QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 10 ta' Ottubru, 2023.

Numru 16

Rikors numru 101/20/1 JVC

Paul Sammut

v.

Joseph Zarb u Monica Zarb

PRELIMINARI:

1. Il-konvenuti kienu ngħataw **konċessjoni enfitewtika temporanja** tal-appartament numru 4, fil-blokka bl-isem ta' *Coronation Flats,* Triq iż-Żewġ Mini, Isla. Tali konċessjoni kienet ingħatat għal **21 sena**, b'effett mis-7 ta' Diċembru 1998, u allura kienet tagħlaq fis-6 ta' Diċembru 2019. Peress li l-konvenuti baqgħu jokkupaw il-fond wara tali data, l-attur, bħala sid tal-fond, *ossia* direttarju, intavola din il-kawża kontrihom fejn talab li

jiġu ordnati jiżgumbraw *entro* terminu qasir prefiss mill-Qorti.

2. Permezz ta’ sentenza mogħtija fis-26 ta’ Jannar 2023, il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talba għall-iżgumbrament u ordnat lill-konvenuti sabiex fi żmien massimu ta’ tliet (3) xhur jikkonsenjaw iċ-ċavetta tal-appartament in kwistjoni lill-attur.

3. Il-konvenuti ħassewhom aggravati b’tali sentenza u għalhekk fis-16 ta’ Frar 2023 interponew appell quddiem din il-Qorti fejn talbuha tħassar is-sentenza appellata, tilqa’ l-eċċezzjonijiet tagħhom u tiċħad it-talbiet attriċi; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellat.

4. Għal intendiment aħjar ta’ dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirriproduċi s-sentenza appellata:

> “Il-Qorti,
>
> Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Paul Sammut li kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:
>
>> “1. Illi permezz ta' att ippubblikat minn Nutar Dottor Charles Vella Zarb, nhar il-wiehed u ghoxrin (21) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u tmienja u disghin (1998), l-esponenti, flimkien ma' hutu, Maria Theresa sive Marthese mart Nicholas Farrugia, Victor Sammut, Carmen, mart Anthony Carbonaro, Vincenza Sammut (xebba), u omm l-esponenti u omm l-imsemmija hutu, u cioe Beatrice Sammut nee` Gabarretta, gia armla ta' Joseph Sammut, kienu ikkoncedew lill-konvenuti permezz ta' enfitewzi temporanja ghal żmien wiehed u ghoxrin (21) sena, b'effett mis-sebgha (7) ta' Dicembru ta' l-istess sena, il-fond ossia l-appartament internament enumerat erbgha (4) formanti parti minn blokka ta' appartamenti bl-isem ta' Coronation Flats', fi triq iż-Zewg Mini, gewwa l-Isla. (Dok PS 1).
>>
>> 2. Illi permezz ta att iehor, ippubblikat minn nutar Dottor Edward Flores, nhar it-Tlieta (3) ta' Mejju tas-sena elfejn u sebgha (2007), l-imsemmi appartament kien gie assenjat interament lill-esponenti,

minghand hutu suindikati. (Dok PS 2).

3. Illi l-imsemmi fond, kien fil-fatt ipprevjena lill-imsemmi esponenti, u hutu, b'wirt, minghand il-genituri taghhom, u cioe il-mejjet Joseph Sammut, illi miet nhar is-sittax (16) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u disgha u tmenin (1989), u l-imsemmija Beatrice Sammut, illi mietet nhar id-dsatax (19) ta' April tas-sena elfejn (2000).

4. Illi ghalhekk, il-koncessjoni enfitewtika temporanja suindikata, permezz ta' l-Att tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija, u tmienja u disghin (1998), ghalqet nhar is-sitta (6) ta' Dicembru tas-sena elfejn u dsatax (2019);

5. Illi minkejja illi l-konvenuti gew interpellati permezz ta ittra gudizzjarja ippreżentata nhar id-disgha u ghoxrin (29) ta' Novembru tas-sena elfejn u dsatax (2019), sabiex sas-sitta (6) ta' Dicembru tas-sena elfejn u dsatax (2019), huma jivvakaw mill-imsemmi fond, bil-pussess battal, u sabiex jirritornaw ic-cwievet lill-esponenti, u dan ai termini tal-kundizzjonijiet ta' l-imsemmi att ippublikat minn Nutar Dottor Charles Vella Zarb, huma baqghu inadempjenti, u ghadhom jokkupaw l-imsemmi fond, minghajr ebda titolu validu, sa llum (Dok PS 3);

6. Illi fl-umli fehma tal-esponenti, il-konvenuti ma ghandhom ebda eccezzjoni valida skont il-ligi x'jissollevaw f'din il-kawża;

7. Illi ghalhekk jeżistu l-elementi kollha rikjest mill-ligi a tenur tal-Artikolu 167 et. seq. tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawża tinstema' u tigi deciża bid-dispensa tas-smiegh;

8. Illi l-esponenti jaf b'dawn il-fatti personalment u ghalhekk kellha ssir din il-kawża;

Ghaldaqstant in vista tas-suespost, ir-rikorrent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tisma' din il-kawża bid-dispensa tas-smiegh ghall-finijiet tal-Artikolu 167 et. seq. tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tordna lill-konvenuti sabiex jiżgumbraw mil1-fond immobbli u cioe' mill-appartament internament enumerat erbgha (4) formanti parti minn blokka ta' appartamenti bl-isem ta' Coronation Flats', fi triq iz-Zewg Mini, gewwa l-Isla, entro terminu qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti u jikkonsenjaw ic-cwievet ta' l-istess fond fuq imsemmi, lir-rikorrent;

3. Salv kull provvediment iehor li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjeż tal-preżenti, inkluż dawk tal-Ittra Gudizzjarja tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Novembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) (Numru 4733/2019), fl-ismijiet premessi, kontra l-konvenuti kollha li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

Rat illi fil-verbal tas-27 ta' Frar, 2020 din il-Qorti ssorvolat l-ewwel talba

tar-rikorrenti billi cahdet l-istess u awtorizzat lill-intimati sabiex jiprezentaw ir-risposta taghhom fl-atti.

Rat ir-risposta guramentata ta' Joseph Zarb u Monica Zarb li taqra kif isegwi:

> "1. Illi fl-ewwel lok bhala punt ta' procedura ghandha ghall-effetti tal-ligi tigi kjamata fil-kawza jew notifikata l-Awtorita tad-Djar.
>
> 2. Illi l-esponenti ghandhom titolu legali validu fil-ligi u dan stante li fi tmiem tal-koncessjoni enfewtika estiza u originali dan gie mibdul f'dak ta' kera.
>
> 3. Illi dan qieghed jigi sostnut billi l-fatti ma humiex precizament kif indikati mir-rikorrenti billi l-esponenti kienu diga jokkupaw l-fond in kwistjoni qabel l-kuntratt pubbliku tal-21 ta' Mejju 1989 u dan ghax kienu sub-enfitewti u l-imsemmija aventi kawza tar-rikorrenti kien qieghed jaccetta l-hlas tac-cens minghandhom ai termini tal-ligi. Di fatti b'kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras datat 30 ta Lulju 1982 (Dokument ASD1) l-esponenti xtraw minghand Joseph Scerri l-koncessjoni enfitewtika li dan kien akkwista permezz ta' kuntratt pubbliku datat 7 ta' Dicembru 1977 fl-atti tan-Nutar George Cassar (Dokument ASD2) fejn Giuseppe Sammut ghadda lil imsemmi Joseph Scerri koncessjoni enfitewtika ta' wiehed u ghoxrin sena. Dan huwa rikonoxxut fl-imsemmi kuntratt pubbliku esebit mill-attur rikorrenti billi fl-artikolu seba tieghu jinghad espressament "Mill-lum sas-sitta ta' Dicembru tas-sena kurrenti l-akkwirenti jibqghu jokkupaw l-istess fond b'titolu iehor."
>
> 4. Illi ma dan jrid jinghad ukoll li permezz ta' ftehim li sar bejn Joseph Zarb u Victor Sammut f'isem hutu fis-17 ta' Mejju 1998 l-partijiet ftehmu li "ic-cens jawmenta wara perijodu ta' hmistax-il-sena ghal LM 110 kull sena ghal kumplament taz-zmien" (Dokument ASD3) li jindika ulterjorment l-intenzjoni tal-partijiet riedu li r-rabta tibqa' sejra.
>
> 5. Illi ma dan jrid jinghad ukoll li l-esponenti b'ittra datata 19 ta' Dicembru 2019 huma wiegbu ghall-imsemmija ittra ufficjali u fil-fatt l-punt li baqa bejn il-partijiet kien marbut mal-ffissar ta' lawment tal-kera. (Dokument ASD4)
>
> 6. Illi l-esponenti huma cittadini maltin u jabitaw f'dan il-post bhala r-residenza ordinarja taghhom u ghalhekk huma applikabbli d-disposizzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan senjatament l-artikolu 12 u cioe ai termini tas-sub-artikolu tnejn (2) kif ukoll dak taht l-artikolu 12A kif ukoll dawk sussegwenti partikolarment l-artikolu 14.
>
> B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri ai termini tal-ligi.
>
> Bl-ispejjes u r-rikorrenti huma mharka ghas-subizzjoni."

Rat id-dokumentazzjoni kollha annessa mar-rikors guramentat, kuntratti, ittri, affidavits, kontro-ezamijiet u xhieda fl-atti.

Rat li fis-seduta tad-19 ta' Mejju, 2022 l-partijiet iddikjaraw il-provi

taghhom maghluqa u nghataw termini sabiex jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub u l-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum.

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi l-kawza odjerna giet originarjament intavolata permezz tal-procedura sommarja tal-giljottina fejn ir-rikorrent sid isostni li c-cens temporanju favur l-intimati li beda fis-6 ta' Dicembru 1998 tar-residenza bl-indirizz appartament numru 4, Coronation Flats, Triq iz-Zewg Mini, Isla skadiet fis-6 ta' Dicembru, 2019 (Ara kopja shiha tal-kuntratt esebita a fol. 109 et seq tal-process). In vista ta' dan huwa talab li l-Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-istess fond stante li ghalkemm debitament interpellati (Ara fol. 11) huma naqsu milli jizgumbraw.

L-intimati da parti taghhom jeccepixxu li huma jgawdu mill-protezzjoni tal-ligi fit-termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta stante li jsostnu li qabel il-kuntratt tas-6 ta' Dicembru, 1998 huma gie kienu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu iehor ta' cens temporanju li konsegwentement bil-ligi gie trasformat f'jedd ta' kirja protetta. Jinsistu ghalhekk li din il-Qorit ghandha tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

Eccezzjoni procedurali:

Illi l-intimati eccepew fl-ewwel lok illi bhala punt ta' procedura ghandha ghall-effetti tal-ligi tigi kjamata fil-kawza jew notifikata l-Awtorita tad-Djar.

Il-Qorti rat li nonostante li l-intimati qajjmu din l-eccezzjoni, fil-mori mkien ma regghet issemmiet din l-eccezzjoni wisq anqas tressqu xi provi dwar l-istess. Il-Qorti mill-atti ma rat imkien li b'xi mod l-Awtorita' tad-Djar ghandha xi *locus standi* fil-proceduri odjerni u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni bhala wahda frivola u vessatorja ghall-ahhar.

Mertu:

Illi wara li l-Qorti rat id-dokumentazzjoni u x-xhieda kollha prodotti fl-atti tqis li jkun idonju li taghmel elenku kronologiku tal-kuntratti rilevanti u l-ftehim bejn il-partijiet kif isegwi:

i. A fol. 25 et seq tal-process tinsab esebita kopja ta' kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika datat 7 ta' Dicembru, 1977 bejn l-ante-kawza tar-rikorrent u certu Joseph Scerri fuq il-fond in kwistjoni bl-indirizz Flat 4, 317, Coronation Flats, Two Gates Street, Senglea,

liema koncessjoni kienet ghal zmien wiehed u ghoxrin sena u bdiet fis-7 ta' Dicembru, 1977;

ii. A fol. 21 et seq tal-process tinsab esebita kopja ta' kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika datat 30 ta' Lulju, 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras li permezz tagha Joseph Scerri trasferixxa favur l-intimati odjerni d-drittijiet tieghu fuq il-koncessjoni enfitewtika tal-fond in kwistjoni ghaz-zmien li kien fadal u cioe' sas-6 ta' Dicembru, 1998.

iii. A fol. 30 tal-process tinsab esebita skrittura privata bejn ir-rikorrenti Joseph Zarb u Victor Sammut (hu r-rikorrent) datata 17 ta' Mejju, 1998 li taqra kif isegwi:

> "Joseph Zarb u Victor Sammut li qieghed jirrapresenta lil hutu: Paul Sammut, Marthese Farrugia, Carmen Carbonaro u Sina Sammut jiftiehmu li:
>
> > (1) Joseph Zarb li joqghod go Flat 4, Coronation Flats, 2 Gates Str Senglea ihallas Lm45 sas-26 ta' Dicembru 1998 mis-6 ta' Gunju 1998 u jiehu l-post imsemmi bhala cens ghal 21 sena mis-27 ta' Dicembru 1998 ghas-somma ta' Lm 100 fis-sena li jithallas bi tlett xhur bil-quddiem.
> >
> > (2) Ic-cens jawmenta wara perijodu ta' 15 sena ghal Lm110 kull sena ghal kumplament taz-zmien.
>
> L-Awdemju jibqa' validu ghall-futur jekk jigi biex ihalli l-post lil haddiehor."

iv. A fol. 109 et set tal-process tinsab esebita l-ahjar kopja u kopja shiha tal-kuntratt ta' koncessjoni ta' enfitewsi temporanja favur l-intimati fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb datata 21 ta' Mejju, 1998. F'dan il-kuntratt jirrizulta li r-rikorrent Paul Sammut sa dak iz-zmien ma kienx is-sid uniku tal-fond in kwistjoni izda kien sid tal-istess flimkien ma' hutu msemmija fl-istess kuntratt. L-aktar partijiet rilevanti ta' dan il-kuntratt ai fini tal-proceduri odjerni jaqraw kif isegwi:

> "Bis-sahha ta' dana l-att il-koncedenti, lkoll flimkien u in solidum bejniethom qed jikkoncendu in enfitewsi temporaneja ghal zmien wiehed u ghoxrin sena b'effett mis-sebgha ta' Dicembru tas-sena korrenti lill-akkwirenti li flimkien jaccettaw u bl-istess titolu jiehdu u jakkwistaw indiviziament bejniethom l-appartament internament numerat erbgha formanti parti minn block appartamenti numru tlett mija u sbatax bl-isem ta' Coronation Flats fi triq iz-Zewg Mini Sengela, bid-drittijiet . . . .
>
> Din il-koncessjoni qed issir u tigi accettata versu c-cens annwu temporaneju ta' mitt lira Maltija fis-sena li jithallas bit-tlett xhur bil-quddiem b'effett mid-data imsemmija, liema cens jizdied ghal mija u ghaxar liri Maltin fis-sena fl-gheluq tal-hmistax il sena jew f'kaz li l-fond jigi trasferit lil terzi. . . . 7) mil-lum sas-sitta ta' Dicembru tas-sena

korrenti l-akkwirenti jibqghu jokkupaw l-istess fond b'titolu iehor."

v. Permezz ta' att ta' divizjoni datat 3 ta' Mejju, 2007 l-fond in kwistjoni sar proprjeta' unikament tar-rikorrenti Paul Sammut (fol. 8 et seq).

vi. A fol. 13 tal-process tinsab esebita ittra ufficjali datata 21 ta' Novembru, 2019 debitament notifikata lill-intimati li permezz taghha r-rikorrenti interpellahom sabiex jizgumbraw mill-fond in vista tat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika datata 21 ta' Mejju, 1998;

vii. A fol. 32 tal-process tinsab esebita ittra legali responsiva datata 19 ta' Dicembru 2019 fejn l-intimati jsostnu li ma hemmx il-jedd li jigu zgumbrati ghar-raguni li ghandhom dritt li jkomplu jghixu fil-post in kwistjoni b'titolu ta' kera ai termini tal-ligi. Izidu li izda hemm lok li tigi negozjata mill-gdid il-kera.

Il-Qorti rat ukoll l-affidavit tar-rikorrent **Paul Sammut a fol. 43** et seq li ma jzid xejn oltre dak li johrog mid-dokumentazzjoni suesposta ghajr li jikkonferma li qabel ma sar l-uniku sid kien huh Victor Sammut li kien jiehu hsieb l-amministrazzjoni tal-fond in kwistjoni flimkien mal-appartamenti l-ohra fil-blokka.

Rat l-affidavit tal-istess **Victor Sammut (fol 46)** li jikkonferma wkoll dak li jemani mid-dokumentazzjoni. Dwar l-iskrittura privata bejn l-intimat Joseph Zarb u Victor Sammut datata 17 ta' Mejju, 1998 jixhed kif isegwi:

> "Fis-sena 1998, u cioe is-sena illi fiha kien se jaghlaq ic-cens ma' Zarb, niftakar illi konna ghamilna ftehim ma' Zarb illi ihallas LM45 cens sas-26 ta Dicembru 1998 mis-6 ta' Gunju 1998, bil-patt illi jiehu b'cens iehor l-imsemmi flat ghal 21 sena u dan mis-27 ta' Dicembru 1998, bic-cens ta' Lm 100 fis-sena u li jizdied wara Lm 15 – il sena ghal Lm110 fis-sena, ghal kumplament taz-zmien. Niftakar illi l-kitba ta' dak il-ftehim datat 17 ta' Mejju 1998 kont ktibtha jien stess (hija hand writing tieghi) . . . U kont iffirmajtha jien f'ismi u f'isem huti, u Joseph Zarb. Ma niftakarx ezatt ghalfejn konna ghamilna dik l-iskrittura, imma nassumi illi Zarb xtaq isserrah rasu illi huwa se jibqa' hemmhekk, fl-imsemmi Flat, u allura bl-istess skrittura konna ftehma li dak se nergghu naghtuhulu bic-cens iehor ghall 21 sena."

Izid li fil-fatt sussegwentement gie ffirmat il-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja skont l-istess ftehim privat nkluz il-modalitajiet tal-pagament bid-data tal-21 ta' Mejju, 1998 u cioe' erbat ijiem wara l-iskrittura. Il-Qorti rat li dan ix-xhud ikkonferma l-istess versjoni tal-fatti meta sar il-kontro-ezami tieghu a fol. 55 A et seq tal-process.

Rat ukoll l-affidavit ta' **Joseph Zarb a fol. 54** et seq tal-process li wkoll jikkonferma l-kontenut tad-dokumentazzjoni suesposta u dwar il-kuntratt li sehh fis-sena 1998 jixhed kif isegwi:

> "Meta l-koncessjoni enfitewtika temporanja originali li kien ha Joseph Scerri giet fi tmiema, jien dhalt fi trattattivi mal-familja Sammut u fil-fatt huma accettaw li l-koncessjoni tigi estiza ghal wiehed u ghoxrin sena. Dan skont it-termini u l-ligi ta' dak iz-zmien. Fis-sbatax (17) ta' Mejju tal-elf disa' mija tmineja u disghin (1998) jien kont ilhaqt ftehim ma' Victor Sammut f'isem l-ahwa Sammut, li c-cens wara l-perjodu ta' hmistax il-sena kellu jawmenta ghal mija u ghaxar Liri Maltin (Lm110) kull sena."

Fl-affidavit izid li huwa ghamel hafna spejjez fil-fond u qatt ma fittex li jiehu xi flus lura mis-sidien. Dwar x'sehh fis-sena 2019 jixhed kif isegwi:

> "F'madwar il-perjodu ta' Dicembru tas-sena elfejn u dsatax (2019), cemplitli il-mara ta' Paul Sammut, sabiex titltaqa mieghi. Meta ltqajna kienet giet flimkien ma' binha Ian Sammut u dawn infurmawni li l-kera kienet ser toghla ghal hames mija u hamsin ewro (€550) fix-xahar. Jien dejjem kont inhallas is-somma ta' mija u tmienja u ghoxrin ewro u tnax-il centezmu (€128.12) f'Gunju u mija tmienja u ghoxrin ewro u tnax-il centezmu (€128.12) f'Dicembru u ghalhekk din l-ahbar kont hadtha bi kbira u ridt ftit cans sabiex nahsiba ftit. Izda Ian Sammut qalli li ried risposta fi zmien hmistax, inkella dawn kienu ser jitfawni l-barra mir-residenza tieghi.
>
> Bqajna ma ftehmniex fuq l-ammont tal-hlas li tweghdu u spiccajna f'dawn il-proceduri. Fil-frattemp hadt hsieb li niddepozita l-ammont tal-hlas kif stabbilit."

Permezz ta' nota a fol. 56 et seq tal-process l-intimati esebew numru ta' dokumentazzjoni minn fejn jirrizulta li huma wara talba tas-sidien taw il-permess lis-sidien sabiex isiru xi xoghlijiet komuni fl-appartamenti in kwistjoni. Dawn ix-xoghlijiet u wkoll l-fatt li l-intimati ilhom jirrisjedu fil-fond ghal tmienja u tletin sena gie konfermat mix-xhud **Vincent Bonnici** li jirrisjedi f'appartament iehor fl-istess blokka (ara xiehda a fol. 83 et seq tal-process).

L-intimata **Monica Zarb** fl-affidavit taghha a fol. 96 tal-process tista' tghid ikkonfermat ezatt ix-xiehda ta' zewgha l-intimati l-iehor.

Ikkunsidrat ulterjoment;

Illi r-rikorrenti fis-sottomissjonijiet taghhom jargumentaw li r-relazzjoni bejn il-partijiet hija regolata permezz ta' kuntratt pubbliku li sehh wara l-bidla fil-ligi u cioe' fis-sena 1998 b'dan li allura l-intimati ma jistghux ivantaw il-konversjoni ghal kirja protetta fit-termini tal-artikolu 12 tal-Kap 158. Jaghmlu referenza partikolari ghall-artikolu 16 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jaqra kif isegwi:

> "16. (1) Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 5 (2) sa (5), tal-artikolu 7, tal-artikolu 10 u tal-artikolu 11 ta' din l-Ordinanza, ma ghandhomx ikunu japplikaw ghall-kiri ta' xi dar li jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data.

(2) Għall-għanijiet tas-subartikolu (1)-

(a) it-tiġdid ta' kiri fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data (sew jekk dak it-tiġdid ikun wieħed konvenzjonali, legali, konswetudinarju jew xort' oħra ma għandux jitqies li jkun kiri li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data;

(b) it-tkomplija tal-okkupazzjoni ta' dar b'kiri mingħand id-directus dominus meta tintemm konċessjoni ta' enfitewsi temporanja li ttemm fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data skont l-artikolu 12 ma għandux jitqies bħal kiri fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data.

(3) Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 ma għandhomx japplikaw għal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data.'

Partikolarment ir-rikorrenti jagħmlu emfasi fuq is-sub-artikolu 3 u jsostnu li la darba l-kuntratt bejn il-partijiet sar wara l-1 ta' Ġunju, 1995 allura l-intimati mhumiex protetti u għandhom jiżgumbraw.

Illi l-intimati da parti tagħhom kemm permezz tal-eċċezzjonijiet tagħhom kif ukoll fis-sottomissjonijiet tagħhom isostnu li s-sitwazzjoni tagħhom hija waħda sui generis stante li huma ġia kienu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' enfitewsi temporanja u din kienet is-sitwazzjoni fl-1 ta' Ġunju, 1995. Segwa li fis-sena 1998 huma waslu għal ftehim ieħor ta' enfitewsi temporanja iżda jsostnu li huma fl-ebda mument ma rrinunzjaw għal protezzjoni tal-liġi cioe' għad-dritt li jikkonverntu għal kera fit-termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Isosntu għalhekk li din il-Qorti ma għandhiex tara biss u waħdu l-kuntratt tal-21 ta' Mejju, 1998.

Il-Qorti rat li l-artikolu 16 tal-Kap. 158 fis-sub-artikolu 2 tiegħu jipprovdi għal sitwazzjonijiet fejn nonostante li jseħħ xi tiġdid wara l-1 ta' Ġunju, 2015 **(recte: 1995)** xorta waħda l-protezzjoni tal-liġi ma tintilifx. Il-Qorti trid għalhekk tidħol f'analiżi dwar jekk xi waħda minn dawn l-istanzi tapplikax għal każ odjern.

Permezz tas-sub-artikolu 2 (a) tal-artikolu 16 hija kontemplata sitwazzjoni fejn kera ġia eżistenti qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 tiġi mġedda wara din id-data. Dan mhux il-każ odjern stante li jirriżulta li l-intimati dejjem baqgħu jiddetjenu b'titolu ta' enfitewsi temporanja u mhux b'kirja. Dan għaliex il-kuntratt preċedenti skada nhar is-6 ta' Diċembru, 1998 u mis-7 ta' Diċembru, 1998 beda japplika l-kuntratt ta' emfitewsi temporanja ġdid li ġie ffirmat nhar il-21 ta' Mejju, 1998.

Permezz tas-sub-artikolu 2 (b) tal-artikolu 16 hija kontemplata sitwazzjoni ta' tkomplija tal-okkupazzjoni ta' dar b'kiri mingħand id-directus dominus meta tintemm konċessjoni ta' enfitewsi temporanja li ttemm fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data skont l-artikolu 12.

Dan ifisser illi kieku l-partijiet hallew il-koncessjoni enfitewtika precedenti tiskadi nhar is- 6 ta' Dicembru, 1998 awtomatikament u bil-ligi l-intimati kellhom id-dritt li l-jedd taghhom jinbidel f'wiehed ta' kirja protetta skont il-ligi.

Jirrizulta lil din il-Qorti li l-partijiet ghazlu volontarjament li jaslu ghal ftehim differenti minn dak li kienet qed tikkontempla l-ligi. Il-partijiet, nkluz l-intimati, ghazlu li jidhlu ghal ftehim ta' koncessjoni enfitewtika temporanja iehor ghal zmien wiehed u ghoxrin sena. Tant kien hemm l-intendiment li dan isir miz-zewg nahat li l-ewwel saret skrittura privata fejn tnizzel dan il-ftehim datatat 17 ta' Mejju, 1998 (gia msemmija aktar il-fuq) bil-miktub u erbat ijiem wara gie ffirmat kuntratt pubbliku quddiem Nutar li jgib id-data tal-21 ta' Mejju, 1998 tista' tghid bl-istess ftehim identiku kif kontenut fl-iskrittura privata nkluz il-modalita' tal-pagament ghall-perjodu tal-wiehed u ghoxrin sena. Il-kuntratt il-gdid gie ppublikat qabel ma spicca t-terminu tal-koncessjoni enfitewtika precedenti b'dana li l-jedd tal-intimati qatt u fl-ebda mument ma gie konvertit ghal dak ta' kirja. Il-Qorti rat diversi drabi dan il-kuntratt u vverifikat li minn imkien ma jirrizulta li b'xi mod l-intimati f'dan il-ftehim pruvaw jissalvagwardjaw xi jedd taghhom ghall-kiri fuq il-fond fit-termini tal-ligi. Fil-fatt li kieku riedu jaghmlu hekk lanqas biss kellhom bzonn li jersqu ghall-kuntratt izda l-konversjoni kienet issehh b'mod awtomatiku bil-ligi.

Il-Qorti wara li gharblet il-provi u x-xiehda kollha tqis li l-intenzjoni tal-intimati Zarb fuq il-kuntratt tal-21 ta' Mejju, 1998 hija wahda cara hafna u cioe' dik li jsir ftehim ta' enfitewsi temporanja gdid ghal zmien wiehed u ghoxrin sena. Imkien ma jirrizulta li l-intimati kienu b'xi mod qed jiftehmu mod iehor. Evidentement il-kliem 'wiehed u ghoxrin sena' ma jfissirx 'ghal dejjem' kif qed jippruvaw isostnu fis-sottomissjonijiet taghhom u li kieku l-intimati Zarb sabu xi oggezzjoni ma kienux jiffirmaw il-kuntratt!

Il-Qorti rat ukoll li mill-atti ma jirrizultax li b'xi mod l-intimati Zarb ppruvaw jattakkaw il-validita' tal-kuntratt datat 21 ta' Mejju, 1998 u ghaldaqstant rinfaccjata bis-sitwazzjoni kif suesposta, l-Qorti ma ghandha l-ebda alternattiva ghajr li tqis li t-talbiet tar-rikorrenti bhala gustifikata, stante l-iskadenza tat-terminu pattwit bejn il-partijiet, u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

Decizjoni

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

1. Tiddikjara l-ewwel talba tar-rikorrent sorvolata;

2. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimati bhala frivola u vessatorja bl-ispejjez kontra taghhom;

3. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati;

4. Tilqa' t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrent u tordna lill-intimati Zarb sabiex jizgumbraw mill-fond immobbli u cioe' mill-appartament internament enumerat erbgha (4) formanti parti minn blokka ta' appartamenti bl-isem ta' Coronation Flats', fi triq iz-Zewg Mini, gewwa l-Isla fi zmien massimu tlett xhur mil-lum u jikkonsenjaw ic-cwievet ta' l-istess fond fuq imsemmi lir-rikorrent;

Bl-ispejjez kollha kif mitluba kontra l-intimati."

<u>RIKORS TAL-APPELL tal-konvenuti Zarb (16.02.2023):</u>

5. Il-konvenuti appellanti ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti għaliex isostnu li fil-fatt għandhom <u>titolu ta' lokazzjoni</u> fuq l-appartament in kwistjoni. Jargumentaw li fil-kuntratt tal-21 ta' Mejju 1998 (li permezz tiegħu f'konċessjoni enfitewtika temporanja oħra li tibda għaddejja hekk kif tispiċċa l-konċessjoni enfitewtika temporanja preċedenti) qatt ma ddikjaraw li t-titolu ta' lokazzjoni li kien twieled għall-finijiet tal-Art. 12 tal-Kap 158 kien qiegħed jiġi revokat u jsostnu li l-konċessjoni tal-1998 kienet fil-fatt saret għaliex il-familja Sammut riedu jserrħulhom rashom li kienu ser jibqgħu fil-post u protetti mil-liġi.

<u>RISPOSTA TAL-APPELL tal-attur Paul Sammut (05.05.2023):</u>

6. L-atturi wieġbu biex jagħtu r-raġunijiet tagħhom għaliex l-appell huwa infondat u s-sentenza appellata timmerita konferma.

SFOND KRONOLOĠIKU:

7. Qabel ma jitqies l-aggravju tal-konvenuti appellanti jkun utli li jsir aċċenn għas-segwenti kronoloġija ta' fatti:

07.12.1977 Kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar[1] li permezz tiegħu Giuseppe Sammut (**missier l-attur**) ikkonċeda lil ċertu Joseph Scerri b'titolu ta' ċens temporanju għal żmien ta' 21 sena l-appartament 4/Coronation Flats (317), Two Gates Street, Senglea għaċ-ċens ta' Lm45 fis-sena li jitħallas kull tliet xhur bil-quddiem "*b'effett millum".*

30.07.1982 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras[2] li permezz tiegħu Joseph Scerri ttrasferixxa lil Joseph Zarb (**il-konvenut**) iċ-ċens temporanju għaż-żmien li fadal minn 21 sena tal-appartament 4/Coronation Flats (317), Two Gates Street, Senglea (ċjoè sas-06.12.1998).

17.05.1998 Skrittura privata[3] bejn Joseph Zarb u Victor Sammut "*li qiegħed jirrappreżenta lil ħutu Paul Sammut* (l-attur), *Marthese Farrugia, Carmen Carbonaro u Sina Sammut*" fejn ġie miftiehem li:

> "(1) Joseph Zarb …..*iħallas Lm45 sas-26 ta' Diċembru 1998 mis-6 ta' Ġunju 1998 u jieħu l-post imsemmi bħala ċens għal 21 sena mis-*

[1] Fol 25 *et seq*
[2] Fol 21 *et seq*
[3] Fol 30 *et seq*

27 ta' Diċembru 1998 għas-somma ta' Lm100 fis-sena li jitħallas bi tliet xhur bil-quddiem;

(1) *Iċ-ċens jawmenta wara perjodu ta' 15 sena għal Lm110 kull sena għall-kumplament taż-żmien.*

L-Awdemju jibqa' validu għall-futur jekk jiġi biex iħalli l-post lil ħaddieħor."

21.05.1998 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb[4] li permezz tiegħu <u>l-attur Paul Sammut flimkien ma' ħutu u ommu Beatrice Sammut</u> ikkonċedew <u>lill-konvenuti Joseph u Monica Zarb</u> b'titolu ta' ċens temporanju l-appartament 4/Coronation Flats (317), Two Gates Street, Senglea għal żmien ta' 21 sena <u>b'effett mis-07.12.1998 </u>(ċjoè sas-06.12.2019).

> "*Din il-konċessjoni qed issir u tiġi aċċettata versu ċ-ċens annwu temporanju ta' mitt lira maltija fis-sena li jitħallas bit-tliet xhur bil-quddiem b'effett mid-data imsemmija, liema ċens jiżdied għal mija u għaxar liri Maltin fis-sena fl-għeluq tal-ħmistax-il sena jew f' każ li l-fond jiġi trasferit lil terzi u taħt is-segwenti kundizzjonijiet:*
>
> *…..*
>
> *…..*
>
> *(7) Mil-lum sas-sitta ta' Diċembru tas-sena korrenti l-akkwirenti jibqgħu jokkupaw l-istess fond b'titolu ieħor."*

19.04.2000 Mietet Beatrice Sammut, omm l-aħwa Sammut

03.05.2007 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Edward Flores[5] li permezz tiegħu ħut l-attur assenjaw l-ishma tagħhom mill-appartament 4/Coronation Flats

---

[4] Fol 102 *et seq*
[5] Fol 8 *et seq*

(317), Two Gates Street, Senglea, lill-attur Paul Sammut; b'hekk l-attur Paul Sammut ġie l-uniku sid tal-appartament.

06.12.2019 Iċ-ċens temporanju konċess bil-kuntratt tal-21.05.1998 għalaq.

21.11.2019 Ittra uffiċjali[6] li permezz tagħha l-attur interpella lill-konvenuti sabiex jiżgumbraw mill-appartament.

19.12.2019 Ittra legali[7] fejn sostnew li billi *si tratta* ta' kuntratt ta' ċens temporanju:

> "*għandhom dritt li jkomplu jgħixu fil-post in kwistjoni b'titolu ta' kera ai termini tal-liġi u għalhekk ma hemmx lok għall-iżgumbrament.*
>
> *Biss hemm lok sabiex wieħed jinnegozja mill-ġdid l-kera li għandha titħallas. Għalhekk nistenna mingħandek dwar dan."*

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

8. L-appartament in kwistjoni jifforma parti mill-blokka "*Coronation Flats",* Triq ż-Żewġ Mini, Isla, li kienet proprjetà tal-ġenituri tal-attur. Wara l-mewt tagħhom il-blokka għaddiet għand uliedhom (inkluż l-attur). Fit-3 ta' Mejju 2007 l-aħwa Sammut għamlu att ta' diviżjoni li permezz tiegħu l-appartament in kwistjoni, dak bin-numru 4, okkupat mill-konvenuti b'titolu

[6] Fol 13
[7] Fol 32

ta' ċens temporanju għal 21 sena (li jagħlqu fis-6 ta' Diċembru 2019), mess lill-attur. Wara li saret id-diviżjoni il-konvenuti bdew iħallsu ċ-ċens lill-attur, u wara li tatu *stroke*, kienu jħallsu lil martu Yvonne Sammut, peress li mbagħad bdiet tieħu ħsieb l-affarijiet hi.

9. L-istess Yvonne Sammut xehdet li fis-sena li ċ-ċens temporanju kellu jiskadi (2019) ħadet ħsieb li tmur tkellem avukat biex jaraw x'ser jagħmlu bil-fond. Spjegat li hi flimkien ma' binha kienu marru jkellmu lil ta' Zarb bil-għan li jaslu għal arranġament fejn jikrulhom il-post b'kera li tirrifletti il-valur tas-suq. Il-konvenut Joseph Zarb fil-fatt ikkonferma dan iżda jgħid li kienu talbuhom iħallsu €550 fix-xahar. Spjega li huwa kien qed iħallas biss €128.12 kull sitt xhur, jiġifieri €256.24[8] fis-sena u għalhekk l-aħbar kien ħadha bi kbira. Peress li ma waslux għal ftehim l-attur ippreżenta ittra uffiċjali fejn interpella lill-konvenuti sabiex jiżgumbraw mill-fond, u mbagħad fetaħ il-kawża odjerna.

10. L-Ewwel Qorti sabet li t-talba tal-attur għall-iżgumbrament tal-konvenuti kienet fondata. Qieset li minkejja li fl-1998, meta kellu jiskadi ċ-ċens temporanju preċedenti, il-konvenuti kellhom id-dritt li l-jedd tagħhom jinbidel f'wieħed ta' kirja protetta skont il-liġi (Kap 158), il-partijiet għażlu volontarjament li jagħmlu ftehim differenti minn dak kontemplat mil-liġi, u

[8] Fil-fatt skont il-konċessjoni enfitewtika tal-1998 ġie miftiehem li ċ-ċens kien ta' Lm100 għall-ewwel 15-il sena mbagħad kellu jkun ta' Lm110. L-ammont ta' ċens li l-konvenuti kienu qiegħdin iħallsu fis-sena **(€256.24)** fil-fatt huwa l-ekwivalenti ta' **Lm110.**

daħlu f' konċessjoni enfitewtika temporanja oħra għal wieħed u għoxrin sena (21). Qieset li dan jirriżulta kemm mill-iskrittura privata tas-17 ta' Mejju 1998 (li kienet ġiet redatta minn ħu l-attur, Victor Sammut[9], li dak iż-żmien kien jieħu ħsieb l-amministrazzjoni tal-appartamenti tal-blokka) u kif ukoll bil-kuntratt li sar erbat ijiem wara fil-21 ta' Mejju 2008. Qieset li dan il-kuntratt il-ġdid ġie pubbikat qabel ma spiċċa t-terminu tal-konċessjoni preċedenti "*b'dana li l-jedd tal-intimati qatt u fl-ebda mument ma ġie konvertit għal dak ta' kirja*." Enfasizzat li minn imkien ma jirriżulta li l-konvenuti f'dan il-ftehim ippruvaw jissalvagwardjaw xi jedd tagħhom għall-kiri fuq il-fond fit-termini tal-liġi u fil-fatt irriteniet li kieku riedu jagħmlu hekk "*lanqas biss kellhom bżonn li jersqu għall-kuntratt iżda l-konverżjoni kienet isseħħ b'mod awtomatiku.*"

11. Il-konvenuti appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom għall-kuntrarju jsostnu li jgawdu titolu ta' lokazzjoni fuq l-appartament in kwistjoni abbażi tal-Kap 158 u li għalhekk l-attur m'għandux dritt jitlob li jiġu żgumbrati minnu. Jargumentaw li din il-kawża kellha tiġi deċiża mhux biss fid-dawl ta' dak li jidher li ġie miftiehem fil-konċessjoni enfitewtika temporanja ta' wieħed u għoxin sena (21) sena li saret fl-21 ta' Mejju 1998 (ċjoè ftit xhur qabel is-6 ta' Diċembru 1998, meta kellha tiskadi il-konċessjoni enfitewtika temporanja preċedenti), iżda fid-dawl taċ-ċirkostanzi kollha. Huma jagħmlu diversi argumenti li jistgħu jiġu sintetizzati kif ġej:

[9] Fil-fatt xehed li l-iskrittura kitibha hu

- L-iskrittura privata tas-17 ta' Mejju 1998 (li saret erbat ijiem qabel il-kuntratt tal-21 ta' Mejju 1998) turi li l-partijiet riedu li t-titolu jibqa' jiġi imġedded ulterjorment;

- Meta fil-21 ta' Mejju 1998 ftehmu fuq konċessjoni enfitewtika temporanja ta' 21 sena "*kien hemm ferm aktar li ma ingħadx imma li kien taċitament miftieħem*";

- Fil-konċessjoni enfitewtika temporanja tal-21 ta' Mejju 1998 ma ġiex dikjarat li t-titolu ta' lokazzjoni li kien twieled għall-finijiet tal-Art. 12 (Kap 158) kien qiegħed jiġi revokat;

- Kien hemm relazzjonijiet tajbin bejniethom u bejn Victor Sammut (ħu l-attur) u Beatrice Sammut (omm l-attur), dan għaliex setgħu baqgħu fil-post b'titolu (ta' lokazzjoni) kif stabbilit fl-Art. 12 tal-Kap 158 imma flimkien "*għażlu li jmorru għal dan għax moħħom mistrieħ li ser ikun hemm tiġdid tal-konċessjoni enfitewtika fil-futur.*"

- Fil-konċessjoni enfitewtika temporanja tal-21 ta' Mejju 1998 ġie speċifikat "*mil-lum sas-26*[10] *ta' Diċembru tas-sena korrenti jibqgħu*

[10] Fil-fatt il-klawsola 7 tirreferi għas-6 ta' Diċembru 1998 u mhux għas-26 ta' Diċembru 1998: "***Mil-lum sas-sitta ta' Diċembru tas-sena korrenti l-akkwirenti jibqgħu jokkupaw l-istess fond b'titolu ieħor."*** (enfasi ta' din il-qorti)

jokkupaw l-istess fond b'titolu ieħor" u għalhekk kien qiegħed jiġi rikonoxxut li kien hemm titolu ta' kera veljanti.

- Għalkemm l-Ewwel Qorti qalet li ma kienx hemm bżonn li jsir kuntratt (ta' kera) għaliex konverżjoni minn ċens għal kera "*kienet isseħħ b' mod awtomatiku*" il-partijiet riedu jkunu ċerti aktar minn dan u daħlu għall-kuntratt ta' enfitewsi.

12. Din il-Qorti qieset l-Artikolu 12(2)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta (Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar), li jaqra hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> "(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,
>
> (b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija 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 id-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' kullperijodu 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;
>
> ….."

13. Issa kif tajjeb jispjega l-attur appellat fir-risposta tal-appell tiegħu, fis-sena 1995 saru numru ta' riformi fil-liġi tal-kera permezz tal-Att XXI tal-1995 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 1995, liema att kien emenda wkoll id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158. Fost l-emendi introdotti permezz ta' dan l-att daħal l-Artikolu 16 bħala dispożizzjoni transitorja, li jaqra hekk (enfasi ta' din il-Qorti) :

> "16. (1) Id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5(2) sa (5), tal-artikolu 7, tal-artikolu 10 u tal-artikolu 11 ta' din l-Ordinanza, ma għandhomx ikunu japplikaw għall-kiri ta' xi dar li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data.
>
> (2) Għall-għanijiet tas-subartikolu (1) –
>
> (a) it-tigdid ta' kiri fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data (sew jekk dak it-tiġdid ikun wieħed konvenzjonali, legali, konswetudinarju jew xort'oħra) ma għandux jitqies li jkun kiri li jsir fl-1 ta' Ġunju,1995 jew wara dik id-data;
>
> (b) <u>it-tkomplija tal-okkupazzjoni ta' dar b'kiri mingħand id-*directus dominus* meta tintemm konċessjoni ta' enfitewsi temporanja li ttemm fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data skont l-artikolu 12 ma għandux jitqies bħala kiri li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data.</u>
>
> <u>(3) Id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 ma għandhomx japplikaw għal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li jsir fl-1 ta'Ġunju, 1995 jew wara dik id-data."</u>

14. Isegwi għalhekk li bl-<u>Artikolu 16(2)(b)</u> inżammet il-protezzjoni lil dawk l-utilisti li kienu jokkupaw il-fond b'titolu ta' enfitewsi u li jistgħu jikkonvertuh f'wieħed ta' kirja protetta anke fejn din tiskadi wara l-1 ta' Ġunju 1995, filwaqt li bl-<u>Artikolu 16(3)</u> tneħħiet għal kollox dik il-protezzjoni għal konċessjonijiet ta' enfitewsi li jsiru mill-1 ta' Ġunju 1995 'il quddiem.

15. Dan kollu jfisser li il-konvenuti bħala ċittadini Maltin u utilisti tal-appartament in kwistjoni okkupat minnhom bħala r-residenza ordinarja tagħhom, kellhom id-dritt li fit-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika temporanja tal-1977 (ċjoè wara s-6 ta' Diċembru 1998) jibqgħu jokkupaw l-appartament b'titolu ta' kera mingħand il-padrun dirett. Dan qed jingħad għaliex il-konċessjoni enfitewtika saret fl-1977 għal wieħed u għoxrin (21) sena (ċjoè fit-termini tal-Artikolu 12(2)(a)), anke jekk huma daħlu bħala utilisti fl-1982 għas-snin li kien fadal.

16. Għalkemm il-konvenuti kellhom id-dritt li t-titolu ta' enfitewsi li kellhom fuq l-appartament in kwistjoni jinbidel f'wieħed ta' kirja protetta skont l-Artikolu 12 u l-Artikolu 16(2)(b), huma fil-21 ta' Mejju 1998, ċjoè ftit xhur qabel l-iskadenza tal-konċessjoni, għażlu volontarjament li jidħlu f'kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja oħra għal żmien ta' wieħed u għoxrin (21) sena b'effett mis-7 ta' Diċembru 1998, ċjoè l-għada tal-ġurnata ta' skadenza tal-enfitewsi temporanja li kienet għadha għaddejja. B'hekk it-titolu ta' enfitewsi li kellhom il-konvenuti fuq l-appartament qatt ma ġie kkonvertit f'titolu ta' kera, għaliex appena skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja tas-7 ta' Diċembru 1977 (fis-6 ta' Diċembru 1998) ġiet fis-seħħ konċessjoni enfitewtika temporanja oħra għal żmien ta' wieħed u għoxrin sena oħra.

17. Kwantu għall-argument tal-konvenuti li fil-konċessjoni enfitewtika temporanja tal-21 ta' Mejju 1998 ma ġiex dikjarat li t-titolu ta' kera "*li kien twieled ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158*" ma kienx qiegħed jiġi revokat, dan huwa għal kollox infondat għaliex meta sar tali kuntratt ma kienet teżisti l-ebda kera ladarba ċ-ċens kien għadu għaddej.

18. Hekk ukoll, fir-rigward tal-klawsola numru 7 tal-kuntratt tal-21 ta' Mejju 1998 fejn ġie dikjarat li minn dakinhar sas-6 ta' Diċembru 1998 l-akkwirenti Zarb "*jibqgħu jokkupaw l-istess fond b'titolu ieħor*", dan bl-ebda mod ma jfisser li kien hemm kirja veljanti, kif jargumentaw (erronjament) l-istess konvenuti appellanti. Jerġa' jiġi enfasizzat li f'tali perjodu kienet għadha għaddejja l-konċessjoni enfitewtika tal-1977, u għalhekk ċertament li ma kien hemm l-ebda kera għaddejja; għalhekk ir-referenza għat-"titolu ieħor" kienet neċessarjament għat-titolu ta' enfitewsi temporanja taħt il-kuntratt l-ieħor, ċjoè tal-1977.

19. L-uniku opportunità li kellhom il-konvenuti biex jikkonvertu t-titolu ta' ċens tagħhom f'wieħed ta' kera kien proprju wara li skada ċ-ċens fis-6 ta' Diċembru 1998. Minflok, kif rajna, għamlu kuntratt ieħor ta' enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin (21) sena biex "iserrħu rashom" li kienu ser jibqgħu fil-post u "protetti bil-liġi". Li kieku ħadu parir legali mhux talli kienu jkunu jafu li ma kellhomx għalfejn jagħmlu tali kuntratt biex jassiguraw ruħhom li jistgħu jibqgħu fl-appartament għal wieħed u għoxrin

sena (21) oħra b'titolu ta' ċens, talli saħansitra kienu jkunu jafu li kuntratt bħal dak kien ser jaħdem kontrihom għaliex bih effettivament ġie li rrinunzjaw għall-jedd mogħti lilhom mill-Artikolu 12 tal-Kap 158 sabiex jikkonvertu t-titolu tagħhom ta' ċens f'wieħed ta' kera.

20. Dan il-jedd kien għad-dispożizzjoni tagħhom dak iż-żmien biss, fit-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika tal-1977, ċjoè wara li skadiet fis-6 ta' Diċembru 1998. Is-sub-inċiż (3) tal-Artikolu 16 jagħmilha ampjament ċara li d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 ma japplikawx għal konċessjonijiet enfitewtiċi temporanji li jsiru fl-1 ta' Ġunju 1995 jew wara, u għalhekk il-konċessjoni l-ġdida li daħlu għaliha fil-21 ta' Mejju 1998 u li bdiet tiddekorri mis-7 ta' Diċembru 1998, fit-tmiem tagħha (ċjoè fis-6 ta' Diċembru 2019) ma setgħetx tiġi kkonvertita f'kera.

21. Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti ssib li l-aggravju tal-konvenuti appellanti mhux fondat u tikkondividi l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li l-konvenuti effettivament qegħdin jokkupaw l-appartament in kwistjoni mingħajr titolu u konsegwentement għandhom jiġu ordnati jiżgombraw minnu.

DECIDE

22. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-konvenuti

u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, b'dan li t-tliet xhur li fihom il-konvenuti għandhom jiżgombraw mill-appartament in kwistjoni u jirritornaw iċ-ċwievet lill-attur għandhom jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza.

23. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-konvenuti appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da