QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 18 ta' Novembru, 2024.

Numru 20

Rikors kostituzzjonali numru 398/2021/1 NC

Anthony u Jane konjugi Scicluna

v.

Avukat tal-Istat; Andrew u Marcellina *sive* Marcelle konjugi Farrugia

1. Dan huwa appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija fil-15 ta' Novembru 2022 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali li sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi mħarsin bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u bħala rimedju kkundannat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens lill-atturi. L-appell jolqot kemm

dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti sabet li l-kirja lill-konvenuti konjuġi Farrugia hija mħarsa bid-disposizzjonijiet tal-art. 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar [“Kap. 158”] kif ukoll il-*quantum* ta’ kumpens likwidat mill-ewwel qorti bħala danni patrimonjali.

2. Il-fatti relevanti ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »In forza ta’ skrittura privata Francesco Saverio Frendo (missier ir-rikorrenti Jane Scicluna) issellef minn għand ir-rikorrenti Anthony Scicluna (ir-raġel ta’ Jane Scicluna) is-somma ta’ erbat elef lira Maltin (Lm 4000) liema self kellu jitħallas lura sat-2 ta’ Jannar 1989.
>
> »Francesco Saverio Frendo ma kellux biex iħallas id-dejn imsemmi hawn fuq u għalhekk, permezz ta’ kuntratt tas-26 ta’ Ġunju 1989 fl-atti tan-Nutar Dr Antoine Agius, Frendo ikkonċeda b’titolu ta’ *datio in solutum* il-blokk ta’ erba’ appartamenti … il-Marsa u permezz tal-istess kuntratt Frendo żamm għalih tul ħajtu u ħajjiet il-mara tiegħu l-użufrutt tal-fond imsemmi.
>
> »Permezz ta’ kuntratt tas-7 ta’ Jannar 1974 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Cachia, Francesco Saverio Frendo ikkonċeda b’titolu ta’ sub-enfitewsi temporanja l-appartament numru 3 … lil Vincent Scerri biċ-ċens pagabbli jkun dak ta’ tmenin lira Maltin (Lm80.00) fis-sena.
>
> »Sussegwentement Vincent Scerri għadda ċ-ċens li kien fadal lill-intimati konjuġi Farrugia.
>
> »Il-ġenituri tar-rikorrenti Jane Scicluna, *cioè* Maria Dolores Frendo *née* Mifsud u Francesco Saverio Frendo mietu fil-25 ta’ Lulju 1996 u fit-13 ta’ Novembru 2005 rispettivament.
>
> »Fl-*affidavit* tagħha r-rikorrenti Jane Scicluna tgħid li l-konvenuti konjuġi Farrugia jħallsu l-ammont ta’ ħames mija u sittin Euro (€560.00) fis-sena bħala kera.
>
> »Fil-kawża odjerna r-rikorrenti jilmentaw li minħabba l-Att XXIII tal-1979 huma ġew forżati f’relazzjoni ta’ sid u inkwilin u li ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni. Ir-rikorrenti jisħqu li l-valur lokatizju meta spiċċat il-konċessjoni enfitewtika kien ferm ogħla minn dak kontemplat fl-Att XXIII tal-1979. Huma jitolbu, fost l-oħrajn, li l-qorti tiddikjara u tiddeċiedi li artikolu 12 u b’mod partikolari artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979 bil-liġijiet viġenti jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni indefinita lill-intimati Farrugia u jirrenduha impossibbli lilhom li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom u jisħqu li qed jinkisrilhom il-jedd fundamentali hekk kif sanċit mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Jitolbu li l-intimat Avukat tal-Istat jiġi dikjarat li huwa responsabbli għal kumpens u danni u li l-imsemmi intimat jiġi kkundannat iħallas tali kumpens u danni likwidati. *Da parte* tagħhom, fir-risposti tagħhom l-

intimati jressqu numru ta' eċċezzjonijiet għat-talbiet mressqa mir-rikorrenti.«

3. L-atturi talbu illi l-qorti:

»1. tiddikjara … illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Farrugia u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom;

»2. konsegwentament tiddikjara … illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom … bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji li jidhrilha xierqa;

»3. tiddikjara … illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazz-jonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, *stante* illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni *ai termini* tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-liġi;

»4. tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti *ai termini* tal-liġi;

»5. tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati;

»Bl-Ispejjeż … … …«

4. L-Avukat tal-Istat ressaq din l-eċċezzjoni, fost oħrajn:

»... … …

»2. Preliminarjament … jeħtieġ ... li r-rikorrenti juru ... li ... l-intimati Farrugia qegħdin jgħixu fil-fond in mertu a tenur tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

»... … …«

5. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»1. tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat;

»2. tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimat Avukat tal-Istat u tiċħad ukoll l-eċċezzjonijiet tal-intimati konjugi Farrugia sa fejn kompatibbli ma' din is-sentenza;

»3. tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi fil-konfront tagħhom l-operazzjonijiet ta' artikolu 12 partikolarment artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti sad-dħul fis-seħħ tal-Att

XXIV tal-2021 kienu jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Farrugia u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom;

»4. tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara li ġew vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom … bi vjolazzjoni ta' artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

»5. tilqa' it-tielet talba tar-rikorrenti u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin *stante* li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni *ai termini* tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-liġi;

»6. tilqa' r-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti b'dana illi tillikwida d-danni pekunjarji fl-ammont ta' €30,679.72 u d-danni non-pekunjarji fl-ammont ta' €2,000 u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tnejn u tletin elf, sitt mija u disgħa u sebgħin Euro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€32,679.72) bl-imgħax legali b'effett mill-lum sad-data tal-ħlas effettiv.

»L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.«

6. Il-konsiderazzjonijiet li huma relevanti għall-appell tal-Avukat tal-Istat u li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»… … …

»It-Tieni Eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat

»F'din l-eċċezzjoni l-intimat l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti jeħtieġ juru kif seħħet il-konċessjoni sub-enfitewtika lill-intimati konjuġi Farrugia u li l-istess intimati Farrugia qegħdin jgħixu fil-fond in mertu a tenur tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Il-qorti hija tal-fehma li permezz tal-kuntratt datat 7 ta' Jannar 1974 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Cachia r-rikorrenti ppruvaw dak li ġie eċċepit mill-intimat Avukat tal-Istat fit-tieni eċċezzjoni tiegħu. Minbarra dan, permezz tal-*affidavit* tal-intimat Farrugia ġie ppruvat li l-konjuġi Farrugia joqgħodu fl-appartament numru 3 … B'hekk il-qorti ser tiċħad it-tieni eċċezzjoni imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat.

»… … …

»Tenut kont ta' dak kollu li ngħad hawn fuq, il-qorti ser tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' artikolu 12 partikolarment artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 kienu jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Farrugia u jirrenduha

impossibbli li huma (ir-rikorrenti) jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom. Konsegwentement il-qorti ser tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti u tiddeċiedi li ġew vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom … bi vjolazzjoni ta' artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

»… … …

»Għaldaqstant il-qorti ser tilqa' r-raba' (4) u l-ħames (5) talba tar-rikorrenti għal kumpens u danni kif hawn fuq imsemmi b'dan illi s-somma li qed tiġi likwidata u li għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti tkun dik fl-ammont komplessiv ta' €32,679.72 (€30,679.72 + €2,000).«

7. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tat-30 ta' Novembru 2022 li għalih wieġbu l-atturi konjuġi Scicluna fit-23 ta' Diċembru 2022 u l-konvenuti konjuġi Farrugia fis-17 ta' Jannar 2023.

8. L-ewwel tliet aggravji tal-Avukat tal-Istat jolqtu dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti sabet li l-kirja favur il-konvenuti Farrugia hija mħarsa bid-disposizzjonijiet tal-art. 12(2) tal-Kap. 158, u għalhekk inqisu-hom flimkien.

9. L-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat ġie mfisser hekk:

»L-Ewwel Aggravju: L-ewwel qorti kienet żbaljata meta ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-esponent u ddeċidiet li l-lokazzjoni hija waħda regolata bl-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta

»11. … … … minkejja li l-ewwel qorti, fil-kunsiderazzjonijiet tagħha, għamlet eżami akkurat tal-provi li kellha quddiemha, waslet għall-konklużjoni li l-intimati Farrugia baqgħu jirrisjedu fil-fond mertu tal-proċeduri odjerni bis-saħħa tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, meta dan kjarament mhux il-każ.

»12. L-ewwel qorti kienet korretta fl-apprezzament tal-provi meta nnutat illi r-rikorrenti kkonfermat li missierha kien ta b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika l-appartament lil Vincent Scerri, u li kien dan Scerri li fis-sena 1984 ittrasferixxa l-perjodu rimanenti tal-istess konċessjoni lill-intimati Farrugia, li meta skadiet il-konċessjoni in kwistjoni, *ossia* fis-7 ta' Jannar tal-1994, baqgħu jirrisjedu fl-appartament imsemmi, u għadhom jgħixu fih sal-lum.

»13. Minkejja dak premess, l-ewwel qorti waslet għall-konklużjoni li japplika l-artikolu 12(2). L-appellant jikkontendi illi sabiex waslet għall-konklużjoni tagħha l-ewwel qorti bilfors injorat għal kollox dak li jgħid l-

artikolu 12(8) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, billi meta l-artikolu 12(8) jiġi applikat għall-fattispeċi ta’ dan il-każ partikolari jirriżulta li l-intimati Farrugia qatt ma kellhom dritt skont l-istess liġi li jikkonvertu t-titolu ta’ enfitewsi f’kera mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika fl-1994.

»14. L-artikolu 12(8) jipprovdi testwalment:

»“(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;

»(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 datat tkun kisbet it-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-għeluq tal-enfitewsi, mingħand l-enfitewta li l-werriet tiegħu jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu mal-egħluq tal-enfitewsi; u

»(ii) sal-għeluq 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.”

»Mill-provi fl-atti jirriżulta illi l-konvenuti Farrugia mhumiex l-enfitewti oriġinali tal-fond in kwistjoni. L-enfitewta temporanju oriġinali kien Vincent Scerri, li kif jixhed il-kuntratt … fis-7 ta’ Jannar 1974 akkwista b’ċens temporanju għall-perjodu ta’ għoxrin (20) sena mingħand Francesco Saverio Frendo (missier ir-rikorrenti Jane Scicluna) l-appartament numru 3 … … … Skont l-imsemmi kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, għalhekk, il-konċessjoni enfitewtika temporanja in kwistjoni kellha tiskadi fis-7 ta’ Jannar 1994. Mill-provi fl-atti jirriżulta wkoll illi fl-1984 Vincent Scerri għadda ż-żmien rimanenti tal-konċessjoni enfitewtika lill-intimati Farrugia.

»16. Meta l-kundizzjonijiet elenkati fl-artikolu 12(8) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jiġu applikati għall-fattispeċi partikolari ta' dan il-każ, jirriżulta illi tali kundizzjonijiet mhumiex sodisfatti u għalhekk, *ai termini* tal-istess artikolu 12(8), lanqas jistgħu japplikaw id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (2) jew (3) tal-istess artikolu. Isegwi għalhekk illi ma jistax jingħad illi l-konjugi Farrugia, f'għeluq it-terminu tal-konċessjoni sub-enfitewtika, baqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni bl-operazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

»17. Dan neċessarjament ifisser illi jekk hemm relazzjoni ta' lokazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimati Farrugia, din mhix riżultat tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li rabathom f'din ir-relazzjoni sfruzata, iżda hija biss frott l-għażla tagħhom. Għażla li kif irrimarkat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet Georgina armla minn Philip Grima, Doreen Grima u Joseph Grima *v.* Joseph Darmanin u l-Avukat Ġenerali llum l-Avukat tal-Istat, deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021, potenzjalment kienet ibbażata fuq interpretazzjoni u / jew applikazzjoni żbaljata tal-liġi, iżda li fi kwalunkwe każ ma tistax tkun imputabbli lill-istat.«

10. It-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat ġie mfisser hekk:

»It-Tieni Aggravju: L-ewwel qorti kienet żbaljata meta sabet ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba l-lokazzjoni viġenti

»18. Ġjaladarba l-lokazzjoni in kwistjoni mhix regolata bid-dispos-izzjonijiet tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif jik-kontendu r-rikorrenti, hawn appellati, l-istess appellati ma jistgħux jargumentaw b'suċċess li l-jedd tagħhom tat-tgawdija tal-proprjetà qiegħed jiġi mfixkel bit-tħaddim ta' din il-liġi. Fi kliem ieħor, l-appellati ma jistgħux jgħidu li ġew milqutin ħażin minħabba t-tħaddim tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 għaliex dan mhux applikabbli għas-sitwazzjoni tagħhom.

»19. Għaldaqstant, l-ewwel qorti kienet żbaljata meta ddikjarat li l-appellati sofrew vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom hekk kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.«

11. It-tielet aggravju ġie mfisser hekk:

»It-Tielet Aggravju: L-ewwel qorti kienet żbaljata meta ordnat il-ħlas ta' kumpens minħabba ksur tal-artikolu 37 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

»20. Ladarba l-lokazzjoni viġenti mhix waħda regolata bl-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u ma jistax jingħad li l-appellati sofrew vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom hekk kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa loġiku wkoll li konsegwentament,

> m'hemmx lok għal kumpens pekjunarju u non-pekunarju u għal kwalunkwe rimedju ieħor li ġie mitlub mill-appellati.
>
> »21. Għaldaqstant l-ewwel qorti kienet żbaljata meta llikwidat danni pekunjarji fl-ammont ta' €30,679.72 u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' €2,000 u kkundannat lill-esponent sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tnejn u tletin elf, sitt mija u disgħa u sebgħin Euro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€32,679.72) bl-imgħax legali b'effett mid-data tas-sentenza sad-data tal-ħlas effettiv. Dan qed jingħad għaliex, kif diġà ġie spjegat, l-appellati ma sofrew l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement kwalunkwe kumpens ikun tassew inġust u jirriżulta f'arrikkiment inġust minn fuq dar il-gvern u l-poplu Malti.«

12. Il-kwistjoni mela hi jekk l-atturi kinux marbuta bl-art. 12(2) tal-Kap. 158 li jħallu lill-okkupant jikkonverti t-titolu minn ċens għal kiri, jew kinux meħlusa minn dak l-obbligu bis-saħħa tal-art. 12(8); dan huwa l-meritu tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

13. Fil-każ tallum l-enfitewsi nħolqot favur Vincent Scerri fis-7 ta' Jannar 1974 u kienet għal għoxrin sena. Mela kienet enfitewsi bħal dik imsemmija fl-art. 2(*a*) tal-Kap. 158: "enfitewsi temporanja għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju 1979", u ntemmet fis-6 ta' Jannar 1994.

14. Il-konvenut Andrew Farrugia xehed b'*affidavit* maħluf fl-4 ta' Novembru 2021[1] u qal illi "aħna ilna noqogħdu f'dan il-post mis-snin tmenin". Dan ifisser illi s-sitwazzjoni tintlaqat bl-art. 12(8) tal-Kap. 158 li japplika meta "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".

---

[1] *Fol*. 55

15. Il-konsegwenza hija illi l-art. 12(2) – li jagħti lill-okkupant il-jedd li jikkonverti t-titolu minn enfitewsi jew kiri – ma japplikax jekk mhux fiż-żewġ ċirkostanzi eċċezzjonali msemmija fl-art. 12(8)(*a*) u (*b*): a. jekk l-enfitewta oriġinali baqa' joqgħod fid-dar sa ma miet u l-okkupant fi tmiem l-enfitewsi kien membru tal-familja li kien joqgħod mal-enfitewta oriġinali sa ma dan miet; jew b. jekk l-okkupant fi tmiem l-enfitewsi kien jokkupa d-dar qabel il-21 ta' Ġunju 1979, fil-21 ta' Ġunju 1979 kien hemm okkupant ieħor, qabel tmiem l-enfitewsi l-okkupant oriġinali mar lura fid-dar flok l-okkupant li kien joqgħod hemm fil-21 ta' Ġunju 1979, u sat-30 ta' Settembru 1979 ingħata lill-Awtorità tad-Djar bil-miktub it-tagħrif dwar id-diversi titoli ta' okkupazzjoni.

16. Ebda waħda minn dawn l-eċċezzjonijiet ma ntweriet li seħħet fil-każ tallum, u għalhekk il-każ ma jintlaqatx bl-art. 12(2) tal-Kap. 158.

17. Dan ifisser illi kienet għażla ħielsa tas-sidien li jħallu lill-konvenuti Farrugia jkomplu jokkupaw il-fond wara li ntemmet l-enfitewsi, u ma jistgħux igħidu li kienu mġiegħla jagħmlu hekk minħabba f'dak li jgħid u jrid il-Kap. 158, li kienet il-premessa tat-talbiet tagħhom fil-kawża tallum.

18. L-aggravji għalhekk għandhom jintlaqgħu u s-sentenza appellata għandha titħassar.

19. Ir-raba' aggravju tal-appell jolqot il-*quantum* tal-kumpens. Billi, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet dwar l-aggravji l-oħra, ma kien hemm ebda ksur tad-drittijiet tas-sidien, mela ma hemm ebda kumpens x'jitħallas, u ma jibqax meħtieġ li nqisu dan l-aggravju.

20. Il-qorti għalhekk tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza appellata, tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiċħad it-talbiet tal-atturi.

21. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, iħallsuhom l-atturi.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
da