MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2003

Citazzjoni Numru. 1916/1998/1

Louis Sultana u martu Rita Sultana

Vs

Alfred Gatt u martu Miriam Gatt u b'digriet tad-9 ta' Frar,
2001 gie kjamat fil-kawza Etienne Gatt u b'digriet tas-17 ta' April, 2002 giet kjamata Donna Gatt

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi premettew illi huma l-proprjetarji tal-fond 3, Victory Street, Gzira, liema fond kien moghti b'cens ghal wiehed u ghoxrin sena lill-istess konvenut.

Premess illi c-cens ghalaq fis-17 ta' Lulju, 1998 izda l-istess konvenuti ma jridux jizgombraw avolja gew interpellati jaghmlu hekk.

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

Tordna l-konvenuti sabiex jizgombraw mill-imsemmi fond, cioe' 3, Victory Street, Gzira.

Bl-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet** tal-konvenuti a fol. 10 tal-process fejn eccepew:

1. Illi preliminarjament l-atturi jridu jipprovaw it-titolu taghhom;

2. Illi huma ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li huma kienu krew il-fond 3, Victory Street, Gzira lill-Etienne Gatt u dan b'titolu ta' kera skond ma hemm mahsub fid-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili u ghalhekk huma ma ghandhom l-ebda relazzjoni guridika ma' l-atturi u ghalhekk ikun aktar opportun li jkun imsejjah fil-kawza Etienne Gatt.

3. Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk t-tieni eccezzjoni tigi michuda, l-azzjoni attrici hija nfondata fid-dritt nostran stante li japplikaw id-disposizzjonijiet ta' l-Att Numru XXIII tal-1979 u precizament, dak li hemm mahsub fl-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-kjamati fil kawza Etienne Gatt a fol. 52 fejn eccepixxa :

1. Preliminarjament illi huwa ma ghandu l-ebda rabta guridika ma' l-atturi u dan peress li l-premessi kif formulati fic-citazzjoni ma jaghmlux stat fil-konfront tieghu stante li huwa ma ghandux taht titolu ta' cens il-fond indikat fic-citazzjoni u ghaldaqstant ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju'

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal-premess, huwa ghandu taht titolu ta' kera l-fond 3, Victory Street, Gzira minghand il-genituri tieghu u li tali kirja saret taht kundizzjonijiet gusta skond dak li hemm mahsub fil-Kodici Civili (Kap. 16) u ghaldaqstant ghandu titolu validu fil-ligi;

3. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-**nota ta' eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza Donna Gatt** a fol. 104 tal-process fejn eccepiet:

1. Preliminarjament illi huwa ma ghandu l-ebda rabta guridika ma' l-atturi u dan peress li l-premessi kif formulati fic-citazzjoni ma jaghmlux stat fil-konfront tieghu stante li huwa ma ghandux taht titolu ta' cens il-fond indikat fic-citazzjoni u ghaldaqstant ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal-premess, huwa ghandu taht titolu ta' kera l-fond 3, Victory Street, Gzira minghand il-genituri tieghu u li tali kirja saret taht kundizzjonijiet gusta skond dak li hemm mahsub fil-Kodici Civili (Kap.16) u ghaldaqstant ghandu titolu validu fil-ligi;

3. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digrieti a fol. 48 u 90;

Rat il-verbal a fol. 69;

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

PROVI

L-atturi qed jghidu li huma taw b'cens il-post in kwistjoni b'kuntratt tat-8 ta' Frar, 1977 (dok a fol. 4) lill Alfred Gatt mit- 18 ta' Lulju, 1977 ghal zmien 21 sena bil-kundizzjoni li f'gheluq is-subenfitewsi jaghti lura d-dar fi stat tajjeb. Il-fond mhux wiehed dekontrollat u c-cens skada fil-1998. Qabel skada c-cens, cioe' fil-1996, il-konvenuti marru joqghodu f'post iehor u minflokhom baqa' jghix it-tifel taghhom Etienne Gatt. Sena wara dana zzewweg u baqa' fil-post. Il-konvenuti riedu li l-atturi jikru l-post lil Etienne Gatt izda l-atturi m'accettawx.

Il-konvenuti kkonfermaw li hadu l-post b'sub-cens fil-1977. Meta hargu mill-post fil-1996 kompla jghix fih binhom Etienne Gatt. Qabel ghalaq ic-cens fil-1998 cemplu lill attur biex jaghmel il-kera fuq Etienne Gatt izda dana ppretenda Lm200 kera biex it-tifel jibqa' fil-post. It-tifel kien jghix fil-post mit-twelied u llum mizzewweg.

KONSIDERAZZJONIJIET

Dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti l-attur esebixxa it-testment li bih wera li kien wiret il-post minghand il-genituri tieghu (Dok A fol. 15).

Dwar it-tieni eccezzjoni kienet saret il-kjamata fil-kawza tal-konjugi Gatt u dawn ipprezentaw l-eccezzjonijiet taghhom.

Il-konvenuti Gatt qed jissottomettu li huma m'ghandhom ebda relazzjoni guridika ma' l-atturi. Huma qed isostnu li kienu telqu l-post fil-1996 u ghalhekk il-kawza ma messitx saret kontra taghhom izda kontra binhom Etienne Gatt li

kien kera l-post minghandhom fil-1996 (ara dokumenti a fol. 57 et seq).

Illi dwar dan il-punt il-Qorti tiddeciedi li l-atturi kienu korretti li harrku lill konvenuti billi l-kuntratt ta’ cens sar maghhom. L-atturi jghidu li ma kienux jafu li l-konvenuti kienu krew il-post lill binhom. Fil-fatt il-konvenuti kienu tallbuhom biex jikru l-post lill binhom. L-atturi ghalhekk jippretendu li jiehdu lura l-post minghand minn kien ha l-post originarjament minghandhom u mhux minghand terzi, ghalihom injoti.

Kwantu ghall-kjamati fil-kawza dawn qed isostnu li ghandhom titolu ta’ kera skond l-artikolu 12 tal Kap. 158.

Dan l-artikolu jipprovvdi li:

12. (1) Minkejja kull haga li tinsab fil-Kodici Civili jew f’xi ligi ohra, id-disposizzjonijiet li gejjin ta’ dan l-artikolu ghandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta’ enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe zmien.
(2) Meta dar ta’ abitazzjoni tkun inghatat b’enfitewsi temporanja -
(a) ghal perijodu ta’ mhux izjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta’ Gunju, 1979, jew
(b) ghall kull perijodu iehor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data,

u fit-tmiem xi enfitewsi bhal dik l-enfitewta jkun cittadin ta’ Malta u jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa’ jokkupa id-dar b’kera minghand il-padrun dirett b’kera

Fil-kaz in ezami jirrizulta li meta ghalaq ic-cens, il-persuna li kienet qedgha fil-post kienet differenti min dik il-persuna li kien qed jokkupa l-post fil-1979. Fil-21 ta’ Gunju, 1979 il-post kien okkupat mill-konvenuti u dawn hargu mill-post qabel ghalaq ic-cens cioe’ f’Dicembru, 1996. Ghalhekk fit-terminu tac-cens cioe’ fil-1998 il-post kien okkupat minn persuna differenti cioe’ mill-kjamati fil-kawza u mhux mill konvenuti. Il-kjamati fil-kawza qed isostnu li l-post inkera lilhom mill-konvenuti f’Dicembru 1996 xi sena u nofs qabel

ma ghalaq ic-cens, u dana pero’ meta l-konvenuti kienu diga telqu mill-post, u meta suppost li kienu qed jippruvaw jinnegozjaw ma l-atturi biex jikru l-post lill binhom.

Illi f’dana l-kaz dana c-cens ma jistghax jigi konvertit ghal titolu ta’ kera lanqas taht l-artikolu 12 (b) (i) billi dan l-artikolu jipprovvdi li :

Meta, fil-kaz ta’ enfitewsi msemmija fis-subartikolu (2)(a) u li taghlaq wara l-21 ta’ Gunju, 1979, l-enfitewta jew il-kerrej li jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu meta taghlaq l-enfitewsi jkun persuna differenti minn dik li tkun tokkupa d-dar bhala residenza ordinarja taghha fil-21 ta’ Gunju, 1979, id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (2) jew (3), skond il-kaz, ghandhom japplikaw biss jekk ---

u mbaghad il-Ligi ssemmi f’liema kazijiet japplikaw.

F’dan il-kaz il-ligi specjali tapplika u ghanda tipprevali fuq il-ligi generali cioe’ il-Codici Civili.

Kwantu ghar-riferenza li saret ghas-sentenza Vella vs Spiteri deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fl-24 ta’ April, 2001, il-Qorti tirrileva li dika s-sentenza kienet qed tirreferi ghall kawza fejn il-kawzali kienet li l-konvenuti kienu qed jokkupaw post minghajr titolu, u fejn il-konvenuti kienu qed jivvantaw titolu ta’ lokazzjoni. Fil-kaz prezenti, fic-citazzjoni l-atturi mhux qed jibbazaw it-talba taghhom fuq il-kawzali li l-konvenuti qeghdin jokkupaw il-post minghajr titolu, izda li c-cens spicca u ghalhekk ghandhom jirritornaw il-post. F’dik il-kawza gie deciz ukoll li l-artikolu 12B tal-Kap 158 ma kienx japplika ghal kaz.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddecidi
prevja li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u kjamati fil-kawza,
tilqa’ t-talba attrici,

u tipprefiggi xaghrejn zmien improrogabbli biex il-kjamati fil-kawza jizgumbraw mill-fond 3, Victory Street, Gzira;

bl-ispejjez kontra l-konvenuti u l-kjamat fil-kawza.

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