

Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili
Onorevoli Imhalled Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 5 ta' Frar 2001

Citazzjoni numru 665/99 AJM

Kawza numru

Teresa Theuma u b'digriet
tat-8 ta' Marzu 2000
il-gudizzju gie trasfuz f'isem
Carmel Theuma stante
l-mewt ta' l-attrici fil-mori
tal-kawza.

Vs

Francis Spiteri u Ignatius
Abela

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fit-18 ta' Marzu 1999 li permezz taghha l-attrici wara li ppremettiet li hija kienet ghamlet skrittura privata mal-konvenut Francis Spiteri, imsejha ta' kiri tal-hanut Discount Bazaar, qabel Welcome Store, fi Triq Magri, Marsa, u dan ghal zmien ta' ghaxar snin li jggedded ghal ghaxar snin ohra, liema kirja kienet saret fit-2 ta'

Settembru 1976 u fost kondizzjonijiet ohra kien hemm li l-konvenut Francis Spiteri seta' jghaddi l-kirja lill-terzi, kif fil-fatt ghamel u cioe lill-konvenut l-iehor Ignatius Abela; illi li skrittura originali kienet tipprospetta ftehim bejn il-partijiet bl-isem ta' kirja ghal ghoxrin sena u ghalhekk kien hemm il-htiega ta' att Notarili, peress li dan il-ftehin huwa milqut minn dak li jipprovdi l-artikolu 1498(1) tal-Kodici Civili; illi ghalhekk il-ftehim originali kien null u bla effett peress li ma sarx b'att pubbliku, u l-ftehim kemm mid-duratura u kemm mill-kundizzjonijiet, fosthom dik tal-aljenazzjoni lil terzi, huwa ekwiparat ghall-enfitewsi temporanja, skond l-istess artikolu 1498(1) tal-Kodici Civili; illi stante tali nullita' d-detentur attwali huwa minghajr titolu ta'okkupazzjoni; talbet li din il-Qorti:-

1. tiddikjara li l-iskrittura ta' l-hekk imsejha kirja tal-hanut Discount Store, qabel maghruf bhala Welcome Store fi triq Magri, Marsa, fit-2 ta' Settembru, 1976, bejn l-attrici u l-konvenut Francis Spiteri, u s-sussegwenti trasferiment lil Ignatius Abela, l-konvenut l-iehor, hija nulla u bla effett, u konsegwentement il-konvenut Ignatius Abela qed jokkupa l-istess fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xiehda ta' l-attrici.

Rat n-nota tal-konvenut Francis Spiteri presentata fit-30 ta' April 1999 li permezz taghha eccepixxa:-

1. Illi l-kuntratt li tieghu qed tintalab in-nullita' diga jinsab estint biz-zmien.
2. Bla pregudizzju l-attrici odjerna mhux biss irratifikat il-kuntratt tal-kera tat-2 ta' Settebru 1976 meta pproponiet il-kawza "Teresa

Theuma vs Francis Spiteri” (Citaz. Nru 744/95) u bbazat il-kawza fuq il-premessa li hija kkoncediet b’titolu ta kera l-fond de quo, izda s-sentenza tat-30 ta’ Gunju 1998 (Dok X) torbot lill-partijiet f’dik il-kawza fir-relazzjoni ta’ bejniethom billi taghmel stat ghalihom.

3. Fil-mertu, il-kuntratt tat-2 ta’ ettembru 1976 ma sarx “taht disposizzjonijiet li jaqblu izjed mad-disposizzjonijiet ta’ l-artikoli li gejjin f’dan it-Titolu (fuq l-Enfitewsi – Titolu VII) milli dawk dwar il-kuntratt ta’ kiri” u ghalhekk il-provvediment tal-art. 1498 (1) tal-Kap 16 ma japplikax.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-konvenut Spiter u d-dokument minnu ezebit.

Rat in-nota tal-konvenut Ignatius Abela presentata fit-3 ta’ Mejju 1999 li permezz taghha eccepixxa illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi:-

1. Is-sentenza tat-30 ta’ Gunju 1998 tal-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza “Teresa Theuma vs Francis Spiteri” (Citaz. Nru 744/95) ma tistghax tigi mpunjata f’dan l-istadju u b’din il-kawza odjerna – liema sentenza, li taghmel stat bejn il-partijiet, iddikjarat u ddecidiet li l-kuntratt tat-2 ta’ Settembru 1976 kien wiehed ta’ lokazzjoni, kien wiehed validu u ma kienx ser jigi rizolut.
2. Il-kuntratt tat-2 ta’ Settembru 1976 kien wiehed ta’ lokazzjoni u mhux ta’ enfitewsi kemm ghaliex din il-Qorti diga ddecidiet dan il-punt u kemm ghaliex hekk hu bhala fatt.
3. L-eccipjent jokkupa l-fond de quo b’titolu ta’ rilokazzjoni skond il-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xieda tal-konvenut Abela.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tat-23 ta' Gunju 1999 ta' din il-qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tal-24 ta' Novembru 1999 sabiex tigi trattata u deciza.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tal-20 ta' Novembru 2000 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum fuq l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti u dan wara li semghet lid-difensuri tal-partijiet.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Mill-premessi tac-citazzjoni jidher li l-attrici fit-2 ta' Settembru 1976 kienet ikkoncediet b'titolu ta' kera lill-konvenut Spiteri l-fond hanut maghruf bhala Discount Bazaar gja maghruf bhala Welcome Store, gewwa Magri Street, l-Marsa u dana ghal zmien ta' ghaxar snin li jiggedded ghal ghaxar snin ohra. Issa l-attrici qeghda titlob id-dikjarazzjoni tan-nullita' ta' tali ftehim stante li, skond l-istess attrici, dan il-ftehim kellu jigi ppubblikat permezz ta' att notarili skond ma jiddisponi l-artikolu 1498(1) tal-Kodici Civili peress li l-koncessjoni teccedi iz-zmien ta' sittax il-sena hemm kontemplat u bhala tali ghandu jigi kkunsidrat bhala koncessjoni enfitewtika.

Il-konvenuti qeghdin jirribattu li din it-talba mhux sostenibbli inkwantu bejn il-partijiet gja hemm pronunzjament tal-Prim Awla tal-Qorti Civili b'sentenza tat-30 ta' Settembru 1998 fejn talba ghar-ripresa tal-fond koncess "*b'titolu ta' kera*" giet michuda mill-istess Qorti. Qed jigi

sottomess li f'dawk il-proceduri istiwiti kontra l-konvenut Spiteri l-istess attrici kienet ippremettiet li bejn l-kontendenti kien hemm lokazzjoni ghaddejja u gialadarba l-Qorti ezaminat l-pretensjonijiet taghha mill-aspett ta' lokazzjoni u cahdet t-talbiet attrici, illum l-attrici ma tistax tippretendi li l-ftehim tat-2 ta' Settembru 1976 kien xi haga ohra hliet kuntratt ta' lokazzjoni.

L-attrici qeghdha tissottometti li s-sentenza fuq imsemmija kienet ikkunsidrat l-aspett tal-ksur tal-kondizzjonijiet naxxenti mill-kuntratt tan-1976 u qatt ma giet issollewta l-kwistjoni fuq il-validita' o meno taghha jew jekk kienetx kirja jew le. Jinghad inoltre li b'sentenza preliminari tat-8 ta' Ottubru 1996 fil-proceduri fuq imsemmija, l-istess Qorti kienet irrikonoxxiet li l-kirja kienet fil-fatt ghall-ghoxrin sena li skond l-artikolu 1498(1) tal-Kap 16 kienet tirrikjedi att pubbliku.

Fl-ahharnett qed jigi sottomess mill-attrici li nullita' ta' att ma jista' qatt jigi ratifikat la b'sentenza la bi ftehim u lanqas bi zmien.

Ikkunsidrat:-

L-artikolu 1498 tal-Kap 16 jiddisponi li fond moghti ghal izjed min sittax-il sena jew b'mod li l-koncessjonarju jista' jtawwal iz-zmien tal-koncessjoni ghal izjed minn sittax-il sena u, *fil-kaz il-wiehed jew l-iehor, taht kondizzjonijiet li jaqblu izjed mad-disposizzjonijiet ta' l-artikoli li gejgin f'dan it-Titolu* (li jittratta fuq l-enfitewsi) *milli ma' dawk dwar il-kuntratt 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 xort'ohra milli b'att pubbliku.* (Enfasi tal-Qorti).

Ghalhekk biex kirja tigi kunsidrata bhala nulla jridu jikkonkorru zewg cirkostanzi, il-fatt taz-zmien li jkun jeccedi is-sittax il-sena u kondizzjonijiet li jkunu aktar jixtiehbu dawk ta' l-enfitewsi milli ta kiri. L-att pubbliku huwa necessarju biss meta dawn iz-zewg fatturi jirrizultaw.

Issa fil-kaz in ezami l-attrici qeghdha titlob d-dikjarazzjoni tan-nullita' tal-iskrittura ta' lokazzjoni fuq il-fatt semplici li l-kirja giet kuntrattata ghal zmien in eccess ghall-sittax-il sena u ma ingiebet ebda prova li turi li l-kondizzjonijiet kienu tali li jixhbu aktar l-kuntratt ta' enfitewsi. Ghalhekk gialadarba din il-Qorti, diversament preseduta, gja hadet konjizzjoni ta' talba proposta mill-istess attrici fuq il-bazi ta' l-ezistenza ta' kuntratt lokatizju, din il-Qorti ma tarax il-possibilita' ta' pronunzjament iehor li jista' jikkuntrasta mas-sentenza fuq imsemmija li taghmel stat bejn il-partijiet. Ghalhekk jonqos kull bazi ta' l-azzjoni.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija il-Qorti tilqa' l-eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-konvenuti billi tiddikjara l-azzjoni attrici irrita u nulla inkwantu tonqos il-bazi tal-azzjoni.

Spejjes ghall-attrici.

Hon Imhalled Albert A. Magri