MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-3 ta' Novembru, 2004

Appell Civili Numru. 25/2003/1

J & C Properties Limited

vs

Anthony u Tessie Sultana

Il-Qorti,

Fit-28 ta' Ottubru 2003 l-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat l-14 ta' Jannar tas-sena 2003 li permezz tieghu s-socjeta' attrici sejhet lill-konvenuti quddiem din il-qorti sabiex jghidu ghaliex m'ghandhomx ikunu ikkundannati:

1. Illi skond l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, il-konvenuti kellhom dritt jikkonvertu u awtomatikament ikkonvertew ic-cens f’kera ekwivalenti ghad-doppju tac-cens, cioe’ Lm100 il-flat numru 1 tal-fond 20, Triq Carlo Manche Street, Gzira li kien il-flat residenzjali tieghu, filwaqt flat 2 li nghatalu b’cens ukoll b’kuntratt fl-atti tan-Nutar G. Bonello Dupuis tas-16 ta’ Novembru, 1981 Dok 17 ma kienx residenza ordinarja;

2. Illi l-entrata, tarag sal-bejt u bejt huma in komunjoni ma’ terzi fosthom l-atturi li jridu jkomplu jizviluppaw fuq il-bejt;

3. Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet datata t-13 ta’ Frar tas-sena 2003 li permezz taghha l-konvenuti ecceppew is-segwenti:

1. Illi fl-ewwel lok kunjom il-konvenuti huwa Sultana u mhux Saliba kif gie ndikat fl-avviz;

2. Illi kif ser jirrizulta mill-provi, il-fond kollu li jgib in-numru 20 [gja numru 9], Triq Carlo Manche’, il-Gzira kien mid-data tal-koncessjoni enfitewtika u ghadu d-dar ta’ abitazzjoni ta’ l-eccipjenti. Bhala tali u peress li l-eccipjenti huma cittadini Maltin, ghandhom kull jedd li jibqghu jokkupawh fl-intier tieghu b’kera minghand il-padrun dirett [l-Artikolu 12[2][i] ta’ l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll ta’ Djar – Kap.158];

3. Illi dment li l-fond numru 20 huwa mikri ghand l-eccipjenti, is-socjeta’ attrici m’ghandha l-ebda jedd li taghmel uzu mill-entrata, tarag sal-bejt u l-bejt;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u f’kull kaz, is-socjeta’ attrici m’hijiex korretta li tghid li l-kera ghandha tkun “ekwivalenti ghad-doppju tac-cens” [ara l-Artikolu 12[2][i] tal-Kap. 158];

5. Bl-ispejjez kontra s-socjeta’ attrici;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi l-fondi mertu tal-procedura odjerna huma zewg appartamenti rispettivament enumerati 1 u 2 tal-fond numru 20, gia' numru 9, Triq Carlo Manche', il-Gzira;

2. Illi llum dawn l-appartamenti tal-fond fuq indikat huma propjeta' tas-socjeta' attrici;

3. Illi originarjament pero' dawn l-appartamenti kienu proprjeta' ta' Joseph u Catherine Camilleri fejn din ta' l-ahhar, proprio et nomine kienet ikkoncediet l-appartament de quo b'titolu ta' enfitewsi temporaneu ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena lill-konvenut permezz tal-kuntratt datat is-16 ta' Novembru ta' l-1981 in atti tan-Nutar Dr. George Bonello Du Puis, bil-kundizzjonijiet hemm pattwiti;

Ikkunsidrat:

Illi tenut kont tal-kuntratt fuq indikat jirrizulta li l-konvenuti jivvantaw titolu legali fil-konfront taz-zewg appartamenti in dizamina u konsegwentement dak sostenut mix-xhud a fol 26 ma jistax jigi avallat minn din il-qorti;

Ghaldaqstant filwaqt li din il-qorti takkolji l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti, tirrespingi t-talbiet attrici, bl-ispejjez."

Is-socjeta` attrici hassitha aggravata b' din is-sentenza u tikkritikaha bil-mod segwenti:

1. L-ewwel Qorti ma ddistingwietx bejn flat u iehor u ghalhekk ma ddecidietx, kif hekk intalbet, jekk il-konvenuti kienux intitolati jikkonvertu biss il-flat numru wiehed (1) f' titolu ta' kera, ad eskluzjoni ta' flat numru tnejn (2);

2. Meta laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti l-ewwel Qorti donnha accettat ukoll li l-kera ma jawmentax sad-doppju tal-valur tac-cens li kien kurrenti fil-mument tal-konversjoni;

3. L-ewwel Qorti naqset li tiddeciedi wkoll talba ohra taghha ntiza ghall-otteniment ta' dikjarazzjoni tal-komunanza ta' l-entrata, tarag sal-bejt u l-bejt;

It-twegiba tal-konvenuti ghall-aggravji interposti hi arginata fuq dawn il-konsiderazzjonijiet:-

I. Il-linja difensjonali taghhom kienet minn dejjem dik li huma kellhom dritt jikkonvertu c-cens f' kirja u dan fir-rigward tal-fond intier;

II. Is-socjeta` attrici appellanti qatt ma talbet il-fissazzjoni tal-kera fit-termini tal-Kapitolu 158. F' kull kaz il-ligi tahseb li l-kera ma jkunx aktar mid-doppju tac-cens, kalkolabbli skond l-indici ta' l-inflazzjoni;

III. Mhux minnu li s-socjeta` appellanti qatt talbet li riedet izzomm xi drittijiet fuq il-partijiet komuni;

Oltre dan, l-appellati ssollevaw ukoll il-punt li l-fond huwa rekwizizzjonat. Aspett dan li ma giex deliberat mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata ghal motiv dedott minn dik l-istess Qorti fid-digriet taghha tat-28 ta' Ottubru 2003, *ex post facto* l-pronunzjament tas-sentenza. Mhux lecitu allura li issa f' dan l-istadju din il-Qorti ta' revizjoni tikkunsidra kontestazzjoni ta' din ix-xorta u ghalhekk ser tinjoraha;

Ghal analisi aktar cara tal-punti ta' dritt involuti f' dan il-kaz ma jkunx inopportun jekk il-fatti tal-kawza jigu brevement replikati:

1. B' kuntratt tal-21 ta' Novembru 1964 (fol. 5) nghata b' enfitewsi lill-appellati l-appartament numru wiehed (1) ghall-perijodu ta' sbatax (17) il-sena;

2. Kif jinghad mill-appellat fl-Affidavit rispettivi taghhom (fol. 32 u fol. 34), fl-1977 il-flat sovrastanti ghal dak taghhom tbattal u huma bdew jokkupawh. Ghamlu kambjamenti fiz-zewg flats b' mod li addottawhom ghal htigiet taghhom b' mod li minn zewg fondi saru fond wiehed b'meter wiehed tad-dawl u ta' l-ilma u qampiena wahda;

3. Terminat il-perijodu enfitewtiku z-zewg flats (1 u 2) gew koncessi lill-appellati ghal perijodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena skond kuntratt datat 16 ta' Novembru 1981 (fol. 2);

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

Huwa fatt inkontraddett illi ghalkemm il-kuntratt l-ahhar imsemmi tas-16 ta' Novembru 1981 kien jispecifika l-koncessjoni b' cens ta' zewg flats gja qabel din id-data iz-zewg flats kienu mill-istess appellati censwalisti modifikati f' korp wiehed u dar wahda ta' abitazzjoni. Proprju l-istess Kapitolu 158 jiddefinixxi "dar ta' abitazzjoni" bhala "bini jew parti minn bini mibni jew adattat strutturalment biex jigi okkupat bhala abitazzjoni separata". Kif inghad, din l-adattibilita` kienet gja sehhet qabel il-kuntratt ta' cens *de quo* u l-fatt allura li fih jissemmew iz-zewg flats ma jfisserx li ma kienux ukoll gja fond wiehed. Id-deskrizzjoni wehidha fil-kuntratt ma setghetx teghleb jew tinnewtralizza dan l-istat ta' fatt gja pre-ezistenti;

Sfortunatament, fuq l-esperjenza tal-hajja, spiss jigri li l-kuntratti jsiru fuq informazzjoni mhux dejjem preciza jew in-Nutar li jkun, joqghod fuq id-deskrizzjoni ta' kuntratt anterjuri. Dan qed jigi rilevat anke b' konsiderazzjoni ghall-aggravju iehor imqanqal. Hekk per ezempju fil-kuntratt tas-16 ta' Novembru 1981 gie inkluz il-kliem "kompriza l-komunjoni tal-bejt sovrastanti l-flats" kif hekk kien jinghad ukoll fil-kuntratt tal-21 ta' Novembru 1964, meta allura l-flats kienu tnejn koncessi lil censwalisti separatament. Gjaladarba fl-1981 iz-zewg flats, li in realta` kienu gja fond wiehed, kif fuq manifest, inghataw b' koncessjoni lill-istess censwalist il-kliem indikat kien superfluwu. Certament, imbaghad, dawn l-istess kliem ma setghu qatt ikunu ntizi li l-koncedenti ghamlu rizerva fl-interess taghhom dwar il-komunanza tal-bejt ghax kieku din l-istess rizerva kien jehtegilha tkun espressament mahsuba fl-istess kuntratt. Dan ghaliex, kif saput, anki in tema ta' drittijiet reali, jista' jaghti l-kaz li l-area tal-bejt tkun ta' wiehed u ntant l-uzu jkun ta' haddiehor jekk dak li jkun ma jkunx espressament haseb li jzomm l-area tal-bejt ghalih jew id-dritt tal-komunjoni dwaru. Ara kawzi riportati a **Vol. XXX P I p 344** u **Vol. XXXV P II p 341**. Dan hu hekk anke fil-kaz ta' lokazzjonijiet: Fin-nuqqas ta' ftehim limitanti, topera r-regola generali illi l-obbligu li ghandu l-lokatur li jaghti l-godiment lill-kerrej ghandu bhala oggett l-immobbli mikri *ut sic* u l-partijiet accessorji tieghu. Ara **Laurent**, Vol. XXV para. 71 u "**Rutter -vs- Naudi**", Appell Civili, 22 ta' Marzu 1968;

Hija din l-imprecizazzjoni fir-redazzjoni tal-kuntratt u n-nuqqas ta' informazzjoni preciza li taghti lok ghall-kwestjonijiet li jinqalghu u li bi ftit attenzjoni setghu facilment jigu evitati. Fil-kaz prezenti, pero` kif gja ntqal, ma jistax jinghad li l-koncedenti zammew favurihom xi dritt ta' komunanza u dan lanqas jista' jigi ndott mill-ebda patt tal-kuntratt tac-cens. Tant dan hu hekk li sahansitra kull riparazzjoni jew manutenzjoni, interna jew esterna, baqghet a karigu tal-koncessjonarju u mhux ukoll, jew flimkien, mal-koncedent;

Stabbilit allura li z-zewg appartamenti kienu "*quid unum*" ma' l-gheluq tal-koncessjoni enfitewtika giet krejata kirja unika fir-rigward taghhom hekk konsiderati fond wiehed. Dan l-istat ta' fatt f' dak il-mument storiku ghandu rilevanza determinanti fl-applikazzjoni ta' l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158;

Is-subinciz (2) ta' dan l-artikolu jipprovvdi illi meta dar ta' abitazzjoni tkun inghatat b' cens temporanju u fit-terminu 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);

Huwa desumibbli minn dan illi, kif anke gie rilevat fis-sentenza fl-ismijiet "**Mary Grace sive Grace Bonnici -vs- Carlo sive Charles Grech**", Appell, 4 ta' April 1997, "appena tiskadi l-koncessjoni enfitewtika hi dik id-destinazzjoni tal-fond li f' dak il-mument ikun ghalih indirizzat li tiddetermina n-natura tal-lokazzjoni li tigi mahluqa bis-sahha tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158. Jigifieri c-censwalist, issa konvertit f' inkwilin, ma jibqaghlux aktar id-disponibilita` shiha tal-fond kif kellu meta kien enfitewta, imma jibqaghlu d-dritt li jibqa' juzufruwixxi u jgawdi l-fond lilu lokat kif kien qieghed juzah fil-mument meta skada c-cens.";

Riportata din l-osservazzjoni, hekk guridikament korretta, ghal kaz in ispecje, ma ghandux ikun dubitat illi l-elementi kollha rikavati mid-dispost ta' l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 jinsabu pjenament sodisfatti. Dawk, cjoe, li:-

(I) Il-koncessjoni giet moghtija wara l-21 ta' Gunju 1979 ghal "kull perijodu iehor" 12(b);

(II) F' gheluq il-perijodu enfitewtiku z-zewg flats koncessi kienu effettivament fond uniku ad uzu ta' dar ta' abitazzjoni;

(III) Dar ta' abitazzjoni li kienet ukoll ir-residenza ordinarja ta' l-enfitewti;

(IV) Enfitewti li kienu cittadini ta' Malta;

Affermata l-qaghda preciza emanenti mir-rizultanzi processwali, ma jistax imbaghad jinghad, kif qed tippretendi s-socjeta` appellanti illi, akkolti l-eccezzjonijiet, dan kien ifisser illi l-kera ma jawmentax ruhu kif mill-istess ligi prefiss. Huwa ovvju illi gjaladarba ma kien hemm l-ebda talba rigwardanti dan l-aspett ta' l-awment tal-kera ma seta' qatt logikament ikun hemm eccezzjoni li tolqot domanda li ma ngiebitx il-quddiem. Del resto wkoll mhux ragonevoli illi wiehed jispetta domanda f' dan is-sens gjaladarba il-fissazzjoni tal-kera hi determinata *ope legis* u fil-parametri ta' dak dettat fl-Artikolu 12 (2) (i) tal-Kapitolu 158. Hi kwestjoni ta' semplici komputazzjoni aritmetika li *stricto jure* ma tirrikjedix l-intervent tal-qorti jew tat-tribunal ghall-iskop ta' l-iffissar tar-rata tal-kera li trid tibda tithallas fit-tmiem ta' l-enfitewsi;

Minn dan kollu dedott, anke jekk is-sentenza appellata hi nieqsa minn motivazzjoni approfondita`, ragonata u serja - aggravju dan li ma giex ukoll sollevat f' dan l-appell biex il-Qorti setghet tikkummenta dwaru - mhux il-kaz li din il-Qorti tvarja l-konkluzjoni raggunta fil-parti deciziva ta' l-istess sentenza.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tichad l-appell interpost tas-socjeta` attrici appellanti u b' hekk, in bazi ghall-konsiderazzjonijiet kollha fuq esposti, tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez gudizzjarji ta' din l-istanza ghandhom jigu sopportati milll-istess socjeta` appellanti.

< Sentenza Finali >

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