



QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2012

Appell Civili Numru. 4/2007/1

Anthony Darmanin

v.

Direttur tal-Artijiet

1. Dan huwa appell minn sentenza mogħtija fl-10 ta' Lulju 2009 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li ċaħdet talba tal-attur biex jikkonverti enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa.

2. L-attur kien fisser illi kellu b'enfitewsi temporanja għal aktar minn tletin sena l-fond numru 9/10 (illum 22/23) fi Triq San Ġeraldu, San Pawl il-Baħar. Meta fid-9 ta' Lulju 2006 għalaq iċ-ċens temporanju, l-attur ippretenda illi seta' jikkonvertih f'ċens perpetwu taħt l-art. 12(4) u (5) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158] billi l-

fond kien okkupat minn ċittadin Malti bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

3. Il-konvenut ma opponiex għat-talba dwar il-fond numru 10 iżda oppona dwar il-fond numru 9 għax qal illi dak il-fond ma huwiex okkupat bħala residenza ordinarja.

4. L-ewwel qorti ċaħdet it-talba dwar il-fond numru 9 wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

«... .. irriżulta li:

« in-numri 9 u 10 St Gerald Street, St Paul's Bay huma żewġ postijiet separati li kienu mogħtija b'ċens mingħand il-gvern u li ċ-ċens issa għalaq;

« in-numru 10 huwa residenza u issa sar il-kuntratt fuqu;

« rigward id-9 kien ħanut u kien mikri lil certu Carmelo Bajada permezz tal-kirja tal-11 ta' Ġunju 1976;

« id-Dipartiment tal-Artijiet għandu żewġ *statements* tal-*accounts* kemm tal-post 9 u kemm tal-post 10 fejn juri li c-cens kien jithallas separatament;

« il-ħanut u din id-dar kienu ġejjin minn koncessjoni waħda, u l-ħanut illum magħluq, u kien magħluq meta għalaq ic-cens;

« kienet saret kirja waħda bħala żewġ postijiet separati;

« skond para 3 tal-ftehim jidher li kien qed jitkellem kemm fuq dar kemm fuq ħanut;

« iċ-ċens jingabar separatament, u jitqiesu bħala żewġ fondi separati.

«L-attur sostna d-dritt tiegħu bażat fuq l-artikolu 12(4) u (5) tal-Kapitolu 158 li jagħti lill-enfitewta ta' proprjetà miżmuma b'enfitewsi temporanja d-dritt li jirrendi dik l-enfitewsi perpetwa jekk fit-terminu [*sic*] ta' dik l-enfitewsi d-dar tkun tinsab użata bħala residenza ta' ċittadin Malti.

«Il-konvenut sostna li dan id-dritt ma jestendix għall-kamra li ġgib in-numru 9 billi din kienet użata bħala ħanut.

«Din il-qorti ma tħossx li l-fondi 9 u 10 kienu post wieħed, iżda huma żewġ fondi separati u qatt ma kienu meqjusa bħala wieħed u dan jirriżulta mill-fatt li ċ-ċens jithallas separatament u huma għandhom *tenement numbers* differenti. Illi mill-provi jidher il-fond numru 9 huwa meqjus bħala ħanut li huwa magħruf u registrat bl-isem ta' *American Bar & Restaurant*. Paul Bajada ikkonferma fix-xhieda tiegħu tas-27 ta' Novembru 2007, li l-fond bin-

numru 9 “huwa ħanut; kien ħanut minn dejjem ...” u jkompli billi jgħid il-fond numru 9 huwa separat mill-fond numru 10 tant li l-fondi għandhom arloġġi tad-dawl u l-ilma separati. L-artikoli 12(4) u (5) ta’ Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta ma jistgħux jiġu applikati għall-fond bin-numru 9 għaliex dan m’ġiex residenza ordinarja kif rikjest fl-imsemmijin artikoli. Irriżulta li kienet saret kirja waħda bħala żewġ postijiet separati - in-numri 9 u 10 St Gerald Street, St Paul’s Bay huma żewġ postijiet separati li kienu mogħtija b’ċens mingħand il-gvern u li ċ-ċens issa għalaq. Id-Dipartiment tal-Artijiet għandu żewġ *statements* tal-*accounts* kemm tal-post 9 u kemm tal-post 10 fejn juri li ċ-ċens kien jitħallas separatament. Iċ-ċens jingabar separatament, u jitqiesu bħala żewġ fondi separati. Mill-kuntratt skond para. 3 tal-ftehim jidher li kien qed jitkellem kemm fuq dar kemm fuq ħanut.»

5. L-attur appella minn din is-sentenza b’rikors tas-27 ta’ Lulju 2009. L-aggravju tiegħu essenzjalment huwa illi l-fond numru 9 “jifforma parti integrali tar-residenza”. Ikompli jgħid hekk:

«Illi għalkemm l-ambjent li tidhol għalih mill-bieb numru 9 kien oriġinarjament użat bħala ħanut, fid-data tal-għeluq iċ-ċens, dan il-ħanut kien magħluq u l-ambjent ma kienx jintuża iżjed bħala ħanut. Fil-fatt l-ambjent in kwistjoni issa jifforma parti integrali mir-residenza tal-esponenti li tidhol għalihom mill-bieb numru 10.

«Illi huwa fatt li għalkemm il-fond numru 9 għandu żewġ indirizzi, huwa verament fond wieħed u jrid jiġi trattat bħala tali. Fil-każ preżenti għanda il-figura ta’ dik li tissejjaħ *casa bottega* fejn kamra laterali tal-fond tkun qiegħda tiġi użata bħala ħanut waqt li l-kumplement tal-fond tkun użata bħala residenza. F’dawn il-każijiet wieħed irid jevalwa, normalment, l-użu dominanti tal-fond; però l-artikolu in kwistjoni tal-liġi jstipula li fejn fond ikun qiegħed jiġi użat bħala residenza dan jagħti d-dritt li wieħed jirrendi ċ-ċens perpetwu indipendentement minn jekk ikunx hemm xi użu sussidjarju li jkun qiegħed isir mill-istess fond.

«Illi għalhekk huwa ċar li f’tali ċirkostanzi l-użu tal-fond bħala residenza tikkarakterizza l-fond kollu u b’ebda mod ma twassal għall-konklużjoni li l-użu ta’ parti tal-fond bħala ħanut iġġib fix-xejn dak id-dritt. In realtà dan kien fond wieħed, dejjem ġie meqjus bħala fond wieħed, kien

ingħata b'ċens wieħed u mhux b'kuntratti differenti, kien inkera mis-sid bħala fond wieħed u ntuża mill-inkwilin bħala fond wieħed. Iċ-ċens għalaq fid-9 ta' Lulju 2006, u għalhekk wieħed irid jara x'użu kien qiegħed isir mill-fond f'dik id-data u mhux fis-snin ta' qabel.

«Issa jirriżulta paċifiku mill-provi li f'dik id-data ta' għeluq iċ-ċens il-fond ma kienx għadu iżjed użat bħala ħanut u li ma kienx hekk użat għal xi snin qabel. Għalhekk jidher li huwa assodat id-dritt tal-esponent li jirrendi perpetwu ċ-ċens kollu fir-rigward tal-fond inkluż l-indirizz tal-kamra laterali tal-istess fond. Il-punt fiż-żmien lejn liema wieħed iħares huwa l-mument ta' meta jagħlaq iċ-ċens. Il-kwistjoni ma hijiex x'użu kien isir minn din il-kamra qabel ma għalaq iċ-ċens imma x'użu kien qiegħed isir minn dik il-kamra fid-data meta għalaq iċ-ċens. U f'dan il-kuntest il-provi juru inkontrovertibilment li f'dak il-mument dik il-kamra ma kinitx iżjed użata bħala ħanut u għalhekk kienet tiffirma parti integrali mir-residenza tal-inkwilin.»

6. Il-konvenut wiegħeb fid-19 ta' Awissu 2009 u fisser għala, fil-fehma tiegħu, l-appell għandu jiġi miċħud.

7. Essenzjalment il-kwistjoni hi jekk in-numru 9 huwiex aċċessorju tad-dar ta' abitazzjoni numru 10 jew huwiex fond għalih, u, f'dan il-każ, jekk huwiex dar ta' residenza jew huwiex ħanut.

8. L-argument tal-*casa bottega* li fuqu jistrieħ l-attur igħodd fil-każ li parti minn fond residenzjali tkun tintuża bħala ħanut, u għalhekk il-kwistjoni tkun jekk l-użu preponderanti jkunx dak residenzjali jew dak kummerċjali. L-argument iżda ma jgħoddx fil-każ ta' żewġ fondi, kull wieħed għalih, ukoll jekk jitniffdu.

9. Li rridu naraw qabel xejn mela hu jekk in-numru 9 huwiex "parti integrali" mill-fond numru 10, kif igħid l-attur, jew huwiex fond għalih.

10. Din il-qorti, bħall-ewwel qorti, taqbel mal-konvenut illi hemm żewġ fondi separati. Għalkemm l-enfitewsi nħolqot b'kuntratt wieħed, iċ-ċnus taż-żewġ fondi kienu jithallsu separatament u jinħarġu riċevuti separati, kull wieħed għandu bieb għalih għat-triq u għandu arloġġ għalih tad-dawl u l-ilma, u l-liċenzi għall-użu ta' fond kummerċjali nħarġu fuq il-fond numru 9 bħala fond għalih u mhux fuq il-find numru 9/10.

11. Il-fond numru 9 għalhekk ma huwiex aċċessorju tad-dar numru 10; huwa fond għalih u ma jintlaqatx bil-massima *accessorium sequitur principale*.

12. Fadal li naraw jekk il-fond numru 9 huwiex dar ta' abitazzjoni.

13. Iż-żewġ fondi huma mikrijin lill-istess persuna, Paul Bajada, li xehed illi l-fond numru 9 huwa ħanut u, għalkemm fil-preżent huwa magħluq u ilu magħluq mill-2004, dan l-għeluq huwa biss "għal issa". Fil-fatt għad hemm il-permessi għall-użu tal-fond bħala wieħed kummerċjali, u l-liċenza għas-sena 2006 – meta għalaq iċ-ċens – tħallset, għalkemm fis-sena ta' wara giet sospiza sakemm saru xogħlijiet fil-fond.

14. F'ittra li bagħat lill-Awtorità tat-Turiżmu fit-18 ta' Mejju 2007¹ Paul Bajada għarrafha illi "*due to refurbishment work ... this year and next year (2007-2008) the premises is going to be kept closed*". Dan juri ċar illi l-ħsieb ta' min illum għandu l-fond f'idejh hu li jerga' jużah bħala ħanut u li għalhekk ma jqisux bħala d-dar fejn joqgħod.

15. Għal dawn ir-raġunijiet din il-qorti taqbel mal-ewwel qorti illi l-fond numru 9 (illum 22) ma huwiex dar ta' residenza, u għalhekk ma jgħoddux għalih id-dispożizzjonijiet tal-art. 12(4) u (5) tal-Kap. 158.

16. Il-qorti għalhekk tiċhad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellant.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

¹ Fol. 90.