MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-5 ta' Lulju, 2010

Citazzjoni Numru. 414/2005

Denise Micallef u Lina Zammit
vs
Anthony Tonna

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni tal-atturi li biha esponew:

Illi b’kuntratt (kopja prezentata u immarkata Dok 1) datat hamsa u ghoxrin (25) ta’ Mejju 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien l-atturi ikkoncedew lill-konvenut Anthony Tonna accettanti b’titolu ta’ enfitewsi temporanea ghal zmien wiehed u ghoxrin sena mid-data tal-istess kuntratt id-dar u l-ufficcju li jgibu n-numru 62, Rudolph Street, kantuniera ma’ Rudolph Junction fejn ghandha n-numri 1, 1A, 2 u 2A qabel 1 u 2 tas-Sliema.

Illi l-imsemmija koncessjoni emfitewsi skadiet fil-hamsa u ghoxrin (25) ta’ Mejju 2004.

Illi nonostante din l-iskadenza l-imsemmija dar u ufficcju baqghu u jinsabu okkupati mill-konvenut Anthony Tonna abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi anke tul l-istess koncessjoni l-istess konvenut naqas li josserva l-kondizzjonijiet tal-istess koncessjoni billi ghamel alterazzjonjiet vjetati fil-fond minghajr l-approvazzjoni tal-koncedenti.

Illi l-iskop principali tal-koncessjoni ma kienx ghar-residenza u fi kwalsijasi kaz parti mill-istess proprjeta` koncessa ma kelliex tintuza ghar-residenza.

Illi d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kif amendati bl-Att XXXVII tal-1986 ossija d-disposizzjonijiet rilevanti tal-Oridnanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-ligijiet ta’ Malta) ma jisibux applikazzjoni ghall-kaz in ezami in kwantu l-oggett tal-koncessjoni emfitewtika ma kienx dar ta’ abitazzjoni u lanqas ma kien qieghed jokkupa l-enfitewta l-fond hekk koncess in emfitewsi bahala r-residenza ordinarja tieghu fiz-zmien l-emfitewsi.
L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenut kiser, kif fuq inghad il-kondizzjonijiet tal-fuq imsemmija emfitewsi, u konsegwentement tiddikjara xolta l-istess emfitewsi u dan in vista tac-cirkostanzi premessi.

2. Tikkundanna lill-konvenut jirripristina l-proprjeta` koncessa in emfitewsi fl-istat pristine taghha u dan f’terminu qasir u perentorju li jigi lilu prefiss.

3. Tikkundanna lill-konvenut jirrilaxxja f’idejn l-atturi l-fondi fuq imsemmija 62, Rudolph Street, kantuniera ma’ Rudolph Junction fejn ghandha n-numri 1, 1A, 2 u 2A qabel 1u 2 tas-Sliema u dan stante x-xoljiment tal-enfitewsi kif inghad, u fi kwalsijasi kaz in vista tal-iskadenza tat-terminu tal-imsemmija enfitewsi temporanja koncessa lilu.

4. Tiddikjara li l-konvenut konsegwentement ma ghad ghandu l-ebda titolu biex ikompli jokkupa 'l fuq imsemmija fondi kollha jew in parti.

5. Tikkundanna lill-konvenut biex fi zmien qasir u perentorju li jigi iffissat minn din il-Qorti jizgombra mill-imsemmija dar u ufficcju u jghaddi l-pussess tal-istess dar u ufficcju lill-atturi.

B'riserva ta' kull dritt ghad-danni spettanti lill-atturi;

Bl-ispejjez kollha ghall-konvenut li gie ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut li biha eccepixxa:

1. Illi l-ewwel talba hija fuori terminu stante li l-koncessjoni enfitewtika spiccat u m'ghandhiex tezisti u ghalhekk mhux guridikament koncebbili li f'dan l-istadju l-kuntratt *de quo* jigi dikjarat xjolt.

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess u in linea sussidjarja t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt billi x-xogholijiet li l-atturi qed jaghmlu referenza ghalihom ma kienux vjetati mil-ligi. Dawn saru fil-bidu tal-koncessjoni u l-atturi kienu jafu bihom tant illi r-ragel tal-attrici Denise Micallef anke gie jara x'kien qed isir, tkellem mal-konvenut u approva u minn dak iz-zmien l-atturi qatt ma lmentaw. Dejjem accettaw il-hlas tac-cens u qatt ma lmentaw. Difatti l-ewwel ilment kien bis-sahha ta' din ic-citazzjoni li l-anqas ma giet preceduta b'xi forma ta' interpellazzjoni (la verbali wisq inqas bil-miktub).

3. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, minn ftit wara l-koncessjoni enfitewtika l-konvenut u l-familja tieghu okkupaw il-fond *de quo* bhala

residenza ordinarja taghhom liema fond ghadu jintuza ghall-istess skopijiet sal-lum. Id-dar u l-ufficju huma interkonnessi u jaghmlu fond qieghed u l-iskop principali tal-proprjeta` huwa wiehed residenzjali u konsegwentement, a tenur tal-Kap 158 il-konvenut ghandu kull dritt li javvanta lokazzjoni *ope legis*.

4. Illi ghalhekk il-konvenut qed jokkupa l-fond *de quo ex lege* taht titolu ta' lokazzjoni.

5. Illi fir-rigward tat-talba ta' repristinar tal-fond jinghad illi x-xogholijiet huma beneficjali ghall-proprjeta` u jaccedu maghha u li skond il-kuntratt ma jistghux jitnehhew. Jekk l-atturi fil-vesti taghhom ta' sidien ikunu jridu li dawn jitnehhew, tali talba, jekk xierqa, tista' ssir biss meta tintemm il-lokazzjoni u ghalhekk din it-talba wkoll ghandha tigi respinta.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Xehed <u>Anthony Tonna</u> fejn semma li l-kuntratt a fol 6 tal-process kien ghamlu hu u kien bejnu, Martin Abel illum mejjet, u l-atturi. Dan il-kuntratt kien sar id-dar ta' Denise Micallef u l-post kien ta' Martin Abel. Martin Abel kellu cens u kien staqsa is-sid il-kera biex jaghtih cens gdid halli jkun jista' jixtrieh hu. Talli kien ser icedi hu kien ser jaghtih somma flus. Qal li dak iz-zmien kellu l-mara tieghu marida u kellu bzonn joqghod f'dawk l-inhawi. Meta ghamel il-kuntratt ma' Mrs. Micallef kien qalilhom li kien irranga l-fond, ghamillu d-dawl u l-ilma ghax kien fi stat

gravi. Semma li c-cens zdied ghal 21 sena. Lil Mrs. Micallef kien ta rigal ta’ Lm2,200 dakinhar tal-kuntratt u l-kera rduppjat. Qal li hu kien ta Lm250 ghall-ewwel 10 snin u Lm300 ghas-snin sussegwenti. Semma li hu ghamel hafna xoghol f’dan il-fond fejn anke bena fuq wara, bena kcina u bathroom u wara li sar il-kuntratt fl-1983 hu beda juza l-fond bhala residenza. Sitt snin wara fetah ufficcju *interconnected* mal-fond izda wara nehhieh minhabba li ma kienx tajjeb minhabba t-triq. Semma li l-mara tieghu mietet fl-1988 u kien mexxa l-ufficcju tieghu ghal Rue D’Argens il-Gzira fejn issa ilu hemm 17-il sena. Ilu li nehha l-affarijiet mill-ufficcju fil-fond in kwistjoni xi 5 snin. Fit-30 ta’ Gunju 1994 rega’ zzewweg u l-post kien qed jintuza biss bhala r-residenza taghhom. Qal li Mrs. Micallef qatt ma lmentat fuq ix-xogholijiet li ghamel fuq il-post. Ic-cens dejjem hallsu sakemm ghalaq u Mrs. Micallef dejjem accettat ic-cens minghajr kundizzjonijiet.

Gie prezentat affidavit ta’ Denise Micallef fejn semmiet li fil-25 ta’ Mejju 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien l-atturi ikkoncedew lill-konvenut Anthony Tonna id-dar u l-ufficcju li jgibu n-numru 62, Rudolph Street, kantuniera ma’ Rudolph Junction fejn ghandha n-numri 1, 1A, 2 u 2A tas-Sliema fuq enfitewsi temporanea li skadiet fl-2004.

Qalet li hi toqghod vicin il-proprjeta` in kwisjtoni u gieli marret hi personalment l-ufficcju biex tigbor il-pagament tac-cens. Semmiet li l-proprjeta` in kwistjoni kienet okkupata minn Martin Abel li kien prezenti waqt il-kuntratt. Il-konvenut kien hallas lil Mr Abel is-somma ta’ circa Lm5,000 f’“*key money*” minhabba li cedielu l-proprjeta`. Qalet li ghalkemm l-enfetwesi kienet skadiet l-imsemmija dar u ufficcju baqghu jigu okkupati mill-konvenut u hi kienet talbitu lura l-fond. Ghalkemm il-konvenut qed ihallas il-kera fuq il-proprjeta` in kwistjoni fir-registru tal-Qorti la hi u lanqas ohtha ma hadu dawn il-flus.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi ghalkemm l-attrici giet moghtija hafna opportunita` biex taghmel il-provi taghha ghamlet ftit li xejn. Saru kwantita` kbira ta’ seduti fejn lanqas dehret u li kellhom jigu differiti.

Irrizulta li l-fond *de quo* kien gie moghti b’cens temporanju ghal zmien wiehed u ghoxrin sena mill-25 ta’ Mejju, 1983. Ghalhekk ic-cens ghalaq fl-24 ta’ Mejju 2004.

Fil-kawza fl-ismijiet **Mary Mallia et vs Vincent Cremona** deciza minn din il-Qorti presjeduta mill-Imh. W. Gulia deciza fil-25 ta’ Frar, 1983 LXV11-111-V-64 inghad li l-ligi tad-dekontroll bl-emendi recenti thalli l-inkwilini ta' djar dekontrollati li jiskadilhom ic-cens jew il-kirja taghhom jibqghu joqoghdu fl-istess fondi ukoll *invito domino*, taht certi kundizzjonijiet basta huma cittadini Maltin u joqghodu fil-fondi in kwistjoni bhala d-dar ordinarja taghhom u il-korrispettiv taz-zieda fil-kera li c-cens jinbidel fih u li l-istess ligi emendanti tikkontempla.

L-attrici sosniet li l-iskop principali tal-koncessjoni ma kienx ghal residenza. Izda l-konvenut xehed li kien 6 snin wara l-koncessjoni li fetah ufficju *interconnected* mal-fond izda wara nehhieh minhabba li ma kienx tajjeb minhabba t-triq. Semma li l-mara tieghu mietet fl-1988 u kien mexxa l-ufficju tieghu ghal Rue D’Argens il-Gzira fejn issa ilu hemm 17-il sena. Ilu li nehha l-affarijiet mill-ufficcju fil-fond in kwistjoni xi 5 snin. Fit-30 ta’ Gunju 1994 rega’ izzewweg u l-post kien qed jintuza biss bhala r-residenza taghhom. Ghalhekk taqa’ wkoll din il-premessa.

L-attrici sostniet ukoll li saru diversi alterazzjonijiet mhux awtorizzati. Izda l-ewwel nett ma gabitx provi ta’ dawn. Issa l-konvenut xehed li hu ghamel hafna xoghol f’dan il-fond fejn anke bena fuq wara, bena kcina u *bathroom* u wara li sar il-kuntratt fl-1983 hu beda juza l-fond bhala residenza. Zied li Mrs. Micallef qatt ma lmentat fuq ix-xogholijiet li ghamel fuq il-post qabel ma giet istitwita l-kawza.

Fis-sentenza **Agnes Borg vs Gino Tabone** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell Civili Inferjuri Imh. H. Harding deciza fil-11 ta’ Marzu, 1986 inghad li l-kerrej jista' jaghmel tibdil fil-

fond lilu mikri ghalkemm ma jkunx ottjena l-kunsens tas-sid basta dan it-tibdil (1) ikun parzjali u mhux ta' importanza kbira (2) ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-lokazzjoni (3) ma jippregudikax id-drittijiet tas-sid (4) ikun utli jew necessarju ghall-godiment tal-fond (5) fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkun jista' jigi b'facilita` eliminat u l-fond ikun jista' jigi ripristinat.

Fis-sentenza fl-ismijiet **J. Busuttil vs C. Pace et** deciza mill-Imh. J. Said Pullicino fil-31 ta' Jannar 1995 inghad li l-kerrej avolja ma jottjenix il-permess tas-sid, jista' jaghmel innovazzjonijiet fil-fond mikri purche` dawn ikunu:
parzjali u mhux ta' importanza kbira,
ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-lokazzjoni,
ma jippregudikawx id-drittijiet tal-propjeta`,
jistghu jigu rimossi meta tispicca l-lokazzjoni,
u jkunu necessarji jew utli ghall-godiment tal-fond.
[Ara wkoll **D. Degabriele vs C. Degabriele et** 31/1/1995 Imh. J. Said Pullicino]

Ukoll fis-sentenza **Carmelina Bugeja vs Benny Camilleri** deciza mill-Appell Civili Superjuri fil-5 ta' Ottubru, 1998 inghad li matul kirja l-inkwilin ma jistax jaghmel alterazzjonijiet fil-fond minghajr il-kunsens tas-sid. Izda dawn l-alterazzjonijiet jistghu isiru jekk ix-xoghol huwa parzjali, ma jbiddlux l-uzu tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid, huma utli, u jistghu facilment jitnehhew mat-terminazzjoni tal-kirja.

Ukoll dwar it-talba ghax-xoljiment ta' l-enfitewsi jinghad li l-koncessjoni gja spiccat u ghalhekk taqbel mall-eccezzjoni tal-konvenut li mhux guridikament koncepibbli li f'dan l-istadju il-kuntratt *de quo* jigi dikjarat xolt.

E. KONKLUZJONIJIET:
Ghall-motivi fuq imsemmija tilqa' l-ewwel tliet eccezzjonijiet tal-konvenut u tiddikjara li l-konvenut qieghed jokkupa l-fond *de quo* taht titolu ta' lokazzjoni *ex lege.*

Dwar it-talba ghar-ripristinar din tista' ssir fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni.

Spejjez kontra l-attrici.

< Sentenza Finali >

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