MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2013

Citazzjoni Numru. 2201/2000/1

Hannibal Pace; Erika Spiteri, u l-istess Erika Spiteri u Hector Spiteri fil-kwalita` taghhom ta' legittimi rapprezentanti ta' wliedhom minuri Maria-Evellina, Veronica-Anne u Edward Hector u b'digriet tal-31 ta' Mejju 2005 l-atti tal-kawza ghaddew fil-persuna ta' Edith Pace, Joan Engerer, Roseanne Rizzo u Erika Spiteri bhala werrieta u legatarji ta' Hannibal Pace li miet fil-mori tal-kawza.

vs

Il-Professur Joseph Leslie u Evelyn konjugi Pace

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ic-citazzjoni attrici datata 29 ta' Settembru 2000 fejn l-atturi esponew:-

Illi l-atturi huma whud mill-kopropjetarji tal-fond 38 Carmel Street Sliema.

Illi fl-14 ta' Settembru 1978, il-fond in kwistjoni nghata b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' 21 sena lil certu Alfred Gera.

Illi xi snin ilu dan Alfred Gera trasferixxa t-titolu tieghu fuq il-fond lill-konvenuti.

Illi f'eghluq il-wiehed u ghoxrin sena u cioe` fit-13 ta' Settembru 1999 skada t-titolu li kellhom il-konvenuti fuq il-fond u ghalhekk qed jokkupawh minghajr titolu validu fil-ligi.

Illi l-konvenuti gew interpellati biex jizgumbraw mill-fond in kwistjoni izda baqghu inadempjenti.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenuti qed jokkupaw il-fond 38 Carmel Street minghajr titolu validu fil-Ligi.

2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgumbraw mill-fond fuq imsemmi u jilleberawh favur l-atturi.

Bl-ispejjes inkluz dawk tal-ittra ufficjali kontra l-konvenuti millum ingunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tas-7 ta' Dicembru 2000.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti datata 22 ta' Awwissu 2001 (fol 16) fejn esponew: -

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes *stante* illi [a] l-atturi, (u mhux kollha) huma proprjetarji biss ta' nofs il-proprjeta` mertu tal-kawza, u kwindi il-gudizzju mhux integru billi

hemm diversi ko-proprjetarji ohra tal-proprjeta` in kwistjoni li mhumiex atturi f'dawn il-proceduri, [b] tirrizulta fl-att tac-cittazzjoni, bhala ko-proprjetarja, Erica Spiteri, li attwalment ma hijiex ko-proprjetarja tal-imsemmija propjeta`, [c] ma jirrizultawx bhala atturi ko-proprietarji ohra u cioe` Zachary Charles, Bernhardt David u Jonathan ahwa Engerer ulied Joan Engerer, li *de proprio* hija wkoll uzufruttwarja ta' 3/8 tal-proprjeta`.

2. Illi *inoltre* l-eccippjenti jgawdu dritt ta' inkwilinat *ai termini* tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta *stante* li huma Maltin u juzaw u jgawdu din id-dar bhala d-dar tal-abitazzjoni taghhom u ghalhekk *ai termini* tas-subartikolu 12 tal-isemmija ligi huma ghandhom dritt li jibqghu igawdu id-dar bhala d-dar tal-abitazzjoni taghhom.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tas-seduta tad-29 ta' Mejju 2002 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn il-kawza giet differita fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti ghat-2 ta' Ottubru 2002 bil-fakolta` li l-partijiet jaghmlu nota ta' osservazzjonijiet.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti datata 23 ta' Gunju 2002 a fol 24 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi datata 12 ta' Awwissu 2002 a fol 26 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Ottubru 2002 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn il-kawza giet deciza *in parte,* u *"il-Qorti, tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti bl-ispejjez kontra taghhom."*

Rat ir-rikors tal-atturi Edith Pace, Joan Engerer, Roxanne Rizzo u l-istess Erika Spiteri datat 30 ta' Mejju 2005 a fol 56 tal-process fejn talbu lill-Qorti joghgobha tordna t-trasfuzzjoni tal-gudizzju fil-persuna tar-rikorrenti halli jkompli l-kawza minflok Hannibal Pace u dan *ai termini* tal-artikolu 806 tal-Kap 12 ta' Ligijiet ta' Malta; u l-Qorti kif diversament presjeduta laqghet it-talba u ordnat li l-atti tal-

kawza jghaddu fil-persuna tar-rikorrenti Edith Pace, Joan Engerer Roxanne Rizzo u Erika Spiteri bhala werrieta u legatatorji tal-attur Hannibal Pace li miet matul iz-zmien tas-smigh tal-kawza; u ordnat ukoll li l-atti tal-kawza jkunu jirriflettu din il-bidla.

Rat in-nota ta' sottomissjonijet tal-atturi datata 2 ta' Awwissu 2007 a fol 85 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti datata 2 ta' April 2008 a fol 91 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta nkluz dak tas-27 ta' Settembru 2012 fejn il-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghall-31 ta' Jannar 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta' Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbal tas-seduta tal-31 ta' Jannar 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn il-kawza giet differita ghat-30 ta' Mejju 2013 ghall-istess skop tal-verbal precedenti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

B'dawn il-proceduri l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenuti qed jokkupaw fond numru 38, Carmel Street, Sliema, bla titolu u konsegwentement li jigu zgumbrati fi zmien qasir u perentorju. L-atturi jghidu li fit-13 ta' Settembru 1999, skada t-titolu ta' enfitewsi temporanju li kellhom il-konvenuti fuq il-fond.

Il-konvenuti, da parti taghhom, isostnu li huma jgawdu d-dritt ta' l-inkwilinat *ai termini* tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, peress li huma Maltin u juzaw din id-dar bhala d-dar tal-abitazzjoni taghhom.

Provi Prodotti

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-fond in kwistjoni jappartjeni *pro indiviso* bwejn l-atturi u l-konvenut u li hemm komproprjetarji ohra li mhumiex atturi f'din il-kawza.[1]
Il-partijiet jaqblu dwar il-fatti li taw lok ghal din il-kawza. Senjatament fl-14 ta' Settembru 1978 il-fond mertu tal-kawza odjerna, gie koncess b'titolu ta' subenfitewsi temporanju lil Alfred Gera, ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena, b'effett mid-data tal-kuntratt, *cioe`* mill-14 ta' Settembru 1978.[2] Ic-cens ghalhekk skada fl-14 ta' Settembru 1999. Fit-22 ta' Lulju 1991, sar kuntratt bejn Alfred Gera u Professur Joseph Leslie Pace li permezz tieghu Pace akkwista b'titolu ta' xiri s-*sub utile dominju* temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni subenfitewtika tas-sena 1978 tal-fond in kwistjoni.[3]

Hemm qbil bejn il-partijiet li meta skadiet il-koncessjoni sub-enfitewtika msemmija, il-konvenut u martu baqghu jokkupaw l-istess fond bhala r-residenza ordinarja taghhom kif ukoll li ghandhom ic-cittadinanza Maltija. Il-fond kien indikat bhala r-residenza taghhom anke *ai fini* tal-Karta tal-Identita` u mad-Dipartimenti kollha Governattivi. Minnkejja interpellazzjoni[4] biex jizgumbraw mill-fond in kwistjoni, anke b'ittra gudizzjarja, baqghu jokkupawh.

Il-linja difensjonali tal-konvenuti hija li meta, fl-14 ta' Settembru 1999, is-subenfitewsi ta' 21 sena ghalqet, kellhom id-dritt, skont il-ligi, senjatament is-subartikolu 12 tal-Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta, li jibqghu jghixu fil-fond 38, Triq il-Karmnu, Sliema, b'titolu ta' kera.

Il-konvenuti isostnu in linja sussidjarja li ftit qabel Lulju tas-sena 1991, Hannibal Pace, (li flimkien mal-konvenut kienu l-unici komproprjetarji tal-fond), kien qal lill-konvenut huh sabiex jakkwista hu wahdu z-zmien li fadal mill-koncessjoni sub-enfitewtika peress li ma kellux bizzejjed flus, bl-intendiment illi meta s-subenfitewsi ta' 21 sena

[1] Ara affidavit ta' Hector Spiteri a fol. 40 tal-process.
[2] Kuntratt esebit a fol. 46 tal-process.
[3] Kuntratt esebit a fol. 44 tal-process.
[4] Ittra legali f'Lulju 1999 u ittra ufficjali fit-12 ta' April 2000.

taghlaq, seta' jibqa' jghix fid-dar b'titolu ta' kera. Skont kif xehed il-konvenut, kliem Hannibal kienu: *"ikollok id-dritt tibqa' fiha".* Il-konvenut xehed **in kontro ezami** li *'l-understanding'* li ghamel referenza ghalih fl-affidavit tieghu li sar bejnu u Hannibal Pace, ma kienx wiehed li sar bil-kitba, izda semplicement bid-diskors. F'affidavit ulterjuri tieghu l-konvenut jghid li huh kien "weghdu" li jekk jixtri l-bqija tas-sub-cens, meta jiskadi t-terminu ta' 21 sena hu seta' jibqa' fid-dar b'kera u ma kien se jaghmel xejn biex dan ma jsehhx. Skont il-konvenut, Hannibal Pace ma riedx li l-fond jghaddi f'idejn persuni li ma kienux tal-familja u ghalhekk kellhom dan l-"*understanding".*

Peress li kien il-Professur Pace biss li kien jirrisjedi fil-fond, kien jaghti nofs il-kera dovut tas-subenfitewsi (Lm40) lil Hannibal Pace u kien jinghata ricevuta.[5] Qatt ma qallu jew indika li l-hlas kien se jibqa' jsir sakemm is-subenfitewsi ta' 21 sena jaghlaq. Anzi, Hannibal Pace kien jghidlu li meta jintemmu l-21 sena, l-kera kienet se tirdoppja.

Konsiderazzjonijiet Legali

Premessi dawn il-fatti huwa logiku li ghalihom kellhom jiskattaw id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 158, senjatament l-Artikolu 12 tieghu billi dan jipprovdi proprju x' jigri fit-tmiem ta' koncessjoni enfitewtika;

Is-subinciz (2) ta' dan l-artikolu jipprovdi illi meta dar ta' abitazzjoni tkun inghatat b'cens temporanju, u fit-terminazzjoni ta' dik l-enfitewsi kif stabbilit fl-istess artikolu, l-enfitewta li jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu, ikollu l-jedd li jibqa' jokkupa d-dar b'titolu ta' kera. Dan bir-rata ta' kera operanti *ex lege* fis-subparagrafu (i) ta' l-istess subinciz (2).

Bhala principju, ghalhekk, l-elementi rikavati mid-dispost ta' l-**Artikolu 12 tal-Kapitolu 158** huma s-segwenti:-

I. Il-koncessjoni giet moghtija qabel l-21 ta' Gunju 1979 ghal perjodu li ma jeccedix tletin sena -12(2)(a);

[5] Affidavit tal-konvenut a fol.69 tal-process.

II. F'gheluq il-perijodu enfitewtiku il-fond koncess in enfitewsi jkun okkupat mill-enfitewta bhala r-residenza ordinarja tieghu; u

III. L-enfitewta kien cittadin ta' Malta f'gheluq il-koncessjoni.

Il-partijiet qablu wkoll illi l-konvenuti huma cittadini Maltin u li uzaw l-fond bhala residenza ordinarja taghhom. Dan qed iservi bhala katalist ghall-konvenuti sabiex jinvokaw favur taghhom id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, li fl-eghluq ta’ enfitewsi temporanja l-inkwilin li jkun cittadin ta’ Malta u li jokkupa d-dar bhala residenza ordinarju ghandu jkun protett taht il-kondizzjonijiet imsemmija fl-istess Kapitolu tal-Ligi.

Ghandu jigi osservat li d-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 f'din il-materja, jidderogaw mid-dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili bil-volonta` stess tal-legislatur. Senjatament l-Artikolu 12 fis-subinciz (1) tieghu jibda biex jipprovdi deroga mill-Artikolu 1521 (1) tal-Kodici Civili fil-kaz tat-tmiem tal-enfitewsi.

In generali, mill-kumpless tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, l-ligi tahseb, *oltre* ghall-konversjoni tat-titolu minn dak ta’ cens ghal wiehed ta’ kera, ghall-protezzjoni ta’ min ikun qieghed fil-fond, sija jekk hu censwalist, (subinciz 2) kerrej (sub-inciz 3) jew okkupant (sub-inciz 7).

L-atturi jikkontendu, izda, li l-kaz odjern jaqa' fl-ambitu tad-dispost tal-artikolu **12(8)(a) u (b).**

Dan hu legalment korrett *stante* li l-artikolu 12(2) ghandu jigi interpretat fil-parametri ta’ dak dettat fis-subinciz (8), bil-konsegwenza illi jekk f’gheluq ic-cens is-sub-enfitewta temporanju ma kienx ukoll jokkupa l-fond bhala residenza ordinarja tieghu fil-21 ta’ Gunju 1979 skont l-ipotesi kontemplata fis-subinciz (8) (a) u (b), dan ma jistax jinvoka favur tieghu d-dispost tas-subinciz (2) tal-Artikolu 12 ghal konversjoni tat-titolu tac-cens li kellu f'dak ta’ kera. Ara, fost ohrajn, “**Louis Pace -vs- Marika Bonett**”, Appell

Inferjuri, 20 ta’ Mejju 1988 u “**Emanuel Bonello *et* -vs- John Pace**”, Appell Civili, 20 ta’ Marzu 1989. Pozizzjoni din segwita kif illustrat fis-sentenza “**Carmelo Farrugia *proprio et* -vs- Margaret D’Amato**”, Appell Inferjuri, 26 ta’ Jannar 2001.

Ukoll, fil-kawza “**Paul Abela -vs- Jane Sheehan**”, Appell Inferjuri, 24 ta’ Marzu 2004, gie ritenut li skont l-imsemmija dispozizzjoni (12(8)), *qua* subenfitewta, l-appellanti ma kellha l-ebda dritt tipprevalixxi ruhha mill-harsien ta’ din il-ligi gjaladarba ghall-effetti kollha hi ma setghetx hlief titqies persuna differenti minn dak li kien jokkupa l-fond fil-21 ta’ Gunju 1979. Dan a propozitu decizjonijiet fl-ismijiet “**Giuseppe Farrugia -vs- Raymond Mifsud**”, Prim’Awla, Qorti Civili, 20 ta’ Ottubru 1983. (Ara wkoll "**Francis Buttigieg vs Silvio Abela" -** P.A. dec. fit-22 ta' Frar 1983 li jittratta dwar persuna li kriet il-fond minghand l-enfitewta qabel l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika).

Din il-Qorti taqbel ma' dawn is-sottomissjonijiet. Il-konvenuti ghamlu riferenza ghall-artikolu 12(9), izda dan jipprovdi biss li *ai fini* tal-artikolu 12(2) (a) u (b) "(*a*) dwar enfitewsi msemmi fis-subartikolu (2)(*a*) jew (*b*), l-enfitewsi tinkludi sub-enfitewsi."

L-konvenuti irreferew ghall-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "**Maria Caterina u Beatrice ahwa Peresso vs Alfred Cachia"** - deciza fil-5 ta' Gunju 1987. Izda jirrizulta li f'dan il-kaz citat, is-sub-enfitewta li kien qed jokkupa l-fond fit-tmiem il-koncessjoni kien dahal jokkupa l-fond fis-sena 1964 u ghalhekk ma japplikax ghalih id-dispost ta’ art.12(8) li jirrikjedi li l-persuna li tkun qed tokkupa l-post fi tmiem il- koncessjoni jkun differenti mill-enfitewta *li jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu..... fil-21 ta’ Ġunju 1979"*. Ghalhekk din is-sentenza mhix ta' ghajnuna ghat-tezi tal-konvenuti.

Ma jirrizultax li l-atturi qatt accettaw il-hlas tal-kera meta spiccat il-koncessjoni u ghalhekk ma nholoq ebda relazzjoni diretta bejniethom u l-konvenuti.

Ghalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li fit-terminazzjoni tal-koncessjoni sub-enfitewtika, il-konvenuti ma jistghux jipprevalixxu ruhhom mill-harsien tal-Kap 158 gjaladarba ghall-effetti kollha huma jitqiesu bhala "*persuna differenti minn dak li kien jokkupa l-fond fil-21 ta' Gunju 1979*."

Ftehim ta' kirja

Il-konvenuti eccipew sussidjarjament li kien hemm ftehim espress ma' Hannibal Pace, il-komproprjetarju l-iehor fiz-zmien meta sar dan id-diskors, fis-sens li jekk il-konvenut jixtri s-sub-cens rimanenti, kien jista' jibqa' jokkupa d-dar b'titolu ta' kera.

Huwa minnu li dan ma giex kontradett mill-atturi izda b'hekk din il-Qorti mhiex soddisfatta li b'semplici dikjarazzjoni *ex parte*, il-konvenut jista' jipprova l-ezistenza tal-*idem placitum consensus* jew "*meeting of the minds"* li jkun jehtieg biex jezisti ftehim ta' lokazzjoni. Il-konvenut jghid diversament li kien hemm ftehim jew "*understanding" jew "weghda"* u lanqas hu stess huwa car dwar jekk il-ftehim kien ta' natura ta' weghda, jew ftehim definittiv ta' lokazzjoni *ad futuram*. Li jirrizulta zgur huwa li dan id-diskors, jekk sar, sehh fiz-zmien li l-koncessjoni sub-enfitewtika kienet ghadha ghaddejja u meta spiccat il-koncessjoni, ma kienx hemm diskors dwar kirja. Anzi skont il-konvenut, il-hlas tal-kera gie rifjutat u kellu jigi depozitat fil-Qorti. Ghalhekk il-konvenuti ma ppruvawx sal-grad rikjest mil-ligi l-ezistenza ta' ftehim ta' lokazzjoni. Din il-weghda, jekk saret, lanqas qatt ma giet konkretizzata. B'hekk ma jistax jinghad li l-konvenuti qed jokkupaw il-fond b'titolu ta' lokazzjoni direttament mis-sid.

Dritt ta' Uzu naxxenti mill-jedd ta' Komproprjeta'

Fl-ahhar il-konvenuti jishqu fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, li bhala komproprjetarju, il-Professur Pace ghandu dritt li jaghmel uzu mill-proprjeta' in komuni *purche'* ma jilledix id-dritt tal-komproprjetarji l-ohra. Id-dritt ta ' uzu li jispetta lill-komproprjetarju mhuwiex dritt ta' lokazzjoni kif donnu jippretendu l-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, imma hu dritt regolat minn

dispozizzjonijiet ghal kollox distinti minn dawk li jemanu mill-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u hija dritt inerenti fid-dritt ta' proprjeta` (il-*jus utendi, fruendi u abutendi).*

Id-dritt ta' komproprjeta` tal-konvenut Professur Pace huwa rikonoxxut mill-atturi u anke tohrog mill-istess premessi taghhom fic-citazzjoni. Ghalhekk, filwaqt li din il-Qorti tqies li l-konvenuti mhumiex qed jokkupaw il-fond b'titolu ta' inkwilinat *stante* li, kif gie ikkonsidrat, it-titolu taghhom ta' sub-enfitewsi ma giex ikkonvertit f'wiehed lokatizzju, izda b'hekk ma jistax jinghad li huma qed jokkupaw il-fond "*minghajr titolu validu skont il-ligi*" ghaliex bhala komproprjetarju, almenu l-konvenut ghandu d-dritt ta' uzu tal-fond in kwistjoni.

Din il-Qorti ghalhekk, ma tistax tilqa' it-talbiet tal-atturi kif dedotti ghaliex huwa car li, bhala komproprjetarju, il-Professur Pace qieghed jokkupa l-fond b'titolu validu skont il-Ligi, izda, mhux b' titlu ta' inkwilinat.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi **tichad** it-talbiet attrici kif dedotti peress li l-istess konvenut, il-Professur Joseph Leslie Pace jokkupa l-fond b'titolu validu ta' komproprjeta` izda precizat li hu eskluz li il-konvenuti jokkupaw il-fond b'titolu ta' lokazzjoni.

L-ispejjez jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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