Art.1498 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta

Nullita ta' skrittura

Distinzjoni bejn Enfitewsi u Kera

Preskrizzjoni Estintiva - Art 2143 tal-Kap 16

Distinzjoni bejn Nullita' u Annullabilita'

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 30 ta' Jannar 2018

Kawza Numru : 22
Rikors Guramentat Numru : 385/2014/LSO

Timothy Jason *sive* Timothy Grech (K.I. Nru. 120671M)

vs

Cassar and Cooper (Holdings) Limited (C-423)

u

Robertino u Irene konjugi Bonnello (K.I. Nru 462975M u 312074M)

u

Christian u Maureen konjugi Micallef (K.I. Nru 79275M u 79780M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Timothy Jason *sive* Timothy Grech datat 6 ta' Mejju 2014 fejn espona: -

Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju b'titolu ta' enfitewsi temporanja li taghlaq fit-30 ta' Settembru 2059 kif suggett ghas-sehem tieghu tac-cens ta' erba u ghoxrin ewro u tlieta u tmenin centezmu (€24.84) tal-fond numru 109, gja numri 47 u 48, Triq San Gorg, San Giljan kif jirrizulta mid-dokument annessa bhala **"DOK MDG 1"**.

Illi din il-proprjeta' kienet giet mghoddija lill-intimata *Cassar and Cooper (Holdings) Limited* mill-predecessuri fit-titolu tar-rikorrenti bhala zewg proprjetajiet separati (numri 47 u 48) permezz ta' zewg skritturi privati datati l-ghaxra [10] ta' Gunju 1968 u s-sebgha u ghoxrin [27] ta' April 1983 kopji ta' liema huma anessi bhala **"DOK MDG 2"** u **"DOK MDG 3"**.

Illi z-zewg skritturi privati huma tali li kkoncedew lill-intimata *Cassar and Cooper (Holdings) Limited* l-uzu tal-proprjetajiet mertu tar-rikors ghal aktar minn sittax [16] -il sena taht kundizzjonijiet illi jixbhu aktar lil dawk ta' enfitewsi milli dawk dwar kuntratt ta' kiri madanakollu, ma sarux kif rikjest mil-ligi.

Illi r-rikorrenti nforma lill-intimati bil-prejokkupazzjonijiet tieghu *tramite* l-konsulent legali tieghu appena sar jaf li l-intimata *Cassar & Cooper (Holdings) Limited* kienet behsiebha tassenja l-kirja u offra li jiehu lura l-proprjeta' bi hlas ta' kumpens xieraq pero' din l-offerta giet injoratha.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikkjarazzjoni ohra necessarja u opportuna, joghgobha:

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-iskritturi privati datati l-ghaxra [10] ta' Gunju 1968 u s-sebgha u ghoxrin [27] ta' April, 1983 huma nulli *stante* li ma sarux b'att pubbliku kif jirrikjedi l-Artikolu 1498 tal-Kapitolu 16, Ligijiet ta' Malta;

2. Konsegwentement, tiddeciedi u tiddikjara li l-assenjazzjoni bejn *Cassar & Cooper (Holdings) Limited* u l-intimati konjugi Bonello u Micallef hija nulla u tordna lill-intimati konjugi Bonello u Micallef sabiex immedjatament jizgumbraw mill-proprjeta' numru 109, gja numri 47 u 48, Triq San Gorg, San Giljan;

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali tas-sitta [6] ta' Jannar 2014 kontra l-intimati li huma min issa ngunti in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-17 ta’ Gunju 2014.

Rat ir-risposta guramentata ta' Cassar and Cooper (Holdings) Limited (C-423) datata 12 ta’ Gunju 2014 (fol 29) fejn bir-rispett u bil-gurament taghhom John Cooper (ID Nru: 835250(M)) u William Harding (ID Nru: 2445(M)), in rapprezentanza tas-socjeta` konvenuta Cassar and Cooper (Holdings) Limited, jikkonfermaw s-segwenti fatti li jafu bihom huma personalment:

1. Illi l-kuntratt tat-18 ta' Dicembru 2013 li jaghmel referenza ghalih l-attur fl-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat tieghu huwa *res inter olios acta* fil-konfront tal-konvenuta u ghalhekk il-fatti kif dikjarati mill-attur fl-imsemmi paragrafu ghandhom jigu pruvati mill-attur li wara kollox kien wiehed mill-kontraenti fuq l-att pubbliku minnu hemm hekk citat;

2. Illi l-fatti kif dikjarati mill-attur fit-tieni paragrafu tar-rikors guramentat tieghu m'humiex kontestati;

3. Illi l-fatti kif dikjarati mill-attur fit-tielet paragrafu tar-rikors guramentat tieghu huma totalment kontestati u dan billi z-zewg skritturi privati datati l-ghaxra (10) ta' Gunju 1968 u s-sebgha u ghoxrin (27) ta' April, 1983 **("DOK MDG2"** u **"DOK MDG 3"** annessi mar-rikors guramentat) huma validi u effettivi ghal kull effett u fini tal-Ligi *stante* li, kif jirrizulta *ictu oculi,* ikkrejaw bejn il-partijiet zewg kirjiet fir-rigward tal-fondi li fiz-zmien kienu ufficjalment numerati 47 u 48 u li llum igibu numru ufficjali wiehed, 109, fi Triq San Gorg, f' San Giljan, kif fil-fatt kienet l-intenzjoni tal-partijiet li jaghmlu bil-kundizzjonijiet soliti li jigu inkluzi f' kuntratti ta' kiri simili ghal dawk odjerni;

4. Illi kif jirrizulta mill-iskritturi fuq imsemmija, il-kirjiet moghtija favur is-socjeta` esponenti ma kienux ghal terminu li jeccedi sittax-il sena (16) u dan billi t-terminu *difermo* kien, f' kaz wiehed ta' sena (1) wahda biss u fil-kaz l-iehor ta' hames (5) snin, u kwalunkwe terminu iehor li gie mgedded wara dan *a tenur* ta' l-istess kirijiet jikkostitwixxi terminu ta' rilokazzjoni;

5. Illi b'referenza ghar-raba` paragrafu tar-rikors guramentat ghandu jirrizulta li z-zewg lokazzjonijiet attakkati mill-attur permezz tal-kawza odjerna gew meqjusa ampjament validi u regolari bhala kuntratti ta' lokazzjoni mill-predecessuri fit-titolu tieghu, inkluz minn ommu Maria Dolores Grech; Illi fost affarijiet ohra l-predecessuri fit-titolu

ta' l-attur accettaw il-pagament u rrilaxxaw l-ircevuti ghall-hlas tal-kera relattiva u sahansitra applikaw fil-konfront ta' dawn il-kirjiet l-emendi li gew introdotti fil-Kodici Civili ta' Malta bl-Att X tas-sena 2009 li jirregolaw il-kuntratti ta' kiri (dokument **"CC1"**). Inoltre f' dan ir-rigward ssir referenza wkoll ghall-ittra mibghuta mill-konsulent legali tal-imsemmija Maria Dolores Grech lill-konvenuta fl-10 ta' Settembru 2013 (dokument **"CC2"**) kif ukoll ghall-ittra ufficjali datata 6 ta' Jannar 2014 (dokument **"CC3"**) li ghamel referenza ghaliha l-attur stess fir-rikors promotur; B'hekk ghandu jirrizulta ampjament illi l-pretensjoni tal-attur fil-kawza odjerna hija kontradetta mill-agir tal-predecessuri fit-titolu tieghu;

6. Illi sahansitra l-attur stess agixxa b'mod illi kkonferma l-validita` taz-zewg kirjiet in ezami u dan kif jirrizulta, *inter alia,* mill-kuntratt minnu stess ipprezentat fl-atti tal-kawza odjerna (**Dok "MDG 1"**);

7. Illi l-predecessur fit-titolu ta' l-attur, jigifieri l-imsemmija Maria Dolores Grech, giet debitament notifikata bic-cessjoni li saret mis-socjeta` esponenti favur l-intimati l-ohrajn f' din il-kawza, cioe` Robertino u Irene konjugi Bonello u Christian u Maureen konjugi Micallef permezz ta' ittra ufficjali li giet ipprezentata mill-esponenti kontra l-istess (dokument **"CC 4"**);

8. Illi s-socjeta` esponenti wiegbet ghall-ittra ufficjali ta' Maria Dolores Grech fuq imsemmija permezz ta' ittra

ufficjali mibghuta lill-istess datata 27 ta' Jannar 2014 (dokument **"CCS"**).

Ghaldaqstant is-socjeta` esponenti qieghda bil-prezenti tressaq is-segwenti eccezzjonijiet:

1) Illi s-socjeta` esponenti m'hijiex il-legittimu kontradittur ghat-talbiet attrici u dana peress illi hija validament cediet favur terzi Ikoll intimati f’ din il-kawza d-drittijiet u l-obbligi kollha taghha naxxenti miz-zewg kirjiet suriferiti datati l-ghaxra (10) ta' Gunju 1968 u s-sebgha u ghoxrin (27) ta' April 1983 u ghalhekk mac-cessjoni msemmija hija temmet kull relazzjoni guridika li hija kellha mal-predecessur fit-titolu tal-attur fil-konfront tal-fondi mertu tal-kawza odjerna;

2) Illi subordinament u minghajr pregudizzju ghal dak sueccepit, iz-zewg skritturi kostituttivi suriferiti ma jistipulawx perijodu lokatizju li jissupera s-sittax-il sena u dan skont l-import tad-dispozizzjonijiet tal-istess skritturi;

3) Illi ghal darb'ohra minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni hawn moghtija, d-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu 1498 tal-Kodici Civili ta' Malta ma japplikawx ghall-kaz odjern anke billi l-kundizzjonijiet inkluzi fl-iskritturi lokatizji fuq imsemmija huma kundizzjonijiet solitament inkorporati f’kuntratti ta' kiri u ma jaqblux mad-dispozizzjonijiet tal-artikoli li jaqghu taht it-Titolu VIII ta' Taqsima II tal-Kodici Civili ta' Malta;

4) Illi minghajr pregudizzju ghal dak sueccepit, l-predecessuri fit-titolu ta' l-attur aderixxew ruhhom pjenament mal-kirjiet hawn in ezami kif fuq imsemmi u l-attur stess agixxa b'mod illi kkonferma l-validita` tal-istess kirjiet kif ukoll hawn fuq imsemmi. Ghaldaqstant l-attur m'ghandux interess jattakka b'nullita` l-kirjiet imsemmija;

5) Illi dwar l-ispejjez, l-attur ma jistax jitlob ghalih ir-rifuzjoni tal-ispejjez relattivi ghall-ittra ufficjali tas-sitta (6) ta' Jannar 2014 li ma saritx minnu u li ghalhekk fil-konfront taghha huwa ma inkorra ebda spejjez;

6) Illi t-talbiet attrici huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu;

7) Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz;

Bl-ispejjez kontra l-attur li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati konjugi Bonello u kif ukoll tal-intimati konjugi Micallef datata 13 ta’ Gunju 2014 fejn Robertino Bonello (ID 462975m) bil-gurament tieghu kjkonferma illi:-

1. Preliminarjament in-nullita` tal-azzjoni kif intavolata *in vista* tal-fatt li t-talba tar-rikorrent kellha ssir *tramite* rikors u mhux dikjarazzjoni guramentata;

2. Fit-tieni lok, *in linea* preliminari u minghajr pregudizzju ghal premess qed tigi eccepita l-preskrizzjoni trentennali tal-azzjoni odjerna;

3. Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghal premess, jinghad li t-talbiet odjerni ma humiex sollevabbli *in vista* tal-fatt li l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti ilhom jaccettaw il-hlas u jirrilaxxjaw ricevuti tal-fondi in kwistjoni bhala kera u mhux bhala cens ghall-aktar minn tletin sena u ghalhekk *se mai* kwalunkwe anomalija li seta' kien hemm giet ratifikata bl-azzjoni tas-sid innifsu;

4. Illi ghalkemm l-intimati ma kienux partecipi fl-iskritturi ta' lokazzjoni meritu ta' din il-kawza, minn semplici qari tal-istess, wiehed jista' facilment jasal ghal konkluzjoni li l-partijiet kienu ftiehmu fuq relazzjoni lokatizzja u mhux enfitewtika tant illi inghataw perjodu ta' kera *di fermo* ta' sena u ta' hames snin rispettivament u ma hemm xejn x'jindika li tali ftehim kellu jigi redatt u ffirmat f' forma enfitewtika *tramite* kuntratt pubbliku;

5. Illi ghalhekk l-iskritturi privati ta' lokazzjoni li qed jigu attakkati b'din il-procedura ghandhom jigu meqjusa bhala validi u vinkolanti;

6. Illi per konsegwenza tas-suespost kwindi ghandu jigi dikjarat u konfermat li l-assenjazzjoni li saret bejn is-socjeta` ntimata u l-odjerni ntimati hija wkoll valida u vinkolanti *stante* li ma hi milquta b'ebda nuqqas jew difett legali;

7. Illi fi kwalunkwe kaz, l-intimati odjerni ma ghandhom ibatu ebda spejjes tal-odjerna procedura *stante* li huma ma kienux partijiet fuq iz-zewg iskritturi ta' lokazzjoni meritu ta' dan il-kaz;

8. Illi l-fatti li jifformaw parti mill-kontenut ta' din ir-risposta guramentata ghandhom jirrizultaw in parti mill-istess dokumenti msemmija, mit-trapass taz-zmien u kif ukoll in parti personalment.

9. Jigi riservat id-dritt li jitressqu risposti ulterjuri jekk ikun il-kaz.

10. Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti li minn issa qed jigi ngunt personalment ghas-subizzjoni.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta 6 ta' Dicembru 2016 (fol 187) fejn meta issejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-intimati u l-kjamat in kawza, prezenti fl-Awla, li nfurmaw lill-Qorti li l-provi jinsabu maghluqa. Il-Kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Mejju 2017 fid-9:30am bil-fakolta` li l-partijiet jaghmlu nota ta' osservazzjonijiet, jibdew l-atturi, li kellhom sal-31 ta' Jannar 2017 u l-intimati li kellhom sal-10 ta' Marzu 2017.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Cassar and Cooper (Holdings) Limited (C 423) datata 13 ta' Marzu 2017 a fol 209 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati konjugi Bonello u konjugi Micallef datata 16 ta' Marzu 2017 a fol 224 tal-process.

Rat ir-rikors ta' Dr Franco Vassallo datata 17 ta' Marzu 2017 a fol 226 tal-process fejn talab lill-Qorti joghgobha testendi l-perijodu li fih ghandha tigi pprenzetata l-istess nota ta' osservazzjonijiet u dan taht dawk il-provvedimenti kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa u opportuni; u l-Qorti bid-digriet taghha tal-21 ta' Marzu 2017 issospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza u halliet il-kawza ghall-prezentata tan-nota attrici ghad-differiment li jmiss.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Timothy Grech datata 22 ta' Marzu 2017 a fol 229 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 10 ta' Ottubru 2017 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Jacqueline Grech u Dr Raphael Fenech Adami. Prezenti l-konvenut Robertino Bonello. Dr Franco Vassallo u l-attur imsejha tliet darbiet ma dehrux. Id-difensuri prezenti talbu li l-kawza tibqa' ghas-sentenza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Jannar 2018 fid-9:30a.m.

Rat ir-rikors ta' Timothy Grech datata 26 ta' Ottubru 2017 a fol 252 tal-process fejn l-esponenti talab lill-Qorti tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza u terga' tappunta l-kawza ghas-smigh, u dan sabiex l-istess esponent jaghmel is-sottomissjonijiet orali tieghu; u l-Qorti laqghet it-talba u issospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza u halliet il-kawza

ghall-finali trattazzjoni ghat-30 ta' Novembru 2017 f' 12:00pm; ghaldaqstant irrikjamat il-kawza ghad-data surreferita u ordnat li kopja tar-rikors u tad-digriet jigu nofikati lid-difensuri tal-kontro partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 30 ta' Novembru 2017 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet u Robertino Bonello. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni finali ulterjuri tad-difensuri tal-partijiet: Dr Franco Vassallo, Dr Jacqueline Grech u Dr Raphael Fenech Adami, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Jannar 2018 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi permezz ta' dan il-kaz, ir-rikorrent qed jitlob li l-iskritturi privati datati 10 ta' Gunju 1968, u dik datata 27 ta' April 1983 huma nulli, *stante* li ma sarux b'att pubbliku kif rikjest *ai termini* tal-**artikolu 1498 tal-Kodici Civili**. Konsegwentement, qed jigi mitlub li l-assenjazzjoni li saret minn Cassar & Cooper (Holdings) Limited lill-intimati Bonello u Micallef rigward il-proprjeta' numru 109, gja 47 u 48, Triq San Gorg San Giljan, tigi wkoll dikjarata nulla, b'hekk ukoll qed jintalab l-izgumbrament .

Is-socjeta` Cassar & Cooper Limited laqghet billi sostniet li m'ghadx hemm relazzjoni guridika bejnha u r-rikorrent. Gie

eccepit ukoll, li l-iskritturi privati huma validi u effettivi billi jirrizulta manifest li l-partijiet ikkrejaw zewg kirjiet tal-fondi in kwistjoni; li l-kirjiet ma kienux jeccedu it-terminu ta' sittax-il (16) sena, billi kienu ghal sena u hames snin rispettivament u kwalunkwe terminu iehor hu wiehed ta' tigdid, ossia rilokazzjoni; li l-kundizzjonijiet hemm imnizzla huma kundizzjonijiet li solitament jinstabu f'kuntratt ta' kiri. L-istess socjeta` Cassar & Cooper irribattiet li l-predecessuri fit-titolu tar-rikorrent aderixxew ruhhom mal-kirjiet imsemmija, u l-istess rikorrent agixxa b'mod li rrikonoxxa dawn il-kirjiet.

L-intimati konjugi Bonello u l-konjugi Micallef eccepew in linea preliminari l-preskrizzjoni trentennali tal-azzjoni odjerna. Fil-mertu, gie eccepit, li l-awturi fit-titolu tar-rikorrent accetaw il-kera, u dejjem giet referuta bhala kera u mhux bhala cens. *Di piu`*, gie sostnut, li l-kundizzjonijiet fl-iskrittura huma konformi ma' skrittura ta' lokazzjoni. Kwindi l-assenjazzjonijiet huma validi u effettivi.

<u>Fatti:</u>

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti:-

Jirrizulta a soddisfazzjon ta' din il-Qorti li r-rikorrent akkwista s-sub-utile dominju temporanju u proprjeta` assoluta tal-fond numru 109, gja numru 47 u 48, Triq San Gorg, San Giljan ghal zmien li fadal minn 125 sena dekorribbli mill-1 ta' Ottubru 1934, li jittermina ghalhekk fit-30 ta' Settembru 2059, u dan permezz ta' kuntratt datat 18

ta' Dicembru 2013, Dok MDG1. Jirrizulta li l-imsemmija proprjeta' kienet giet assenjata lil Cassar & Cooper (Holdings) Limited permezz ta' zewg skritturi privati separati datati l-10 ta' Gunju 1968 (numru 47) u s-27 ta' April 1983, (numru 48) liema skritturi huma esebiti bhala Dok MDG2 u Dok MDG3. Jirrizulta li kienet saret laqgha bejn ir-rikorrent u s-socjeta` intimata, fejn ir-rikorrent talab il-proprjetajiet lura izda, s-socjeta` intimata ma kinitx accettat. Sussegwentment, jirrizulta, li s-socjeta` Cassar & Cooper (Holdings) Limited, assenjat il-proprjetajiet favur l-intimati Bonello u Micallef, permezz ta' kuntratt datat 8 ta' Ottubru 2013 (fol 41-43) skont kif kien koncess fl-iskritturi privati msemmija hawn fuq.

<u>Provi:</u>

Timothy Grech xehed permezz ta' affidavit (fol 59-61) u qal li hu sar proprjetarju tas-*subutile dominiu* temporanju tal-proprjetajiet imsemmija permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datata 18 ta' Settembru 2013. Semma li l-predecessuri fit-titolu tieghu, missieru u zijuh, kienu kkoncedew b'kera lil Cassar & Cooper (Holdings) Limited zewg proprjetajiet separati permezz ta' zewg skritturi privati. Qal li kienet saret laqgha f'Settembru 2013 fejn kienu prezenti l-avukati taz-zewg partijiet, fejn qajjem il-kwistjoni tal-validita` tal-kuntratti, u jekk ikun hemm offerti kellhom jinfurmaw b'dan. Spjega li rcevew l-ittra datata 29 ta' Ottubru 2013, filwaqt li ommu bhala uzufruttwarja rceviet l-ittra ufficjali datata 31 ta' Ottubru, 2013 u sussegwentement saru jafu li permezz ta' kuntratt tat-8 ta' Ottubru 2013, Cassar & Cooper

assenjat il-kirja lill-konvenuti l-ohra konjugi Bonello u Micallef.

In **kontro-ezami** (fol 130-154) (169-180)[1] qal li l-proprjeta' kienet originarjament proprjeta' parafernali ta' missieru, Godwin Grech, li miet fit-13 ta' Novembru 1998. Permezz tal-ahhar testment, hu u ohtu kienu l-unici eredi, suggett ghad-dritt ts' uzufrutt ta' ommhom Maria Dolores Grech. Qal li kien jaf li kienet tithallas il-kera u kien biss meta beda l-proceduri li l-pagament tal-kera gie rifjutat. Qal li ommu qatt ma kkonsultat ruhha mieghu meta kienet qed tircievi l-kera.

Qal li hu involva ruhu fir-rigward tal-proprjetajiet in kwistjoni recentement, meta sar jaf li Cassar & Cooper kien ser jassenja l-kirja. Muri Dok CC1 gharaf il-kitba u l-firma ta' ommu, u dak iz-zmien hi biss kellha l-kontroll fir-rigward tal-kera u l-awmenti tar-rati. Hu kkonferma li ma kienx kuntent bir-rizultanzi tal-laqgha ma' John Cooper ghalhekk, kellu jikkonsulta lill-avukat tieghu. Hu kkonferma li l-laqgha sehhet fit-23 ta' Settembru 2013. Ikkonferma wkoll li jaf li Dok CC3 li ntbaghtet. Spjega li fil-laqgha kien intqal, li kellhom ikellmuh qabel ma jipprocedu b'assenjazzjoni versu l-prezz ta' €250,000. Semma li fil-laqgha, kien talab lura l-proprjetajiet u ta offerta ta' €150,000, izda din ma gietx accettata. Qal li hu kien jaf bl-ittri esebiti Dok CC6, CC7 u CC8, u bil-kontenut taghhom. Hu insista li l-punt tal-invalidita' tal-kirjiet giet diskussa fil-laqgha li kienet inzammet. Gie mistoqsi ghaliex fl-ittri li ntbaghtu fl-2013

[1] Seduta tal-1 ta' Dicembru 2015, Seduta tat-22 ta' Jannar 2016.

ma ssemietx il-kwistjoni tal-invalidita` tal-kuntratti, qal li ma kellux spjegazzjoni u l-ittri intbaghtu mill-Avukat. Qal ukoll, li ma kienx hemm zmien biex jaghmel offerta ghax l-assenjazzjoni minn Cassar & Cooper lehqet saret. Ikkonferma wkoll, li kienu rcevew zewg cedoli ta' depozitu. Riferibbilment ghall-kuntratt ta' divizjoni iddubita li qrah. Madanakollu qal li l-kuntratt inqaralu qabel ma gie iffirmat u qal li ma kienx jaf li kienet importanti li jsemmi l-kwistjoni tal-invalidita' tal-iskritturi fuq l-att tad-divizjoni.

Qal li ommu bhala uzufruttwarja kienet tircievi hi l-kirjiet tal-proprjetajiet in kwistjoni u hi kellha l-amministrazzjoni. Ma ftakarx jekk ommu kienetx gharrfitu li kienet bi hsiebha tibghat l-ittra immarkata bhala dok CC1 a fol 34. Ikkonferma li l-offerta maghmula lilu ta' €250,000 saret *on a without prejudice basis* bhala att ta' kortezija minn John Cooper. Ikkonferma li kien awmenta l-offerta originali tieghu ta' €150,00 ghal kwazi €200,000. Ommu kienet ghadha uzufruttwarja meta saru l-laqghat li semma ma' John Cooper. Ikkonferma li gie notifikat bit-tieni cedola ta' depozitu.

John Cooper xehed (fol 76-79)[2] li hu cittadin Malti u ilu jahdem ma' Cassar & Cooper sa mis-snin sebghin. Qal li l-kera kienet tithallas kull sena. Qal li gie assenjat lil terzi b'kuntratt. Qal li l-ufficju f'San Giljan, skont il-kuntratt jista' jintuza ghal ragunijiet ta' negozju, izda huma dejjem uzawh bhala agenzija tal-proprjeta` u agenzija tal-ivvjaggar. Qal li ghamlu xoghol strutturali fiz-zewg fondi. Qal li qabel

[2] Seduta tal-10 ta' Marzu 2015.

assenjaw il-proprjeta` lil terzi, ma kkomunikawx mas-sid ghax fit-termini tal-iskrittura ma kienx hemm bzonn.

John Cooper xehed ulterjorment permezz ta' affidavit (fol 189-192) u qal li ilu Direttur tal-kumpanija Cassar & Cooper mill-1977, u l-kirja datata 10 ta' Gunju 1968 kienet iffirmata precedentement, izda permezz tal-iskrittura tal-1983, inghataw il-permess li jghaqqdu z-zewg proprjetajiet, in-numru 47 u 48. Qal li meta hallsu l-kera dejjem giet referuta bhala kera, kif jidher minn Dok JC1 sa JC8. Zied ighid, li kien hemm zidiet fil-kera perjodikament. Semma li kienu ghamlu wkoll xoghlijiet strutturali. Semma li meta f'laqgha r-rikorrent talab lura l-proprjeta`, kienu semmew ic-cifra ta' €250,000 biex jaccetaw li jirritornaw il-proprjeta` lis-sid. Semma li l-assenjazzjoni saret permezz ta' kuntratt datat 8 ta' Ottubru 2013, u nfurmaw, lil Maria Dolores Grech permezz ta' ittra ufficjali datata 31 ta' Ottubru 2013. Sussegwentment ghal zewg ittri mill-avukat difensur tar-rikorrent Dok CC7, Dok CC8, fejn ma tnizzel xejn dwar il-validita` *o meno* tal-iskritturi.

Robertino Bonello xehed (fol 80-83)[3] u qal li hu jiggestixxi l-fond in kwistjoni ma' Christian Micallef u huma shab fin-negozju. Qal li ma talbux permess mis-sid ghal dan ghax meta raw l-iskrittura bil-miktub, ma rawx li kienu jehtiegu permess tas-sid. Qal li l-fond li dahlu fih hu fond wiehed. Qal li hallas rigal biex dahal fil-fond lil Cassar & Cooper, u ha l-fond ghal erbatax-il sena u nofs.

[3] Seduta tal-10 ta' Marzu 2015.

Christian Micallef xehed (fol 99-105)[4] u qal li biex giet assenjata l-kirja minghand Cassar & Cooper hallas rigal. Mistoqsi jekk biex jinbidel minn ufficcju ghal hanut talabx xi permess, wiegeb li s-sid kien jaf li l-fond ser jigi assenjat lilu. Qal li ma saret l-ebda applikazzjoni lill-MEPA ghax kollox baqa' l-istess.

Eccezzjonijiet preliminari:

Referibbilment ghall-ewwel eccezzjoni tal-intimati konjugi Bonello u Micallef, din giet irtirata fis-seduta tal-15 ta' Lulju 2014 (fol 54), ghalhekk, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eccezzjoni.

It-Tieni Eccezzjoni tal-intimati Bonello u Micallef - preskrizjoni trentennali tal-azzjoni odjerna.

Illi l-intimati ressqu din l-eccezzjoni trentennali *ai termini* tal-**artikolu 2143 tal-Kap 16** u sostnew li l-kaz odjern gie ntavolat wara d-dekors ta' tletin sena mill-ahhar skrittura ta' lokazzjoni li saret.

L-artikolu 2143 tal-Kap 16 jiddisponi:

"L-azzjonijiet kollha reali, personali jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni gheluq tletin sena, u ebda oppozizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi."

---

[4] Seduta tat-18 ta' Settembru 2015.

L-eccezzjoni tal-estinzjoni tal-azzjoni mhix preordinata fuq il-prova tal-*buona fede* u anke il-pussessur *in mala fede* jista' jqajjem din l-eccezzjoni b'success.

Illi din il-Qorti ser tezamina l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata fl-ambitu tat-talbiet tal-kaz in ezami.

Illi l-azzjoni odjerna hija wahda ghad-dikjarazzjoni ta' nullita' ta' zewg skritturi bl-applikazzjoni tal-**artiklolu 1498(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.** Fit-termini ta' dan l-artikolu, jekk il-kondizzjonijiet imfissra fi skrittura ta' kera jaqblu izjed mal-kondizzjonijiet konsimili ghall-kuntratt ta' enfitewsi, u l-fond jigi moghti ghall-izjed minn sittax-il sena, allura l-koncessjoni hija nulla jekk tigi maghmula xort'ohra jekk mhux b'att pubbliku. Din in-nullita' hija korollari tal-principju kontenut fl-artikolu precedenti li fis-sub inciz [a] jiddetta li "*l-enfitewsi hija nulla jekk ma tigix maghmula b' att pubbliku*" (Art.1497).

Il-formalita' ta' kuntratt pubbliku huwa element essenzjali *ad validitatem*, u kwindi l-hames element kostituttiv tal-kuntratt ta' enfitewsi flimkien mal-erba' elementi ohra kostituttivi tal-obbligazzjoni kontrattwali - kapacita', kunsens, l-oggett tal-kuntratt u *causa.*

Il-mankanza tal-formalita' rikjesta ma twassalx ghas-semplici annullabilita' tal-kuntratt imma ghan-nullita' in assolut .

Id-distinzjoni bejn nullita` u annullabilita` giet spjegata mill-Qorti tal-Appell, fil-kaz "**Elena Agius vs Giuseppe Ciancio**", deciza fit-3 ta' Frar 1936:

"*Il-kelma nullita` hija wzata fix-xjenza guridika f'zewg sensi, wiehed fis-sens proprju ta' "inezistenza", jigifieri kuntratt null ma jkunx jezisti u qisu qatt ma sar, u l-iehor ta' annullabilita`, jigifieri meta l-kuntratt jew att iehor jista' jezisti u jibqa' jsehh sakemm ma jigix imhassar u mwaqqa' ghal xi raguni li ssemmi u trid il-ligi. Il-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati hija kostanti li tirritjeni li meta l-kwistjoni hija ta' nullita`, il-konvenut f'kawza jista' jqajjimha b'eccezzjoni, izda jekk hija wahda ta' annullabilita` hu ma jistax igibha 'l quddiem hlief b'kawza separata 'ad hoc'*.'" (Ara wkoll **Julia Borg et vs Carmel Brignone**, P.A. deciza fil-5 ta' Mejju 1997, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell, fis-6 ta' Ottubru 1999).

Illi l-gurisprudenza interpretattiva tal-Qrati taghna tqies id-dispost tal-**artikolu 1497** bhala kaz ta' nullita' assoluta u taghmel distinzjoni bejn kazijiet ta' rexissjoni ta' kuntratt u dawk ta' nullita' assoluta; u tinsenja li **l-Artikolu 1224 ma japplikax ghall-kazijiet ta' nullita' kontemplati fl-Artikolu 1497;** ghax filwaqt li fl-artikolu tal-ewwel "*si tratta di azione di rescissione di un' obligazione*" li necessarjament tippresupponi l-ezistenza ta' obligazzjoni, it-tieni artikolu jikkontempla kazijiet ta' nullita' assoluta li necessarjament teskludi l-ezistenza totali tal-obbligazzjoni *[Appelli Civili.* ***Psaila vs Psaila*** *[1876] Vol.VII.632;* ***Spiteri***

vs Soler *[1937] VolXXIX.I.1087]; u* ***Saliba vs Saliba*** *[1950 Vol.XXXIV.I.79).*

Id-dottrina ukoll tindirizza d-distinzjoni bejn nullita' u annullabilita.

Il-gurista **Baudry-Lacantineri,** fit-*Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile* jiddeskrivi l-att inezistenti f'"*quello che si concreta in fatto ma manca l'esistenza legale - e' una semplice parvenza d'atto."*[5] Ikompli[6] *"La distinzione fra contratti inesistenti e contratti annullabili e' capitale e conduce a conseguenze pratiche della massima importanza. L'annullamento d'un contratto non puo'verificarsi se non per effetto di una sentenza che lo pronunzi espressamente dietro domanda di colore cui la legge accorda l'azione di nullita. Non occorre invece rivolgersi al gudice per la disoluzione di un contratto inesistente. Se il giudice interviene (e' cio puo' divenir necessario in caso di contestazione)"ufficio suo deve pero' ridursi a constatare il fatto dell'inesistenza del contratto e a dedurne le conseguenze."* (emfasi mizjuda).

Fl-istess tema, l-awtur **Torrente**[7] jikteb "*Inoltre la nullita' sempre per la ragione gia' detta, puo' essere rilevata anche di ufficio, cioe, senza bisogno di domanda o eccezione di parte, dal giudice. (art 1421) rilevabilita' di ufficio della nullita)."* (enfasi mizjuda)."

---

5 Vl XIV para 1929
6 Vol XIV para 1932.
7 *Manuale di Diritto Privato*, para 146.

In materja ta' preskrizzjoni appikabbli, l-istess Baudry Lacananierie[8] ikompli jghid hekk:

"*Anzitutto nel caso in cui un atto giuridico e' non soltanto nullo ma inesistente, cioe' manca di una delle condizioni richiesto per la sua esistenza, come l'pggetto ed il consenso per il contratto, la forma solenne per alcui atti, diremo che il diritto di valersi di questa inestistenza e di escludere l'atto inesistente, non puo' prescriversi col decorso di trent'anni. L'atto non puo' divenire efficace con la decorrenza di u tempo qualunque per lungo essa sia. Non si puo' neppure esercitar l'azione di nullita. E' non vi ha luogo ad azione di nullita, non vi ha luogo nemmeno a prescrizione; il silenzio, l'inazione, per quanto si siano prolungati non possono convalidare cio' che non esiste;qualunque sia l'epoca nella quale la convenzione sia invocata, la parte chiamata in giudizio potra opporre la sua inesistenza."*

Din hija wkoll il-posizzjoni tal-Qrati taghna. Illi kif gie ritenut mill-Qorti ta' Prim' Istanza fil-kaz **Alfred Attard et v Nikola Vassallo et** (*vide* sentenza A.C. dec. fit-30 ta' Settembru 2016):

*"Illi l-**ewwel eċċezzjoni** hija li l-azzjoni hija preskritta a tenur tal-artikolu 1224 tal-Kap 16. Prima facie ma hemmx dubju li ż-żmien preskritt għadda għaliex l-azzjoni ġiet intavolata fl-aħjar ipoteżi għall-atturi sitt snin wara li sar il-kuntratt (tmien snin skont it-teżi tal-konvenuti). Madankollu*

[8] Op.cit .Vol XXVIII *Della Prescrizione* para 589

billi din l-azzjoni tolqot il-validita' tal-kuntratt in kwistjoni skont il-ġurisprudenza, il-preskrizzjoni ma tapplikax u dan għal raġuni ċara; Il-liġi tillimita l-imgħax għal sitta fil-mija u obbligazzjoni għal imgħax ogħla minn dik ir-rata ma jistax ikollha ebda effett. Għaldaqstant obbligazzjoni simili hija ineżistenti u nulla b'mod assolut u l-azzjoni relattiva għall-obbligazzjoni ineżistenti ma tistax tiġi preskritta. (**"Joseph Peplow vs Ferdinando Galea" –** Qorti tal-Appell 7 ta' Marzu 1955). Sentenza oħra riportata fil-volum XXII0I-193 fl-ismijiet **"Marmara vs Caruana"** tgħid illi *"nessun atto per quanto liberamente consentito e talora ripetuto e nessun periodo di tempo, per lungo che sia, possono valere a dare efficacia ad una obligazione proibita per ragione di ordine pubblico".* Sentenzi oħra f'dan is-sens huma **"Lia vs Genovese"** (Appell 4 ta' Marzu 1938), **"Psaila vs Psaila"** (Vol VII- pagna 635); u **"Zammit vs Zahra"** (Appell Inferjuri, 14 ta' Diċembru 1935).

Illi l-mertu ta' dik il-kawza kienet azzjoni li permezz taghha l-atturi talbu li jithassar kuntratt ta' gharfien ta' dejn maghmul mill-atturi favur il-konvenuti *stante* li l-ftehim kien karpit bl-uzura. Il-konvenuti kienu appellaw mis-sentenza tal-ewwel Qorti izda l-appell taghhom kien mar dezert. Is-sentenza tal-Qorti ta' Prim' Istanza ghalhekk ghaddiet in gudikat.

Kif jghid **Torrente** fil-***Manuale di Diritto Privato***[9] meta jonqos wiehed mill-elementi essenzjali ghan-negozju giuridiku "*Sono anomalie cosi grave che impediscono al*

[9] Giuffre' - 1975 para 146

negozio di produrre i suoi effetti (quod nullum est nullum producit effectum."...."Siccome l'azione non tende a modificare la situazione preesistente, l'azione di nullita' e' un'azione di accertamento o dichiarativa...Appunto perche' il negozio nullo non modifica la situazione preesistente e non da luogo all'acquisto di nessun diritto, la azione di nullita' e' impresctittibile."

Ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **John Richard Gimblett pro et noe v M. & R. Holdings Limited et (PAFS - 8 ta' Jannar 2013)** wara li kkonsidrat li t-talba kienet wahda ta' dikjarazzjoni ta' nullita minhabba nuqqas ta' ftehim fuq l-oggett tal-kuntratt (*erreur in corpore)* irriteniet hekk:

"7. Illi b'hekk l'erreur in corpore jimplika nuqqas assolut ta' ftehim, li jwassal ghal nullita` assoluta tal-kuntratt, u kwindi azzjoni imsejsa fuq tali istitut hija impreskrittibbli, ghaliex tkun qieghda titlob lil Qorti tirrikonoxxi stat ta' fatt, u cioe` li att partikolari, minkejja li jista' jkollu l-formalijiet kollha li tezigi l-ligi, kien null 'ab initio' u ghadu u jibqa' null b'mod assolut."

Illi din il-Qorti tikkondividi dan l-insenjament u tikkonsidra li l-azzjoni ghad-dikjarazzjoni ta' nullita minhabba n-nuqqas tal-forma solenni hija impreskrittibbli.

Kwindi tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tal-intimati Bonello u Micallef.

It-Tielet Eccezzjoni tal-Intimati konjugi Bonello u Konjugi Micallef.

Illi l-intimati eccipew li billi l-awturi tal-atturi kienu accettaw il-hlasijiet u irrilaxxjaw ricevuti bhala kera u mhux bhala *cens,* ghall-aktar minn tletin sena, semmai kwalunkwe anomalija li setgha kien hemm giet ratifikata bl-azzjoni tas-sid innifsu.

Illi din l-eccezzjoni hija konsegwenzjali ghall-eccezzjoni ta' preskrizzjoni fejn din il-Qorti gja ikkonkludiet li att li jirrizulta null in assolut ma jistax jigi ratifikat.

Illi aparti l-konsiderazzjoni tal-preskrizzjoni trentennali, jigi rilevat ukoll, kif ser jigi trattat iktar 'il quddiem li huwa irrilevanti t-terminologija uzata mill-partijiet ghall-fini tal-azzjoni odjerna, ppernjata kif inhi fuq l-artikolu 1498 tal-Kodici Civili ta' Malta.

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Eccezzjoni tas-socjeta` Cassar & Cooper (Holdings) Limited - terminazzjoni ta’ relazzjoni guridika *stante* c-cessjoni tal-kirja favur terzi.

Illi s-socjeta` esponenti mhijiex il-legittimu kontradittur ghat-talbiet attrici u dan peress illi hija validament cediet favur terzi lkoll intimati f’din il-kawza d-drittijiet u l-obbligi kollha taghha naxxenti miz-zewg kirjiet sureferiti datati l-ghaxra

(10) ta' Gunju, 1968, u s-sebgha u ghoxrin (27) ta' April 1983 u ghalhekk mac-cessjoni msemmija hija temmet kull relazzjoni guridika li hija kellha mal-predecessur fit-titolu ta' l-attur fil-konfront tal-fondi mertu tal-kawza odjerna.

Is-socjeta` intimata sostniet li meta cediet id-drittijiet u l-obbligi taghha naxxenti miz-zewg skritturi ta' lokazzjoni msemmija, permezz ta' ftehim ta' cessjoni datat 8 ta' Ottubru 2013 (fol 41-43), b'hekk intemmet ir-relazzjoni guridika bejn is-socjeta` intimata u l-predecessur fit-titolu tar-rikorrent.

Dwar dan, ir-rikorrenti rribatta li f'laqgha li kienet saret mar-rikorrent fit-23 ta' Settembru 2013, s-socjeta` intimata kellha tinforma lir-rikorrent jekk ikun hemm offerti minn terzi, b'hekk kien ghad hemm relazzjoni guridika bejn il-partijiet.

Hu risaput li "*B'relazzjoni guridika wiehed necessarjament jifhem dak l-att jew pluralita` ta' atti konnessi li jimmiraw ghall-produzzjoni ta' effett guridiku fl-ambitu ta' drittijiet bejn zewg soggetti jew aktar*." (Ara, "**Burmarrad Commercials Ltd. vs Desmond Mizzi et"** deciza fit-28 ta' Frar 2007, u "**Salvu Fenech nomine vs Karl Bonello et"** Appell Inferjuri deciz fit-3 ta' Ottubru 2007).

B'relazzjoni guridika wiehed necessarjament jifhem l-ezistenza ta' rapport bejn zewg partijiet *in virtu* ta' liema l-wiehed, kreditur, ghandu dritt jippretendi minghand l-iehor, id-debitur, li dan jissodisfa l-obbligazzjoni tieghu.

"*Obbligazzjoni din li tista' tkun wahda kemm 'di dare' jew 'di fare' jew 'di non fare'. Tali rapport obbligatorju jista' jkun wiehed f'sens strett u jista' jkun ikollu wkoll dimensjoni aktar wiesgha."* (Ara "**Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma noe. vs Emanuel Grixti" –** Qorti tal-Appell- 10 ta' Jannar 2007).

Fil-kaz odjern, l-iskritturi gew ffirmati mir-rapprezentanti tas-socjeta` intimata mal-predecessuri fit-titolu tar-rikorrent, u cioe` Dok MDG2 u Dok MDG3 esebiti mar-rikors promotur. Illi s-socjeta` intimata qed torbot din l-eccezzjoni semplicement mal-fatt, li saret cessjoni ta' kirja favur terzi, b'hekk il-kirja taghhom giet terminata. Jirrizulta li s-socjeta` intimata infurmat b'ittra ufficjali lil Maria Dolores Grech, bhala predecessur fit-titolu tar-rikorrent. Sussegwentement ghac-cessjoni ta' kirja datata 8 ta' Ottubru 2013, intbaghtu ittri *tramite* l-avukat difensur tar-rikorrent taghhom fuq il-materja in kwistjoni, ossija fuq l-obbligazzjonijiet u drittijiet tal-kirja bejn il-partijiet, liema ittri huma esebiti bhala Dok CC7 sa CC9 (fol 157-159).

Inoltre`, l-istess intimati konjugi Bonello u konjugi Micallef sostnew fin-nota ta' sottomissjonijeit taghhom, li l-eccezzjoni tas-socjeta` intimata dwar l-interess guridiku ma tregix. Ir-raguni moghtija hija proprju li l-mertu tal-vertenza odjerna jitratta il-validita` *o meno* tal-iskritturi originali Dok MDG2 u Dok MDG3, kwindi t-titolu mghoddi lill-intimat permezz ta' cessjoni ta' kirja datata 8 ta' Ottubru 2013, jistrieh fuq it-titolu tal-istess socjeta` intimata. Fid-dawl ta'

dan, ma jistax jitqies li s-socjeta` intimata mhijiex il-legittimu kontradittur u li m'hemmx relazzjoni guridika bejnha u r-rikorrent fl-ambitu tal-azzjoni odjerna.

Tenut kont ta' dawn il-fatti u cirkostanzi tal-kaz, u tenut kont tal-principji enuncjati fil-gurisprudenza nostrana, ir-rapport obbligatorju introdott bil-ftehim iffirmat jibqa' vinkolanti b'mod li ma jistax jigi eccepit li m'hemmx relazzjoni guridika bejniethom, kif qed tittenta taghmel is-socjeta` intimata.

Ghaldaqstant, tichad l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` intimata Cassar & Cooper (Holdings) Limited.

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' dritt u applikazzjoni ghall-kaz *de quo*</u>:

Illi fil-mertu l-kwistjoni kollha tirrisolvi ruhha fl-ezami taz-zewg skritturi li permezz taghhom l-awturi fit-titlu tal-attur odjern ikkoncedew b'lokazzjoni zewg fondi hemm deskritti u dan fil-kuntest ta' dak li jiddisponi l-artikolu 1498 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-**artikolu 1498 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** jiddisponi:

"*Jekk fond jigi moghti ghal izjed minn sittax-il sena jew b'mod li l-koncessjonarju jista' jtawwal iz-zmien tal-koncessjoni ghal izjed minn sittax-il sena u fil-kaz li wiehed jew l-iehor taht kondizzjonijiet li jaqblu izjed mad-dispozizzjonijiet tal-artikoli li gejjin f'dan it-titolu (fuq l-*

enfitewsi) milli ma' dawk dwar il-kuntratti ta' kiri il-koncessjoni titqies li hija ta' enfitewsi, ghalkemm il-partijiet ikunu tawha isem ta' kiri u din il-koncessjoni hija nulla jekk tigi maghmula xorta ohra milli b'att pubbliku."

Ghalhekk, biex kirja tigi kkunsidrata bhala nulla jridu jissussistu zewg cirkostanzi, il-fatt taz-zmien li jkun jeccedi is-sittax-il sena u (mhux jew) kondizzjonijiet li jkunu aktar jixtiebhu ma' dawk ta' enfitewsi milli ta' kiri. (*Vide* sentenza PA (AJM) Theuma vs Spiteri 5/2/2001).

Infatti z-zmien tal-koncessjoni wahdu, mhux determinati ghax ma hemm xejn fil-ligi li jzomm li tinholoq kirja ghal zmien twil hafna. Kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Vella vs Bugeja Bonnici** deciza fit-18 ta' Novembru, 1948, "*tista' sija b'att pubbliku kemm ukoll bi skrittura privata ssir il-lokazzjoni ta' fondi urbani jew rustici ghal kwalunkwe zmien, twil kemm hu twil, basta li dan iz-zmien ikun, naturalment, determinat.*"

Illi l-att pubbliku huwa necessarju biss meta dawn iz-zewg elementi jirrizultaw. (Ara **Teresa Theuma vs Francis Spiteri et**, P.A. (665/1999) deciza fil-5 ta' Frar 2001.

Skritturi Esebiti.

Il-Qorti ser tezamina l-iskritturi relativi u l-klawsoli li jirregolaw it-terminu tal-kirja.

L-ewwel skrittura datata l-10 ta' Gunju 1968 tistipula:

".....(*the lessors) do hereby grant to (the lessees) the shop at no 47, St. George' s Road, Saint Julians on ordinary lease for the* <u>*term of one year certain as from today and thereafter the lease will be automatically renewed for further period of one year*</u> *at the absolute discretion of the lessees, under the following conditions....*" (sottolinear ta' din il-Qorti).

It-tieni skrittura datata s-27 ta' April 1983 tistipula:

"*1. For a period of* <u>*five years as from today which period is renewed automatically for subsequent periods of one year*</u> *each unless the tenant gives Notice of Termination by registered letter three months before the expiry of the first five year period or three months before the expiry of the any subsequent one year period.*" (sottolinear ta' din il-Qorti).

Jinghad li fl-ewwel skrittura datata 1968, gie stipulat ghal terminu ta’ sena *di fermo* bil-fakolta` li jkun hemm tigdid ghal perjodi ulterjuri ta’ sena kull wiehed. Illi fit-tieni skrittura datata 1983, il-perjodu lokatizju kien ta’ hames snin *di fermo* bil-fakolta` li jkun hemm tigdid ghal perjodi ulterjuri.

Skont l-istess skirtturi, il-kera tiggedded awtomatikament kull sena wara l-perjodu *di fermo* taht il-kundizzjonijiet hemm ifissra. L-awment fil-kera huwa regolat bl-istess ftehim. F'dak tas-sena 1968 il-kera tawmenta kull 15-il

sena mid-data tal-iskrittura, filwaqt li fit-tieni skrittura l-kera tawmenta kull ghaxar snin mid-data tal-iskrittura. Wara l-perjodu stabbilit *di fermo,* is-socjeta` intimata kellha l-jedd li tittermina l-kirja.

Illi ghalhekk din il-Qorti hi tal-fehma li jirrizulta li hemm zmien miftiehem bejn il-partijiet u dan huwa ta' sena u hames snin rispettivament, li jigi mgedded ghall-perjodi ulterjuri, kull wiehed ta' sena, li izda l-inkwilin jista' jittermina f'kull zmien wara l-ewwel perjodu ta' lokazzjoni *di fermo* taht il-kundizzjonijiet stipulati fil-lokazzjoni.

L-attur issottometta li l-fatt li l-kirja tista' tiggedded "*fuq diskrezzjoni tal-kerrej biss minghajr kunsens jew diskrezzjoni tas-sid tal-proprjeta'. ... ghalhekk jidher car u tond illi l-kirja hija moghtija ghal izjed minn sittax-il sena."*

Illi s-socjeta` konvenuta eccepiet li l-perjodu ta' tigdid ghandu jigi ikkonsidrat bhala kirja gdida u in sostenn tat-tezi taghha s-socjeta` intimata rreferiet ghas-sentenzi fil-kawzi fl-ismijiet **Anthony Cumbo vs Anthony Bajada pro et noe** (P.A. (1991/2000) deciza fit-28 ta' Novembru 2003, u **Joseph Preca pro et noe vs Violet Preca et**, PA (2968/1996) deciza fis-27 ta' Frar 2006, fejn inghad li meta kirja tiggedded dan huwa kkonsidrat bhala kirja gdida. Ghalhekk, ghalkemm ghadda d-dekorriment taz-zmien ta' sittax-il sena, dan ma jfissirx necessarjament li l-kirja kienet ghal terminu li jeccedi sittax-il sena.

Fil-kaz imsemmi **Anthony Cumbo vs Anthony Bajada,** il-Qorti rriteniet hekk:

"Minn dan l-ezami jirrizulta sufficjentement li effettivament din l-iskrittura hi wahda ta' lokazzjoni. It-terminu tal-lokazzjoni stipulat fl-ewwel klawsola hu ta' hmistax (15) -il sena liema terminu seta' jiggedded mill-inkwilini ghal periodi ohra ta' hames (5) snin kull darba. Hu assodat li meta kirja tiggedded dan it-tigdid hu konsidrat bhala kirja gdida. (Vide decizjoni tal-Qorti tal-Appell tad-29 ta' Ottubru 1999 fl-ismijiet ***'Carmel Stivala v Ratan Mohnani')****".*

Il-Qorti ma taqbilx mat-tezi attrici.

Dak li jemani minn konsiderazzjoni tal-iskritturi hu dan. Il-lokazzjoni kienet stipulata ghall-perjodu ta' sena jew hames snin. Gheluq il-perjodu *di fermo,* il-ftehim ma kienx jispicca *ipso jure*, in kwantu l-istess skrittura kienet tipprovdi ghal prorogazzjoni tat-terminu minn sena ghal ohra, a xelta tal-kerrej. Biex mal-gheluq ta' xi wiehed mill-perjodi ta' sena il-lokazzjoni setghet tispicca kienet mehtiega l-manifestazzjoni ta' volonta kuntrarja da parti tal-kerrej.

Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kaz fl-ismijiet **De Tigne Shopping Complex v Manuel Borg et** (PA RCP - 4 ta' Ottubru 2011) kellha tikkonsidra klawsola essenzjalment simili u rribadiet :

"Illi dan ifisser li fil-klawsola mertu tal-kaz odjern, li gie attwalment pattwiet huwa li jkun tigdid tal-kirja ghall-

perjodu ta' tliet snin, u dan jfisser li kull darba li jkun hemm dan it-tigdid ikun hemm kirja gdida ghal tali perjodu hemm miftiehem, li jibqa' jiggedded skont kif miftiehem bejn il-partijiet ghall-perjodi ohra...".

Illi ghalhekk din il-Qorti ma ssibx li l-perjodu stipulat fiz-zewg skritturi jestendi ghall-aktar minn sittax-il sena.

Il-Qorti tista' tieqaf hawn imma ghall-kompletezza ser tezamina l-kondizzjonijiet tal-ftehim redatti bejn il-kontraenti sabiex tasal ghall-konkluzjoni jekk humiex aktar konsimili ghall-kuntratt ta' enfitewsi milli ghal dak ta' lokazzjoni.

Ikkonsidrat li d-differenza bejn iż-żewġ kuntratti hija li fl-enfitewsi, l-utilista hu meqjus bħala s-sid fil-perjodu enfitewtiku u għandu prattikament biss l-obligu li jħallas iċ-ċens. Ikollu d-dritt li jiżviluppa l-proprjeta' filwaqt li fil-lokazzjoni l-prinċipju jibqa' li s-sid jibqagħlu l-obbligazzjonijiet ta' sid u l-kerrej jista' biss juza l-oġġett mikri. Dak li jrid l-Artikolu 1498 huwa xebħ mal-provvediment legali li jirregolaw il-kuntratt, u mhux ma' xi kuntratt partikolari ta' enfitewsi fejn id-drittijiet legali tal-utilista jistgħu jiġu ristretti.

Fil-fehma tal-Qorti din il-konsiderazzjoni hija l-*punto di partenza* fl-ezami li ghandha taghmel.

Illi kuntratt ta' lokazzjoni skont l-**artikolu 1526 tal-Kap 16** huwa:

"Kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta' haga, ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti tintrabat li thallas ghaliha."

Min-naha l-ohra, kuntratt ta' enfitewsi skont l-**artikolu 1494 tal-Kap 16** hu:

"Kuntratt li bih wahda mill-partijiet taghti lill-parti l-ohra, ghal dejjem jew ghal zmien bi hlas ta' kull sena determinat jew b'cens determinat illi din tal-ahhar tintrabat li thallas lilha fi flus jew f'oggetti bhala rikonoxximent tad-dominju…….".

Kif gie ribadit mill-Qrati taghna, l-uzu tat-terminu 'kera' mill-kontraenti fl-iskritturi msemmija, tista' tkun biss ta' indikazzjoni, izda mhux ta' bazi determinant ghal dak li qed jigi mistharreg. Difatti fil-kaz, **United Automobile Limited vs A. Bonello Limited**, ((citat *infra)* inghad:

"Il-Qorti taqbel illi l-isem li jaghtu l-partijiet ghal ftehim ma hux relevanti ghaliex allura kull meta l-partijiet jindikaw il-ftehim bhala kera ebda parti ma tista tattakka dak il-ftehim taht l-Artikolu 1498."

Ghalhekk, din il-Qorti hadet konjizzjoni tad-dokumenti esebiti mis-socjeta` intimata, fis-sens, li anke fir-ricevuti l-hlas li kien sar da parti taghhom lis-sid dejjem kien referut bhala kera, mhuwiex ser jinghata l-piz principali ghal dak li jirrigwarda l-mertu, u cioe` jekk l-iskritturi *de quo*, humiex simili aktar ghal enftewsi jew ghal-lokazzjoni.

F'dan il-kuntest, ser jigi kkwotat estratt mill-kaz **John Formosa et vs Dr. Georg Sapiano et**, deciz mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-13 ta' April 2007, inghad hekk:

"…..il-ftehim fl-assjem tieghu ma jistax jitqies li jixbah kuntratt ta' enfitewsi. Hu veru li l-inkwilin inghata d-dritt li jaljena l-lokazzjoni lil terzi, dritt ta' cessjoni inerenti ghall-kuntratt ta' enfitewsi, izda l-inkwilin huwa projbit b'mod car milli (a) ibiddel id-destinazzjoni tal-fond (b) jaffetwa tibdiliet strutturali irriversibbli, u (c) jissulluka l-fond lil terzi. Dawn huma drittijiet li huma koncessi awtomatikament bil-ligi lill-enfitewta, u l-fatt li f'dan il-kaz il-konvenuti gew espressament imcahhda milli jezercitaw dawn id-drittijiet jindika li l-ftehim hu nieqes minn kondizzjonijiet li jxebbhuh mad-dispozizzjonijiet legali li jirregolaw l-istitut ta' enfitewsi. Il-kondizzjonijiet imposti li, partikolarment l-inkwilin ma jistax jikkonverti l-uzu tal-fond ghal wiehed, nghidu ahna kummercjali, u ma jistax jaghmel fih xoghlijiet strutturali permanenti, huma kondizzjonijiet li aktar joqghodu ma' kuntratt ta' lokazzjoni milli ta' enfitewsi."

"Il-Qorti tinnota wkoll li l-materja ta' tiswijiet tal-fond ma gietx regolata fil-ftehim, u kwindi tibqa' materja regolata bil-ligi. Skont il-ligi, inkwilin mhux tenut ghat-tiswijiet ta' natura staraordinarja, waqt li wkoll skont il-ligi, utilista hu obbligat li jaghmel ir-riparazzjonijiet kollha necessarji, bla differenza jekk l-istess ikunx ta' natura ordinarja jew straordinarja. Il-fatt li, f'dan il-kaz, l-inkwilin ma giex mghobbi bl-obbligu li jaghmel anke t-tiswijiet straordinarji, ikompli juri li l-partijiet ma ridux joholqu kuntratt li jixbah dak ta' enfitewsi."

F’dan l-istess kaz deciz mill-Qorti tal-Appell kompla jinghad hekk:

“Il-gurista ***Ricci*** *(“Corso Teorico Pratico di diritto Civile” Vol. VIII Titolo IV para. 13) f’kuntest simili jispjega li biex wiehed jiddeciedi n-natura ta’ kuntratt, ma ghandux jintrabat mal-isem li l-partijiet jaghtu li dak il-ftehim izda:*

'dovra ritenersi, essersi col contratto posta in essere una locazione anziche` un enfitewsi, ogni qual volta risulti essersi accordato un diritto personale e non gia un diritto reale di disposizione relative al fondo e, vice versa, il contratto dovra` ritenersi enfiteutico, qualora risulti che si e` inteso frazionare il diritto di domino, quantunque le espressioni del contratto si referiscano a locazione.”

Mill-ezami tal-iskritturi esebiti jirrizulta li referibbilment ghall-uzu li jkun specifikat fil-ftehim, din hija konsimili ma’ kuntratt ta’ lokazzjoni. Hu pacifiku fil-gurisprudenza, li l-klawsola dwar id-destinazzjoni tal-fond, u l-projbizzjoni ta’ tibdil fid-destinazzjoni hija certament kompatibbli ma’ kuntratt ta’ kiri. Fil-kaz **United Automobile Limited vs A. Bonello Limited** deciz mill-Prim’ Awla fit-13 ta’ Novembru 2006, inghad, li:

“L-unika kondizzjoni li wiehed jista’ jxebbah lill-kuntratt ta’ lokazzjoni hu li l-uzu tal-fond, ghalkemm wiesgha sew fis-sens kummercjali, huwa pero` limitat ghall-uzu kummercjali

tal-istess kerrej, mentri f'koncessjoni enfitewtika ma jkunx hemm limitazzjoni ta' xejn."

Is-socjeta` rikorrenti, fl-istess nota sahqet fuq id-dritt ta' uzu tal-proprjetajiet in kwistjoni. Illi gie sottolineat li fl-ewwel skrittura Dok MDG2, gie specifikatament mnizzel fi klawsola 2:

"*The above shop is to be used as business premises in general."*

Gie sottomess ukoll, fl-istess nota, li ghalkemm m'hemm xejn imnizzel fit-tieni skrittura Dok MDG3, izda l-istess uzu kellu jsir peress li jirrizulta mix-xhieda u mir-rizultanzi fattwali, li l-proprjetajiet gew imniffda ma' xulxin.

Hawnhekk, jigi ritenut, li dak sottomess fin-nota tas-socjeta` intimata huwa konformi ma' dak li huwa pacifiku fil-gurisprudenza nostrana, partikolarment dwar l-uzu u d-destinazzjoni tal-fond fuq citat.

Illi fis-sentenza citata *supra* **United Automobile Limited vs A. Bonello Limited** gie ritenut, inoltre, li minn ezami tal-artikolu 1498, fejn jintuza l-kliem "*jaqblu izjed",* ghalhekk il-legislatur kellu f'mohhu l-preponderanza tal-kondizzjonijiet biex jigi ezaminat jekk il-kondizzjonijiet humiex aktar palezament kompatibbli ma' lokazzjoni jew enfitewsi.

Fid-dawl ta' dan, trid issir indagini approfondita fuq l-assjem tal-kondizzjonijiet stipulati fl-iskritturi mertu tal-vertenza odjerna.

Ir-rikorrent indika dawn il-kondizzjonijiet li jixbhu l-kuntratt ta' enfitewsi (oltre` t-tul tal-kuntratti) fin-nota ta' sottomissjonijiet u senjatament il-klawsola dwar il-benefikati li jsiru mill-inkwilin li ghandhom jigu goduti mis-sid minghajr ma jikkumpensa lill-inkwilin li jkun wettaq dawn il-benefikati, huma aktar konsimili ma' kuntratt ta' enfitewsi.

Min-naha l-ohra, s-socjeta` intimata fin-nota ta' sottomissjonijet taghha tikkontendi li dawn il-kondizzjonijiet imsemmija jillimitaw id-drittijiet tal-kerrej u jzommu favur taghhom id-dritt ta' proprjeta`.

Fid-dawl ta' dak ikkunsidrat fil-kawza sucitata deciza mill-Qorti tal-Appell fil-kaz **Formosa vs Sapiano**, jigi nnutat, li fattur iehor li jrid jigi kkunsidrat huwa dak li jindika riparazzjonijiet u tibdiliet strutturali. Jigi dedott, li fl-ewwel skrittura Dok MDG2, klawsola 5 inghad li l-inkwilin seta' jeffetwa alterazzjonijiet strutturali purke' taht id-direzzjoni ta' perit, filwaqt li jibqa' hu responsabbli ghal riparazzjonijiet ordinarji u straordinarji. Minkejja dan, fit-tieni skrittura Dok MDG3, fl-ahhar klawsola hemm indikat li l-inkwilin ghandu bzonn il-kunsens tas-sid sabiex jaghmel tibdiliet strutturali "*which is not to be unreasonably withheld."* Inoltre filwaqt li riparazzjonijiet ordinarji jkunu a karigu tal-inkwilin, ir-riparazzjonijiet straordinarji ikunu a kariku tas-sid. Jirrizulta

li z-zewg fondi tniffdu u saru fond wiehed. Aparti li ma jirrizultax ippruvat jekk tali tibdil kien wiehed irriversibbli, din il-Qorti xorta hija tal-fehma li mill-preponderanza tal-kondizzjonijiet imfissra fiz-zewg skritturi, ma jirrizultax dak l-intendiment "*che si e` inteso frazionare il diritto di domino"* necessarju sabiex il-ftehim fiz-zewg istanzi jitqies li kien wiehed li l-aktar jixbah izjed kondizzjonijiet soliti marbuta mal-kuntratt ta' enfitewsi.

Illi kondizzjoni ohra senjalata mill-partijiet hija dik dwar ic-cessjoni tal-kirja jew sullokazzjoni li hija permessa, kwindi l-attur qed isostni li l-kuntratt jixbah aktar lil dak ta' enfitewsi.

Min-naha l-ohra, s-socjeta` Cassar & Cooper (Holdings) Limited, fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, ssottolineat li l-limitazzjonijiet imposti fil-klawsoli specifikati, li jaghtu d-dritt ta' cessjoni ta' kirja u/jew sullokazzjoni, mhumiex normalment inkluzi f'kuntratti ta' enfitewsi, peress li c-censwalist *ai termini* tal-artikolu 1508 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jista' jiddisponi mill-fond minghajr ma jaghrraf lill-padrun dirett jew jitlob il-kunsens.

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mis-socjeta` intimata. Ikkunsidrat li fl-ewwel skrittura Dok MDG2, is-sullokazzjoni hija permessa ghal darba biss (minghajr il-kunsens tas-sid) bi hlas ta' korrispettiv lis-sid fi klawsola 6. Fit-tieni skrittura Dok MDG3, is-sullokazzjoni hija permessa billi awtomatikament tiskatta zieda fil-hlas tal-kera, hekk kif stipulat fi klawsola 4.

Ghalhekk, tqis li dawn il-klawsoli ma jaghtux dritt inkondizzjonat ta' cessjoni u /jew sullokazzjoni, izda dan id-dritt huwa soggett ghall-kondizzjonijiet diversi fiz-zewg skritturi. Jigi osservat ukoll li fl-ewwel skrittura, Dok MDG2, hemm indikat specifikatament li din is-sullokazzjoni tista' ssehh darba biss minghajr il-permess tas-sid. Kwindi, din il-Qorti hija tal-fehma, li dawn il-klawsoli huma aktar konsimili ma' kuntratt ta' lokazzjoni milli ma' dak ta' enfitewsi.

Di piu`, huwa ferm relevanti dak li nghad rigward il-kondizzjoni konnessa ma' sullokazzjoni jew dritt ta' cessjoni ta' kirja, u din il-Qorti ser tikkwota minn sentenza recenti fl-ismijiet **Manlo Limited vs Dar Limited** deciza mill-Prim' Awla (273/15), deciza fl-10 ta' Marzu 2017:

"*Aktar fundamentali minn hekk, izda, fiz-zmien meta saret l-iskrittura ta' lokazzjoni de quo ma kien jezisti l-ebda impediment fil-ligi fuq id-dritt ta' cessjoni tal-inkwilinat u/jew sullokazzjoni, b'hekk l-argument kollu tas-socjeta` attrici jigi fix-xejn. Il-limitazzjoni fuq id-dritt ta' cessjoni u/jew sullokazzjoni kienet tapplika ghal kirjiet regolati mill-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta……….Bl-istess mod illum, wara l-emendi introdotti permezz tal-Att Numru X tal-2009, il-Kodici Civili jillimita d-dritt ta' cessjoni u ta' sullokazzjoni permezz tal-artikolu 1614. Izda, l-iskrittura ta' lokazzjoni de quo saret qabel dawn l-emendi, ghalhekk ghandha tapplika l-ligi kif kienet dak iz-zmien sabiex jigi stabbilit jekk l-iskrittura in kwistjoni, meta saret, kellhiex indole lokatizja jew altrimenti wahda enfitewtika.*

Illi l-artikolu 1614 tal-Kodici Civili, qabel l-emendi riportati bl-Att X tal-2009, kien jipprovdi s-segwenti:

"1614 (1) Il-kerrej ghandu jedd li jissoulloka l-haga, jew li jcedi l-kiri taghha, meta din is-setgha ma tkunx giet lilu mnehhija fil-kuntratt."

Illi ghalhekk, sakemm ma kienx jinghad mod iehor fil-kuntratt lokatizju, l-inkwilin kellu dritt ta' cessjoni u ta' sullokazzjoni ex lege. Certament ma jistax jinghad li l-iskrittura de quo, meta kienet qed tippermetti cessjoni u/jew sullokazzjoni versu konsiderazzjoni pagabbli lis-sid, kienet qed tipprovdi ghal xi haga li tmur lil hinn minn dak kontemplat mill-Kodici Civili. Anzi l-iskrittura de quo kienet qed taghti dritt ta' cessjoni u ta' sullokazjoni soggett ghal-limitazzjoni li kellu jithallas korrispettiv lis-sid, b'mod li kienet qed tkun aktar restrittiva mill-Artikolu 1614."

Din il-Qorti qed tiehu konjizzjoni ta' dak sottomess mis-socjeta` intimata, dwar l-adezjoni tal-predecessur fit-titolu tar-rikorrent, fis-sens li dejjem giet accettata l-kera mill-predecessur fit-titolu tar-rikorrent, u li r-rikorrent stess agixxa ghan-nom ta' ommu fit-trattativi bejn il-partijiet, tant li ntbaghtu ittri biex jigu enforzati d-drittijiet ta' ommu. Madankollu, ladarba it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur huma msejsa fuq l-artikolu 1498 tal-Kap 16, kellhom ikunu l-kriterji stabbiliti f'dak l-artikolu tal-Ligi li jkunu ta' gwida li jwasslu ghad-decizjoni finali dwar dan il-punt.

Fid-dawl tal-fatturi enuncjati, tqis finalment li l-iskritturi mertu tal-kawza, odjerna, fl-assjem taghhom, huma konsimili ghal kuntratt ta' lokazzjoni, ghalhekk setghu isiru b'semplici skrittura privata. Ghaldaqstant, ladarba ma jirrizultax li fil-kuntratti in kwistjoni hemm kondizzjonijiet li jixbhu aktar koncessjoni enfitewtika, din il-Qorti ma tistax takkolji t-talbiet tar-rikorrent.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` Cassar & Cooper (Holdings) Limited, kif ukoll tichad it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tal-intimati konjugi Bonello u konjugi Micallef, **tilqa' l-eccezzjonijiet** rimanenti tal-intimati kollha ghar-ragunijiet spjegati, u tichad it-talbiet tar-rikorrent.

L-ispejjez jigu sopportati mir-rikorrent.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta' Jannar 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Jannar 2018