QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 30 ta' Mejju 2024

Kawża Numru: 9

Rikors Guramentat Numru:- 140/2022 JVC

Victor Sammut (KI 122243M)

vs

Maria sive Moira Vella (KI 265263M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat illi permezz tieghu r-rikorrent Victor Sammut talab kif isegwi:

1. 'Illi permezz ta' att ippubblikat minn Nutar Dottor Paul Pullicino nhar it-Tletin (30) ta' Ottubru tas-sena elfejn (2000), l-esponenti, flimkien ma' ħutu, Maria Theresa sive Marthese mart Nicholas Farrugia, Paul Sammut, Carmen, mart Anthony Carbonaro, u Vincenza Sammut (xebba), kienu ikkonċedew lill-konvenuta u lil żewġha Emanuel Spiteri, permezz ta' enfitewżi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin (21) sena, b'effett mil-Ewwel (1) ta' Awissu ta' l-istess sena, il-fond ossia l-appartament internament enumerat sitta (6) formanti parti minn blokka ta' appartamenti bl-isem ta' 'Coronation Flats', fi triq iż-Żewġ Mini, ġewwa l-Isla. (Dok VS 1);

2. Illi permezz ta' att ieħor, ippubblikat minn nutar Dottor Edward Flores, nhar it-Tlieta (3) ta' Mejju tas-sena elfejn u sebgħa (2007), l-imsemmi appartament kien ġie assenjat interament lill-esponenti, mingħand ħutu suindikati. (Dok VS 2);

3. Illi l-imsemmi fond, kien fil-fatt ipprevjena lill-imsemmi esponenti, u ħutu, b'wirt, mingħand il-ġenituri tagħhom, u cioe il-mejjet Joseph Sammut, illi miet nhar is-sittax (16) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u disgħa u tmenin (1989), u l-

imsemmija Beatrice Sammut, illi mietet nhar id-dsatax (19) ta' April tas-sena elfejn (2000);

4. Illi għalhekk, il-konċessjoni enfitewtika temporanja suindikata, permezz ta' l-Att tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tat-Tletin (30) ta' Ottubru tas-sena elfejn (2000), għalqet nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021);

5. Illi dan il-fond, dan l-aħħar snin kien baqa' biss okkupat mill-konvenuta waħedha;

6. Illi minkejja illi l-konvenuta ġiet interpellata permezz ta' ittra ġudizzjarja ppreżentata nhar l-għoxrin (20) ta' Mejju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), sabiex sal-wieħed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), hija tivvaka mill-imsemmi fond, bil-pussess battal, u sabiex tirritorna ċ-ċwievet lill-esponenti, u dan ai termini tal-kundizzjonijiet ta' l-imsemmi att ippublikat minn Nutar Dottor Paul Pullicino, hija baqgħet inadempjenti, u għadha tokkupa l-imsemmi fond, mingħajr ebda titolu validu, sa llum (Dok VS 3);

7. Illi fl-umli fehma tal-esponenti, il-konvenuta ma għandha l-ebda eċċezzjoni valida skont il-liġi x'tissolleva f'din il-kawża;

8. Illi għalhekk jeżistu l-elementi kollha rikjesti mill-liġi a tenur tal-Artikolu 167 et. seq. tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex din il-kawża tinstema' u tiġi deċiża bid-dispensa tas-smiegħ;

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

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

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

2. Tordna lill-konvenuta sabiex tiżgombra mill-fond immobbli u cioe' mill-appartament internament enumerat sitta (6) formanti parti minn blokka ta' appartamenti bl-isem ta' 'Coronation Flats', fi triq iż-Żewġ Mini, ġewwa l-Isla, entro terminu qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss minn din l-Onorabbli Qorti u tikkonsenja ċ-ċwievet ta' l-istess fond fuq imsemmi, lir-rikorrent;

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

Bl-ispejjeż tal-preżenti, inkluż dawk tal-Ittra Ġudizzjarja tal-għoxrin (20) ta' Mejju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) (Numru 2077/2021), fl-ismijiet premessi, kontra l-konvenuta li hija minn issa nġunta għas-subizzjoni.'

Rat illi ghalkemm din il-kawza bdiet bil-procedura sommarja tal-giljottina, din il-Qorti fil-verbal tas-17 ta' Marzu, 2022 (fol. 22), wara li semghet it-trattazzjoni tal-partijiet dwar l-ewwel talba qieset li l-intimata ghandha *prima facie* eccezzjonijiet xi tressaq, cahdet l-ewwel talba u awtorizzat lill-intimata sabiex tipprezenta r-risposta taghha b'terminu mpost fuqha. Rat ukoll li in vista li l-eccezzjoni principali tal-intimata kienet illi hija tgawdi minn titolu ta' kera din il-Qorti ordnat l-inversjoni tal-provi.

Rat ir-risposta guramentata ta' Maria sive Moira Vella li taqra kif isegwi:

1. 'ILLI fl-ewwel lok, it-twissija li tidher fuq ir-rikors ġuramentat promotur mhijiex skond il-liġi, u dan stante illi s-segwenti avviz huwa nieqes;

huwa fl-interess ta' min jirċievi dan ir-rikors maħluf li jkellem avukat bla dewmien sabiex il-Qorti tisma' x'għandu xi jgħid fil-kawża.

Ordni ai termini ta' l-Artikolu 167(2) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghandkom tidhru quddiem il-Qorti hawn fuq indikata fil-jum u hin li jigu stabbiliti u notifikati lilkom wara li jaghlqu l-procedimenti bil-miktub tal-kawza, u hemm premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

2. Illi ulterjorament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, u stante li din l-Onorabbli Qorti ikkoncediet terminu ghar-risposta guramentata ta' l-esponenti, ir-rikors guramentat wkoll huwa null stante li twissija li tidher fuq ir-rikors ġuramentat promotur mhijiex skond il-liġi, u dan billi rikors guramentat huwa dejjem soggett ghall-provvediment ta' l-artikolu 156(1)(d) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, liema avviz gie maqtuh, kif jirrizulta mill-anness dokument.

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u fil-mertu, ir-rikorrenti qieghda teccepixxi l-inkompetenza ta' dina l-Qonorabbli Qorti, stante li ladarba stitwixxew il-procedura

tal-giljottina ai terminu ta' l-artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, ifisser li si tratta minn kwistjoni ta' kirja u mhux cens temporanju. Fil-kaz li r-relazzjoni ta' bejn il-kontendenti hi wahda ta' kiri u dan kif jirrizulta del resto mill-ircevuti hawn annessi, allura t-tribunal kompetenti huwa l-Bord li Jirregola l-Kera u mhux il-Qorti ordinarja. Dan huwa aktar il-kaz meta l-attur mhuwiex is-sid originali u r-relazzjoni ta' bejnu u bejn il-konvenuta kienet dejjem rikonoxxuta bhala dik ta' kera kif jirriflettu fl-istess ircevuti.

4. Bla pregudizzju ghas-suespost u rigward il-Kap ta` l-ispejjez l-esponent umilment jitlob l-indulgenza ta` din l-Onorabbli Qorti tapplika l-pieni ikkunsidra li l-att promotur gie ipprezentat bhala kawza b`giljottina, mentri jirrizulta b`mod l-aktar car li r-rekwisiti ma kienux sodisfatti u ulterjorament l-avviz kif impost mill-ligi huwa nieqes.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Bl-ispejjeż u bl-interessi skond il-liġi, u b'riżerva għal kwalsiasi dritt ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat, li huwa minn issa nġunt għas-subizzjoni.'

Rat illi fil-verbal datat 22 ta' Gunju, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat li fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha l-intimata irtirat l-ewwel u t-tieni eccezzjoni mqajjma minnha b'dana li allura huma sorvolati.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f'talba ghall-izgumbrament tal-intimata Maria Vella mill-fond cioe' appartament llum proprjeta' unikament tar-rikorrent u dan ghaliex ir-rikorrent isostni li c-cens temporanju favur l-intimata skada nhar il-31 ta' Lulju tas-sena 2021. L-intimata da parti taghha ssostni li hija titolu ta' kera favur taghha w'ghalhekk teccepixxi li fi kwalunkwe kaz il-kawza kellha tigi prezentata mhux bhala kawza ta' giljottina quddiem din il-Qorti izda fil-Bord li Jiregola l-Kera.

Illi fil-mertu l-Qorti rat il-kuntratt ta' enfitewsi fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino datat 30 ta' Ottubru, 2000 esebit a fol. 6 et

seq tal-process. Partikolarment ghal dak li hija l-koncessjoni l-Qorti rat li din saret favur Emanuel Spiteri u Maria Spiteri li hija r-rikorrent odjerna Maria Vella kif isegwi:

'Bis-sahha ta' dan l-att il-koncendenti lkoll flimkien u in solidum bejniethom qed jikkoncedu in enfitewsi temporanja ghal zmien wiehed u ghoxrin sena b'effett mill-ewwell ta' Awissu ta' din is-sena elfejn (2000) lill-akkwirenti li flimkien jaccettaw u bl-istess titolu ta' enfitewsi temporanja jiehdu u jakkwistaw indivizament bejniethom l-appartament internament markat numru sitta (6)formanti parti minn block ta' appartamenti li igib in-numru tlett mija u sbatax (317) bl-isem "Coronation Flats" fi Triq iz-Zewg Mini, Senglea, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu inkluza l-komunjoni mal-appartamenti l-ohra tal-istess block tal-entrata, tromba tat-tarag, it-tarag mit-triq sal-bejt kif ukoll il-bejt tal-block, u l-ispejjes ghall-manutenzjoni ta' dawn jinqasmu bejn is-sitta u cioe n-numru ta' l-appartamenti fl-imsemmi block..'

Rat li fil-kundizzjoni bin-numri (3) u (4) gie miftiehem kif isegwi:

'(3) L-akkwirenti qeghdin jobbligaw ruhhom li jzommu l-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni u li jirritrrnawh fi stat tajjeb fl-gheluq ta' din il-koncessjoni . . . .

(4) Kull benefikat li jaghmlu l-akkwirenti jibqghu a beneficcju tal-koncendenti fl-gheluq ta' din il-koncessjoni minghajr mal-koncedenti jkollhom ihallsu kumpens lil hadd'.

Rat il-kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dr. Edward Flores a fol. 10 et seq tal-process datat 3 ta' Mejju, 2007 li permezz tieghu il-fond in kwistjoni ghaddha kompletament fi proprjeta' tar-rikorrent.

Rat **l-affidavit tal-intimata Maria sive Moira Vella a fol. 30 tal-process** fejn hija tiched kif isegwi:

'Nispjega li jien ilni nghix fil-fond 6, Coronation Flats, Triq iz-Zewg Mini, Isla mis-sena 1985 izda hadnih sentejn qabel u cioe fis-sena 1983 u dan permezz ta' cens temporanju.

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tat-20 ta' Ottubru 2000, jien flimkien ma' zewgi Tarcisio Pullicino konna akkwistajna permezz ta' enfitwesi temporanju l-appartament internament bin-numru 6, bl-isem Coronation Flats, fi Triq iz-Zewg Mini, gewwa l-Isla.

Nispjega ukoll li wara li skada l-ewwel kuntratt ta' enfitewsi temporanju, jien kont ingawdi il-protezzioni tal-ligi u kien wara li konna ffimajna l-kuntratt l-iehor. Dan l-ahhar kuntratt kont

ghamiltu proprju sabiex tigi regolata l-ammont ta' kera u dan minhabba l-fatt li dak iz-zmien wiehed mill-artikoli tal-ligi kien jghid li kwalunkwe ftehim li jillimita jew inaqqas id-drittijiet moghtija bl-art 5,7 12 u 13 ta dik l-ordinanza, huwa null u bla effett u ghalek il kuntratt li in forza tieghu qieghdin jaxizzu l atturi ghandu jigi dikjarat null u bla effett.

Permezz ta' l-emendi ta' 2021 dan l-artikolu inbidel u jistipula li "*Pattijiet li jorbtu lill-kerrej ghal kondizzjonijiet li huma ferm anqas vantaggjuzi minn dawk moghtija f din l-Ordinanza, sew jekk dawn il-pattijiet ikunu gew miftiehma qabel 1-1 ta' Gunju, 2021 jew wara, ghandhom jitqiesu nulli u minghajr effet*", Madanakollu fiz-zmien ta' l-iffirmar ta' dan il-kuntratt ta' cens temporanju, l-artikolu kien differenti u ghalhekk kif diga ghedt, il-kuntratt li in forza tieghu qieghdin jagixxu l-atturi ghandu huwa null.

Is-sidien dan jafuh u dan minhabba l-fatt li kif jirrizulta mill-kopji tal-ktieb tal-kera li qieghda nipprezenta, is-sidien kienu jaccetta il-hlas bhala kera (lease) u mhux bhala cens. II-ktieb tal-kera kien jinkiteb mis-sid stess.

Jien ghalhekk ninsisti li nokkupa l-fond b'kera. Ghalhekk u peress li jien nghix fil-fond taht titolu ta' kera, is-sidien kellhom jifthu proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Kif diga inghad, ir-

relazzjoni bejni u bejn is-sidien hija wahda ta' kera u dan kif huma stess irrikonoxxew fil-kitba ta' l-ircevuta ta' kera.'

Rat il-kopja tal-ktieb tal-hlasijiet li jibda mill-20 ta' Awwissu, 2003 a fol. 32 et seq tal-process u rat li f'dan il-ktieb tintuza l-kelma 'lease' u mhux 'groundrent'.

Rat **id-dokumentazzjoni esebita mix-xhuda Savio Borg in rapprezentanza tal-Kummissarju Elettorali esebita a fol. 53 et seq tal-process u li xehed a fol. 69 tal-process**. Rat li minn din id-dokumentazzjoni jirrizulta li l-intimata bdiet tirrisjedi l-ewwel f'dan il-fond sa minn April 1986. Rat li f'April, 2020 dehret li kienet registrata li qed tghix gewwa 113, Flat 2, Triq il-Lvant, Valletta u li minn Ottubru 2020 regghet bdiet tidher li qed tirrisjedi fl-indirizz in kontestazzjoni.

Rat l**-affidavit ta' Victor Sammut a fol. 75 tal-process** fejn fl-ewwel parti tieghu huwa jispjega kif il-fond in kwistjoni kien originarjament proprjeta' ta' missieru, mbaghad ghaddha fuqu u fuq hutu u finalment mad-divizjoni fis-sena 2007 sar proprjeta' assoluta tieghu. Dwar il-kaz odjern jixhed kif isegwi:

'Illi wara li miet missieri, ohti Sina ghamlet xi zmien tigbor ic-cens hi, f'isem l-eredi, u allura kienet tiffirma l-ircevuti hi. Illi wara li dan il-fond mess lili fin-2007, allura l-icevuta bdejt niffirma jien.

Illi verament illi fl-ircevuti hemm imsemmi 'lease' flok 'ground rent', imma ilkoll konna nafu li dan fil-fatt kien cens, ghaliex fis-sena 2000, l-eredi kollha, ahwa Sammut, u dan peress illi ommi sadanittant kienet mietet fid-19 ta' April 2000, konna tajna b'cens temporanju iehor lill-Manuel Spiteri, (it-tieni ragel ta' Moira) u lill-Moira Spiteri infisiha (illum il-konvenuta Vella), ghal zmien ta' 21 sena li bdew fl-1 ta' Awissu 2000. Illi il-kuntratt kien sar ghand in-nutar Paul Pullicino nhar it-30 ta' Ottubru 2000 (Dok VS 1 mar-rikors). Illi wara sirt naf ukoll illi Manuel u Moira kienu sseparaw, u minn dakinhar bagghet toqghod hi biss wahedha fl-imsemmi flat, ghaliex it-tfal taghhom kienu telqu wkoll.

Illi ghalhekk, dan ic-cens illi beda fis-sena 2000, kien jaghlaq fil-31 ta Lulju 2021. Jien kont bghatt ittra ufficejali lilha nhar 1-20 ta Mejju 2021 (Dok VS 3 mar-rikors), sabiex l-istess Vella meta jaghlaq ic-cens tikkonsenja c-cwievet, izda hi riffjutat ghax baqghet tinsisti lil kellha kuntratt ta' kera, u allura ma riedetx tohrog.

Illi aktar minn hekk, hija wkoll halliet hafna hsara fil-fond, peress li qatt ma ghamlet maintenance tieghu. Kont sahansitra kont darba minnhom hfirtilha 100 Euro mic-cens, sabiex taghmel il-manutensjoni mehtiega izda hi qatt m’ghamlitha, u anzi saret ukoll hsara lill-fond ta' taht u cioe numru 4, peress li dahal l-ilma, liema post huwa ta' hija Paul Sammut.

Illi jien jidhirli li la c-cens ghalaq fil-31 ta' Lulju 2021, allura Moira Vella Kellha taghtini c-cwievet lura u tohrog mill-post.'

Rat illi Victor Sammut xehed in kontro-ezami a fol. 85 a et seq tal-process. Jikkonferma li hu jiftakar lill-intimata fil-fond sa mis-sena 1983 u li kienet tghix fih b'cens temporanju ta' 21 sena liema kuntratt kien gie mgedded fl-1 ta' Awwissu, 2000. Jichad li hu kien johrog ircevuti ta' kera izda ta' cens.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi l-argument tal-intimata fil-kaz odjern huwa li mat-terminazzjoni tal-ewwel kuntratt ta' cens temporanju, li skont in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent skada nhar it-30 ta' Ottubru 2000 (stante li l-kuntratt kien effettiv mill-1 ta' Novembru, 1979 ghal zmien wiehed u ghoxrin (21) sena) ic-cens gie konvertit f'kera w'allura skontha l-kuntratt datat tat-30 ta' Ottubru, 2000 huwa null u invalidu b'dana li la darba ghadha tissussisti kera huwa l-Bord li jirregola l-Kera li ghandu kompetenza fuq il-kaz odjern u mhux din il-Qorti.

Il-Qorti rat li fl-atti l-intimata prezentat biss ktieb tal-hlas wiehed li jibda mid-data tal-20 ta' Awwissu, 2003 b'dana li dan ikopri biss

parti mit-tieni kuntratt ta' cens temporanju iffirmat nhar it-30 ta' Ottubru, 2000. Fl-atti ma tressqet l-ebda prova tal-hlas ta' cens precedenti wisq anqas tal-kuntratti precedenti jew ta' xi hlas ta' kera oltre z-zmien kopert bl-ahhar kuntratt.

Illi ghalhekk din il-Qorti ghajr ghad-dati moghtija mir-rikorrenti dwar il-kuntratt ta' cens precedenti ma ghandha l-ebda prova ulterjuri dwar l-istess. Nonostante dan izda l-intimata taqbel li hija kienet ottjeniet il-fond originarjament b'cens temporanju minghand terz ghaz-zmien rimanenti. Din il-Qorti tqis li ma ghandhiex ghalfejn tiddubita dak sottomess mir-rikorrenti li l-ewwel kuntratt ta' cens temporanju gie fit-terminazzjoni tieghu nhar it-30 ta' Ottubru, tas-sena 2000. Jirrizulta ghalhekk li bejn it-terminazzjoni tal-ewwel kuntratt ta' cens temporanju u d-data tat-tieni kuntratt lanqas lahaq ghadda mill-anqas jum wiehed fejn wiehed jista' jargumenta li c-cens gie konvertit f'kirja skont il-ligi. Mid-dati tal-kuntratti jirrizulta li l-intimata kienet tokkupa l-fond b'cens temporanju u baqghet tokkupa hekk tali fond anki permezz tal-kuntratt datata 30 ta' Ottubru, tas-sena 2000 tant li hemm ukoll perjodu ta' tlett xhur koperti biz-zewg kuntratti.

Illi jirrizulta li l-istess intimata ma tichadx li gie ffirmat it-tieni kuntratt anzi tixhed hi stess li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tal-20 ta' Ottubru 2000 hi flimkien ma zewgha Tarcisio Pullicino kienu akkwistaw permezz ta' enfitewsi

temporanju l-appartament internament bin-numru 6, bl-isem Coronation Flats, fi Triq iz-Zewg Mini, Isla. Izzid li skont hi dan il-kuntratt gie ffirmat sabiex jigi regolat l-ammont ta' kera dovut minnha ghaliex kienet taf li l-jedd taghha kien gie konvertit f'kirja.

Illi l-Qorti ma tistax f'dan l-istadju ma tirrilevax li dan l-argument tal-intimata huwa ghal kollox kontradittorju stante li f'nifs wiehed tghid li ffirmat kuntratt ta' enfitewsi temporanju u fl-istess hin tghid li sar biss sabiex tigi ffissata l-kera! Din il-Qorti m'ghandhix dubju li l-partijiet, inkluz l-intimata, kienu jafu ben tajjeb li qed jiffirmaw kuntratt ta' cens temporanju tant li tnizzlu wkoll il-klawzoli 3 u 4, riportati aktar-il fuq, li jipprovdu ghall-mument li l-koncessjoni tispicca. Il-Qorti tista' tissuponi biss li l-intimata tipprova taghmel dan l-argument fl-affidavit taghha ghaliex fuq l-ircevuti kienet titnizzel il-kelma 'lease' u mhux 'ground-rent' bl-iskop li tipprova tigbed lejha xi vantagg legali rizultat ta' dan l-izball. Illi huwa car illi kieku s-sidien riedu jaghtu l-fond b'titolu ta' kera dan kien jitnizzel fil-kuntratt li sar bl-ghajnuna ta' Nutar Pubbliku, ghalhekk l-intenzjoni hija cara li bejn il-partijiet kien qed isir kuntratt ta' cens temporanju. L-uzu tal-kelma 'lease' fl-ircevuta xejn ma jbiddel in-natura tar-relazzjoni bejn il-partijiet kif tohrog mill-kuntratt tat-30 ta' Ottubru, 2000.

Illi kif sewwa s-sottometta r-rikorrent, l-artikolu 16 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta fis-sub-artikolu 3 tieghu jaqra kif isegwi:

'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.'

Ghalhekk jirrizulta li l-intimata ma tistax tistrieh fuq il-protezzjoni offerta mill-artikolu 16 u l-Kap. 158 imsemmi stante li l-istess arikolu 16 jeskludi l-protezzjoni fil-kaz taghha.

Illi fi kwalunkwe kaz l-argument tal-intimata huwa li l-kuntratt in kwistjoni huwa null u invalidu u ghaliex skont hi jimponi obbligi anqas favorevoli fuqha. Il-Qorti tirrileva li mill-process jirrizulta biss li l-intimata skadielha kuntratt ta' emfitwesi temporanju u mmedjatament mal-iskadenza beda japplika kuntratt ta' emfitewsi temporanju iehor. Ghalhekk mil-lat legali hija baqghet bl-istess dritt ta' emfitewsi temporanju. Fl-atti ma tressqu l-ebda provi ulterjuri dwar kif l-obbligi u l-jeddijiet tal-intimata setghu b'xi mod saru anqas favorevoli ghalhekk din il-pretensjoni tal-intimata wkoll mihiex gustifikata.

Illi ulterjorment jirrizulta li t-terminu tal-kuntratt datat 30 ta' Ottubru, 2000 verament skada nhar il-31 ta' Lulju, 2021 stante li l-istess kuntratt kien isostni li d-data effettiva tieghu kienet l-1 ta' Awwissu, 2000. Ghalhekk jirrizulta li llum il-gurnata l-intimata ma tgawdi l-ebda jedd fuq il-fond in kwistjoni.

Illi in vista tal-konkluzjonijiet suesposti jirrizulta li din il-Qorti ghandha gurisdizzjoni fuq il-kaz odjern stante li ma rrizulta l-ebda titolu ta' kera favur l-intimata, f'liema kaz verament il-kaz kien ikun ta kompetenza tal-Borg li Jirregola Kera. In oltre, jirrizulta mill-provi li l-intimata llum qed tokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi w'ghalhekk it-talbiet tar-rikorrent sabiex hi tigi zgumbrata mill-fond huma gustifikati.

Decizjoni

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tiddikjara l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimata bhala rtirati;

2. Tichad l-eccezzjonijiet rimanenti tal-intimata.

3. Tiddikjara l-ewwel talba tar-rikorrenti sorvolata.

4. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tordna lill-intimata Maria sive Moira Vella sabiex tizgombra mill-fond immobbli u cioe' mill-appartament internament enumerat sitta (6) formanti parti minn blokka ta' appartamenti bl-isem ta' 'Coronation Flat', fi triq iz-

Zewg Mini, gewwa l-Isla, entro t-terminu ta' tlett (3) xhur mill-jum li din id-decizjoni ssir gudikat u tikkonsenja c-cwievet tal-istess fond imsemmi lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba kontra l-intimata.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' Mejju 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' Mejju 2024