QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 26 ta' Jannar 2023

Kawza Numru: 6

Rikors Ġuramentat Numru:- 101/2020 JVC

Paul Sammut (KI 482538 M)

vs

Joseph Zarb (KI 416459M) u Monica Zarb (KI 442961M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Paul Sammut li kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. ‘Illi permezz ta' att ippubblikat minn Nutar Dottor Charles Vella Zarb, nhar il-wiehed u ghoxrin (21) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u tmienja u disghin (1998), 1-esponenti, flimkien ma' hutu, Maria Theresa sive Marthese mart Nicholas Farrugia, Victor Sammut, Carmen, mart Anthony Carbonaro, Vincenza Sammut (xebba), u omm l-esponenti u omm l-imsemmija hutu, u cioe Beatrice Sammut nee` Gabarretta, gia armla ta' Joseph Sammut, kienu ikkoncedew lill-konvenuti permezz ta' enfitewzi temporanja ghal żmien wiehed u ghoxrin (21) sena, b'effett mis-sebgha (7) ta' Dicembru ta' l-istess sena, il-fond ossia l-appartament internament enumerat erbgha (4) formanti parti minn blokka ta' appartamenti bl-isem ta' Coronation Flats', fi triq iż-Zewg Mini, gewwa l-Isla. (Dok PS 1).

2. Illi permezz ta att iehor, ippubblikat minn nutar Dottor Edward Flores, nhar it-Tlieta (3) ta' Mejju tas-sena elfejn u sebgha (2007), l-imsemmi appartament kien gie assenjat interament lill-esponenti, minghand hutu suindikati. (Dok PS 2).

3. Illi l-imsemmi fond, kien fil-fatt ipprevjena lill-imsemmi esponenti, u hutu, b'wirt, minghand il-genituri taghhom, u cioe il-meijet Joseph Sammut, illi miet nhar is-sittax (16) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u disgha u tmenin (1989), u l-imsemmija Beatrice Sammut, illi mietet nhar id-dsatax (19) ta' April tas-sena elfejn (2000).

4. Illi ghalhekk, il-koncessjoni enfitewtika temporanja suindikata, permezz ta' l-Att tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija, u tmienja u disghin (1998), ghalqet nhar is-sitta (6) ta' Dicembru tas-sena elfejn u dsatax (2019);

5. Illi minkejja illi l-konvenuti gew interpellati permezz ta ittra gudizzjarja ippreżentata nhar id-disgha u ghoxrin (29) ta' Novembru tas-sena elfejn u dsatax (2019), sabiex sas-sitta (6) ta' Dicembru tas-sena elfejn u dsatax (2019), huma jivvakaw mill-imsemmi fond, bil-pussess battal, u sabiex jirritornaw ic-cwievet lill-esponenti, u dan ai termini tal-kundizzjonijiet ta' 1-imsemmi att ippublikat minn Nutar Dottor Charles Vella Zarb, huma baqghu inadempjenti, u ghadhom jokkupaw l-imsemmi fond, minghajr ebda titolu validu, sa llum (Dok PS 3);

6. Illi fl-umli fehma tal-esponenti, il-konvenuti ma ghandhom ebda eccezzjoni valida skont il-ligi x'jissollevaw f'din il-kawża;

7. Illi ghalhekk jeżistu l-elementi kollha rikjest mill-ligi a tenur tal-Artikolu 167 et. seq. tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawża tinstema' u tigi deciża bid-dispensa tas-smiegh;

8. Illi l-esponenti jaf b'dawn il-fatti personalment u ghalhekk kellha ssir din il-kawża;

Ghaldaqstant in vista tas-suespost, ir-rikorrent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tisma' din il-kawża bid-dispensa tas-smiegh ghall-finijiet tal-Artikolu 167 et. seq. tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tordna lill-konvenuti sabiex jiżgumbraw mil1-fond immobbli u cioe' mill-appartament internament enumerat erbgha (4) formanti parti minn blokka ta' appartamenti bl-isem ta' Coronation Flats', fi triq iz-Zewg Mini, gewwa l-Isla,

entro terminu qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti u jikkonsenjaw ic-cwievet ta' l-istess fond fuq imsemmi, lir-rikorrent;

3. Salv kull provvediment iehor li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjeż tal-preżenti, inkluż dawk tal-Ittra Gudizzjarja tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Novembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) (Numru 4733/2019), fl-ismijiet premessi, kontra l-konvenuti kollha li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.'

Rat illi fil-verbal tas-27 ta' Frar, 2020 din il-Qorti ssorvolat l-ewwel talba tar-rikorrenti billi cahdet l-istess u awtorizzat lill-intimati sabiex jiprezentaw ir-risposta taghhom fl-atti.

Rat ir-risposta guramentata ta' Joseph Zarb u Monica Zarb li taqra kif isegwi:

1. 'Illi fl-ewwel lok bhala punt ta' procedura ghandha ghall-effetti tal-ligi tigi kjamata fil-kawza jew notifikata l-Awtorita tad-Djar.

2. Illi l-esponenti ghandhom titolu legali validu fil-ligi u dan stante li fi tmiem tal-koncessjoni enfewtika estiza u originali dan gie mibdul f'dak ta' kera.

3. Illi dan qieghed jigi sostnut billi l-fatti ma humiex precizament kif indikati mir-rikorrenti billi l-esponenti kienu diga jokkupaw l-fond in kwistjoni qabel l-kuntratt pubbliku tal-21 ta' Mejju 1989 u dan ghax kienu sub-enfitewti u l-imsemmija aventi

kawza tar-rikorrenti kien qieghed jaccetta l-hlas tac-cens minghandhom ai termini tal-ligi.

Di fatti b'kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras datat 30 ta Lulju 1982 (Dokument ASD1) l-esponenti xtraw minghand Joseph Scerri l-koncessjoni enfitewtika li dan kien akkwista permezz ta' kuntratt pubbliku datat 7 ta' Dicembru 1977 fl-atti tan-Nutar George Cassar (Dokument ASD2) fejn Giuseppe Sammut ghadda lil imsemmi Joseph Scerri koncessjoni enfitewtika ta' wiehed u ghoxrin sena. Dan huwa rikonoxxut fl-imsemmi kuntratt pubbliku esebit mill-attur rikorrenti billi fl-artikolu seba tieghu jinghad espressament "Mill-lum sas-sitta ta' Dicembru tas-sena kurrenti l-akkwirenti jibqghu jokkupaw l-istess fond b'titolu iehor."

4. Illi ma dan jrid jinghad ukoll li permezz ta' ftehim li sar bejn Joseph Zarb u Victor Sammut f'isem hutu fis-17 ta' Mejju 1998 l-partijiet ftehmu li "ic-cens jawmenta wara perijodu ta' hmistax-il-sena ghal LM 110 kull sena ghal kumplament taz-zmien" (Dokument ASD3) li jindika ulterjorment l-intenzjoni tal-partijiet riedu li r-rabta tibqa' sejra.

5. Illi ma dan jrid jinghad ukoll li l-esponenti b'ittra datata 19 ta' Dicembru 2019 huma wiegbu ghall-imsemmija ittra ufficjali u fil-fatt l-punt li baqa bejn il-partijiet kien marbut mal-ffissar ta' l-awment tal-kera. (Dokument ASD4)

6. Illi l-esponenti huma cittadini maltin u jabitaw f'dan il-post bhala r-residenza ordinarja taghhom u ghalhekk huma applikabbli d-disposizzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan senjatament l-artikolu 12 u cioe ai termini tas-sub-artikolu tnejn (2)

kif ukoll dak taht l-artikolu 12A kif ukoll dawk sussegwenti partikolarment l-artikolu 14.

B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri ai termini tal-ligi. Bl-ispejjes u r-rikorrenti huma mharka ghas-subizzjoni.'

Rat id-dokumentazzjoni kollha annessa mar-rikors guramentat, kuntratti, ittri, affidavits, kontro-ezamijiet u xhieda fl-atti.

Rat li fis-seduta tad-19 ta' Mejju, 2022 l-partijiet iddikjaraw il-provi taghhom maghluqa u nghataw termini sabiex jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub u l-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum.

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi l-kawza odjerna giet originarjament intavolata permezz tal-procedura sommarja tal-giljottina fejn ir-rikorrent sid isostni li c-cens temporanju favur l-intimati li beda fis-6 ta' Dicembru 1998 tar-residenza bl-indirizz appartament numru 4, Coronation Flats, Triq iz-Zewg Mini, Isla skadiet fis-6 ta' Dicembru, 2019 (Ara kopja shiha tal-kuntratt esebita a fol. 109 et seq tal-process). In vista ta' dan huwa talab li l-Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-istess fond stante li ghalkemm debitament interpellati (Ara fol. 11) huma naqsu milli jizgumbraw.

L-intimati da parti taghhom jeccepixxu li huma jgawdu mill-protezzjoni tal-ligi fit-termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta

stante li jsostnu li qabel il-kuntratt tas-6 ta' Dicembru, 1998 huma gie kienu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu iehor ta' cens temporanju li konsegwentement bil-ligi gie trasformat f'jedd ta' kirja protetta. Jinsistu ghalhekk li din il-Qorit ghandha tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

Eccezzjoni procedurali:

Illi l-intimati eccepew fl-ewwel lok illi bhala punt ta' procedura ghandha ghall-effetti tal-ligi tigi kjamata fil-kawza jew notifikata l-Awtorita tad-Djar.

Il-Qorti rat li nonostante li l-intimati qajjmu din l-eccezzjoni, fil-mori mkien ma regghet issemmiet din l-eccezzjoni wisq anqas tressqu xi provi dwar l-istess. Il-Qorti mill-atti ma rat imkien li b'xi mod l-Awtorita' tad-Djar ghandha xi *locus standi* fil-proceduri odjerni u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni bhala wahda frivola u vessatorja ghall-ahhar.

Mertu:

Illi wara li l-Qorti rat id-dokumentazzjoni u x-xhieda kollha prodotti fl-atti tqis li jkun idonju li taghmel elenku kronologiku tal-kuntratti rilevanti u l-ftehim bejn il-partijiet kif isegwi:

i. A fol. 25 et seq tal-process tinsab esebita kopja ta' kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika datat 7 ta' Dicembru, 1977 bejn l-ante-kawza tar-rikorrent u certu Joseph Scerri fuq il-fond in kwistjoni bl-indirizz Flat 4, 317, Coronation Flats, Two Gates Street, Senglea, liema koncessjoni kienet ghal zmien wiehed u ghoxrin sena u bdiet fis-7 ta' Dicembru, 1977;

ii. A fol. 21 et seq tal-process tinsab esebita kopja ta' kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika datat 30 ta' Lulju, 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras li permezz tagha Joseph Scerri trasferixxa favur l-intimati odjerni d-drittijiet tieghu fuq il-koncessjoni enfitewtika tal-fond in kwistjoni ghaz-zmien li kien fadal u cioe' sas-6 ta' Dicembru, 1998.

iii. A fol. 30 tal-process tinsab esebita skrittura privata bejn ir-rikorrenti Joseph Zarb u Victor Sammut (hu r-rikorrent) datata 17 ta' Mejju, 1998 li taqra kif isegwi:

'Joseph Zarb u Victor Sammut li qieghed jirrapresenta lil hutu: Paul Sammut, Marthese Farrugia, Carmen Carbonaro u Sina Sammut jiftiehmu li:

(1) Joseph Zarb li joqghod go Flat 4, Coronation Flats, 2 Gates Str Senglea ihallas Lm45 sas-26 ta' Dicembru 1998 mis-6 ta' Gunju 1998 u jiehu l-post imsemmi bhala cens ghal 21 sena mis-27 ta' Dicembru 1998 ghas-somma ta' Lm 100 fis-sena li jithallas bi tlett xhur bil-quddiem.

(2) Ic-cens jawmenta wara perijodu ta' 15 sena ghal Lm110 kull sena ghal kumplament taz-zmien.

L-Awdemju jibqa' validu ghall-futur jekk jigi biex ihalli l-post lil haddiehor.'

iv. A fol. 109 et set tal-process tinsab esebita l-ahjar kopja u kopja shiha tal-kuntratt ta' koncessjoni ta' enfitewsi temporanja favur l-intimati fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb datata 21 ta'

Mejju, 1998. F'dan il-kuntratt jirrizulta li r-rikorrent Paul Sammut sa dak iz-zmien ma kienx is-sid uniku tal-fond in kwistjoni izda kien sid tal-istess flimkien ma' hutu msemmija fl-istess kuntratt. L-aktar partijiet rilevanti ta' dan il-kuntratt ai fini tal-proceduri odjerni jaqraw kif isegwi:

'Bis-sahha ta' dana l-att il-koncedenti, lkoll flimkien u in solidum bejniethom qed jikkoncendu in enfitewsi temporaneja ghal zmien wiehed u ghoxrin sena b'effett mis-sebgha ta' Dicembru tas-sena korrenti lill-akkwirenti li flimkien jaccettaw u bl-istess titolu jiehdu u jakkwistaw indiviziament bejniethom l-appartament internament numerat erbgha formanti parti minn block appartamenti numru tlett mija u sbatax bl-isem ta' Coronation Flats fi triq iz-Zewg Mini Sengela, bid-drittijiet . . . .

Din il-koncessjoni qed issir u tigi accettata versu c-cens annwu temporaneju ta' mitt lira Maltija fis-sena li jithallas bit-tlett xhur bil-quddiem b'effett mid-data imsemmija, liema cens jizdied ghal mija u ghaxar liri Maltin fis-sena fl-gheluq tal-hmistax il sena jew f'kaz li l-fond jigi trasferit lil terzi. . . .

7) mil-lum sas-sitta ta' Dicembru tas-sena korrenti l-akkwirenti jibqghu jokkupaw l-istess fond b'titolu iehor.'

v. Permezz ta' att ta' divizjoni datat 3 ta' Mejju, 2007 l-fond in kwistjoni sar proprjeta' unikament tar-rikorrenti Paul Sammut (fol. 8 et seq).

vi. A fol. 13 tal-process tinsab esebita ittra ufficjali datata 21 ta' Novembru, 2019 debitament notifikata lill-intimati li permezz taghha r-rikorrenti interpellahom sabiex jizgumbraw mill-fond in

vista tat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika datata 21 ta' Mejju, 1998;

vii. A fol. 32 tal-process tinsab esebita ittra legali responsiva datata 19 ta' Dicembru 2019 fejn l-intimati jsostnu li ma hemmx il-jedd li jigu zgumbrati ghar-raguni li ghandhom dritt li jkomplu jghixu fil-post in kwistjoni b'titolu ta' kera ai termini tal-ligi. Izidu li izda hemm lok li tigi negozjata mill-gdid il-kera.

Il-Qorti rat ukoll l-affidavit tar-rikorrent **Paul Sammut a fol. 43** et seq li ma jzid xejn oltre dak li johrog mid-dokumentazzjoni suesposta ghajr li jikkonferma li qabel ma sar l-uniku sid kien huh Victor Sammut li kien jiehu hsieb l-amministrazzjoni tal-fond in kwistjoni flimkien mal-appartamenti l-ohra fil-blokka.

Rat l-affidavit tal-istess **Victor Sammut** (**fol 46)** li jikkonferma wkoll dak li jemani mid-dokumentazzjoni. Dwar l-iskrittura privata bejn l-intimat Joseph Zarb u Victor Sammut datata 17 ta' Mejju, 1998 jixhed kif isegwi:

'Fis-sena 1998, u cioe is-sena illi fiha kien se jaghlaq ic-cens ma' Zarb, niftakar illi konna ghamilna ftehim ma' Zarb illi ihallas LM45 cens sas-26 ta Dicembru 1998 mis-6 ta' Gunju 1998, bil-patt illi jiehu b'cens iehor l-imsemmi flat ghal 21 sena u dan mis-27 ta' Dicembru 1998, bic-cens ta' Lm 100 fis-sena u li jizdied wara Lm 15 – il sena ghal Lm110 fis-sena, ghal kumplament taz-zmien. Niftakar illi l-kitba ta' dak il-ftehim datat 17 ta' Mejju 1998 kont ktibtha jien stess (hija hand writing tieghi) . . . U kont iffirmajtha jien f'ismi u f'isem huti, u Joseph Zarb. Ma niftakarx ezatt ghalfejn konna ghamilna dik l-iskrittura, imma nassumi illi Zarb xtaq isserrah rasu illi huwa se jibqa' hemmhekk, fl-imsemmi Flat, u

allura bl-istess skrittura konna ftehma li dak se nergghu naghtuhulu bic-cens iehor ghall 21 sena.'

Izid li fil-fatt sussegwentement gie ffirmat il-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja skont l-istess ftehim privat nkluz il-modalitajiet tal-pagament bid-data tal-21 ta' Mejju, 1998 u cioe' erbat ijiem wara l-iskrittura. Il-Qorti rat li dan ix-xhud ikkonferma l-istess versjoni tal-fatti meta sar il-kontro-ezami tieghu a fol. 55 A et seq tal-process.

Rat ukoll l-affidavit ta' **Joseph Zarb a fol. 54** et seq tal-process li wkoll jikkonferma l-kontenut tad-dokumentazzjoni suesposta u dwar il-kuntratt li sehh fis-sena 1998 jixhed kif isegwi:

'Meta l-koncessjoni enfitewtika temporanja originali li kien ha Joseph Scerri giet fi tmiema, jien dhalt fi trattattivi mal-familja Sammut u fil-fatt huma accettaw li l-koncessjoni tigi estiza ghal wiehed u ghoxrin sena. Dan skont it-termini u l-ligi ta' dak iz-zmien. Fis-sbatax (17) ta' Mejju tal-elf disa' mija tmineja u disghin (1998) jien kont ilhaqt ftehim ma' Victor Sammut f'isem l-ahwa Sammut, li c-cens wara l-perjodu ta' hmistax il-sena kellu jawmenta ghal mija u ghaxar Liri Maltin (Lm110) kull sena.'

Fl-affidavit izid li huwa ghamel hafna spejjez fil-fond u qatt ma fittex li jiehu xi flus lura mis-sidien. Dwar x'sehh fis-sena 2019 jixhed kif isegwi:

'F'madwar il-perjodu ta' Dicembru tas-sena elfejn u dsatax (2019), cemplitli il-mara ta' Paul Sammut, sabiex titltaqa mieghi. Meta ltqajna kienet giet flimkien ma' binha Ian Sammut u dawn infurmawni li l-kera kienet ser toghla ghal hames mija u hamsin

ewro (€550) fix-xahar. Jien dejjem kont inhallas is-somma ta' mija u tmienja u ghoxrin ewro u tnax-il centezmu (€128.12) f'Gunju u mija tmienja u ghoxrin ewro u tnax-il centezmu (€128.12) f'Dicembru u ghalhekk din l-ahbar kont hadtha bi kbira u ridt ftit cans sabiex nahsiba ftit. Izda Ian Sammut qalli li ried risposta fi zmien hmistax, inkella dawn kienu ser jitfawni l-barra mir-residenza tieghi.

Bqajna ma ftehmniex fuq l-ammont tal-hlas li tweghdu u spiccajna f'dawn il-proceduri. Fil-frattemp hadt hsieb li niddepozita l-ammont tal-hlas kif stabbilit.'

Permezz ta' nota a fol. 56 et seq tal-process l-intimati esebew numru ta' dokumentazzjoni minn fejn jirrizulta li huma wara talba tas-sidien taw il-permess lis-sidien sabiex isiru xi xoghlijiet komuni fl-appartamenti in kwistjoni. Dawn ix-xoghlijiet u wkoll l-fatt li l-intimati ilhom jirrisjedu fil-fond ghal tmienja u tletin sena gie konfermat mix-xhud **Vincent Bonnici** li jirrisjedi f'appartament iehor fl-istess blokka (ara xiehda a fol. 83 et seq tal-process).

L-intimata **Monica Zarb** fl-affidavit taghha a **fol. 96** tal-process tista' tghid ikkonfermat ezatt ix-xiehda ta' zewgha l-intimati l-iehor.

Ikkunsidrat ulterjoment;

Illi r-rikorrenti fis-sottomissjonijiet taghhom jargumentaw li r-relazzjoni bejn il-partijiet hija regolata permezz ta' kuntratt pubbliku li sehh wara l-bidla fil-ligi u cioe' fis-sena 1998 b'dan li allura l-intimati ma jistghux ivantaw il-konversjoni ghal kirja

protetta fit-termini tal-artikolu 12 tal-Kap 158. Jaghmlu referenza partikolari ghall-artikolu 16 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jaqra kif isegwi:

'16. (1) Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 5 (2) sa (5), tal-artikolu 7, tal-artikolu 10 u tal-artikolu 11 ta' din l-Ordinanza, ma ghandhomx ikunu japplikaw ghall-kiri ta' xi dar li jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data.

(2) Ghall-ghanijiet tas-subartikolu (1)-

(a) it-tigdid ta' kiri fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data (sew jekk dak it-tigdid ikun wiehed konvenzjonali, legali, konswetudinarju jew xort' ohra ma ghandux jitqies li jkun kiri li jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data;
(b) it-tkomplija tal-okkupazzjoni ta' dar b'kiri minghand id-directus dominus meta tintemm koncessjoni ta' enfitewsi temporanja li ttemm fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data skont l-artikolu 12 ma ghandux jitqies bhal kiri fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data.

(3) Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 ma ghandhomx japplikaw ghal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data.'

Partikolarment ir-rikorrenti jaghmlu emfasi fuq is-sub-artikolu 3 u jsostnu li la darba l-kuntratt bejn il-partijiet sar wara l-1 ta' Gunju, 1995 allura l-intimati mhumiex protetti u ghandhom jizgumbraw.

Illi l-intimati da parti taghhom kemm permezz tal-eccezzjonijiet taghhom kif ukoll fis-sottomissjonijiet taghhom isostnu li s-

sitwazzjoni taghhom hija wahda *sui generis* stante li huma gia kienu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' enfitewsi temporanja u din kienet is-sitwazzjoni fl-1 ta' Gunju, 1995. Segwa li fis-sena 1998 huma waslu ghal ftehim iehor ta' enfitewsi temporanja izda jsostnu li huma fl-ebda mument ma rrinuzjaw ghal protezzjoni tal-ligi cioe' ghad-dritt li jikkonverntu ghal kera fit-termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Isosntu ghalhekk li din il-Qorti ma ghandhiex tara biss u wahdu l-kuntratt tal-21 ta' Mejju, 1998.

Il-Qorti rat li l-artikolu 16 tal-Kap. 158 fis-sub-artikolu 2 tieghu jipprovdi ghal sitwazzjonijiet fejn nonostante li jsehh xi tigdid wara l-1 ta' Gunju, 2015 xorta wahda l-protezzjoni tal-ligi ma tintilifx. Il-Qorti trid ghalhekk tidhol f'analizi dwar jekk xi wahda minn dawn l-istanzi tapplikax ghal kaz odjern.

Permezz tas-sub-artikolu 2 (a) tal-artikolu 16 hija kontemplata sitwazzjoni fejn kera gia ezistenti qabel l-1 ta' Gunju, 1995 tigi mgedda wara din id-data. Dan mhux il-kaz odjern stante li jirrizulta li l-intimati dejjem baqghu jiddetjenu b'titolu ta' enfitewsi temporanja u mhux b'kirja. Dan ghaliex il-kuntratt precedenti skada nhar is-6 ta' Dicembru, 1998 u mis-7 ta' Dicembru, 1998 beda japplika l-kuntratt ta' emfitewsi temporanja gdid li gie ffirmat nhar il-21 ta' Mejju, 1998.

Permezz tas-sub-artikolu 2 (b) tal-artikolu 16 hija kontemplata sitwazzjoni ta' tkomplija tal-okkupazzjoni ta' dar b'kiri minghand id-*directus dominus* meta tintemm koncessjoni ta' enfitewsi temporanja li ttemm fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data skont l-artikolu 12. Dan ifisser illi kieku l-partijiet hallew il-koncessjoni enfitewtika precedenti tiskadi nhar is- 6 ta' Dicembru,

1998 awtomatikament u bil-ligi l-intimati kellhom id-dritt li l-jedd taghhom jinbidel f'wiehed ta' kirja protetta skont il-ligi.

Jirrizulta lil din il-Qorti li l-partijiet ghazlu volontarjament li jaslu ghal ftehim differenti minn dak li kienet qed tikkontempla l-ligi. Il-partijiet, nkluz l-intimati, ghazlu li jidhlu ghal ftehim ta' koncessjoni enfitewtika temporanja iehor ghal zmien wiehed u ghoxrin sena. Tant kien hemm l-intendiment li dan isir miz-zewg nahat li l-ewwel saret skrittura privata fejn tnizzel dan il-ftehim datatat 17 ta' Mejju, 1998 (gia msemmija aktar il-fuq) bil-miktub u erbat ijiem wara gie ffirmat kuntratt pubbliku quddiem Nutar li jgib id-data tal-21 ta' Mejju, 1998 tista' tghid bl-istess ftehim identiku kif kontenut fl-iskrittura privata nkluz il-modalita' tal-pagament ghall-perjodu tal-wiehed u ghoxrin sena. Il-kuntratt il-gdid gie ppublikat qabel ma spicca t-terminu tal-koncessjoni enfitewtika precedenti b'dana li l-jedd tal-intimati qatt u fl-ebda mument ma gie konvertit ghal dak ta' kirja. Il-Qorti rat diversi drabi dan il-kuntratt u vverifikat li minn imkien ma jirrizulta li b'xi mod l-intimati f'dan il-ftehim pruvaw jissalvagwardjaw xi jedd taghhom ghall-kiri fuq il-fond fit-termini tal-ligi. Fil-fatt li kieku riedu jaghmlu hekk lanqas biss kellhom bzonn li jersqu ghall-kuntratt izda l-konversjoni kienet issehh b'mod awtomatiku bil-ligi.

Il-Qorti wara li gharblet il-provi u x-xiehda kollha tqis li l-intenzjoni tal-intimati Zarb fuq il-kuntratt tal-21 ta' Mejju, 1998 hija wahda cara hafna u cioe' dik li jsir ftehim ta' enfitewsi temporanja gdid ghal zmien wiehed u ghoxrin sena. Imkien ma jirrizulta li l-intimati kienu b'xi mod qed jiftehmu mod iehor. Evidentement il-kliem 'wiehed u ghoxrin sena' ma jfissirx 'ghal dejjem' kif qed jippruvaw isostnu fis-sottomissjonijiet taghhom u

li kieku l-intimati Zarb sabu xi oggezzjoni ma kienux jiffirmaw il-kuntratt!

Il-Qorti rat ukoll li mill-atti ma jirrizultax li b'xi mod l-intimati Zarb ppruvaw jattakkaw il-validita' tal-kuntratt datat 21 ta' Mejju, 1998 u ghaldaqstant rinfaccjata bis-sitwazzjoni kif suesposta, l-Qorti ma ghandha l-ebda alternattiva ghajr li tqis li t-talbiet tar-rikorrenti bhala gustifikata, stante l-iskadenza tat-terminu pattwit bejn il-partijiet, u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

Decizjoni

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

1. Tiddikjara l-ewwel talba tar-rikorrent sorvolata;

2. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimati bhala frivola u vessatorja bl-ispejjez kontra taghhom;

3. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati;

4. Tilqa' t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrent u tordna lill-intimati Zarb sabiex jizgumbraw mill-fond immobbli u cioe' mill-appartament internament enumerat erbgha (4) formanti parti minn blokka ta' appartamenti bl-isem ta' Coronation Flats', fi triq iz-Zewg Mini, gewwa l-Isla fi zmien massimu tlett xhur mil-lum u jikkonsenjaw ic-cwievet ta' l-istess fond fuq imsemmi lir-rikorrent;

Bl-ispejjez kollha kif mitluba kontra l-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
26 ta' Jannar 2023

Karen Falzon
Deputat Registratur
26 ta' Jannar 2023