MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tal-25 ta' Novembru, 2010

Citazzjoni Numru. 1211/2005

AIC Joseph Barbara, u b'digriet tal-Qorti tat-23 ta' Lulju 2009, il-Qorti laqghet it-talba u ordnat li l-atti tal-kawza wara l-mewt ta' AIC Joseph Barbara jghaddu f'isem Josephine Azzopardi, Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis;
Josephine mart Raymond Azzopardi, proprio kif ukoll bhala prokuratur tal-imsiefra Anna Maria mart Salvatore Saddemi, Patricia mart David Anastasi u Greta mart Anthony Bartolo Parnis

vs

Marthese Caruana u b'digriet tal-25 ta' Gunju 2008, il-Qorti laqghet it-talba ghall-kjamat fil-kawza ta' Carmel Micallef

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ Joseph Barbara, Josephine mart Raymond Azzopardi; proprio kif ukoll bhala prokuratur tal-imsiefra Anna Maria mart Salvatore Saddemi, Patricia mart David Anastasi, u Greta mart Anthony Bartolo Parnis fejn dawn, wara li ppremettew illi:

Peress li l-atturi huma proprjetarji tal-appartament numru 21, Block C, St. Julian’s Court, Triq Alfons Maria Galea, San Giljan.

Il-konvenuta qieghda tokkupa l-fond surreferit illegalment, abbuzivamant minghajr ebda titolu validu fil-ligi stante l-gheluq tac-cens temporanju fl-14 ta’ Gunju, 2002 (skond il-kuntratt hawn anness u mmarkat Dok. ‘A’), u l-konsegwenti reversjoni tal-proprjeta’ f’idejn id-direttarji, l-atturi.

Il-konvenuta, ghalkemm interpellata sabiex tirrilaxxja l-appartament surreferit okkupat minnha permezz ta’ ittra ufficjali (hawn annessa u mmarkata Dok. ‘B’, baqa’ inadempjenti.

Talab il-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

Tiddikjara illi l-konvenuta qieghda tokkupa illegalment, abbuzivament u/jew minghajr ebda titolu validu fil-ligi l-appartament numru 21, Block C, St. Julian’s Court, Triq Alfons Maria Galea , San Giljan;

Tordna lill-istess konvenuta sabiex tizgombra u tirrilaxxja l-appartament surreferit bil-pussess vakanti tal-istess lill-atturi fi zmien qasir li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tipprefiggi.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali datata 26 ta’ Lulju 2005, u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta Marthese Caruana li eccepiet illi:

Hija, cittadina Maltija u ghandha l-fond de quo bhala unika residenza taghha, hija ghandha titlu ta' kera skond kif johrog mill-proviso tal-Artiklu 12(3) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan ukoll b'referenza ghall-artiklu 12(9) tal-istess ligi.

Rat id-digriet tat-23 ta' Lulju 2009, li permezz tieghu, il-Qorti ordnat li, wara l-mewt ta' AIC Joseph Barbara, l-atti tal-atti jghaddu f'isem Josephine Azzopardi, Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis.

Rat id-dokumenti esibiti.

Semghet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

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

Il-kawza odjerna tirrigwarda l-appartament Nru. 21, Block C, St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan; proprjeta' tar-rikorrenti. Fl-1957, ir-rikorrenti Joseph Barbara ittrasferixxa l-appartament b'subcens temporanju ghal 45 sena lill-Gvern Ingliz, li sussegwentement cedih lill-Gvern Malti fl-1977. Il-Gvern Malti ghaddih lil Holiday Services Limited li fl-14 ta' Awissu 1985, gie assenjat is-subutile dominju temporanju ghar-rimanenti perjodu lil certu John Callus. Sussegwentement, l-appartament gie trasferit lil Carmel Micallef, ghalkemm kopja ta' dan il-kuntratt qatt ma giet prezentata in atti. Prezentement, l-appartament jinsab f'idejn Marthese Caruana, l-intimata.

F'dan l-isfond ta' cirkostanzi, l-atturi jsostnu li l-imsemmija Caruana qed tokkupa l-fond bla titolu u ghalhekk qed jitolbu li tigi ordnata tirrilaxxah.

L-intimata tilqa' ghall-kawza billi tinvoka l-protezzjoni moghtija lilha bl-Art. 12(3) tal-Kap. 158, b'referenza ghall-Art. 12(9) tal-istess Kap. 158, u dan stante li hija Maltija u ghandha l-fond bhala unika residenza taghha.

Ikkunsidrat illi l-imsemmi subartiklu (3) tal-Art. 12 tal-Kap. 158 testwalment jipprovdi illi:

(3) Meta fit-tmiem ta' enfitewsi kif imsemmi fis-subartikolu (2)(a) jew (b) d-dar ta' abitazzjoni tkun suggetta ghal kirja, id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, m'ghandhomx japplikaw dwar kirja bhal dik:

Izda meta l-kerrej taht l-imsemmija kirja jkun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu dan ghandu, fit-tmiem ta' l-imsemmija kirja, ikollu il-jedd li jkompli jokkupa d-dar taht kirja gdida minghand il-padrun dirett bl-istess kera u taht l-istess kondizzjonijiet kif imsemmija fis-subartikolu (2) (i) u (ii) dwar l-enfitewta.

Issa l-imsemmija Art. 2 (a) u (b) jipprovdu ghall-kazijiet:

(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun inghatat b'enfitewsi temporanja-

(a) ghal perijodu ta' mhux izjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Gunju, 1979, jew

(b) ghal kull perijodu iehor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data

Issa c-cens temporanju, de quo inghata ghall-perjodu ta' 45 sena fl-1957. Ghaldaqstant, fil-fehma ta' din il-Qorti ma jinkwadra ruhu fl-ebda mill-possibilitajiet li jipprovdi ghalihom l-Art. 12(2).

Fin-nota ta' sottomissjonijiet imressqa mill-intimata, din tinvoka ukoll is-subartikoli(4) u (5) tal-imsemmi Art. 12. Ghar-rigward ta' dan, il-Qorti, filwaqt li tirrimarka illi din hija xelta ta' difiza ohra li ma sar ebda accenn ghaliha fin-nota tal-eccezzjonijiet, taghmel pjena referenza ghad-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tal-15 ta' Mejju 2006, li fl-istess kuntest, kellha dan xi tghid:

"Fil-kaz in dizamina, mhux biss ma ngabet ebda prova li Cachia, jew xi sub-enfitewta iehor, ghamel xi haga sabiex issir il-konverzjoni skond l-imsemmija subartikoli (4) u (5)

ta’ cens temporanju f’cens perpetwu izda, fil-fehma ta’ din il-Qorti u fuq l-iskorta tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta’ Gunju 2004, fl-ismijijet **Nutar Dottor Herbert Cassar et v. Alice Turner**, dawn anqas jistghu juzufruwixxu ruhhom minn dawn iz-zewg subartikoli, minkejja li d-dar (l-appartament) hija wahda ta’ abitazzjoni, u dan peress li l-koncessjoni originali hija wahda perpetwa u ghalhekk ma taghlaqx. Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk, u kif tajjeb osserva l-abbili difensur ta’ l-appellanti aktar ‘il fuq imsemmi fit-trattazzjoni tieghu, fil-kaz in dizamina ma hemmx materjalment sitwazzjoni fejn is-sub-utilisti jistghu jikkonvertu s-sub-cens temporanju f’wiehed perpetwu.

Fuq kollox, il-Qorti tirreferi ghax-xhieda tal-istess intimata li tghid hekk:

“Ili nabita f’dan il-post minn Dicembru tan-1996. Il-post kien hadu b’cens Charles Micallef, Charles Micallef hadu b’cens dejjem jiena ghext fil-post (...) Jiena ma jiena qatt (sic) inhallas kera lil hadd. Charles Micallef kont ftehmt bil-fomm u mhux bil-kuntratt.”

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrenti, tilqa’ t-tieni talba u ghall-fini ta’ zgumbrament tipprefiggi terminu ta’ tlett xhur.

L-ispejjez jithallsu mill-initmata.

< Sentenza Finali >

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