QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta, 30 ta' Novembru 2021

Kawza Numru: 3

Rikors Ġuramentat Numru:- 40/17 JVC

Marion Xuereb (802852M) u zewgha Paul (689450M) ghal kull interess li jista' jkollu

vs

Raymond Brincau u martu Rita Brincau

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Marion Xuereb et ikkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti Marion Xuereb ghandha bi proprjeta' l-fond ufficjalment markat bin-numru tnejn u erbghin (42) u jismu 'Joseph', fi Triq Indri Cilia, Hamrun, li gie ghandha mill-wirt ta' ommha Rosina Vella, ga armla ta' Gaetano Vella, b'att ta' divizjoni pubblikat min-Nutar Dottor Carmelo Lia fil-15 ta' Novembru 1994 (Dok. A).

2. Illi dan il-fond kien moghti b'subenfitewsi lill-konvenut Raymond Brincau b'att tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tas-7 ta' Gunju 1979, ghal zmien 36 sena li bdew jghaddu mid-data tal-att.

3. Illi din il-koncessjoni skadiet definittivament fis-7 ta' Gunju 2015.

4. Illi minkejja li l-konvenut Raymond Brincau, u martu Rita Brincau, kienu interpellati diversi drabi sabiex jizgombraw minn dan il-fond, u jirrilaxxawh battal favur l-esponenti, inkluz permezz ta' ittra ufficjali tal-1 ta' Novembru 2016 (Dok. B), dawn sal-lum baqghu inadempjenti u ghandhom qed jokkupawh abbusivament, u minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

5. Illi minhabba f'hekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni li din il-Qorti jidhrilha xierqa, l-esponenti jitolbu bir-rispett li, ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti qed jokkupaw il-fond proprjeta' tal-esponenti 42, Joseph, Triq Indri Cilia, Hamrun, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Konsegwentement tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti, jizgombraw minn dan il-fond, u jirrilaxxaw fi stat tajjeb favur l-esponenti bil-pussess battal.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-1 ta' Novembru, 2016, kontra l-konvenuti, li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni, u b'riserva ghal kull azzjoni ohra, inkluz ghad-danni, kompetenti lill-esponenti skond il-ligi.'.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati Raymond Brincau et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt peress li huwa ghandu titlu ta' kera skont l-Artiklu 12A tal-Kap. 158, u huwa cittadin ta' Malta u din hija r-residenza tieghu.

2. Illi stante li thassir ta' ligi huwa biss rimess lill-Parlament u ma hemm l-ebda ligi tal-precedent fil-pajjiz, kull sentenza li nghata mill-Qorti Kostituzzjonali, ma taghmilx stat ghal dan il-kaz, u di piu` l-anqas gie osservat dak li hemm fl-Artiklu 242 (1) tal-Kap 12 li jorbot ukoll lill-gudikanti tal-Qorti Kostituzzjonali, stante li l-Kap 12 huwa ta' ordni pubbliku.

Salvi eccezzjonijiet ohra.'.

Rat illi fil-verbal tat-23 ta' Frar, 2017 din il-Qorti diversament preseduta, wara li rat l-ewwel eccezzjoni tal-intimat, ordnat l-inverzjoni tal-provi;

Rat l-affidavits, xiehda, estratti mir-registri elettorali, sentenza, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fid-19 ta' Novembru, 2018 l-intimati pprezentaw rikors fejn permezz tieghu talbu li jipprezentaw eccezzjonijiet ulterjuri in vista tat-titolu li issa ghandu permezz tal-legislazzjoni u cioe' l-Att 27 tal-2018, rat ir-risposta tar-rikorrenti ntavolata nhar il-11 ta' Frar, 2019 u rat id-digriet moghti nhar is-27 ta' Gunju, 2019 fejn permezz tieghu l-Qorti kif diversament preseduta cahdet it-talba;

Rat illi fil-verbal datat l-1 ta' Lulju, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti konjugi Xuereb jippremettu li r-rikorrenti Marion Xuereb hija l-proprjetarja tal-fond ufficjalment immarkat bin-numru 42, bl-isem 'Joseph' fi Triq Indri Cilia, Hamrun. Jispjegaw li l-fond kien inghata minn Rosina Vella, omm ir-rikorrenti Marion Xuereb, lill-intimat Raymond Brincau b'titolu ta' sub-enfitewsi ghal perijodu ta' 36 sena permezz ta' kuntratt datat 7 ta' Gunju, 2015 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, liema koncessjoni skadiet fis-7 ta' Gunju, 2015. Ir-rikorrenti talbu li jigi dikjarat u deciz li l-intimati qed jokkupaw il-fond imsemmi minghajr ebda titolu validu fil-ligi u konsegwentement tikkundanna lill-istess jizgombraw mill-imsemmi fond u jirrilaxxjawh fi stat tajjeb bil-pussess battal.

L-intimati eccepew li t-talba rikorrenti hija nfondata kemm fil-fatt u fid-dritt peress li l-intimat ghandu titolu ta' kera skont l-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-intimat Raymond Brincau huwa cittadin ta' Malta u hija r-residenza tieghu. Eccepew ukoll li stante li t-thassir ta' ligi hija rimessa lill-Parlament u m'hemm l-ebda ligi tal-precedent fil-pajjiz, kull sentenza li nghatat mill-Qorti Kostituzzjonali ma taghmilx stat ghal dan il-kaz u dipiu' lanqas hemm l-Artikolu 242 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jorbtu lill-gudikanti tal-Qorti Kostituzzjonali stante li l-Kapitolu 12 huwa ta' ordni pubbliku.

Fatti fil-qosor:

Illi l-fatti fil-qosor huma s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti Marion Xuereb hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru ufficjali tnejn u erbghin (42), li jismu 'Joseph' fi Triq Indri Cilia, Hamrun, liema fond kienet akkwistatu mill-wirt u successjoni ta' ommha Rosina Vella li giet nieqsa fit-13 ta' Lulju, 1993. Ir-rikorrenti Marion Xuereb, flimkien ma' hutha, kienet resqet fuq att ta' divizjoni datat 15 ta' Novembru 1994 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia fejn permezz tieghu kien messha l-fond mertu tal-kawza odjerna, flimkien ma' ohrajn (ara att ta' divizjoni a fol. 4 *et seq* tal-process).

2. Da parti tieghu l-intimat Raymond Brincau kien akkwista l-fond mertu tal-kawza odjerna permezz ta' kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanja ghaz-zmien ta' sitta u tletin (36) sena mill-poter ta' Rosina Vella – omm ir-rikorrenti Miriam Xuereb b'kuntratt tas-7 ta' Gunju, 1979 (ara kuntratt a fol. 214 *et seq* tal-process).

3. Jirrizulta li meta l-intimat Raymond Brincau kien akkwista l-fond bit-titolu msemmi, l-fond kien okkupat minn persuna anzjana certu Theresa Theuma. Jirrizulta mill-provi li l-ftehim kien li l-intimat kien ser jidhol fil-fond la darba tigi nieqsa l-imsemmija Theresa Theuma. Madanakollu jirrizulta li meta Theresa Theuma harget mill-fond imsemmi u gew ritornati c-cwievet lir-rikorrenti, r-rikorrenti Marion Xuereb permezz ta' kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanja datat 21 ta' Novembru, 2000 kienet ghaddiet il-fond lil terzi certi Ciarlo Gauci u Diana Busuttil b'effett biss minn meta tiskadi s-sub-enfitewsi favur Raymond Brincau (ara decizjoni a fol. 175). L-intimat Raymond Brincau meta nduna b'dan kien istitwixxa kawza quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) fejn talab l-izgumbrament ta' Ciarlo Gauci u Diana Busuttil, liema kawza kienet giet deciza favur l-intimat odjern Raymond Brincau fit-3 ta' Ottubru, 2003 (ara decizjoni a fol. 173 *et seq* tal-process).

4. Illi jirrizulta li l-intimat Raymond Brincau dahal jghix fil-fond fi zmien qasir mid-data tad-decizjoni tat-3 ta' Ottubru, 2003 u jindika bhala zmien dak ta' xahar (ara kontro-ezami ta' Raymond Brincau a fol. 203 *et seq* tal-process).

Mill-atti jirrizulta wkoll li l-intimat Raymond Brincau u martu l-intimata Rita Brincau ma kienx ghadhom f'relazzjoni, ghalkemm hemm qbil li ma resqux ghal separazzjoni personali.

L-intimat Raymond Brincau ressaq estratti minn diversi registri elettorali fuq medda ta' snin minn fejn irrizulta li minn April, 2004 huwa kien registrat fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna bin-numru ufficjali tnejn u erbghin (42), li jismu 'Joseph' fi Triq Indri Cilia, Hamrun. Jirrizulta wkoll li l-intimata Rita Brincau qatt ma kienet irregistrata fuq l-imsemmi ndirizz (ara estratti mir-registri elettorali a fol. 41 *et seq* tal-process).

5. Illi r-rikorrenti Marion Xuereb et kienu nterpellaw lill-intimati Raymond Brincau sabiex jizgumbraw mill-fond mertu tal-kawza odjerna permezz ta' ittra ufficjali datata 1 ta' Novembru, 2016 a fol. 14 u fol. 15 tal-process, madanakollu l-intimati njoraw tali nterpellazzjoni u kien ghalhekk li r-rikorrenti Marion Xuereb et intavolaw il-kawza odjerna.

<u>Kunsiderazzjonijiet fattwali u legali:</u>

L-ewwel eccezzjoni:

Il-kawza odjerna tikkonsisti f'talba ghal zgumbrament ta' l-intimati mill-fond bin-numru ufficjali tnejn u erbghin (42), 'Joseph' fi Triq Indri Cilia, Hamrun stante allegata okkupazzjoni abbuziva u minghajr titolu validu fil-ligi.

L-intimati Raymond Brincau et laqghu ghal dan billi principalment eccepew li t-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-intimat Raymond Brincau ghandu titolu ta' kera ai termini tal-Artikolu 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll ta' Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi s-sub-artikolu 1 tal-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 jistipula taht liema kundizzjonijiet japplika l-artikolu 12A kif isegwi:

'(1) Dan l-artikolu għandu japplika:

(a) fl-għeluq ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja (aktar 'il quddiem f'dan l-artikolu msejħin "l-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti") li ma tkunx waħda li l-effetti tat-

tmiem tagħha jkunu regolati bl-artikolu 12(2)(a) jew (b) jew bl-artikolu 12(4) jew 12(5);

(b) ta' dar ta' abitazzjoni illi fit-tmiem tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti:

(i) tkun okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu; u

(ii) tkun soġġetta għal xi enfitewsi jew sub-enfitewsi oħra (aktar 'il quddiem f'dan l-artikolu msejħin "l-enfitewsi jew sub-enfitewsi preċedenti"), kemm jekk perpetwa u kemm jekk temporanja.'.

Illi sabiex jigi ravvizat jekk l-Artikolu 12A japplikax jew le, fid-dawl tas-sub-artikolu 1 appena kwotat, irid jigi ezaminat jekk l-effetti tat-tmiem taghha humiex regolati bl-artikolu 12(2)(a) jew (b) jew bl-artikoli 12(4) jew 12(5). Ghal ahjar intendiment il-Qorti tqis li huwa opportun li jigu kkwotati l-artikoli msemmija li jiddisponu kif isegwi:

<u>Artikolu 12 sub-artikolu (2) (a) u (b)</u>:

'(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja –

(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew

(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data,

u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett –

(i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar; u

(ia) suġġett għall-kondizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b); u

(ii) taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq.'.

<u>Artikolu 12 sub-artikoli (4) u (5):</u>

'(4) Meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu fi żmien dak l-egħluq, li ma tkunx enfitewsi msemmija fis-subartikolu (2)(a) jew (b), l-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-enfitewsi f'waħda perpetwa taħt l-istess kondizzjonijiet ta' enfitewsi temporanja barra minn dawk li jkunu jirreferu għaż-żmien u għaċ-ċens. Iċ-ċens li jkollu

jitħallas b'effett mill-konversjoni tal-enfitewsi f'waħda perpetwa u sakemm jgħaddu ħmistax-il sena minn dik id-data jkun daqs sitt darbiet iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dik il-konversjoni, u wara dan għandu jiżdied kull ħmistax-il sena b'daqstant miċ-ċens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon miegħu ż-żieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi ċens ikun ġie stabbilit l-aħħar.

(5) Jekk l-enfitewta ma jeżerċitax il-jedd mogħti lilu bis-subartikolu (4) fi żmien sitt xhur mid-data li dak il-jedd ikun eżerċitabbli, dak il-jedd għandu, bil-modifiki meħtieġa, jgħaddi għand min ikun qed jokkupa d-dar li jkollu jedd jitlob, bl-esklużjoni tal-enfitewta, li d-dar ta' abitazzjoni tingħata lilu mill-proprjetarju b'enfitewsi perpetwa taħt l-istess kondizzjonijiet li kienu jiġu applikati kieku l-enfitewta kien ikkonverta l-enfitewsi f'waħda perpetwa.'

Illi jesgwi l-artikolu 12 sub-artikolu (9) (b) fejn jigi ndikat li l-jeddijiet moghtija b'dan l-artikolu jistghu jigu esercitati mill-ahhar sub-enfitewta. Jikkonsegwi li fejn fl-Artikolu 12 (4) referenza ssir ghall-enfitewta din tinkludi wkoll sub-enfitewta – bhal fil-kaz odjern.

Il-Qorti ghalhekk wara li rat l-artikoli u sub-artikoli suesposti, tqis li r-rikorrenti ghandhom raguni metea jissottometu li l-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158, li fuqu l-intimat Raymond Brincau jibbaza l-eccezzjoni tieghu, ma japplikax ghall-kaz odjern u dan stante li l-effetti tat-tmiem tas-sub-enfitewsi huma regolati bl-artikolu 12 sub-artikolu (4). La darba l-effetti tat-tmiem taghha huma regolati b'dak l-artikolu, l-Artikolu 12A mhux applikabbli. Dan huwa l-

uniku artikolu mressaq bhala eccezzjoni u li fuqu l-intimat qed jibbaza l-allegat titolu tieghu fuq il-fond in kwistjoni.

Il-Qorti rat li fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-intimat jindika li din il-Qorti ghandha tirrevoka digriet precedenti tal-Qorti fejn cahdet l-awtorizzazzjoni sabiex jigu prezentati eccezzjonijiet ulterjuri da parti tal-intimati u jitlob li l-Qorti tilqa' talba ghall-korrezzjoni tar-riposta tal-intimati sabiex kull fejn hemm indikat l-artikoli 12 u 12 A dawn ghandhom jinqraw artikolu 12 B kif ezistenti fl-Att XXVII tas-sena 2018. Il-Qorti tqis li din it-talba kif kontenuta f'nota ta' sottomissjonijiet ma saritx b'mod proceduralment korrett stante li din kellha ssir permezz ta' rikors. In oltre ma tqisx li huwa gustikat li l-intimat stenna sal-istadju tan-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, wara li n-nota tar-rikorrenti possibilment fethitlu ghajnejh, sabiex jinduna li kellha ssir xi tip ta' talba ghal korrezzjoni tar-risposta. Fi kwalunkwe kaz din it-talba f'dan l-istadju tant inoltrat tal-kawza zgur li hija ta' pregudizzju ghall-kontro-parti u tbiddel sostanzjalment l-eccezzjonijiet mressqa mill-intimati u ghalhekk anki li kieku saret permezz ta' rikors kien ikun jisthoqqilha li tigi michuda. Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti ma tistax legalment tilqa' t-talba sabiex jigu korretti l-artikoli ndikati fir-risposta tal-intimat.

Illi ulterjorment fir-rigward din l-istess talba ghall-korrezzjoni, l-intimat Raymond Brincau iressaq l-argument tal-*lex superveniens* stante li jsostni li l-ligi li huwa kien qieghed jressaq bhala titolu u cioe' 12B dahlet fis-sehh bl-att XXVII tal-2018 u cioe' wara li giet intavolata l-kawza u wara li giet intavolata r-risposta guramentata tieghu.

Illi l-Artikolu 175 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta) jistipula li t-tibdil rikjest

m'ghandux jibdel *'…fis-sustanza l-azzjoni jew l-eccezzjoni fuq il-meritu tal-kawza.'*. Bhal ma nghad precedentement fid-digriet li cahad l-ammissjoni tar-risposta guramentata ulterjuri, l-Artikolu 12B manifestament, fi kwalunke kaz, ma japplikax ghall-kaz odjern. Il-Qorti ghalhekk tqis li anki li kieku kellha tilqa' t-talba ghall-korrezzjoni dan ma jaghmel l-ebda differenza legalment ghal jeddijiet pretizi mill-intimati konjugi Brincau u jwassal biss ghal ghal hela ta' hin u rizorsi.

It-tieni eccezzjoni:

Illi t-tieni eccezzjoni tal-intimat ma tinvolvix xi tip ta' ezami ta' titolu tal-intimat pero' l-intimat jsostni li f'pajjizna ma tezistix il-ligi ta' precedent. Gjaladarba rrizulta li l-intimat qed jokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-ligi, u l-Qorti ma applikat l-ebda ligi ta' precedent pero' ezaminat biss l-Artikolu tal-ligi li a bazi tieghu l-intimat javvanza titolu, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll it-tieni eccezzjoni.

__**Decizjoni:**__

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1) tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konjugi Brincau;

2) tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati qed jokkupaw il-fond proprjeta' tal-esponenti 42, Joseph, Triq Indri Cilia, Hamrun, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3) tilqa' t-tieni talba u konsegwentement tikkundanna lill-istess intimati sabiex, fi zmien xahar minn meta din id-decizjoni tghaddi

in gudikat, jizgombraw minn dan il-fond,u jirrilaxxawh fi stat tajjeb favur ir-rikorrenti, bil-pussess battal.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba a karigu tal-intimati konjugi Brincau.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' Novembru, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
30 ta' Novembru, 2021