MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2014

Appell Civili Numru. 1211/2005/1

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

v.

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 l-att tac-citazzjoni tal-atturi tad-19 ta' Dicembru 2005 li jaqra hekk:

> "Peress li l-atturi huma proprjetarji tal-appartament numru 21, Block C, St. Julian's Court, Triq Alfons Maria Galea, San Giljan.
>
> "U billi l-konvenuta qeghdha tokkupa l-fond surreferit illegalment, abbuzivament u/jew minghajr ebda titolu validu fil-ligi stante l-gheluq tac-cens temporanju fl-14 ta' Gunju, 2002 (skont il-kuntratt hawn anness u mmarkat Dok. 'A') u l-konsegwenti reversjoni tal-proprjeta` f'idejn id-direttarji, l-atturi.
>
> "U billi l-konvenuta ghalkemm interpellata sabiex tirrilaxxja l-appartament surreferit okkupat minnu permezz ta' ittra ufficjali (hawn annessa u mmarkata Dok. 'B') baqa' inadempjenti.
>
> "Ghaldaqstant tghid il-konvenuta ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:
>
> > "1. Tiddikjara illi l-konvenuta qeghdha 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;
> >
> > "2. 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 is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili tal-25 ta' Novembru 2010 li permezz taghha laqghet it-talbiet attrici u ipprefiggiet terminu ta' tlett xhur ghall-izgombrament bl-ispejjez kontra l-konvenuta;

Rat ir-rikors tal-konvenuta li permezz taghha appellat minn din is-sentenza u talbet ir-revoka taghha;

Rat ir-risposta tal-atturi illi permezz taghhom talbu l-konferma tas-sentenza;

Rat ir-rikors tal-appellanti tal-5 ta' Frar 2014 fejn hija talbet li din il-Qorti tammettiha taghmel il-kawzjoni bil-gurament taghha u d-digriet tal-istess Qorti tat-18 ta' Frar 2014 li permezz tieghu din it-talba intlaqghet;

Rat ir-rikors tal-appellanti tat-3 ta' Marzu 2014 li permezz tieghu issollevat li 'kemm-il darba s-sentenza kellha tigi konfermata bil-procedura illi ntuzat ikun hemm lezjoni tal-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropeja ghad-drittijiet tal-bniedem (dak li jissejjah 'respect for the home')' u ghaldqstant talbet li din il-Qorti taghmel riferenza fuq dan il-punt lill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali);

Rat il-verbal tas-seduta tal-4 ta' Marzu 2014 li permezz taghha l-kawza thalliet ghas-sentenza u/jew provvediment wara li l-Avukati rispettivi trattaw kemm ir-rikors appena imsemmi u kemm l-appell;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat;

Illi kif gia` inghad f'din il-kawza l-atturi qed jitolbu l-isgombrament tal-konvenuta mill-fond imsemmi fic-citazzjoni tal-awtur taghhom. Ghall-ahjar intendiment tal-kawza il-Qorti se tirriproduci kif l-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha;

> "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 perjodu 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-ismijiet **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."

TALBA GHAL RIFERENZA

Illi qabel xejn il-Qorti trid tiddeciedi dwar it-talba tal-konvenuta appellanti biex hija (l-Qorti) tirreferi l-kawza lill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sede

Kostituzzjonali taghha biex tiddeciedi dwar il-pregudizzjali sollevata minnha u cioe` jekk sentenza kontra taghha f'dawn il-proceduri tkunx tammonta ghall-ksur tad-drittijiet kostituzzjonali taghha.

Fil-fehma tal-Qorti din it-talba hija intempestiva u ma ghandhiex tigi milqugha. Infatti gie ritenut kemm-il darba illi talba dwar ksur tad-drittijiet kostituzzjonali ta' persuna ghandha ssir wara li jkunu gew ezawriti r-rimedji legali l-ohra disponibbli ghal dik il-persuna u f'dan il-kaz dawk ir-rimedji ghall-appellant hija appuntu d-difiza taghha f'din il-kawza u li hija qed tezercita sal-ahhar rimedju regolari u normali disponibbli ghal min jissokkombi fi stadju tal-ewwel grad ossija permezz ta' dan l-appell innifsu li permezz tieghu qed tinvoka l-ligi ordinarja sabiex issostni t-talba taghha ghar-revoka tas-sentenza appellata.

Fil-kawza fl-ismijiet **Maria sive Marthese Attard et v. Policy Manager tal-Malta Shipyards et** (Prim' Awla Kostituzzjonali, 30 ta' Settembru 2010) gie dikjarat illi;

> "*L-ezistenza ta' rimedju iehor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Ghandu jkun rimedju accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx ghalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirrizulta li r-rimedju sejjer jaghti lir-rikorrenti success garanti. Huwa bizzejjed li jintwera li jkun wiehed li jista' jigi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaci.*
>
> "*Meta jidher li jezistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju ghall-ilment tieghu r-rikorrent ghandu jirrikorri ghal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri ghar-rimedju kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li ghandu jintuza r-rimedju kostituzzjonali*."

F’dan is-sens wiehed jista’ jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenzi tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Joseph Fenech v. Awtorita` tal-Ippjanar et**, deciza fid-9 ta’ Novembru 2012 u **John Grech v. Prim Ministru et**, deciza fil-31 ta’ Jannar 2014 u f’diversi sentenzi ohra. Fil-kaz odjern, l-appellanti qeghdha bl-istess appell taghha tezawrixxi l-istess rimedji u allura ma jaghmilx sens li ssir ir-riferenza li qed titlob f’dan l-istadju.

Ghaldaqstant il-Qorti qed tichad it-talba taghha fir-rigward.

MERTU TAL-APPELL

L-aggravji tal-appellanti huma tnejn – wiehed procedurali u l-iehor fil-mertu.

L-ewwel aggravju huwa wiehed procedurali fi kliem l-istess appellanti. Hija qed tissottometti li s-sentenza hija nulla ghaliex ghalkemm gie msejjah fil-kawza Carmel Micallef, dan qatt ma gie notifikat bl-atti u wkoll li l-istess Micallef ma giex imsemmi fid-dispozittiv tas-sentenza.

Kif sewwa irrispondew l-appellati, fil-fatt id-digriet li permezz tieghu Carmel Micallef gie msejjah fil-kawza gie revokat ‘contrario imperio’ permezz ta’ digriet iehor tal-Qorti moghti fis-seduta tal-15 ta’ Ottubru 2008 (fol. 89). Ghalhekk ma kienx baqa’ lok li huwa jigi notifikat bl-atti tal-kawza. Dan l-aggravju allura huwa michud.

It-tieni aggravju huwa appuntu rigward il-mertu principali tal-kawza; l-appellanti ssostni li ai termini tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 hija ghandha dritt

tibqa’ tabita fil-fond in kwistjoni b’titolu ta’ lokazzjoni. Dan l-artikolu gie introdott fl-2007 u allura hija ssostni li ghandha tigi applikata d-duttrina tal-‘ius superveniens’ fir-rigward taghha. Dan l-Artikolu 12A jghid:

> “12A. (1) Dan l-artikolu ghandu japplika:
>
> “(a) Fl-gheluq ta’ enfitewsi jew sub-enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja (aktar ’il quddiem f’dan l-artikolu msejhin “l-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar recenti”) li ma tkunx wahda li l-effetti tat-tmiem taghha jkunu regolati fl-artikolu 12(2)(a) jew (b) jew bl-artikolu 12(4) jew 12(5);
>
> “(b) ta’ dar ta’ abitazzjoni illi fit-tmiem tal-enfitewsi jew sub-enfiteswi l-aktar recenti:
>
> “(i) tkun okkupata minn cittadin ta’ Malta bhala r-residenza ordinarja tieghu; u
>
> “(ii) tkun soggetta ghal xi enfitewsi jew sub-enfitewsi ohra (aktar ’il quddiem f’dan l-artikolu msejhin “l-enfitewsi jew sub-enfitewsi precedenti”), kemm jekk perpetwa u kemm jekk temporanja.
>
> “(2) Fit-tmiem tal-enfitewsi l-aktar recenti l-enfitewta jew subenfitewta li jkun jissodisfa r-rekwiziti tas-subartikolu (1)(b)(i) jkollu l-jedd li jibqa’ jokkupa d-dar ta’ abitazzjoni taht kirja minghand il-persuna li tkun id-detentur tal-enfitewsi jew subenfitewsi precedenti bl-istess kera u taht l-istess kondizzjonijiet applikabbli skont l-art ikolu 12(2)(i), (ia) u (ii) li ghandhom japplikaw *mutatis mutandis*.”

Qabel xejn huwa minnu kif jesponu l-appellati fir-risposta taghhom, illi waqt il-kors tal-kawza f’ebda hin ma giet intavolata eccezzjoni fis-sens li l-appellanti ghandu jkollha l-protezzjoni tal-Artikolu 12A imsemmi. Huwa minnu li dan gie introdott matul il-kors tal-kawza u allura ma setax jigi invokat ‘a limine litis’ izda xejn ma zamm lill-appellanti titlob li tintavola eccezzjoni ulterjuri mal-introduzzjoni tal-istess artikolu.

Madankollu f’kull kaz, l-istess artikolu jghid car u tond fis-sub-artikolu 2 illi ‘*Fit-tmiem tal-enfitewsi l-aktar ricenti –**enfitewta jew subenfitewta** li jkun*

jissodisfa r-rekwiziti tas-sub-artikolu (1) (b) (i) ikollu l-jedd …” Jirrizulta ampjament, kif gie mfisser fis-sentenza appellata, illi l-appellanti ma hijiex enfitewta jew subenfitewta u hija dahlet tokkupa l-fond bi *ftehim* mal-imsemmi Carmel Micallef – kif stqarret hija stess fix-xhieda taghha riportata fis-sentenza appellata. Hija qatt ma allegat u wisq inqas ippruvat li f’xi hin akkwistat titolu ta’ enfitewsi fuq il-fond in kwistjoni. Ghalhekk anke jekk jista’ jkun li dan is-sub-artikolu gie introdott biex jipprotegi okkupanti li ma kienux protetti skont il-Kap. 158 kif interpretat minn din il-Qorti fis-sentenza **Cassar v. Turner** (30 ta’ Gunju 2004) – citata fis-sentenza appellata, dan xorta ma hux ta’ protezzjoni ghal min qieghed fis-sitwazzjoni tal-appellanti.

Ghalkemm l-appellanti qed tistrieh biss fuq dan l-artikolu fl-appell taghha, peress li matul il-kors tal-kawza quddiem il-Prim’ Awla l-appellanti bbazat id-difiza taghha fuq dispozizzjonijiet ohra tal-Kap. 158, din il-Qorti thossha doveruza wkoll da parti taghha tikkummenta li l-ewwel Qorti kienet ukoll korretta fl-interpretazzjoni taghha tal-Artikolu 2 u s-sub-artikoli (4) u (5) tal-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 fis-sens li dawn ma japplikawx ghall-kaz in ezami peress li c-cens temporanju in kwistjoni (ta’ 45 sena) ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 2 u li l-koncessjoni originali kienet wahda perpetwa u allura ghaliha ma japplikax l-Artikolu 12 (4) u (5) li jirreferu ghal enfitewsi temporanja.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi l-appell billi tichdu u allura tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha – b’dan li t-terminu ghall-izgumbrament jibda ghaddej millum.

Spejjez tal-appell a kariku tal-appellanti.

< Sentenza Finali >

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