PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **440/2023**

DORIANNE BORG MILLO (KI 271864M)

vs

JOAN SULTANA (KI 317481M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 28 ta' Ġunju 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali wara talba magħmula permezz ta' rikors tar-rikorrenti preżentat fis-sitta u għoxrin (26) t'April 2023 ai termini tal-Artikoli 167 *et seq* tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond bin-numru 2, esternament immarkat bin-numru tlieta u tletin (33) fi Triq William Reid, Gżira;

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat nhar is-sitta u għoxrin (26) t'April 2023, ir-rikorrenti **<u>Doriane Borg Millo</u>** ippremettiet:

   a. *Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-appartament internament immarkat bin-numru 2, esternament immarkat bin-numru tlieta u tletin (33) fi Triq William Reid, Gżira, liema fond hija wirtitu mingħand ommha Olympia Buhagiar (vide d-dikjarazzjoni causa mortis hawn annessa u mmarkata bħala <u>Dok A</u>);*

   b. *Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Nathalie Pace Asciaq tas-sittax (16) ta' Novembru elfejn u wieħed (2001), il-predeċessura fit-titolu tal-esponenti, ossia Olympia Buhagiar, kienet ikkonċediet lill-intimata u lir-raġel tagħha b'titolu ta' enfitewsi temporanju l-appartament inkwistjoni għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena b'effett minn dakinhar tal-istess kuntratt (vide l-konċessjoni enfitewtika hawn annessa u mmarkata <u>Dok B</u>);*

   c. *Illi jirriżulta li l-intimata sseparat minn ma' żewġha (vide l-kuntratt ta' separazzjoni hawn anness u mmarkata <u>Dok C</u>), b'dan illi llum-il ġurnata hija biss l-istess intimata li għadha qed tokkupa l-fond inkwistjoni;*

   d. *Illi l-konċessjoni enfitewtika surreferita skadiet fis-sittax (16) ta' Novembru tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (2022);*

   e. *Illi permezz ta' ittra uffiċjali tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023), referenza numru 339/2023 (hawn annessa bħala <u>Dok D</u>), l-esponenti, filwaqt li formalment informat lill-intimata li t-terminu tal-konċessjoni enfitewtika skada, interpellatha sabiex tiżgombra mill-fond u dan stante illi m'għandha l-ebda titolu validu fil-liġi sabiex tibqa' in okkupazzjoni tal-istess fond;*

   f. *Illi l-intimata baqgħet inadempjenti;*

g. *Illi l-esponenti hija tal-fehma illi jikkonkorru l-elementi tal-Artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta u li għal din il-fini, l-intimata m'għandheix eċċezzjonijiet validi xi tressaq;*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

   i. *Tiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smigħ a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   ii. *Tordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond fuq imsemmi fi żmien qasir u perentorju li jiġi hekk lilha prefiss u dan stante li l-intimata m'għandha l-ebda titolu validu fil-liġi sabiex tibqa' in okkupazzjoni tal-istess;*

   Bl-ispejjez kontra l-intimata [...] u b'riżerva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tnejn (2) ta' Mejju 2023, il-Qorti, wara li rat l-Artikolu 167 *et seq* tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2023, b'ordni lill-konvenuta sabiex tidher f'dik il-ġurnata u twieġeb għat-talba tar-rikorrenti, u fin-nuqqas, il-Qorti tgħaddi biex tiddeċiedi minnufih il-kawża billi tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti;

5. Waqt is-seduta tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2023, il-konvenuta kienet għadha ma ġietx notifikata, u l-kawża ġiet għalhekk differita għan-notifika;

6. Waqt is-seduta tas-sitta (6) ta' Lulju 2023, il-konvenuta kienet għadha lanqas ġiet notifikata, u l-kawża ġiet għalhekk differita għal darb'oħra għan-notifika;

7. Il-konvenuta ppreżentat risposta ġuramentata datata għaxra (10) ta' Lulju 2023, iżda b'digriet mogħti waqt is-seduta tal-erbatax (14) ta' Lulju 2023,

din il-Qorti sfilzat ir-risposta tal-intimata stante illi dawn huma proċeduri ai termini tal-Artikolu 167 *et seq* tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Qorti kienet għadha m'awtorizzathiex tippreżenta risposta ġuramentata;

8. Waqt l-istess seduta nhar l-erbatax (14) ta' Lulju 2023, il-Qorti, wara li semgħet l-avukati difensuri tal-partijiet, dehrilha illi l-konvenuta kellha difiża x'tagħmel għat-talbiet attriċi, u awtorizzatha tippreżenta risposta ġuramentata, b'dana għalhekk illi rrimettiet fl-atti r-risposta ġuramentata li ġiet preżentata fl-għaxra (10) ta' Lulju 2023;

9. Permezz ta' din ir-risposta ġuramentata, l-intimata **Joan Sultana** eċċepiet:

    a. *Illi fl-ewwel lok il-kunjom tagħha għandu jaqra "Sultana" stante li permezz ta' sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni Familja) fis-27 ta' Ġunju 2021 iż-żwieġ tagħha inħall u hija rrivertiet għal kunjom tagħha ta' xebba;*

    b. *Illi r-rikorrenti fil-premessi tar-rikors ġuramentat jonqos milli jsemmi li l-intimata kienet qed tirresjedi fl-istess fond u cioe l-flat numru* (sic) *internament immarkat numru tnejn (2) fil-blokk li esternament immarkat bħala numru tlieta u tletin (33) fi Triq William Reid, il-Gżira, u dana billi ġie konċess lilha u lil dak li kien żewġha taħt titolu ta' enfitewsi temporanju datat 2 ta' Lulju 1992 in atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona;*

    c. *Illi sussegwentement wara li skadiet l-ewwel konċessjoni ta' enfitewsi temporanja hija u Daniel Alfaro Castillo dehru fuq kuntratt ta' emfitewsi temporanju għal perjodu ieħor ta' 21 sena dekorribbli mid-data ta' dak l-att magħmul quddiem in-Nutar Nathalie Pace Asciaq u cioe mis-16 ta' Novembru 2001;*

    d. *Illi ai termini ta' l-artikolu 5(3) et sequitur ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta) il-konċessjoni magħmula nhar is-16 ta' Novembru 2001 mhijiex konċessjoni ġdida u*

in oltre ai termini ta' l-artikolu 12 et squitur ta' l-istess Ordinanza l-intimata bħala ċittadina ta' Malta kellha kull dritt li tibqa' tirresjedi fl-istess residenza mingħajr il-ħtieġa li tagħmel kuntratt ġdid pero' il-fatt li tagħmel kuntratt ġdid ma jfissirx skond l-istess Ordinanza li ppreġudikat id-drittijiet tagħha;

e. *Illi gialadarba din il-konċessjoni ta' enfitewsi temporanja tmur qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk regolata mill-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, kwalunkwe talba għal pussess* [paragrafu jieqaf hawn]

f. *Illi għaldaqstant għar-raġunijiet imsemmija it-talbiet attriċi qed jiġu opposti.*

Bl-ispejjeż kontra l-istess attriċi.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti datat sitta u għoxrin (26) t'April 2023, u d-dokumenti annessi miegħu;

11. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-intimata datata għaxra (10) ta' Lulju 2023;

12. Rat in-nota tal-intimata illi permezz tagħha esebit l-affidavit tagħha stess u d-dokumenti annessi miegħu (a fol 38 *et seq* tal-proċess);

13. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-konvenuta Joan Sultana, prodotta mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Frar 2024[1];

14. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, datata ħmistax (15) t'April 2024;

15. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata, datata disgħa u għoxrin (29) t'April 2024;

16. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

17. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

18. In suċċint, il-fatti tal-kawża odjerna jistgħu jiġu ridotti fis-segwenti *timeline*:

    a. **2 ta' Lulju 1992**[2]: Daniel Alfaro Castillo akkwista l-perjodu rimanenti mill-konċessjoni enfitewtika illi bdiet tiddekorri mit-tmintax (18) ta' Mejju 1979. Il-perjodu enfitewtiku kellu għalhekk jagħlaq nhar is-sbatax (17) ta' Mejju 2000, u l-konvenuta kienet tħallas tmenin Lira Maltin (LM80) fis-sena;

    b. **18 ta' Mejju 2000 sal-15 ta' Novembru 2001**[3]: Il-konvenuta u l-eks-żewġha baqgħu jirrisjedu fil-fond, u bdew iħallsu d-doppju ta' dak illi kienu jħallsu qabel, cioe mija u sittin Lira Maltin (LM160) fis-sena;

    c. **16 ta' Novembru 2001**[4]: Ġie konċess lil Daniel Alfaro Castillo u Joan Castillo (illum Sultana) b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perjodu ta'

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 50 *et seq* tal-proċess
[2] **Dok JS1** a fol 40 *et seq* tal-proċess
[3] Vide l-affidavit tal-konvenuta, a fol 38 tal-proċess
[4] **Dok B** anness mar-rikors promotur, a fol 13 *et seq* tal-proċess

wieħed u għoxrin (21) sena il-fond mertu tal-kawża odjerna. Il-perjodu enfitewtiku kellu għalhekk jagħlaq nhar il-ħmistax (15) ta' Novembru 2022, u l-konvenuta baqgħet tħallas mija u sittin Lira Maltin (LM160) fis-sena;

19. Ir-rikorrenti qed tibbaża l-pretensjonijiet tagħha fuq tliet raġunijiet:

    a. Illi l-konvenuta ma kinitx enfitewta fil-konċessjoni li saret fit-2 ta' Lulju 1992;

    b. Illi, sussidjarjament, il-protezzjoni mogħtija mill-Kap 158 xorta waħda mhix applikabbli fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, minħabba dak li jistipula l-Artikolu 12(8) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

    c. Illi, sussidjarjament, il-konċessjoni tas-16 ta' Novembru 2001 kienet konċessjoni ġdida, b'dana għalhekk illi l-konvenuta ma kellhiex il-protezzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

A. Illi l-konvenuta ma kinitx enfitewta fil-konċessjoni tat-2 ta' Lulju 1992

20. Il-konvenuta ssostni illi għalkemm ma kinitx firmatarja fuq din il-konċessjoni, ma jfissirx illi ma kinitx parteċipi għaliha. Infatti, murija dan il-kuntratt, hija tixhed, *"Hawnhekk din meta ffirmajt l-ewwel darba il-kuntratt, jiena hemm kont meta sar il-kuntratt."*[5];

21. Din il-Qorti tirrileva illi għandha raġun il-konvenuta meta tissottometti illi l-Artikolu 1322(3) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ bl-Att XXI tal-1993. Għaldaqstant ma kien hemm l-ebda ħtieġa illi l-konvenuta tiffirma hija wkoll l-att illi bih ġiet akkwistata l-konċessjoni enfitewtika fl-1992, gialadarba kien qiegħed jiffirmaha dak illi dakinhar kien żewġha. Infatti,

[5] A fol 51 tal-proċess

hekk kif ġie spjegat fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Alfred u Alice konjuġi Brown vs John Mifsud***[6]:

> *M'hemmx dubju li qabel l-1993, ir-rappreżentanza legali u ġuridika tal-komunjoni tal-akkwisti kienet vestita f'idejn ir-raġel biss, li waħdu seta' jaġixxi u jiddisponi mill-assi tal-komunjoni kważi bla xkiel. Bl-Att XXI tal-1993, li emenda l-Kodiċi Ċivili, il-pożizzjoni nbidlet u r-rappreżentanza tal-komunjoni tal-akkwisti ġiet afdata fil-koppja miżżewġa.*

Hekk ukoll ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Av Dottor Henry sive Eric Mamo noe vs Bernard Ellul Sullivan noe et***[7] , illi għalkemm fil-mertu kienet kawża illi kienet titratta r-rabta ta' garanzija bankarja fuq il-komunjoni tal-akkwisti, u mhux konċessjoni enfitewtika bħal fil-każ odjern, xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ in eżami dak illi ntqal rigward l-Att XXI tal-1993:

> *[I]l-Qorti tosserva li l-garanzija in kwistjoni ġiet iffirmata fl-1984, filwaqt li r-rekwiżit li garanzija bankarja biex torbot lill-komunjoni ta' l-akkwisti trid tiġi ffirmata kemm mir-raġel kif ukoll minn martu ġiet introdotta fl-1 ta' Diċembru, 1993, mingħajr effett retroattiv, b'liġi (Att XXI tal-1993) li radikalment biddlet is-sistema ta' l-amministrazzjoni tal-komunjoni ta' l-akkwisti, li, bis-saħħa ta' dik il-liġi, ġiet fdata lill-koppja miżżewġa flimkien. Qabel din il-liġi, ir-raġel kien jamministra l-komunjoni ta' l-akkwisti <u>waħdu</u> in omaġġ għall-prinċipji li* maritus vivit ut dominus, moritur ut socius *u li* uxor non est socia sed separtur fore*. Il-kontroll tar-raġel fuq il-komunjoni kien assolut, tant li ġieli kien jissejjaħ "kap u*

[6] Rik Ġur 134/2001/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ T Mallia, 3 ta' Marzu 2005, konfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri), nhar it-2 ta' Diċembru 2005
[7] Appell Ċivili Nru 136/1986/6, Qorti tal-Appell (Superjuri), 6 ta' Lulju 2007

padrun" tal-komunjoni. Il-proprjeta' parafernali tar-raġel u l-proprjeta' tal-komunjoni kienu konfużi flimkien, tant li r-raġel, għal tul il-ħajja tal-komunjoni, kien jitqies bħala proprjetarju ta' l-oġġetti formanti parti l-komunjoni ta' l-akkwisti (ara, per eżempju, id-deċiżjoni tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża "Debono v. Mercieca", riportata fil-Vol XXXIV.II.503).

22. Kienet ir-rikorrenti stess illi ġabet prova illi l-konvenuta kienet miżżewġa lil Daniel Alfaro Castillo fl-1992[8], u għalhekk din il-Qorti tqis illi ġie pruvat illi l-fatt illi l-konvenuta ma ffirmatx il-konċessjoni enfitewtika tal-1992 ma jfissirx illi ma kinitx hi wkoll tgawdi mid-drittijiet naxxenti mill-istess konċessjoni;

23. Din il-Qorti għalhekk ma tqisx illi din ir-raġuni mogħtija mir-rikorrenti hija raġuni fondata illi a bażi tagħha t-talbiet rikorrenti għandhom jintlaqgħu.

B. Illi l-protezzjoni mogħtija mill-Kap 158 mhix applikabbli fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern

24. L-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti dritt lil enfitewta li jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu sabiex jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett taħt numru ta' kundizzjonijiet; f'każijiet meta d-dar tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja –

    (a) Għal perjodu 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 din id-data;

[8] Vide **Dok C** anness mar-rikors promotur, a fol 15 *et seq* tal-proċess

25. Ir-rikorrenti tippremetti illi l-konċessjoni enfitewtika oriġinali, u cioe dik illi r-rikorrenti u żewġha akkwistaw fl-1992, kienet tinkwadra ruħha taħt l-Artikolu 12(2)(a) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda, b'applikazzjoni wkoll tal-Artikolu 12(8) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-konvenuta ma kellhiex il-protezzjoni mogħtija mill-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

26. Mill-banda l-oħra, il-konvenuta ssostni illi peress illi l-konvenuta u żewġha akkwistaw il-konċessjoni mit-2 ta' Lulju 1992, ma kellux japplika għal din il-konċessjoni l-Artikolu 12(8) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, stante illi l-konċessjoni enfitewtika kienet tinkwadra ruħha taħt is-subinċiż (2)(b);

27. Din il-Qorti tirrileva illi, filwaqt illi huwa minnu illi l-konvenuta u żewġha akkwistaw l-*utile dominium temporaneum* fl-1992, il-konċessjoni enfitewtika kienet ilha li ngħatat sa minn Mejju 1979, u cioe qabel id-data fl-Artikolu 12(2)(a). Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Concetta sive Connie Gili et vs Alfred Grima et***[9] dwar sitwazzjoni simili:

> *Illi għalhekk permezz tal-kuntratt imsemmi ma sarx konċessjoni subenfitewtika ġdid imma ċessjoni gratuwita tad-drittijiet tas-subenfitewta għaż-żmien li kien fadal u għas-subċens annwu ta' Lm25 fis-sena pagabbli kull sitt xhur u soġġett għall-kondizzjonijiet kollha stipulati fis-subkonċessjoni enfitewtika temporanja oriġinali tas-sena 1977.*
>
> *B'konsegwenza ta' dan l-intimat jitqies li daħal fil-vesta tas-subenfitewsi oriġinali u jekk jissodisfa d-dettami tal-artikolu 12(2)(a) huwa protett, fil-fehma ta' din il-Qorti, b'titolu ta' kera.*

28. Dan ikkunsidrat, din il-Qorti tqis illi l-konvenuta m'għandhiex raġun, stante illi, meta ġiet akkwistata l-konċessjoni enfitewtika mill-konvenuta u

[9] Rik Ġur Nru 348/2014, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ L Schembri Orland, 25 ta' Frar 2016. Għalkemm din is-sentenza ġiet appellata, l-appell ġie ċedut, u s-sentenza tal-Ewwel Qorti għaddiet għalhekk in ġudikat.

żewġha, din ma kinitx konċessjoni ġdida, iżda l-konvenuta u żewġha daħlu fil-vesti taċ-ċenswalisti oriġinali. Konsegwentement, il-konċessjoni enfitewtika akkwistata mill-konvenuta u żewġha fl-1992 ma tistax titqies illi kienet tibda fl-1992, iżda illi kienet tibda f'Mejju 1979, b'dana għalhekk illi kellu japplika għaliha l-Artikolu 12(2)(a) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

29. L-Artikolu 12(8) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi illi:

> *(8) Meta, fil-każ ta' enfitewsi msemmija fis-subartikolu (2)(a) u li tagħlaq wara l-21 ta' Ġunju, 1979, l-enfitewta jew il-kerrej li jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu meta tagħlaq l-enfitewsi jkun persuna differenti minn dik li tkun tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fil-21 ta' Ġunju, 1979, id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (2) jew (3), skont il-każ, għandhom japplikaw biss –*
>
> *(a) jekk –*
>
> *(i) il-persuna li tkun tokkupa d-dar fid-data msemmija kompliet tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha sakemm mietet; u*
>
> *(ii) il-persuna li tkun tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fl-egħluq tal-enfitewsi kienet tirrisjedi mal-enfitewta fi żmien mewtu u kellha f'dak iż-żmien il-kwalifiki l-oħra kollha biex tiġi meqjusa bħala kerrej għall-finijiet ta' dan l-artikolu; jew*
>
> *(b) jekk –*
>
> *(i) il-persuna li tkun qed tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fl-imsemmija data tkun kisbet u t-titolu li bih kienet hekk tokkupa d-dar*

mingħand l-enfitewta li jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu mal-egħluq tal-enfitewsi jew, jekk l-enfitewta li mingħandu jkun inkiseb l-imsemmi titolu jmut qabel l-egħluq tal-enfitewsi, mingħand l-enfitewta li l-werriet tiegħu jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu mal-egħluq tal-enfitewsi; u

(ii) sa l-egħluq tal-enfitewsi, ebda persuna barra mill-persuna fuq imsemmija u mill-imsemmi enfitewta, jew il-werriet tiegħu, u membri tal-familja tagħhom li jkunu jgħixu magħhom, ma kienet okkupat id-dar b'xi mod ikun li jkun; u

(iii) mhux iktar tard mit-30 ta' Settembru, 1979, jingħata avviż bil-miktub lill-Awtorità tad-Djar dwar it-titolu li taħtu tkun okkupata d-dar fil-21 ta' Ġunju, 1979, li jgħid ix-xorta ta' dak it-titolu, għal kemm żmien ikun mistenni jdum u l-isem tal-persuna li tkun tokkupa d-dar taħt dak it-titolu.

30. Huwa evidenti illi, kuntrarjament għal dak sostnut mill-konvenuta, l-Artikolu 12(8) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu japplika għall-każ odjern, stante illi: (a) l-enfitewsi kellha tagħlaq wara l-21 ta' Ġunju 1979, u (b) l-enfitewta u żewġha, li kienu jokkupaw id-dar bħala residenza ordinarja tagħhom meta għalqet l-enfitewsi, kienu persuni differenti minn dawk illi kienu qed jokkupaw id-dar bħala residenza ordinarja tagħhom fil-21 ta' Ġunju 1979;

31. L-Artikolu 12(8) jagħmilha ċara illi l-protezzjoni mogħtija fit-termini tal-Artikolu 12(2) u (3), cioe dik il-protezzjoni illi tagħti jedd lil enfitewta jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett saħansitra anke wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika, ma tapplikax fil-każijiet appena imsemmija, <u>sakemm</u> ma tissusistix waħda minn żewġ ċirkostanzi, cioe:

- Dik taħt is-sub-inċiż (a) tal-Artikolu 12(8), cioe li kieku l-konjuġi Camilleri, bħala l-persuni li kienu jokkupaw il-fond fil-21 ta' Ġunju 1979, baqgħu jirrisjedu fil-fond sakemm mietu, u l-konvenuta u l-eks-żewġha, bħala l-persuni li kienu jokkupaw il-fond meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika, kienu jirrisjedu mal-konjuġi Camilleri fi żmien mewthom. Dan mhuwiex il-każ fil-każ odjern;

  JEW

- Dik taħt is-sub-inċiż (b) tal-Artikolu 12(8), cioe li kieku l-konjuġi Camilleri baqgħu jirrisjedu fil-fond sa ma mietu u l-konvenuta u l-eks-żewġha akkwistaw it-titolu mingħandhom b'wirt. Dan lanqas huwa l-każ fil-każ odjern;

32. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti tirrileva illi l-konvenuta u l-eks-żewġha ma kellhom l-ebda dritt illi jinvokaw il-protezzjoni mogħtija mill-Artikolu 12(2) u (3) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex ikomplu jokkupaw il-fond wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika[10];

33. Din il-Qorti tista' tieqaf hawn u tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet rikorrenti, iżda għall-fini ta' kompletezza, din il-Qorti sejra tindirizza wkoll l-aħħar raġuni illi fuqha qed tibbaża l-pretensjonijiet tagħha r-rikorrenti:

C. Illi l-konċessjoni tas-16 ta' Novembru 2001 kienet konċessjoni ġdida

34. Bejn għeluq l-ewwel konċessjoni enfitewtika u t-tieni konċessjoni enfitewtika għaddew sena u nofs, u, hekk kif ġia rilevat aktar 'il fuq, f'dawn is-sena u nofs, il-konvenuta u l-eks-żewġha kienu qed jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawża odjerna bla titolu;

[10] Ara wkoll, f'dan is-sens, Rik Nru 13/19/1, ***Georgina Grima et vs Joseph Darmanin et***, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021 u Rik Nru 213/2023, ***Mary Cassar vs L-Avukat tal-Istat***, din il-Qorti kif presjeduta, 23 ta' Frar 2024 (mhux appellata)

35. Madanakollu, anke li kieku għall-grazzja tal-argument kellhom titolu fuq il-fond, xorta waħda ma jistax jingħad illi setgħu jgawdu mill-protezzjoni tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta gialadarba ġiet iffirmata konċessjoni enfitewtika ġdida f'Novembru 2001;

36. Fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Paul Sammut vs Joseph Zarb et***[11], il-Qorti tal-Appell (Superjuri) kellha quddiemha każ simili għal dak odjern, iżda illi fih it-tieni konċessjoni enfitewtika ngħatat qabel laħqet skadiet l-ewwel konċessjoni. Il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet:

> *19. L-uniku opportunità li kellhom il-konvenuti biex jikkonvertu t-titolu ta' ċens tagħhom f'wieħed ta' kera kien proprju wara li skada ċ-ċens fis-6 ta' Diċembru 1998. Minflok, kif rajna, għamlu kuntratt ieħor ta' enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin (21) sena biex "iserrħu rashom" li kienu ser jibqgħu fil-post u "protetti bil-liġi". Li kieku ħadu parir legali mhux talli kienu jkunu jafu li ma kellhomx għalfejn jagħmlu tali kuntratt biex jassiguraw ruħhom li jistgħu jibqgħu fl-appartament għal wieħed u għoxrin sena (21) oħra b'titolu ta' ċens, talli saħansitra kienu jkunu jafu li kuntratt bħal dak kien ser jaħdem kontrihom għaliex bih effettivament ġie li rrinunzjaw għall-jedd mogħti lilhom mill-Artikolu 12 tal-Kap 158 sabiex jikkonvertu t-titolu tagħhom ta' ċens f'wieħed ta' kera.*
>
> *20. Dan il-jedd kien għad-dispożizzjoni tagħhom dak iż-żmien biss, fit-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika tal-1977, ċjoè wara li skadiet fis-6 ta' Diċembru 1998. Is-sub-inċiż (3) tal-Artikolu 16 jagħmilha ampjament ċara li d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 ma japplikawx għal konċessjonijiet enfitewtiċi temporanji li jsiru fl-1 ta' Ġunju*

[11] Rik Nru 101/20/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 10 t'Ottubru 2023

1995 jew wara, u għalhekk il-konċessjoni l-ġdida li daħlu għaliha fil-21 ta' Mejju 1998 u li bdiet tiddekorri mis-7 ta' Diċembru 1998, fit-tmiem tagħha (ċjoè fis-6 ta' Diċembru 2019) ma setgħetx tiġi kkonvertita f'kera.

37. Din il-Qorti hija tal-fehma illi minkejja illi ċ-ċirkostanzi kienu kemmxejn differenti minn dawk in eżami, jekk anke kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika li sar qabel skadiet l-ewwel konċessjoni seta' jitqies bħala konċessjoni enfitewtika ġdida, aktar u aktar titqies bħala konċessjoni enfitewtika ġdida waħda illi saret sena u nofs wara illi skadiet l-ewwel konċessjoni enfitewtika, partikolarment meta jitqies illi l-konvenuta lanqas kellha l-protezzjoni tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta matul il-perjodu bejn l-ewwel u t-tieni konċessjonijiet enfitewtiċi;

38. In oltre, imbagħad, il-konvenuta lanqas hija f'pożizzjoni illi tinvoka l-protezzjoni tal-Kap 158 wara li skadiet it-tieni konċessjoni enfitewtika, gialadarba t-tieni konċessjoni enfitewtika ngħatat fl-2001, u cioe wara l-1995. Dan fit-termini tal-Artikolu 16(3) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

39. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma fondati, u serja tgħaddi sabiex tilqagħhom.

Decide

40. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante illi ġiet sorvolata fil-mori tal-proċeduri odjerni;

(ii) **<u>Tilqa'</u>** t-tieni talba tar-rikorrenti u tordna lill-konvenuta tiżgombra l-appartament in kwistjoni u tirritorna ċ-ċwievet tal-fond lir-rikorrenti fi żmien tliet (3) xhur mid-data illi fiha din is-sentenza ssir *res judicata*.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimata Joan Sultana.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur