatt li l-appellanta wara l-mewt<sup>2</sup> ta' żewġha Anthony Mifsud, saret użufruttwarja tas-sehem tiegħu mill-imsemmi fond, u dan jirrizulta mit-testment *unica charta* li hija għamlet ma' żewġha Anthony Mifsud fl-4 ta' Marzu, 1983 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, fejn gie ddikjarat li “[i]t-testaturi jhallu lill xulxin reċiprokament b'titolu ta' legat l-użufrutt universali tal-ġid kollu tagħhom ...”, u anki mid-dikjarazzjoni tan-Nutar Maria Briffa.<sup>3</sup>

16. Imbagħad il-kelma '*proprietarju*' hija definita hekk permezz tal-artikolu 2 tal-Kap. 158:

*"proprietarju" użata dwar dar ta' abitazzjoni tfisser il-persuna jew kull waħda mill-persuni li jkollhom dritt għal dik id-dar ta' abitazzjoni bi proprietà assoluta, enfitewsi, sub-enfitewsi, jew użufrutt:*

*\*Izda fl-artikolu 3(d) u, għall-finijiet ta' u dwar dak il-paragrafu, f'kull disposizzjoni oħra ta' din l-Ordinanza, "proprietarju" użata dwar dar ta' abitazzjoni tfisser il-persuna jew kull waħda mill-persuni li jkollhom dritt għal dik id-dar ta' abitazzjoni bi proprietà assoluta jew b'enfitewsi jew sub-enfitewsi perpetwa jew b'użufrutt, izda, f'dan l-aħħar każ, biss jekk fit-tmiem tal-użufrutt, in-nudu proprietarju jkollu d-dritt għal dik id-dar ta' abitazzjoni bi proprietà assoluta jew b'enfitewsi jew sub-enfitewsi perpetwa;"*

17. Mhux kontestat bejn il-partijiet, u l-Bord ukoll għaraf li l-liġi hawn hija ċara u ma tagħti lok għall-ebda interpretazzjoni, b'dana li mbagħad l-appellanta mhijiex qiegħda tifhem il-*proviso* bl-istess mod li qegħdin jifhmuh l-appellati, u l-Bord ukoll li aċċetta t-tifsira li taw l-imsemmija appellati. Izda l-Qorti tgħid li hija l-appellanta li għandha raġun, u tirrileva li l-interpretazzjoni tal-appellati, li l-

---

<sup>2</sup> Ara Dok. MM5 dikjarazzjoni tan-Nutar Dott. Maria Briffa a fol. 23.

<sup>3</sup> *Ibid.*

Bord għamel tiegħu, mhijiex tajba u għandha l-effett xejn logiku li gġib fix-xejn kull dritt li l-Kap. 158 jagħti lill-użufruttwarju.

18. Il-Qorti tibda billi tosserva li generalment *proviso* huwa intiż sabiex jillimita l-applikabbiltà tad-dispożizzjoni tal-liġi li huwa marbut magħha. Għalhekk jekk permezz tad-definizzjoni tal-kelma '*proprietarju*', l-użufruttwarju qed jiġi meqjus u qed jingħata l-istess drittijiet bħal dawk ta' '*proprietarju*', jekk imbagħad il-*proviso* jingħata l-interpretazzjoni li ta l-Bord, wieħed ikun qed iħassar dak li għalih tkun ipprovdiet id-definizzjoni, stante li mhijiex legalment sostenibbli sitwazzjoni fejn l-użufruttwarju huwa wkoll il-*proprietarju* assolut.

19. Għalhekk ma jistax ikun mod ieħor għajr li d-dispożizzjonijiet tal-*proviso* inkwistjoni, huma applikabbli biss fir-rigward tal-para. (d) tal-artikolu 3 tal-Kap. 158 u f'kull dispożizzjoni tal-istess liġi fejn huma kontemplati ċ-ċirkostanzi mfissra fl-imsemmi paragrafu. Il-Qorti tgħid li ma tista' tagħraf l-ebda tifsira oħra faċli u tagħraf li kull tifsira oħra tista' tkun biss permezz ta' interpretazzjoni inutli, frivola u 'l hemm mill-iskop tal-liġi.

### **Decide**

**Għar-raġunijiet premissi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tilqgħu u għalhekk, filwaqt li tiċċad it-tieni eċċezzjoni tal-appellati, tħassar is-sentenza appellata fejn il-Bord laqa' t-tieni eċċezzjoni, u tibgħat l-atti lura lill-imsemmi Bord sabiex ikompli jisma' u jiddeċiedi l-kawża odjerna.**

**L-ispejjeż tal-ewwel istanza u ta' dan l-appell huma a karigu tal-appellati.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.  
Imħallef**

**Rosemarie Calleja  
Deputat Registratur**