

QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

**S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI**

Seduta ta' nhar it-Tlieta 15 ta' Dicembru 2015

Numru

Rikors numru 923/09 JA

George Attard u Mary Gerada

v.

**George Gatt u b'digriet tat-12 ta' Ottubru 2015 stante l-mewt ta'
George Gatt fil-mori tal-kawza, il-gudizzju gie trasfuz f'isem
Helen sive Eilileen Gatt u Jason-Aaron Gatt**

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tal-konvenut minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Ottubru 2011 li laqgħet talba tal-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenut minn *garage* li l-konvenut kien iżomm b'titolu ta' enfitewsi li għalqet, wara li għiet mičħuda eččezzjoni tal-konvenut illi t-titolu ta' enfitewsi nbidel

f'wieħed ta' kiri bis-saħħa tal-art. 12(2) tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"]. Il-fatti rilevanti huma dawn:

2. B'kuntratt tal-14 ta' Ġunju 1988 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius l-atturi kienu taw:

"... .. b'titolu ta' enfitewsi temporanja dekorribbli millum lil George Gatt li bl-istess titolu ta' enfitewsi temporanja dekorribbli mill-aħħar imsemmija data jaċċetta u jakkwista d-dar numru mitejn disgħa u tmenin (289) u l-*garage* numru [mitejn u] disgħin (290) it-tnejn Main Street, Ħal Qormi."

3. Fost il-pattijiet tal-kuntratt dawk rilevanti għall-kawża tallum jgħidu hekk:

"1. Għal żmien wieħed u għoxrin sena dekorribbli millum [*i.e.* mill-14 ta' Ġunju 1988];

"2. Biċ-ċens (*canone*) temporanju ta' mitejn lira (Lm200), jgħifieri mitt lira (Lm100) għad-dar u mitt lira (Lm100) għall-*garage*, fis-sena"

4. Meta għalaq iċ-ċens fl-14 ta' Ġunju 2009 l-atturi riedu l-*garage* lura u, billi l-konvenut naqas milli jroddilhom il-pussess, fetħu l-kawża tallum biex jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenut mill-*garage* li jgħidu li qiegħed iżomm mingħajr titolu, u biex il-konvenut jigi kundannat jagħlaq il-fetħa li tniffed il-*garage*, li illum għandu n-numru mitejn u tlieta u disgħin (293), mad-dar li illum għandha n-numru mitejn u tnejn u disgħin (292) fl-istess triq.
5. L-atturi kienu talbu wkoll illi l-kawża tinqata' bid-dispensa tas-smiġħ, taħt il-proċedura sommarja speċjali, iżda dik it-talba giet miċħuda u l-konvenut tħalla jkkontesta l-kawża, u wieġeb illi "l-

konċessjoni enfitewtika tal-*garage* hija waħda ma-konċessjoni tal-fond residenzjali” u ż-żewġ fondi ilhom imniffdin sa minn qabel ma sar il-kuntratt tal-14 ta’ Ġunju 1988, b’mod li “l-*garage* gie jiffirma parti integrali mill-fond residenzjali” u għalhekk il-konvenut għandu jedd iżomm il-*garage* ukoll b’titolu ta’ kiri taħt l-art. 12(2) tal-Kap. 158.

6. Bis-sentenza li minnha sar dan l-appell l-ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u laqgħet it-talba tal-atturi, bl-ispejjeż, wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

“... .. l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond imsemmi fl-istess rikors. Il-konvenut qed jeċċepixxi illi għandu titolu ta’ lokazzjoni skond il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta peress li, skond hu, il-garaxx in kwistjoni jagħmel parti mid-dar tal-abitazzjoni tiegħu u allura huwa għandu jkun protett skond l-istess liġi.

“Illi indipendentement x’gara qabel, ir-rapport ġuridiku bejn il-kontendenti nħoloq permezz tal-kuntratt ta’ enfitewsi pubblikat minn Nutar Antoine Agius fl-14 ta’ Ġunju 1988. Permezz ta’ dan l-att l-atturi kkonċedew lill-konvenut, appuntu in enfitewsi, “id-dar numru 289 u l-*garage* numru 290, it-tnejn Main Street Ħal Qormi”. Aktar ‘il quddiem il-partijiet ftiehm u illi din il-konċessjoni kienet għal wieħed u għoxrin (21) sena dekorribbli minn dak inhar u “Biċ-ċens (*canone*) temporanju ta’ mitejn lira (Lm200), jigi f’ieri mitt lira (Lm100) għad-dar u mitt lira (Lm100) għall-*garage*, fis-sena, dekorribbli mil-lum u pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem ...”

“Illi mir-riċevuti jirriżulta li kienu jinħarġu wkoll riċevuti separati għall-*garage*.

“Illi l-Kap.158 li taħtu l-konvenut qed jinvoka protezzjoni jgħid li “dar ta’ abitazzjoni tfisser bini jew parti minn bini mibdi jew adattat strutturalment biex jiġi okkupat bħala okkupazzjoni separata” – (art 2). Dan għalhekk ma japplikax għal *garage*. Il-Qorti jidhrilha li ma hemmx dubju li, fil-każ in kwistjoni, il-partijiet qasmu l-kuntratt fi tnejn, u ċjoè l-enfitewsi tad-dar u enfitewsi tal-*garage*. Dak tad-dar jista’ jiġġedded skond dak li jipprovdi l-Kap. 158 fl-artikolu 12, iżda l-liġi naturalment ma tgħid xejn dwar *garage* għaliex l-iskop ċar tagħha kien li jipprovdi protezzjoni għal dawk li dak inhar kienu jabitaw fi djar, fost affarijiet oħra,

soġġetti għall-enfitewsi temporanja. *Nonostante* dak li jsostni l-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu ma hemm ebda incertezza f'dak li hemm fil-kuntratt. Fil-fehma tal-Qorti dak li ġie kontrattat bejn il-partijiet huwa ċar u mhux soġġett għall-interpretazzjoni. Il-fatt li anke kienu jsiru riċevuti separati huwa prova ulterjuri ta' dan u l-fatt li l-fondi ġew imgħaqda mill-konvenut ma jfisser u jbidel xejn. Fuq kollox huwa kellu s-setgħa jagħmel dan skond il-prinċipji ta' dan l-istitut tal-enfitewsi.

“Illi ladarba l-liġi in kwisjtoni ma ssemmi xejn dwar enfitewsi ta' *garage*, huwa naturali meta jagħlaq it-terminu enfitewtiku jiskattaw id-dettami tal-Kodiċi Ċivili u allura fi tmiem dak il-perjodu l-enfitewta jrid jirrilaxxa l-fond lid-direttarju (artikolu 1505 tal-Kodiċi).”

7. Il-konvenut appella minn din is-sentenza b'rikors tal-14 ta' Novembru 2011 li għalih l-atturi wiegħbu fil-21 ta' Novembru 2011. Il-konvenut talab ir-riforma tas-sentenza appellata, fis-sens li tiġi konfermata fejn ġiet miċħuda t-talba għad-dispensa tas-smiġħ u mħassra fil-bqija. L-aggravji tal-appell huma: i. illi l-ewwel Qorti qalet ħażin meta qalet illi dak li ġara qabel il-kuntratt tal-14 ta' Ġunju 1988 ma għandux relevanza għall-għanijiet tal-kawża; u ii. illi l-ewwel Qorti interpretat ħażin il-kuntratt tal-14 ta' Ġunju 1988.
8. L-ewwel aggravju ġie mfisser hekk:

“Illi bħala fatt l-appellant [il-konvenut Gatt] ħa b'ċens għal sbatax-il sena l-fond bl-indirizz 292 qabel 289, Triq il-Kbira, Qormi u li kien u għadu joqgħod fih sa l-lum il-ġurnata mingħand Antonia u ħuha Ġużeppi Saliba [awturi tal-atturi] fis-sena 1966. Hu għamel kuntratt magħhom u c-cens annwu kien ta' Lm40. Għall-ħabta tas-sena 1970, Ġużeppi Saliba qal lill-mara tal-appellant li hekk kif kien wiegħdu hu kien ser jagħtih il-*garage* għaliex dan ma kienx ser jagħmel aktar użu minnu. Fil-fatt l-appellant ħa l-*garage* mill-ewwel u beda jħallas għalih Lm20 fis-sena oħra.

“Illi sussegwentement l-appellant kien ġie informat minn Antonia u Ġużeppi Saliba li fl-intrata tad-dar kien hemm bieb li kien

ingħalaq b'mod temporanju liema bieb kien sar għaliex xi żewġ ċnus jew kirjiet qabel beda jikri G. Gatt [il-konvenut] mingħand Ġużeppi u Antonia Saliba dan il-*garage* kien jinkera mad-dar b'kollox. L-appellant talabhom biex jiftaħ dan il-bieb liema talba ntlagħhet.

“Illi wara l-iskadenza tal-ewwel koncessjoni enfitewtika tad-dar li kien sar fis-sena 1956 u li skada fis-sena 1983 peress li dan kien sar għal sbatax-il sena G. Gatt baqa' jħallas iċ-ċens ta' Lm50 fis-sena lil Josephine Aquilina għal ħames snin jiġifieri sas-sena 1988;

“Illi l-appellati [l-atturi] kienu jafu meta sar il-kuntratt tal-1988 li l-*garage* kien diġà qed jintuża minn George Gatt għaliex hekk kif iġid fl-istess *affidavit* tiegħu George Gatt, George Attard u Mary Gerada marru fil-fond in kwistjoni u G. Gatt dawwarhom mad-dar kollha inkluż il-*garage*.

“Illi minkejja li kienu jafu b'dan l-appellati xorta waħda għamlu l-ftehim tal-1988 u *inoltre* huma ma qalulu xejn dwar dak li huma jikkonsidraw il-*garage* bħala fond separat mill-fond residenzjali tiegħu. Huma qatt ma lmentaw dwar dan u dejjem aċċettaw il-kera. Il-problemi nqalgħu biss meta wasal biex jagħlaq ic-cens.

“Illi dak li qiegħda ssostni l-ewwel Qorti hu li dawn il-fatti għandhom kollha jiġu injorati u wieħed jara biss l-att tas-sena 1988. Ċertament li l-appellant ma jaqbilx ma' din il-posizzjoni għaliex kif wieħed jista' jinterpretar l-att tas-sena 1988 jekk ma jħarisx lejn dawn il-fatti? Għalhekk l-appellant jinsisti li din il-Qorti tal-Appell għandha tidhol f'dawn il-fatti li jirrizultaw mill-atti u mhux tiskartahom għal kollox għaliex hu biss minn dawn il-fatti li hi tista' tasal għal interpretazzjoni korretta tal-att pubbliku relativ.”

9. Din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti illi dak li ġara qabel il-kuntratt tal-14 ta' Ġunju 1988 huwa irrelevanti għall-għanijiet tal-kawża għax dak il-kuntratt kien koncessjoni enfitewtika ġdida u mhux tiġdid ta' koncessjoni preċedenti, u l-jedd li l-art. 12 tal-Kap. 158 jagħti lill-ex-enfitewta huwa marbut mal-kuntratt ta' enfitewsi u mhux maċ-ċirkostanzi li kienu fis-seħħ qabel il-kuntratt. Il-liġi tagħti l-jedd tal-konverzjoni ta' enfitewsi f'kiri meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja għal kull perijodu ta' żmien, meta l-kuntratt ikun sar wara l-21 ta' Ġunju 1979;

għalhekk huwa l-kuntratt, u dak li għara minn dakinhar tal-kuntratt 'il quddiem, li hu relevanti. Għar-raġunijiet li narawhom aħjar fit-trattazzjoni tat-tieni aggravju, il-fatt li t-tniffid tal-*garage* mad-dar kien sar qabel il-kuntratt tal-14 ta' Ġunju 1988 ukoll huwa irrelevanti.

10. L-ewwel aggravju huwa għalhekk miċħud.

11. Fit-tieni aggravju l-konvenut jgħid illi interpretazzjoni korretta tal-kuntratt tal-14 ta' Ġunju 1988 turi illi l-ħsieb tal-partijiet kien illi l-enfitewsi tad-dar u tal-*garage* kienet waħda u ż-żewġ fondi tqiesu bħala flimkien. Fisser dan l-aggravju hekk:

“Illi dan l-aggravju jittratta l-interpretazzjoni li tat l-ewwel Qorti tal-att pubbliku datat 14-06-1988. L-appellant jirrileva bħala fatt illi l-*garage* u d-dar huma mniffdin: m'hemm xejn li jisseparahom. Li kieku l-konċessjoni enfitewtika ma kinetx waħda jew l-appellati ma kellhomx l-intenzjoni li din l-konċessjoni enfitewtika tkun waħds dawn kienu jagħmlu xi ħaġa biex fiżikament jisseparawhom. Dan l-istat ta' fatt ilu hekk għal għexieren ta' snin.

“Illi l-appellati u l-ewwel Qorti waslu għad-deċiżjoni aħħarija tagħhom għaliex iċ-ċens tal-fond residenzjali u tal-*garage* ġew imniżżla separatament fl-att pubbliku in kwistjoni u per konsegwenza huma żewġ fondi isseparati. Dan hu r-raġunament tal-ewwel Qorti. Bir-rispett kollu, l-appellant għalkemm ben konsapevoli tal-fatt illi diversi konċessjonijiet enfitewtiċi jistgħu jsiru b'att pubbliku wieħed u ma hemm xejn fil-liġi li jipprekludi dan, fir-każ in disamina l-appellant jinsisti li hemm konċessjoni enfitewtika waħda u dana għaliex l-interpretazzjoni t'att pubbliku għandha tittieħed fl-intier tagħha u wieħed m'għandux biss jara kif inhu maqsum iċ-ċens ħalli jasal għal tali konkluzjoni.

“Illi l-appellant jagħmel riferenza għall-att pubbliku tal-14 ta' Ġunju 1988. Dan juri biċ-ċar li din il-konċessjoni hija waħda, minkejja li hemm riferenza għad-dar u *garage* separatament ...

... ..

“... ..

“Illi l-appellant jinsisti li meta wieġed iħares lejn l-att kollu fejn il-maġġoranza tad-disposizzjonijiet kontenenti [sic] l-imsemmi att ma jagħmlu l-ebda distinzjoni bejn id-dar u l-*garage*, dan għandu jiġi interpretat li hemm biss konċessjoni enfitewtika waħda u *cioè*, dik ta’ dar b’*garage* magħha. Għalhekk ma jagħmilx sens ir-riferenza li hemm fis-sentenza appellata għall-art. 2 tal-Kap. 158. Dan għaliex dak li qed jgħid l-appellant hu li l-fond hu wieġed u għalhekk għandu jiġi kkonstidrat bħala fond residenzjali wieġed li jaqa’ taħt il-protezzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158. Il-fatti kollha tal-każ u l-interpretazzjoni tal-att pubbliku tas-sena 1988 juru dan.

“Illi l-appellant jikkontendi, kuntrarju għal dak li hemm fis-sentenza appellata, li ċertament m’huwix ċar li fl-att pubbliku hemm żewġ konċessjonijiet enfitewtiċi. Anke jekk, għall-grazzja tal-argument, wieġed kellu jikkontendi li hemm xi dubju dwar tali interpretazzjoni, l-att pubbliku fl-intier tiegħu għandu jiġi interpretat a favur tal-appellant u mhux l-appellati. L-artikolu 1009 tal-Kap. 16 jgħid illi, fid-dubju, il-konvenzjoni tiġi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni.”

12. Bla ma nidhlu fil-kwistjoni jekk il-ħsieb tal-partijiet kienx tassew li ż-żewġ fondi jitqiesu bħala ħaġa waħda – li huwa x’aktarx dubbjuż meta tqis li fil-kuntratt jissemmew żewġ fondi b’żewġ indirizzi separati, illi kienu stipulati rati ta’ ċens separati għad-dar u għall-*garage* u illi kienu wkoll jinħarġu riċevuti separati – dik il-kwistjoni hija, fil-fehma tal-Qorti, irrelevanti. Il-liġi tagħti l-jedd ta’ konverżjoni tal-enfitewsi f’kiri għal “dar ta’ abitazzjoni” biss, u l-art. 2 tal-Kap. 158 jgħid illi b’“dar ta’ abitazzjoni” l-liġi tifhem “*bini jew parti minn bini* mibdi jew adattat strutturalment biex jiġi okkupat bħala abitazzjoni separata”. Għalhekk, meta fl-art. 12(2) il-liġi tgħid illi, fi tmiem l-enfitewsi, “l-enfitewta jkollu jedd li jibqa’ jokkupa id-dar b’kera”, dak il-jedd tagħtih dwar id-dar, *i.e.* dik il-parti mill-bini maħsuba għar-residenza, u mhux għall-bini

kollu, ukoll jekk imniffed mad-dar. Fi kliem ieħor, il-jedd tal-konverżjoni tat-titolu jolqot biss dik il-parti tal-bini li titqies dar ta' abitazzjoni u mhux il-bini kollu li minnu tiffirma parti. Għalhekk ingħad, fil-para. 9, *supra*, illi l-fatt tat-triiffid, sarx qabel jew sarx wara l-kuntratt tal-14 ta' Ġunju 1988, huwa irrelevanti. Hija ħaġa ovvja illi *garage*, min-natura tiegħu, ma huwiex maħsub għall-abitazzjoni.

13. Ladarba l-jedd li tagħti l-liġi jolqot biss dik il-parti tal-bini li titqies dar ta' abitazzjoni, u ma jolqotx ukoll dik il-parti li, għalkemm parti mill-istess bini, ma hijiex maħsuba għall-abitazzjoni, ma huwiex relevanti jekk l-intenzjoni tal-partijiet meta sar il-kuntratt kinitx illi l-enfitewsi jqisuha bħala ta' fond wieħed jew ta' żewġ fondi, għalkemm fil-fehma tal-Qorti huwa ċar mill-kliem tal-kuntratt, mill-fatt illi ġew stipulati ċens għad-dar u ieħor għall-*garage* u mill-fatt illi nħarġu riċevuti separati għad-dar u għall-*garage*, illi l-ħsieb tassew kien illi tingħata enfitewsi ta' żewġ fondi mhux ta' fond weħed. Lanqas ma hu korrett dak li jgħid il-konvenut illi kull dubju fl-interpretazzjoni tal-kuntratt (li kieku din kienet relevanti, għax, kif rajna, ma hijiex) għandu jmur favur tiegħu. Li jgħid sew il-konvenut huwa illi "fid-dubju l-konvenzjoni tiġi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak li ntrabat bl-obbligazzjoni". L-obbligazzjoni li saret favur l-atturi – u għalhekk li għandha fid-dubju tiġi interpretata

kontrihom – hija dik relativa għall-ħlas taċ-ċens u l-lawdemju u l-garanziji tal-ħlas; l-obbligazzjoni tal-konsenja tal-fondi enfitewtiċi saret favur il-konvenuti u għalhekk jekk hemm xi dubju dan imur kontrihom u mhux favur tagħhom.

14. Għal dawn ir-raġunijiet it-tieni aggravju wkoll huwa miċħud.

15. Il-Qorti għalhekk tiċħad l-appell, tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan illi t-terminu għall-izgumbrament jibda għaddej millum, u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Silvio Camilleri
President

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Noel Cuschieri
Imħallef

Deputat Registratur
mb