MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tat-28 ta' April, 2004

Appell Civili Numru. 364/2000/1

Alfred u Maria Dolores sive Doris konjugi Vassallo

vs

Lawrence Darmanin u Bernardette Darmanin u b'digriet tat-12 ta' Marzu, 2001, gew mizjuda l-kliem wara Bernardette Darmanin "u zewgha Alfred Darmanin" u b'digriet tal-24 ta' Lulju 2003, Lawrence u Alfred Darmanin assumew l-atti tal-kawza minflok Bernardette Darmanin stante l-mewt ta' l-istess fil-mori tal-kawza

Il-Qorti,

Fit-12 ta' Lulju, 2002 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mill-atturi fit-30 ta' Marzu, 2000, fejn talbu lil din il-Qorti illi tikkundanna lill-konvenuti illi jizgumbraw mill-fond 153, Triq Parades, San Pawl il-Bahar, stante li l-koncessjoni emfitewtika temporanja tat-13 ta' Jannar, 1978, fl-atti tan-nutar Joseph Henry Saydon, ghal 21 (wiehed u ghoxrin) sena skadiet fit-13 ta' Jannar, 1999, u l-konvenuti bhala l-okkupanti tal-post ma humiex protetti a tenur tal-Artikolu 10 B (8) tal-Ordinanza tal-1959 li tnehhi l-kontroll tad-djar u ghalhekk qed jokkupaw l-appartament minghajr titolu validu u legali u b'mod abbuziv.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tad-9 ta' Marzu, 2000, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Il-valur lokatizzju tal-fond ma jeccedix il-hames mitt lira Maltin.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

1. Illi preliminarjament, in-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju peress illi r-ragel tal-konvenuta Bernardette ma giex imharrek bhala konvenut;

2. Fit-tieni lok illi l-konvenut Lawrence Darmanin ghandu titolu validu fil-ligi sabiex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 153, Triq Parades, f'San Pawl il-Bahar a tenur ta' l-artikolu 12 (1) ta' l-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158);

3. Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, illi l-konvenuta Bernardette Darmanin giet irrikonoxxuta mill-atturi bhala inkwilina tal-fond imsemmi;

4. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut Alfred Darmanin ipprezentati fl-4 ta' Mejju, 2001, fejn eccepixxa:

1. Illi preliminarjament, l-inkompetenza ta’ din il-Qorti rationemateriе stante li l-Bord tal-Kera huwa l-Bord kompetenti;

2. Fit-tieni lok illi l-konvenut ghandu titolu validu fil-ligi sabiex jibqa’ jokkupa l-fond bin-numru 153, Triq Parades, f’San Pawl il-Bahar;

3. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u id-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi fost l-eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti qeghdin iqajjmu kwistjoni ta’ gurisdizzjoni ‘ratione materie’ peress illi skond huma hemm titolu ta’ kera, f’liema kaz huwa l-Bord li jirregola l-Kera li ghandu l-kompetenza biex jisma’ il-kaz u mhux il-Qrati ordinarji.

Biex il-Qorti tkun tista’ tghati d-decizjoni taghha fuq din l-eccezzjoni hemm bzonn illi tidhol fil-meritu u tikkunsidra l-fatti.

Irrizulta mill-provi illi l-fond 153, Triq Parades, f’San Pawl il-Bahar, huwa proprjeta’ ta’ Doris Vassallo. Dana gie moghti b’cens temporanju fit-13 ta’ Jannar, 1978, ghal wiehed u ghoxrin (21) sena, liema cens ghalhekk kien jiskadi fit-13 ta’ Jannar, 1999. Fil-mori ta’ din il-koncessjoni saret sub-koncessjoni ohra fil-5 ta’ Novembru, 1980, in atti n-nutar Jeanette Saliba favur Lawrence Darmanin, iben il-konvenuti.

Ic-cens kien jithallas bil-quddiem u l-ahhar pagament sar fit-23 ta’ Novembru, 1998, ghal sena sat-23 ta’ Novembru, 1999. Wara din id-data l-atturi m’accettawx aktar cens u l-konvenuti ddepozitawh il-Qorti. Hemm kontroversja dwar dan l-ahhar pagament peress illi l-konvenuti qeghdin

jghidu li ladarba dan gie accettat, ergo, darba skada c-cens issubentra ftehim ta' kera u ghalhekk bhala tali huwa l-Bord li jirregola l-Kera li ghandu gurisdizzjoni biex jiehu konjizzjoni ta' dan il-kaz.

Ikkunsidrat:

Illi biex il-Qorti tiddeciedi l-kwistjoni ta' kompetenza trid almenu tirrizulta 'prima facie' illi hemm titolu ta' kera favur il-konvenuti. Il-konvenuti ppruvaw b'mod sodisfacenti illi t-titolu taghhom kien naxxenti minn sub-koncessjoni emfetewtika temporanja illi originat fil-5 ta' Novembru, 1980. Din is-sub-koncessjoni giet moghtija wara li dahlu 'in vigore' l-provedimenti ta' l-Att XXIII ta' l-1979, f'liema kaz il-konvenuti ma kellhomx ikunu protetti minn dan il-Att u terga' l-istess Att kien permezz ta' l-Artikolu 10 B (3) stipula illi l-Ordinanza tal-kera kif regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta m'ghandhomx japplikaw. Ghalhekk il-gurisdizzjoni hija vestita purament fil-Qrati ordinarja.

Il-Qorti hawhekk taghmel referenza ghall kawza deciza mill-Qorti tal-Magistrati kif preseduta fl-ismijiet <u>Joseph E. Vella et Noe vs Raymond Spiteri</u> ta' l-10 ta' Jannar, 2000, u ghall-argumenti hemm migjuba.

Dwar l-argument tal-konvenuti li ghandhom titolu ta' kera peress illi hallsu skadenza wara li ghalaq ic-cens, il-Qorti jidhrilha li dana mhuwiex argument validu. Jibda' biex jinghad illi meta thallset l-iskadenza f'Novembru, 1998, ic-cens ma kienx ghadu ghalaq. Veru li ghalaq fil-mori ta' dik is-sena, pero' l-pagament sar waqt li t-terminu tas-sub-koncessjoni kien ghadu ghaddej. Il-fatt li l-atturi hadu zball m'ghandux jippregudika l-pozizzjoni legali taghhom. Il-Ligi mhijiex qeda hemmhekk biex taqbad in-nies fuq sieq wahda, kif qalet l-attrici, "L-ahhar skadenza tac-cens tghathieli Mrs Darmanin, imma dakinhar jiena ma rrealizzajtx li c-cens jaghlaq f'Jannar…." L-istess qal zewgha Alfred Vassallo a Fol. 68, "Veru illi kien hemm skadenza illi ahna accettajna, pero' dana ghamilnih bi zball…."

Terga, illi kieku kellhom jigu applikati t-termini ta’ l-Att imsemmi fuq ta’ l-1979, ir-rata tal-kera kellha tinhadem b’mod differenti minn dak illi jippretendu illi ghandha tkun il-konvenuti. Dana apparti l-fatt illi t-titular tas-sub-koncessjoni, llum m’ghadux aktar jokkupa dak il-fond bhala residenza ordinarja tieghu u skond il-geneturi tieghu qieghed jghix permanentement barra minn Malta.

Ir-raguni tal-konvenuti illi qeghdin jikkontestaw din il-kawza hija cara mix-xhieda tal-konvenuta stess, meta tghid fost affarijiet ohra a Fol. 73, “Din il-kawza qeghdin nikkontestawha sabiex nakkwistaw iz-zmien, kif inlesti l-post nohrog.” Qieghda tirreferi ghall-post gdid li qed tibni f’San Pawl il-Bahar.

Il-konvenuti jafu sew illi huma m’ghandhomx titolu validu fuq dan il-fond. Qed jibnu fond iehor u qed juzaw din il-kawza biex jakkwistaw iz-zmien halli jibqghu fil-fond proprjeta’ ta’ l-atturi sakemm ilestu l-fond taghhom. Din pero’ hija mossa tattika li din il-Qorti ma tinteressahiex, l-importanti huwa illi legalment irrizulta li l-konvenuti m’ghandhom titolu legali sabiex jibqghu f’dan il-fond u ma jistghux jibbenefikaw mill-Att ta’ l-1979, peress illi t-tilular ta’ dan il-fond, binhom Lawrence Darmanin dahal f’sub-koncessjoni emfitewtika wara l-Att XXIII tal-1979, fejn allura jekk hemm x’artikoli ta’ protezzjoni ma japplikawx ghal din is-sub-koncessjoni.

Dana ma jhalli l-ebda alternattiva lill-konvenuti li jivvakaw minn dan il-fond u jhalluh liberu u frank f’idejn l-atturi.

Ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tilqa’ t-talba ta’ l-atturi u tipprefiggi terminu ta’ xahrejn sabiex il-konvenuti jizgumbraw mill-fond 153, Triq Parades, San Pawl il-Bahar, stante li l-koncessjoni emfitewtika temporanja tat-13 ta’ Jannar, 1978, fl-atti tan-nutar Joseph Henry Saydon, ghal wiehed u ghoxrin (21) sena skadiet fit-13 ta’ Jannar, 1999, u l-konvenuti bhala l-okkupanti tal-post ma

humiex protetti a tenur tal-Artikolu 10 B (8) tal-Ordinanza tal-1959.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti."

Il-konvenuti hassewhom aggravati b'din id-decizjoni u minnha appellaw b'dawn l-ilmenti:-

1. Fl-ewwel lok isostnu illi gjaladarba kellhom titolu validu ta' kera, l-Qorti Inferjuri ma kienetx kompetenti biex tiddeciedi t-talbiet attrici;
2. Fil-meritu, huma jikkontendu illi l-mod kif l-ewwel Qorti ddecidiet il-punt dwar it-titolu taghhom kien difettuz u zbaljat.

Brevement imtennija l-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma s-segwenti:-

1. Permezz ta' kuntratt tat-13 ta' Jannar 1978 (fol 46) omm l-attrici Rosina Vella f'isimha proprju u ghan-nom ta' uliedha kkoncediet b'cens ghal 21 sena l-fond de quo lil Philip Gauci.
2. L-imsemmi Philip Gauci ssubkonceda l-istess fond lil Lawrence Darmanin b'kuntratt tal-5 ta' Novembru 1980 (kopja esebita a fol 60).
3. Skond ma jinghad mill-konvenuta Bernardette Darmanin fl-Affidavit taghha (fol 29), meta binha akkwista l-fond, il-familja kollha marret tghix fih. Hi tistqarr inoltre illi ghall-ewwel hames snin il-hlas kien isir minn binha izda wara bdew ihallsu huma direttament lill-omm l-attrici. Invece zewgha Alfred Darmanin jikkonfessa in kontro-ezami illi "sakemm skada c-cens dan dejjem thallas minn Lawrence Darmanin" (fol 76).
4. Jirrizulta bhala fatt, dejjem skond missieru, illi l-istess Lawrence Darmanin kien ilu hmistax il-sena ma joqghod permanentement fil-fond billi dan izzewweg u beda jghix il-Germanja. In effetti, meta ghalaq ic-cens, dan kien diga' jghix barra minn Malta.
5. Ghal xi raguni c-cens, flok f'Jannar, beda jithallas f'Novembru, ta' kull sena. Dan kif evidenzjat mil-librett esebit a fol 63 tal-process li juri li sa mil-bidunett il-hlas

beda jsir b'dan il-mod. L-ahhar hlas tieghu sar ghall-iskadenza tat-23 ta' Novembru 1998, mentri l-perijodu enfitewtiku, ghall-anqas skond il-kuntratt, skada f'Jannar 1999.

Premessi dawn il-fatti t-tezi tal-appellanti hi li huma ghandhom titolu ta' kera. Skond ir-rikors tal-appell taghhom dan huma jassumuh fuq il-bazi ta' dawn l-argomenti:-

i) iz-zmien twil li ilhom jghixu fil-fond bil-konsapevolezza ta' sid ic-cens;
ii) il-fatt li dejjem kienu huma li hallsu ghall-okkupazzjoni tal-fond;
iii) il-hlas dejjem tqis bhala kera u l-ebda kongedo ma gie moghti;
iv) il-fatt li l-appellati accettaw il-hlas anke jekk kien skada c-cens.

Din il-Qorti tistqarr mill-ewwel illi s-suesposti ma humiex hlief assunzjonijiet jew asserzjonijiet gratuwiti. Dwarhom din il-Qorti tipprovdi dawn ir-risposti:-

I. Il-fatt li l-konjugi Darmanin kienu ilhom snin jabitaw fil-fond ma jgibx ghal daqshekk illi huma jistghu jivvantaw xi jedd li jkomplu joqoghdu fih anke wara t-terminazzjoni tac-cens. Ma hemmx dubju illi dement li c-cens kien miexi huma kellhom dritt jghixu mac-censwalist binhom izda dan il-fatt ma jikkonferilhom l-ebda titolu specjali. Certament, zgur mhux wiehed ta' kera li ma jirrizulta minn imkien u l-ebda prova konkreta u perswaziva dwaru ma ngiebet.
II. Jezisti konflitt serju bejn id-deposizzjonijiet tal-istess konvenuti konjugi Darmanin fir-rigward ta' min kien qed jaffettwa l-hlas. Skond Alfred Darmanin dan dejjem sar minn ibnu; invece, skond martu Bernardette Darmanin wara l-ewwel hames snin il-hlas beda jsir minnhom. Anke kieku ghall-grazzja tal-argoment dan kien hekk il-kaz dan ma jfisserx b'daqshekk illi huma jistghu jivvantaw titolu li ma giex provat, anke ghaliex, kif saput, terza persuna tista' thallas biex tissodisfa obbligazzioni ta' haddiehor (Art 1148 (2) tal-Kodici Civili). Ciononostante, xorta jibqa'

dubbjuz jekk il-hlas sarx mill-konvenut Lawrence Darmanin jew mill-genituri tieghu.
III. Il-fatt li r-ricevuti kienu jindikaw hlas ta’ kera, u dan mill-bidunett, ma jfisserx illi t-titolu kien dak ta’ inkwilinat u mhux ukoll ta’ cens. Huwa pacifiku, skond l-esperjenza komuni, illi spiss drabi jigi konfuz f’mohh min mhux familjari mat-terminologija legali t-titolu l-wiehed ma’ l-iehor. Dan pero` ma jistghax jinnewtralizza l-ovvju. Jekk, kif manifest, it-titolu akkwistat kien dak ta’ cens dan ma jistghax jikkonverti ruhu f’wiehed ta’ kera bil-mera indikazzjoni fil-librett tar-ricevuti.
IV. Jigi qabel xejn notat illi l-ahhar hlas ma giex ricevut meta skada c-cens. F’kull kaz huwa lampantement ovvju illi l-appellati accettaw il-hlas ta’ sena f’Novembru 1998, u meta allura kien ghadu ma spiccax il-perijodu kontrattwali tac-cens, ghax huma kienu bl-impressjoni, kif hekk indotti mil-librett tar-ricevuti, illi l-pagament tac-cens kien isir f’Novembru ta’ kull sena. Dan, kif gja fuq muri, sa mill-ewwel ricevuta li, incidentalment, iggib id-data tal-25 ta’ Novembru 1977 u ghalhekk qabel id-dekorriment tal-perijodu enfitewtiku skond il-kuntratt tat-13 ta’ Jannar 1978 li sar wara dan il-hlas.

Evidentement l-appellanti huma konxji hafna ta’ din il-qaghda u tal-fatt illi huma fil-verita` ma ghandhom l-ebda titolu validu fuq il-fond ‘de quo’. Jekk kien hemm bzonn konferma, dan taghtihulna l-konvenuta Bernardette Darmanin fejn in kontro-ezami kkonfessat, illi hi kienet qed tikkontesta biex takkwista z-zmien u kif tlesti l-post taghha, tohrog mill-fond in ezami (fol 74). L-ewwel Qorti setghet, kieku riedet, waqfet hawn in kwantu ma huwa konsentit lil hadd li b’abbuz jaghmel mil-procediment gudizzjarju r-rifugju biex jintrebah iz-zmien flok ghat-tutela tad-dritt li wiehed jippretendi li ghandu. Din l-imgieba ma tista’ qatt tigi kondonata in kwantu twassal biex tistultifika l-fondament ta’ l-ordinament guridiku intiz ghall-harsien tad-dritt u mhux ghas-sostenn tal-abbuz.

Dan premess, din il-Qorti jkollha ‘nolens volens’ tinvesti l-aggravju sollevat tan-nuqqas ta’ kompetenza, ripetut anke f’din is-sede, mill-konvenuti appellanti.

Huwa fatt illi gjaladarba kien jezisti kuntratt ta’ enfitewsi ma’ l-gheluq tieghu dan kellu jkun regolat mid-disposizzjoni ta’ l-Artikolu 12 tal-Kap 158 u mhux minn xi ligi specjali ohra.

Jibda qabel xejn biex jigi osservat illi skond l-Artikolu 10(7) tal-Kap imsemmi l-Artikolu 12 mhux annoverat fost id-disposizzjonijiet fih espressi ghal liema l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta’ Bini kienet tapplika. Esplicitament, imbaghad, mill-istess kliem introduttivi ta’ l-Artikolu 12 kull ligi ohra kienet eskluza fir-rigward tal-kuntratti kollha ta’ enfitewsi temporanja b’mod allura li kienu jghoddu biss id-disposizzjonijiet specifikati b’dan l-istess artikolu.

Huwa dezunt minn dan il-provvediment illi anke kieku stess l-appellanti kellhom jitqiesu li kellhom xi titolu ta’ kera minnhom akkwistata fid-durata tac-cens l-istess, skond is-subinciz (3) ta’ l-Artikolu 12, l-Ordinanza fuq imsemmija kienet eskluza fir-rigward ta’ kirja bhal din. A propozitu ta’ din l-interpretazzjoni ara sentenza fl-ismijiet “**Sebastian Brincat noe –vs- Antonio Mifsud**”, Appell, 6 ta’ Gunju 1994.

Gjaladarba jghoddu d-disposizzjonijiet ta’ l-Artikolu 12 u gjaladarba l-Bord li Jirregola l-Kera huwa “ope legis” eskluz il-gurisdizzjoni tibqa’ dik tal-Qrati ordinarji u mhux tat-tribunal specjali.

Dan stabbilit, il-pretensjoni tal-appellanti tippekka fuq zewg livelli. Ibda biex ic-censwalist Lawrence Darmanin, kif mistqarr mill-konvenuti l-ohra genituri tieghu, ghalkemm cittadin ta’ Malta, ma kienx qed jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu fit-tmiem ta’ l-enfitewsi. Fit-tieni lok biex il-konvenuti setghu jircievu l-protezzjoni tal-ligi kif dettata mill-Kap 158, huma htiegilhom jiddemostraw skond l-Art. 12 (8) li ma kienux persuni differenti, kemm jekk enfitewta jew kerrejja, mill-persuna li kienet tokkupa l-fond fil-21 ta’ Gunju 1979. F‘dan il-kaz hu aktar minn ovvju li ma kienx jintitolahom jikkontinwaw jirrisjedu fil-post wara li skada definittivament ic-cens in kwantu huma kienu dahlu fih meta l-fond gie akkwistat

mill-konvenut Lawrence Darmanin fil-5 ta' Novembru 1980. Li jfisser allura illi l-konvenuti ma setghux, u ma kellhomx dritt, jipprevalixxu ruhhom mill-ebda wahda mill-ipotesijiet previsti fis-subparagrafi ta' l-Artikolu 12 (8) tal-Kap 158.

Fir-rigward jghoddu d-decizjonijiet fl-ismijiet "**Louis Pace vs- Marika Bonett**", Appell, Sede Inferjuri, 20 ta' Mejju 1988 u "**Carmelo Farrugia et vs- Margaret D'Amato**", Appell, Sede Inferjuri, 26 ta' Jannar 2001.

Ghall-motivi kollha fuq sottomessi l-appell tal-konvenuti qed jigi rigettat u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez kontra l-istess appellanti. Gjaladarba l-appellanti gja rebhu zmien aktar milli misthoqq din il-Qorti qed tirreduci l-perijodu prefiss mill-ewwel Qorti ghal terminu mprorogabbli ta' xahar biss.

< Sentenza Finali >

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