QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Mejju 2016

Numru 3

Rikors numru 34/07 FS

AIC Joseph Barbara u b'digriet tat-8 ta' Gunju 2009 l-atti tal-kawza gew trasfuzi fl-isem ta' Josephine Azzopardi, Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis stante l-mewt tal-Perit Joseph Barbara, Josephine mart Raymond Azzopardi proprio kif ukoll bhala prokuratur ta' l-imsiefra Anna Maria mart Salvatore Saddemi, Patricia mart David Anastasi, u Greta mart Anthony Bartolo Parnis u b'digriet tal-1 ta' Marzu 2016 Greta Bartolo Parnis assumiet l-atti tal-kawza f'isimha proprju esklussivament

v.

Nathalie Scicluna

Il-Qorti:

<u>Preliminari;</u>

Illi dan huwa appell ad istanza tal-konvenuta mis-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Mejju 2012, li permezz tieghu qed

titlob lil din il-Qorti tirrevoka dik is-sentenza; ghall-ahjar intendiment din is-sentenza qed tigi riprodotta;

"Il-Qorti,

"**A. RIKORS:**

"Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

"1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-appartament numru 52, Block D, St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan;

"2. Illi l-intimata qieghda jokkupaw il-fond surreferit illegalment u abbuzivament u *stante* l-gheluq tac-cens temporanju fl-14 ta' Gunju, 2002 (skont il-kuntratt ta' cens anness mar-rikors guramentat u immarkat Dok. 'A') u l-konsegwenti reversjoni tal-proprjeta` f'idejn id-direttarji, ir-rikorrenti;

"3. Illi dan gie wkoll konfermat permezz tas-sentenzi fl-ismijiet '**Nutar Dottor Herbert Cassar *et* vs Alice Turner**' (deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Gunju, 2004 annessa mar-rikors guramentat u immarkata Dok. 'B') deciza u '**AIC Joseph Barbara *et* vs Avukat Generali u Anthony Cachia**' (deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-15 ta' Mejju, 2006 annessa mar-rikors guramentat u immarkata Dok. 'C');

"4. Illi l-intimata m'ghandha ebda eccezzjoni x'taghti ghat-talbiet attrici;

"5. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha mehtiega skont l-artikolu 167 tal-Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) sabiex il-Qorti tghaddi biex tiddeciedi bid-dispensa tas-smigh.

"Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti biex tiddeciedi bid-dispensa tas-smigh tal-kawza skont l-artikolu 167 tal- tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) u:

"1. Tordna lill-intimata tizgombra mill-appartament numru 52, Block D, St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan fi zmien qasir u perentorju li jigi wkoll prefiss minn din il-Qorti skont il-ligi.

"Bl-ispejjez kontra l-intimata li giet ingunta ghas-subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrenti.

"**B. RISPOSTA:**

"Rat ir-risposta guramentata ta' l-intimata li biha esponiet:

"1. Illi fl-ewwel lok hija teccepixxi li, apparti kull titlu pozjuri, hija ghandha titlu li tibqa' fil-fond u dan skont l-artikolu 12A tal-Kap. 158, li gie introdott ricentement, u li jhassar l-effetti tas-sentenzi citati mill-attur. Salvi eccezzjonijiet ohra.

"Rat id-dikjarazzjoni u l-lista ta' xhieda prezentata mill-konvenuta.

"Rat l-atti kollha tal-kawza.

"Semghet lix-xhieda bil-gurament.

"Semghet l-abili difensuri.

"Ikkunsidrat

"**C. PROVI:**

"Illi fil-15 ta' Frar, 2008 ir-rikorrenti filwaqt li irrefera ghall-Att XVIII ta' l-2007 li permezz tieghu gie introdott l-artikolu 12A fil-Kap 158 – Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, u minhabba li l-intimata sostniet l-applikabilita` ta' tali artikolu ghall-kaz, u in vista tal-bidla fil-ligi, saret talba mir-rikorrenti ghal zieda fix-xhieda, u in vista tal-fatt li l-intimata kienet qed tivvanta titolu taht l-artikolu 12A, talab l-inverzjoni tal-provi.

"Illi r-rikorrenti talab il-prosegwiment tal-provi fit-2 ta' Mejju, 2008 ghalkemm l-atturi kienu attakkaw il-validita` kostituzzjonali ta' l-artikolu 12A tal-Kap 158 biex l-intimata tipprova li l-appartament *de quo* jikkostitwixxi r-residenza taghha skont l-artikolu citat minhabba li r-rikorrenti insista li l-appartament ma kienx qed jintuza bhala r-residenza ta' l-intimata.

"Rat li fir-risposta ta' l-24 ta' Settembru, 2010 l-intimata sostniet li hija regolarment residenti fil-post *de quo* ghalkemm gieli ghamlet perjodi fejn ma kenitx fl-istess post, izda li dik hija l-unika residenza li qatt kellha mis-separazzjoni taghha 'l hawn. Ziedet li kienet ghamlet operazzjoni serjissima u ma kenitx tista' titla' t-tarag u kellha toqghod zmien ghand ohtha.

"Gie prezentat affidavit ta' Josephine Azzopardi, fejn issemma li hi u hutha huma censwalisti tal-fond *de quo*. Irreferiet ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet "**AIC Joseph Barbara vs Anthony Cachia *et***" deciza 15 ta' Mejju, 2006 fejn l-istess Qorti Kostituzzjonali kienet iddecidiet '*obiter*' illi hi, hutha u dak iz-zmien missierha wkoll (illum mejjet) kellhom dritt ghar-ripreza ta' l-appartament bil-pussess liberu u vakanti ta' l-istess gjaladarba ma kienux applikabbli ebda wahda mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 li setghu jaghtu xi forma ta' titolu validu lill-okkupanti ta' l-istess appartamenti. Wara li nfethet il-kawza ghaddiet mill-Parlament il-ligi li dahhlet *in vigore* l-art 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li permezz tieghu kien qieghed jinghata

dritt ta' lokazzjoni lill-okkupanti ta' l-appartamenti li huma cittadini Maltin u li kienu qeghdin jokkupaw l-appartament taghhom bhala r-residenza ordinarja taghhom. Dan l-artikolu gie rez applikabbli ghall-proprjetajiet taghhom ukoll. Insistiet li ghalhekk Nathalie Scicluna riedet tkun qieghedha tirrisjedi fl-1 ta' Lulju, 2007 u cioe` meta dahlet *in vigore* l-ligi relattiva.

"Semmiet li Nathalie Scicluna ma kenitx tirrisjedi fl-appartament ghal snin twal. Hi kienet separata minn zewgha Ian Scicluna ghal snin twal u li kienet tirrisjedi 18, Tal-Fanal, Triq it-Twila, Haz-Zebbug flimkien ma' haddiehor. Semmiet ukoll li Nathalie Scicluna kienet sahansitra qed tikri l-appartament lil terzi. Ziedet li darba minnhom kienet rat *envelope* mahrug mill-kumpanija Melita p.l.c. indirizzat lil Adrian Gusman fl-indirizz 52, Block D, Triq is-Sur Fons, St. Julians. Hi kellmet personalment lil Adrian Gusman u dan ikkonfermalha li kien kera l-appartament fl-indirizz surreferit tramite l-agenzija ta' Sarah Grech u qalilha wkoll li qabel ma mar joqghod hu fl-appartament huwa kien mar jarah. Ic-cwievet kienu f'idejn ir-rapprezentant ta' l-agenzija u ma kien hemm hadd joqghod fl-appartament.

"Gie prezentat affidavit ta' Adrian Gusman fejn issemma li ghall-habta ta' Novembru, 2008 beda jikri l-appartament fl-indirizz 52 Block D, Triq is-Sur Fons, St. Julians Court li kien sar jaf bih tramite l-agenzija Sara Grech. Meta mar jara l-fond *de quo* sab ghamara fih imma ma kien joqghod hadd fih. Semma li kien iffirma kuntratt ta' kera ghal madwar sitt xhur u dan jirrisjedi fl-appartament sa Marzu 2009. Il-kuntratt kien iffirmah hu ma' Nathalie Scicluna u r-rapprezentant ta' Sara Grech. Il-kera kien ihallasha kull xahar lil Nathalie Scicluna. Il-kera kienet madwar €400 fix-xahar.

"Xehed Romuald Attard *Manager* fil-*Legal Office Department* mal-Bank of Valletta u qal li l-indirizz postali fejn l-*istatements* tal-bank referibbli ghal Nathalie Scicluna jintbaghtu, kellhom zewg indirizzi. L-indirizz personali taghha huwa 18, 'Tal-Fanal', Triq it-Twila, Haz-Zebbug pero`` hemm indirizz iehor li jintbaghtu xi kontijiet ohra f'Hope, 50, A.M. Caruana Street, Naxxar.

"Fuq domanda tal-Qorti zied li l-intimata ghandha *credit card* bl-indirizz postali 52, St. Julian's Court, *Block* D, Triq is-Sur Fons, San Giljan. Semma wkoll li l-intimata ghandha *current account* mal-fergha ta' Haz-Zebbug fejn l-indirizz taghha huwa 18, 'Tal-Fanal', Triq it-Twila, Haz-Zebbug pero`` l-*istatement, l-account address* ta' dan il-kont jintbaghat 52, St. Julian's Court, Block D. Dan il-*current account* infetah fit-13 ta' Gunju, 1998.

"Xehdet Stephanie Zarb li tahdem mal-Melita p.l.c. u semmiet li l-kont numru 133665 huwa registrat fuq Adrian Gusman *I.D. Card Number* 295678, Block D, Flat 52, Triq is-Sur Fons St. Julians, imbaghad fl-2009 mar 40, *Flat* 10 Triq ix-Xniz, Salina, Malta.

“Gie prezentat affidavit ta’ Stephanie Zarb fejn semmiet li d-dokument a fol 125 jindika l-ismijiet ta’ William Borg, Abderrazzak Benyaha u Bernardette Vella u ikkonfermat li dawn il-klijenti kollha kellhom servizzi tal-Melita p.l.c. stallati fil-fond Flat 52, *Block* D, St. Julians’ Court, St. Julians.

“Xehedet Grazienne Spagnol, *Education Officer* mal-bank u semmiet li fl-2010 Nathalie Scicluna, permezz ta’ l-*internet banking*, talbet li tibdel l-indirizz minn 18, Tal-Fanal, Triq it-Twila, Zebbug ghal 52, St. Julians’ Court, Blokk D, Triq is-Sur Fons, St. Julians.

“Inoltre l-Qorti tirreferi ghal dak imsemmi fis-sentenza moghtija llum stess fl-istess ismijiet numru 61/09FS u ghad-depozizzjonijiet u affidavits u atti ohra li ghalihom saret referenza fis-sentenza l-ohra u tqishom bhala parti integrali ta’ din is-sentenza.

“**D. KUNSIDERAZZJONIJIET:**

“***D1. Fatti fil-qosor:***

“Illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta’ l-appartament numru 52, Block D, St. Julian’s Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan. Fil-mori tal-kawza gie nieqes il-Perit Joseph Barbara u saret id-debita legittimazzjoni ta’ l-atti f’isem uliedu l-bqija tar-rikorrenti. L-intimata kellha titolu ta’ sub-cens temporanju li kien jiskadi fl-14 ta’ Gunju, 2002. Fil-fatt, permezz ta’ tali att pubbliku l-istess Nutar Borg (missier l-intimata) accetta li jixtri u jakkwista s-*subutile* dominju temporanju ghaz-zmien li fadal mill-hamsa u erbghin sena (45) mill-erbatax ta’ Gunju, 1957.

“Wara, dahal fis-sehh l-Att XVIII ta’ l-2007 u specifikament l-artikolu 12A ta’ l-istess Ordinanza dwar il-Kontroll tad-Djar li permezz ta’ l-istess inghata d-dritt retroattiv lil sub-censwalist - bhalma kienet l-intimata - li, f’kaz li dan kien jokkupa l-fond relattiv bhala d-dar ta’ abitazzjoni tieghu u li, fit-tmiem tas-subenfitewsi, kien jokkupa l-istess dar bhala r-residenza ordinarja tieghu, jibda jokkupa l-fond bhala d-dar t’abitazzjoni b’titolu ta’ lokazzjoni bil-kundizzjonijiet hemmhekk stipulati.

“Peress li r-rikorrenti kellha informazzjoni li l-intimata ma kenitx qed tokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja taghha u dan peress illi kienet marret tirrisjedi flimkien mal-*partner* taghha f’Haz-Zebbug, u hasset li l-art 12A ma setax jaghti titolu lill-intimata fin-nuqqas tar-residenza taghha b’mod ordinarju fil-fond relattiv.

“Irrizulta li ripetutament kien hemm lokazzjonijiet maghmula mill-intimata a favur ta’ terzi tal-fond *de quo*.

“***D2. Kriterji ta’ l-artikolu 12A tal-Kap 158:***

“Sabiex l-intimata tkun tista’ validament tivvanta titolu fuq il-fond relattiv, l-artikolu 12A tal-Kap 158 jehtieg illi l-fond relattiv ossija d-dar ta’ abitazzjoni:

> “(i) tkun okkupata minn ċittadin ta’ Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu; u
>
> “(ii) tkun soġġetta għal xi enfitewsi jew sub-enfitewsi oħra (aktar ’il quddiem f’dan l-artikolu msejħin "l-enfitewsi jew sub-enfitewsi preċedenti"), kemm jekk perpetwa u kemm jekk temporanja.
>
> “Fit-tmiem tal-enfitewsi l-aktar reċenti l-enfitewta jew subenfitewta li jkun jissodisfa r-rekwiziti tas-subartikolu (1)(b)(i) jkollu l-jedd li jibqa’ jokkupa d-dar ta’ abitazzjoni taħt kirja minghand il-persuna li tkun id-detentur tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi precedenti bl-istess kera u taht l-istess kundizzjonijiet applikabbli skont l-artikolu 12(2)(i), (ia) u (ii) li ghandhom japplikaw *mutatis mutandis.”*

“Il-Qorti tirreferi wkoll ghal:

“Id-disposizzjonijiet ta’ dan l-artikolu għandhom japplikaw ukoll fil-każijiet kollha fejn ghad illi l-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar recenti tkun ghalqet qabel l-1 ta’ Lulju 2007 il-persuna li kienet l-enfitewta jew is-subenfitewta fl-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar ricenti tkun ghadha tokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja taghha f’dik id-data.”

“***D3. Kriterji ghall-applikabilita` ta’ l-artikolu 12A tal-Kap 158:***

“Dawn huma:

“(i) ic-cittadinanza Maltija - din pruvata permezz tal-karta ta’ l-identita` relattiva ezebita *fol* 28 tal-process tar-rikors numru 61/2009
“(ii) ir-residenza ordinarja taghha fil-fond fi tmiem l-enfitewsi ossija fl-14 ta’ Gunju, 2002 – u dan huwa l-punt l-aktar dibattur bejn il-partijiet, u
(iii) applikabilita` tas-subartikolu 4 ta’ l-artikolu 12A minhabba retroattivita` - id-dar ta’ abitazzjoni ghandha tikkostitiwixxi wkoll ir-residenza ordinarja ta’ l-intimata fil-perjodu kollu li jmur mill-14 ta’ Gunju, 2002 sal-ewwel ta’ Lulju, 2007.

“***D4. L-intimata kienet qed tokkupa l-fond de quo bhala r-residenza ordinarja taghha meta ghalaq ic-cens u baqghet hekk tokkupah bl-istess mod?:***
Fis-sentenza ta’ din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet **Moviment Azzjoni Socjali vs Noel Borg**, deciza fit-30 ta’ Settembru, 2010 inghad:

> “…Dawn jinkludu l-irqad u mistrieh regolari fil-fond in kwistjoni, il-fatt li fil-fond in kwistjoni jinzammu l-oggetti personali u l-hwejjeg ta’ min jippretendi li ghandu residenza, il-fatt illi f’din ir-residenza huwa jghaddi

> z-zmien liberu tieghu fejn hu jipprattika d-delizzji tieghu u jaghmel ix-xoghol personali tieghu. Tindika wkoll il-kelma 'residenza', il-fond fejn wiehed jippranza u jiccena, fejn wiehed jircevi l-korrispondenza u anke fejn jircevi l-hbieb, u fejn il-hbieb u terzi jistennew li jsibu lil min hu hemm residenti. …Fis-sentenza taghha tat-8 ta` Frar 1971 fil-kawza "**Coppini *noe* vs Vella Bonnici *noe***" il-Qorti tal-Appell osservat li b'residenza ordinarja wiehed ghandu jfisser post b'certu grad ta` kontinwita`, apparti assenzi accidentali jew temporanji. Id-durata mhux kriterju esklussiv u necessarjament determinanti. Hu pero`` kriterju tajjeb dak li jirrigwarda l-mod kif bniedem ugwalment jorganizza hajtu. Residenza ordinarja timplika permanenza u abitwalita` ("**Agius vs Agius**", Qorti tal-Appell Inferjuri - 2 ta' Dicembru, 1994)."

"Illi fil-fehma ta' din il-Qorti l-konnotati ta' residenza ordinarja huma derivati mill-fatti kollha f'daqqa riferibbli ghal persuna u fond. Dawn huma derivati mill-assjem tal-provi, u l-aktar influwenti huwa l-fatt ta' fejn il-persuna regolarment torqod u zzomm hwejjigha, inkluz id-dokumenti personali. Naturalment fil-post ta' residenza ordinarja persuna zzomm dak li abitwalment tilbes, kif ukoll dak li hu necessarju ghall-passatempi principali taghha. Normalment residenza ordinarja jkun fiha l-possibbilta` li bniedem jghaddi l-hin liberu tieghu, jaghmel il-kontijiet privati, jibghat l-ittri, izomm l-*income tax returns*, u kopji tal-kuntratti relattivi ghall-proprjeta` tieghu. Fir-residenza ordinarja bniedem izomm l-oggetti ta' valur sentimentali. Izda min-naha l-ohra mhux necessarju li bniedem jorqod hemmhekk kuljum. Il-fatt li bniedem ikollu villeggjatura ma jeskludix l-ewwel post milli tkun ir-residenza ordinarja. Normalment id-dokumenti tal-hajja civili bhal *I.D. Card*, registrazzjoni ma' Registru Elettorali, mal-Korporazzjonijiet, jikkostitwixxu prova izda mhux necessarjament prova konklussiva (ara wkoll, Prim'Awla, Imhallef Valenzia, 26 ta' Ottubru, 1998, **Borg Costanzi vs Debarro**; u **Calleja vs Ellul**, Appell, 29 ta' Novembru, 1996).

"Fil-kaz in ezami, din il-Qorti ma thossx li l-intimata kienet tirrisjedi regolarment fil-fond *de quo*, specjalment meta wiehed iqis li l-fond *de quo* kien spiss jinkera mill-intimata lil terzi persuni. Infatti l-fatt li persuna spiss tghaddi sighat twal u anke torqod ghand persuna ohra ma jistax iwassal biex wiehed jghid li m'ghadhiex tirrisjedi fid-dar precedenti ghax ma humiex in-numru ta' sieghat izda aktar l-orjentament mentali li jiddetermina r-residenza ordinarja. Facilment jista' wiehed jghaddi sitt ijiem f'gimgha ghand habib, izda jibqa' xorta wahda ordinarjament jirrisjedi go fond iehor fejn fil-fatt izomm hwejgu personali, kotba tal-bank, karti ta' l-*income tax*, ecc. Izda meta wiehed ripetutament jikri l-post lil terzi persuni, u ghalhekk certament ma jhallix l-affarijiet ta' natura personali fil-fond imsemmi, dak ma jkunx ghadu joqghod fil-fond imsemmi. Persuna jew tkun ordinarjament residenti f'fond jew f'iehor, ghalkemm hemm dejjem il-possibbilta` ta' soggorn f'lukandi, villeggjatura jew djar ta' hbieb. Anke mal-banek l-intimata kellha diversi kontijiet registrati f'Haz-Zebbug (ara depozizzjoni Romuald Attard). Waqt id-depozizzjonijiet hareg car li l-intimata kienet tikri l-fond lil terzi (fosthom lil Adrian Guzman), tant li

> *estate agencies* kien ikollhom ic-cwievet. (Ara anke depozizzjoni tar-rapprezentanta ta' Melita p.l.c.).
>
> "Ghalhekk jirrizulta car li l-intimata ma kenitx qed tokkupa l-appartament *de quo* bhala residenza ordinarja taghha u ma setghetx tibbenefika mid-dispost ta' l-artikolu 12A tal-Kap 158. Dan iwassal ghall-konkluzjoni li effettivament l-intimata kienet qed tokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.
>
> "**E. KONKLUZJONIJIET:**
>
> "Ghal dawn il-motivi l-Qorti tichad l-eccezzjoni li l-intimata ghandha tibqa' fil-fond u dan skont l-artikolu 12A tal-Kap 158.
>
> "Tilqa' t-talba attrici peress li hija gustifikata u tordna lill-intimata tizgombra mill-appartament numru 52, Block D, St. Julians' Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan fi zmien xahrejn mil-lum."

Kif jidher allura din is-sentenza laqghet it-talba attrici u ordnat l-izgombrament kif mitlub. Sar allura dan l-appell mill-konvenuta li permezz tieghu qed titlob ir-revoka tas-sentenza ghal dawk li jissejhu ragunijiet "procedurali" u dawk "fil-mertu".

Il-Qorti ghalhekk, rat il-verbal tas-seduta tal-5 ta' April 2016 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza wara li l-Avukati tal-partijiet trattaw l-appell u ikkonsidrat;

AGGRAVJI

Illi kif jidher car mill-premess il-Qorti trid tiddeciedi jekk il-konvenuta ghandhiex tgawdi mill-protezzjoni li jipprovdi l-Artikolu 12A tal-Kap. 158.

Qabel jigi citat dan l-artikolu importanti wkoll li jigu citati s-subincizi tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 li jistghu jkunu applikabbli ghal dan il-kaz;

"**12**. (1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-Artikolu 12A għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.

"(2) Meta dar ta' abitazzjoni 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 perjodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data, u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett -

"(i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, 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 perjodu 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-kundizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b); u

"(ii) taħt dawk il-kundizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq."

"(3) Meta fit-tmiem ta' enfitewsi kif imsemmi fis-subartikolu (2)(a) jew (b) id-dar ta' abitazzjoni tkun suġġetta għal kirja, id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, m'għandhomx japplikaw dwar kirja bħal dik: Iżda meta l-kerrej taħt l-imsemmija kirja jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu dan għandu, fit-tmiem tal-imsemmija kirja, ikollu il-jedd li jkompli jokkupa d-dar taħt kirja ġdida mingħand il-padrun dirett bl-istess kera u taħt l-istess kundizzjonijiet kif imsemmija fis-subartikolu (2)(i) u (ii) dwar l-enfitewta."

L-Artikolu 12 (8) imbaghad jaghmilha cara illi l-protezzjoni li taghti dik il-ligi f'kaz li *l-enfitewta jew il-kerrej li jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu meta taghlaq l-enfitewsi tkun persuna differenti minn dik*

li tkun tokkupa d-dar bhala residenza ordinarja taghha fil-21 ta' Gunju 1979 tapplika biss skont is-subinciz (a) jekk:

> "1. il-persuna li tkun tokkupa d-dar fid-data imsemmija kompliet tokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja taghha sakemm mietet u
>
> "2. il-persuna li tkun tokkupa d-dar bhala residenza ordinarja taghha fl-gheluq tal-enfitewsi kienet tirrisjedi mal-enfitewta fi zmien mewtu u kellha dak iz-zmien il-kwalifiki l-ohra kollha biex tigi meqjusa bhala kerrej ghal finijiet ta' dan l-artikolu."

L-artikolu l-aktar rilevanti f'din l-kawza huwa kif gia` issemma l-Artikolu 12A li gie mizjud mill-legislatur fl-2007 u emendat fl-2010; is-subincizi rilevanti huma;

> "12A. (1) Dan l-artikolu għandu japplika: (a) fl-għeluq ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja (aktar 'il quddiem f'dan l-artikolu imsejħin "l-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti") li ma tkunx waħda li l-effetti tat-tmiem tagħha jkunu regolati bl-artikolu 12(2)(a) jew (b) jew bl-artikolu 12(4) jew 12(5); (b) ta' dar ta' abitazzjoni illi fit-tmiem tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti: (i) tkun okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu; u (ii) tkun soġġetta għal xi enfitewsi jew sub-enfitewsi oħra (aktar 'il quddiem f'dan l-artikolu msejħin "l-enfitewsi jew sub-enfitewsi preċedenti"), kemm jekk perpetwa u kemm jekk temporanja.
>
> "(2) Fit-tmiem tal-enfitewsi l-aktar reċenti l-enfitewta jew subenfitewta li jkun jissodisfa r-rekwiżiti tas-subartikolu (1)(b)(i) jkollu l-jedd li jibqa' jokkupa d-dar ta' abitazzjoni taħt kirja mingħand il-persuna li tkun id-detentur tal-enfitewsi jew subenfitewsi preċedenti bl-istess kera u taħt l-istess kundizzjonijiet applikabbli skont l-Artikolu 12(2)(i), (ia) u (ii) li għandhom japplikaw mutatis mutandis.
>
> "(3) Fit-tmiem tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi preċedenti l-kirja msemmija fis-subartikolu (2) għandha tkompli fis-seħħ taħt l-istess kera u kundizzjonijiet kif imsemmi fis-subartikolu (2) bejn il-kerrej u l-persuna li minn żmien għal żmien, li kieku ma kienx għal dik il-kirja, kien ikollha l-jedd għall-pussess vakanti tad-dar.
>
> "(4) Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw ukoll fil-każijiet kollha fejn għad illi l-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti tkun għalqet qabel l-1 ta' Lulju 2007 il-persuna li kienet l-enfitewta jew is-sub-enfitewta fl-enfitewsi jew subenfitewsi l-aktar reċenti tkun

> għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha f'dik id-data."

L-aggravji tal-appellanti gia` issemmew u kif inghad l-appellanti qasmithom fi tnejn, u cioe` "procedurali" u "fil-mertu".

ASPETT PROCEDURALI

L-appellanti taghmel riferenza ghar-rikors promotur fejn tghid li l-attur ma ghamilx it-talba tieghu korrettament ghaliex ma ndikax ir-ragunijiet ghat-talba tieghu.

Huwa minnu li l-appellati (dak iz-zmien propjament missierhom) talbu lill-Qorti biex tizgombra lill-konvenuta stante li l-enfitewsi relattiva kienet skadiet u ma issemmiex li l-konvenuta kienet qed tokkupa l-fond minghajr titolu. Dan pero` ma jfissirx li b'daqshekk il-Qorti ghandha tiddikjara nulli l-proceduri ghaliex il-Qorti issib li jikkonkorru elementi bizzejjed biex jigi applikat l-insenjament illi "*f'kaz li mill-fatti tal-kawza tirrizulta kawzali diversa minn dik dedotta fic-citazzjoni il-Qorti hija fakoltizzata li fejn jidrilha tipprovdi fuq il-bazi tal-ekwipollenza jekk jinstab li hemm ekwivalenza logika u bastanti biex wiehed ma jinkorrix f'nullita`* (***Vol XXIX-111-698u Vol XLVIII-11- 777***) *– Dan in omagg ghall-hsieb ispiratur traccjat f'hafna decizjonijiet li jevita kemm jista jkun il-moltiplikazjoni u d-dilazzjoni tal-liti u jiskoraggixi l-formalizmu rigidu li "si attaccava con troppa severita' e poco riguardo all' amministrazione della*

giustizia". ***(Vol XXVI-i-424).*** **(Design Elements Limited v. Michael Camilleri pro et noe, Appell Inferjuri, 20 ta' Ottubru 2004)**. Dan japplika certament fejn il-fatti rilevanti ghat-talba attrici irrizultaw kjarament (**G. Calleja v. Dr Jose' Herrera nomine, 5 ta' Ottubru 1992, Prim'Awla**). Fil-kaz in ezami, jidher car li l-atturi talbu lill-ewwel Qorti biex tizgombra lill-appellanti ghaliex il-koncessjoni enfitewtika skadiet (li allura jfisser li ma kienx ghad ghandha titolu fuq il-fond) u allura f'kull kaz, il-konvenuta certament kienet f'posizzjoni li tista' facilment tiddefendi l-posizzjoni legali taghha. Ma hux lanqas il-kaz li l-Qorti iddecidiet *ultra petitum*, ghaliex giet milqugha t-talba kif dedotta, minghajr ebda zieda u kif rilevat fid-decizjoni fl-ismijiet **Salvatore Micallef v. Filippu sive Pinu Borg, Appell Civili, 23 ta' Mejju 1947**, "*id-decizjoni qeghda fid-dispozittiv tas-sentenza u mhux fil-motivazzjoni*".

Dan l-aggravju huwa ghalhekk michud.

IL-MERTU

L-appellanti issostni li ladarba l-kawzali indikati mill-attur (ossija s-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali citati minnhom) gew resi ineffikaci mill-Artikolu 12A l-Qorti ghandha issa thassar is-sentenza appellata. Hija tinsisti li l-ewwel Qorti ma kienitx korretta meta ikkonkludiet li hija ma

kienitx tabita fil-fond meta ghalaq it-terminu enfitewtiku ossija t-terminu kif estiz mill-emendi fil-ligi – allura Lulju 2007.

F'dan l-aggravju allura l-appellanti issostni li ma sarx apprezzament tajjeb mill-ewwel Qorti tal-provi migbura quddiemha. Ghandu jinghad mill-ewwel li ghal appuntu dak li huwa apprezzament tal-fatti, din il-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Phyliss Ebejer v. Joseph Aquilina** (10 ta' Jannar 1995) qalet li "*il-Qorti tal-Appell tiddisturba biss id-diskrezzjoni ezercitata mill-Ewwel Qorti f'kazijiet eccezzjonali meta si tratta ta' valutazzjoni ta' fatt*". Imbaghad fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Cini v. George Wells** (15 ta' Novembru 2004) l-istess Qorti qalet li "*Huwa principju bazilari segwit minn din il-Qorti ta' revizjoni li fejn si tratta ta' apprezzament u evalwazzjoni ta' provi ta' fatt din il-Qorti qatt ma tiddisturbax leggerment apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti sakemm ma jkunx hemm ragunijiet gravi u serji bizzejjed li jissugerixxu mod iehor*".

Dan l-insenjament huwa segwit f'diversi sentenzi ohra bhal **Emanuel Cardona v. Dr Graham Busuttil**, Appell, 10 ta' Jannar 1995 u **Paul Formosa v. Salvu Debono**, Appell 5 ta' Ottubru 2001; madankollu "*Din il-Qorti pero` f'kaz tapprezza wkoll li d-dover taghha xorta huwa li tezamina sewwa l-provi imressqa u barra minn hekk, huwa wkoll importanti li l-istess provi u l-konkluzjonijiet ta' kif graw il-fatti in kwistjoni jigu evalwati sewwa u interpretati skont il-ligijiet taghna u l-*

gurisprudenza l-aktar ricenti u kostanti fil-materja". **(Attard et v. Direttur tas-Sahha, Qorti tal-Appell, 31 ta' Mejju 2014)**.

F'gudizzju civili l-Qorti trid tiddeciedi fuq *il-preponderanza tal-probabiltajiet* (**Zammit v. Petroccochino**, Appell Kummercjali, 25 ta' Frar 1952); il-Qorti allura jehtieg li tara jekk verzjoni wahda teskludix lill-ohra fuq bilanc ta' probabiltajiet; *b'hekk jigi evitat ir-riskju li l-Qorti taqa' fuq l-iskappatoja tad-dubbju u ssib refugju mir-regola 'in dubio pro reo'* – **Enrico Camilleri v. Martin Borg**, (Appell Inferjuri, 17 ta' Marzu 2003).

In subiecta materia, il-Qorti tal-Appell (sede inferjuri) qalet hekk fil-kawza **Carmelo Agius v. John Agius** (2 ta' Dicembru 1994);

> "Il-konvenut irid jipprova li;
> "1. hu kien membru tal-familja;
> "2. u li hu kien joqghod mal-inkwilina fiz-zmien tal-mewt taghha.
>
> "Il-ligi bl-artiklu 2 (tal-Kap. 69) ma tesigi ebda minimu ta' zmien ta' ko-abitazjoni biex membri tal-familja tal-inkwilin ikollhom dritt favur taghhom ghar-rilokazzjoni tal-post lokat; izda trid biss li dawn il-membri 'jkunu joqghodu' mal-inkwilin originali. Fin-nuqqas ta' definizjoni fil-ligi l-kelma 'toqghod" trid titqies fis-sinifikat ordinarju taghha, cioe` li wiehed ikun joqghod permanentement fil-post u li wiehed jikkonsidra l-post bhala r-residenza ordinarja u normali tieghu. (ara s-sentenza **Cutajar vs Rapa**, Prim'Awla, 17.10 1972).
>
> "L-element tar-residenza gie interpretat mill-gurisprudenza taghna fis-sens li mhux bizzejjed li jkun hemm 'mere physical presence' imma l-post kien 'permanently his ordinary residence' u 'his only residence'."

Fil-kaz in ezami l-Qorti thoss li ghal dawn ir-ragunijiet kollha, ghandha taqbel mal-apprezzament tal-provi li ghamlet l-ewwel Qorti; il-provi inkonfutabbli tal-kirjiet tal-fond in kwistjoni li l-appellanti ghamlet lil terzi

jindikaw b'mod car li fil-perjodu in kwistjoni (qabel l-2002 u sas-sena 2007) kif imsemmi, jindikaw kjarament li l-appellanti ma kienitx residenti fil-fond in kwistjoni fil-perjodu indikat mill-ligi ossija l-Artikolu 12A tal-Kap. 158. Ma hemmx dubbju li l-*mens legis* tal-Kap. 158 huwa li jipprovdi protezzjoni lil min ikun jabita fil-fond in kwistjoni mal-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika u mhux biex tippermetti lil min ikollu t-titolu fuq il-fond sa dakinhar li juza l-istess fond ghall-qliegh tieghu kif jidher li ghamlet l-appellanti.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tiddisponi mill-appell billi tichdu u tikkonferma s-sentenza appellata b'dan li t-terminu impost mill-ewwel Qorti jibda jiddekorri mil-lum; l-ispejjez ta' dawn il-proceduri ukoll a kariku tal-konvenuta appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb