QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 30 ta' Settembru, 2021

Numru 8

Rikors Numru 1166/19 TA

Emanuele (186454M) u Josephine konjugi Caruana (52658M)

vs

Paul Micallef (258655M) u Antonia Micallef (262129M)

Il-Qorti:

Rar-ir-rikors ta' Emmanuel u Josephine konjugi Caruana (l-Atturi) tad-9 ta' Diċembru 2019 li permezz tiegħu ppremettew u talbu is-segwenti:

"1. Illi lura fit-13 ta' Gunju 1979, ir-rikorrenti inghataw b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal zmien wiehed u ghoxrin sena (21), il-fond konsistenti f'appartament internament innumerat erbgha (4) fi blokk ta' erba' flats bla numru, liema blokk jismu Kina Flats, fi Triq bla isem maghrufa bhala New Street in tal-Hlas Road, Hal Qormi (kif jidher mill-kuntratt enfitewtiku hawn anness u mmarkat bhala **Dok EJC 1**);

2. Illi fis-sena 2000, ir-rikorrenti gew mitluba minn George Micallef, llum defunt, li jigi missier l-intimat Paul Micallef u r-ragel tal-intimata Antonia Micallef, sabiex jersqu ghall-publikazzjoni ta' kuntratt pubbliku; difatti fit-tlieta (3) ta' Lulju tas-sena elfejn (2000), ir-rikorrent dehru fuq att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel li permezz tieghu George Micallef, u martu Antonia Micallef, wahda mill-intimati, taw u kkoncedew flimkien u in solidum bejniethom, b'titolu ta' enfitewsi

temporanja, ghal perjodu fiss ta’ sbatax-il sena (17) li beda jidekorri mit-13 ta’ Gunju 2000, il-flat immarkat internament bin-numru erbgha (4) formanti parti minn blokk ta’ erba’ flats bl-isem ta’ “Kina Flats” in parti sovvraport ghal beni tal-istess koncedenti, gewwa Hal Qormi, specifikament fi Triq Wenzu Gafa, gia triq gdida minghajr isem maghrufa bhala New Street in Tal-Hlas, lill-konjugi rikorrenti Emmanuel Caruana u martu Josephine Caruana (kopja hawn annessa u mmarkata bhala **Dok EJC 2**);

3. Illi George Micallef miet l-ghoxrin (20) ta’ Marzu elfejn u sebgha (2007) u innomina u istitwixxa bhala eredi u padruni assoluti tal-gid kollu tieghu lit-tlett uliedu George, Paul u John;

4. Illi d-decujus halli wkoll b’titolu ta’ prelegat lill-ibnu l-intimat Paul Micallef numru ta’ proprjetajiet fosthom il-fond mertu ta’ din il-kawza, u cioe l-flat immarkat internament bin-numru erbgha (4) formanti parti minn blokk ta’ erba’ flats bl-isem ta’ “Kina Flats” in parti sovvraport ghal beni tal-istess koncedenti, gewwa Hal Qormi, specifikament fi Triq Wenzu Gafa, gia triq gdida minghajr isem maghrufa bhala New Street in Tal-Hlas;

5. Illi d-defunt George sive Giorgio Micallef, halla wkoll l-uzufrutt tal-gid kollu tieghu lil martu, l-intimata Antonia Micallef;

6. Jibda biex jinghad bhala l-ewwel premessa illi l-kuntratt tat-tlieta (3) ta’ Lulju tas-sena elfejn (2000) fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel, ma setax ikollu l-effetti illi jillimita, jew li jkun jidher li jillimita, xi wiehed mill-jeddijiet moghtija lill-enfitewta bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158, tant fil-fatt illi l-ligi stess tipprovdi illi kull ftehim, obbligazzjoni, weghda jew ghemil jew haga ohra li tkun tillimita, jew li tkun tidher li tillimita, xi wiehed mill-jeddijiet moghtija b’dawk id-disposizzjonijiet, huwa null u bla effett. B’hekk, il-kuntratt tat-tlieta (3) ta’ Lulju tas-sena elfejn (2000) huwa – ai termini tal-artikolu 14 tal-Kapitolu 158, null u minghajr effett.

7. Anke kieku din l-Onorabbli Qorti kellha ssib illi f’dan il-kaz, id-disposizzjonijiet tal-artikolu 14 tal-Kapitolu 158 huma inapplikabbli, kif ser jigi muri waqt is-smigh tar-rikors guramentat, meta ma l-iskadenza tal-ewwel koncessjoni enfitewtika r-rirkorrenti resqu ghall-kuntratt pubbliku sussegwenti ma George u Antonia Micallef, u cioe l-kuntratt tat-tlieta (3) ta’ Lulju tas-sena elfejn (2000), huma inghataw x’jifhmu, u fil-fatt fehmu, li legalment kellhom ta’ bilfors jidhru fuq tali kuntratt, inkella kienu se jitilfu id-dritt li taghtihom il-ligi li jghixu fi-fond residenzjali taghhom, u b’hekk jigu zgumbrati minn hemmhekk. Apparti minn hekk, huma kienu jafu li mat-tmiem tal-koncessjoni enfitewtika, huma setghu u kienu sejrin jibbenefikaw mid-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, u li allura legalment ma setghu jigu zgumbrati mill-fond fejn kienu qeghdin jghixu. Huma ma kienux jafu li jekk jiffirmaw kuntratt gdid, huma kienu ser jitilfu dan id-dritt, il-ghaliex li kieku kienu hekk jafu ma kienux ser

jiffirmaw tali kuntratt. Hija issa l-fehma tar-rikorrenti li apparti hekk, huma gew indotti jiffirmaw dan il-kuntratt proprju biex jigu eskluzi mill-beneficcju moghti mill-istess artikolu tal-Ligi;

8. Ghaldaqstant, jezistu ragunijiet bizejjed fil-ligi biex il-kuntratt tat-tlieta (3) ta' Lulju tas-sena elfejn (2000) fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel, jigi ddikjarat li ma jiswiex. Dan peress illi l-kunsens tar-rikorrenti inkiseb b'ghemil doluz da parti tal-kontraenti, u kif ukoll billi l-kunsens ghall-imsemmija kuntratt gie moghti bi zball dwar fatt li jaqa' fuq is-sustanza nnifisha tal-oggett tal-ftehim, u inoltre billi l-kunsens tal-atturi ghall-imsemmija skrittra gie moghti bi zball dwar il-ligi, liema zball kien il-kawza wahdenija jew ewlenija tal-istess skrittura;

9. Illi jezistu wkoll ragunijiet bizzejjed il-ligi sabiex l-istess kuntratt tat-tlieta (3) ta' Lulju tas-sena elfejn (2000) fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel jigi ddikjarat li huwa null u bla effett stante li jmur kontra dak li tipprovdi espressament l-ligi fl-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u ghaldaqstant u ai termini tal-artikolu 14 tal-istess Kap tissussisti n-nullita tal-istess ftehim in kwantu jmur kontra dak li tipprovdi l-ligi fl-istess artikolu 12 surriferit;

10. Illi l-esponenti Emmanuel Caruana, f'ismu u ghan-nom ta' martu Josephine Caruana jaf personalment dawn il-fatti kollha;

11. Ghaldaqstant kellha ssir din il-kawza.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni meqjusa xierqa u opportuna:

1. Tiddikjara l-kuntratt tat-tlieta (3) ta' Lulju tas-sena elfejn (2000) fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel bhala null u minghajr effett ai termini tal-artikolu 14 tal-istess Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi f'kaz illi din l-Onorabbli Qorti tqis li l-kuntratt ma huwiex null ai termini tal-ewwel talba, tiddikjara w tiddeciedi illi l-kunsens tar-rikorrenti fuq l-istess kuntratt tat-tlieta (3) ta' Lulju tas-sena elfejn (2000) fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel gie karpit b'ghemil doluz da parti tal-intimati u/jew l-awturi taghhom jew min minnhom, u/jew il-kunsens tar-rikorrenti fuq l-imsemmi kuntratt gie moghti bi zball dwar fatt li jaqa' fuq is-sustanza nnifisha tal-oggett tal-ftehim, u/jew li l-kunsens tar-rikorrenti fuq l-imsemmi kuntratt gie moghti bi zball dwar il-ligi, liema zball kien il-kawza wahdenija jew ewlenija tal-istess kuntratt;

3. Tiddikjara ghalhekk xorta wahda l-istess kuntratt bhala null u minghajr effett;

4. Jekk thoss il-htiega, tahtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika u jirregistra l-eventwali att ta' annulament, u tiffissa jum, hin u lok ghall-

pubblikazzjoni tal-istess att, u tahtar kuraturi sabiex jirrapprezentaw lill-intimati f'kaz ta' kontumacja fuq l-att pubbliku relattiv;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali fejn dovut, kontra l-intimati, li jinsabu minn issa ingunti ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Paul u Antonia konjugi Micallef (il-konvenuti) tas-6 ta' Jannar 2020 li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

"1. Illi preliminarjament l-Artikolu 14 tal-Kap 158 mhuwiex applikabbli għal fatti mertu tal-kawża odjerna;

2. Illi wkoll in linea preliminari, l-atturi għandhom jiċċaraw u jispeċifikaw il-bażi li fuqha qiegħdin isejsu l-azzjoni tagħhom, senjatament liema vizzju tal-kunsens qiegħed jiġi invokat fil-kuntest tal-allegata nullita tal-kuntratt relattiv;

3. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-azzjoni ittentata mill-atturi hija preskritta ai termini tal-Artikolu 1222 u l-Artikolu 1224 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet premessi, il-kuntratt patwit bejn il-partijiet quddiem in-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel ġie ffirmat bil-libera volonta tal-partijiet u l-istess ftehim għadu saħħa ta' liġi bejn l-istess partijiet;

5. Illi filwaqt li mhuwiex qiegħed jiġi kkontestat li l-atturi kienu ntitolati li jikkonvertu l-kuntratt ta' emfitewsi perpetwa tas-sena1979 f'wieħed ta' kera, jirriżulta bl-aktar mod lampanti li l-atturi għażlu li jidħlu f'kuntratt ta' emfitewsi ġdid għal perjodu ta' 17-il sena;

6. Illi n-natura tal-kuntratt tas-sena 2000 u t-terminu tal-emfitewsi huma kjarament stabbiliti fl-imsemmi kuntratt u ma jħallux ombra ta' dubju fuq l-intenzjoni tal-partijiet u fuq dak li kien qiegħed jiġi miftiehem;

7. Illi tramite l-azzjoni odjerna l-atturi qiegħdin b'mod abbużiv jippruvaw ibiddlu dak inekwivokabbilment u liberament miftiehem;

8. Illi mhuwiex minnu li l-esponenti jew George Micallef aġixxew in mala fede u/jew b'egħmil doluż u semmai jinkombi fuq l-atturi li jippruvaw dak allegat minnhom;

9. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u in konnessjoni mal-allegata nullita tal-kuntratt abbażi ta' żball, filwaqt li l-esponenti jasserixxu bil-qawwa li ma kien hemm ebda żball minn naħa tal-atturi, huma l-atturi li f'kull każ iridu iġibu prova li l-allegat żball huwa wieħed determinabbli u skużabbli;

10. Illi saħansitra kienu l-atturi li għażlu n-nutar ta' fiduċja tagħhom sabiex jagħmel l-abbozz u jippublika l-kuntratt mertu tal-kawża odjerna;

11. Illi finalment jiġi rilevat ukoll li kien hemm diskussjonijiet bejn il-partijiet qabel l-egħluq tas-sbatax il-sena kunsidrati fil-kuntratt tas-sena 2000, inkluż tramite l-konsulenti legali tal-istess, sabiex jiġi mfassal arranġament ġdid bejn il-partijiet. Għaldaqstant huwa biss tramite din l-azzjoni li qiegħdin jitqajmu allegazzjonijiet relatati man-nullita tal-ftehim *de quo* u dan purament sabiex jiġu stultifikati l-proċeduri 788/2018 TA (intavolati mill-esponenti), bil-konsegwenza li ser jiġu rekati danni ulterjuri lill-esponenti b'riżultat ta' dan id-dewmien inutli;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjeż."

Rat il-verbal tat-30 ta' Marzu 2021 fejn il-partijiet qablu li din il-kawża miexja mal-Kawża numru 788/18 fl-ismijiet inversi li l-provi u xhieda f'dik il-kawża għandha tapplika għal din il-Kawża; (Għal kull bon fini l-Kawża l-oħra indikata f'din il-Kawża bħala "il-Kawża f'ismijiet inversi")

Rat id-dokumenti u atti kollha tal-Kawża;

Semgħet ix-xhieda prodotti fil-perkors tal-Kawża;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-partijiet;

Semgħet lill-abbli difensuri tal-partijiet jittrattaw finalment il-Kawża fis-seduta tat-22 ta' Ġunju 2021;

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Jeanette Laferla Saliba tat-13 ta' Ġunju 1979, missier il-konvenut u żewġt il-konvenuta rispettivament illum defunt George Micallef, ikkonċeda lill-Atturi konjuġi Cassar b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal żmien 21-il sena l-apparatment numru 4 fi blokk ta' Flats bl-isem ta' Kina, fi Triq bla isem magħrufa bħala New Street f'Tal-Ħlas Road, Ħal-Qormi (ara a' fol 7 Kawża ismijiet inversi). F'kundizzjoni numru 8 il-partijiet qablu li *"Fit-terminazzjoni ta' dina l-koncessjoni l-efnitewta irid jikkonsegna ic-cwievet tal fond lil koncedent u dana taht penali ta lira ghall kull gurnata ta' dewmien fil konsenja."* Din il-konċessjoni skadiet fit-13 ta' Ġunju 2000.

Fit-3 ta' Lulju 2000, il-partijiet daħlu għall-konċessjoni enfitewtika mertu ta' dawn il-proċeduri quddiem in-Nutar Gerald Spiteri Maempel. Din id-darba saret għal żmien 17-il sena versu l-ħlas ta' £m310 fis-sena b'effett mit-13 ta' Ġunju 2000 (ara a' fol 36 Kawża ismijiet inversi). George Micallef miet fl-20 ta' Marzu 2007. Il-fond mertu tal-Kawża tħalla lill-konvenut bi prelegat mentri l-użufrutt fuqu mess lill-konvenuta (ara a' fol 9 kawża ismijiet inversi). Dan iċ-ċens għalhekk għalaq fit-13 ta' Ġunju 2017.

Qabel ma għalaq iċ-ċens, circa sena qabel, l-Attur avviċina lill-konvenut biex ikun hemm tiġdid (ara xhieda tal-Attur u dik tal-konvenut a' fol 30 u 48 Kawża ismijiet inversi). Jidher li dawn it-trattativi fallew. Il-konvenuti ma

bdewx jaċċettaw aktar ħlas u għalhekk l-Atturi kienu kostretti li jiddepositaw kull ammont taħt l-Awtorita' tal-Qorti permezz ta' ċedola numru 625/19 (ara a' fol 33 ta' din il-Kawża).

Il-konvenuti pproċedew b'kawża fl-ismijiet inversi kontra l-Atturi permezz ta' rikors ġuramentat fl-ismijiet inversi numru 788/2018 li qed tinstema' u ser tkun deċiża kontestwalment ma' din il-Kawża. Permezz ta' din il-Kawża fil-qosor, il-konvenuti qed jitolbu li jieħdu l-pussess lura tal-fond mertu tal-Kawża peress li l-Atturi ma għandhom ebda dritt li jkomplu fl-okkupazzjoni. Dan qed jgħiduh għaliex wara l-iskadenza tat-tieni emfitewżi fl-2017, l-Atturi ma fadallhom ebda titolu validu fil-liġi fid-dawl tal-emendi tal-1995. Konsegwentement qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-Atturi mill-fond inkwistjoni.

Fil-mori ta' dik il-Kawża, fis-16 ta' Diċembru 2019, l-Atturi presentaw din il-kawża kontra l-konvenuti. Fiha qegħdin jitolbu l-otteniment ta' dikjarazzjoni li l-kuntratt fuq imsemmi fl-Atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel huwa null u mingħajr effett ai termini tal-artikolu 14 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

In subsidum l-Atturi jinsistu, li l-kunsens tagħhom fuq dak il-kuntratt kien wieħed ivvizzjat għaliex ingħata b'qerq prattikat mill-awtur tal-konvenuti, id-defunt George Micallef. Aktar minn hekk jinsistu li tali kunsens kien mogħti bi żball tal-liġi u bi żball dwar fatt li jaqa' fuq is-sustanza nnifisha tal-oġġett tal-ftehim.

Punti ta' Liġi

Wieħed jista' jgħid li d-dibattitu legali li għandha quddiemha din il-Qorti, huwa msejjes fuq żewġ binarji ġuridiċi.

L-ewwel binarju jirrigwarda l-projbizzjoni espressament voluta mil-liġi in virtu' tal-artikolu 14 tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta. Dan l-artikolu jrid jinqara fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 985 tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta li jiddisponi s-segwenti:

"Il-ħwejjeġ impossibbli, jew ipprojbiti mil-liġi, jew kuntrarji għall-għemil xieraq, jew għall-ordni pubbliku, ma jistgħux ikunu oġġett ta' kuntratt" (emfażi tal-Qorti).

Ma għandu jkun hemm ebda dubbju, li l-artikolu 14 tal-liġi jaqa' taħt l-effetti tal-artikolu 985 tal-Kodiċi Ċivili inkwantu hija projbizzjoni tal-liġi. Bħala tali jista' jingħad li hija kwistjoni ta' ordni pubbliku. Il-projbizzjoni tal-liġi titraxxindi l-volonta' tal-partijiet għall-kuntratt, tant li klawsola projbita titqies mhux miktuba u cioe "pro non scripta". Din il-projbizzjoni timmira lejn is-salvagwardja ta' neċessita' soċjali tal-kollettivita' u għalhekk tidderimi l-volonta' tal-partijiet għall-kuntratt sa fejn din ma tkunx kompatibbli ma dak li tassattivament trid il-liġi.

It-tieni binarju legali tal-Atturi huwa msejjes fuq il-vizzju tal-kunsens minħabba qerq, żball tal-liġi jew tal-kwalita' li taqa' fuq is-sustanza tal-oġġett mertu tal-kuntratt. Dan ifisser li l-Atturi qegħdin jinvokaw l-artikoli

974 u 975 tal-Kodiċi Ċivili. Dwar xi jfissru dawn iż-żewġ artikoli, l-ermenewtika lokali hija abbundanti kif ukoll it-tagħlim tal-awturi dwar il-materja.

Konsiderazzjonijiet

Il-Qorti ser tgħaddi biex tagħmel valutazzjoni ta' dawn il-binarji ġuridiċi fl-istess ordni kif imsemmija hawn fuq.

L-artikolu 14 tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom, l-Atturi jirriproduċu testwalment dak li jiddisponi dan l-artikolu u cioe':

> "***14.*** *(1) Id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza, b'mod partikolari, iżda bla ħsara għall-ġeneralita' tal-imsemmija espressjoni, id-disposizzjonijiet tal-artikoli 5, 7, 12 u 13, għandu jkollhom effett minkejja kull ftehim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew ħaġ'oħra li hi kuntrarja għal, jew li tillimita, jew li tkun tidher li tillimita, xi wieħed mill-jeddijiet mogħtija b'dawk id-disposizzjonijiet lill-kerrej, enfitewta jew okkupant ta' dar ta' abitazzjoni, u meta persuna li teżerċita xi wieħed mill-imsemmija jeddijiet issir, bis-saħħa ta' xi ftehim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew ħaġa oħra bħal dik, suġġetta li teħel xi penali jew obbligu ieħor jew xi konsegwenza oħra jew effett ieħor, kull ftehim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew ħaġa oħra tkun, sal-limitu li tipprovdi li dik il-persuna tkun hekk suġġetta kif intqal qabel nulla u mingħajr effett.*
>
> *(2) Kull rinunzja u kull restrizzjoni jew limitazzjon ta' xi wieħed mill-jeddijiet imsemmija fis-subartikolu (1), isiru, u kull ħaġa li tissuġġetta xi jedd bħal dak għal xi obbligu jew responsabbilta', tkun nulla u mingħajr effett."*

Fir-rejalta' dan huwa dak li kien jiddisponi dan l-artikolu fil-mument li l-Atturi intavolaw il-Kawża. Fil-mori ta' din il-Kawża dan l-artikolu ġie emendat permezz ta' Att XXIV.2020 biex illum jiddisponi hekk:

"*Pattijiet li jorbtu lill-kerrej għal kondizzjonijiet li huma ferm anqas vantaġġjużi minn dawk mogħtija f'din l-Ordinanza, sew jekkdawn il-pattijiet ikunu ġew miftiehma qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 jew wara, għandhom jitqiesu nulli u mingħajr effett".*

Ħadd mill-partijiet ma għamel aċċenn għal din l-emenda u x'għandhom ikunu l-effetti transitorji tagħha fir-rigward ta' din il-Kawża. Il-Qorti sabet lilha nnifisha f'salib it-toroq legali, rinfaċċjata bid-dilemma dwar liema mil-liġijiet għandha tapplika, jekk hux dik kif kienet jew kif inhi llum. Ħaġa ċerta, li l-Atturi għamlu l-Kawża qabel ma nbidlet il-liġi. Hija ukoll ħaġa ċerta, li bit-tibdil fil-liġi, is-sitwazzjoni illum hija aktar liberali b'vantaġġ għas-sid.

F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel distinzjoni klassika ta' bidla fil-liġi ta' natura proċedurali u dik li tkun waħda ta' sustanza. Ma hux iddubitat li l-Leġislatur jista' fil-limiti tal-poteri tiegħu, jittanta li jilleġisla anke għal dak li seħħ fl-imgħoddi. Biex jagħmel dan, irid jagħmlu espressament, għax bħala regola u prinċipju, ir-regoli ta' natura sostantiva huma meqjusa li l-effett tagħhom ikun biss proattiv. Dan konformi mal-prinċipju Ruman li *lex non habet oculos retro*. (ara **Sentenza fl-ismijiet Joseph Said -vs- Alfred Grima, Prim Awla tat-12 ta' Diċembru 2002** mhux appellata).

Interessanti dak li jgħid l-awtur taljan Gabba. Hemm każijiet fejn id-distinzjoni bejn liġi proċedurali u liġi sostantiva hija waħda neboluża:

"*Vero e proprio contenuto delle leggi di procedura e` il dar norma agli atti procedurali, cioe` appropriare questi atti ai vari scopi giuridici cui debbono servire, tracciarne la connessione, i requisiti, il contenuti, gli effetti. Accade pero` sovente che sia dubio il vero e proprio carattere di una legge, se procedurali o no, oppure si discuta intorno all'indole dell'efffetto di una legge di procedura, se sia un effetto procedurali, ovvero u diritto quesito materiale.*

Vi hanno infatti: (l)leggi e diritti d'indole privata materiale, che a) hanno per oggetto atti procedurali; oppure b) suppongono certi atti procedurali per produrre certi loro effetti; (II) leggi procedurali, che da atti procedurali fanno nascere veri diritti privati materiali; (III) finalmente leggi d'indole privata materiale, che di mero fatto, e casualmente, si trovano frammiste alle vere e proprie leggi di procedura. Egli e' chiaro che tutti questi casi devono essere studosamente ed esattamente distinti, e che si devono tutti regolare con pricipii transitori affatto differenti da quelli che valgono per le vere e proprie quistioni transitorie procedurali" (**C.F. Gabba, Teoria della Retroattivita` delle Leggi , 1889, Vol. IV, Capitolo IV, paġna 409**).

Minn dak li għandha quddiemha din il-Qorti jidher li s-sitwazzjoni ma hiex waħda prettament ta' natura proċedurali iżda waħda sostanzjali għaliex tolqot il-qalba tad-drittijiet tal-partijiet fis-sustanza tagħhom. Jekk l-utilista

jew l-inkwilin għandhomx igawdu mill-protezzjoni tal-liġi, ċertament ma hiex kwistjoni proċedurali. Din l-emenda tintralċja għalhekk fuq id-drittijiet diġa' akkwiżiti u kif ukoll element ta' aspettattiva leġittima fil-mument li presentaw il-Kawża l-Atturi.

Din il-Qorti tkompli issaħħaħ din il-fehma anke minn dak li jipprovdi l-Kap 249 tal-liġijiet ta' Malta, l-Att huwa l-gwida tal-prinċipji ta' interpretazzjoni ġenerali. Art 12.(1) ta' dan l-Att jiddisponi hekk:

"*Meta xi Att mgħoddi wara l-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att iħassar xi liġi oħra, kemm-il darba ma jidhirx ħsieb kuntrarju, t-tħassir m'għandux - (a) ……….. (b) jolqot it-tħaddim ta' xi liġi qabel ma kienet hekk imħassra jew xi ħaġa magħmula jew li tħalliet issir taħt xi liġi hekk imħassra".* F'artikolu 3 tal-istess ligi jingħad li '*"tħassar" użata dwar liġi tinkludi tirrexindi, tirrevoka, tħassar u tissostitwixxi'.* (Emfażi tal-Qorti).

Fil-każ inkwistjoni huwa ċar li l-artikolu 14 il-qadim ġie sostwit ossia emendat bl-artikolu 14 il-ġdid. Il-Qorti għalhekk hija konvinta, li ai fini ta' din il-Kawża għandha tqies dan l-artikolu abbażi ta' kif kien u mhux kif inhu llum. Il-Qorti għalhekk ser tikkonsidra jekk għandhiex tilqa' l-ewwel talba Attriċi fis-sens li tħassar l-aħħar kuntratt ta' ċens fid-dawl tal-projbizzjoni taħt l-artiklu antik.

Il-Qorti ma tistax ma tosservax li hija ħasra li daħlet id-drawwa xejn sabiħa, li meta l-Leġislatur jintroduċi xi tibdiliet fil-liġi ma jipprovdix b'mod transitorju

u ċar għal mod kif għandhom ikunu regolati jew effettwati atti, għemil u deċiżjonijiet magħmula jew meħuda anteċedentement għat-tibdil fil-liġi. Minħabba f'hekk, il-Qrati jkollhom kull darba jaqgħu fuq l-awturi, Sentenzi u l-interpretazzjoni tal-liġi. Sitwazzjoni li mhux bil-fors twassal għall-uniformita' fl-applikazzjoni tal-liġi minn dawn il-Qrati.

Dwar dan l-artikolu per se, il-Qorti tinnota, li dawn ix-xorta ta' projbizzjonijiet insibuhom imferxin kemm f'liġijiet speċjali u dawk ordinarji. Projbizzjoni kważi identika, insibuha f'artiklu 15 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Kap 199 tal-liġijiet ta' Malta dwar kirjiet agrikoli, ukoll jipprovdi għas-sitwazzjoni simili billi f'artikolu 14 jiddisponi li "*Kull klawsola jew kondizzjoni li tippriva lill-kerrej minn xi benefiċċju mogħti b'dan l-Att, sew jekk dik il-klawsola jew kondizzjoni tkun ġiet stipulata qabel ma jibda jseħħ dan l-Att sew wara, tkun nulla u bla effett".* Għalkemm din il-liġi tippermetti li l-protezzjoni ta' dan l-artikolu testendi biss sakemm ma jkunx sar ftehim bil-miktub mal-kerrej (ara artikolu 3 ta' din il-liġi). Projbizzjoni oħra insibuha f'artikolu 1519 tal-Kodiċi Ċivili fir-rigward tal-Istitut tal-emfitewżi. Li hemm kommuni bejn dawn il-projbizzjonijiet huwa l-element ta' ħarsien tal-okkupazzjoni tal-kerrej jew l-utilista.

Dawn ix-xorta ta' projbizzjonijiet huma magħrufin bħal *pro non scripta* u fil-parti l-kbira tal-każijiet dejjem jitqiesu li jaqgħu fl-orbita legali tal-artikolu 985 tal-Kodiċi Ċivili kif diġa' aċċennat (ara **Sentenza tat-28 ta' Ġunju, 2013 Appell Ċivili fl-ismijiet Ġanni Attard -vs- Direttur Ġenerali tad-**

Dipartiment Veterinary and Phyto Sanitary Regulation u **tas-7 ta' Marzu, 2019 fl-ismijiet ZP Services Limited vs Gennaro Lanza, Prim Awla**).

Waħda mill-konsiderazzjonijiet li trid issir hija, jekk il-patt li huwa milqut minn projbizzjoni ta' din ix-xorta għandux ikun simlutaneju mal-att innifsu li jwelled l-obbligazzjonijiet u d-drittijiet ta' bejn il-partijiet jew jekk tali projbizzjoni tolqotx ukoll sitwazzjonijiet bħal dik li għandha quddiemha din il-Qorti. Li kieku din il-vertenza qamet fir-rigward tal-kundizzjoni fi klawsola 8 tal-tal-kuntratt tal-1979 (fuq ċitata), jista' jingħad mingħajr diffikulta' u esitazzjoni, li din il-klawsola hija ċertament milquta mill-projbizzjoni taħt artikolu 14. Għalhekk klawsola bħal dik titqies li qatt ma kienet miktuba. Appuntu pro non scripita.

Fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti huwa xi ftit differenti. Bejn l-ewwel kuntratt, li sar fit-13 ta' Ġunju 1979 u t-tieni wieħed li sar fit-3 ta' Luju 2000, għaddew għoxrin ġurnata. Dan ifisser, li f'dawk l-għoxrin jum il-jeddijiet tal-Atturi li kienu jaqgħu taħt artikolu 12(2)(a) tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta. Dan ifisser, li l-Atturi kellhom kull dritt li jinsistu fl-okkupazzjoni tal-fond bħala residenza ordinarja b'titoli ta' kera. Tajjeb li jkun osservat li l-Atturi kienu jafu li kellhom dan id-dritt. Dan jemerġi mis-7 premessa tar-rikors ġuramentat tagħhom.

Il-Qorti tissenjala dawn is-segwenti fatti li għandhom rilevanza diretta fuq il-vertenza prinċipali in dibatittu:

1. L-Atturi kienu jafu li kellhom dan id-dritt. Dan jemerġi mis-7 premessa tar-rikors ġuramentat tagħhom. Il-problema li kellhom kienet kif jipproċedu.

2. L-Atturi ma aċċettawx li jkun in-Nutar Antoine Agius biex jagħmel it-tieni kuntratt. Deherilhom li ma kienx fl-aħjar interess tagħhom (ara a' fol 96 tergo tal-Kawża fl-ismijiet inversi).

3. Kien l-Attur li għażel lin-nutar Gerald Spiteri Maempel (ara a' fol 97 Kawża fl-ismijiet inversi).

4. Kien dan in-nutar li serraħlu rasu li minn aspett legali ma kellux għalfejn jinkwieta. Qallu li ma kienux ser ikeċċuhom u l-kera jirdoppja (a' fol affidavit tal-Attur a' fol 29 u xhieda a' fol 103 tal-kawża f'ismijiet inversi).

5. L-Atturi bdew jiddepositaw il-kera akkumulata wara s-sena 2017 peress li l-konvenuti ma riedux jaċċettaw il-kera (ara a' fol 33 f'din il-Kawża). Li sena qabel ma għalaq iċ-ċens kienu diġa' jafu bis-sitwazzjoni u dan anke skont Paul Micallef (a' fol 48 ta' din il-Kawża).

Il-Qorti ma tistax tinjora li sa sena qabel ma skada ċ-ċens l-Atturi kienu jafu x'kienet il-problema. Kienu ukoll jafu li kellhom dritt jibqgħu jgħixu fil-post. B'dana kollu, l-Attur biex ikun jaf x'għandu jagħmel, flok mar ħa parir legali qabel ma jagħlaq il-kuntratt, jgħid li ma marx jagħmel hekk. Jgħid li "*ahna fhimna li kellna nibqghu nghixu fl-appartment ma konna hadna ebda parir legali qabel ma iffirmajna dan il-kuntratt*" (a' fol 28 ta' din il-Kawża). Iżda

parir ħadu. Il-parir ħaduh mingħand in-nutar li inkariga huwa stess, meta kif senjalat aktar 'l fuq, serraħlu rasu li kien ser ikun protett u kull ma kien ser jiġri li tirdoppja l-kera. Jekk dan kienx skont il-liġi jew le, ma hux għal din il-Qorti bex tgħidu dejjem jekk din il-prova ingħatatx jew kienx f'dan is-sens. Għalhekk din il-Qorti issibha diffiċli u xi ftit kontradittorja, li fl-istess nifs li l-Atturi għidu li straħu fuq il-fiduċja tas-sid u li huma serrħu moħħhom bil-parir tan-nutar. In-nutar xehed f'din il-Kawża u kull ma kellu xi jgħid kien li ma jiftakar xejn.

Fid-dawl ta' dan kollu l-Qorti ma tistax tasal għall-konklużjoni li bil-mod kif seħħew l-avvenimenti li waslu għat-tieni kuntratt, dan kien kolpit mill-projbizzjoni taħt artikolu 14 tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta. Il-Qorti hija tal-fehma, li dak li għamlu l-Atturi ma jammontax għal ftehim, obbligazzjoni, wegħda, għemil jew jaqgħu fil-frażi ta' kull ħaġa oħra fis-sens kif irid l-artikolu 14. L-anqas ma jammonta għal rinunzja, restrizzjoni jew limitazzjoni ta' xi wieħed mill-jeddijiet. Bit-tieni kuntratt, tajjeb jew ħażin, fuq parir tan-nutar minnhom inkarigat, għażlu li jibdew paġna ġdida u jidħlu f'relazzjoni ġdida mas-sidien u dan indipendentement minn dak li kienu ftehmu qabel. It-tieni kuntratt għandu jitqies daqs li kieku ma kien hemm ebda relazzjoni ġuridika oħra qabel bejn il-partijiet.

Din il-Qorti tħoss li l-Atturi kien ikollhom raġun kieku l-konvenuti prova iċaħħadhom mid-drittijiet tagħhom taħt artikolu 12. Kien ikollhom raġun kieku s-sid ma riedx li tiġġedded il-kera jew talabhom kera ogħla minn

kemm tistabilixxi il-liġi. Li kieku għall-grazzja tal-argument is-sid ma riedtx li tiġġedded il-kera bis-saħħa ta' artikolu 8 tal-ewwel kuntratt, kif diġa aċċennat, dik il-klawsola kienet titqies daqs li kieku qatt ma inkitbet. F'dan ir-rigward, din il-Qorti taqbel ma dak li ntqal fis-**Sentenza fl-ismijiet David Fenech et -vs- Paul Micallef deċiża fil-21 ta' Jannar 2004**:

"…minn naha wahda l-intimati appellanti kellhom dritt igeddu l-istess kirja taht l-istess kondizzjonijiet, kompriz l-ammont tal-kera, u min-naha l-ohra, kieku l-intimati appellanti ghazlu illi jgeddu l-kirja, irrikorrenti appellati la setghu jirrifjutaw illi jsir dan it-tigdid, la setghu jawmentaw il-kera u anqas setghu jimponu kondizzjonijiet godda. Mill-provi processwali - liema provi huma skarni hafna - jirrizulta illi l-appellanti ma ghazlux illi juzufruwixxu mill-imsemmija drittijiet, moghtija lilhom bic-citat artikolu 5(3)(a) tal-Kap 158, izda ghazlu illi jiffirmaw ftehim gdid ta' lokazzjoni tal-fond in kwistjoni".

Din il-Qorti ma tara xejn inkongruwu fl-applikazzjoni ta' dan ir-raġunament għall-Kawża li għandha quddiemha. Għalhekk dan l-aggravju ser ikun miċħud.

Fl-aħħar nett, l-Atturi jitolbu li f'każ li din il-Qorti ma tilqax l-ewwel talba, għandha tiddikjara null il-kuntratt tat-3 ta' Lulju 2000 peress li l-kunsens tal-Atturi kien ivvizzjat bil-mod kif spjegat aktar 'l fuq. Il-Qorti ħasbet fit-tul dwar din it-talba. Il-Qorti hija tal-fehma, li ġaladarba l-Atturi għażlu li jattakkaw it-tieni kuntratt abbażi ta' dak li jiddisponi l-artikolu 14, ma jistgħux jippretendu li f'każ li l-ewwel talba tfalli, jipproċedu bil-vizzju tal-kunsens.

Fil-fehma tal-Qorti dawn iż-żewġ talbiet jikkontradixxu lil xulxin. L-apprezzament tal-projbizzjoni voluta minn artikolu 14, hija waħda għal kollox indipendenti minn kull kwistjoni oħra, inkluż il-vizzju tal-kunsens. Anzi, meta din il-Qorti tkun mistiedna biex tqiegħed taħt il-lenti n-negozju legali li jkun qed jingħad li sar bi ksur tal-artikolu 14, impliċitament ikun qiegħed jingħad, li l-parti ma għandhiex il-kunsens tagħha imtabba' minn xi waħda miċ-ċirkostanzi taħt l-artikoli 974 u 975 tal-Kodiċi Ċivili. L-eżami għandu jkun limitat biss dwar jekk klawsola partikulari hiex f'kolliżjoni diretta ma' dak li jiddisponi l-artiklu 14 per se. Għalhekk, il-Qorti qed tkun mitluba *sic et simpliciter* biex tistabilixxi oġġettivament, fis-segwenza ta' kif ikunu okkorrew il-fatti, hemmx lok li jkunu applikati l-effetti ta' dan l-artikolu. *Ne plus ultra*.

Dan ma jfissirx li din il-Qorti qegħdha tinvoka l-prinċipju *selecta una via non datur recursus ad alteram*. Qed tgħid, li t-tieni talba mhux biss hija kontradittorja, iżda eskluża għal kollox milli qatt tkun ikkunsidrata ġuridikament fid-dawl tal-ewwel talba. It-tfiegħ ta' xibka wisgħa bit-tama li dejjem taqbad il-ħut, ma hiex aċċettabbli f'dan il-każ.

Għalhekk anke dan l-aggravju ser ikun miċħud ukoll.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel u l-ħames eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

Tiċħad it-talbiet kollha tal-Atturi.

Spejjes tal-Kawża għandhom ikunu sopportati mill-Atturi.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur