MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-12 ta' April, 2007

Appell Civili Numru. 328/2004/1

Paul Borg

vs

Sharon Bellizzi

Il-Qorti,

Fl-14 ta’ Novembru, 2006, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> “Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz fuq indikat datat il-15 ta’ Gunju tas-sena 2004 li permezz tieghu l-attur sejjah lill-konvenut quddiem din il-qorti sabiex jghid ghaliex m’ghandux ikun ikkundannat:
>
> 1. Illi jizgombra mill-fond numru hmistax (15), “Tontine”, Triq Papa Piju XII, Birkirkara, Malta

peress li qed jiddetjeni l-istess fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi, u dana peress illi l-perjodu enfitewtiku ta' wiehed u ghoxrin (21) sena b'effett mid-19 ta' Mejju ta' l-1983, ghalaq fit-18 ta' Mejju tas-sena 2004, u dan wara li giet interpellata b'ittra ufficcjali tat-3 ta' Dicembru tas-sena 2001;

2. Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficcjali tat-3 ta' Dicembru tas-sena 2004, kontra l-konvenuta li ngunta ghas-subizzjoni;

3. Illi l-valur lokatizju huwa ta' mija u ghoxrin Lira Maltin, (LM120.00,0), fis-sena;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata t-8 ta' April tas-sena 2005 li permezz taghha l-konvenuta eccepiet is-segwenti;

1. Illi t-talba ta' l-attur ghall-izgumbrament tal-eccipjenti mill-fond numru 15, "Tontine", Triq Papa Piju XII, Birkirkara, Malta hi nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez billi ma hux minnu li hi qed tikkupa l-imsemmi fond minghajr titolu validu fil-ligi, billi meta l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja li in forza tieghu l-eccipjenti kienet tokkupa l-imsemmi fond skada fit-18 ta' Mejju tas-sena 2004, hi kompliet tokkupa l-imsemmi fond residenzjali taghha b'titolu validu ta' kera ai termini ta' l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri datata t-30 ta' Marzu tas-sena 2006 li permezz taghha l-konvenuta eccepiet ulterjorment is-segwenti:

Illi din l-onorabbli qorti m'ghandhiex kompetenza biex tiehu konjizzjoni aktar tat-talba attrici u taghti s-sentenza fl-istess kawza, u dan ai termini ta' l-artikolu 47 (3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Hadet konjizzjoni tan-noti t'osservazzjonijiet ipprezentati mir-rapprezentnti legali tal-partijiet u anke semghet it-trattazzjoni orali taghhom;

Ikkunsidrat:

Illi preliminarjament il-vertenza odjerna hi limitata ghall-eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuta, senjatament:

1. Illi din il-qorti ma hijiex kompetenti tisma' u tiddeciedi l-vertenza odjerna;

Illi subordinatament, jekk ikun il-kaz, ghandha tidhol fil-meritu tal-vertenza odjerna;

Ikkunsidrat;

Illi ghar-rigward ta' l-eccezzjoni preliminari sollevata hu minnu li llum kwistjonijiet ta' zgumbrament m' ghandhomx jaqghu aktar fl-ambitu gurisdizzjonali tal-Qorti tal-Magistrati izda pero', peress li l-vertenza odjerna ipprecediet l-ammenda in kwistjoni, allura din il-qorti tibqa' kompetenti peress li mhix kolpita mit-tibdil recenti;

Ghaldaqstant, din il-qorti, tirrespingi l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuta bl-ispejjez u tiddikjara li hi kompetenti biex tisma' u tiddeciedi l-vertenza odjerna;

Ikkunsidrat:

Illi fil-meritu, l-fatti jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi fis-27 ta' Settembru tas-sena 2001 il-konvenuta kienet akkwistat l-utili dominju

temporanju minghand George u Theresa Valletta tal-fond “Tontine”, numru 15, Triq Papa Piju XII, Birkirkara, Malta ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-perjodu ta’ wiehed u ghoxrin (21) sena, li kien beda jiddekorri mid-19 ta’ Mejju ta’ l-1983, u dan, in atti tan-Nutar Dottor John Spiteri, (ara fol 24 et sequitur);

2. Illi c-cens pattwit kien stabbilit fl-ammont ta’ mija u ghoxrin Lira Maltin, (LM120.00,0), fis-sena;

3. Illi effettivament il-konvenuta mill-ewwel bdiet tabita fl-imsemmi fond bhala r-residenza ordinarja taghha;

4. Illi l-attur kien ukoll irrikonoxxa l-emfitewsi odjerna billi accetta c-cens, (ara fol 35);

5. Illi l-perjodu effettiv skada fit-18 ta’ Mejju tas-sena 2004 izda l-konvenuta kkonvertiet it-titolu precedenti f’kera;

6. Illi l-canone gdid dovut ma giex accettat mis-sid u ghalhekk il-konvenuta kienet kostretta tiddepozita l-kera l-Qorti;

7. Illi l-konvenuta hi cittadina Maltija;

Ikkunsidrat:

Illi jirrizulta pacifiku mir-rizultanzi li meta t-terminu kontrattwali tac-cens rimanenti skada, l-konvenuta uzufruwiet ruhha mill-provvediment tal-Kap 158 li ppermettewlha tkompli tokkupa l-fond de quo, mhux bhala censwalista temporanja izda bhala kerrejja;

Illi l-parametri legali rikjesti jissussistu u l-konvenuta ssodisfathom pjenament;

> Ghaldaqstant, din il-qorti filwaqt li takkolji l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuta, tirrespingi t-talbiet attrici, bl-ispejjez.**”**

L-attur appella minn din is-sentenza u talab ir-revoka taghha. Huwa jissottometti b’ aggravji illi l-konvenuta, bhala subenfitewta temporaneja, ma kellhiex, in bazi ghal kazistika minnu citata, tircievi fit-tmiem il-koncessjoni enfitewtika l-protezzjoni kontemplata taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158;

Brevement, l-antecedenti li taw lok ghall-azzjoni mill-attur appellant kienu dawn:-

(1) B’ kuntratt tad-19 ta’ Mejju 1983 (fol. 37) il-fond *de quo* gie koncess b’ titolu ta’ cens temporanju ghal 21 sena lil certu Joseph Stevens;

(2) Minn naha tieghu dan l-ahhar imsemmi utilista issubkonceda l-fond ghaz-zmien li kien baqa’ lil Carmelo Valletta. Dan permezz ta’ kuntratt notarili tat-12 ta’ Jannar 1985 (fol. 45);

(3) B’ kuntratt tas-27 ta’ Settembru 2001 (fol. 52) l-armla ta’ Carmelo Valletta, konguntement ma’ bintha, issubkoncedew l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien baqa’ mic-cens orginarju;

(4) Il-perijodu enfitewtiku skada definittivament fit-18 ta’ Mejju 2004;

Kif jirrizulta mill-atti l-kontendenti jikkampaw it-tezi taghhom fuq is-sostenn tal-gurisprudenza minnhom citata. Hekk mentri l-attur appellanti jappilja ruhu mal-kunsiderazzjonijiet zvolti f’ sentenzi bhal dawk fl-ismijiet “**Baldacchino -vs- Galea**” (Prim’ Awla, Qorti Civili, 25 ta’ Gunju 1992 u “**Gorg Zerafa -vs- Mario Fenech**”, Appell Inferjuri, 23 ta’ Gunju 1993, il-konvenut, invece, tirrikorri in partikulari ghas-sostenn tad-decizjoni recensjuri tal-Prim’

Awla, Qorti Civili in re: "**Maria Concetta Scicluna -vs- Carmelo Farrugia et**", 19 ta' Ottubru 2006 per Imhallef Tonio Mallia. L-ewwel Qorti ma indirizzatx ruhha ghall-evalwazzjoni ta' din il-gurisprudenza, apparentement kontrastanti, izda sempliciment illimitat ruhha ghal konsiderazzjoni generika illi l-konvenuta ssodisfat il-parametri legali tal-Kapitolu 158. Naturalment, billi anke f' din is-sede l-appellanti jiffonda l-gravam tieghu fuq l-istregwa tad-decizjonijiet riferiti minnu, jinkombi fuq din il-Qorti li taghmel ezercizzju interpretattiv ta' dawk l-istess decizjonijiet biex tara jekk, fil-fattispeci, dawn ghandhomx iservu ta' soljev ghat-tezi minnu sostenuta;

Huwa opportun li ghall-iskop imsemmi il-Qorti tipperkorri l-*iter* storiku ta' l-izvilupp gurisprudenzjali *in subjecta materia*:-

(1) Is-sentenza fl-ismijiet "**Mary Caruana -vs- Anthony Cassar**", Appell Inferjuri, 10 ta' Dicembru 1985, interpretat il-lokuzzjoni tas-subinciz (9) ta' l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, kif originarjament redatt, fis-sens illi l-legislatur wera bl-ghazla tal-kliem f' din id-disposizzjoni illi ma riedx li d-dritt ta' lokazzjoni moghti fit-tmiem l-enfitewsi lic-censwalist jigi moghti wkoll lis-sub-enfitewta;

(2) Kif aktar tard rikonoxxut ukoll fis-sentenza "**Oliver Siracusa *nomine* -vs- L-Onor. Prim Ministru *et***", Prim' Awla, Qorti Civili, 21 ta' Jannar 1988, (ulterjorment konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Novembru 1989 u mill-Kummissjoni Ewropeja fit-12 ta' Jannar 1991) dak deciz fis-sentenza "**Caruana -vs- Cassar**" kien oggett ta' mizinterpretazzjoni tal-ligi ghax in effetti l-legislatur ma riedx jeskludi mill-portata tal-ligi l-koncessjonijiet sub-enfitewtici. Intant, wara dik is-sentenza tal-Qorti Inferjuri l-legislatur hass il-htiega li jintroduci emendi ghall-Artikolu 12 (9) bl-obbjettiv "*to remove certain doubts as to whether for the purposes of the Housing (Decontrol) Ordinance 1959 references to emphyteutical grants include sub-emphyteutical grants*" (Bill Numru 161 ta' l-14 ta' Ottubru 1986). Dawn l-emendi

eventwalment sabu posthom fil-ligi bl-Att XXXVII ta' l-1986;

(3) Jidher li dawn l-emendi ma assolvewx ghal kollox il-qaghda ta' dawk ic-cnus anterjuri ghad-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, dejjem, s' intendi, riferibilment ghal kaz ta' sub-koncessjonijiet enfitewtici moghtija wara l-21 ta' Gunju 1979. Skond gurisprudenza kostanti in materja gie ritenut illi s-subinciz (9), anke kif emendat, kellu jigi interpretat fil-parametri ta' dak dettat fis-subinciz (8), bil-konsegwenza illi jekk f' gheluq ic-cens is-sub-enfitewta temporanju ma kienx ukoll jokkupa l-fond bhala residenza ordinarja tieghu fil-21 ta' Gunju 1979 skond l-ipotesi kontemplata fis-subinciz (8) dan ma setax jinvoka favur tieghu d-dispost tas-subinciz (2) ta' l-Artikolu 12 ghal konversjoni tat-titolu tac-cens li kellu f' dak ta' kera. Ara, fost ohrajn, "**Louis Pace -vs- Marika Bonett**", Appell Inferjuri, 20 ta' Mejju 1988 u "**Emanuel Bonello *et* -vs- John Pace**", Appell Civili, 20 ta' Marzu 1989. Posizzjoni din segwita sa recentement kif illustrat fis-sentenzi "**Carmelo Farrugia *proprio et* -vs- Margaret D' Amato**", Appell Inferjuri, 26 ta' Jannar 2001 u "**Paul Abela -vs- Jane Sheehan**", Appell Inferjuri, 24 ta' Marzu 2004;

Hu proprju minn din l-ahhar gurisprudenza illi l-appellanti jissotraji l-argument kollu tieghu bhala motiv ghar-revoka minnu mitluba tas-sentenza appellata. Bir-rispett kollu din il-Qorti ma ssibx illi l-enuncjazzjonijiet f' dawk is-sentenzi jistghu jkunu ta' ghajnuna ghalih. Wiehed ma jridx jinsa illi kull kaz ghandu l-fattispeci u c-cirkustanzi tieghu u allura dawk is-sentenzi ma jistghux iservu bhala awtorita` u proposizzjoni ta' ligi anke ghall-fattispeci tal-kaz prezenti;

L-appellanti donnu qed jitlef di vista illi f' dawk id-decizjonijiet l-ohra kollha l-perijodu enfitewtiku inizzja ruhu qabel it-12 ta' Gunju 1979 mentri s-subkoncessjonijiet saru wara din id-data. Dan ma huwiex il-kaz hawnhekk in kwantu in bazi ghall-elenku tal-fatti fuq esposti l-koncessjoni enfitewtika originarja kellha l-bidu taghha fid-

19 ta’ Mejju 1983 u dan igib li koncessjoni bhal din tirrientra fid-dispost tas-subinciz (2) (b) ta’ l-Artikolu 12 ghal kaz ta’ enfitewsi temporanja “ghal kull perijodu iehor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data (12 ta’ Gunju 1979)”. Fil-fattispeci, is-subinciz (8) ma jiccentra xejn u minflok jircievi akkoljiment pjen il-provvediment tas-subinciz (9). Li jfisser illi l-konvenuta sub-enfitewta ghandha kull jedd, bhal dak moghti lill-enfitewta, li f’ gheluq l-enfitewsi tissokta tokkupa l-fond b’ titolu ta’ kera minghand il-padrun dirett. Jigi li l-aggravju huwa legalment insostenibbli.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tirrespingi l-appell u anke jekk issa ghal konsiderazzjonijiet aktar approfonditi tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ta’ din l-istanza jitbatew mill-attur appellant.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------