MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2009

Citazzjoni Numru. 1065/2007

Carmelo u Josephine konjugi Brincat

-vs-

Mario u Rita konjugi Caruana

Il-Qorti:

Rat ir-rikors mahluf presentat fil-15 ta' Ottubru 2007 li jghid testwalment hekk –

" Illi l-atturi huma s-sidien tal-fond enumerat 33, Ghamira House, Triq Sant Edwardu, Birzebbugia ;

Illi l-konvenuti qeghdin jiddetjenu l-fond *de quo* minghajr ebda titolu validu fil-ligi ;

Illi l-konvenuti *nonostante* li gew interpellati sabiex jizgombraw mill-istess fond huma baqghu nadempjenti ;

Illi l-atturi jafu d'dawn il-fatti personalment ;

Illi safejn jafu l-atturi, il-konvenuti ma ghandhomx eccezzjonijiet x'jaghtu kontra t-talbiet attrici.

Ghaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u jinghataw il-provvedimenti opportuni, ighidu l-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet attrici li qeghdin jitolbu li din l-Onorabbli Qorti joghgobha –

1) Taqta' u tiddeciedi dan ir-rikors guramentat bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur ta' l-Artikolu 167 et sequitur tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta) ;

2) Tiddikjara illi l-konvenuti qed jiddetjenu l-fond enumerat 33, Ghamira House, Triq Sant Edwardu, Birzebbugia, minghajr ebda titolu validu fil-ligi ;

3) Tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jizgombraw mill-fond imsemmi enumerat 33, Ghamira House, Triq Sant Edwardu, Birzebbugia, u jhalluh liberu u battal favur l-atturi.

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja tas-16 ta' April 2007 u b'riserva ta' kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni. ”

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi.

Rat id-digriet moghti minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-udjenza tas-16 ta' Jannar 2008 (fol 14) fejn wara li accertat li l-konvenuti kellhom fuqiex jikkontestaw t-talbiet attrici, akkordat zmien ghoxrin (20) jum mid-data tal-udjenza sabiex jipprezentaw l-eccezzjonijiet taghhom.

Rat ir-risposta mahlufa tal-konvenuti presentata fid-29 ta' Jannar 2008 li tghid hekk testwalment -

“ 1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-esponenti qeghdin jokkupaw il-fond enumerat 33, Ghamira House, Triq Sant Edwardu, Birzebbugia, b’titolu validu ta’ kera in forza tal-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 ;

2. Illi l-esponenti kienu xtraw is-subutile dominju tal-fond *de quo* ghaz-zmien rimanenti minn koncessjoni ta’ wiehed u ghoxrin (21) sena mill-wiehed u ghoxrin (21) ta’ Frar elf disa’ mija sitta u tmenin (1986) minghand Joseph Farrugia fl-atti tan-Nutar Dott. Carmelo Lia datat 23 ta’ Novembru 1988 ;

3. Illi min-naha tieghu s-Sur Joseph Farrugia kien akkwista l-fond b’sub-enfitewsi temporanja ta’ wiehed u ghoxrin (21) sena minghand Carmelo Brincat skont kuntratt fl-atti tan-Nutar Dott. Carmelo Lia datat wiehed u ghoxrin (21) ta’ Frar elf disa’ mija sitta u tmenin (1986) ;

4. Illi l-esponenti kienu rikonoxxuti minn Carmelo Brincat bhala sub-emfitewta tal-fond *de quo* permezz tal-hlas ta’ lawdemju li thallas fil-hamsa ta’ Jannar elf disa’ mija u disgha u tmenin u dan skont Artikolu 1512 tal-Kodici Civili ;

5. Illi s-sub-emfitewsi temporanja spiccat fil-wiehed u ghoxrin ta’ Frar 2007. Fi tmiem tas-sub-emfitewsi, l-esponenti, li huma cittadini ta’ Malta, kienu jokkupaw d-dar bhala residenza ordinarja taghhom u ghalhekk skont Artikolu 12(2) ta’ Kapitolu 158 huma kellhom u ghandhom d-dritt li jibqghu jokkupaw id-dar b’kera minghand ir-rikorrenti ;

6. Illi permezz ta’ cedola ta’ depozitu datata 24 ta’ Mejju 2007 l-esponenti ddepozitaw il-kera tal-fond biex jissalvagwardjaw d-drittijiet taghhom ;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, anke jekk l-Artikolu 12(2) ta’ Kapitolu 158 mhux applikabbli ghall-kaz in kwistjoni, allura ghandu japplika Artikolu 12A tal-istess kapitolu, li jaghti ukoll id-dritt lill-esponenti li jibqghu jokkupaw id-dar b’kera minghand ir-rikorrenti ;

8. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri. ”

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti.

Rat id-dokumenti kollha l-ohra esebiti mill-partijiet waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Gharblet u qieset bir-reqqa l-provi li ressqu l-partijiet.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet dwar l-ewwel talba.

Rat id-digriet taghha tad-29 ta’ Ottubru 2009 fejn din il-Qorti halliet il-kawza ghas-sentenza ghall-udjenza tal-lum.

Ikkunsidrat –

Mill-assjem tal-provi li ressqu l-partijiet, irrizultaw dawn il-fatti **rilevanti** –

1) Permezz ta’ kuntratt tal-21 ta’ Frar 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia (fol 23 jew DOK A – fol 31 et seq) l-attur ikkonceda lil Joseph Farrugia l-fond *bla numru bl-isem Shamira House, Saint Edward Street, Birzebbugia* (“il-fond *de quo*”) b’titolu ta’ subenfitewsi temporanja ghal zmien wiehed u ghoxrin (21) sena b’sehh mill-21 ta’ Frar 1986. Ghalhekk il-koncessjoni kienet taghlaq fil-21 ta’ Frar 2007.

2) Skont kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia tat-23 ta’ Novembru 1988 (DOK B – fol 34 et seq), Joseph Farrugia ttrasferixxa lill-konvenuta f’isimha propju u ghan-nom tal-konvenut zewgha Mario Caruana s-subutile dominju temporanju tal-fond *de quo* ghaz-zmien li kien fadal.

3) Il-konvenuti huma cittadini Maltin (DOK RC – fol 48).

4) Il-fond *de quo* huwa r-residenza ordinarja tal-konvenuti (fol 62 sa fol 71).

5) Wara l-kuntratt tat-23 ta' Novembru 1988, il-konvenuti mhux biss hallsu l-lawdemju lill-atturi (DOK RC2 – fol 49) izda l-atturi accettaw il-hlas tas-subcens minghand il-konvenuti.

6) Fid-19 ta' Jannar 2007, l-atturi baghtu ittra legali (DOK DG4 – fol 56) lill-konvenuti fejn avzawhom sabiex fid-data tal-gheluq tas-subcens u cioe' fl-20 ta' Frar 2007 huma kellhom jaghtu lura c-cwievet tal-fond u jitilqu minnu *stante* li wara dakinhar ma kellhomx aktar titolu ghall-fond *de quo*.

7) Fil-5 ta' Frar 2007, il-konvenuti nfurmaw b'ittra legali (DOK DG1 – fol 53) lill-atturi li wara l-20 ta' Frar 2007 huma kienu se jkomplu jokkupaw il-fond *de quo* b'titolu ta' kera skont il-ligi.

8) B'effett mill-21 ta' Frar 2007, il-konvenuti bdew jiddepositaw il-kera taht l-awtorita' tal-Qorti peress li l-atturi ma riedux ighatuhom gharfien bhala inkwilini u konsegwentement ma kienux disposti jaccettaw kera minghandhom (DOK DG7 sa DOK DG9 – fol 59 sa 62).

Ikkunsidrat –

Is-sottomissjonijiet tal-atturi <u>fil-qosor</u> kienu dawn –

i) Il-konvenuti m'ghandhom l-ebda jedd jesigu mill-atturi rikonoxximent bhala inkwilini wara l-gheluq tas-subutile dominju temporanju *stante* li ma kienux l-utilisti <u>originali</u> tal-koncessjoni li kienet saret fil-21 ta' Frar 1986 bis-sahha tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia.

ii) *Inoltre* l-Art. 12 tal-Kap. 158 ma kienx japplika ghall-kaz odjern billi ma kienet tezisti l-ebda kirja bejn il-partijiet fi tmiem il-koncessjoni fil-21 ta' Frar 2007.

iii) Meta tiskadi koncessjoni emfitewtika u d-dar ta' abitazzjoni tkun soggetta ghal kirja, allura l-kerrej jkollu dritt ghal rilokazzjoni tal-fond. Ladarba izda fi tmiem il-koncessjoni *de qua*, ma kienx hemm diga' kirja fis-sehh,

ma tistax titwieled kirja issa li l-koncessjoni orginali ntemmet.

iv) L-atturi jaghmlu riferenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati ta' Ghawdex fil-15 ta' Dicembru 1976 fil-kawza fl-ismijiet **"Azzopardi vs Camilleri"**.

v) L-atturi jaghmlu wkoll riferenza ghall-kawza **"Galea Testaferrata et vs Prim'Ministru et"** li marret dezerta fil-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Ottubru 2006 u ghas-sentenza **"Vassallo vs Dalli"** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta (PA/RCP) fit-30 ta' Ottubru 2008.

Ikkunsidrat –

Is-sottomissjonijiet tal-konvenuti fil-qosor kienu dawn –

a) Ighidu li ghandhom dritt jokkupaw il-fond *de quo* b'titolu ta' kera ghaliex jikkwalifikaw ghal dak it-titolu skont il-kriterji stabbiliti fl-Art. 12(2) tal-Kap. 158 *stante* li fuq l-iskorta tal-provi akkwisti dawn irrizultaw sodisfatti kollha fir-rigward taghhom.

b) Minn imkien fil-ligi ma jirrizulta li meta enfitewta ibiegh il-koncessjoni enfitewtika lil terzi, dak il-bejgh jirrizulta f'telf tad-dritt tal-okkupant ghall-fini tal-Art. 12(2) tal-Kap. 158. Bil-maqlub ta' dak pretiz mill-atturi, l-Art. 12(2) tal-Kap. 158 jirreferi ghall-ahhar enfitewta li kienu propju l-konvenuti.

c) Il-konvenuti specifikament bhala subenfitewti huma protetti fid-dritt taghhom li jesigu konversjoni tat-titolu ghal wiehed ta' kera abbazi tal-Art. 12(9) tal-Kap. 158 u huwa biss fejn ma japplikawx is-subartikoli (a) u (b) tal-Art. 12 li enfitewsi tfisser dik originali. *Una volta* l-konvenuti qed jinvokaw favur taghhom is-subartikolu (b) allura huma ghandhom dritt *qua* subenfitewti.

d) L-Art. 12(2) b'ebda mod ma jirrikjedi li sabiex ikun hemm dritt bhal dak pretiz mill-konvenuti, irid bilfors li jkun hemm kirja diga' fis-sehh.

e) Il-konvenuti jaghmlu riferenza ghas-sentenzi **<u>"Cassar et vs</u> <u>Turner et"</u>** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Gunju 2004 u **<u>"Peresso vs</u> <u>Cuschieri"</u>** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Gunju 1987.

f) Huwa l-Art. 12(2) li jahseb ghal sitwazzjoni fejn il-kera titwieled wara l-gheluq tal-cens (bhal fil-kaz in esami) waqt li l-Art. 12(3) jittratta s-sitwazzjoni fejn ikun kirja diga' fis-sehh qabel l-gheluq tac-cens.

g) Is-sentenza **<u>"Azzopardi vs Camilleri"</u>** citata mill-atturi mhix applikabbli ghall-kaz in esami.

h) Is-sentenza **<u>"Galea Testaferrata et vs Prim'Ministru et"</u>** kienet tirrigwarda <u>biss</u> l-Art. 12(4) u (5) tal-Kap. 158 mhux l-bqija tal-Art. 12. Fl-istess sens kienet **<u>"Vassallo vs Dalli"</u>** dwar l-Art. 12(4).

Ikkunsidrat –

A. Il-kuntratt li ghamlu l-atturi kien ta' <u>subenfitewsi temporanja</u> **<u>wara</u>** l-21 ta' Gunju 1979.

B. Analizzati bir-reqqa l-fatti ta' din il-kawza, din il-Qorti tghid li d-dritt applikabbli huwa l-**<u>Art. 12(2)(b) u l-Art. 12(9)(a) tal-Kap. 158</u>** tal-Ligijiet ta' Malta.

C. Min-naha l-ohra, u dan b'riferenza ghal dak li ssottomettew l-atturi, l-Art. 12(3) tal-Kap. 158 ma jistax japplika ghall-fattispece ta' din il-kawza ghaliex dak in esami mhux kaz fejn kirja kienet diga' fis-sehh waqt li kienet ghaddejja l-koncessjoni enfitewtika. Ghal dik is-sitwazzjoni l-legislatur haseb biex jistipula l-kondizzjonijiet sabiex dik il-kirja tibqa' veljanti anke wara t-tmiem tal-koncessjoni. Dan mhux il-kaz tal-lum u ghalhekk din il-Qorti mhix se toqghod tiddilunga f'analizi ta' disposizzjonijiet li mhux relatati mal-mertu tal-kawza.

D. **<u>Art. 12(2)(b)</u>** jghid hekk –

" Meta ***<u>dar ta' abitazzjoni</u>*** *tkun inghatat b'****<u>enfitewsi temporanja</u>*** -

(a) ghal perijodu ta' mhux izjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Gunju 1979, jew
***(b) <u>ghal kull perijodu iehor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data</u>, u fi tmiem xi enfitewsi bhal dik l-enfitewta** jkun **<u>cittadin ta' Malta</u>** u jkun jokkupa d-dar bhala **<u>residenza ordinarja tieghu</u>** l-enfitewta **jkollu dritt jokkupa d-dar b'kera minghand il-padrun dirett** … "*

E. **<u>Art. 12(9)(a)</u>** ighid hekk –

" *Ghall-finijiet ta' dan l-artikolu –*
*(a) dwar enfitewsi fis-subartikolu 2(a) jew **<u>(b)</u>**, l-enfitewsi **<u>tinkludi sub-enfitewsi.</u>*** "

Dan kien effett tal-emenda introdotta bl-Att XXXVII tal-1986 fejn kwalsiasi dubbju kien iccarat sabiex l-Art. 12(2) ikun japplika wkoll ghas-subenfitewsi.

F. Il-konvenuti nvokaw l-applikazzjoni favur taghhom tad-disposizzjonijiet fuq riferiti ghax, ladarba kienu cittadini Maltin u baqghu jokkupaw l-fond *de quo* bhala r-residenza ordinarja taghhom fi tmiem l-enfitewsi, huma kellhom dritt jesigi mill-atturi rikonoxximent bhala inkwilini. Min-naha taghhom l-atturi jsostnu li l-konvenuti m'ghandhomx dritt jibqghu jokkupaw il-fond *de quo* b'titolu ta' kera ghax l-Art. 12(2)(b) u Art. 12(9) kienu japplikaw ghalihom li kieku l-konvenuti kienu l-istess persuni li originarjament hadu l-fond *de quo* b'cens temporanju.

G. B'riferenza ghal xi osservazzjonijiet li ghamlu l-atturi fin-nota taghhom, din il-Qorti tibda biex tghid li l-kuntratt originali tal-21 ta' Frar 1986 li sar mill-atturi kien ta' subenfitewsi temporanja ghal zmien 21 sena. Fil-kuntratt li bih akkwistaw il-konvenuti u cioe' dak tat-23 ta' Novembru 1988, ma nholoq ebda <u>titolu</u> gdid jew differenti minn dak tal-kuntratt tal-21 ta' Frar 1986, ghaliex kull ma sar f'dak it-tieni kuntratt kien trasferiment tas-subutile dominju ghaz-zmien li kien fadal versu prezz fiss u determinat pagabbli ghal darba.

H. L-interpretazzjoni li qed jaghtu l-atturi kienet skartata b'sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament

presjeduta (PA/CS) fit-**8 ta' Mejju 1984** fil-kawza fl-ismijiet **"Rosalie Mifsud et vs Anthony Tabone et" (Vol.LXVIII.III.54)**. F'dik il-kawza, il-Qorti osservat li dak li jipprovdi l-Art. 12(9)(b) li jitkellem dwar l-enfitewta *originali* japplika biss ghall-kuntratt ta' enfitewsi mhux milqut bis-subartikolu 2(a) jew (b) jigifieri enfitewsi kontemplata fis-subartikolu (4) u cioe' ta' aktar minn 30 sena u li jkun sar qabel il-21 ta' Gunju 1979 – li mhux il-kaz in kwistjoni. Fil-kazijiet l-ohra, ma hemmx limitazzjoni fuq it-tifsira tal-kelma "*enfitewta*", li allura jfisser li d-disposizzjoni tapplika ghal kull min (bhall-konvenuti) ikun l-enfitewta fit-tmiem tal-enfitewsi.

I. Din il-Qorti ma taqbilx mal-interpretazzjoni li qed jaghtu l-atturi ghall-istat tad-dritt u cioe' li sabiex il-konvenuti jkunu jistghu jesigu li fi tmiem ic-cens temporanju jikkonvertu t-titolu ghal kera, iridu jkunu l-istess persuni li hadu c-cens fil-bidu. Dan ghaliex dak li qed jipprospettaw l-atturi japplika biss fejn *si tratta* ta' cens temporanju li jkun ghal zmien inferjuri ghal 30 sena u li jkun beda qabel il-21 ta' Gunju 1979. Il-kaz in esami huwa differenti.

J. L-Art. 12(2)(b) huwa car. Fil-kaz ta' cens li jkun sar wara l-21 ta' Gunju 1979, l-enfitewta ghandu dritt jikkonverti f'kera t-titolu tal-okkupazzjoni tieghu. Dan ighodd ghall-konvenuti ladarba kienu l-enfitewti, huma cittadini Maltin u l-fond *de quo* huwa r-residenza ordinarja taghhom.

K. Fil-kawza **"Maria Concetta Scicluna vs Carmelo Farrugia et"** li kienet trattata minn din il-Qorti diversament presjeduta (PA/TM), il-mertu kien identiku ghal dak tal-kaz odjern : (i) kuntratt ta' cens temporanju ta' dar ta' abitazzjoni li beda wara l-21 ta' Gunju 1979 (ii) ic-censwalista ttrasferixxa z-zmien li kien fadal mic-cens originali lill-konvenuti (iii) meta ghalaq ic-cens, il-konvenuti (cittadini Maltin) li kienu jokkupaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom talbu li jikkonvertu t-titolu ghal kera (iv) l-attrici rrifjutat u ghamlet kawza ghal zgumbrament. Fis-sentenza taghha tad-**19 ta' Ottubru 2006** il-Qorti cahdet it-talba attrici u *inter alia* qalet hekk -

Ghal kull buon fini jinghad li l-provvedimenti tas-subartikolu (8) (tal-Art. 12 tal-Kap. 158 – zieda ta' din il-Qorti) *li jesigu ghall-protezzjoni tal-ligi residenza fil-fond fil-21 ta' Gunju 1979, ma japplikawx ghall-kaz meritu ta' din l-istanza. Dak is-subartikolu jirreferi biss ghal kaz ta' enfitewsi imsemmija fil-paragrafu (a) tas-subartikolu (2)* [tal-Art. 12 – zieda ta' din il-Qorti] *(jigifieri ghal kaz ta' enfitewsi maghmul ghall-perijodu ta' anqas minn 30 sena u li jkun sar qabel il-21 ta' Gunju 1979). L-enfitewsi in kwistjoni saret wara l-21 ta' Gunju 1979 u l-kuntratt hu dak indikat fil-paragrafu (b) tas-subartiklu (2) li, fir-rigward tieghu ma jesigi xejn hlief li l-enfitewta ikun cittadin Malti u jirrisjedi fil-fond b'mod ordinarju. Darba li l-elementi rikjesti gew sodisfatti, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza "J & C Properties Ltd vs Sultana" deciza fit-3 ta' Novembru 2004 l-enfitewta jkollu d-dritt jibqa' jokkupa d-dar bhala residenza ordinarju tieghu.*

L. Din il-Qorti taqbel ma' din il-gurisprudenza.

M. L-atturi bhal donnu jridu jghidu li l-interpretazzjoni korretta tal-ligi hija li sabiex ic-censwalist idawwar it-titolu ghal kera fil-kaz ta' cens temporanju li jinghata wara l-21 ta' Gunju 1979, irid bilfors ikun l-enfitewta originali mhux subenfitewta. Din il-Qorti ma taqbilx u tghid li bl-ebda mod ma l-legislatur ried irazzan id-dritt ta' konverzjoni fit-titolu f'dawk il-kazi li jaqghu taht l-Art. 12(2)(b) [bhal dak in esami] inkluz fejn jintemm subcens naxxenti minn cens li kien kostitwit wara l-21 ta' Gunju 1979.

N. Esaminat il-gurisprudenza kollha citata mill-partijiet u tghid li dik citata mill-konvenuti hija konformi mal-mertu tal-kwistjoni.

O. Dwar il-gurisprudenza citata mill-atturi, tghid li mhix rilevanti ghall-mertu tal-kawza fis-sens li s-sentenza "Azzopardi vs Camilleri" kienet tittratta kiri ta' raba', waqt li s-sentenzi "Galea Testaferrata et vs Prim'Ministru et" u "Vassallo vs Dalli" ma kienux jittrattaw is-subartikoli tal-Art. 12 specifikament mertu ta' din il-kawza izda s-subincizi (4) u (5).

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qieghda tiddeciedi din il-kawza billi tichad it-talbiet attrici bl-ispejjes kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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