QORTI ĊIVILI - PRIM' AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 27 ta' Frar, 2025

Kawża Numru: 9

Rikors Ġuramentat Numru:- 208/2021 JVC

Mario Sammut u Marquita Sammut

Vs.

Victor Agius u Doris Agius

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat illi permezz tiegħu r-rikorrenti Mario Sammut et talbu kif isegwi:

1. 'Illi permezz ta' kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Joseph Brincat fit-tmintax (18) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija tnejn u tmenin (1982), Rosanna armla ta' Joseph Sammut, kif debitament rappreżentata, ikkonċediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja, ghall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena dekoribbli mid-disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu ta' dik l-istess sena u versu l-ħlas taċ-ċens annwu ta' ħamsa u ħamsin lira Maltin (Lm55), lil Carmel sive Charles Gatt, il-fond ossija d-dar fi Sliema, f'Arcade Street gia Prince of Wales Road, bin-numru tnejn (2) gia tlett mija u sebgħa (307), kif aħjar deskritt fil-kuntratt preċitat, u minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala "il-Fond".

2. Illi permezz ta' kuntratt ieħor riċevut min-Nutar Pubbliku Patrick Critien fis-sitta (6) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija erbgħa u disgħin (1994), l-enfitewta Carmel sive Charles Gatt biegħ favur il-konvenuti l-utile dominju temporanju għaż-żmien li kien fadal fuq il-Fond.

3. Illi wara l-għeluq ta' din l-enfitewsi temporanja, l-atturi flimkien mis-sidien l-oħra tal-Fond f'dik l-epoka , u mal-konvenuti, liberament dehru fuq kuntratt ieħor riċevut min-Nutar Pubbliku Joanne Lia fid-disgħa (9) ta' Mejju tas-sena

elfejn u ħamsa (2005), li permezz tiegħu il-Fond ġie konċess lill-konvenuti b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' sbatax-il (17) sena, b'effett mid-disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu tas-sena elfejn u tlieta (2003), u versu c-ċens annwu u temporanju ta' mija u għaxar liri Maltin (Lm110).

4. Illi fost pattijiet u kondizzjonijiet oħrajn, il-konvenuti fuq dak l-att kienu ntrabtu li jnehhu sa tmiem il-konċessjoni l-istruttura mibnija minnhom illegalment fuq il-bejt tal-Fond, kemm-il darba ma jkunux ottenew il-permessi neċessarji sabiex tiġi sancita l-illegalita' ikkreata bl-eżistenza ta' dik l-istruttura.

5. Illi wara din il-konċessjoni, l-atturi akkwistaw il-jeddijiet tas-sidien l-oħrajn fuq il-Fond, permezz ta' żewġ kuntratti riċevuti min-Nutar Pubbliku Joanne Lia fis-sittax (16) ta' Jannar tas-sena elfejn u tmintax (2018), u għalhekk illum huma sidien uniċi tal- Fond.

6. Illi fil-ħamsa (5) ta' Awwissu tas-sena elfejn u dsatax (2019), l-atturi interpellaw lill-konvenuti li, ma l-għeluq tal-konċessjoni mogħtija permezz tal-kuntratt tad-disgħa (9) ta' Mejju tas-sena elfejn u ħamsa (2005), riedu l-Fond lura bil-pussess vakanti, kif ukoll interpellaw lill-konvenuti sabiex jadempixxu l-obbligazzjoni tagħhom illi jnehhu l-istruttura illegali li għamlu minn fuq il-bejt tal-Fond.

7. Illi l-konvenuti wieġbu lill-atturi billi sostnew li l-kuntratt pubblikat fid-disgħa (9) ta' Mejju tas-sena elfejn u ħamsa

(2005) kien null a tenur ta' l-artikolu erbatax (14) ta' l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (minn issa ' l quddiem "l-Ordinanza"), il-Kapitlu mija tmienja u ħamsin (158) tal-ligijiet ta' Malta.

8. Illi l-kuntratt li sar mill-kontendenti fid-disgħa (9) ta' Mejju tas-sena elfejn u ħamsa (2005) huwa validu u jivvinkolahom, u l-artikolu erbatax (14), preċitat, ma japplikax għalih.

9. Illi bla preġudizzju ghal dak espost fil-paragrafu preċedenti, f'kull każ l-applikazzjoni ta' l-artikolu erbatax (14), kif ukoll ta' l-artikolu tnax (12), ta' l-Ordinanza, huma lezivi tad-drittijiet fondamentali ta' l-atturi, kif protetti mill-artikolu wieħed (1) ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali (minn issa ' l quddiem "il-Konvenzjoni") u kif ukoll mill-artikolu sebgħa u tletin (37) tal-Kostituzzjoni, u l-atturi qiegħdin minn issa jirriżervaw id-dritt li jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti timxi kif maħsub fl-artikolu erbgħa u tletin (34) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, sabiex takkorda lid-drittijiet fondamentali tagħhom il-protezzjoni meħtieġa.

10. Illi f'kull każ il-konvenuti huma obbligati illi jadempixxu l-obbligazzjoni tagħhom illi jnehhu l-istruttura illegali li għamlu minn fuq il-bejt tal-Fond, u dan bl-ispejjeż relattivi jkunu a karigu tagħhom.

11. Illi għalhekk qed issir din il-kawża.

12. Illi l-attur Mario Sammut jiddikjara li jaf bil-fatti fuq premessi personalment.

Għaldaqstant u għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, l-atturi qiegħdin umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti, previa dawk id-dikjarazzjoni u l-provvedimenti kollha opportuni, jogħġobha:

(i) tiddeċiedi u tiddikjara li l-konvenuti m'għadx għandhom jedd jibqgħu jokkupaw il-Fond, occorendo jekk ikun il-każ billi tqis ukoll, kif maħsub fl-artikolu erbgħa u tletin (34) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, jekk l-applikazzjoni ta' l-artikolu erbatax (14), kif ukoll ta' l-artikolu tnax (12), ta' l-Ordinanza, humiex lezivi tad-drittijiet fondamentali ta' l-atturi, kif protetti mill-artikolu wieħed (1) ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u kif ukoll mill-artikolu sebgħa u tletin (37) tal-Kostituzzjoni, u previa l-kjamata fil-kawża ta' l-Avukat ta' L-Istat, dejjem jekk ikun il-każ;

(ii) konsegwentement tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-Fond f'dak iż-żmien qasir u perentorju li jiġi minnha prefiss ghal dan l-iskop;

(iii) tiddeċiedi u tiddikjara illi l-konvenuti huma obbligati illi jadempixxu l-obbligazzjoni tagħhom illi jnehhu l-istruttura llegali li għamlu minn fuq il-bejt tal-Fond, u dan bl-ispejjeż relattivi jkunu a karigu tagħhom;

(iv) tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi għalhekk iffissat, inehhu din l-istruttura illegali minn fuq il-bejt tal-Fond, bl-ispejjeż ikunu a karigu taghhom, u taht is-supervizjoni ta' perit li jigi mahtur ghal dan l-iskop;

(v) tawtorizza lill-atturi sabiex, f'kaz li t-terminu moghti lill-konvenuti jiddekorri inutilment, jaghmlu huma stess ix-xoghlijiet mehtiega ghat-tnehhija ta' din l-istruttura llegali minn fuq il-bejt tal-Fond taht is-supervizjoni ta' perit li jigi mahtur ghal dan l-iskop, bl-ispejjez kollha jkunu a karigu tal-konvenuti.

Bl-ispejjez, inkluz dawk ta' l-ittra ufficcjali bin-numru erba' mija u wiehed u erbghin tas-sena elfejn u ghoxrin (441/2020), kontra l-konvenuti, li huma minn issa ngunti in subizzjoni, kif ukoll b'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi, inkluz dik ghall-kumpens spettanti lilhom ghall-okkupazzjoni indebita ta' hwejjighom.'

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati Victor Agius (ID 375060M) u martu Doris Agius (366307 L) li taqra kif isegwi:

1. 'It-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

2. L-eċċipjenti għandhom titolu validu skond il-liġi biex ikomplu fl-okkupazzjoni tal-fond mertu tal-kawża f'Ta' Sliema.

L-eċċipjenti Victor Agius, fiż-żwieġ tiegħu mal-eċċepjenti martu Doris Agius, kellu jedd ta' enfitewsi temporanja, li bdiet fid-29 ta' Marzu 1982, u meta skadiet fid-29 ta' Marzu 2003, kien ċittadin ta' Malta u kien jokkupa dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Dakinhar, bis-saħħa tal-art. 12(2(b) tal-Ordinanza li Tnehhi l- Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), dik l-enfitewsi ġiet konvertita, bit-tħaddim tal-liġi msemmija, f'kirja favur l-eċċipjenti. Dik ik-kirja għadha fis-seħħ sal-lum, u għalhekk l-eċċipjenti għandhom sal-lum titolu validu ta' kiri dwar dan il-fond.

Kif ser jirrizulta aħjar fil-kors ta' din il-kawża, l-eċċipjenti baqgħu kontinwament jokkupaw dan il-fond, anke wara li skadiet l-enfitewsi oriġinali, u qabel ma ġie pubblikat l-att tat-tieni enfitewsi fid-9 ta' Mejju 2005, u s-sidien ta' dakinhar baqgħu kontinwament jaċċettaw u jirċievu l-ħlasijiet perjodiċi mingħand l-eċċipjenti.

3. F'kull kaz u minghajr pregudizzju, il-kuntrattazzjoni ta' enfitewsi gdida bejn l- eccepjenti u s-sidien ta' dan il-fond bl-att ppublikat min-Nutar Dottor Joanne Lia fid-9 ta' Mejju 2005, hija nulla u minghajr effett fit-termini tal-art. 14 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158), kif fis-sehh dakinhar, u ghar-ragunijiet stupilati fl-istess disposizzjoni.

4. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.'

Rat il-Kontro-talba illi permezz tagħha Victor Agius (ID 375060M) u martu Doris Agius (366307L) talbu kif isegwi:

'Illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja pubblikat min-Nutar Dottor Joseh Brincat fit-18 ta' Mejju 1982, l-ecepjent esponent Victor Agius kien akkwista l-utile dominju temporanju tal-fond bin-numru tnejn (2), Triq il-Hnejja, Sliema, gja' numru tliet mija u sebgha (307), Triq Prince of Wales, Sliema ghal zmien wiehed u ghoxrin (21) sena.

Illi meta skadiet dik l-enfitewsi temporanja fid-29 ta' Marzu 2003, l-eccepjent esponent kien cittadin ta' Malta u kien jokkupa dan il-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu.

Illi ghalhekk, bis-sahha tal-art. 12(2)(b) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), dik l-enfitewsi kienet *ex lege* konvertita f'kirja favur l-esponenti eccepjenti, u bis-sahha ta' dik il-konverzjoni, baqghu fl-okkupazzjoni esklussiva ta' dan il-fond , u baqghu jhallsu l-kunsiderazzjoni perjodika lis-sidien, li baqghu jaccettawha, anke wara li skadiet dik il-koncessjoni enfitewtika.

Illi sentejn wara, fid-9 ta'Mejju 2005, fuq insistenza tas-sidien padruni diretti taghhom, l-eccepjenti esponenti attendew fl-ufficju tan-Nutar inkarigat mill-istess sidien , u ffirmaw kuntratt iehor ta' enfitewsi temporanja, din id-darba ghal zmien sbatax (17)-il sena kif deciz mis-sidien, u b'effett b'lura mid-29 ta' Marzu 2003.

Illi huwa car li s-sidien tal-fond okkupat mill-esponenti eccepjenti insistew li jaghtuhom din it-tieni koncessjoni enfitewtika biex iwasslu lill-istess esponenti eccepjenti ghar-rinunzja, restrizzjoni u/jew limitazzjoni tal-jeddijiet moghtija lilhom bis-sahha tal-

Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), u senjatament ghar-rinunzja tad-dritt ta' kiri li diga' kellhom bis-sahha tal-ligi fuq dan il-fond.

Illi konsegwentement, l-istess kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Lia tad-9 ta' Mejju 2005 huwa nulla bla effett skond l-art. 14 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), kif applikabbli dakinhar.

Illi minkejja li l-esponenti avzaw lill-atturi rikonvenzjonati li l-pretensjonijiet taghhom huma msejsa fuq kuntrattazzjoni li ma tiswiex, huma baqghu xorta wahda jinsistu li l-esponenti eccepjenti m'ghadx baqghalhom titolu validu biex jibqghu jokkupaw dan il-fond, u pprocedew bil-kawza principali ghall-izgumbrament tal-esponenti eccepjenti minn dan il-fond.

Illi minhabba f'hekk, qed issir din ir-rikonvenzjoni.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti eccepjenti rikonvenzjonanti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

(i) tiddikjara u tiddeciedi illi l-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja dwar il-fond 2, Triq il-Hnejja, Sliema, pubblikat min-Nutar Dottor Joanne Lia fid-9 ta' Mejju 2005 huwa null u minghajr effett;

(ii) konsegwentement, tiddikjara u tiddeciedi illi l-esponenti eccepjenti rikonvenzjonanti ghandhom titolu validu biex jibqghu jokkupaw dan il-fond.

Bl-ispejjez kontra l-atturi rikonvenzjonati ingunti minn issa ghas-subizzjoni.'

Rat ir-risposta ġuramentata tal-atturi rikonvenzjonati Mario Sammut [detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 551264(M)] u Marquita Sammut [detentrici tal-karta tal-identita' bin-numru 458772(M)] li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti huma nfondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt u ghandhom jigu rigettati fl-intier taghhom, billi l-koncessjoni enfitewtika tad-9 ta' Mejju 2005 hija valida u vinkolanti.

2. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, l-applikazzjoni tal-artikolu 14 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar hija leziva tad-drittijiet fondamentali tal-eccipjenti, u per konsegwenza qabel xejn ghandha tigi deciza l-azzjoni principali istitwita mill-eccipjenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti rikonvenzjonanti, li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

<u>Dikjarazzjoni tal-Fatti</u>

1. Illi l-fatti dikjarati fl-ewwel paragrafu tar-rikonvenzjoni huma kontestati, billi mhux minnu li l-konvenut Victor Agius akkwista l-utile dominium temporanju permezz ta' kuntratt ricevut min-Nutar Pubbliku Joseph Brincat fit-18 ta' Mejju 1982. Il-konvenut Victor Agius kiseb dak il-jedd minghand Carmel sive Charles Gatt b'kuntratt tan-Nutar Patrick Critien tas-6 ta' Lulju, 1994.

2. Illi l-fatti dikjarati fit-tieni paragrafu tar-rikonvenzjoni jridu jigu ippruvati mill-konvenuti.

3. Illi l-fatti dikjarati fit-tielet paragrafu tar-rikonvenzjoni wkoll huma kontestat, u l-atturi jzidu jghidu li mhux minnu li l-konvenuti baqghu ihallsu l-konsiderazzjoni- perjodika wara l-iskadenza tal-ewwel koncessjoni enfitewtika, u kull hlas wara dik l-iskadenza sar wara t-tieni koncessjoni enfitewtika u bis-sahha taghha.

4. Illi l-fatti dikjarati fir-raba' u fil-hames paragrafi tar-rikonvenzjoni huma wkoll kontestati, fis-sens li ghalkemm hu minnu li fid-9 ta' Mejju 2005 saret koncessjoni enfitewtika temporanja ulterjuri, izda tali koncessjoni giet kontrattata validament u liberalment, bi ftehim bejn il-kontraenti, tant li l-istess konvenuti rikonvenzjonanti anke nnegozjaw dwar pattijiet u kondizzjonijiet li ma qablux dwarhom.

5. Illi dak dikjarat fis-sitt u fis-seba' paragrafi tar-rikonvenzjoni wkoll huwa kontestat.

6. Illi l-attur Mario Sammut jiddikjara li jaf bil-fatti fuq premessi personalment.

Tant ghandhom x'jiddikjaraw l-atturi rikonvenzjonanti ghas-savvju gudizzju ta' dina l-Onorabbli Qorti.'

Rat l-affidavits, xiehda, dokumenti u l-provi kollha mressqa u esibiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 18 ta' Jannar, 2022 (fol. 51) il-partijiet qablu li fl-ewwel lok il-Qorti għandha tagħti deċiżjoni dwar l-ewwel talba fil-kontro-talba u għat-tielet eċċezzjoni tar-risposta ġuramentata b`referenza għan-nullità tal-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika temporanja datata 9 ta` Mejju 2005 fil-atti tan-Nutar Dr Joanne Lia.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, kontro-ezamijiet u dokumentazzjoni kollha fl-atti.

Rat illi fil-verbal datat 21 ta' Marzu, 2024 r-rikors ġie differit għal-lum għad-deċiżjoni preliminari kif suespost bil-fakultà tal-partijiet li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esibiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti huma l-propjetarji tal-fond ossija d-dar fi Sliema, f' Triq il-Ħnejja (Arcade Street gia Prince of Wales Road), bin-numru tnejn (2) gia tlett mija u sebgħa (307), filwaqt li l-intimati qed jokkupaw l-istess fond. Ir-rikorrenti qed jippretendu li l-intimati għandhom jiżgombraw mil-fond *de quo agitur* stante li skond ir-rikorrenti l-konċessjoni enfitewtika temporanja dwar il-fond 2, Triq il-Ħnejja, Sliema, ippubblikat min-Nutar Dottor Joanne Lia fid-9 ta' Mejju 2005, illum skadiet u għalhekk l-intimati qed jokkupaw l-istess fond bla titolu validu fil-liġi.

Illi, minn naħa l-oħra, l-intimati eccepew preliminarjament li l-att l-att ippubblikat min-Nutar Dottor Joanne Lia datat nhar id-9 ta' Mejju 2005 huwa null u minngħajr effett skond l-artikolu 14 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta), kif applikabbli dakinhar, cioe nhar id-9 ta' Mejju 2005 kif ukoll ressqu kontro-talba fejn fl-ewwel talba taghhom talbu wkoll li din il-Qorti tiddikjara n-nullita tal-kuntratt imsemmi.

<u>Ikkunsidrat:</u>

Illi din id-decizjoni hija limitata għat-tielet eċċezzjoni tar-risposta ġuramentata kif ukoll ghall-ewwel talba fil-kontro-talba stante li t-tnejn isostnu n-nullita' tal-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika temporanja datata 9 ta` Mejju 2005 fil-atti tan-Nutar Dr Joanne Lia, kif maqbul fil-verbal tas-seduta tat-18 ta` Jannar 2022. Ghandu jinghad izda li f'kaz li dawn jigu milqugha minn din il-Qorti dan neccessarjament iffisser li l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti ma jibqaghlhom l-ebda bazi legali w'ghalhekk ikollhom jigu michuda. Bil-kontra, jekk dawn ma jintlaqawx, allura din il-kawza tkompli

bis-smiegh tal-provi fuq il-mertu taghha abbażi ta' dak miftiehem fl-istess kuntratt.

<u>Ikkunsidrat il-bażi legali:</u>

Illi l-vertenza legali li għandha quddiemha din il-Qorti hija msejsa fuq l-interpretazzjoni legali tal-artikolu 14 ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta). Wieħed irid ukoll jidħol fl-applikazzjoni o meno tal-artikolu 985 tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta).

Ill l-artikolu jirrigwarda l-projbizzjoni espressament voluta mill-liġi ai termini ta' l-artikolu 14 ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta). Il-Qorti rat li fis-sena 2005, cioe' s-s-sena meta saret il-kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja attakkat, dan l-artikolu kien jaqra kif isegwi:

> *'14(1) Id-dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza u b'mod partikolari, iżda bla ħsara ghall-generalita' tal-imsemmija espressjoni,* ***<u>id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 5, 7, 12 u 13, għandu jkollhom effett minkejja kull ftehim</u>****, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew haġ' oħra li hi kuntrarja ghal, jew li tillimita, jew li tkun tidher li tillimita, xi wieħed mill-jeddijiet mogħtija b'dawk id-dispożizzjonijiet lill-kerrej, enfitewta jew okkupant ta' dar ta' abitazzjoni, u meta persuna li teżerċita xi wieħed mill-imsemmija jeddijiet issir, bis-saħħa ta' xi ftehim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew haġa oħra bħal dik, suġġetta li teħel xi penali jew obbligu ieħor jew xi konsegwenza oħra jew effett ieħor, kull ftehim obbligazzjoni, wegħda jew*

għemil jew ħaġa oħra tkun, sal-limiti li tipprovdi li dik il-persuna tkun hekk suġġetta kif intqal qabel, nulla u mingħajr effett.

(2) Kull rinunzja u kull restrizzjoni jew limitazzjoni ta' xi wieħed mill-jeddijiet imsemmija fis-sub-artikolu (1), isiru kif isiru, u kull ħaġa li tis-suġġetta xi jedd bħal dak ghal xi obbligu jew responsabbilita', tkun nulla u mingħajr effett.'

Illi, l-istess artikolu wara l-att XXIV tal-2021 gie sostitwit bis-segwenti:

'14 Pattijiet li jorbtu lill-kerrej għal kondizzjonijiet li huma ferm anqas vantaġġużi minn dawk mogħtija f'din l-Ordinanza, sew jekk dawn il-pattijiet ikunu ġew miftiehma qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 jew wara, għandhom jitqiesu nulli u mingħajr effett.'

Illi, l-artikolu in kwistjoni jrid jinqara fid-dawl ta' dak li jiddetta l-artikolu 985 tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta) li jiddisponi s-segwenti:

*"Il-ħwejjeġ impossibbli, **jew ipprojbiti mil-liġi**,[1] jew kuntrarji għall-għemil xieraq, jew għall-ordni pubbliku, ma jistgħux ikunu oġġett ta' kuntratt"*

Illi huwa car li l-artikolu 14 huwa artikolu ta' *ordni pubbliku*. Il-projbizzjoni tal-liġi titraxxindi l-volonta' tal-partijiet għall-kuntratt,

[1] Emfażi tal-Qorti.

tant li klawsola projbita titqies mhux miktuba u cioe' *'pro non scripta'*.

Illi, din il-Qorti rat ukoll li bejn is-sena 2005 u llum il-klazola numru 14 giet mibdula ghalhekk wiehed jistaqsi jekk tapplikax ghall-kuntratt in kwistjoni il-ligi kif kienet taqra qabel l-att XXIV tal-2021 jew wara. Il-Qorti iżda tqis li ai fini tal-kaz odjern l-effett finali tal-artikolu kemm kif kien jaqra kif ukoll dak odjern huwa l-istess cioe' n-nullita tal-kuntratt.

Illi, l-Qorti tagħmel ukoll referenza għal-artikolu 12(2) ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) li jiddisponi s-segwenti:

> *'(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* ***<u>l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu</u>*** *l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett*[2]
>
> *(i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi,*

[2] Emfażi tal-Qorti.

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-sub-artikolu 5(3)(b); u

(ii) taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġumiftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemmftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq.

Illi, fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet ***Raymond Pizzuto et vs Giovanna Schembri et***, tal-20 ta' Marzu 2003 (Ċitazzjoni Numru. 1412/2001/1) ingħad proprju li:

*'Dan l-artikolu hu ċar biżżejjed fid-dispożizzjoni tiegħu meta jgħid li **<u>ebda ftehim jew obbligazzjoni</u>**, anke jekk magħmul wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi, ma tista' tmur kontra l-provediment tal-artikolu 5 tal-Kap. 158. Dik l-obbligazzjoni, in kwantu tmur kontra l-artikolu 5, **<u>għandha titqies nulla u bla effett</u>**, u l-fatt li l-atturi, ghal xi żmien, aċċettaw l-awment fil-kera, ma jfissirx li dak li kien null sar validu. Dak li hu invalidu jew annullabbli jista' jsir validu jekk dak li jkun jirrinunzja*

għad-dritt li tagħtih il-liġi li jannulla l-att jew jekk jirratifika dak l-att, però, dak li hu null, b'dispożizzjoni espressa tal-liġi, jibqa' null u inefikaċi'.[3]

Illi, l-istess insejament kien abbraccat, fost oħrajn, fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet ***Alfred u Gaetana Cinatar vs Joseph Tabone*** deċiża nhar is-26 ta` Ottubru 2021 (380/2016 AF).

<u>Ikkunsidrat fil-mertu:</u>

Illi, mill-provi prodotti fil-proċeduri in odjerni ħareġ biċ-ċar li l-intimati konjugi Agius kienu akkwistaw b`konċessjoni enfitewtika temporanja l-propjetà immobbli cioe d-dar f'Tas Sliema fi Triq il-Ħnejja (Arcade Street gia Prince of Wales Road), bin-numru tnejn (2) gia tlett mija u sebgħa (307), permezz ta` att ppublikat minn-Nutar Patrick Critien datat nhar is-sitta (6) ta` Lulju 1994 u ghalhekk ai termini ta` l-Artikolu 12(2)(b) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), wara l-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika temporanja din awtomatikament u minnufih trasformat ruħha f`kirja favur l-intimati.

Illi, jirrizulta li xi żmien wara l-għdluq tal-konċessjoni enfitewtika temporanja surreferita, cioe' wara li l-intimati ġia kienu qed igawdu minn titolu ta' kera skont il-ligi, r-rikorrenti u l-intimati dehru fuq kuntratt pubblikat in atti tan-Nutar Joanne Lia datat 9 ta'

---

[3] Emfażi tal-Qorti.

Mejju 2005 fejn il-partijiet daħlu ghal ftehim ta' konċessjoni enfitewtika temporanja ġdida.

Illi dwar dan il-kuntratt din il-Qorti rat li fis-seduta tal-28 ta` April 2022 xehdet in-Nutar Joanne Lia (ara fol. 76 et seq) fejn giet mistoqsija minn din l-Qorti dwar jekk il-partijiet kienux konxji mill-effetti tal-liġi u fuq il-fatt li kien hemm ċens qabel li skada u kif il-liġi kienet tapplika f'dak il-każ u l-Qorti rat li n-Nutar Lia wieġbet kif isegwi:

Xhud 'Ma niftakarx, pero' fl-aħħar mill-aħħar, jiena m'hinix qiegħda hemmhekk bħala persuna li nagħti pariri legali, jiġifieri jiena qiegħda hemmhekk bħala nutar li nippublika l-kuntratt'.

Illi, fl-istess seduta n-Nutar Lia mistoqsija jekk kienetx konsapevoli mill-effetti tal-Liġi (cioe b`referenza ghal Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) wieġbet hekk:

Xhud: 'Iva, iva.'

Qorti: 'U dak iż-żmien kont taf meta saret il-kuntratt?'

Xhud: 'Iva, iva.'

Illi, l-Qorti ukoll innotat li fl-istess seduta n-Nutar stqarret li konċessjoni enfitewtika temporanja ġdida kienet '*predated*'.

Illi din il-Qorti taghmilha cara li ma taqbel xejn ma' dak espost minn nutar li hija mihiex obbligata li tinforma lil kull parti kif ser jigu effettwati d-drittijiet taghhom la darba jkunu qed jikkuntrattaw quddiemha, anzi tqis li dak huwa appuntu parti ferm importanti minn xogholha, anzi trid tkun certa li kull parti qed tifhem l-import ta' dak li tkun qed tikkuntratta. Jekk in-Nutar tqis li ma kellhiex tkun hi li tigbed l-attenzjoni tal-partijiet kellha almenu tassigura ruhha li kull parti resqet ghall-kuntratt wara li tkun hadet parir legali dwar l-istess.

Illi dwar kemm kienu konxji l-partijiet minn dak li kienu qed jikkontrattat din il-Qorti tagħmel ukoll referenza għall-affidavit tar-rikorrent Mario Sammut (ara fol. 103 et seq) fejn xehed kif isegwi:

'f dak iż-żmien, jiena u s-sidien l-oħrajn konna nafu li Agius kellu dritt li jibqa` fil-fond tagħna b`kera, però konna ħadna parir li jekk jispiċċa c-ċens u niġu bil-kera [omissis]'

Dan il-bran jevidenzja lil din il-Qorti li r-rikorrenti kienu ben konxji mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta). Di piu, Sammut jistqarr li kien hu (u s-sidien l-oħra) li qabbdu lin-Nutar Joanne Lia sabiex tabbozza il-konċessjoni enfitewtika temporanja ġdida. Fil-fatt mill-atti jirrizulta li d-diversi kuntratti li saru sabiex ir-rikorrenti jakkwistaw is-sehem shih tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll kollha saru mill-istess Nutar Lia ghalhekk huwa car li kienet in-Nutar ta' fiducja tar-rikorrenti u mhux tal-intimati.

<u>Ikkunsidrat:</u>

Illi minn dak kollu suespost, din il-Qorti rat, partikolarment mill-artikolu 14 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kif ukoll l-artikolu 985 tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta) illi l-kliem tal-liġi huwa ċar u ma jagħti lok għal ebda interpretazzjoni. Abbazi tal-principju li *lex specialis derogat generalis*, ghall-kaz odjern hija d-disposizzjoni tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li tapplika b'dan li din trendi l-kuntratt kollu null u minghajr effett..

Illi, din l-Qorti jirriżultalha bl-aktar mod ċar illi l-konċessjoni enfitewtika temporanja ippubblikata min-Nutar Dottor Joanne Lia fid-9 ta' Mejju 2005 iffirmata bejn il-partijiet, relatattiva ghad-dar f'Tas Sliema, fi Triq il-Ħnejja (Arcade Street gia Prince of Wales Road), bin-numru tnejn (2) gia tlett mija u sebgħa (307), saret palasement bi ksur tal-artikolu 14 ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta). Għal din ir-raġuni l-intimati għandhom raġun jsostnu kemm fl-eccezzjonijiet taghhom kif ukoll fil-kontro-talba li l-konċessjoni enfitewtika temporanja datata 9 ta` Mejju 2005 hija nulla u minngħajr effett fil-ligi. Dan irendi wkoll null u mingħajr effett dak li l-partijiet kkuntrattaw fl-istess dwar il-kamra msemmija fir-rikors guramentat anki ghar-raguni li dak miftiehem jiddependi fuq il-bidu u t-terminu tal-koncessjoni emfitewtika, liema koncessjoni abbazi tal-fatt qed tigi dikjarata nulla jfisser li din qatt ma bdiet tiddekorri.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tilqa' t-tielet eċċezzjoni tar-risposta ġuramentata kif ukoll l-ewwel talba fil-kontro-talba tal-

intimati b`referenza ghan-nullita' tal-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika temporanja datata 9 ta` Mejju 2005 fil-atti tan-Nutar Dr Joanne Lia.

<u>Deċiżjoni</u>

Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha suesposti l-Qorti tgħaddi sabiex taqta' u tiddeċiedi kif isegwi:

(i) tilqa it-tielet eċċezzjoni tal-intimati u tilqa' wkoll l-ewwel talba rikonvenzjonali tal-intimati b'dana li tiddikjara li l-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja dwar il-fond 2, Triq il-Ħnejja, Sliema, ppubblikat minn Nutar Dottor Joanne Lia datat id-9 ta' Mejju, 2005 bħala null u mingħajr effett;

(ii) ulterjorment riżultat tal-fatt li l-konċessjoni enfitwetika in kwistjoni qed tiġi dikjarata nulla u mingħajr effett isegwi li l-intimati qed jiddetjenu l-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera validu fil-liġi w'għalhekk il-Qorti *per conseguenza* tgħaddi sabiex tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimati u tiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti;

(iii) ulterjorment, stante illi it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tar-rikorrenti wkoll jiddependu fuq il-validita' tal-kuntratt datat 9 ta' Mejju, 2005 li effettivament qed jiġi dikjarat null u mingħajr effett permezz tad-deċiżjoni odjerna, l-Qorti tgħaddi sabiex tiċħad ukoll dawn it-talbiet tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kollha ta' dawn il-proċeduri a karigu tar-rikorrenti. B'riserva għal kwalunkwe drittijiet oħra pertinenti lill-partijiet fil-liġi.

Moqrija.

Onor. Imħallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' Frar, 2025

Cora Catania
Deputat Reġistratur
27 ta' Frar, 2025