MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-18 ta' Mejju, 2012

Citazzjoni Numru. 34/2007

AIC Joseph Barbara u b'digriet tat-8 ta' Gunju 2009 l-atti tal-kawza gew trasfuzi fl-isem ta' Josephine Azzopardi, Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis *stante* l-mewt tal-Perit Joseph Barbara, Josephine mart Raymond Azzopardi *proprio* kif ukoll bhala prokuratur ta' l-imsiefra Anna Maria mart Salvatore Saddemi, Patricia mart David Anastasi, u Greta mart Anthony Bartolo Parnis
vs
Nathalie Scicluna

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-appartament numru 52, Block D, St. Julian’s Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan;

2. Illi l-intimata qieghda jokkupaw il-fond surreferit illegalment u abbuzivament u *stante* l-gheluq tac-cens temporanju fl-14 ta’ Gunju, 2002 (skond il-kuntratt ta’ cens anness mar-rikors guramentat u immarkat Dok. ‘A’) u l-konsegwenti reversjoni tal-proprjeta` f’idejn id-direttarji, ir-rikorrenti;

3. Illi dan gie wkoll konfermat permezz tas-sentenzi fl-ismijiet ‘**Nutar Dottor Herbert Cassar *et* vs Alice Turner**’ (deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fit-30 ta’ Gunju, 2004 annessa mar-rikors guramentat u immarkata Dok. ‘B’) deciza u ‘**AIC Joseph Barbara *et* vs Avukat Generali u Anthony Cachia**’ (deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-15 ta’ Mejju, 2006 annessa mar-rikors guramentat u immarkata Dok. ‘C’);

4. Illi l-intimata m’ghandha ebda eccezzjoni x’taghti ghat-talbiet attrici;
5. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha mehtiega skond l-artikolu 167 tal-Kodici t’Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta) sabiex il-Qorti tghaddi biex tiddeciedi bid-dispensa tas-smigh.

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti biex tiddeciedi bid-dispensa tas-smigh tal-kawza skond l-artikolu 167 tal- tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta) u:

1. Tordna lill-intimata tizgombra mill-appartament numru 52, Block D, St. Julian’s Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan fi zmien qasir u perentorju li jigi wkoll prefiss minn din il-Qorti skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li giet ingunta ghas-subizzjoni.

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

B. RISPOSTA:
Rat ir-risposta guramentata ta’ l-intimata li biha esponiet:
1. Illi fl-ewwel lok hija teccepixxi li, apparti kull titlu pozjuri, hija ghandha titlu li tibqa’ fil-fond u dan skond l-artikolu 12A tal-Kap. 158, li gie introdott ricentement, u li jhassar l-effetti tas-sentenzi citati mill-attur. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista ta’ xhieda prezentata mill-konvenuta.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:
Illi fil-15 ta’ Frar, 2008 ir-rikorrenti filwaqt li irrefera ghall-Att XVIII ta’ l-2007 li permezz tieghu gie introdott l-artikolu 12A fil-Kap 158 – Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, u minhabba li l-intimata sostniet l-applikabilita` ta’ tali artikolu ghall-kaz, u in vista tal-bidla fil-ligi, saret talba mir-rikorrenti ghal zieda fix-xhieda, u in vista tal-fatt li l-intimata kienet qed tivvanta titolu taht l-artikolu 12A, talab l-inverzjoni tal-provi.

Illi r-rikorrenti talab il-prosegwiment tal-provi fit-2 ta’ Mejju, 2008 ghalkemm l-atturi kienu attakkaw il-validita` kostituzzjonali ta’ l-artikolu 12A tal-Kap 158 biex l-intimata tipprova li l-appartament *de quo* jikkostitwixxi r-residenza taghha skond l-artikolu citat minhabba li r-rikorrenti insista li l-appartament ma kienx qed jintuza bhala r-residenza ta’ l-intimata.

Rat li fir-risposta ta’ l-24 ta’ Settembru, 2010 l-intimata sostniet li hija regolarment residenti fil-post *de quo* ghalkemm gieli ghamlet perjodi fejn ma kenitx fl-istess post, izda li dik hija l-unika residenza li qatt kellha mis-separazzjoni taghha ’l hawn. Ziedet li kienet ghamlet

operazzjoni serjissima u ma kenitx tista' titla' t-tarag u kellha toqghod zmien ghand ohtha.

Gie prezentat affidavit ta' Josephine Azzopardi, fejn issemma li hi u hutha huma censwalisti tal-fond *de quo*. Irreferiet ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet "**AIC Joseph Barbara vs Anthony Cachia *et***" deciza 15 ta' Mejju, 2006 fejn l-istess Qorti Kostituzzjonali kienet iddecidiet '*obiter*' illi hi, hutha u dak iz-zmien missierha wkoll (illum mejjet) kellhom dritt ghar-ripreza ta' l-appartament bil-pussess liberu u vakanti ta' l-istess gjaladarba ma kienux applikabbli ebda wahda mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 li setghu jaghtu xi forma ta' titolu validu lill-okkupanti ta' l-istess appartamenti. Wara li nfethet il-kawza ghaddiet mill-Parlament il-ligi li dahhlet *in vigore* l-art 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li permezz tieghu kien qieghed jinghata dritt ta' lokazzjoni lill-okkupanti ta' l-appartamenti li huma cittadini Maltin u li kienu qeghdin jokkupaw l-appartament taghhom bhala r-residenza ordinarja taghhom. Dan l-artikolu gie rez applikabbli ghall-proprjetajiet taghhom ukoll. Insistiet li ghalhekk Nathalie Scicluna riedet tkun qieghedha tirrisjedi fl-1 ta' Lulju, 2007 u cioe` meta dahlet *in vigore* l-ligi relattiva.

Semmiet li Nathalie Scicluna ma kenitx tirrisjedi fl-appartament ghal snin twal. Hi kienet separata minn zewgha Ian Scicluna ghal snin twal u li kienet tirrisjedi 18, Tal-Fanal, Triq it-Twila, Haz-Zebbug flimkien ma' haddiehor. Semmiet ukoll li Nathalie Scicluna kienet sahansitra qed tikri l-appartament lil terzi. Ziedet li darba minnhom kienet rat *envelope* mahrug mill-kumpanija Melita p.l.c. indirizzat lil Adrian Gusman fl-indirizz 52, Block D, Triq is-Sur Fons, St. Julians. Hi kellmet personalment lil Adrian Gusman u dan ikkonfermalha li kien kera l-appartament fl-indirizz surreferit tramite l-agenzija ta' Sarah Grech u qalilha wkoll li qabel ma mar joqghod hu fl-appartament huwa kien mar jarah. Ic-cwievet kienu f'idejn ir-rapprezentant ta' l-agenzija u ma kien hemm hadd joqghod fl-appartament.

Gie prezentat affidavit ta’ Adrian Gusman fejn issemma li ghall-habta ta’ Novembru, 2008 beda jikri l-appartament fl-indirizz 52 Block D, Triq is-Sur Fons, St. Julians Court li kien sar jaf bih tramite l-agenzija Sara Grech. Meta mar jara l-fond *de quo* sab ghamara fih imma ma kien joqghod hadd fih. Semma li kien iffirma kuntratt ta’ kera ghal madwar sitt xhur u dan jirrisjedi fl-appartament sa Marzu 2009. Il-kuntratt kien iffirmah hu ma’ Nathalie Scicluna u r-rapprezentant ta’ Sara Grech. Il-kera kien ihallasha kull xahar lil Nathalie Scicluna. Il-kera kienet madwar €400 fix-xahar.

Xehed Romuald Attard *Manager* fil-*Legal Office Department* mal-Bank of Valletta u qal li l-indirizz postali fejn l-*istatements* tal-bank referibbli ghal Nathalie Scicluna jintbaghtu, kellhom zewg indirizzi. L-indirizz personali taghha huwa 18, ‘Tal-Fanal’, Triq it-Twila, Haz-Zebbug pero` hemm indirizz iehor li jintbaghtu xi kontijiet ohra f’Hope, 50, A.M. Caruana Street, Naxxar.

Fuq domanda tal-Qorti zied li l-intimata ghandha *credit card* bl-indirizz postali 52, St. Julian’s Court, *Block* D, Triq is-Sur Fons, San Giljan. Semma wkoll li l-intimata ghandha *current account* mal-fergha ta’ Haz-Zebbug fejn l-indirizz taghha huwa 18, ‘Tal-Fanal’, Triq it-Twila, Haz-Zebbug pero` l-*istatement, l-account address* ta’ dan il-kont jintbaghat 52, St. Julian’s Court, Block D. Dan il-*current account* infetah fit-13 ta’ Gunju, 1998.

Xehdet Stephanie Zarb li tahdem mal-Melita p.l.c. u semmiet li l-kont numru 133665 huwa registrat fuq Adrian Gusman *I.D. Card Number* 295678, Block D, Flat 52, Triq is-Sur Fons St. Julians, imbaghad fl-2009 mar 40, *Flat* 10 Triq ix-Xniz, Salina, Malta.

Gie prezentat affidavit ta’ Stephanie Zarb fejn semmiet li d-dokument a fol 125 jindika l-ismijiet ta’ William Borg, Abderrazzak Benyaha u Bernardette Vella u ikkonfermat li dawn il-klijenti kollha kellhom servizzi tal-Melita p.l.c. stallati fil-fond Flat 52, *Block* D, St. Julians’ Court, St. Julians.

Xehedet Grazienne Spagnol, *Education Officer* mal-bank u semmiet li fl-2010 Nathalie Scicluna, permezz ta' l-*internet banking*, talbet li tibdel l-indirizz minn 18, Tal-Fanal, Triq it-Twila, Zebbug ghal 52, St. Julians' Court, Blokk D, Triq is-Sur Fons, St. Julians.

Inoltre l-Qorti tirreferi ghal dak imsemmi fis-sentenza moghtija llum stess fl-istess ismijiet numru 61/09FS u ghad-depozizzjonijiet u affidavits u atti ohra li ghalihom saret referenza fis-sentenza l-ohra u tqishom bhala parti integrali ta' din is-sentenza.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. Fatti fil-qosor:

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' l-appartament numru 52, Block D, St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan. Fil-mori tal-kawza gie nieqes il-Perit Joseph Barbara u saret id-debita legittimazzjoni ta' l-atti f'isem uliedu l-bqija tar-rikorrenti. L-intimata kellha titolu ta' sub-cens temporanju li kien jiskadi fl-14 ta' Gunju, 2002. Fil-fatt, permezz ta' tali att pubbliku l-istess Nutar Borg (missier l-intimata) accetta li jixtri u jakkwista s-*subutile* dominju temporanju ghaz-zmien li fadal mill-hamsa u erbghin sena (45) mill-erbatax ta' Gunju, 1957.

Wara, dahal fis-sehh l-Att XVIII ta' l-2007 u specifikament l-artikolu 12A ta' l-istess Ordinanza dwar il-Kontroll tad-Djar li permezz ta' l-istess inghata d-dritt retroattiv lil sub-censwalist - bhalma kienet l-intimata - li, f'kaz li dan kien jokkupa l-fond relattiv bhala d-dar ta' abitazzjoni tieghu u li, fit-tmiem tas-subenfitewsi, kien jokkupa l-istess dar bhala r-residenza ordinarja tieghu, jibda jokkupa l-fond bhala d-dar t'abitazzjoni b'titolu ta' lokazzjoni bil-kundizzjonijiet hemmhekk stipulati.

Peress li r-rikorrenti kellha informazzjoni li l-intimata ma kenitx qed tokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja taghha u dan peress illi kienet marret tirrisjedi flimkien mal-*partner* taghha f'Haz-Zebbug, u hasset li l-art 12A ma setax jaghti titolu lill-intimata fin-nuqqas tar-residenza taghha b'mod ordinarju fil-fond relattiv.

Irrizulta li ripetutament kien hemm lokazzjonijiet maghmula mill-intimata a favur ta' terzi tal-fond *de quo*.

D2. Kriterji ta' l-artikolu 12A tal-Kap 158:
Sabiex l-intimata tkun tista' validament tivvanta titolu fuq il-fond relattiv, l-artikolu 12A tal-Kap 158 jehtieg illi l-fond relattiv ossija d-dar ta' abitazzjoni:

"(i) tkun okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu; u
(ii) tkun soġġetta għal xi enfitewsi jew sub-enfitewsi oħra (aktar 'il quddiem f'dan l-artikolu msejħin "l-enfitewsi jew sub-enfitewsi preċedenti"), kemm jekk perpetwa u kemm jekk temporanja.

Fit-tmiem tal-enfitewsi l-aktar reċenti l-enfitewta jew subenfitewta li jkun jissodisfa r-rekwiziti tas-subartikolu (1)(b)(i) jkollu l-jedd li jibqa' jokkupa d-dar ta' abitazzjoni taħt kirja minghand il-persuna li tkun id-detentur tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi precedenti bl-istess kera u taht l-istess kundizzjonijiet applikabbli skont l-artikolu 12(2)(i), (ia) u (ii) li ghandhom japplikaw *mutatis mutandis*.*"*

Il-Qorti tirreferi wkoll ghal:
"Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw ukoll fil-każijiet kollha fejn ghad illi l-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar recenti tkun ghalqet qabel l-1 ta' Lulju 2007 il-persuna li kienet l-enfitewta jew is-subenfitewta fl-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar ricenti tkun ghadha tokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja taghha f'dik id-data."

D3. Kriterji ghall-applikabilita` ta' l-artikolu 12A tal-Kap 158:
Dawn huma:
(i) ic-cittadinanza Maltija - din pruvata permezz tal-karta ta' l-identita` relattiva ezebita *fol* 28 tal-process tar-rikors numru 61/2009
(ii) ir-residenza ordinarja taghha fil-fond fi tmiem l-enfitewsi ossija fl-14 ta' Gunju, 2002 – u dan huwa l-punt l-aktar dibattur bejn il-partijiet, u

(iii) applikabilita` tas-subartikolu 4 ta' l-artikolu 12A minhabba retroattivita` - id-dar ta' abitazzjoni ghandha tikkostitiwixxi wkoll ir-residenza ordinarja ta' l-intimata fil-perjodu kollu li jmur mill-14 ta' Gunju, 2002 sal-ewwel ta' Lulju, 2007.

D4. L-intimata kienet qed tokkupa l-fond de quo bhala r-residenza ordinarja taghha meta ghalaq ic-cens u baqghet hekk tokkupah bl-istess mod?:

Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet **Moviment Azzjoni Socjali vs Noel Borg**, deciza fit-30 ta' Settembru, 2010 inghad:

"…Dawn jinkludu l-irqad u mistrieh regolari fil-fond in kwistjoni, il-fatt li fil-fond in kwistjoni jinzammu l-oggetti personali u l-hwejjeg ta' min jippretendi li ghandu residenza, il-fatt illi f'din ir-residenza huwa jghaddi z-zmien liberu tieghu fejn hu jipprattika d-delizzji tieghu u jaghmel ix-xoghol personali tieghu. Tindika wkoll il-kelma 'residenza', il-fond fejn wiehed jippranza u jiccena, fejn wiehed jircevi l-korrispondenza u anke fejn jircevi l-hbieb, u fejn il-hbieb u terzi jistennew li jsibu lil min hu hemm residenti. …Fis-sentenza taghha tat-8 ta` Frar 1971 fil-kawza "**Coppini *noe* vs Vella Bonnici *noe***" il-Qorti tal-Appell osservat li b'residenza ordinarja wiehed ghandu jfisser post b'certu grad ta` kontinwita`, apparti assenzi accidentali jew temporanji. Id-durata mhux kriterju esklussiv u necessarjament determinanti. Hu pero` kriterju tajjeb dak li jirrigwarda l-mod kif bniedem ugwalment jorganizza hajtu. Residenza ordinarja timplika permanenza u abitwalita` ("**Agius vs Agius**", Qorti tal-Appell Inferjuri - 2 ta' Dicembru, 1994)."

Illi fil-fehma ta' din il-Qorti l-konnotati ta' residenza ordinarja huma derivati mill-fatti kollha f'daqqa riferibbli ghal persuna u fond. Dawn huma derivati mill-assjem tal-provi, u l-aktar influwenti huwa l-fatt ta' fejn il-persuna regolarment torqod u zzomm hwejjigha, inkluz id-dokumenti personali. Naturalment fil-post ta' residenza ordinarja persuna zzomm dak li abitwalment tilbes, kif ukoll dak li hu necessarju ghall-passatempi principali taghha. Normalment residenza ordinarja jkun fiha l-possibbilta` li bniedem jghaddi l-hin liberu tieghu, jaghmel

il-kontijiet privati, jibghat l-ittri, izomm l-*income tax returns*, u kopji tal-kuntratti relattivi ghall-proprjeta` tieghu. Fir-residenza ordinarja bniedem izomm l-oggetti ta' valur sentimentali. Izda min-naha l-ohra mhux necessarju li bniedem jorqod hemmhekk kuljum. Il-fatt li bniedem ikollu villeggjatura ma jeskludix l-ewwel post milli tkun ir-residenza ordinarja. Normalment id-dokumenti tal-hajja civili bhal *I.D. Card*, registrazzjoni ma' Registru Elettorali, mal-Korporazzjonijiet, jikkostitwixxu prova izda mhux necessarjament prova konklussiva (ara wkoll, Prim'Awla, Imhallef Valenzia, 26 ta' Ottubru, 1998, **Borg Costanzi vs Debarro**; u **Calleja vs Ellul**, Appell, 29 ta' Novembru, 1996).

Fil-kaz in ezami, din il-Qorti ma thossx li l-intimata kienet tirrisjedi regolarment fil-fond *de quo*, specjalment meta wiehed iqis li l-fond *de quo* kien spiss jinkera mill-intimata lil terzi persuni. Infatti l-fatt li persuna spiss tghaddi sighat twal u anke torqod ghand persuna ohra ma jistax iwassal biex wiehed jghid li m'ghadhiex tirrisjedi fid-dar precedenti ghax ma humiex in-numru ta' sieghat izda aktar l-orjentament mentali li jiddetermina r-residenza ordinarja. Facilment jista' wiehed jghaddi sitt ijiem f'gimgha ghand habib, izda jibqa' xorta wahda ordinarjament jirrisjedi go fond iehor fejn fil-fatt izomm hwejgu personali, kotba tal-bank, karti ta' l-*income tax*, ecc. Izda meta wiehed ripetutament jikri l-post lil terzi persuni, u ghalhekk certament ma jhallix l-affarijiet ta' natura personali fil-fond imsemmi, dak ma jkunx ghadu joqghod fil-fond imsemmi. Persuna jew tkun ordinarjament residenti f'fond jew f'iehor, ghalkemm hemm dejjem il-possibbilta` ta' soggorn f'lukandi, villeggjatura jew djar ta' hbieb. Anke mal-banek l-intimata kellha diversi kontijiet registrati f'Haz-Zebbug (ara depozizzjoni Romuald Attard). Waqt id-depozizzjonijiet hareg car li l-intimata kienet tikri l-fond lil terzi (fosthom lil Adrian Guzman), tant li *estate agencies* kien ikollhom ic-cwievet. (Ara anke depozizzjoni tar-rapprezentanta ta' Melita p.l.c.).

Ghalhekk jirrizulta car li l-intimata ma kenitx qed tokkupa l-appartament *de quo* bhala residenza ordinarja taghha u ma setghetx tibbenefika mid-dispost ta' l-artikolu 12A tal-

Kap 158. Dan iwassal ghall-konkluzjoni li effettivament l-intimata kienet qed tokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tichad l-eccezzjoni li l-intimata ghandha tibqa' fil-fond u dan skond l-artikolu 12A tal-Kap 158.

Tilqa' t-talba attrici peress li hija gustifikata u tordna lill-intimata tizgombra mill-appartament numru 52, Block D, St. Julians' Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan fi zmien xahrejn mil-lum.

Spejjez kontra l-intimata.

< Sentenza Finali >

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