MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta ta' l-10 ta' Lulju, 2009

Citazzjoni Numru. 4/2007

Anthony Darmanin
vs
Direttur ta' l-Artijiet

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors ta' Anthony Darmanin li bih espona:

1. Illi l-attur kien jiddetjeni l-fond Nru 9/10 illum 22/23 St. Gerald Street, St. Paul's Bay (*tenements* 77180/1 *Lands* 168/95/1/4, 168/95/1/5) b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal izjed minn tletin sena u kien hekk rikonoxxut bhala c-censwalista ta' l-istess fond skond ittra tal-konvenut tas-6 ta' Novembru, 2001;

2. Illi fid-data ta' gheluq l-istess cens temporanju li avverat ruhha fid-9 ta' Lulju, 2006, il-fond fuq imsemmi kien okkupat minn Malti bhala r-residenza ordinarja tieghu;

3. Illi ghallhekk ghat-tenur u in konformita` mal-ligi u in partikolari l-artikolu 12 (4) (5) tal-Kapitolu 158, l-attur huwa intitolat jikkonverti l-istess enfitewsi f'wahda perpetwa b'dak ic-cens pagabbili u rivedut skond l-istess ligi u dan bhala l-prezenti enfitewti ta' l-istess fond;

4. Illi l-attur ezercita d-dritt lilu spettanti skond l-istess ligi billi ippretenda li inti teffetwa [*recte* l-intimat jeffetwa] din il-konversjoni u b' ittra ufficjali tal-11 ta' Awissu, 2006 interpellah sabiex ghat-tenur ta' l-istess ligi l-intimat jikkonverti l-istess enfitewsi f'wahda perpetwa b'dak ic-cens pagabbili u rivedut skond l-istess ligi u dan bhala l-prezenti enfitewti ta' l-istess fond;

Ir-rikorrent talab lill-Qorti :

1. biex tikkundanna lill-intimat jikkonverti f'enfitewsi perpetwa l-enfitewsi temporanja tal-fond Nru 9/10 illum 22/23, St. Gerald Street, St. Paul's Bay (*tenements* 77180/1 *Lands* 168/95/1/4*,* 168/95/1/5) b'dak ic-cens pagabbili u rivedut skond l-istess ligi ghat-tenur u in konformita` mal-ligi u in partikolari l-artikolu 12 (4) (5) tal-Kapitolu 158 u dan stante u prevja d-dikjarazzjoni. Jekk mehtieg, li f'gheluq l-enfitewsi temporanja l-fond fuq imsemmi kien okkupat minn Malti bhala r-residenza ordinarja tieghu;

2. Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-11 ta' Awissu, 2006.

Il-konvenut gie ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrent.

B. RISPOSTA:
Rat ir-risposta tad-Direttur ta' l-Artijiet li biha espona:

A. <u>Eccezzjonijiet</u>

Jesponi bir-rispett :

1. Illi huwa gie notifikat bir-Rikors Guramentat numru 4/07JRM nhar l-24 ta' Jannar 2007, pero` ai termini ta' l-Artikolu 181 B (3) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, "kull rikors, guramentat jew le, jew att gudizzjarju iehor maghmul kontra l-Gvern ghandu jigi notifikat lil kull kap ta' dipartiment tal-Gvern li kontra tieghu jkun dirett u lill-Avukat Generali u kull terminu biex issir risposta dwar att bhal dak minn kull kap ta' dipartiment tal-Gvern li jkun konvenut jew intimat fi proceduri gudizzjarji ma jibdiex jiddekorri qabel ma l-att jigi notifikat lill-kap jew kapijiet ta' dipartiment tal-Gvern li kontra taghhom ikun dirett u lill-Avukat Generali." Jirrizulta li l-Avukat Generali ghadu ma giex notifikat b'dan ir-rikors u ghaldaqstat il-konvenut qieghed jipprevalixxi ruhu mid-disposizzjonijiet ta' dan l-Artikolu biex jipprezenta r-risposta guramentata tieghu;

2. Illi fir-rigward tal-fond numru 10, St. Gerald Street. St Paul's Bay, l-intimat, fiz-zmien li gie ipprezentat ir-Rikors Guramentat odjern, kien qieghed fl-istadju li jikkonforma ruhu mal-ligi;

3. Illi pero`, fir-rigward tal-fond numru 9, St. Gerald Street, St Paul's Bay, it-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michudin bl-ispejjez peress li kif se jirrizulta waqt il-provi, dan il-fond m'huwiex uzat ghal skop ta' residenza ordinarja kif allegat mill-istess rikorrent;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda prezentati mill-intimat.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat li fl-24 ta' Marzu 2009 il-Professur Refao ghar-rikorrent iddikjara li stante l-pubblikazzjoni tal-kuntratt esebit a fol 130 tal-process, is-sentenza trid tkun limitata ghall-mertu tal-kamra laterali, liema fond igib in-numru 9.

Rat l-istess kuntratt ippubblikat min-Nutar Diana Charles fis-6 ta' Frar 2009, il-partijiet Dipartiment ta' l-artijiet u r-rikorrent li bis-sahha tieghu l-Gvern ta' Malta ikkonceda u ittrasferixxa b'titolu ta' enfitewsi perpetwa dekorribbli mid-9 ta' Lulju 2006 lir-rikorrent l-enfitewsi perpetwa tal-fond numru 10, Triq San Geraldu, San Pawl il-Bahar.

Gie prezentat affidavit ta' <u>Anthony Darmanin</u> li fih issemma li hu kien ic-censwalist tal-fond nru 9 u 10 St. Gerard Street, St. Paul's Bay. Dawn kienu f'idejh b'enfitewsi temporanja minghand il-Kummissarju ta' l-Artijiet, liema cens kien ghal 99 sena u ghalaq fid-9 ta' Lulju 2006. Meta ghalaq ic-cens il-fond kien kollu uzat bhala r-residenza ta' Paul Bajada u l-familja tieghu li huma cittadini ta' Malta. Ghallkemm l-ambjent li tidhol ghalih mill-bieb Nru 9 kien originarjament uzat bhala hanut, fid-data ta' gheluq ic-cens dan il-hanut kien maghluq u l-ambjent ma kienx jintuza izjed bhala hanut. Fil-fatt l-ambjent li tidhol ghalih mill-bieb Nru 9 kien originarjament konness mal-ambjenti li tidhol ghalih mill-bieb Nru 10 u huma kienu jhallsu c-cens. Ilum m'hemmx hanut miftuh mill-bieb nru 9.

Gie prezentat affidavit iehor ta' <u>Anthony Darmanin</u> li fih semma li z-zewg fondi ghandhom l-istess tenement No fir-riferenza tal-Gven u cioe` tenement No. 1089 u c-cens originali kien ammont wiehed fuq kollox. Kull darba li huma krew jew ghamlu xi ftehim ghal dan il-fond dejjem krewh bhala fond wiehed u mhux fondi separata.

Xehed ir-rikorrent <u>Anthony Darmanin</u> u qal li hu gie rikonoxxut bhala censwalist wara li mietet il-mama` tieghu, li saret fuq talba tieghu. Semma li f'Awissu 2006 kien baghat ittra ufficjali. Semma li minn xi 5 snin qabel ma ghalaq ic-cens il-garaxx ma kienx uzat bhala hanut. Zied

li meta nbnew id-dar u l-garaxx kienu jinfdu flimkien ghax dawn dejjem kienu *tenement* wiehed.

Xehed Vince Gilson, Assistent Direttur tad-Dipartiment ta' l-Artijiet u qal li n-numru 9 mhux parti mir-residenza ghalkemm hu personali ma kienx mar jaraha. Mistoqsi originarjament il-koncessjoni tal-fond kollu kenitx b' kuntratt wiehed irrisponda li kien hemm xi disa' *premises*. Kienet originarjament b'cens wiehed, imbaghad irrikonoxxew id-diversi *tenants* li kien hemm.

Xehed is-Sur Albert Mamo, Direttur tad-Dipartiment ta' l-Artijiet, u qal li n-numri 9 u 10 St. Gerald Street, St Paul's Bay huma żewġ postijiet separati li kienu mogħtija b'cens mingħand il-Gvern u li c-cens issa għalaq. In-numru 10 huwa residenza u d-dipartiment qed imexxi biex jirrikonoxxi c-censwalista ta' qabel, is-Sur Darmanin. Rigward id-9, dan jirriżulta li kien ħanut u kien mikri lil certu Carmelo Bajada permezz tal-kirja tal-11 ta' Ġunju 1976. Issa ladarba s-Sur Bajada llum, meta skada c-cens m'għadux jużah bħala ħanut, huma riedu li din il-propjeta` tiġi f'idejhom biex jiddisponu minnha skond il-*Land Disposal Act*.

Ippreżenta kopja tal-*Lease Agreement* datat 11 ta' Ġunju 1976 li sar bejn is-Sinjuri Darmanin u Carmelo Bajada. Ippreżenta rikors li sar minn Victor Darmanin fit-8 ta' Mejju 1956 rigward il-ħanut numru 9, kif ukoll ippreżenta kuntratt tad-29 ta' Mejju 1991 fejn permezz tiegħu l-Kummissarju ta' l-Artijiet irrikonoxxa lil Anthony Robert Darmanin bħala c-censwalista taż-żewġ fondi in kwistjoni. Ippreżenta wkoll żewġ *statements* ta' l-*accounts* kemm tal-post 9 u kemm tal-post 10 fejn juri li c-cens kien jitħallas separatament. Zied li kellu korrispondenza mas-Sur Bajada u huma kienu jirreferu ghalihom bħala postijiet separati u wieħed bħala residenza u l-ieħor bħala ħanut.

Zied li l-ħanut u din id-dar kienu ġejjin minn koncessjoni waħda, u l-ħanut illum magħluq, u kien magħluq meta għalaq ic-cens. Sa fejn jaf hu mhux casa bottega. Kienet saret kirja wahda bħala żewġ postijiet separati. Skond para 3 jidher li kien qed jitkellem kemm fuq dar kemm fuq

ħanut. Ic-cens jingabar separatament, u jitqiesu bħala żewġ fondi separati. Din kienet *site* maqsuma f'ħafna *tenements* u kemm il-ħanut u kemm id-dar kienu żewġ *tenements* differenti.

Xehed Paul Bajada li joqghod Numru 8 (illum 23 wara li inbidel xi sentejn qabel), "Warmal", Triq San Giraldu, San Pawl il-Bahar. Id-9 huwa hanut; kien hanut minn dejjem jigifieri; kien jinfed mal-post, u qisu xi hamsa u ghoxrin (25) sena ilu ghalquh. Il-bieb ghalquh u gie separat ghalih; arlogg – dawl u ilma l-hanut qieghed ghalih; u l-post ta' dawl u ilma qieghed arloggi ghalihom –separati. Il-hanut jintuza, imma prezentement qieghed maghluq. Permessi thallsu anke s-sena l-ohra.

Xehed Dr. Michael Camilleri, rapprezentant tal-*Malta Tourism Authority*. L-informazzjoni li ghandu fuq *American Bar & Restaurant* li l-indirizz tieghu huwa Saint Gerald Street, Saint Paul's Bay hi li bhalissa l-licenzja hija *suspended*, biss illi kienet waslitilhom ittra minghand Paul Bajada l-*licensee* li kien hemm xi *refurbishment works* fil-binja u fil-hanut u allura din il-licenzja giet *suspended* sakemm ovvjament jispiccaw. Fl-2004 kien *not operating*, izda licenzja hemm.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi ghalhekk irrizulta li:

- n-numri 9 u 10 St. Gerald Street, St Paul's Bay huma żewġ postijiet separati li kienu mogħtija b'cens mingħand il-Gvern u li c-cens issa għalaq.
- In-numru 10 huwa residenza u issa sar il-kuntratt fuqu.
- Rigward id-9 kien ħanut u kien mikri lil certu Carmelo Bajada permezz tal-kirja tal-11 ta' Ġunju 1976.
- Id-Dipartiment ta' l-Artijiet ghandu żewġ *statements* ta' l-*accounts* kemm tal-post 9 u kemm tal-post 10 fejn juri li c-cens kien jitħallas separatament.
- Il-ħanut u din id-dar kienu ġejjin minn koncessjoni waħda, u l-ħanut illum magħluq, u kien magħluq meta għalaq ic-cens.

- Kienet saret kirja wahda bħala żewġ postijiet separati.
- Skond para 3 tal-ftehim jidher li kien qed jitkellem kemm fuq dar kemm fuq ħanut.
- Ic-cens jingabar separatament, u jitqiesu bħala żewġ fondi separati.

L-attur sostna d-dritt tieghu bazat fuq l-artikolu 12 (4) u (5) tal-Kapitolu 158 li jaghti lill-enfitewta ta’ proprjeta` mizmuma b’enfitewsi temporanja d-dritt li jirrendi dik l-enfitewsi perpetwa jekk fit-terminu ta’ dik l-enfitewsi d-dar tkun tinsab uzata bhala residenza ta’ cittadin Malti.

Il-konvenut sostna li dan id-dritt ma jestendix ghall-kamra li ggib in-numru 9 billi din kienet uzata bhala hanut.

Din il-Qorti ma thossx li l-fondi 9 u 10 kienu post wiehed, izda huma zewg fondi separati u qatt ma kienu meqjusa bhala wiehed u dan jirrizulta mill-fatt li c-cens jithallas separatament u huma ghandhom *tenement numbers* differenti. Illi mill-provi jidher il-fond numru 9 huwa meqjus bhala hanut li huwa maghruf u registrat bl-isem ta’ *American Bar & Restaurant.* Paul Bajada ikkonferma fix-xhieda tieghu tas-27 ta’ Novembru 2007, li l-fond bin-numru …9 *huwa hanut, kien hanut minn dejjem….”* u jkompli billi jghid il-fond numru 9 huwa separat mill-fond numru 10 tant li l-fondi ghandhom arloggi tad-dawl u l-ilma separati. L-Artikoli 12(4) u (5) ta’ Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta ma jistghux jigu applikati ghall-fond bin-numru 9 ghaliex dan m’hijux residenza ordinarja kif rikjest fl-imsemmijin Artikoli. Irrizulta li kienet saret kirja wahda bħala żewġ postijiet separati - n-numri 9 u 10 St. Gerald Street, St Paul’s Bay huma żewġ postijiet separati li kienu mogħtija b’cens mingħand il-Gvern u li c-cens issa għalaq. Id-Dipartiment ta’ l-Artijiet ghandu żewġ *statements* ta’ l-*accounts* kemm tal-post 9 u kemm tal-post 10 fejn juri li c-cens kien jitħallas separatament. Ic-cens jingabar separatament, u jitqiesu bħala żewġ fondi separati. Mill-kuntratt skond para 3 tal-ftehim jidher li kien qed jitkellem kemm fuq dar kemm fuq ħanut.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi dwar l-ewwel eccezzjoni relativa ghall-Artikolu 181 B (3) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta din giet sanata in segwitu.

Dwar it-tieni eccezzjoni li fir-rigward tal-fond numru 10, St. Gerald Street, St Paul's Bay, l-intimat, fiz-zmien li gieipprezentat ir-Rikors Guramentat odjern, kien qieghed fl-istadju li jikkonforma ruhu mal-ligi, fil-fatt illum dan sar; naturalment dan irid jitqies fil-kap ta' l-ispejjez.

Dwar it-tielet eccezzjoni li pero`, fir-rigward tal-fond numru 9, St. Gerald Street, St Paul's Bay, it-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michudin bl-ispejjez peress li kif se jirrizulta waqt il-provi, dan il-fond m'huwiex uzat ghal skop ta' residenza ordinarja kif allegat mill-istess rikorrent, il-Qorti tilqa' din l-eccezzjoni ghal motivi msemmija fil-'KUNSIDERAZZJONIJIET'.

Dwar it-talbiet attrici ghalhekk biex tikkundanna lill-intimat jikkonverti f'enfitewsi perpetwa l-enfitewsi temporanja tal-fond Nru 9/10 illum 22/23, St. Gerald Street, St. Paul's Bay (*tenements* 77180/1 *Lands* 168/95/1/4*,* 168/95/1/5) b'dak ic-cens pagabbili u rivedut skond l-istess ligi ghat-tenur u in konformita` mal-ligi u in partikolari l-artikolu 12 (4) (5) tal-Kapitolu 158, dwar il-fond 10 dan gja sar u ghalhekk ma hemmx skop aktar ta' kundanna ; dwar id-9 din michuda,

Minhabba n-natura tal-kaz spejjez bin-nofs.

< Sentenza Finali >

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