MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tad-29 ta' April, 2003

Appell Civili Numru. 87/2000/1

Nicholas Paris
vs
Edward u Adelina sive
Lina konjugi Ellul Sullivan

Il-Qorti;

Preliminari.
B'rikors tad-19 ta' Gunju, 2000 Nicholas Paris talab li l-Bord li Jirregola l-Kera jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond "Udong" 127 Howard Street, Sliema, attwalment okkupat b'lokazzjoni mill-intimati u dana b'effett minn xahar mill-ewwel skadenza li jmiss u ghal dan l-iskop li jigi prefiss terminu qasir u perentorju biex l-intimati jizgumbraw mill-imsemmi fond.

In sostenn ta' din it-talba r-rikorrent ippremetta li l-fond fuq imsemmi jinsab mikri lill-intimati bil-kera ta' mija u erbghin lira maltin (LM140) fis-sena, jithallas kull sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza 6 ta' Dicembru 2000. Illi dan il-fond hu l-unika proprjeta` tar-rikorrent li hu mizzewweg u

fil-prezent jirrisjedi mal-familja tieghu fil-fond 61 Flat 3, Valley Road, B’Kara, li jikrih furnished bil-kera ta’ hamsa u sebghin lira maltin (LM75) fix-xahar, cioe disa’ mitt lira maltin (LM900) fis-sena. Illi l-intimati ghandhom proprjeta` immobiljari ohra, fosthom appartament f’Falcon House, High Street, Sliema li nxtara fil-31 t’Ottubru 1994, bil-prezz ta’ tnejn u hamsin elf lira maltin (LM52,000). Illi l-esponent qed isofri hardship finanzjarju qawwi billi gie kostrett jikri u ma jgawdix il-proprjeta` tieghu mentri l-intimati fic-cirkostanzi huma tant agevolati li jistghu jispekulaw fis-suq tal-proprjeta`, a skapitu tar-rikorrent.

B’nota tal-4 ta’ Awissu 2000 l-intimati ssottomettew li t-talbiet tar-rikorrenti jigu rigettati bl-ispejjes ghar-ragunijiet segwenti:-

1. Illi huma kienu akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni b’titolu ta’ cens temporaneju ghall-perjodu ta’ sbatax-il sena bid-dritt li jgeddu c-cens ghall-perjodu sussegwenti ta’ sbatax-il sena ohra, wara l-iskadenza ta’ l-ewwel perjodu enfitewtiku ta’ sbatax-il sena, purche` javzaw lill-awtur tar-rikorrenti tlett xhur qabel l-iskadenza ta’ l-ewwel perjodu enfitewtiku bl-intenzjoni taghhom, liema obbligu u notifika saret skond kif stipulat u ghaldaqstant attwalment l-esponenti igawdu l-istess fond b’titolu ta’ cens temporaneju.
2. Illi bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni u fil-kaz li din tigi respinta, l-intimati ghandhom, certament, titolu ta’ kera tal-fond de quo risultanti mill-fatt li l-esponenti qabel kienu jgawdu l-istess fond b’titolu ta’ cens temporaneju u jekk dan skada u ma avverrax ruhu dak fuq sottomess, isegwi certament, pero`, li hija operattiva d-disposizzjoni tal-ligi li tikkonverti c-cens f’kirja. Dan gara fil-06 ta’ Gunju 1993 u infatti l-intimati accettaw il-kera minghand l-esponenti regolarment.
3. Illi huwa minnu illi hemm appartament f’Falcon House, High Street, Sliema registrat f’isem l-esponenti izda ciononostante dan huwa okkupat minn bint l-esponenti u dan inxtara f’isem l-esponenti ghall-ragunijiet li sejrin jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Illi apparte dan il-fond ma hemm l-ebda proprjeta` ohra registrata f’isem l-esponenti. Illi ghalhekk ma hemm ebda spekulazzjoni fis-suq tal-proprjeta` da parte tal-esponenti,

kif allegat mir-rikorrenti, fil-penultimu paragrafu tar-rikors. Kwindi jekk it-talba tar-rikorrenti tigi milqugha isegwi li l-esponenti jsofru pregudizzju akbar minn dak tar-rikorrenti.

Is-sentenza appellata.

B'sentenza tal-11 ta' Ottubru, 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera cahad it-talba tar-rikorrent bl-ispejjes kontrih wara li osserva li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona tal-4 ta' Marzu, 1976 missier omm ir-rikorrenti ta' b'titolu ta' subenfitewsi temporanea lill-intimat Edward Ellul Sullivan id-dar in kwistjoni ghall-sbatax-il sena li bdew jghoddu mis-6 ta' Gunju, 1976 bis-subcens ta' LM140 jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem. L-intimat fl-imsemmi kuntratt:
"a)......shall have the option of renewing this grant after the lapse of the said period of seventeen years for a further period of seventeen years, by giving at least three months notice of his intention in writing to the grantor ....(fol8)
b) provided that the said subground rent shall, after the lapse of the first seveteen years, if the sub-emphyteusis be renewed, be reviewed and adjusted in accordance with the general trends of rents at the time, and in the event of disagreement between the parties, the subgroundrent shall be determined by arbitration."

L-intimati kitbu lir-rikorrent biex isir kuntratt gdid fid-9 ta' Gunju 1992 (fol 25), 24 ta' Lulju 1992 (fol 26) u 8 ta' Frar 1994 (fol 28). L-avukat tal-intimati kiteb fit-23 ta' Mejju 1995 ittra lir-rikorrenti fejn qal li l-kera (rent) baqghet tithallas regolarment wara l-eghluq tas-subenfitewzi. Talab "to regularise the position," minghajr ma l-partijiet ikollhom ghalfejn imorru quddiem il-Qrati (fol 29). Ghal xi snin wara li skada l-kuntratt l-intimat baqa' jhallas l-ammont ta' LM70 kull sitt xhur u r-rikorrenti baqa' jaccettaha (fol 20). F'ittra tal-20 ta' Dicembru 2000 l-avukat tal-intimati baghat cekk lill-avukat tar-rikorrent 'bhala kera' bla pregudizzju "sakemm tinqata din il-vertenza b'mod definittiv." B'ittra tat-30 ta' Dicembru 2000 l-avukat tar-rikorrent baghat ittra bi twegiba fejn qal:

"*l-okkupazzjoni tal-fond mil-klienet tieghek hi in virtu tal-Att XXIII tal-1979 ....*"

Il-Bord ghandu quddiemu kuntratt ta' sub-enfitewzi li minkejja li saret talba lir-rikorrent f'dan ir-rikors biex isir kuntratt iehor kif stipulat, dan baqa' "indempjenti." Ir-rikorrent ma jistax japprofitta ruhu minn din is-sitwazzjoni, jghid li l-fond hu mikri lill-intimat u jitlob lil Bord jaghtih lura l-fond ghax 'qed isofri hardship'.

L-appell tar-rikorrent.

Ir-rikorrent hassu aggravat bis-sentenza fuq citata u b'rikors tas-17 ta' Ottubru 2001 interpona appella lil din il-Qorti fejn talab li, ghar-ragunijiet hemm dedotta is-sentenza appellata tigi revokata billi din il-Qorti tilqa' t-talbiet tar-rikorrent u tichad ir-risposta tal-intimati bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-intimati appellati.

L-aggravju predominanti tal-appellant jikkonsisti fil-fatt li l-Bord li Jirregola l-Kera ma ghamilx apprezzament "imqar elementari", tal-punti legali involuti fil-kwistjoni. Dan ghaliex, skond l-appellant, ma kien jezisti ebda kuntratt ta' enfitewsi ghall-perjodu in kwistjoni – rekwizit dan "ad validitatem" ghall-ezistenza ta' tali titolu. Ineffetti, skond l-appellant, l-hekk imsejha inadempjenza tar-rikorrent u cioe li ma resaqx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' estensjoni tal-koncessjoni originali kif komtemplat fil-kuntratt ta' enfitewsi temporanja, abbinata mal-fatt li l-istess intimati ma agixxewx gudizzjarjament ghar-rikonoxximent tad-dritt taghhom, irrizultat fl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe li issa l-intimati kienu qed jiddetjenu l-fond b'titolu ta' kera kif hemm kontemplat u li, konsegwentement, kienu suggetti ghall-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-appellati oggezzjonaw fl-ewwel lok ghal mod kif saret it-talba fir-rikors tal-appell billi, skond huma, d-dritt tat-doppio ezame kien jintilef kemm-il darba din il-Qorti kellha mhux biss taccetta t-tezi tar-rikorrent izda ukoll tghaddi

biex tilqa’ t-talbiet tar-rikorrent ghar-ripresa tal-fond fuq il-bazi tal-‘hardship’.

Illi fil-meritu l-intimati jsostnu li kieku kellha tintlaqa t-talba tar-rikorrent il-hardship li jsofru huma jkun akbar minn dak tal-istess rikorrent.

Kunsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti.

Jidher li ma hemmx kontestazzjoni dwar il-fatti tal-kawza. Fil-qosor jinghad li l-intimati kienu jokkupaw l-fond in kwistjoni b’titolu ta’ enfitewsi minghand l-awtur tar-rikorrent u meta skadiet din il-koncessjoni ma sar xejn biex tiggedded l-istess koncessjoni skond kif stipulat fil-kuntratt originali ta’ cens. L-intimati baqghu jhallsu l-ammont annwu indikat bhala cens u dana anke wara li r-rikorrent akkwista l-imsemmi fond minghand ommu fit-23 ta’ Settembru, 1999. Ir-rikorrent jghix fi “furnished flat” bil-kera ta’ LM900 fis-sena mentri l-intimati huma proprjetarji ta’ appartament iehor li pero’ huwa okkupat minn binthom separata.

It-titolu tal-intimati.

Kif gja inghad meta skadiet l-koncessjoni originali tal-4 ta’ Marzu 1976 u cioe fil-5 ta’ Gunju 1993, il-partijiet ma resqux ghall-pubblikazzjoni tal-att opportun sabiex l-enfitewsi tigi mgedda ghall-perjodu iehor ta’ sbatax-il sena u lanqas ma sar ftehim dwar c-cens li kellu jithallas skond kif jinghad fil-kuntratt originali u anqas u anqas ma tqabbaghad arbitru biex jistabilixxi r-rata ta’ cens. Huwa minnu li l-enfitewti taw tempestivament il-preavviz ta’ l-intenzjoni taghhom li xtaqu jipprevalixxu ruhhom mid-dritt lilhom koncess fil-paragrafu (a) tal-Kuntratt tal-4 ta’ Marzu 1976. Huwa minnu wkoll li d-difensur tal-intimati, f’diversi okkazzjonijiet, talab lid-direttarju biex jigi ppubblikat l-att relattiv sabiex tigi formalizzata l-posizzjoni ta’ bejn il-partijiet. Jirrizulta pero` li minkejja l-“inadempjenza” tad-direttarju l-enfitewti naqsu li jottjenu rikonoxximent tad-dritt taghhom tramite proceduri gudizzjarji. Ghalhekk l-okkupazzjoni sussegwenti tal-intimati tal-fond in kwistjoni ma tistax tigi kunsidrata bhala wahda b’titolu ta’enfitewsi

temporanja u dana inkwantu l-koncessjoni originali kienet skadiet u ma kienx hemm kuntratt li jistabilixxi relazzjoni ta' padrun dirett u enfitewta kif tirrekjedi l-ligi.

X'kienet ghalhekk il-posizzjoni legali tal-intimati fl-okkupazzjoni tal-fond de quo? Fl-ittra tat-23 ta' Mejju, 1995 mibghuta mid-difensur tal-intimati (fol 29) u indirizzata lill-omm ir-rikorrent, issir referenza ghall-'kera' – "that you have been receiving." Fil-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrent tat-23 ta' Settembru, 1999 jinghad li huwa kien "*qed jixtri, jaccetta u jakkwista il-fond ossia dar bin numru mija u sebgha u ghoxrin Triq Howard Sliema* <u>*mikrija lil terzi*</u>". Fl-istess rikors promotur jinghad li l-fond huwa mikri lill-intimati.

L-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li gie mizjud in forza tal-Att XXIII ta' l-1979 jghid espressament li "*Notwithstanding anything contained in the Civili Code or in any other enactment the following provisions of this article shall have effect with respect to all contracts of* <u>*temporary emphyteusis*</u> *(enfazi tal-qorti) made at any time ..... (a) for a period not exceeding thirty uears, if the contract was made before 21st June, 1979, or (b) for any period, if the contract is made on or after the date aforesaid,"* u f'dawn il-kazijiet l-ligi tipprospetta li "*on the expiration of any such emphyteusis the emphyteuta is a citizen of Malta and occupies the house as his ordinary residence, the emphyteuta shall be entitled to continue in occupation of the house* ***under a lease from the directus dominus*** (enfazi tal-Qorti)*....."*

Mhux ikkontestat li l-intimati huma cittadini maltin u wkoll li jokkupaw il-fond fuq indikat bhala residenza ordinaria taghhom. Isegwi li fl-assenza tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt kontemplat fil-koncessjoni enfitewtika originali u mehtieg "ad validitatem" ghall-ezistenza ta' titolu ta' enfitewsi, l-intimati kienu u ghadhom jokkupaw il-fond de quo b'titolu ta' lokazzjoni in forza tal-ligi. Dan id-dritt huwa awtomatiku u ghalhekk, kuntrarjament ghal dak li gie osservat mill-intimati fir-risposta ghall-appell, ma hemmx il-htiega ta' dikjarazzjoni gudizzjarja dwar id-dritt lokatizzju tal-intimati.

Dan stabbilit, il-Bord kellu jipprocedi ghad-determinazzjoni tat-talba fir-rikors promotur bazata fuq is-subinciz (b) ta’ l-Artikolu 9 tal-Kap 69 sabiex jigi determinat jekk l-akkoljiment tat-talba kienetx ser tohloq “greater hardship” lill-intimati mill-“hardship” li jsofri r-rikorrent bic-cahda taghha. Dan l-ezami ma sarx mill-Bord u konsegwentement qatt ma seta’ kien hemm appell minnu, u kif sewwa osservaw l-appellati, din il-Qorti ma tistax tghaddi ghall-akkoljiment tat-talba tar-rikorrent wara li tezamina l-“hardships” rispettivi billi b’hekk l-intimati jigu pregudikati proceduralment.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata nkwantu bazata fuq konsiderazzjonijiet zbaljati, izda fic-cirkostanzi tirrimetti l-atti tal-kawza lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex dan, tenut kont ta’ dak li inghad f’din is-sentenza, jghaddi biex jezamina t-talba tar-rikorrenti fid-dawl ta’ dak li jinghad fis-subinciz (b) ta’ l-artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta.

L-ispejjes kemm tal-ewwel istanza kif ukoll dawk li jikkoncernaw dan l-appell fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

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