MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-3 ta' Frar, 2012

Appell Civili Numru. 954/2005/1

Carmel Debono u Maria mart l-istess Carmel Debono

v.

Paul Demanuele u Rosanne mart l-istess Paul Demanuele

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Marzu

2009 li biha prevja li cahdet l-eccezzjonijiet taghhom laqghet it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra taghhom.

2. Ghall-ahjar intendiment ta’ dan l-appell, is-sentenza appellata qed tigi hawn riprodotta fl-intier taghha, imnejn jirrizultaw il-premessi u t-talbiet tac-citazzjoni attrici, l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u l-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti li wassluha ghall-konkluzzjonijiet taghha. Dik is-sentenza tghid hekk:

“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.

"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-kera u b’hekk jigi ecceppit illi hemm tigdid lokatizzju ex lege, sabiex il-konvenuti qed jokkupaw il-fond de quo mhux minghajr titolu validu fil-ligi, izda b’titolu validu ta’ kera, kif ser jigi ippruvat ahjar fil-kors ta’ din il-kawza;

“Illi in effetti mill-2005 ’ilquddiem, il-konvenuti kienu kostretti jiddepositaw l-kera 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, jidhirlu 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 ftit 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 ghaddha minn go dan il-bieb u tela’ fuq u allura biex tixtri l-medicini terga’ tinzel 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-vicinanzi 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 jiggestixxi 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 jiggestixxu 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-cwievet 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 jiggestixxu 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 iffirmat 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-xogohlijiet 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 iffirmaw il-ftehim u kienu ftehmu 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 bzonnu.

“Ikkonfermat li kienet prezenti meta gie iffirmat il-ftehim, li kopja tieghu qieghedha 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 sena, 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-osservazzonijiet 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-partijiet li minnha jirrizulta li l-post kien dekontrollat u specjalment tirreferi ghall-iskrittura (kopja taghha 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 ghalhekk 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 ghalhekk hemm rilokazzjoni *ex lege* u li mhux qed jokkupaw il-fond *de quo* minghajr titolu validu fil-ligi izda li ghandhom 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 ghar-rilokazzjoni b’mod li hemmkirja vigenti.

“Il-Qorti tirreferi f’dan l-istadju ghall-Kapitolu 158 artikolu 5 subartikoli 1 u 2:

““5. (1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet li ġejjin ta’ dan l-artikolu u ta’ l-artikolu 6, id-disposizzjonijiet ta’ l-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta’ abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skond id-disposizzjonijiet ta’ l-artikolu 3.
“(2) Meta fit-tmiem ta’ kirja ta’ dar ta’ abitazzjoni mneħħija mill-kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skond il-ftehim, legali, skond l-użu jew xort’oħra) il-kerrej ikun ċittadin ta’ Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, id -disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu jkollhom effett u d-disposizzjonijiet ta’ l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini għandhom japplikaw ukoll iżda 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 ntuza 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 jagħlaq iż-żmien miftiehem espressament, jispiċċa *ipso jure*, mingħajr ma hu meħtieġ li sid il-kera jew il- kerrej jagħtu avviż 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 jagħlaq iż-żmien tal-kiri, il-kerrej jibqa’ u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu, jingħadd li l-kiri ġie mġedded taħt l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, għal żmien meqjus kif jingħad fl-artikolu 1532, minbarra għal dak li hu raba’, illi l-kiri tiegħu jingħadd imġedded għaż-żmien li hu meħtieġ għall-ġabra tal-frottijiet ta’ sena:

“Iżda, jekk il-kera jitħallas b’rati, il-kiri, ħlief fil-każ ta’ raba’, jingħadd imġedded għaż-żmien tal-ħlas ta’ rata waħda.”

“U l-artikolu 1537 tal-Kap 16 jipprovdi:

““1537. Meta sid il-kera jkun ta avviż lill-kerrej biex iħalli l-ħaġa fl-egħluq taż-żmien tal-kiri, il-kerrej ma jistax jeċċepixxi t-tiġdid taċitu tal-kiri, kif jingħad fl-aħħar artikolu qabel dan, lanqas jekk ikun issokta fit-tgawdija tal-ħaġa.”

"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 jikkonsenjawlhom lura c-cwievet 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. <u>Xogholijiet fil-fond:</u>

"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 jikkomprendi tibdil ta' blajjet u soqfa. Jinghad pero` li fil-kaz in ezami ma saret ebda kontro-talba u anqas valutazzjoni ta' l-ispejjez li saret referenza ghalihom ghalkemm gew prodotti diversi haddiema biex jixhdu dwar ix-xogholijiet.

"Il-Qorti tirreferixxi wkoll ghal klawsola 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:

"Ghall-motivi fuq imsemmija l-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni dwar id-dekontroll kif specifikat 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."

<u>L-appell tal-konvenuti</u>

3. Il-konvenuti hassewhom aggravati bis-sentenza surriferita tal-Qorti tal-ewwel grad u interponew appell minnha b'rikors ipprezentat fis- 6 ta' April 2009.

4. Fil-qosor, l-aggravji tal-appellanti huma s-segwenti:

- Illi kien jispetta lill-atturi appellati li jippruvaw li l-fond *de quo* huwa wiehed dekontrollat. Inoltre l-appellati kellhom jippruvaw li l-fond gie dekontrollat qabel ma bdiet il-lokazzjoni tal-fond inkwistjoni.

- Fit-tieni aggravju l-appellanti jghidu li donnha l-Ewwel Qorti injorat ghal kollox il-fatt li tul is-snin kollha tal-koncessjoni, inkluz l-ahhar ftit zmien qabel intemmet il-koncessjoni originali, il-konvenuti appellanti ghamlu bosta xoghlijiet, mhux biss ta' manutenzjoni u riparazzjoni, izda wkoll tibdiliet strutturali li dwarhom l-atturi kienu konsapevoli u akkonsentjenti.

5. Ghaldaqstant l-appellanti talbu r-revoka tas-sentenza moghtija mill-Ewwel Qorti u prevja li tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Risposta tal-atturi appellati

6. L-appellati, filwaqt li jirribadixxu r-ragunament tal-Ewwel Qorti fis-sentenza taghha, wiegbu li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita li tigi kkonfermata prevja c-cahda tal-appell tal-konvenuti bl-ispejjez kontra taghhom.

Fatti mertu tal-kawza

7. Il-fatti li taw lok ghal dawn il-proceduri, li issa jinsabu quddiem din il-Qorti, huma korrettement u dettaljatament riportati fis-sentenza appellata li giet riprodotta aktar qabel f’din is-sentenza, u din il-Qorti mhix ser terga’ tirrepetihom.

8. Il-kawza hija talba ghal zgumbrament tal-konvenuti minn fond dekontrollat wara li giet terminata l-koncessjoni emfitewtika.

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti

Prova tad-dekontroll tal-fond

9. Illi l-ewwel aggravju tal-appellanti huwa proprjament ripetizzjoni tal-ewwel eccezzjoni taghhom li giet ikkunsidrata u michuda mill-Ewwel Qorti billi din kienet konvinta li l-post kien dekontrollat u gie hekk dekontrollat qabel il-kirja.

10. L-appellanti jissottomettu mill-gdid fl-appell taghhom li l-atturi kellhom jippruvaw li l-fond kien wiehed dekontrollat.

11. Illi skont l-attrici Maria Debono, hi u zewgha kienu hadu parir li ahjar jiddekontrollaw il-post u dan qabel il-kirja u kienu qalu lill-konvenuti dwar dan, tant li nkiteb ukoll fil-kuntratt li l-fond kien dekontrollat.

12. Rosanne Demanuele kkonfermat dan u qalet li l-atturi krewlhom dar dekontrollata, u li din kienet mikrija ghal ghoxrin (20) sena, u li l-abbozz kien preparat proprju minnhom. L-istess qal Paul Demanuele li semma li huwa kien ipprepara l-abbozz tal-kuntratt bl-ghajnuna ta’ avukat u halla l-istess abbozz ghand l-atturi.

13. Issir referenza ghall-iskrittura a fol. 6 tal-process fejn fit-tielet linja tal-imsemmija skrittura jinghad *“accepts the decontrolled house…”*. Ghalhekk jidher ovvju li l-appellanti kienu jafu li qeghdin jikru fond dekontrollat u kif gja` nghad li l-iskrittura giet redatta mill-appellanti stess li kellhom l-assistenza u parir tal-avukat taghhom.

14. Illi ghalhekk kemm mix-xhieda kif ukoll mill-iskrittura jirrizulta li l-fond kien dekontrollat.

15. L-appellanti jsostnu wkoll li l-appellati kellhom ukoll jippruvaw li l-fond gie dekontrollat qabel ma bdiet il-lokazzjoni tal-fond inkwistjoni. Huma ghamlu referenza ghad-dokument a fol. 17 u qalu li dan huwa biss fotokopja ta’ ittra allegatament redatta mill-Land Valuation Office, liema ittra pero` ma gietx korroborata b’ebda dokument ufficjali u lanqas bix-xhieda. Inoltre jghidu li x-xhieda tal-appellati hija nkonsistenti billi l-attrici qalet li l-fond gie dekontrollat fis-snin sittin mentri l-attur xehed li gie dekontrollat fl-1978.

16. Skont id-dokument a fol. 17 il-fond gie dekontrollat fis-17 ta’ Frar 1978 qabel l-iskrittura li giet iffirmata fis-26 ta’ Gunju 1985. Dan id-dokument huwa fotokopja ta’ certifikat mahrug mill-LVO fl-10 ta’ Jannar 2006 u mhux semplici ittra kif allegat mill-appellanti. Il-kontenut ta’ dan id-dokument pero` gie kkonfermat minn Carmelo Borg li xehed li l-fond kien gie dekontrollat fl-1978. L-attrici xehdet ukoll li l-fond gie dekontrollat qabel saret il-lokazzjoni lill-konvenuti, cioe` qabel l-1985. Hi semmiet is-snin sittin b’referenza ghal koncessjoni emfitewtika precedenti ghal dik tal-konvenuti u qalet li l-dekontroll ma kienx japplika ghaliha tant li l-Housing ma kienx accetta c-

cwievet mill-inkwilini meta tterminat dik il-koncessjoni (ara fl-istess sens ix-xhieda ta' Dr. Paul Debono a fol. 25).

17. Illi ghalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti ghalkemm giet pprezentata kopja biss ta' dokument ta' dekontroll li ma gietx awtentikata bhala dokument ufficjali, izda xorta wahda jirrizulta li l-post gie dekontrollat qabel il-lokazzjoni kif qalu x-xhieda fuq imsemmija.

18. Ghalhekk l-ewwel aggravju qed jigi michud.

Xoghlijiet fil-fond

19. L-appellanti jsostnu li huma ghamlu hafna xoghlijiet fil-fond, mhux biss ta' manutenzjoni u riparazzjoni, izda wkoll tibdiliet strutturali, li l-appellati kienu jafu bihom u li taw ukoll il-kunsens tacitu taghhom ghalihom. Skont l-appellanti, l-atturi qatt ma wrew l-intenzjoni taghhom li jridu lura l-fond fi tmiem it-terminu lokatizju originarjament stipulat.

20. Rosanne Demanuele semmiet li huma ffirmaw il-ftehim u kienu ftehmu li l-ispejjez kienu sejrin jaghmluhom huma u kien hemm hafna spejjez xi jsiru. Hi qalet li l-ftehim kien ghal 20 sena. Paul Demanuele xehed li kien ghamel xoghlijiet ta' natura strutturali, bdil ta' soqfa u blajjet u ghalhekk dawn ma jammontawx ghal *maintenance* kif hemm imnizzel fil-kuntratt.

21. Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-lokazzjoni inkwistjoni kienet ghal ghoxrin (20) sena u skadiet fit-30 ta' Gunju 2005. Illi l-appellati kienu taw il-kongedo lill-appellanti b'ittra datata 5 ta' Mejju 2005 Dok Y a fol 7 izda l-appellanti baqghu ma hargux mill-fond.

22. Illi mill-atti ma jirrizultax li l-appellati kienu wrew l-intenzjoni taghhom, tacita jew esplicita, li huma ma kienux ser jiehdu lura l-fond mal-iskadenza tat-terminu miftiehem jew li awtorizzaw jew ma oggezzjonawx li appellanti jaghmlu xoghlijiet straordinarji ghax ma kienux

behsiebhom jirriprendu l-fond. Il-koncessjoni kienet ghal perjodu determinat ghalhekk fit-tmiem tal-koncessjoni l-appellanti kienu obbligati li jirrilaxxjaw il-fond.

23. Ghalhekk anke t-tieni aggravju qed jigi michud.

<u>Decide</u>

24. Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, spejjez tal-appell ghall-appellanti.

< Sentenza Finali >

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