



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
TONIO MALLIA**

Seduta tal-5 ta' Mejju, 2005

Citazzjoni Numru. 487/2002/1

**Victor Montebello, Louis Montebello, Peter Montebello, Carmelo Montebello, Maria Dolores Gatt, Consiglia Bonello u Rita Ghio, ilkoll ahwa Montebello; Maria armla minn Giuseppe Montebello; kif ukoll Mary Grace mart Victor Montebello, Josephine sive Jessie mart Louis Montebello, Teresa sive Tessie mart Peter Montebello, Joseph Gatt zewg Maria Dolores, Anthony Bonello zewg Consiglia u Mario Ghio zewg Rita bhala komparticipi fil-komunjoni tal-akkwisti ezistenti mar-rispettivi marthom jew zwieghom ghal kull interess li jista' jkollhom**

**VS**

**Alfred Grima, Charles Grima u Gemma Brownrigg,  
ahwa Grima**

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-atturi fid-29 ta' April, 2002, li in forza taghha, wara li ppremettew illi;

B'kuntratt tat-30 ta' Ottubru 1950 fl-atti tan-Nutar Dr. Giuseppe Sammut (Dok A), Carmelo Grima, l-awtur tal-konvenuti odjerni kien ikkonceda b'titolu ta' subenfitewsi ossia enfitewsi temporanja ghal zmien ta' wiehed u hamsin (51) sena dekorribbli mid-data tal-istess kuntratt, il-*garage* u mezzanin sovrastanti l-istess *garage* bin-numru hamsa (5) *Brittannia Square, Zejtun*, illum bin-numri sebgha (7) kwantu ghal mezzanin u tmienja (8) kwantu ghal *garage, Misrah Dicembru Tlettax*, u dan affavur ta' Giuseppe Montebello;

Giuseppe Montebello miet u halla warajh lil martu l-attrici Maria Montebello, li kienet gja mizzewwga mieghu fid-data tal-ghoti tal-enfitewsi temporanja *in kwistjoni*, u, bhala eredi, lis-seba' uliedu l-atturi Victor, Louis, Peter u Carmelo Montebello, Maria Dolores Gatt, Consiglia Bonello u Rita Ghio;

L-imsemmija koncessjoni enfitewtika skadiet fit-30 ta' Ottubru, 2001 f'liema data l-mezzanin fuq imsemmi kien okkupat mill-attrici Maria armla minn Giuseppe Montebello, cittadina Maltija, bhala r-residenza ordinarja taghha;

L-atturi u *cioe'* l-armla u l-ulied tal-mejjet Giuseppe Montebello, sejjhu lil konvenuti sabiex huma jersqu biex jiffirmaw l-att notarili opportun li bih il-proprjeta' tinghata lilhom b'enfitewsi perpetwa skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta (l-Ordinanza li Tnehi l-Kontroll tad-Djar) izda dawn baqghu inadempjenti;

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

(1) Tiddikjara li l-mezzanin numru seba' (7), *Brittannia Square*, illum *Misrah Dicembru Tlettax, Zejtun*, kien okkupat mill-attrici Maria Montebello, cittadina Maltija,

Kopja Informali ta' Sentenza

bhala r-residenza ordinarja taghha fid-data li skadiet il-koncessjoni enfitewtika fuq indikata u *cioe'* fit-30 ta' Ottubru, 2001;

(2) Tiddikjara li l-konvenuti huma llum direttarji tal-proprjeta' *in kwistjoni*;

(3) Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li din il-Qorti joghgobha tipprefiggi, huma jidhru fuq l-att notarili pubbliku opportun sabiex il-proprjeta' fuq imsemmija u *cioe'* l-fond numru seba' (7) u tmienja (8), jew sussidjarjament il-fond numru seba' (7), *Misrah Dicembru Tlettax, Zejtun*, jigi koncess lill-atturi Maria Montebello u s-seba' ulied ta' Giuseppe Montebello b'titolu ta' enfitewsi perpetwa skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, bin-nomina ta' nutar biex jippublika l-att opportun u ta' kuraturi biex jidhru u jiffirmaw ghall-eventwali kontumaci fuq l-imsemmi att.

Bl-ispejjes.

Il-konvenuti huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha ecepew illi;

Fl-ewwel lok it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra l-istess atturi *stante* li d-dritt minnhom pretiz ma jikkompetix lilhom *ai termini* ta' dak provdut fl-**Artikolu 12(4)** tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fit-tieni lok u bla pregudizzju, f'kull kaz tali dritt hekk pretiz mill-atturi ma jikkompetix lill-istess atturi ghal dak li jirrigwarda l-fond numru 8, *Misrah Dicembru Tlettax, Zejtun*, *stante* li dana l-istess fond huwa gestit bhala hanut u *kwindi* ma jaqghax taht l-applikazzjoni tal-precitat **Artikolu 12(4)** tal-Kapitolu 158.

Fit-tielet lok u bla pregudizzju, f'kull kaz il-provvediment tal-precitat **Artikolu 12(4)** tal-Kapitolu 158, *in quanto* jippreskrivi l-konverzjoni ta' koncessjoni enfitewtika

Kopja Informali ta' Sentenza

temporaneja f'wahda perpetwa b'cens ekwivalenti ghal sitt darbiet dak temporaneju hu irrisorju u ovvjament anti-kostituzzjonali u kontra l-provvediment tal-Konvenzjoni Ewropeja li jipprovdu li ghandu jkun hemm kumpens xieraq ghal ksib ta' kull xorta ta' proprjeta', konsegwentement it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet ix-xhieda li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenuti;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Jirrizulta bhala fatt li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut tat-30 ta' Ottubru, 1950, Giuseppe Montebello kien ha b'titolu ta' subenfitewsi temporanja l-*garage* b'mezzanin fuqu numru 5, *Pjazza Britannia, Zejtun*; il-koncessjoni kienet ghal-zmien 51 sena mid-data tal-kuntratt. B'avviz li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tat-12 ta' Dicembru, 1975, dik il-pjazza inbidlet isimha u saret *Pjazza Dicembru Tlettax*. Maz-zmien ukoll inbidlu n-numri tal-fond u fil-waqt li l-mezzanin inghata n-numru 7, il-*garage* sar numru 8, it-tnejn fi *Pjazza Dicembru Tlettax, Zejtun*. Fil-waqt li l-mezzanin serva bhala d-dar tar-residenza ta' Giuseppe u martu Maria Montebello, il-*garage* numru 8 gie konvertit f'hanut u hekk ghadu jintuza sal-lum.

Giuseppe Montebello miet fl-14 ta' Ottubru, 2000, u, skond l-atturi, il-mezzanin baqa' jintuza mill-armla Maria Montebello bhala r-residenza ordinarja taghha.

Il-koncessjoni enfitewtika skadiet f'Ottubru tal-2001, u Maria Montebello u uliedha qed jinvokaw il-provvedimenti tal-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Skond dan l-artikolu, f'kaz ta' koncessjoni enfitewtika maghmula qabel l-21 ta' Gunju, 1979, u ghal-zmien ta' aktar minn tlettin sena (kif inhu l-kaz *in kwistjoni*), jekk il-fond, fi tmien il-koncessjoni, ikun okkupat minn persuna ta' cittadinanza Maltija bhala r-residenza ordinarja taghha, allura l-enfitewti jkollhom il-jedd jikkonvertu t-titolu taghhom ghal wiehed perpetwu, taht l-istess kondizzjonijiet tal-koncessjoni originali, *bic-cens, pero'*, jkun mizjud ghal-sitt darbiet ir-rata ta' cens originali. L-atturi qed jghidu li l-mezzanin *in kwistjoni* kien f'Ottubru tal-2001 okkupat minn Maria Montebello bhala r-residenza ordinarja taghha, u la hi wkoll cittadina Maltija, huma 'lkoll, bhala ulied u eredi ta' Giuseppe Montebello, ghandhom dritt li jinghataw titolu ta' enfitewsi perpetwa tal-fond.

Il-konvenuti ma jichdux li Maria Montebello hija cittadina Maltija, *pero'*, jikkontestaw it-talbiet attrici fuq il-bazi li (i) din Maria Montebello mhiex qed tuza l-fond bhala r-residenza ordinarja taghha, u (ii) f'kull kaz, il-fond numru 8 kien u ghadu uzat bhala hanut, u *kwindi* d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 mhux applikabbli ghalih.

Il-Qorti sejra titratta l-ewwel il-kwistjoni tal-hanut. Mhux kontestat li f'xi zmien wara li Giuseppe Montebello akkwista l-fond, huwa ikkonverta l-*garage* f'hanut tal-ferramenta. Maz-zmien, bdew jghinuh uliedu f'dan in-negozju, u wara l-mewt tieghu komplew in-negozju uhud mill-ulied subien. Illum, in-negozju qed jitmexxa minn Victor Montebello biss. Jirrizulta wkoll li minn dejjem kien hemm u ghad hemm access mill-hanut ghall-mezzanin, u li z-zewg fondi huma provisti minn *meter* wiehed tad-dawl u ilma li jinsab fil-hanut. L-atturi jsostnu li l-mezzanin u l-hanut ghandhom jitqiesu *quid unum*, u *kwindi* l-provvedimenti tal-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 ghandhom japplikaw ghal-korp kollu tal-binja mehud bhala wiehed. Il-konvenuti jsostnu li l-*garage* huwa uzat bhala hanut u

allura, f'kull kaz, ghandu jkun eskluż mill-applikazzjoni tal-artikolu *su riferit*.

Fuq dan il-punt, din il-Qorti taqbel mal-konvenuti u tistrieħ fuq sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-18 ta' Novembru, 1987, fil-kawza fl-ismijiet "Debono et vs Giacomotto et". F'dik il-kawza, li l-fatti specie tagħha kienu jixbhu hafna c-cirkustanzi ta' din il-kawza, hliel li l-enfitewsi kienet għal-perjodu ta' anqas minn 30 sena u l-kamra adjacenti li kienet qed tintuza bhala hanut, kienet mikrija lill-terzi u mhux uzata bhala hanut minn wiehed mill-ko-enfitewti. F'dawn ic-cirkustanzi, l-Onorabbli Qorti tal-Appell osservat li l-enfitewta jista' jitolb il-konverzjoni tat-titolu tiegħu ta' dik il-parti residenzjali biss, u mhux ukoll għal-parti uzata bhala hanut. Intqal *in propositu* illi:

*"Jekk parti mid-dar biss tkun okkupata bhala r-residenza ordinarja ta' l-enfitewta, u l-bqija tad-dar ma tkunx hekk okkupata għax tkun mikrija lil terzi bhala hanut, l-enfitewta jkun jista' jibqa' jzomm b'kiri dik il-parti biss li jkun jokkupa bhala r-residenza ordinarja tiegħu, u ma jibqaghlu ebda dritt fuq il-parti l-oħra tad-dar li ma kinitx hekk okkupata."*

F'din il-kawza, jirrizulta wkoll li l-enfitewta kien ikkonverta parti mid-dar f'hanut, u meta skada t-terminu tal-koncessjoni enfitewtika, dik il-parti kienet hekk utilizata u, fil-fatt, hekk għada tintuza sal-lum. *Kwindi*, anke jekk l-atturi għandhom ragun fuq il-meritu, jibqa' l-fatt li dak li jistgħu jitolbu hija l-konverzjoni fit-titolu tal-parti uzata bhala residenza biss, u mhux ukoll tal-parti uzata bhala hanut. Fuq il-parti wzata bhala hanut, it-titolu ta' enfitewsi li kienu jgawdu spicca, u ma fadalhom ebda jedd li jibqgħu *in okkupazzjoni* tal-istess.

Għar-rigward tal-mezzanin, l-atturi jallegaw li, fi tmiem il-koncessjoni enfitewtika, il-post kien jintuza minn Maria Montebello bhala r-residenza ordinarja tagħha. Bhala fatt jirrizulta li Maria Montebello, sa minn April, 1951, tinsab registrata fir-Registru Elettorali fil-fond 7, *Misrah Dicembru Tlettax*, ġia *Misrah Brittainia, Zejtun*, u baqgħet hemm registrata anke wara l-mewt ta' zewgħa f'Ottubru tal-2000.

Jirrizulta wkoll li l-indirizz postali taghha hu f'dak l-indirizz, u ghandha *telephone* registrat fuq isimha f'dak l-indirizz.

Il-Kap. 158 ma jipprovdi l-ebda tifsira tal-kelma *“residenza ordinaria”* u allura dawn b'necessita' kellhom ikunu interpretati skond ic-cirkustanzi tal-kaz partikolari, *purche'* dejjem fl-ambitu tal-ligi. Inghad *a propozitu* illi *“meta l-kelma mhiex definita, s-sinjifikat taghha jista' jvarja skond il-kuntest partikolari u l-iskop tal-uzu taghha f'dak il-kuntest”* – Kollez. Vol. XLVI.I.119. Gie ribadit ukoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza “Agius vs Agius”, decisa fit-2 ta' Dicembru, 1994, l-osservazzjoni kaptata mis-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati tat-3 ta' Novembru, 1982, fil-kawza fl-ismijiet “Bianco vs Flores”, illi *“l-element tar-residenza gie interpretat mill-gurisprudenza taghna fis-sens li mhux bizzejjed li jkun hemm “mere physical presence” imma jehtieg li l-post kien “permanently his ordinary residence” u “his only residence”*”.

Dan il-hsieb jattalja mal-konsiderazzjoni maghmula mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-8 ta' Frar, 1971, fil-kawza fl-ismijiet “Coppini noe vs Vella Bonnici”. Fiha nghid illi *“in generali l-kliem “residenza ordinaria” jiddenota residenza f'post b'certu grad ta' kontinwita'.* *Id-durata mhux kriterju esklussiv u necessarjament determinanti. Hu pero' kriterju tajjed dak li jirrigwarda l-mod kif bniedem ugwalment jorganizza hajtu ... In definitiva ebda kriterju wiehed ma hu a priori konklussiv u f'kull kaz iridu jitqiesu c-cirkostanzi kollha”*.

Fil-kawza “Gatt vs Mercieca”, decisa mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fis-16 ta' Lulju, 1982, gie osservat li r-residenza, biex taghti l-protezzjoni mahsuba bil-ligi, ma tridx tkun specjali, okkazzjonali jew kazwali. Fil-kawza “Ripard et vs Stellini”, decisa minn din il-Qorti fil-21 ta' Marzu, 1981, intqal li residenza timplika okkupazzjoni permanenti, u mhux bizzejjed li wiehed jghix fil-post *“in and out”* jew li jkollu l-indirizz postali fuq dak il-fond. In-necessita' li r-residenza tkun wahda reali u permanenti jirrizulta wkoll mill-gurisprudenza li stabbilit li fond uzat bhala villeggjatura, ma jistax jitqies bhala li jservi ghar-

“*residenza ordinaria*” ta’ dak li jkun – ara, per eżempju, l-kawza “*Bezzina vs Cachia*”, decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-5 ta’ Mejju, 1989.

Fil-kaz *in ezami*, l-atturi jghidu li ommhom Maria Montebello tghix fil-fond *in kwistjoni, pero’*, peress li hi anzjana, biex ma torqodx wahedha, bil-lejl tmur torqod kulljum ghand bintha Doris. Fil-*weekend*, hi tmur tqatta’ jumejn ghand xi hadd minn uliedha l-ohra, skond min imissu. Il-Qorti, *pero’*, wara li ezaminat il-provi kollha prodotti, ma thossx li ghandha taghti affidibilita’ lix-xhieda tal-atturi. L-attrici Gemma Brownrigg, li toqghod bieb ma’ bieb fil-fond numru, 6, *Misrah Dicembru Tlettax*, tghid li Maria Montebello m’ghadhiex tghix fil-post *in kwistjoni*, u tersaq lejn il-post xi darba kull tant billi tiftah il-bieb u tqatta’ nofs ta’ nhar bil-qieghda fil-bieb tal-hanut ta’ binha. Il-*postman*, Adrian Attard, xehed li “*il din il-mara anzjana ilni hafna ma naraha ... Ilni ma naraha snin*”. Gar iehor, certu Emanuel Falzon, xehed li ma jahsibx li Maria Montebello ghadha toqghod fil-post *in kwistjoni*. Hu wasal ghal dik l-opinjoni wara li darba minnhom iltaqa’ maghha fuq *bus-stop* u qaltli li qed torqod ghand bintha Doris. Hu qies ukoll li fl-ahhar hames snin lil Maria Montebello “*on and off*” biss jaraha hemm. Hu xehed, “*Issa ilni ma naraha hafna u meta naraha, rarament u ftit, kemm tidhol u tohrog mid-dar*”. L-istess xhud kompli jghid: “*Qabel, meta kont naraha lill-Maria Montebello, kont naraha hafna fil-gallerija ghax hi hemm kienet thobb toqghod u hemm kienet tghix fil-gallerija*”. Jghid li kien jiltaqa’ maghha wkoll meta kien jigi l-*van* tal-haxxix, u hi kienet tohrog biex tixtri l-haxxix minghand tal-*van*. Fl-ahhar hames snin, *pero’*, ffit li xejn jiltaqa’ maghha. Hu jghid ukoll li waqt il-festi li jigu ccelebrati fiz-Zejtun, id-dar tkun mimlija b’ulied Maria Montebello, izda fi granet l-ohra, “*ma narax moviment ta’ hajja*”.

Il-Qorti tinnota wkoll kif, meta hi accettat li l-kontra-ezami ta’ Maria Montebello ma jsirx fil-bini tal-Qorti minhabba l-kondizzjoni taghha, uliedha mil-ewwel indikaw li tali xhieda ma kellhiex tittiehed fil-fond *in kwistjoni* – forsi ma riedux li l-Assistent Gudizzjarju tara l-istat li kien fih il-fond?!



L-attur Carmelo Montebello xehed li ta' kull gimgha hu jhallas ghal seftura biex din tnaddaf il-post ta' ommu. Ghalkemm dan jista' jkun minnu, din is-seftura ma gietx prodotta bhala xhud biex taghti indikazzjoni dwar l-uzu tal-fond. Kieku Maria Montebello tghix fil-fond *in kwistjoni* bhala l-uniku residenza taghha, ix-xhieda tas-seftura kienet tkun rilevanti biex tikkorobora dan, *pero'*, la gie indikat isimha u lanqas giet prodotta bhala xhud.

Ir-ritratti li esebew l-atturi ftit li xejn ghandhom rilevanza, ghax hu facli li post jigi "*irtokkat*" qabel ma jittiehdu ritratti tieghu. Fuq kollox, il-hafna *wires* mitluqin f'gozz f'rokna tal-kamra tas-sodda, kif jidhru f'ritratt minnhom, lanqas ma jghatu dehra ta' kamra uzata! Min-naha l-ohra, ir-ritratti tal-fond minn barra mehuda mill-atturi, speċjalment tal-bieb u tat-twieqi, jindikaw li l-fond ilu ma jintuza fuq bazi regolari ghal-abitazzjoni.

Jista' jkun li l-atturi Maria Montebello marret tghix ghand ohta biex ma toqghodx waheda mehud *in konsiderazzjoni* l-eta' taghha, izda ghalkemm dan jirrifletti tajjeb fuq uliedha, il-fatt jibqa' – kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Aquilina vs Spiteri", decisa fil-21 ta' Jannar, 1993, rinfaccjata f'sitwazzjoni simili – li Maria Montebello hasset il-htiega li tbiddel ir-residenza taghha mhux b'mod temporanju izda permanentement.

Biex wiehed jista' jistabilixxi jekk persuna jkolliex ir-residenza ordinarja taghha f'post partikolari huma rilevanti c-cirkostanzi kollha tal-kaz illi jistghu jindikaw jekk il-membru tal-familja kienx qieghed jaghmel uzu mill-fond *in kwistjoni* ghal dawk l-iskopijiet li wiehed jifhem b'residenza ordinarja.

Dawn jinkludu l-irqad u mistrieh regolari fil-fond *in kwistjoni*; l-fatt li fil-fond *in kwistjoni* jinzammu l-oggetti personali u l-hwejjeg ta' min jippretendi li ghandhu residenza; l-fatt illi f'din ir-residenza huwa jghaddi z-zmien liberu tieghu fejn hu jipprattika d-delizzji tieghu u jaghmel ix-xoghol personali tieghu. Tindika wkoll il-kelma '*residenza*', l-fond fejn wiehed jippranza u jiccena, fejn

Kopja Informali ta' Sentenza

wiehed jircievi l-korrispondenza u anke fejn jircievi l-hbieb, u fejn il-hbieb u terzi jistennew li jsibu lil min hu hemm residenti.

Il-Qorti hi konvinta li l-fond 7, *Misrah Dicembru Tlettax* ma hu qed jintuza minn hadd bhala r-residenza ordinarja tieghu, u l-uzu tieghu hu biss “*on and off*” jew sporjadiku, b'mod li, allura, l-ex-enfitewti mhumiex intitolati li japprofitaw ruhhom mid-disposizzjonijiet tal-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fic-cirkustanzi, l-Qorti ma tarax li ghandha ghalfejn tezamina l-kostituzzjonalita' *o meno* tal-artikolu tal-ligi *in kwistjoni*, anke ghalhiex tali ezami jezorbita l-kompetenza ta' din il-Qorti kif adita, u tali ezami jkun irid isir ukoll fil-konfront tal-Gvern li m'ghandux l-interess guridiku mehtieg biex jinvolti ruhu fil-meritu ta' din il-kawza.

Lanqas tara li ghandha ghalfejn tidhol fil-kwistjoni l-ohra sollevata, u *cioe'*, li la darba l-enfitewsi originali ghada ma skadietx, il-koncessjoni subenfitewtika temporanja koncessa minn Carmelo Grima lil Giuseppe Montebello ma hijiex tali li taqa' taht il-protezzjoni kontemplata fl-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 (ara, bhala rifless fuq din il-kwistjoni, l-kawza “Cassar et vs Turner”, decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta' Gunju, 2004).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premissi, tiddisponi mill-kawza, billi tilqa' l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti, u tichad it-talbiet kollha attrici, bl-ispejjes kollha kontra l-istess atturi *in solidum*.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----