MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tad-29 ta' Frar, 2008

Appell Civili 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 kompartecipi fil-komunjoni tal-akkwisti ezistenti mar-rispettivi marthom jew zwieghom ghal kull interess li jista' jkollhom

v.

Alfred Grima, Charles Grima u Gemma Brownrigg, ahwa Grima u b'digriet tad-29 ta' Marzu 2007, assumew l-atti tal-kawza Victoria armla minn Alfred Grima u Angelo Grima u Alessandra mart Joseph Spiteri, ahwa Grima minflok Alfred Grima li miet fil-mori tal-kawza

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. Dan hu appell ad istanza ta' l-atturi minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, fil-5 ta' Mejju 2005, u li, in forza taghha, u wara li gew akkolti l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti, gew respinti t-talbiet kollha attrici, bl-ispejjez kontrihom.

Ghal intendiment ahjar ta' dana l-appell, qieghda tigi hawn taht riprodotta in toto s-sentenza appellata, li fiha gie ritenut u deciz, hekk:

"Il-Qorti:

"Rat ic-citazzjoni pprezentata 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 ta' l-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 ta' l-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 Tnehhi 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, 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-ispejjez.

"Il-konvenuti huma ingunti ghas-subizzjoni.

"Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha ecepew illi;

"Fl-ewwel lok it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez 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 jaqax 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 temporaneja f'wahda perpetwa b'cens ekwivalenti ghal sitt darbiet dak temporanju 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 ta' l-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 Brittania, 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 wliedha 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 il-21 ta' Gunju, 1979, u ghal-zmien ta' aktar minn tletin 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 min Maria Montebello bhala r-residenza ordinarja taghha, u la hi wkoll cittadina Maltija, huma lkoll, bhala wlied 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 wzat 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 whud 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 ghall-korp kollu tal-binja mehud bhala wiehed. Il-konvenuti jsostnu li l-*garage* huwa wzat bhala hanut u allura, f'kull kaz, ghandu jkun eskluz mill-applikazzjoni tal-artikolu *su* riferit.

"Fuq dan il-punt, din il-Qorti taqbel mal-konvenuti u tistrieh fuq sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-18 ta' Novembru, 1987, fil-kawza fl-ismijiet <u>"Debono et vs Giacomotto et"</u>. F'dik il-kawza, li l-fatti specie taghha kienu jixbhu hafna c-cirkustanzi ta' din il-kawza, hlief li l-enfitewsi kienet ghall-perjodu ta' anqas minn 30 sena u l-kamra adjacenti li kienet qed tintuza bhala hanut, kienet mikrija lil 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' jitlob il-konverzjoni tat-titolu tieghu ta' dik il-parti residenzjali biss, u mhux ukoll ghal-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 ghax 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 tieghu, u ma jibqaghlu ebda dritt fuq il-parti l-ohra 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 ghada tintuza sal-lum. *Kwindi*, anke jekk l-atturi ghandhom ragun fuq il-meritu, jibqa' l-fatt li dak li jistghu jitolbu hija l-konverzjoni fit-titolu tal-parti wzata bhala residenza biss, u mhux ukoll tal-parti wzata bhala hanut. Fuq il-parti wzata bhala hanut, it-titolu ta' enfitewsi li kienu jgawdu spicca, u ma fadalhom ebda jedd li jibqghu *in okkupazzjoni* ta' l-istess.

"Ghar-rigward tal-mezzanin, l-atturi jallegaw li, fi tmiem il-koncessjoni enfitewtika, il-post kien jintuza minn Maria Montebello bhala r-residenza ordinarja taghha. Bhala fatt jirrizulta li Maria Montebello, sa minn April, 1951, tinsab registrata fir-Registru Elettorali fil-fond *7, Misrah Dicembru Tlettax,* gia *Misrah Brittania*, *Zejtun*, u baqghet hemm registrata anke wara l-mewt ta' zewgha 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 ordinarja"* 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 ta' l-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*

ordinarja" jiddenota residenza f'post b'certu grad ta' kontinwita`. Id-durata mhux kriterju esklussiv u necessarjament determinanti. Hu pero` kriterju tajjeb 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", deciza 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", deciza 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 ordinarja"* ta' dak li jkun – ara, per ezempju, l-kawza "Bezzina vs Cachia", deciza 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-xiehda ta' l-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 *"lil 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 qaltlu 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 kompla jghid: *"Qabel, meta kont naraha lil Maria Montebello, kont naraha hafna fil-gallerija ghax hi hemm kienet thobb toqghod u hemm kienet tghix fil-gallarija"*. 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*`, ftit li xejn jiltaqa' maghha. Hu jghid ukoll li waqt il-festi li jigu ccellebrati 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 xiehda ma kellhiex tittiehed fil-fond *in kwistjoni* – forsi ma ridux 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-xiehda 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 jaghtu dehra ta' kamra wzata! Min-naha l-ohra, ir-ritratti tal-fond minn barra mehuda mill-atturi, specjalment tal-bieb u tat-twieqi, jindikaw li l-fond ilu ma jintuza fuq bazi regolari ghall-abitazzjoni.

"Jista' jkun li l-atturi Maria Montebello marret tghix ghand ohtha biex ma toqghodx wahedha mehud *in konsiderazzjoni* l-eta` taghha, izda ghalkemm dan jirrifletti tajjeb fuq uliedha, il-fatt jibqa' – kif qalet l-Onorabbli Qorti ta' l-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 jkollhiex ir-residenza ordinarja taghha f'post partikolari huma relevanti 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 ghandu residenza; il-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 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, il-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 jinvolvi 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”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta’ Gunju, 2004).

"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, 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*."

L-APPELL TA' L-ATTURI

2.1 L-atturi hassewhom aggravati bis-sentenza hawn fuq riprodotta u interponew appell minnha quddiem din il-Qorti fejn talbu r-revoka taghha bl-akkoljiment tat-talbiet tagghom, u konsegwentement, bic-cahda ta' l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess l-konvenuti appellati.

2.2 L-aggravju principali ta' l-atturi jirrigwarda sija l-interpretazzjoni tal-kuncett ta' "residenza ordinarja" moghtija mill-Qorti ta' l-ewwel grad, kif ukoll l-apprezzament tal-provi maghmulha minnha f'tali rigward.

2.3 In sintesi, l-atturi appellanti qeghdin jissottomettu li l-kelma "residenza" m'hijiex kelma teknika b'tifsira wahda kostanti. Meta allura l-kelma mhijiex definita, it-tifsir taghha "jista' ivarja skond il-kuntest partikolari u l-iskop ta' l-uzu taghha f'dak il-kuntest". Tant hu hekk, li wiehed jista' anke jkollu "residenzi" differenti matul perijodu, bniedem jista' ikollu anke pluralita` ta' "residenzi ordinarji", u hekk gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **John Cachia v. Magt. F. Mizzi**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-26 ta' Frar, 1962. Fis-sentenza appellata, invece, l-interpretazzjoni moghtija "teskludi l-pluralita` ta' tali residenzi". L-ewwel Qorti spiccat biex iffukat il-konsiderazzjonijiet taghha sabiex tistabbilixxi x'kienet l-unika residenza ordinarja taghha, bla ma qieset ukoll jekk din setghetx kellha iktar minn residenza ordinarja wahda.

2.3 Bla pregudizzju ghas-suespost u in subsidium l-appellanti jsostnu li fil-kaz in ezami lanqas seta' jigi ritenut li Maria Montebello abbandunat ir-residenza taghha, li fiha ghexet ghal aktar minn hamsin sena. Wara li hija romlot, Maria Montebello kienet tmur tqatta' "weekend" ma' xi

hadd minn uliedha, imma hija qatt ma abbandunat il-fond, ossia mezzanin, numru 8, Brittania Square, Zejtun - ara wkoll, fid-dawl ukoll tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, id-decizjoni in re: **Sant Cassia v. Cremona**, tal-11 ta' Dicembru, 1967.

2.4 Barra mis-suespost, l-ewwel Qorti zbaljatament ghazlet li tistrieh fuq ix-xiehda ta' nies li qisithom bhala "newtrali" mentri fil-fatt dan ma kienx hekk.

Ghal dak li hu apprezzament tal-provi, l-ewwel Qorti, dejjem skond l-appellanti, immotivat id-decizjoni taghha a bazi ta' "diversi prezunzjonijiet gratuwiti", u f'dan is-sens huma jaghmlu numru ta' riferenzi kemm ghax-xiehda li nghatat u ghall-konkluzjoniijet relativi maghmula mill-ewwel Qorti, li fil-fehma taghhom, kienu skorretti.

<u>IR-RISPOSTA TAL-KONVENUTI APPELLATI</u>

3.1 Il-konvenuti appellati wiegbu illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma. L-atturi jsostnu li t-tifsira tal-kliem "residenza ordinarja" f'dan il-kaz kellha tinghata fl-ambitu tal-Kap. 158, u cioe` kellha tirrifletti "l-istat ta' okkupazzjoni effettiva tad-dar ta' abitazzjoni da parte ta' l-enfitewta jew terza persuna, fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika". L-interpretazzjoni moghtija mill-ewwel Qorti hija dik gusta u dak li gie sottomess mill-appellanti dwar dan il-punt huwa zbaljat ghax imur kontra l-hsieb u l-ispirtu tal-ligi kif temani mill-Artikolu 12(4) tal-Kap. 158.

3.2 Minn barra s-suespost, il-konvenuti jghidu li l-apprezzament maghmul mill-ewwel Qorti fir-rigward tal-provi li gew prodotti in konnessjoni ma' l-istat ta' fatt koncernanti l-abitazzjoni ta' Maria Montebello kien ghal kollox korrett. Bil-maqlub ta' dak li jghidu u jippretendu l-appellanti, Maria Montebello effettivament marret tghix band'ohra. L-atturi naqsu milli jippruvaw li l-fond numru 7, Misrah Dicembru 13, Zejtun, kien okkupat minnha bhala r-residenza ordinarja taghha fil-mument li ghalqet il-koncessjoni sub-enfitewtika in kwistjoni. L-ewwel Qorti bbazat u mmotivat id-decizjoni taghha fuq il-provi li ngabu

quddiemha u mhux fuq prezunzjonijiet gratuwiti, kif gie allegat.

3.3 Dwar il-fond bin-numru 8, fl-istess inhawi, dan kien adibit bhala hanut tal-ferramenta u ghalhekk certament m'huwiex kopert bil-protezzjoni kontemplata fl-Art. 12(4) tal-Kap. 158.

3.4 Fi kwalunkwe kaz, ai termini ta' l-Art. 12(a) ta' l-istess Kap. 158, fil-kaz ta' dawk il-koncessjonijiet enfitewtici temporanju li jaqghu taht l-Art. 12(2)(a) u (b) ta' l-Ordinanza *de quo*, l-enfitewsi tinkludi s-subenfitewsi, mentri fil-kaz ta' dawk li jaqghu taht l-Art. 12(4), l-enfitewsi tfisser biss l-<u>enfitewsi originali</u>, pero` kemm-il darba f'gheluq l-enfitewsi originali d-dar ta' abitazzjoni tkun mizmuma in sub-enfitewsi l-jeddijiet moghtijin lill-enfitewta jkunu jistghu jigu ezercitati mill-ahhar sub-enfitewta. Hadd mill-atturi ma jista' jibbenefika mill-protezzjoni koncessa ta' l-Art. 12(4) tal-Kap. 158, kif jippretendu huma.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

4. Fis-sentenza taghha, l-ewwel Qorti bdiet billi ghamlet analizi tal-ligi applikabbli, jigifieri ta' l-Artikolu 12 sub-artikolu (4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u mbaghad ghaddiet biex applikat l-interpretazzjoni moghtija minnha ghaz-zewg fondi li dwarhom qamet din il-vertenza fl-gheluq tal-koncessjoni sub-enfitewtika, jigifieri tal-fond bin-numru 8 (indikat bhala hanut tal-ferramenta) u dak bin-numru 7, (mezzanin fil-fatt) uzat bhala fond ta' abitazzjoni. Fir-rigward tal-fond uzat bhala hanut, jidher aktar minn ovvju li bl-ebda tigbid ta' l-immaginazzjoni jew xort'ohra, ma jista' jinghad li dan il-fond qatt seta' jigi kkunsidrat li jista' jew seta' jibbenefika mill-protezzjoni pprospettata fil-precitat artikolu tal-ligi li huwa intrinsikament marbut mal-kuncett ta' fond uzat bhala "residenza ordinarja". Anke minn ezami tar-rikors ta' appell, wiehed malajr jintebah illi l-atturi appellanti, minkejja li t-talba originali taghhom kienet tkopri u tikkomprendi wkoll dan il-hanut, fil-fatt ma jelaborawx hafna fir-rigward tal-fond numru 8. Dan maghdud, din il-Qorti hija konkordi mal-Qorti ta' l-ewwel grad li l-Artikolu 12(4) tal-Kap. 158 qatt ma kien intiz u lanqas ma jikkontempla fih il-possibilita` ta' xi beneficcju a

favur ta' l-enfitewta kif hemm invece pprospettat f'kaz li l-fond ikun uzat bhala r-residenza ordinarja ta' l-enfitewta fi tmiem il-koncessjoni enfitewtika. Ghalhekk din il-Qorti ma ghandha ebda ezitazzjoni li tikkonferma *in toto* dik il-parti tas-sentenza in kwantu rrespingiet it-talbiet attrici fir-rigward tal-fond bin-numru 8, Misrah Dicembru Tlettax, Zejtun.

5.1 Il-posizzjoni fir-rigward tal-mezzanin, trattandosi hawn ta' fond ta' abitazzjoni li kien mizmum taht koncessjoni sub-enfitewtika li giet fi tmiemha, hija aktar komplessa u ghalhekk timmerita analisi aktar approfondita.

5.2 Huwa minnu li fil-gurisprudenza taghna gie zviluppat il-kuncett legali dwar l-interpretazzjoni illi ghandha tinghata lill-kliem "residenza ordinarja", fis-sens li, ghal finijiet ta' kirjiet, nghidu ahna, wiehed jista' ikollu pluralita` ta' residenzi u mhux bilfors wahda biss. Madanakollu, u taht dana l-aspett din il-Qorti tikkondividi ghal kollox dak li gie sottomess in propozitu mill-abili difensur tal-parti appellata, dan ma jfissirx ukoll li b'riferenza ghal kull ligi li fiha tissemma' "residenza ordinarja", allura din ghandha tittiehed fid-dawl ta' dak li jkun gie hekk koncepit u interpretat b'referenza ta' ligijiet ohrajn. Ghall-fini ta' din il-kawza, dak li jholl u jorbot huwa dak li jinghad fl-artikolu regolatur, jigifieri l-Art. 12(4) tal-Kap. 158. Skond dan l-artikolu, f'kaz ta' koncessjoni enfitewtika maghmula qabel l-21 ta' Gunju 1979, u ghaz-zmien ta' aktar minn tletin sena (kif kien proprju l-kaz in ezami) jekk il-fond, fi tmiem 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`, ikun mizjud ghal sitt darbiet ir-rata ta' cens originali. Il-ligi invokata mill-atturi m'hijiex u ma kienet qatt intiza biex testendi l-beneficcju li jissemma' fiha <u>ghal kull residenza</u> li l-enfitewta jkun igawdi f'gheluq it-terminu ta' koncessjoni enfitewtiku. Huwa invece beneficcju limitat ghal dik ir-residenza biss fejn l-enfitewta, cittadin Malti, ikun ukoll jirrisjedi ordinarjament. Fi kliem iehor, jekk jirrizulta li dan jew din imorru fil-frattemp jirrisjedu x'imkien iehor- kostatazzjoni ta' fatt - allura jigi

nieqes wiehed mill-elementi essenzjali li jissemma' fil-ligi. Dan mhux semplicement ghaliex persuna seta' kellha pluralita` ta' residenzi, imma ghar-raguni li l-enfitewta jkun mar effettivament jirrisjedi band'ohra. Mela ma hemmx dubju li l-uniku fond li seta' jigi kkunsidrat jekk setax jew le jibbenefika minn dan l-artikolu huwa l-mezzanin surreferit - purche` jissussistu dawk il-kondizzjonijiet imsemmijin fl-istess artikolu tal-ligi. Dan ghaliex kemm-il darba mqar wahda minn dawk il-kondizzjonijiet li jissemmew fil-ligi m'hijiex prezenti, allura l-possibilita` ta' konverzjoni ghal stat ta' enfitewsi perpetwa minn wiehed temporanju m'hijiex possibbli ghax ma tezistix fil-ligi. Il-pern tal-vertenza fil-kawza odjerna hu msejjes car u tond fuq jekk bhala fatt, l-imsemmija Maria Montebello, fil-mument li ntemmet il-koncessjoni sub-enfitewtika kenitx baqghet tuza' il-fond numru 7, Misrah Dicembru Tlettax, Zejtun, bhala r-residenza ordinarja taghha jew le. L-atturi jsostnu li hekk kien il-kaz, mentri l-konvenuti jsostnu bil-maqlub. L-ewwel Qorti, wara li semghet u evalwat il-provi, ikkonkludiet favur it-terzi tal-konvenuti u ghalhekk irrespingiet it-talbiet ta' l-atturi anke fil-konfront ta' dan il-fond, kif kienet gia`ghamlet, ghal ragunijiet differenti pero`, fil-konfront tal-fond bin-numru 8, li si trattava ta' hanut u mhux fond residenzjali.

6. Din il-Qorti ezaminat akkuratament il-provi kollha akkwiziti u jidhrilha li kemm l-apprezzament kif ukoll il-konkluzjoni finali raggunta mill-Qorti ta' l-ewwel grad huma gusti u korretti. Huwa minnu illi li kieku kellu wiehed joqghod fuq il-provi prodotti mill-parti attrici biss u jieqaf hemm, allura seta' jinghad li hemm provi bizzejjed li jiggjovaw it-tezi attrici imma hija haga ovvja li tali ezercizzju jkun wiehed monk, insufficjenti u, kwindi, erronju. Il-provi prodotti mill-parti konvenuta fil-fatt huma tali li juru sufficjentement, ghax iwasslu proprju ghall-konvinciment, li wara li Maria Montebello tilfet lil zewgha hija spiccat biex finalment u effettivament marret toqghod ma' uliedha. Mhijiex eskluza l-possibilita` li darba kultant ("sporadikament", irritenet l-ewwel Qorti, u dan gustament) hija kienet tqatta' xi gurnata f'dan il-fond imma l-prova li l-fond numru 7, Triq Dicembru Tlettax, Zejtun, baqa' tassew ir-"residenza ordinarja" ta' Maria Montebello

ma tirrizultax. Fost affarijiet ohra, l-appellanti jaghmlu riferenza ghal xi kummenti maghmula mill-ewwel Qorti dwar ritratti li huma esebew (ara. fol. 237) biex juru kemm kien minnu li Maria Montebello baqghet tirrisjedi fl-imsemmi fond. Issa huwa minnu li xi whud minn dawn ir-ritratti itendu sew lejn it-tezi attrici imma daqstant iehor kienet flokha l-"osservazzjoni" ta' l-ewwel Qorti li fir-rigward tar-ritratti li juri l-kamra tas-sodda, kull ma jidher fuq l-ghamara huwa gozz *wire* ta' l-elettriku u ebda sinjali ta' abitazzjoni minn xi hadd. Mhux hekk biss, ir-ritratti li gew esebiti mill-konvenuti (fol. 290) li juru l-fond min-naha ta' barra u l-ambjenti tal-bejt, joffru u jaghtu l-impressjoni ta' abbandun kwazi totali ta' l-imsemmi fond. Kienet legittima ghalhekk l-osservazzjoni ta' l-ewwel Qorti li hemm x'juri li dan il-fond seta' facilment gie "irtokkat qabel ma jittiehdu ritratti tieghu" u li "Fuq kollox, il-hafna *wires* mitluqin gozz f'rokna tal-kamra tas-sodda .... lanqas ma jaghtu dehra ta' kamra wzata". Din il-Qorti tikkondividi ghal kollox tali fehma. Izda l-ewwel Qroti ma waqfitx hawn. Hija ghamlet diversi riferenzi ghad-deposizzjonijiet ta' xhieda li gew prodotti bhala prova u hawn ukoll din il-Qorti ma rriskontrat assolutament xejn stramb jew li ma jsegwix fl-analizi minuzjuza ta' l-istess Qorti. Il-prova dwar li Maria Montebello kienet ghadha tirrisjedi ordinarjament fil-fond numru 7, Triq Dicembru Tlettax, Zejtun, kienet tinkombi maggorment fuq l-atturi - u dan in sostenn tat-talbiet taghhom - izda fil-fehma ta' din il-Qorti, bhal ma appuntu gie ritenut mill-ewwel Qorti, tali prova baqghet ma saritx sufficjentement biex il-Qorti tkun konvinta li tassew hekk kien il-kaz. Isegwi ghalhekk li l-konkluzjoni u d-decizjoni ta' l-ewwel Qorti kienet dik korretta u li, per konsegwenza, l-aggravji ta' l-appellanti huma infondati. Isegwi wkoll li ma hemm ebda htiega li din il-Qorti tkompli tinvesti punti ohrajn li tqanqlu wkoll fit-twegiba moghtija mill-appellati ghar-rikors ta' appell, ghax dak li gia` qalet din il-Qorti hu bizzejjed biex l-appell interpost mill-atturi jigi respint.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma *in toto* is-sentenza appellata, tichad l-appell ta' l-atturi bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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