



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
LINO FARRUGIA SACCO**

Seduta tat-18 ta' Marzu, 2009

Citazzjoni Numru. 954/2005

Carmel Debono u Maria mart l-istess Carmel Debono  
vs  
Paul Demanuele u Rosanne mart l-istess Paul  
Demanuele

Il-Qorti,

**A. CITAZZJONI:**

Rat ic-citazzjoni tal-atturi li biha eccepew:

Illi bis-sahha ta' skrittura privata datata 26 ta' Gunju 1985 (Dok. "X") l-atturi ikkoncedew b'titolu ta' lokazzjoni lill-konvenut Paul Demanuele *the decontrolled house 'Rose' situated at Carmel Street, Birkirkara* (illum ufficjalment numerata 61), ghall-perjodu komplessiv ta' ghoxrin (20) sena b'effett mill-1 ta' Lulju 1985.

Illi tali lokazzjoni skadiet u spicca l-effett taghha fit-30 ta' Gunju 2005.

Illi permezz ta' ittra legali datata 5 ta' Mejju 2005 (Dok. "Y") il-konvenuti konjugi Demanuele gew imfakkra li l-imsemmija lokazzjoni kellha tiskadi fit-30 ta' Gunju 2005 u kontestwalment gew avzati sabiex puntwalment u mhux aktar tard mill-1 ta' Lulju 2005 jikkonsenjaw lura lill-atturi l-imsemmi fond dekontrollat 'Rose' numru 61, Carmel Street, Birkirkara, liberu u vojt u fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni.

Illi l-konvenuti baqghu inadempjenti u ghad ghandhom id-detenzjoni ta' l-imsemmi fond sal-lum, bla ebda titolu legali.

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenuti ghandhom id-detenzjoni ta' l-imsemmi fond dekontrollat 'Rose' numru 61, Carmel Street, Birkirkara, bla ebda titolu legali;

2. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti sabiex, f'terminu qasir u perentorju li jigi lilhom hekk prefiss, jizgumbraw mill-imsemmi fond dekontrollat 'Rose' numru 61, Carmel Street, Birkirkara, u jhalluh liberu u vojt favur l-atturi, fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni; u

3. Finalment tikkundanna lill-konvenuti sabiex, qabel l-effettiva konsenja ta' l-istess fond minnhom lill-atturi, occorendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi, jaghlqu u jimblokkaw permanentement skond is-sengha u l-arti l-fetha ossia bieb li fil-prezent jaghti minn tali fond ghal *Pharmacy next door* kif provdut fil-ftehim tal-lokazzjoni; u in mankanza ta' esekuzzjoni volontarja da parte tal-konvenuti fit-terminu lilhom prefiss, l-atturi jigu awtorizzati jaghmlu huma stess ix-xogholijiet necessarji ghal tali skop, a spejjez tal-konvenuti, taht id-direzzjoni ta' l-istess periti nominandi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, ingunti personalment ghas-subizzjoni, u b'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-atturi konta l-istess konvenuti, inkluza dik ghad-danni.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-atturi.

## **B. ECCEZZJONIJIET:**

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra taghhom;

Illi qabel xejn l-atturi jridu jippruvaw illi l-fond lokat lill-konvenuti huwa in effetti fond dekontrollat u li gie dekontrollat qabel bdiet ir-relazzjoni ta' lokazzjoni li tezisti bejn il-kontendenti;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi ritenut illi ghal-lokazzjoni ezistenti bejn il-kontendenti huma applikabbli l-provvedimenti tal-ligijiet tal-keru u b'hekk jigi eccepit illi hemm tigidid lokatizzju ex lege, sabiex il-konvenuti qed jokkupaw il-fond de quo mhux minghajr titolu validu fil-ligi, izda b'titolu validu ta' keru, kif ser jigi ippruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza;

Illi in effetti mill-2005 'ilquddiem, il-konvenuti kienu kostretti jiddepositaw l-keru fir-Registru tal-Qorti, kif in effetti ghamlu permezz ta' cedoli appositi;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri u b'riserva ghal kull azzjoni li tista' tkun spettanti lill-konvenuti anke ghal kumpens ghall-benefikati maghmula fil-fond de quo.

Bl-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

**C. PROVI:**

Xehed Dr. Paul Debono, it-tifel ta' l-atturi. Il-post mertu tal-kawza huwa proprju 4 bibien 'l isfel minn fejn joqghodu l-mama` u l-papa` tieghu u fejn kien joqghod hu qabel izzeweg, fl-1984. Qabel l-1984 dan il-post kellu bieb ta' barra ghalih, jidhiru qabel kien jismu "Rose" u llum ghandu numru ufficjali 61. Dan tiftah il-bieb ta' barra u ssib tarag u tibqa' tiela fuq, bazikament huwa mezzanin. L-iskrittura li kopja taghha qieghedha a fol 6 tal-process kien iffirmaha l-papa` tieghu Carmel Debono ma' Demanuele. Irrefera a fol 17 li hi l-kopja tac-certifikat ta' dekontroll. Semma li Paul Demanuele u l-mara tieghu huma kugini tieghu. Dawn ghandhom spizerija li tigi bieb ma' bieb ma' l-entrata ta' dan il-post mertu tal-kawza u ffit wara li nghataw dan il-post b'kera fethu bieb zghir minn go l-ispizerija. Huwa kellu l-opportunita` li jitla' fuq meta kellu bzonn imur ghand xi tabib, dahal minn go din l-ispizerija u mbghad ghadha minn go dan il-bieb u tela' fuq u allura biex tixtri l-medicini terga' tinsel isfel u tghaddi terga' minn go dan il-bieb li fethet din l-ispizerija.

Xehed Carmel Debono u ikkonferma li d-dokument a fol 6 tal-process hemm il-firma tieghu fuqu. Qal li hu joqghod fil-vicinanze hafna ta' dan il-post, tliet bibien 'il fuq, u hu sid ukoll tal-garaxx bin-numru 63 li jigi taht il-post in kwistjoni. Iddeskriva li l-fond in kwistjoni ma' genbu, Demanuele jiggstixxi wkoll spizerija u ghal dan il-ghan fetah bieb mal-*boundary wall* li jmiss mal-ispizerija. Il-post gie dekontrollat fl-1978.

Xehed in-Nutar Joseph Debono it-tifel ta' l-atturi, u ikkonferma li d-dokument a fol 6 kien ghamilha missieru ma' Demanuele u li hajt ma' hajt il-konvenuti jiggstixxu spizerija.

Rat l-affidavit ta' Maria Debono fejn issemma li hi mara tad-dar u isimha huwa dak imsemmi fil-kirja mas-Sur Paul Demanuele tad-dar dekontrollata Rose, Carmel Street Birkirkara fl-1985. Din id-dar illum giet moghtija numru ufficjali 61 u tigi xi 4 bibien 'l isfel minn fejn ghandha r-

residenza mar-ragel. Id-dar "Rose" ghandha u minn dejjem kellha bieb ta' barra indipendenti, illum 61, u kienet ghamlet snin moghtija b'cens temporanju jew b'kiri lil terzi bhala dar ta' residenza. Din id-dar, "Rose", hija mezzanin. Bieb ma' bieb maghha, u cioe` tahta, fil-pjan terran hemm garaxx. Semmiet li Roseanne tigi n-neputija taghha. Kienu hadu parir li ahjar jiddekontrollaw il-post u dan qabel il-kirja u kienu qalu lill-konvenuti dwar dan, tant li huwa miktub ukoll fil-kuntratt. Semmiet li l-konvenuti fethu bieb zghir minn gol-ispizerija taghhom biex jghaddu ghal gol-entrata tal-post. Xhur qabel ma ghalqu l-20 sena tal-kirja kellmu lill-konvenuti biex jaghtuhom ic-cwieviet lura.

Xehed Frances Zerafa, oht l-attrici Maria Debono u omm il-konvenuta Rosanne Demanuele. Qalet li Maria Debono toqghod fl-istess triq ta' l-ispizerija. Fejn toqghod Maria Debono taf li hemm il-bieb tad-dar taghha u hemm garaxx taht u taf li hemm garaxx taht il-post mertu tal-kawza.

Xehdet Emma Coleiro li Maria Debono hija ohtha u l-konvenuta hija n-neputija. Semmiet li l-konvenuti jiggstixxu spizerija vicin ta' ohtha Maria Debono. Semmiet li qatt ma kienet rat tibdil strutturali.

Mary Micallef xehdet li taf lill-atturi bhala hbieb taghha u toqghod bieb ma' bieb maghhom. Semmiet li ilha toqghod fil-lokalita` 45 sena. Qalet li gieli semghet lill-attrici tghid li l-ispizerija hija taghha.

Dr. Frank Calleja xehed li xi zmien kien gie rrangat il-post ta' magenb il-farmacija biex ikun hemm kmamar biex il-klijenti jaraw lit-tobba. Spjega li biex tidhol f'dawn il-kmamar ghat-tobba tista' tidhol minn bieb li hemm fl-ispizerija.

Dr. Paul Calleja xehed li jiffrekwenta l-*clinic* tal-*pharmacy* bhala tabib. Qal li tidhol mill-ispizerija u mbghad titla' t-tarag u hemm zewgt ikmamar bhala *visiting rooms*.

Xehdet Rosemarie Lanfranco, podologista li gieli attendiet l-ispizerija ghal dawn l-ahhar 8 snin, u tara l-pazjenti

f'kamra meta titla' t-tarag ghal fuq. Tidhol mill-bieb ta' l-ispizerija u titla t-tarag u ssib il-kmamar fuq.

Xehed Paul Demanuele u qal li hu spizjar u ghandu spizerija St. Paul's Pharmacy, B'Kara. Qal li l-ispizerija hija bieb ma' bieb mal-post in kwistjoni f'din il-kawza, u hu ilu jahdem f'din l-ispizerija mill-1979. Semma li kera l-post wara li ntlahaq ftehim, kif jidher fid-dokument a fol 5 u 6 tal-process li gie iffirmit f'Gunju 1985. Semma li ghamel hafna xogholijiet fil-fond. Qal li meta ffirmaw dan il-ftehim fl-1985, ma tkellmux dwar meta ser tispicca din il-kirja.

Semma li hu kien ipprepara l-abbozz tal-kuntratt bl-ghajnuna ta' avukat u halla l-istess abbozz ghand l-atturi. Semma li fl-iskrittura hemmimsemmi li jista' jniffed u li ghalkemm fit-tielet kundizzjoni hemm li l-*maintenance* huma *at the charge of the lessee*, hu kien ghamel xogholijiet ta' natura strutturali u ordinarja, u bdil ta' soqfa u blajjet u ghalhekk dan ma jammontax ghal *maintenance* kif hemm imnizzel.

Xehed Philip Schembri u semma li ghamel xi xoghol fl-ispizerija xi 15-il sena qabel. Ix-xogholijiet li ghamel kienu fuq il-faccata ta' barra u xi xoghol iehor u semma bieb li jinfed ghal post u wara ssib tarag.

Xehed Mark Falzon li hu bennej u semma li ghamel xoghol billi biddel blajjet u infurzja zewg travi fis-saqaf.

Xehdet Rosanne Demanuele u qalet li l-atturi jigu z-zijiet taghha. Fis-26 ta' Gunju 1985 hi diga kienet mizzewga lil Paul u kienet prezenti wkoll ghall-kuntratt. Semmiet li iffirmit il-ftehim u kienu ftehm u li l-ispejjez kienu sejrin jaghmluhom huma u kien hemm hafna spejjez xi jsiru. Il-post intuza bhala *clinic* u *store*. Semmiet li sitt xhur qabel ma ghalqu l-20 sena qalulhom li l-post kellhom bzonn.

Ikkonfermat li kienet prezenti meta gie iffirmit il-ftehim, li kopja tieghu qiegghedha a fol 6 tal-process, u li hi taf il-kontenut ta' dak il-kuntratt. Ikkonfermat li l-atturi krewlhom dar dekontrollata, u li din kienet mikrija ghal 20

senza, u li l-abbozz kien preparat proprju minnhom. Ziedet li hi dejjem assumiet li l-kirja tista' tiggedded.

#### **D. KUNSIDERAZZJONIJIET:**

##### **D1. Dekontroll tal-fond de quo:**

A fol 17 tal-process hemm kopja ta' certifikat rilaxxat mill-*Land Valuation Officer* dwar dekontroll tal-fond *de quo*. Fin-nota ta' l-eccezzjonijiet u fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tal-konvenuti hemm kontestazzjoni dwar dan il-fatt u infatti fin-nota ta' l-osservazzjonijiet jinghad li din l-ittra ma giet korroborata la b'xi dokument ufficjali u anqas bix-xhieda. Infatti l-Qorti ma tistax hlief tiddeplora l-fatt li ttellghu kwantita` enormi ta' xhieda biex jiddeponu fit-tul fuq affarijiet irrilevanti u dwar prova li kien ikun ahjar li saret, din fil-fatt ma saritx. Ukoll, intqalu zewg faccati u nofs argumenti (fol 111 sa 113) in sostenn ta' dan meta bl-esperjenza gusta bniedem kien jipproduci certifikat awtentiku u jipproduci xhud li jikkonferma dan f'minuta kollox. Izda l-Qorti bilfors li trid tqis id-depozizzjoni tal-partijet li minnha jirrizulta li l-post kien dekontrollat u speċjalment tirreferi għall-iskrittura (kopja tagħha a fol 6 tal-process) fejn fit-tielet linja ta' l-imsemmija skrittura jinghad "*accepts the decontrolled house...*". Jirrizulta li d-dekontroll sar fis-17 ta' Frar 1978 waqt li l-iskrittura saret fis-26 ta' Gunju 1985. Il-Qorti hi konvinta pero` li l-post huwa dekontrollat u qabel ma saret il-kirja, u għalhekk tichad l-ewwel eccezzjoni.

##### **D2. Applikabilita` tal-ligijiet tal-kera u rilokazzjoni ex lege:**

Il-konvenuti jsostnu li l-ligijiet tal-kera huma applikabbli u għalhekk hemm rilokazzjoni *ex lege* u li mhux qed jokkupaw il-fond *de quo* minghajr titolu validu fil-ligi izda li għandhom titolu validu ta' kera. Huma jsostnu li infatti kienu kostretti jiddepozitaw il-kera fir-registru tal-Qorti permezz ta' cedoli appoziti. Infatti l-konvenuti baqgh jsostnu l-applikabilita` tal-Kap 69 li fl-artikolu 3 tieghu jipprovdi għar-rilokazzjoni b'mod li hemmkirja vigenti.

Il-Qorti tirreferi f'dan l-istadju għall-Kapitolu 158 artikolu 5 subartikoli 1 u 2:

“5. (1) Bla ]sara g]ad-disposizzjonijiet li [ejjin ta' dan l-artikolu u ta' l-artikolu 6, id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanzi dwar il-Kera ma g]andhom jg]oddu g]al ebda dar ta' abitazzjoni mne]]ija mill-kontroll mill-[urnata li fiha d-dar tkun re[istrata skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 3.  
(2) Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mne]]ija mill-kontroll (sew jekk dak il-\mien ikun skond il-ftehim, legali, skond l-u\ jew xort'o]ra) il-kerrej ikun `ittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar b]ala r-residenza ordinarja tieg]u, id -disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) g]andu jkollhom effett u d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tirregola t-Ti[did tal-Kiri ta' Bini g]andhom japplikaw ukoll il-da biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti ma' l-imsemmija disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu.”

Issa huwa car fil-kaz in ezami li l-fond *de quo* mhux dar ta' abitazzjoni u ghalhekk it-tieni subartikolu mhux applikabbli. Infatti certament li l-konvenuti ma juzawx il-fond *de quo* bhala residenza ordinarja taghhom. Is-subartikolu 1 jaghmliha cara li d-dispozizzjonijiet ta' l-Ordinanzi dwar il-kera ma japplikawx ghal fond dekontrollat, naturalment hlief kif provvdut fis-subartikoli l-ohra. Il-fond *de quo* kien uzat bhala klinika u infatti l-konvenuta stess iddikjarat li qatt ma ntuzat bhala fond residenzjali. Dan kollu jwassal li l-fond *de quo* m'ghandux il-protezzjoni specjali tal-ligijiet tal-kera izda regolat mid-dispozizzjonijiet tal-ligi generali.

Il-Kap 16 art 1566 jipprovdi li:

“1566. Il-kiri, meta jag]laq il-\mien miftiehem espressament, jispi`a *ipso jure*, ming]ajr ma hu me]tie[ li sid il-kera jew il-kerrej jag]tu avvi\ lil xulxin.”

Tigdid tacitu ta' kirja ma jistax jitqies meta sid il-kera jkun ta avviz lill-kerrej biex ihalli l-haga fl-gheluq taz-zmien tal-kirja. Infatti l-artikolu 1536 tal-Kap 16 jipprovdi li:

“1536. Jekk, meta jag]laq il-\mien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u ji[i m]olli fit-tgawdija tal-]a[a mikrija lilu, jing]add li l-kiri [ie m[edded ta]t l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, g]al \mien meqjus kif jing]ad fl-artikolu 1532, minbarra g]al dak li hu raba', illi l-kiri tieg]u jing]add



im[edded g]a\-\mien li hu me]tie[ g]all-[abra tal-frottijiet ta' sena:

\da, jekk il-kera jit]allas b'rati, il-kiri, ]lief fil-ka\ ta' raba', jing]add im[edded g]a\-\mien tal-]las ta' rata wa]da.”

U l-artikolu 1537 tal-Kap 16 jipprovdi:

“1537. Meta sid il-kera jkun ta avvi\ lill-kerrej biex i]alli l-]a[a

fl-eg]luq ta\-\mien tal-kiri, il-kerrej ma jistax je``epixxi t-ti[did ta`itu tal-kiri, kif jing]ad fl-a]]ar artikolu qabel dan, lanqas jekk ikun issokta fit-tgawdija tal-]a[a.”

Il-kirja tal-fond *de quo* kienet saret ghal 5 years certain and for a subsequent period of 15 years optional renewable from year to year b'effett mill-1 ta' Lulju 1985. Irrizulta li fil-5 ta' ta' Mejj 2005 l-atturi taw avviz ta' terminazzjoni lill-konvenuti biex fi tmiem il-kirja ossija 30 ta' Gunju 2005 jikkonsenjawhom lura c-cwieviet tal-fond u jhalluh liberu u vojt. Wara li ghalqet il-kirja, il-kera ma gietx accettata. Dawn il-fatti mhux kontestati. Dan iwassal li l-konevnuti qed jokkupaw il-fond *de quo* minghajr titolu validu fil-ligi.

### **D3. Xogholijiet fil-fond:**

L-artikolu 3 ta' l-iskrittura jipprovdi li “*maintenance of the tenement, internally and externally and all works ... shall be at the charge of the lessee*”, izda l-konvenut jikkontendi li dan ma kienx jikkompreni tibdil ta' blajjet u soqfa. Jinghad pero` li fil-kaz in ezami ma saret ebda kontrolba u anqas valutazzjoni ta' l-ispejjez li saret referenza ghalhom ghalkemm gew prodotti diversi haddiema biex jixhdu dwar ix-xogholijiet.

Il-Qorti tirreferixxi wkoll ghal klawnsola 4 ta' l-iskrittura li tipprovdi hekk:

“*Lessee is allowed to make alterations in the building and may connect the said house with th pharmacy next door. However if this so happens the lessee shall be bound to close up the connection within reasonable time when he leaves the tenement.*”

## **E. KONKLUZJONIJIET:**

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghall-motivi fuq imsemmija l-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni dwar id-dekontroll kif specificat hawn fuq f"“D1”.

Tichad ukoll it-tieni eccezzjoni dwar ir-rilokazzjoni ghall-motivi fuq imsemmija taht “D2”.

B'riferenza ghat-talbet ta' l-atturi l-Qorti tiddikjara li l-konvenuti qed jokkupaw il-fond bla ebda titolu validu fil-ligi (ara “D2” hawn fuq).

Tikkundanna lill-intimati biex fi zmien xaharejn jizgumbraw mill-fond Rose, 61, Carmel Street, Birkirkara u jhalluh liberu u vojt favur l-atturi, fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni.

Tikkundanna lill-konvenuti wkoll biex fl-istess zmien ta' xaharejn jaghlqu u jimblukkaw permanentement skond is-sengha u l-arti l-fetha ossija bieb li fil-prezent jaghti minn dan il-fond ghall-ispizerija fil-fond adjacenti. In mankanza ta' l-ezekuzzjoni da parti tal-konvenuti fit-terminu prefiss, l-atturi jigu awtorizzati jaghmlu x-xogholijiet necessarji huma taht direzzjoni ta' perit u dan fuq rikors appozitu.

Spejjez kontra l-konvenuti.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----