QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(PRESIDENT)
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ħamis 7 ta' Frar 2019

Numru 3

Rikors maħluf numru 402/2012

Emanuel Aquilina, Rita Aquilina
u Rose Calleja

v.

Carmen Gatt

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Ottubru 2013 li ċaħdet talba tagħhom għall-iżgumbrament tal-konvenuta minn fond proprjetà tagħhom li qalu li l-konvenuta kienet qiegħda żżomm mingħajr titolu wara li l-qorti laqgħet eċċezzjoni li l-konvenuta kienet qiegħda żżomm il-fond b'titolu ta' kiri taħt id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"].

2. Il-fatti relevanti huma dawn: l-atturi huma sidien ta' fond fil-Ħamrun illi kien ingħata b'ċens għal wieħed u għoxrin sena mis-17 ta' April 1990 lil Joseph Gatt, missier il-konvenuta. Joseph Gatt miet qabel ma għalaq iċ-ċens. Il-konvenuta tgħid illi meta miet missierha hija kienet toqgħod miegħu fil-fond li dwaru saret il-kawża, u għalhekk wara i għalaq iċ-ċens kisbet titolu ta' kiri taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158.

3. L-atturi, min-naħa l-oħra, igħidu illi l-konvenuta ma għandha ebda titolu għax missierha miet qabel ma saret il-konverżjoni tat-titolu minn enfitewsi għal kiri. Għalhekk fetħu din il-kawża tallum u talbu illi l-qorti, wara li tgħid illi l-konvenuta qiegħda żżomm il-fond mingħajr titolu, tordna l-iżgumbrament tagħha[1]. Il-konvenuta ressqet l-eċċezzjoni, fost oħrajn, li għandha titolu ta' kiri taħt lil-Kap. 158.

4. L-ewwel qorti laqgħet l-eċċezzjoni u ċaħdet it-talba tal-atturi għal raġunijiet li fissrithom hekk:

> »… … … din il-qorti trid tiddeċiedi jekk il-konvenuta għandhiex titolu ta' lokazzjoni u dan evidentement skond il-Kapitolu 158 peress li ma hemmx kwistjoni ta' xi lokazzjoni *ut sic* bejn il-partijiet iżda l-kwistjoni hija jekk skattawx bejniethom il-provvedimenti tal-liġi msemmija.
>
> »Illi l-atti prodotti fil-kawża jindikaw dak li ġie msemmi fir-rikors; il-kwistjoni li ma hemmx qbil dwarha hija jekk il-konvenuta kinitx tgħix fil-fond in kwistjoni meta miet missierha fl-1995. Il-konvenuta xehdet li hija minn dejjem għexet fil-fond in kwistjoni, u qatt ma telqet minn hemm, liema verżjoni tidher li hija veritjera tant li ġiet ikkonfermata fid-depożizzjoni li taw ħutha.
>
> »Illi missier il-konvenuta, Joseph Gatt, akkwista l-*utile dominium* temporanju mingħand missier l-atturi fis-sena 1990 u allura biex il-konvenuta jkollha il-protezzjoni tal-Kap. 158 iridu jissodisfaw il-provvedimenti tal-artikolu 12(8) ta' dik il-liġi.
>
> »Illi infatti dan artikolu 12(8) jagħmilha ċara li l-protezzjoni li tagħti dik il-liġi f'kaz li "l-enfitewta jew il-kerrej li jkun jokkupa d-dar bħala

[1] L-atturi kienu talbu wkoll illi l-kawża tinqata' bid-dispensa tas-smigħ, taħt l-artt. 167 *et seqq.* tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili iżda din it-talba ġiet miċħuda u l-konvenuta tħalliet tikkontesta l-kawża.

residenza ordinarja tiegħu meta tagħlaq l-enfitewsi tkun persuna differenti minn dik li tkun tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fil-21 ta' Ġunju 1979" tapplika biss skond is-sub-inċiż (*a*) jekk:

»"(i) il-persuna li tkun tokkupa d-dar fid-data msemmija kompliet tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha sakemm mietet; u

»"(ii) il-persuna li tkun tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fl-għeluq tal-enfitewsi kienet tirrisjedi mal-enfitewta fi żmien mewtu u kellha dak iż-żmien il-kwalifiki l-oħra kollha biex tiġi meqjusa bħala kerrej għal finijiet ta' dan l-artikolu."

»Illi dan kjarament ma japplikax fil-każ odjern għaliex missier il-konvenuta akkwista l-fond fl-1990 u allura wara d-data in kwistjoni. Is-sub-inċiz (*b*) imbagħad ma japplikax żgur għaliex kienet klawsola transitorja li kellha tapplika għal min kien jabita fil-fond mogħti in enfitewsi meta ġiet fis-seħħ il-liġi. Kif kien risaput fiċ-ċirku legali fiż-żmien in kwistjoni, dik il-liġi kienet *più o meno* tipproteġi min kien ġewwa u mhux min kien barra fid-data msemmija, u ċjoè l-21 ta' Ġunju 1979, salv dawk li kienu jgħixu maċ-ċenswalist li jmut qabel l-għeluq taċ-ċens. Dan sakemm ġiet introdotta l-emenda permezz tal-Att XVIII tas-sena 2007 li ħaseb għal dawn it-tip ta' każi. Din tgħid illi:

»"[**12A.**] (7) Meta fil-każ ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti li tkun tagħlaq wara l-1 ta' Lulju 2007 l-enfitewta, is-sub-enfitewta jew il-kerrej li jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu meta tagħlaq l-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti jkun persuna differenti minn dik li tkun tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-1 ta' Lulju 2007 d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw biss fil-każijiet imsemmija fl-artikolu 12(8)(*a*) u (*b*) liema paragrafi għandhom japplikaw *mutatis mutandis* dwar l-enfitewsi u s-sub-enfitewsi regolati b'dan l-artikolu, b'dan iżda illi referenzi għall-"21 ta' Ġunju 1979" għandhom jinqraw bħala referenzi għall-"1 ta' Lulju 2007", referenzi għall-"enfitewsi" għandhom jinqraw bħala referenzi għall-"enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti" u r-referenza għat-"30 ta' Settembru 1979" għandha tinqara bħala referenza għall-"31 ta' Diċembru 2007."

»Illi din allura hija d-disposizzjoni li tapplika f'dan il-każ jekk jirriżulta li japplika dak li jingħad fl-istess artikolu 12(8)(*a*) u (*b*). Huwa allura evidenti li peress illi l-konvenuta, kif ġà ssemma, kienet tgħix ma' missierha, skond il-provi prodotti minnha, fiż-żmien illi dan ġie nieqes, u kienet hija li qed tokkupa l-fond in kwistjoni fl-għeluq tal-enfitewsi fis-sena 2001 [*recte*, 2011], li hija għandha l-protezzjoni ta' dawn il-provvedimenti u allura t-talbiet tal-atturi ma jistgħux jiġu akkolti.

»Għalhekk in konklużjoni l-qorti tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta u tiċħad it-talbiet attriċi.

»L- ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-istess atturi.«

5. L-atturi appellaw b'rikors tal-11 ta' Novembru 2013 li għalih il-konvenuta wieġbet fid-29 ta' Novembru 2013.

6. Fl-ewwel aggravju l-atturi jgħidu illi l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 jiksru l-jedd fondamentali tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"]. Billi din hija materja ta' kompetenza kostituzzjonali u mhux ta' din il-qorti, li għandha tagħmel din il-qorti meta titqajjem quddiemha kwistjoni dwar il-ksur ta' xi disposizzjoni li tħares jedd fondamentali hu li tibgħat il-kwistjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (kemm-il darba ma tqisx it-tqanqil tal-kwistjoni bħala sempliċement frivolu jew vessatorju). Madankollu, kif ġà osservat din il-qorti fil-provvediment tal-1 ta' April 2014 fuq ir-rikors tal-atturi biex il-kwistjoni tintbagħat quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, il-kwistjoni tintbagħat lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili biss meta għall-ilment ta' ksur tal-jedd fondamentali ma jkunx hemm mezzi xierqa ta' rimedju taħt xi liġi ordinarja. Il-qorti sejra għalhekk qabel xejn tqis it-tieni aggravju tal-atturi – li huwa msejjes fuq il-liġi ordinarja – qabel ma tqis għandhiex tibgħat il-kwistjoni kostituzzjonali quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

7. Fit-tieni aggravju l-atturi jgħidu illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 ma japplikawx fil-każ tallum għax il-konvenuta qatt ma kienet enfitewta. Komplew fissru l-aggravju hekk:

> »… … … l-ewwel qorti ma setgħetx tapplika l-artikolu 12(8) tal-Kap. 158 u dan peress illi l-enfitewta Joseph Gatt miet qabel l-iskadenza tal-enfitewsi, u allura qabel ma ġiet konvertita f'kera.
>
> »Illi għad illi l-liġi tipprovdi dwar suċċessjoni ta' titolu ta' kera derivat mill-artikolu 12 tal-Kap. 158 ma nsibu xejn provdut dwar suċċessjoni meta l-enfitewsi tkun għadha *in vigore*. Fil-fatt fil-Kap. 158, fid-definizzjoni ta' "kerrej", insibu min jista' jkompli t-titolu ta' lokazzjoni wara l-

mewt tal-kerrej oriġinali. M'hemm l-ebda provediment dwar minn jissuċċiedi lill-enfitewta oriġinali: *ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*.

»Illi f'dan il-każ tapplika r-regola fil-liġi ġenerali tal-enfitewsi u *cioè* l-artikolu 1508 tal-Kap. 16. Dan jgħid hekk:

> »"Iċ-ċenswalist jista', mingħajr ma jgħarraf lill-padrun dirett jew ma jitlob il-kunsens tiegħu, jiddisponi mill-fond suġġett għal enfitewsi u mill-miljoramenti, sew b'att fost il-ħajjin kemm b'disposizzjoni testamentarja.
>
> »Iżda, kull trasferiment magħmul xort'oħra milli b'att pubbliku, ma jiswiex."

»Illi għalhekk rninn hawn jirriżulta illi titolu ta' enfitewsi ma tistax tintiret b'mod ieħor ħlief b'att pubbliku ta' trasferirnent jew b'testment. Ħarsa lejn l-*affidavit* ta' Carmen Gatt (l-appellata) turi illi ma sar l-ebda att ta' trasferiment bejn Joseph Gatt u bintu Carmen Gatt. Lanqas ma jissemma xi testment. Mela hawn jirriżulta illi Carmen Gatt qiegħda tippretendi li għandha titolu fuq il-fond sempliċiment għaliex, skont hi (fatt kontestat), kienet tgħix ma' … Joseph Gatt qabel miet. Dan però mhux biżżejjed.

»Illi lanqas m'hu ta' relevanza dak li tgħd Carmen Gatt u *cioè* illi wara l-rnewt ta' missierha hija marret tħallas iċ-ċens u nħarġu riċevuti li jsemmu [li] l-ħlas sar mill-werrieta ta' Joseph Gatt. Kif jgħid l-artlkolu fuq ċitat "kull trasferiment magħmul xort'oħra milli b'att pubbliku, ma jiswiex". … … …

»Illi għalhekk mal-mewt ta' Joseph Gatt it-titolu ta' enfitewsi spiċċa hemm.

»Illi għalhekk fiċ-ċirkostanzi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 ma japplikax għaliex dan l-artikolu jippresupponi illi min qiegħed jirrisjedi fil-fond in kwistjoni għandu titolu ta' enfitewsi jew sub-enfitervsi jew lokazzjoni – titoli li l-konvenuta m'għandhiex, għar-raġuniiiet hawn fuq spjegati.

»Illi f'dan il-kuntest issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet <u>Carmelo Brincat *et v.* Mario Caruana *et*</u>[2] fejn insibu spjegazzjoni ta' min jikkwalifika taħt l-artikolu 12(2)(*b*) tal-Kap. 158.

> »"L-enfitewsi in kwistjoni saret wara l-21 ta' Ġunju 1979 u l-kuntratt hu dak indikat fil-paragrafu (*b*) tas-subartiklu (2) li, fir-rigward tieghu, ma jesiġi xejn ħlief li l-enfitewta jkun ċittadin Malti u jirrisjedi fil- fond b'mod ordinarju. Darba li l-elementi rikjesti ġew sodisfatti, … … … l-enfitewta jkollu d-dritt jibqa' jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu."

»Illi din is-sentenza hija ċara [li ma] huwiex kull resident li jkun ċittadin Malti jikkwalifika għall-konverżjoni minn ċens temponranju għal kera. Irid qabel xejn jikkwalifika bħala enfitewta. Kif ġà sottomess hawn fuq, il-konvenuta ma tikkwalifika bl-ebda mod bħala enfitewta.«

8. L-argument tal-atturi hu msejjes fuq l-asserzjoni illi l-enfitewsi ma tintiritx jekk mhux b'testment. Dan ma hux korrett.

---

2 P.A. 30 ta'Novembru 2009.

9. L-art. 1508 tal-Kodiċi Ċivili jirregola t-trasferiment ta' enfitewsi b'titolu partikolari, mhux it-trasmissjoni b'titolu universali. It-trasmissjoni *causa mortis* b'titolu universali ma hijiex trasferiment għax hija kontinwazzjoni tal-personalità tal-awtur fis-suċċessur. Li kieku kien kif igħidu l-atturi, kieku mal-mewt tal-itilista l-enfitewsi tintemm, iżda l-mewt tal-utilista ma hijiex fost ir-raġunijiet għala tintemm jew tinħall enfitewsi msemmija fl-artt. 1515 *et seqq.* tal-Kodiċi Ċivili.

10. Għalkemm ma saritx l-aħjar prova li l-konvenuta hija werrieta ta' Joseph Gatt, dan il-fatt ma jidhirx li hu kontestat, tant illi wara l-mewt ta' Joseph Gatt l-atturi kienu joħorġu riċevuta tal-ħlas taċ-ċens min-għand il-konvenuta u f'din ir-riċevuta jagħarfu illi l-ħlas kien qiegħed isir mill-"werrieta ta' Joseph Gatt"[3].

11. Ladarba taqa' l-premessa illi l-konvenuta, għalkemm werrieta tal-enftewta, ma kinitx utilista għax ma wirtitx l-enfitewsi, jaqa' wkoll l-argument kollu li fuqu huwa msejjes it-tieni aggravju. L-aggravju huwa għalhekk miċħud.

12. Nerġgħu lura mela għall-ewwel aggravju, li hu msejjes fuq allegazzjoni ta' ksur tal-jedd tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom imħares taħt l-art. 37 tal-Kostitizzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Għall-għanijiet ta' dan l-aggravju l-atturi kienu, b'rikors tal-11 ta' Novembru 2013, talbu illi l-kwistjoni tintbagħat quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili biex din tagħti d-deċiżjoni tagħha.

3 *Foll.* 44 *et seqq.* tal-proċess tal-ewwel qorti.

13. Peress illi biex tista' tiddeċiedi fuq dan l-aggravju l-qorti teħtieġ ukoll deċiżjoni dwar kwistjoni li ma taqax fil-kompetenza tagħha iżda f'dik tal-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali, bi provvediment mogħti llum din il-qorti iddeċidiet li, għar-raġunijiet mogħtija fl-istess provvediment, tibgħat il-kwistjoni kostituzzjonali quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

14. Għaldaqstant, wara li tiċħad it-tieni aggravju tal-atturi, tiddifferixxi l-appell *sine die* b'dan illi jerġa' jitqiegħed fuq il-lista fuq talba ta' min mill-partijiet ikollu interess wara li tkun ingħatat deċiżjoni finali fuq il-kwistjoni kostituzzjonali.

15. Dwar l-ispejjeż ikun hemm deċiżjoni fis-sentenza finali.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
rm