



**QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA**  
**IMHALLEF**  
**ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.**

**Illum il-Erbgha, 25 ta' Novembru 2015**

**Kawza Nru: 12**

**Rikors Ġuramentat Nru: 471 / 13 JA**

**Rose Bezzina; Martin  
 Baldacchino; Rita Fenech;  
 Giorgia Zammit; Carmen  
 Cassar; Marvic Baldacchino; u  
 Antonia Debono**

**-vs-**

**Stefan Apap**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentat fis-17 ta' Mejju 2013 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

Illi b'kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, ir-rikorrenti kienu taw il-fond li jgħib l-indirizz 334, Mdina Road Qormi b'titolu ta' enfitewsi lill-konjuġi Charles Apap u Anna Apap illum mejtin.

Illi mir-riċerki li saru, ġie rilevat li qatt ma kien hemm pubblikazzjoni tal-istess kuntratt u għalhekk *ai termini* tal-Artikolu 1497 (a) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-enfitwesi hija nulla jekk ma tiġix magħmula b'att pubbliku.

Illi madankollu wara l-mewt tal-konjuġi Apap sar trasferiment tal-konċessjoni enfitewtika lil neputi tagħhom; konvenut f'din il-kawża.

Illi mingħajr preġudizzju għal dak premess anke l-imsemmi trasferiment u konċessjoni enfitewtika ma sarx skond il-liġi u dan qiegħed jingħad minhabba l-fatt li t-tiġdid tal-konċessjoni sub-enfitewtika kellu *ad validitatem* isir permezz tal-att pubbliku opportun *ai termini* tal-liġi u dan *ai termini* tal-Artikolu 1508 ta' Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-intimat ġie nterpellat permezz ta' ittra uffiċjali tas-16 ta' Jannar 2012 li kopja tagħha qiegħed tiġi annessa hawn u mmarkata bħala Dokument 'A', u kif ukoll permezz ta' ittra legali datat 16 ta' Settembru 2011, annessa hawn u mmarkata bħala Dokument 'B'.

Illi għalhekk *nonostante* l-intimat kien interpellat bil-miktub biex irodd lura l-proprjeta' *de quo*, baqa' inadempjanti u għadu sal-lum fil-pussess tiegħu abbużivament a dannu tal-atturi.

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Illi dawn il-fatti l-esponenti jafuhom personalment.

Għaldaqstant, jgħid l-konvenut, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-konvenut qiegħed jiddetjeni l-fond numru 334, Mdina Road Qormi, proprjeta' tal-atturi abbużivament u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.
2. Tikkundanna lill-konvenut biex fi żmien qasir u perentorju prefiss minn din l-Onorabbli Qorti jiżgombra l-fond suċitat u jirrilaxxa l-fond favur l-attriċi.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra legali u ittra uffiċjali kontra l-konvenut illi huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

B'riserva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti kontra l-konvenut, senjatament iżda mhux limitament għall-azzjoni għad-danni kkaġunat mill-aġir illegali u abbusiv tal-konvenut.

Rat id-dikjarazzjoni mahlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenut Stefan Apap fid-9 ta' Lulju 2013 fejn eċċepixxa:

1. Illi t-talbiet magħmula mir-rikorrenti fil-konfront tal-esponent permezz tar-rikors promotur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, in kwantu illi l-istess talbiet huma bbażati fuq premissi għal kollox erroneji u żbaljati:
  - a. Illi fir-rigward tal-ewwel u tat-tieni premessa r-rikorrenti għandhom jippruvaw dak illi gie minnhom iddikjarat, u ċjoe' illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius kienet saret konċessjoni enfitewtika fuq il-fond numru tlett mija u erbgha u tletin (334), Mdina Road, Qormi, bejn l-istess rikorrenti u l-konjuġi Charles u Annie Apap illum it-tnejn mejtin. Jiġi osservat li minkejja illi r-rikors promotur jagħmel referenza għall-kuntratt hawn

indikati u saħansitra ndikazzjoni għall-istess dokument bħala Dok. 'EN1', dan id-dokument ma għiex anness mar-rikors ġuramentat u ma jinsabx in atti.

b. Illi fir-rigward tat-tielet premessa għandu jiġi ppruvat mir-rikorrenti t-trasferiment tal-konċessjoni enfitewtika minnhom imsemmi, u fi kwalunkwe każ żbaljata wkoll ir-raba' premessa fejn gie allegat illi l-istess trasferiment ma sarx skond kif tirrikjedi l-liġi.

2. Illi **mingħajr preġudizzju** għas-suespost, mhux minnu illi l-esponent qiegħed jokkupa l-fond numru tlett mija u erbgha u tletin (334), Mdina Road, Qormi, b'mod abużiv u lleċitu, *stante* illi l-istess esponent qiegħed jokkupa l-fond hawn imsemmi taħt titolu validu fil-liġi skond kif ser jiġi ppruvat matul it-trattazzjoni tal-kawża.

Salv risposta ulterjuri.

Bil-ispejjeż.

Rat id-dikjarazzjoni mahlufa tal-konvenut u l-lista tax-xheda.

Semgħet ix-xheda, rat l-affidavits u l-verbali tas-seduti;

Rat il-verbal tagħha tal-8 ta' Lulju 2015 fejn il-kawża giet differita għas-sentenza bil-fakulta' tan-noti;

Ikkunsidrat:

Illi jidher mir-rikors promotur illi l-atturi qed jeżerċitaw l-azzjoni rivendikatorja biex jieħdu lura l-fond proprjeta' tagħhom li kien gie assenjat minn awtur tagħhom b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-konjuġi Apap li jiġu n-nanniet tal-

konvenut. Dan il-kuntratt ġie esebit a fol. 12 ftit granet wara li ġiet preżentata l-kawża.

Illi għandu jingħad qabel xejn li kif sewwa osserva l-konvenut fir-risposta tiegħu, ir-rikors promotur jinkludi diversi fatti li ma huma preċiżi xejn, anzi jidhru kontradittorji fl-isfond tal-provi mressqa mill-istess atturi. Huwa evidenti mill-provi li tressqu mill-konvenut mbaġhad illi l-att in kwistjoni ġie effettivament insinwat (fol 89); kien aktar tard fil-kawża li d-difensur tal-atturi ddikjarat fil-verbal a fol. 78 li r-riferenza għall-kuntratt kienet għal dak li sar meta għalqet il-konċessjoni oriġinali. Madankollu kif wieħed isib fil-ġurisprudenza tagħna, ġie applikat l-insenjament illi *“f’każ li mill-fatti tal-kawża tirriżulta kawżali diversa minn dik dedotta fiċ-ċitazzjoni l-Qorti hija fakoltizzata li fejn jidhrilha tipprovd fuq il-baži tal-ekwipollenza jekk jinstab li hemm ekwivalenza loġika u bastanti biex wieħed ma jinkorrix f’nullita’ (Vol XXIX-111-698b u Vol XLVIII-11- 777) – Dan in omagġ għall-ħsieb ispiratur traċċjat f’ħafna deċiżjonijiet li jevita kemm jista’ jkun il-multiplikazzjoni u d-dilazzjoni tal-liti u jiskoraġġixxi l-formaliżmu rigidu li si attaccava con troppa severita’ e poco riguardo all’ amministrazione della giustizia.” (Vol XXVI-i-424). (“Design Elements Limited vs Michael Camilleri pro et noe”, Appell Inferjuri deċiż fl-20 ta’ Ottubru 2004). Dan japplika ċertament f’dan il-każ fejn mill-provi (prodotti minn kull parti) li għalkemm il-kawżali ġew malespressi fir-rikors promotur, il-fatti rilevanti għat-talba attriċi rriżultaw kjarament (“G. Calleja vs Dr Jose’ Herrera nomine” deċiża fil-5 ta’ Ottubru 1992 mill-Prim Awla). F’dan il-każ, it-talba hija ċara, u ċjoe’ li l-konvenut jiġi zgumbrat mill-fond in kwistjoni għaliex ma għandux titolu biex jokkupah. Għalhekk a baži ta’ dan biss, mhux il-każ li l-Qorti tiċhad it-talbiet attriċi.*

Illi dwar il-fatti tal-każ, għalkemm insoliti, jidher li ma tantx hemm dubji. Meta l-konjuġi Apap akkwistaw il-fond in

enfitewsi dan kien għal perjodu ta' sbatax-il sena kif kienet in-norma dak iż-żmien; meta għalqet il-konċessjoni fl-1990 jidher li baqgħet tithallas l-istess rata ta' ċens (ħamsin lira kull sitt xhur). Skond l-atturi kien sar kuntratt ieħor li pero' ma giex insinwat u lanqas gie prodott mill-konvenuti; kwindi ma għandu ebda valur probatorju fil-kawża. Kwindi r-rapport ġuridiku bejn l-awturi tal-atturi u n-nanniet tal-konvenut inbidel għal wieħed ta' lokazzjoni għaliex ir-riċevuti esebiti jindikaw il-kelma 'kera' għalkemm huwa ċert li l-persuni konċernati ma kienux qed japprezzaw dan u ħasbu li l-fond kien qed jinkera gja' minn qabel. Dwar il-fatt li l-atturi huma l-proprjetarji ma hemm ebda dubju għaliex l-atti preżentati minnhom jikkonfermaw dan. Mill-provi prodotti mill-konvenut lanqas ma hemm dubju li l-istess konvenut trabba min-nanniet tiegħu u li kien ilu joqgħod fil-fond in kwistjoni sa minn meta kien għadu tista' tgħid tarbija.

Illi huwa evidenti li l-atturi agixxew malli mietu l-konjuġi Apap għaliex sakemm kienet għadha ħajja Annie Apap kienu għadhom jirċievu l-korrispettiv relattiv ta' ħamsin lira (li aktar reċentament bdew jammontaw għal €116.50); l-aħħar riċevuta tirisali għall-5 ta' Mejju 2011. Għalhekk l-aħħar waħda mill-konjuġi Apap mietet f'dak il-perjodu (fol 85 u 86 jindikaw li mietu rispettivament fi Frar 2011 u f'Ġunju 2011). Allura biex il-konvenut jista' jgħid li għandu titolu (ta' lokazzjoni) biex jibqa' jgħix fil-fond irid jissodisfa l-artikolu 1531 (f) tal-Kap 16 peress li l-mewt tal-aħħar superstiti mill-kerrejja originali seħhet wara l-1 ta' Ġunju 2008; dan l-artikolu jgħid illi:

*“Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:*

*Iżda wkoll persuna tkompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet tal-inkwilin jekk fl-1 ta' Ġunju 2008 –*

- (i) tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod mal-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar hames snin; u wara l-1 ta' Ġunju, 2008 tibqa' tgħix mal-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu: Iżda f'każ li jkun hemm aktar minn wild wieħed li jkunu ilhom joqogħdu mal-inkwilin għal erba' mill-aħħar hames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u jkunu baqgħu jgħixu mal-inkwilin sad-data ta' mewtu, dawk l-ulied kollha jkomplu l-kirja in solidum; din il-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied il-wild tal-inkwilin, jew*
- (ii) tkun xi hadd mill-aħwa tal-inkwilin, li fid-data tal-mewt tal-inkwilin ikollu hamsa u erbgħin sena jew aktar, jew mill-aħwa tar-raġel tal-inkwiline jew tal-mara tal-inkwilin li jkollu hamsa u erbgħin sena jew aktar, u f'kull każ tkun ilha toqgħod mal-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar hames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u wara dik id-data tibqa' tgħix mal-inkwilin sad-data ta' mewtu; Iżda f'każ li jkun hemm aktar aħwa minn wieħed li jkollhom 'il fuq minn hamsa u erbgħin sena u jkunu lkoll ilhom joqogħdu mal-inkwilin għal erba' mill-aħħar hames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u jkunu baqgħu jgħixu miegħu sad-data ta' mewtu, dawk l-aħwa kollha jkomplu l-kirja in solidum; din il-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied l-aħwa, jew*
- (iii) ikun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u jkun iżgħar minn hames snin u wara l-1 ta' Ġunju, 2008 ikun baqa' jgħix mal-inkwilin sad-data ta' mewtu, jew (iv) tkun axxendent naturali jew legali ta' età ta' iktar minn hamsa u erbgħin sena u għexet mal-inkwilin għal perjodu ta' erbgha mill-aħħar hames snin qabel l-1 ta' Ġunju 2008 u tkun baqgħet tgħix mal-inkwilin sa*

*mewtu; din il-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied l-axxendent: Iżda fejn mal-inkwilin fid-data tal-mewt tiegħu jkun hemm numru ta' tfal, aħwa, jew*

- (iv) *axxendenti li jkunu kollha jissodisfaw il-kriterji tal-paragrafi (i), (ii), (iii) jew dawk il-persuni kollha għandu jkollhom il-jedd li jkomplu l-kirja **in solidum** bejniethom.*

*Iżda wkoll, persuna m'għandhiex titqies li ma kinitx tgħix mal-inkwilin biss għar-raġuni li hija kienet temporanjament assenti mid-dar tal-inkwilin minhabba htigiet ta' xogħol, studju jew kura medika:*

*Bla ħsara għal dak provdut f'dan l-artikolu, persuna m'għandux ikollha dritt tkompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin jekk ma tissodisfax il-kriterji ta' test tal-meżzi stabbilit skont regolamenti li jista' johroġ il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni minn żmien għal żmien. (sottolinear tal-Qorti)."*

**Illi hemm allura punt importanti hafna** li jwassal lill-Qorti biex tilqa' t-talba tal-atturi. Skond l-artikolu 1531F, li fuqu neċessarjament irid jistrieħ il-konvenut, u li japplika għall-każi bħal dak odjern fejn l-inkwilin originali jkun miet wara l-2008 kif effettivament ġara f'dan il-każ – il-persuna li tkun trid tibbenefika minn dak l-artikolu trid ukoll tissodisfa t-test impost mill-meżzi ndikati mill-Ministru responsabbli f'Regolamenti maħruġa apposta – dawn in effetti saru permezz tal-Avviż Legali numru 463 tal-2011 kif sussegwentement emendati. Dwar dan din il-Qorti ġja' ddeċidiet każi simili fil-kawża fl-ismijiet “**Le Brun vs Bryden**” (deċiża fil-11 ta' Lulju 2014) u “**Adrian Chetcuti vs Raymond Vella**” (deċiża fid-29 ta' Ottubru 2014).

Illi dan ir-rekwiżit irid jirriżulta lill-Qorti u kwindi billi jkun allegah il-konvenut, irid ikun hu li jressaq il-provi dwaru u



dwar dan il-konvenut ma ressaq l-ebda prova. **Min jallega jrid jipprova jew – ‘Onus probandi incumbit qui dicit non ei qui negat’** kif jgħid ċar u tond l-artikolu 562 tal-Kodiċi tal-Proċedura u kif ġie ripetut diversi drabi f’diversi sentenzi (“**Dr H. Lenicker vs J. Camilleri**” deċiża mill-Prim Awla fil-31 ta’ Mejju 1972 u “**Peter Paul Aquilina vs Paul Vella**” Appell Inferjuri deċiż fit-2 ta’ Mejju 1995). Naturalment f’din il-kawża l-konvenut ma allegax dan speċifikament iżda biex jissodisfa l-eċċezzjoni tiegħu bilfors kellu jagħmel dan – u dan kif issemma naqas li jagħmlu.

### **DEĊIŻJONI**

**Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċhad l-eċċezzjonjiet tal-konvenut u tilqa’ t-talbiet attriċi kif dedotti; għall-fini tal-iżgumbrament tipprefiġġi terminu ta’ tlett xhur.**

**L-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-istess konvenut.**

**Moqrija.**

**Onor. Joseph Azzopardi LL.D.  
Imhalled**

**Mario Debono  
Deputat Registratur**