MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 97/2004

Carmelo sive Lino Maistre
U
Lillian mart l-istess Carmelo Maistre,
U b'degriet tad-9 ta' Frar, 2012,
Il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem
Bryan, Sharon u John Maistre,
Minflok Carmelo sive Lino Maistre,
Stante l-mewt tiegħu fil-mori tal-kawża.

vs

Tabib Dottor John Cassar
U
Maria Yvonne Cassar.

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew illi:

Illi b'kuntratt tan-nutar Dottor Alexander Grech tat-18 ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u tnejn u ħamsin is-sinjura Alice armla minn Ambrogio Mercieca kienet ikkonċediet għaf-favur il-preċedessur in titolu ta' l-atturi b'titolu ta' enfitewsi temporanea għal żmien ta' ħamsin (50) sena li bdew jgħaddu mill-1 ta' Ottubru elf disa' mija u tnejn u ħamsin (1952) id-dar numru mitejn u tletin (230)(gja numru mitejn wieħed u tletin) u l-mezzanin kontigwu numru mitejn u wieħed u tletin (231) (ġja numru mitejn u tnejn u tletin (232) fi Triq il-Kbira, Ħal Balzan u dana versu ċ-ċens temporaneju ta' tlieta u tletin lira Maltija (Lm33) fis-sena komplessivament pagabbli kull tlett xhur b'lura u taħt il-kondizzjonijiet u pattijiet l-oħra kollha fl-imsemmi kuntratt li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn annessa bħala Dokument "A";

Illi b'kuntratt ta' l-4 ta' Lulju tas-sena elf disa' mija tnejn u sebgħin (1972) fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pellegrni Pwtit li kopja tagħha qegħda tiġi hawn annessa bħala Dokument "B" il-Professur Kurunell Joseph Gatt et kienu kkonċedew għaf-favur lill-atturi b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanea għal żmien ta' għoxrin (20) sena d-dar numru mitejn u tletinn (230) fi Triq il-kbira , Ħal Balzan, u dana versu s-subċens annwu u temporaneju t'mitejn u erbgħin lira Maltija (Lm240) fis-sena. Din id-dar kienet u għadha r-residenza ordinarja ta' l-atturi;

Illi b'kuntratt tad-9 ta' Lulju elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992) fl-atti tan-nutar Dottor Peter Fleri-Soler, l-atturi akkwistaw mingħand il-Professur Kurunell Joseph Gatt et l-utile dominju temporanju għaż-żmien li fadal minn ħamsin sena li bdew jiddekorru fl-1 ta' Ottubru, elf disa' mija tnejn u ħamsin tad-dar numru mitejn u tletin (230) u l-mezzanin kontigwu numru mitejn wieħed u tletin (231) fi Triq il-Kbira, Ħal Balzan. Kopja ta' l-imsemmi kuntratt qegħda tiġi hawn annessa bħala Dokument "C";

Illi l-atturi għandhom il-jedd a tenur ta' l-artikolu tnax (12) tal-Kapitolu mija tmienja u ħamsin (kap. 158) tal-Liġijiet ta' Malta jikkonvertu l-enfitewsi f'waħda perpetwa taħt l-istess

kondizzjonijiet ta' enfitewsi temporanja barra minn dawk li kienu jirreferu għaż-żmien u għaċ-ċens;

Illi l-atturi li kienu u għadhom jokkupaw id-dar numru mitejn u tletin (230) u l-meżżanin kontigwu numru mitejn wieħed u tletin (231) bħala ċittadini ta' Malta u bħala r-residenza ordinarja tagħhom sa mis-sena 1972 għandhom ukoll il-jedd li jitolbu li jsir kuntratt notarili f'dan is-sens u l-padrun dirett jew il-proprjetarju għandu jilqa' dik it-talba;

Illi għalkemm l-atturi debitamet talbu lill-konvenuti sabiex isir l-imsemmi kuntratt notarili għal konverżjoni ta' l-enfitewsi f'waħda perpetwa, l-istess konvenuti baqgħu inadempjenti mingħajr raġuni valida skond il-liġi.
Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-atturi, bħala l-persuni li kienu u għadhom jokkupaw id-dar numru mitejn u tletin (230) u l-meżżanin kontigwu numru mitejn u wieħed u tletin (231), għandhom il-jedd li jikkonvertu l-enfitewsi f'waħda perpetwa taħt l-istess kundizzjonijiet ta' enfitewsi temporanja barra minn dawi li kienu jirreferu għaż-żmien u għaċ-ċens u taħt dawk il-kundizzjonijiet elenkati fl-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tordna lill-konvenuti sabiex jidhru fuq l-att notarili relattiv in forza ta' l-ewwel talba;

3. Tinnomina Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att relattiv;

4. Tinnomina kuratur sabiex jidher għan-nom tal-konvenuti f'każ tal-kontumaċja tagħhom;

5. Tiffissa ġurnata, ħin u lolk għall-pubblikazzjoni ta' l-att relattiv.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuti li jibqgħu nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-atturi kkonfermata bil-ġurament ta' Carmelo Maistre.

Rat in-nota ta’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi:

1. Illi l-atturi m’għandhom ebda dritt jikkonvertu ċ-ċens tal-fond ‘de quo’ stante li l-Kap 158 kif emendat bl-Att Numru XXXVII tal-1988 ma jipproteġix persuni li akkwistaw iċ-ċens temporanju wara s-sena 1979 bħalma hu l-każ tal-atturi.

2. Illi l-atturi ma jokkupawx l-fond de quo bħala ‘residenza ordinarja’ a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Edizzjoni Riveduta tal-Liġijiet ta’ Malta, u dana apparti li għandhom diversi postijiet oħrajn fejn joqgħodu;
a. parti minn dan il-fond huwa mikri lil terzi;
b. dan il-fond ukoll jintuża għal skopijiet kummerċjali;

3. illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 ma japplikax fil-każ tal-konvenuti. Meta l-fond de quo ġie hekk dekontrollat mill-utilista ta’ allura u għalhekk l-effetti ta’ dak id-dekontrol japplikaw fil-konfront tal-konvent u l-awtur tiegħu iżda mhux fil-konfront tal-konvenuti jew l-awtur tagħhom.

4. Illi fi kwalunkwe każ il-provvediment tal-artikolu 12 tal-Kap 158 jivvjolaw l-artikolu 38 tal-kostituzzjoni ta’ Malta billi tieħu b’mod obbligatorju dritt fuq proprjeta’ mingħajr ma (a) tipprovdi għal ħlas ta’ kumpens xieraq, (b) tiżgura dritt ta’ aċċess lil Qorti jew Tribunal indipendenti u imparzjali nwaqqaf b’liġi sabiex jiġi deċiż l-interess jew id-dritt tal-proprjeta’, u l-ammont ta’ kull kumpens li għalih wieħed jista’ jkun intitolat, u sabiex jinkiseb ħlas ta’ dak il-kumpens, u (c) li tiżgura li kull parti fi proċedura f’dik il-Qorti jew Tribunal dwar pretensjoni bħal dik, dritt ta’ Appell mad-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f’Malta.

5. Id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 jivvjolaw il-provvediment tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol li hemm mal-Konvenzjoni Ewropea għall-

Protezzjoni tad-Drittjiet Fundamentali (L-Ewwel Skeda tal-Att Nru. XIV tal-1987) li jipprovdi li kull persuna naturali jew persuna morali għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possediment tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti kkonfermata bil-ġurament ta' Dr. John Cassar.

Rat id-digriet tagħha tat-18 ta' Novembru 2012 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza fuq it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti.

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet tal-kontendenti dwar din l-eċċezzjoni.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jitolbu li l-enfitewsi temporanja li kienu jgawdu fuq il-fondi deskritti fiċ-ċitazzjoni tiġi konvertita f'waħda perpetwa a tenur ta' l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-konvenuti ressqu diversi eċċezzjonijiet għall-pretensjonijiet ta' l-atturi. Din is-sentenza *in parte* hija pero' limitata għad-deċiżjoni dwar it-tieni eċċezzjoni. B'din l-eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti qed jikkontendu li:

(i) l-atturi ma jokkupawx il-fondi in kwistjoni bħala r-residenza ordinarja tagħhom a tenur ta' l-artikolu 12 tal-Kap. 158, u dana apparti li għandhom diversi fondi oħra fejn joqgħodu;

(ii) li parti minn dan il-fond huwa mikri lil terzi, u

(iii) dan il-fond jintuża wkoll għal skopijiet kummerċjali.

Dwar it-tieni raġuni msemmija f'din l-eċċezzjoni, il-mertu llum jinsab eżawrit, billi fil-mori tal-kawża l-atturi rritornaw lill-konvenuti ċ-ċwievet ta' din il-parti tal-fondi konċessi lilhom in enfitewsi temporanja, u ċioe' dik il-parti li għandha l-bieb tagħha mmarkat bin-numru mitejn wieħed u tletin (231). Infatti l-atturi, permezz tan-nota tagħhom tat-30 ta' Jannar 2012 ċedew it-talbiet tagħhom safejn jirrigwardaw il-mezzanin immarkat b'dan in-numru. Għalhekk qegħda minnufih tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talba għall-perpetwazzjoni taċ-ċens ta' din il-parti milli fondi ndikati fiċ-ċitazzjoni.

Kif ġie mfisser fil-kawża: **Victor Montebello et vs Alfred Grima**,[1] "*il-Kap. 158 ma jippovdi l-ebda tifsira tal-kelma 'residenza ordinaja' u allura dawn b'neċessita' kellhom ikunu nterpretati skond iċ-ċirkostanzi tal-każ partikolari, purche' dejjem fl-ambitu tal-liġi. Ingħad a propożitu illi 'meta l-kelma mhix definita, s-sinjifikat tagħha jista' jvarja skond il-kuntest partikolari u l-iskop tal-użu tagħha f'dak il-kuntest' (kollez. Vol. XI. vii. 119). Ġie ribadit ukoll mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (sede Inferjuri) fil-kawża 'Agius vs Agius', deċiża fit-2 ta' Diċembru 1994 … illi 'l-element tar-residenza ġie interpretat mill-ġurisprudenza tagħna fis-sens li mhux biżżejjed li jkun hemm 'mere physical presence' imma jeħtieġ li l-post kien 'permanentely his ordinary residence u his only residence*."[2]

Irriżulta mill-provi prodotti illi b'kuntratt ta' Settembru 1952 ċerta Alice Mercieca kkonċediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal ħamsin sena lill-Professur Joseph Gatt il-fondi msemmija fiċ-ċitazzjoni. Sussegwentement l-atturi kienu ħadu il-fond numru mitejn u tletin (230) Triq il-Kbira, Hal-Balzan, b'titolu ta' sub-konċessjoni enfitewtika għal għoxrin sena b'kuntratt ta' l-4 ta' Lulju 1972.[3] Huma marru

---

[1] Prim'Awla : 5.05.2005 .
[2] Ara wkoll : Appell : Coppini noe. vs Vella Bonnici : 8.02.1971; Appell Infejuri : Bezzina vs Cachia; Qorti tal-Magistrati (Malta) : Gatt vs Mercieca : 16.07.1982 .
[3] Ara kopja tieghu esebita bhala Dok. B a fol. 10 - 19 tal-process .

jirrisjedu f'dan il-fond ftit wara li għamlu xi ridekorazzjoni fih, u meta l-attriċi kienet tqila bit-tifel iż-żgħir tagħha John. Meta kien wasal biex jiskadi ż-żmien ta' din il-konċessjoni sub-enfitewtika, ftehmu maċ-ċessjonarju tagħhom biex jixtru ż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni enfitewtika oriġinali fuq dan il-fond u l-fond adjaċenti bin-numru mitejn wieħed u tletin (231), u nfatti sar kuntratt f'dan is-sens fid-9 ta' Lulju 1992.[4] Meta mbagħad skada t-terminu tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali fl-2002 l-atturi ppretendew li jużufruwixxu ruħhom mill-fakolta' li tagħtihom il-liġi bis-saħħa ta' l-artikolu 12 tal-Kap. 158 u jitolbu li, bħala r-residenti attwali, jipperpetwaw l-enfitewsi ta' dan il-fond favur tagħhom. Il-konvenuti, eredi u suċċessuri fit-titolu ta' l-imsemmija Alice Mercieca u llum id-direttarji ta' dan il-fond, qed jirreżistu din it-talba.

Tressqu diversi provi in sostenn ta' l-allegazzjoni ta' l-atturi illi l-fond bin-numru mitejn u tletin (230) Triq il-Kbira, Hal Balzan huwa r-residenza ordinarja tagħhom. Apparti li xehdu f'dan ir-rigward l-atturi u tnejn minn uliedhom, tħarrku wkoll żewġ ġirien ta' l-atturi, u anke dawn ikkonfermaw b'mod inekwivoku li l-atturi ilhom jgħixu f'dan il-fond sa minn meta daħlu fih fis-sena elf disa' mija tnejn u sebgħin. Bħala provi dokumentarji, ġew ippreżentati estratti mid-diversi Reġistri Elettorali ppubblikati sa mis-sena 1972, u jirriżulta minnhom li l-atturi ilhom reġistrati fuq dak l-indirizz b'mod kontinwu u ininterrott sa minn dik is-sena. Ġew esebiti wkoll numru ta' kontijiet ta' l-ilma u d-dawl għal dan il-fond li jindikaw konsum regolari u kostanti minn familja li qed tokkupa dan il-fond, kif ukoll dawk tat-*telephone* li l-istess jindikaw użu spiss tat-*telephone* nstallat f'dan l-indirizz.

Ġie ammess mill-atturi li huma jippossjedu bi proprjeta' żewġ fondi f'Tas-Sliema. Imma rriżulta li wieħed minn dawn il-fondi huwa adibit bħala *pub* li fil-mori tal-kawża kien jinsab magħluq u *store* sovrastanti, f'kundizzjoni strutturali ħażina u li qatt ma ġie restawrat sabiex ikun jista' jintuża għal skopijiet residenzjali, billi kien jirrikjedi ħafna spejjeż. Il-fond l-ieħor huwa appartament li kien u

[4] Ara kopja tieghu esebita bhala Dok. C afol. 20 - 23 .

għadu joqgħod fih bin l-atturi John Maistre sa minn meta kellu sbatax-il sena, u qatt ma kien ir-residenza ta’ l-atturi.

Dwar l-allegazzjoni li l-fond in kwistjoni qed jintuża għal skopijiet kummerċjali, ġie ammess mill-attriċi, li fiż-żmien kellha negozju ta’ *beautician* f’tas-Sliema, għax illum tinsab irtirata għal kollox mix-xogħol, li 0poradikament u meta biss kien ikollha lil xi ħadd mit-tfal morda, illi kienet tagħmel pjaċir lil xi klienta tagħha u taqdiha fir-residenza tagħha ta’ Hal Balzan. Imma dan it-tip ta’ użu daqshekk limitat żgur li ma jistax jibdel in-natura tal-fond in kwistjoni minn fond residenzjali għal wieħed kummerċjali.

Għaldaqstant billi rriżulta ampjament illi l-fond bin-numru mitejn u tletin (230) Triq il-Kbira, Hal-Balzan, kien ir-residenza ordinarja ta’ l-atturi, kif imfisser fil-ġurisprudenza tal-qrati tagħna, meta ġiet fit-tmiem il-konċessjoni enfitewtika msemmija fiċ-ċitazzjoni, u li ma jistax jingħad li dan il-fond intuża għal skopijiet kummerċjali, tiċħad din it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti, u tħalli l-kawża għall-kontinwazzjoni.

L-ispejjeż jibqgħu riservati għas-sentenza finali.

< Sentenza In Parte >

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