MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-20 ta' Marzu, 2013

Citazzjoni Numru. 1225/2011

Jane Micallef, Catherine Borda u Carmen Conti

-vs-

Emanuel Debattista u martu Mary Debattista

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi ppreżentat fit-12 ta' Diċembru 2011 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi r-rikorrenti huma l-uniċi sidien tal-fond numberat 9, Alley 16, Triq il-Kbira, Żebbuġ (Malta).

Illi l-intimati qedin jokkupaw dan il-fond proprjeta' tar-rikorrenti mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, u għaldaqstant b'mod abbusiv u lleċitu.

Illi r-rikorrenti nterpellaw lill-intimati sabiex jiżgombraw u jivvakaw minn dan il-fond, iżda inutilment, u għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Jgħidu għalhekk l-intimati għaliex għar-raġunijiet premessi din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara illi l-intimati qed jokkupaw il-fond numerat 9, Alley 16 Triq il-Kbira, Żebbuġ (Malta) mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u għaldaqstant b'mod abbusiv u illeċitu;

2. Tordna l-izgumbrament immedjat tal-intimati mill-fond numerat 9, Alley 16, Triq il-Kbira, Żebbuġ (Malta), u tordna lill-intimati jneħħu dak kollu li huwa ħwejjiġhom minn dan il-fond, u jikkonsenjaw il-pussess battal tal-istess fond lir-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati illi qegħdin jiġu nġunti għas-subizzjoni, b'riserva għall-azzjoni tad-danni spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati għad-danni kaġunati lilhom minħabba l-okkupazzjoni lleċita tal-intimati ta' dan il-fond.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti pprezentata fil-21 ta' Frar, 2012 li fiha ġie eċċepit:

Illi preliminarjament r-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom tal-fond numru 9, Sqaq 16, Triq il-Kbira, Żebbuġ;

Illi preliminarjament, l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti *ratione materiae stante* l-eċċipjenti għandhom titolu validu fil-liġi bħala nkwilini;

Illi talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti stante li fil-fatt il-konjugi Debattista qed jokkupaw il-fond in kwistjoni għal aktar minn erbgħin sena b'titolu ta' kera.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tat-12 ta' Diċembru 2012 li permezz tagħha l-kawża tħalliet għas-sentenza bil-fakolta' li l-partijiet jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher ċar mill-premess il-Qorti trid tiddeċiedi jekk il-konvenuti għandhomx titolu ta' lokazzjoni u dan evidentement skont il-kapitlu 158 peress li jekk huma għandhom dan it-titolu bilfors li akkwistawh in segwitu għall-akkwist ta' *utile dominium* temporanju u allura jekk skattawx bejn il-partijiet il-provvedimenti tal-liġi msemmija b'mod li meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika oriġinali, il-konvenuti kellhomx il-protezzjoni tal-istess liġi msemmija. Il-Qorti qed tippremetti dan għaliex il-konvenuti żgur bdew jokkupaw il-fond minn meta huma akkwistaw is-*sub utile dominium* tiegħu u mhux permezz ta' lokazzjoni inizjali bejniethom u s-sidien ta' dak iż-żmien.

Illi l-konvenuti nfatti akkwistaw is-*sub utile dominium* termporanju ta' sbatax-il sena mingħand l-aħwa Cascun u oħrajn fis-16 ta' Novembru 1971 permezz ta' kuntratt in atti Nutar John Spiteri Maempel (fol 103). Ma hemmx dubju illi l-atturi huma l-*aventi causa* tad-direttarji oriġinali u dan jirriżulta ampjament mir-riċerki eżebiti mill-atturi.

Illi l-artikolu 12 tal-kapitlu 158 jgħid illi:

***12**. (1) "Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 12A għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien*.

(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja –

(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew

(b) għal kull perjodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data, u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett –

(i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perjodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar; u

(ia) suġġett għall-kundizzjonijiet stabbiliti fis-sub-artikolu 5(3)(b); u

(ii) taħt dawk il-kundizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq.

(3) Meta fit-tmiem ta' enfitewsi kif imsemmi fis-sub-artikolu (2)(a) jew (b) d-dar ta' abitazzjoni tkun suġġetta għal kirja, id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, m'għandhomx japplikaw dwar kirja bħal dik: Iżda meta l-kerrej taħt l-imsemmija kirja jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu dan għandu, fit-tmiem tal-imsemmija kirja, ikollu l-jedd li jkompli jokkupa d-dar taħt kirja ġdida mingħand il-padrun dirett bl-istess kera u taħt l-istess kundizzjonijiet kif imsemmija fis-sub-artikolu (2)(i) u (ii) dwar l-enfitewta.

(4) Meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu fi żmien dak l-egħluq, li ma tkunx enfitewsi msemmija fis-sub-artikolu (2) (a) jew (b), l-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-enfitewsi f'waħda perpetwa taħt l-istess kundizzjonijiet ta'enfitewsi temporanja barra minn dawk li jkunu jirreferu għaż-żmien u għaċ-ċens. Iċ-ċens li jkollu jitħallas b'effett mill-konversjoni tal-enfitewsi f'waħda perpetwa u sakemm jgħaddu ħmistax-il sena minn dik id-data jkun daqs sitt darbiet iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dik il-konverżjoni, u wara dan għandu jiżdied kull ħmistax-il sena b'daqstant miċ-ċens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon miegħu ż-żieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi ċens ikun ġie stabbilit l-aħħar.

(5) Jekk l-enfitewta ma jeżerċitax il-jedd mogħti lilu bis-sub-artikolu (4) fi żmien sitt xhur mid-data li dak il-jedd ikun eżerċitabbli, dak il-jedd għandu, bil-modifiki meħtieġa, jgħaddi għand min ikun qed jokkupa d-dar li jkollu jedd jitlob, bl-esklużjoni tal-enfitewta, li d-dar ta' abitazzjoni tingħata lilu mill-proprjetarju b'enfitewsi perpetwa taħt l-istess kundizzjonijiet li kienu jiġu applikati kieku l-enfitewta kien ikkonverta l-enfitewsi f'waħda perpetwa.

(6) Meta l-enfitewta jew min ikun qed jokkupa d-dar ikollu jedd jikkonverti enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa taħt is-sub-artikolu (4) jew (5), dan jista' jitlob li jsir kuntratt nutarili f'dan is-sens, u l-padrun dirett jew il-proprjetarju għandu jilqa' dik it-talba.

(7) Meta d-data tat-tmiem tal-enfitewsi tkun data qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, id-dispożizzjonijiet ta' qabel ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw biss jekk l-enfitewta jew il-kerrej, skond il-każ, ikun għadu jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu f'dik id-data u ma japplikawx jekk ikun hekk qed jokkupa d-dar skont ftehim li jkun għamel wara li tkun intemmet l-enfitewsi."

Illi ta' min iżid li skond is-sub-artikolu (9) enfitewsi tinkludi ukoll sub-enfitewsi ai fini tas-sub-artikolu 2 (a) jew (b).

L-artikolu 12 (8) imbagħad jagħmilha ċara li l-protezzjoni li tagħti dik il-liġi f'każ li *"l-enfitewta jew il-kerrej li jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu meta tagħlaq l-enfitewsi tkun persuna differenti minn dik li tkun tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fil-21 ta' Ġunju 1979"* tapplika biss skond is-sub-inċiż (a) jekk:

1. il-persuna li tkun tokkupa d-dar fid-data imsemmija kompliet tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha sakemm mietet u

2. il-persuna li tkun tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fl-egħluq tal-enfitewsi kienet tirrisjedi mal-enfitewta fi żmien mewtu u kellha dak iż-żmien il-kwalifiki l-oħra kollha biex tiġi meqjusa bħala kerrej għal finijiet ta' dan l-artikolu.

Illi dan kjarament ma japplikax fil-każ odjern għaliex il-konvenuti kienu ġja' jabitaw fil-fond fl-1979 u kienu akkwistaw l-*utile dominium* tmien snin qabel. Jirriżulta wkoll mill-atti li l-enfitewsi oriġinali ngħatat għal 99 sena f'Mejjju 2012 u allura skadiet f'April 2011. Kwindi l-persuni li kienu joqogħdu fil-fond fl-1979 huma l-istess li kienu joqogħdu hemm hekk fit-tmiem tal-perjodu enfitewtiku.

Illi f'dan il-każ, għalkemm il-konvenuti akkwistaw l-*utile dominium* fl-1971 għal sbatax-il sena, meta iċ-ċens oriġinali skada, jirriżulta li huma baqgħu iħallsu *l-kera,* kif sejħulha huma, lill-istess persuni li kkonċedewlhom is-*sub enfitewsi*. Dan għalkemm ir-riċevuti baqgħu jindikaw il-ħlas ta' ċens wara l-1988; iżda meta għaddew sbatax-il sena oħra, il-ħlas annwali rdoppja u sar kera anke fl-irċevuti. Dan probabbilment sar għaliex fil-konċessjoni enfitewtika tal-1971 kien hemm fakolta' li din tiġġedded; għalhekk għalkemm ma sarx kuntratt ieħor il-partijiet donnhom baqgħu josservaw l-istess kundizzjonijiet u kien biss wara li għaddew it-tieni sbatax-il sena li l-ħlas kif ġja' ngħad, ġie rdoppjat.

Illi l-Qorti jidhrilha li l-partijiet fin-noti tagħhom ma laqtux dak li fil-fehma tagħha huwa l-artikolu determinanti għal din il-kawża u ċjoe' s-sub-artikolu (3) tal-artikolu 12 tal-kapitlu 158. Dan kif ġja' msemmi jagħti dritt lill-kerrej tal-fond li jkun joqgħod fih meta jiskadi t-terminu enfitewtiku illi jibqa' joqgħod fil-fond bl-istess titolu ta' kera. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti, il-konvenuti f'din il-kawża għandhom dan id-dritt u allura l-atturi ma jistgħux jgħidu li l-konvenuti m'għandhomx titolu biex jokkupaw il-fond in kwistjoni.

Illi stabbilit dan, allura, l-eċċezzjoni tal-konvenuti li l-Qorti mhiex kompetenti (skond l-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili) li jgħid illi:

"Il-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar t'abitazzoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-kiri tar-raba'."

Illi fuq hekk din il-Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **"Joseph Camilleri vs International Trading Limited"**, deċiża fil-31 t'Ottubru 2011 ikkummentat illi:

"Jidher ċar allura li l-leġislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordijiet rispettivi. Kif ġja' ssemma, il-kompetenza ta' Qorti jew Tribunal tiġi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawża u f' dik odjerna huwa ċar li l-atturi qed jagħmlu t-talba tiegħu a bażi tal-fatt li s-soċjeta' konvenuta ma jistħoqqlux jibqa' jiddetjeni l-fond in kwistjoni. Din id-deċizjoni pero' palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-atturi li s-soċjeta' konvenuta naqset mill-obbligi tiegħu skond l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn il-kontendenti. Għalhekk ma hemmx dubju għal Qorti li din hija waħda minn dawk il-vertenzi li l-leġislatur ried jirrimetti fil-ħoġor tal-Bord imsemmi permezz tal-introduzzjoni tal-artikolu 1525."

DEĊIŻJONI

Għaldaqstant in konklużjoni l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' t-tieni u tielet eċċezzjoni tal-konvenuti u in kwantu l-konvenuti għandhom titolu ta' lokazzjoni tiddeċiedi li m'għandhiex kompetenza *ratione materiae* u tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju.

L-ispejjeż minħabba r-relattiva novita' tal-każ, ikunu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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