MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-20 ta' Marzu, 2013

Citazzjoni Numru. 472/2011

Giovanna *sive* Yvonne Gatti

-vs-

Carmen Lanteri u Michele Lanteri

Il-Qorti,

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

Illi b'kuntratt tal-20 ta' Jannar, 1969 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis, missier ir-rikorrenti, Joseph Mary Buontempo, illum mejjet, kien ikkonċeda lil Harry Charles Zammit, taħt titolu ta' ċens temporanju għal żmien erbgħin (40) sena dekorribbli mid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt, (i) l-appartamenti bin-numru wieħed (1) u tlieta (3) li jifformaw parti minn korp ta'

appartamenti bin-numru sebgħa u tletin ittra A (37A) u (ii) t-terran numru sebgħa u tletin (37) li lkoll jinsabu fi Triq Mrabat, San Ġiljan;

Illi b'kuntratt sussegwenti datat 13 ta' Frar, 1991 (Dok B) fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Attard, l-imsemmi Harry Charles Zammit kien biegħ u ttrasferixxa favur l-intimata Carmen Lanteri l-*utile dominium* temporanju tal-proprjetajiet fuq indikati għaż-żmien li kien fadal mill-erbgħin sena, li bdew jiddekorru mill-20 ta' Jannar 1969;

Illi aktar tard, permezz ta' kuntratt ieħor tat-8 t'April 1997 fl-atti tan-Nutar Dr. Rita Sammut (Dok C), l-intimata Carmen Lanteri biegħet u ttrasferiet l-*utile dominium de quo* għaż-żmien ta' ċirka ħdax-il sena li kien għad baqa' favur is-soċjeta' H.S. Management Limited (C 17691), li tagħha l-intimata kienet waħda mill-azzjonisti;

Illi t-terminu tal-konċessjoni enfitwetika li kien impost fuq (i) l-appartamenti bin-numru wieħed (1) u tlieta (3) li jifformaw parti minn korp ta' appartamenti bin-numru sebgħa u tletin ittra A (37A) u (ii) t-terran numru sebgħa u tletin (37) li lkoll jinsabu fi Triq Mrabat, San Ġiljan, skada fid-19 ta' Jannar 2009;

Illi fil-frattemp ukoll is-soċjeta' H.S. Management Limited (C 17691) kienet ġiet imħassra mir-reġistru tal-kumpaniji permezz ta' avviż maħruġ mir-Reġistratur tal-Kumpaniji fil-5 ta' Mejju 2011 (Dok D);

Illi minkejja dawn il-fatturi jirriżulta li llum-il ġurnata l-intimati Carmen u Michele Lanteri qegħdin b'mod abbużiv u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi jżommu l-pussess tal-proprjetajiet fuq indikati;

Illi r-rikorrenti għandha raġun tifhem illi l-intimati m'għandhom ebda difiża x'jagħmlu u għalhekk din il-kawża tista' tinqata' bil-proċedura tal-giljottina *ai termini* ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi r-raġuni wara dan il-kawża ddur fuq il-fatt li r-rikorrenti bħala s-sid trid lura l-pussess (i) tal-appartamenti bin-numru wieħed (1) u tlieta (3) li jifformaw parti minn korp ta' appartamenti bin-numru sebgħa u tletin ittra A (37A) u (ii) t-terran numru sebgħa u tletin (37) li lkoll jinsabu fi Triq Mrabat, San Ġiljan;

Għaldaqstant in vista tal-premess l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Taqta' u tiddeċiedi l-każ a tenur tal-Artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ossia bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża;

2. Tiddikjara li l-intimati Carmen u Michele Lanteri qegħdin iżommu (i) l-apartament bin-numru wieħed (1) u tlieta (3) li jifformaw parti minn korp ta' appartamenti bin-numru sebgħa u tletin ittra A (37A) u (ii) t-terran numru sebgħa u tletin (37) li lkoll jinsabu fi Triq Mrabat, San Ġiljan, b'mod abbużiv u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

3. Tordna lill-intimati Carmen u Michele Lanteri sabiex jivvakaw mill-fondi *de quo* u jikkonsenjaw il-pussess relattiv lir-rikorrenti fi żmien qasir u perentorju li tiffissa din l-Onorabbli Qorti;

B'riżerva ta' kwalsiasi azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti għad-danni u bl-ispejjeż inkluż dawk relattivi mal-ittra uffiċjali datata 22 ta' Lulju 2009 kontra l-intimati li minn issa qegħdin jiġu nġunti għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Carmen u Michele Lanteri ppreżentata fit-22 ta' Ġunju 2011, li permezz tagħha eċċepew illi:

Il-*"privilegium fori"* a tenur tal-artikolu 741(ċ) tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili li jipprovdi l-

eċċezzjoni tal-inkompetenza tal-Qorti tista' tingħata – meta hu mogħti lill-konvenut il-benefiċċju li jiġi msejjaħ quddiem Qorti partikolari. L-artikolu 767 imbagħad jgħid li l-benefiċċju msemmi fl-artikolu 741 (ċ) hu mogħti lill-persuni li joqogħdu fil-Gżira ta' Malta rigward il-Qrati ta' dik il-Gżira, u lil dawk li joqogħdu fil-Gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna rigward il-Qorti ta' dawk il-Gżejjer. L-768 tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili mbagħad ikompli jipprovdi li:

"(1) meta l-għadd tal-konvenuti li joqgħodu f'Malta huwa akbar minn dak tal-konvenuti li joqgħdu fil-Gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna, kull wieħed mill-konvenuti li joqgħod Malta jista' jiċħad il-kompetenza tal-Qorti ta' Għawdex; u meta l-għadd tal-konvenuti li joqgħodu fil-Gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna huwa akbar minn dak tal-konvenuti li joqogħdu f'Malta, kull wieħed mill-konvenuti li joqgħod fil-Gżira ta' Għawdex jew ta' Kemmuna jista' jiċħad il-kompetenza ta' Qorti ta' Malta.

(2) Meta waħda mill-partijiet tiċħad b'eċċezzjoni l-kompetenza tal-Qorti, dik il-Qorti ssir inkompetenti għall-partijiet kollha."

Il-konvenuti konjuġi Lanteri huma persuni residenti fil-Gżira t'Għawdex kif *del resto* jirriżulta anke mill-indirizz fejn ġew notifikati u għalhekk dina l-Qorti ssir inkompetenti fil-konfront tagħhom appuntu in virtu' tal-*"privilegium fori"* li huma qegħdin jinvokaw fil-konfront tagħhom.

Fil-meritu u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-konvenuti qegħdin jiddetjenu l-fondi *"de quo agitur"* b'titolu ta' lokazzjoni kif jiġi dettaljatament ppruvat fil-kors tal-kawża li eventwalment trid tiġi istitwita quddiem is-sede kompetenti.

Illi fi kwalunkwe każ japplika favur il-konvenuti d-dispost tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċjoe' fl-għeluq ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja meta l-fond ikun dar ta' abitazzjoni illi fit-tmiem tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti:

(i) tkun okkupata minn ċittadin ta’ Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu; u

(ii) tkun soġġetta għal xi enfitewsi jew sub-enfitewsi oħra, fit-tmiem tal-enfitewsi l-aktar reċenti l-enfitewta jew sub-enfitewta li jkun jissodisfa r-rekwiżiti tas-sub-artikolu 1(b)(i) jkollu l-jedd li jibqa’ jokkupa d-dar ta’ abitazzjoni taħt kirja mingħand il-persuna li tkun id-detentur tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi preċedenti bl-istess kera u taħt l-istess kundizzjonijiet applikabbli skond l-artikolu 12(2)(i), (i) u (ii) li għandhom japplikaw *mutatis mutandis*.

Fiż-żmien meta għalqet l-enfitewsi temporanja favur l-attriċi l-esponenti kellhom ir-rekwiżiti kollha sabiex jikkwalifikaw u skond id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta jkomplu jokkupaw il-fondi *de quo* b’titolu ta’ kera.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

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

Rat is-sentenza tagħha tal-14 ta’ Diċembru 2011 illi permezz tagħha ġiet miċħuda l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u ġiet ordnata t-tkomplija tal-kawża;

Semgħet il-provi;

Rat l-affidavits;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tal-5 ta’ Diċembru 2012 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet;

Ikkunsidrat;

Illi kif ingħad din il-Qorti ġja’ ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni, u ċjoe’ dik tal-*privilegium fori* a tenur tal-artikolu 741 (c)

tal-Kap. 12. Issa għalhekk trid tiddeċiedi jekk il-konvenuti għandhomx titolu ta' lokazzjoni, u dan evidentement skond il-Kap 158 peress li ma hemmx kwistjoni ta' xi lokazzjoni *ut sic* bejn il-partijiet, iżda l-kwistjoni hija jekk skattawx bejniethom il-provvedimenti tal-liġi msemmija.

Illi l-konvenuta Carmen Lanteri akkwistat l-*utile dominium* termporanju li kien baqa' mingħad Harry Charles Zammit fis-sena 1991, u allura biex il-konvenuti jkollhom il-protezzjoni tal-Kap 158 iridu jissodisfaw il-provvedimenti tal-artikolu 12 (8) ta' dik il-liġi.

Infatti l-artikolu 12 (8) jagħmilha ċara illi 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' Gunju 1979* <u>tapplika biss</u> skond is-sub-inciz (a) jekk:

"1. il-persuna li tkun tokkupa d-dar fid-data msemmija kompliet tokkupa d-dar bhala 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-konvenuta Carmen Lanteri akkwistat il-fond fl-1991 u allura wara d-data in kwistjoni. Is-sub-inċiż (b) imbagħad ma japplikax żgur għaliex kienet klawsola tranżitorja li kellha tapplika għal min kien jabita fil-fond mogħti in enfitewsi meta ġiet fis-seħħ il-liġi. Kif kien risaput fiċ-ċirku legali fiż-żmien in kwistjoni, dik il-liġi kienet *piu o meno* tipproteġi min kien ġewwa u mhux min kien barra fid-data msemmija, u ċjoe' l-21 ta' Ġunju

1979, salv dawk li kien jgħixu maċ-ċenswalist li jmut qabel l-egħluq taċ-ċens. Dan sakemm ġiet introdotta l-emenda permezz tal-Att XVIII tas-sena 2007 li ħaseb għal dawn it-tip ta' każi. Din tgħid illi:

"(7) Meta fil-każ ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti li tkun tagħlaq wara l-1 ta' Lulju 2007 l-enfitewta, is-sub-enfitewta jew il-kerrej li jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu meta tagħlaq l-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti jkun persuna differenti minn dik li tkun tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-1 ta' Lulju 2007 id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw biss fil-każijiet imsemmija fl-artikolu 12(8)(a) u (b), liema paragrafi għandhom japplikaw mutatis mutandis dwar l-enfitewsi u s-sub-enfitewsi regolati b'dan l-artikolu, b'dan iżda illi referenzi għall-"21 ta' Gunju 1979" għandhom jinqraw bħala referenzi għall-"1 ta' Lulju 2007", referenzi għall-"enfitewsi" għandhom jinqraw bħala referenzi għall-"enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti" u r-referenza għat-"30 ta' Settembru 1979" għandha tinqara bħala referenza għall-"31 ta' Diċembru 2007".

Illi din allura hija d-dispożizzjoni li tapplika f'dan il-każ jekk jirriżulta li japplika dak li jingħad fl-istess artikolu 12 (8) (a) u (b). Huwa ċar li l-konvenuti ma jistgħux jibbenfikaw mill-protezzjoni ta' dak l-artiklu għaliex huma la kienu l-enfitewti oriġinali u lanqas ma kienu jgħixu miegħu meta miet (jekk fil-fatt miet – għaliex ma tressqitx prova fir-rigward). Il-konvenuta fil-fatt akkkwistat mingħad dan l-enfitewta oriġinali u għalhekk ma tista' qatt tibbenefika minn din il-protezzjoni. Il-Qorti għandha ukoll dubji kbar kemm il-konvenuti qed jabitaw fil-fond *"de quo"* u jidher li lanqas huma stess ma jafu għaliex eċċepew huma stess il-*privilegium fori* u allura ddikjaraw bil-ġurament li jabitaw Għawdex!

DEĊIŻJONI

Għalhekk in konklużjoni l-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-

talbiet attriċi, u għaldaqstant tordna li l-konvenuti jiżgumbraw mill-fond in kwistjoni fi żmien tlett xhur.

[1]

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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

[1] U b'digriet tal-25 ta' Marzu 2013 ġie ordnat li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti.