QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 9 ta' Ottubru, 2023.

Numru 24

Rikors numru 40/17/1 JVC

Marion Xuereb u żewġha Paul għal kull interess li jista' jkollu

v.

Raymond Brincau u martu Rita Brincau

1. Il-konvenuti appellaw minn sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat-30 ta' Novembru 2021 li biha ddikjarat li qegħdin jokkupaw il-fond 42, Joseph, Triq Indri Cilia, Ħamrun mingħajr titolu, u ordnat l-iżgumbrament fi żmien xahar.

2. L-Ewwel Qorti spjegat il-fatti:-

"1. Illi r-rikorrenti Marion Xuereb hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru ufficjali tnejn u erbghin (42), li jismu 'Joseph' fi Triq Indri Cilia, Hamrun, liema fond kienet akkwistatu mill-wirt u successjoni ta' ommha Rosina Vella li giet nieqsa fit-13 ta' Lulju, 1993. Ir-rikorrenti Marion Xuereb, flimkien ma' hutha, kienet resqet fuq att ta' divizjoni datat 15 ta' Novembru 1994 fl-atti tan- Nutar Carmelo Lia fejn permezz tieghu kien messha l-fond mertu tal-kawza odjerna, flimkien ma' ohrajn (ara att ta' divizjoni a fol. 4 et seq tal-process).

2. Da parti tieghu l-intimat Raymond Brincau kien akkwista l-fond mertu tal-kawza odjerna permezz ta' kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanja ghaz-zmien ta' sitta u tletin (36) sena mill-poter ta' Rosina Vella – omm ir-rikorrenti Miriam Xuereb b'kuntratt tas-7 ta' Gunju, 1979 (ara kuntratt a fol. 214 et seq tal-process).

3. Jirrizulta li meta l-intimat Raymond Brincau kien akkwista l- fond bit-titolu msemmi, l-fond kien okkupat minn persuna anzjana certu Theresa Theuma. Jirrizulta mill-provi li l-ftehim kien li l-intimat kien ser jidhol fil-fond la darba tigi nieqsa l-imsemmija Theresa Theuma. Madanakollu jirrizulta li meta Theresa Theuma harget mill-fond imsemmi u gew ritornati c-cwievet lir-rikorrenti, r-rikorrenti Marion Xuereb permezz ta' kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanja datat 21 ta' Novembru, 2000 kienet ghaddiet il-fond lil terzi certi Ciarlo Gauci u Diana Busuttil b'effett biss minn meta tiskadi s-sub-enfitewsi favur Raymond Brincau (ara decizjoni a fol. 175). L-intimat Raymond Brincau meta nduna b'dan kien istitwixxa kawza quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) fejn talab l-izgumbrament ta' Ciarlo Gauci u Diana Busuttil, liema kawza kienet giet deciza favur l-intimat odjern Raymond Brincau fit-3 ta' Ottubru, 2003 (ara decizjoni a fol. 173 et seq tal-process).

4. Illi jirrizulta li l-intimat Raymond Brincau dahal jghix fil-fond fi zmien qasir mid-data tad-decizjoni tat-3 ta' Ottubru, 2003 u jindika bhala zmien dak ta' xahar (ara kontro-ezami ta' Raymond Brincau a fol. 203 et seq tal-process).

Mill-atti jirrizulta wkoll li l-intimat Raymond Brincau u martu l- intimata Rita Brincau ma kienx ghadhom f'relazzjoni, ghalkemm hemm qbil li ma resqux ghal separazzjoni personali.

L-intimat Raymond Brincau ressaq estratti minn diversi registri elettorali fuq medda ta' snin minn fejn irrizulta li minn April, 2004 huwa kien registrat fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna bin- numru ufficjali tnejn u erbghin (42), li jismu 'Joseph' fi Triq Indri Cilia, Hamrun. Jirrizulta wkoll li l-intimata Rita Brincau qatt ma kienet irregistrata fuq l-imsemmi ndirizz (ara estratti mir-registri elettorali a fol. 41 et seq tal-process).

5. Illi r-rikorrenti Marion Xuereb et kienu nterpellaw lill-intimati Raymond Brincau sabiex jizgumbraw mill-fond mertu tal-kawza odjerna permezz ta' ittra ufficjali datata 1 ta' Novembru, 2016 a fol. 14 u fol. 15 tal-

process, madanakollu l-intimati njoraw tali nterpellazzjoni u kien ghalhekk li r-rikorrenti Marion Xuereb et intavolaw il-kawza odjerna".

3. Fir-rikors maħluf l-atturi talbu:

"1.Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti qed jokkupaw il-fond proprjeta' tal-esponenti 42, Joseph, Triq Indri Cilia, Hamrun, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Konsegwentement tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti, jizgombraw minn dan il-fond, u jirrilaxxaw fi stat tajjeb favur l-esponenti bil-pussess battal".

4. Il-konvenuti wieġbu:

"1. Illi t-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt peress li huwa ghandu titlu ta' kera skont l-Artiklu 12A tal-Kap. 158, u huwa cittadin ta' Malta u din hija r-residenza tieghu.

2.Illi stante li thassir ta' ligi huwa biss rimess lill-Parlament u ma hemm l-ebda ligi tal-precedent fil-pajjiz, kull sentenza li nghata mill-Qorti Kostituzzjonali, ma taghmilx stat ghal dan il-kaz, u di piu` l-anqas gie osservat dak li hemm fl-Artiklu 242 (1) tal-Kap 12 li jorbot ukoll lill-gudikanti tal-Qorti Kostituzzjonali, stante li l-Kap 12 huwa ta' ordni pubbliku".

5. Bis-sentenza tat-30 ta' Novembru 2021 l-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

"Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1) tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konjugi Brincau;

2) tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati qed jokkupaw il-fond proprjeta' tal-esponenti 42, Joseph, Triq Indri Cilia, Hamrun, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3) tilqa' t-tieni talba u konsegwentement tikkundanna lill-istess intimati sabiex, fi zmien xahar minn meta din id-decizjoni tghaddi in gudikat, jizgombraw minn dan il-fond,u jirrilaxxawh fi stat tajjeb favur ir-rikorrenti, bil-pussess battal.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba a karigu tal-intimati konjugi Brincau".

6. L-Ewwel Qorti rraġunat:

"Kunsiderazzjonijiet fattwali u legali:

L-ewwel eccezzjoni:

Il-kawza odjerna tikkonsisti f'talba ghal zgumbrament ta' l- intimati mill-fond bin-numru ufficjali tnejn u erbghin (42), 'Joseph' fi Triq Indri Cilia, Hamrun stante allegata okkupazzjoni abbuziva u minghajr titolu validu fil-ligi.

L-intimati Raymond Brincau et laqghu ghal dan billi principalment eccepew li t-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-intimat Raymond Brincau ghandu titolu ta' kera ai termini tal-Artikolu 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll ta' Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi s-sub-artikolu 1 tal-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 jistipula taht liema kundizzjonijiet japplika l-artikolu 12A kif isegwi:

....

Illi sabiex jigi ravvizat jekk l-Artikolu 12A japplikax jew le, fid- dawl tas-sub-artikolu 1 appena kwotat, irid jigi ezaminat jekk l- effetti tat-tmiem taghha humiex regolati bl-artikolu 12(2)(a) jew (b) jew bl-artikoli 12(4) jew 12(5). Ghal ahjar intendiment il-Qorti tqis li huwa opportun li jigu kkwotati l-artikoli msemmija li jiddisponu kif isegwi:

....

Illi jesgwi l-artikolu 12 sub-artikolu (9) (b) fejn jigi ndikat li l- jeddijiet moghtija b'dan l-artikolu jistghu jigu esercitati mill-ahhar sub-enfitewta. Jikkonsegwi li fejn fl-Artikolu 12 (4) referenza ssir ghall-enfitewta din tinkludi wkoll sub-enfitewta – bhal fil-kaz odjern.

Il-Qorti ghalhekk wara li rat l-artikoli u sub-artikoli suesposti, tqis li r-rikorrenti ghandhom raguni metea jissottomettu li l-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158, li fuqu l-intimat Raymond Brincau jibbaza l- eccezzjoni tieghu, ma japplikax ghall-kaz odjern u dan stante li l- effetti tat-tmiem tas-sub-enfitewsi huma regolati bl-artikolu 12 sub-artikolu (4). La darba l-effetti tat-tmiem taghha huma regolati b'dak l-artikolu, l-Artikolu 12A

mhux applikabbli. Dan huwa l-uniku artikolu mressaq bhala eccezzjoni u li fuqu l-intimat qed jibbaza l-allegat titolu tieghu fuq il-fond in kwistjoni.

Il-Qorti rat li fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-intimat jindika li din il-Qorti ghandha tirrevoka digriet precedenti tal-Qorti fejn cahdet l-awtorizzazzjoni sabiex jigu prezentati eccezzjonijiet ulterjuri da parti tal-intimati u jitlob li l-Qorti tilqa' talba ghall- korrezzjoni tar-riposta tal-intimati sabiex kull fejn hemm indikat l- artikoli 12 u 12 A dawn ghandhom jinqraw artikolu 12 B kif ezistenti fl-Att XXVII tas-sena 2018. Il-Qorti tqis li din it-talba kif kontenuta f'nota ta' sottomissjonijiet ma saritx b'mod proceduralment korrett stante li din kellha ssir permezz ta' rikors. In oltre ma tqisx li huwa gustikat li l-intimat stenna sal-istadju tan-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, wara li n-nota tar-rikorrenti possibilment fethitlu ghajnejh, sabiex jinduna li kellha ssir xi tip ta' talba ghal korrezzjoni tar-risposta. Fi kwalunkwe kaz din it-talba f'dan l-istadju tant inoltrat tal-kawza zgur li hija ta' pregudizzju ghall-kontro-parti u tbiddel sostanzjalment l-eccezzjonijiet mressqa mill-intimati u ghalhekk anki li kieku saret permezz ta' rikors kien ikun jisthoqqilha li tigi michuda. Ghal dawn ir- ragunijiet din il-Qorti ma tistax legalment tilqa' t-talba sabiex jigu korretti l-artikoli ndikati fir-risposta tal-intimat.

Illi ulterjorment fir-rigward din l-istess talba ghall-korrezzjoni, l- intimat Raymond Brincau iressaq l-argument tal-lex superveniens stante li jsostni li l-ligi li huwa kien qieghed jressaq bhala titolu u cioe' 12B dahlet fis-sehh bl-att XXVII tal-2018 u cioe' wara li giet intavolata l-kawza u wara li giet intavolata r-risposta guramentata tieghu.

Illi l-Artikolu 175 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta) jistipula li t-tibdil rikjest m'ghandux jibdel '...fis-sustanza l-azzjoni jew l-eccezzjoni fuq il- meritu tal-kawza.'. Bhal ma nghad precedentement fid-digriet li cahad l-ammissjoni tar-risposta guramentata ulterjuri, l-Artikolu 12B manifestament, fi kwalunke kaz, ma japplikax ghall-kaz odjern. Il-Qorti ghalhekk tqis li anki li kieku kellha tilqa' t-talba ghall-korrezzjoni dan ma jaghmel l-ebda differenza legalment ghal jeddijiet pretizi mill-intimati konjugi Brincau u jwassal biss ghal ghal hela ta' hin u rizorsi.

It-tieni eccezzjoni:

Illi t-tieni eccezzjoni tal-intimat ma tinvolvix xi tip ta' ezami ta' titolu tal-intimat pero' l-intimat jsostni li f'pajjizna ma tezistix il- ligi ta' precedent. Gjaladarba rrizulta li l-intimat qed jokkupa l- fond minghajr titolu validu fil-ligi, u l-Qorti ma applikat l-ebda ligi ta' precedent pero' ezaminat biss l-Artikolu tal-ligi li a bazi tieghu l-intimat javvanza titolu, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll it-tieni eccezzjoni".

7. Fid-29 ta' Diċembru 2021 il-konvenuti appellaw mis-sentenza. L-atturi wieġbu fis-16 ta' Jannar 2023 u taw ir-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jiġi miċħud.

8. Fl-ewwel aggravju l-konvenuti argumentaw li sakemm il-Qorti tagħti s-sentenza jistgħu jintalbu korrezzjonijiet diment li ma jinbidlux l-azzjoni jew l-eċċezzjonijiet. Il-konvenuti jsostnu li kien hemm diġà talba sabiex jiżdied Artikolu 12B fl-eċċezzjoni dwar it-titolu. Żiedu li kien sar rikors fid-19 ta' Novembru 2018 li bih talbu li jippreżentaw eċċezzjoni ulterjuri *in vista* tat-titolu li kien hemm bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018. Rikors li l-Ewwel Qorti ċaħdet.

9. Fit-tweġiba ġuramentata l-konvenuti qalu li għandhom titolu ta' kera bis-saħħa tal-Art. 12A tal-Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158). Imbagħad b'rikors preżentat fid-19 ta' Novembru 2018 il-konvenut talab li jressaq eċċezzjoni ulterjuri peress li għandu titolu bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018. B'digriet mogħti fis-27 ta' Ġunju 2019 l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba wara li kkonsidrat:

> *"Ikkonsidrat li **l-Att XXVII tal-2018** essenzjalment jintroduci rimedji li jista' juzufruwixxi minnhom sid il-kera biex jottjeni zieda fir-rata tal-kera pagabbli, jew sabiex jinghata zmien hames snin lill-inkwilin li ma jkunx issoddisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, kif ukoll rimedji ohra lis-sid f'kaz ta' tibdil sostanzjali fic-cirkostanzi.*
>
> *Ghaldaqstant tajjeb gie sottomess mill-abbli difensur tal-atturi li dawn l-emmendi ma jinkwadraw assolutament xejn fil-parametri ta' din l-azzjoni. Din il-kawza hija tentata fit-termini tal-ligi ordinarja u mhux abbazi ta' xi dritt kostituzzjonali u/jew konvenzjonali.*

*Illi skont l-**artiklu 728(2) tal-Kap 12** talba simili tista' tigi akkolta jekk il Qorti hija sodisfatta li kien hemm raġunijiet validi l-għaliex ma jkunux ingħataw fin-nota tal-eċċezzjonijiet jew fir-risposta.*

Ikkonsidrat li l-Att imsemmi gie ppromulgat fil-Gazzetta tal-Gvern fl-10 ta' Lulju 2018, fl-istess data meta l-intimati ghalqu l-provi u dahal fis-sehh fl-1 ta' Awwissu tal-istess sena. Ghaldaqstant id-disposizzjonijiet ta' dan l-Att indubbjament ma kinux ghadhom fis-sehh meta l-intimati pprezentaw ir-risposta guramentata taghhom u lanqas meta ghalqu l-provi taghhom.

Madanakollu, l-azzjoni odjerna timmira ghall-izgumbrament tal-intimati stante li m'ghandhomx titlu. L-eccezzjonijiet tal-intimati huma mibnija fuq pretensjoni ta' titlu ta' kera. Minn qari tal-emmendi tal-Att XXVII tal-2018 jirrizulta li mhix qed tigi introdotta xi raguni gdida li tista' taghti titlu gdid lill-intimati li ma kienx jezisti meta giet intavolata din il-kawza.

Ghalhekk l-eccezzjoni ulterjuri li jrid jintroduci l-intimat testwalment "in vista tat-titlu li issa ghandu" ma jaghmel l-ebda sens meta wiehed jaqra id-disposizzjonijiet introdotti b'dak l-Att. Hawnhekk jigi senjalat li r-rikors, kif redatt, huwa vag u ma jaghti l-ebda hjiel ghal-liema disposizzjoni tal-Att l-intimat qed jirreferi. Din il-Qorti ta' bilfors kellha tifli l-Att kollu sabiex tipprova tifhem ir-ragunament tal-intimat.

*L-uniku subartikolu introdott fil-Kap 158 li jista' jiftiehem li jintroduci titlu gdid huwa l-artikolu **12B(11)** li jaghti dritt lill-inkwilini li qed jokkupaw fond bhala residenza ordinarja taghhom bis-sahha inter alia tal-Artikolu 12A tal-Kap 158, sabiex jilqghu ghall-talba ta' zgumbrament minkejja li, b'sentenza tal-Qorti kompetenti, l-jedd taghhom kien skada. Dan is-subartikolu manifestament ma japplikax ghall-kaz odjern".*

10. Mill-atti jirriżulta li kien fin-nota ta' sottomissjonijiet li l-konvenuti talbu korrezzjoni *ai termini* tal-Art. 175 tal-Kap. 12 fis-sens li fejn jirrikorri l-Art. 12 jew 12A, ikun sostitwit bl-Art. 12B kif introdott bl-Att XXVII tal-2018. Argumentaw li, *".... fis-sitwazzjoni ta' żvilupp leġislattiv, it-titlu ta' kirja ġie protett bl-artikolu 12B kif eżistenti fl-Att XXVII tal-2018"*.

11. Fl-ewwel lok talba għall-korrezzjoni taħt Art. 175 tal-Kap. 12 għandha ssir permezz ta' rikors. F'dan il-każ il-konvenuti ma

ppreżentawx rikors. Fit-tieni lok il-konvenuti kienu diġà għamlu talba sabiex iressqu eċċezzjoni ulterjuri. Meta t-talba ġiet miċħuda bid-digriet tas-27 ta' Ġunju 2019, għamlu tentattiv *in extremis* billi talbu korrezzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet. Fl-aħħarnett hu evidenti li dan ma kienx każ ta' żball. L-Att XXVII tal-2018 daħal fis-seħħ wara li t-tweġiba maħlufa li l-konvenuti ppreżentaw fit-8 ta' Frar 2017. Il-konvenuti sempliċement riedu jibdlu d-difiża tagħhom fis-sens li minflok l-Artikolu 12A, jibbażaw it-titolu tagħhom fuq l-Art. 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tal-2018. Però tibdil *ai termini* tal-Art. 175 tal-Kap. 12 ma jistax isir *"175..... sakemm sostituzzjoni jew tibdil bħal dan ma jbiddilx fis-sustanza l-azzjoni jew l-eċċezzjoni fuq il-meritu tal-kawża".* It-tibdil li riedu jagħmlu l-konvenuti kien fis-sustanza jbiddel l-eċċezzjoni fuq il-mertu tal-kawża, fis-sens li riedu jibbażaw it-titolu ta' kera fuq dispożizzjoni differenti.

12. Fit-tieni lok għal dak li jirrigwarda d-digriet tas-27 ta' Ġunju 2019 din il-Qorti taqbel perfettament mar-raġunament tal-Ewwel Qorti, kif ser jiġi spjegat iktar 'il quddiem f'din is-sentenza.

13. Fit-tieni aggravju l-konvenuti argumentaw li l-qrati jafu x'inhi l-liġi. Argumentaw li hu inutli li torbot il-proċeduri li jkunu pendenti u tgħid għax din l-eċċezzjoni biss hemm u tiċħad li jiżdiedu eċċezzjonijiet. Żiedu:

> *"...... Il-kuntratt kien sar qabel il-21 ta' Ġunju 1979 u l-liġi kienet inbidlet l-ewwel darba f'dik id-data. Wara l-esponenti daħal u baqa' joqgħod fl-istess post għaliex kellu 36 sena ċens temporanju fuq l-istess.*

Wara fis-sena 2007 meta bdew iqumu ċertu kwistjonijiet inbidlet il-liġi u daħal l-artikolu 12A, u l-artikolu 12A l-iktar li jagħmel enfażi hija fuq id-dar ta' abitazzjoni tar-rikorrenti u jkun ċittadin Malti. Filfatt ma saret l-ebda kawża dak iż-żmien u lanqas wara t'a natura kostituzzjonali li tipprova theżżeż dak it-titolu ta' Raymond Brincau.

L-artikolu 12A(2) tal-Kap. 1587 għadu jgħid:

....

Wara saret il-liġi tal-XXVII tas-sena 2018 u dan reġgħet ikkonfermat it-titolu li kellu l-okkupant ċittadin Malti ta' post li qabel kien b'enfitewsi u spiċċat.

Tista' qorti tagħlaq għajnejha minn dak li jkun qed jiġi madwarha u taħdem in vacuo ? Is-soltu jingħad li l-qrati jieħdu judicial notice ta' dak illi hu magħruf minn kulħadd. Is-soltu wkoll jingħad li l-qrati jieħdu judicial notice ta' dak li jkun qed jiġri fil-pajjiż. Jingħad ukoll li l-ġudikanti għandhom dritt jieħdu bħala fatt dak li jkun in the public domain. Pero' jekk dan mhux applikabbli allura niġu fis-sitwazzjoni tal-ħmar li jlibbsuh in-nuċċali tal-ġild fuq għajnejh ħalli jħares naħa waħda biss. Għalhekk meta jingħad li iura novit curia hija l-qorti taf x'inhuma l-liġijiet li effettivament għandha tapplikaha".

14. L-Ewwel Qorti ġustament iddeċidiet a bażi tat-titolu li l-konvenuti ppretendew li għandhom, ċjoè l-Artikolu 12 tal-Kap. 158. Madankollu ma waqfitx hemm, u kkonsidrat l-Art. 12B tal-Kap. 158. Fil-fatt fis-sentenza appellata għamlitha ċara li f'kull każ dik id-dispożizzjoni ma tapplikax għall-każ in eżami, u li fil-mertu korrezzjoni ma kienet ser tagħmel l-ebda differenza.

15. Artikolu 12A tal-Kap. 158 japplika fl-għeluq ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja li ma tkunx waħda li l-effetti tat-tmiem tagħha jkunu regolati bl-Art. 12(2)(a) jew (b) jew bl-Artikolu 12(4) jew 12(5). Fit-tieni aggravju l-konvenuti qalu li Art. 12A tal-Kap. 158 japplika għall-każ in eżami. Teżi li tmur kontra t-talba li għamlu fin-nota ta' sottomissjonijiet

sabiex kull fejn *"... tirrikorri l-artikolu 12 jew 12A jiġi sostitwit bl-artikolu 12B kif imdaħħal fil-liġi XXVII tal-2018"*.

16. Fil-każ in eżami b'kuntratt tas-7 ta' Ġunju 1979 il-konvenut ingħata subenfitewsi temporanja għal żmien ta' 36 sena l-fond oġġett tal-kawża, b'effett minn dakinhar. Għalhekk is-subenfitewsi ma kinitx waħda msemmija fis-subartikolu (2)(a) jew (b) ġaladarba:

i. Paragrafu (a) japplika għall-enfitewsi temporanja għal perjodu ta' <u>mhux iżjed</u> minn tletin sena. Fil-każ tal-lum is-subenfitewsi kienet għal 36 sena.

ii. Paragrafu (b) japplika f'każ ta' enfitewsi temporanja li tkun saret wara l-21 ta' Ġunju 1979. Fil-każ tal-lum is-subenfitewsi temporanja bdiet fis-7 ta' Ġunju 1979.

17. Is-subenfitewsi temporanja skadiet f'Ġunju 2015. M'hemmx kontestazzjoni li l-konvenut hu ċittadin Malti u kien jabita fil-fond fit-terminazzjoni tas-subenfitewsi temporanja. Min-naħa l-oħra l-konvenuta xehdet f'affidavit tad-29 ta' Mejju 2017 li, *"ilni miżżewġa lil Raymond għal dan l-aħħar 36 sena"*. Jekk dak hu minnu, ifisser li fid-data tal-akkwist tal-fond, il-konvenut akkwista l-fond meta kien għadu ġuvni. Il-konvenuta xehdet ukoll li ma tgħix fil-fond (ara affidavit), iżda jgħixu żewġha u

binthom Tiffany Brincau li għandha problemi serji ta' saħħa. Mir-reġistru elettorali ta' Jannar 2015, April 2015 u Ottubru 2015 il-konvenut kien reġistrat bħala residenti fil-fond filwaqt li isem il-konvenuta ma jidhirx. In kontroeżami (14 ta' Ottubru 2020) il-konvenuta qalet li kienet ilha bejn ħames u sitt xhur tgħix f'appartament f'Ħal Tarxien mat-tifla Tiffany. Mistoqsija jekk fil-fond mertu tal-kawża qattx għexet fih wieġbet, *"Kont nitla'. Kien hemm bżonn li naħsilha lit-tifla"* u wara kien jieħu ħsieb il-konvenut.

18. L-Art. 12A tal-Kap. 158 ma japplikax għall-każ in eżami ġaladarba rriżulta li s-subenfitewsi temporanja saret fis-7 ta' Ġunju 1979 u kienet għal żmien 36 sena b'effett minn dakinhar, u fit-tmiem tagħha kien jirresjedi fiha u kien ċittadin Malti. Fil-fatt skont l-Art. 12(4) tal-Kap. 158:

> *"(4) Meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni okkupata minn ċittadin Malti bħala r-residenza tiegħu fi żmien dak l-egħluq, li ma tkunx enfitewsi msemmija fis-subartikolu (2)(a) jew (b), l-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-enfitewsi f'waħda perpetwa".*

19. Jedd li sub-enfitewta jgawdu minnu wkoll (ara l-Art. 12(9)).

20. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet ma jirriżultax li l-konvenuti jikru l-fond oġġett tal-kawża.

21. Għalhekk l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 li l-konvenuti tant għamlu enfażi fuqu, ma japplikax għall-każ in eżami. Dik id-dispożizzjoni tapplika

biss f'każ fejn persuna *"12B(1) .... tkun qiegħda tokkupa d-dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A....."*. Fil-każ tal-lum m'hemm l-ebda persuna li qiegħda tokkupa l-fond b'kera bis-saħħa tal-imsemmija dispożizzjonijiet. Il-konvenuti m'għamlu l-ebda argument li juri mod ieħor.

22. Bit-tielet aggravju l-konvenuti jsostnu li bil-bdil tal-liġijiet għandhom dritt miksub, fis-sens li għandhom dritt ta' inkwilinat li hu *'possession'*. Il-konvenuti argumentaw:

> *"Kemm taħt l-artikolu 12A tal-Kap. 158 u kemm taħt l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 kif introdott bil-liġi XXVII tal-2018, l-esponenti akkwista dritt vestit li kellu u għandu kull dritt jissielet għalih"*.

23. Kif rajna l-Artikolu 12A ma japplikax għall-każ tal-konvenuti. L-istess l-Artikolu 12B ma japplikax ġaladarba l-fond mhuwiex mikri lill-konvenuti.

24. L-aħħar aggravju jaqra hekk:

> *"Veru li l-kawża ma bdietx quddiem l-istess ġudikant, imma jidher manifest li l-partijiet kienu qed jikkontendu fuq binarju differenti minn dak li waslet il-Prim'Awla wkoll wara t-tibdil tal-ġudikant.*
>
> *L-attriċi kienet f'battalja biex tipprova li Raymond Brincau ma kienx residenti fil-post. Issir riferenza għax-xehdiet. Meta ġejna għall-kontro-eżami tar-raġel tagħha, il-mistoqsijiet fuq il-fatti tar-residenza kienu konċernanti"*.

25. Kienet l-għażla tal-konvenuti li jiddefendu ruħhom billi jsostnu li għandhom kirja tal-fond oġġett tal-kawża. L-Ewwel Qorti fuq hekk iddeċidiet. Kif jirriżulta mill-konsiderazzjonijiet li saru hawn fuq, ma teżisti l-ebda kirja favur il-konvenuti.

<u>Deċiżjoni</u>.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjeż a karigu tal-konvenuti.

It-terminu stabbilit mill-Ewwel Qorti għall-iżgumbrament jiddekorri mil-lum.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm