MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tal-5 ta' Ottubru, 2004

Avviz Numru. 22/2001/1

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) INFERJURI

MAGISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Seduta ta’ nhar it-Tlieta 5 ta' Ottubru, 2004 .

Avviz numru : 22/2001G2(PC)

Frank Azzopardi kemm f'ismu proprju u kif ukoll bhala mandatarju ta' l-imsefrin Giorgia Azzopardi, Jaen Marcinack, Joseph Azzopardi, Agostina Lanotto, Mario Azzopardi, Anthony Azzopardi u David Azzopardi .

VS

Peter u Doris konjugi Theuma, u ghal kull interess li jista' jkollu Michael Grech .

Il-Qorti ,

Rat l-Avviz li permezz tieghu l-attur proprio et nomine talab lill-konvenuti jghid ghaliex m'ghandhomx jigu kkundannati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilkom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti intom jew min minnkom tizgumbraw definittivament mill-fond numru sebgha u sebghin (77) ta' Triq Palma, Victoria, Ghawdex . Dan previa d-dikjarazzjoni li l-kirja li tahtha intom konvenuti konjugi Theuma qed tippretendu li tiddetjenu dan il-fond hija nulla u mhix opponibbli fil-konfront ta' l-atturi ghaliex saret lilek minn min kellu titolu temporanju b'kundizzjonijiet mhux gusti u bi ksur tad-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu 1530 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta .

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri interpellatorji datati 20 ta' Settembru 2000 u 1 ta' Marzu, 2001 .

Bl-ingunzjoni tal-konvenuti debitament inharrka bis-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Peter u Doris konjugi Theuma li eccepew :

Illi qabel xejn Frank Azzopardi jrid jipprova l-mandat illi huwa jallega illi ghandu minghand il-persuni kollha rapprezentati minnu .

Illi fit-tieni lok, it-talbiet attrici huma infondati fid-dritt u fil-fatt peress illi l-kirja illi l-esponenti jgawdu fuq il-fond 77, Triq Palma, Victoria saret that kondizzjonijiet gusti u xierqa, u ma jezisti ebda ksur tal-artikolu 1530 tal-Kodici Civili . Ghall-kuntrarju dak iz-zmien illi giet kontrattata l-kirja, il-prezz pattwit kien pjuttost wiehed ferm vantaggjuz ghas-sid, kif jigi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza; u ma hemm xejn fil-kondizzjonijiet tal-kirja li jista' b'xi mod jigi interpretat illi huwa ingust ghas-sid .

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Michael Grech li eccepixxa :

1. Illi l-eccipjenti jiddikjara li huwa ma jippretendi li ghandu jew li ghad baqghalu ebda drittijiet fuq il-fond in kwistjoni wara li giet fi tmiemha l-enfitewsi temporanja u dan ghamlu car ma' l-atturi sa mill-bidu nett f'ittra responsiva tas-6 ta' Marzu, 2001, likopja taghha qeghda tigi esebita u markata A ;

2. Illi ma kienx l-eccipjenti li krielhom il-fond in kwistjoni lill-konvenuti l-ohra konjugi Theuma, u meta kera l-fond lil haddiehor l-eccipjenti ma kienx kera ghal zmien aktar mill-perijodu li fih kellha tigi fi tmiemha l-enfitewsi temporanja li kellu favur tieghu .

3. Illi fi kwalunkwe kaz l-eccipjenti m'ghandhu jigi tenut ibati jew li jhallas ebda spejjez tal-kawza billi da parti tieghu l-fond illum jinsab f'idejn l-atturi ;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawza l-attur proprio u f'isem ommu u hutu msiefrin qed ifittex l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond indikat fl-Avviz . Huma jinvokaw l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili u jikkontendu illi l-kirja li l-konvenuti konjugi Theuma jippretendu li ghandhom a favur taghhom hija nulla ghax ma tirrispettax il-kundizzjonijiet stabiliti fl-istess artikolu . Il-konvenut Grech ma jopponix it-talba u jghid illi sa fejn jikkoncerna lilu l-kirja giet terminata malli spiccat il-koncessjoni enfitewtika li biha hu kien originarjament ha il-fond in kwistjoni minghand missier l-attur, u dana kif wara kollox kien gie stipulat specifikament fl-iskrittura ta' kirja li huwa kien ghamel ma' terzi madwar sentejn wara li kien ha dan ic-cens .

Il-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma s-segwenti :

1. L-atturi huma lkoll proprjetarji tal-hanut indikat fl-Avviz;

2. b'kuntratt ta' l-1 ta' Marzu 1976 atti Nutar Giuseppe Cauchi, dan il-fond gie koncess b'titolu ta' cens temporanju minn missier l-atturi Giuseppe Azzopardi favur il-konvenut Michael Grech . Il-koncessjoni saret ghal sbatax (17) il-sena, prorogabbli ghal tmien (8) snin ohra (Dok. A a fol. 27 - 28 tal-process) ;

3. b'kuntratt ta' l-24 ta' April 1993 fl-atti tan-Nutar Dr. Michael Refalo, l-istess Michael Grech uzufruwixxa mill-fakolta' moghtija lilu li jipproroga dan ic-cens (Dok. B a fol. 29 - 31) ;

4. permezz ta' skrittura ta' l-24 ta' Novembru 1978, il-konvenut Michael Grech kien kera l-istess fond lil certu John Grima (Dok. C a fol. 32 - 33) . Minn naha tieghu dan issulloka l-fond lil certi Dominic Grech, Anthony Zammit u Michael Spiteri; dawn imbaghad ssulokaw lil kumpanija bl-isem "Tondommich Limited" . Fl-ahhar nett il-konvenut Peter Theuma kera dan il-fond minghand din il-kumpanija bi skrittura tad-9 ta' Jannar 1984 (Dok. PT. 1 a fol. 36) . Din l-ahhar kirja kif jirrizulta mil-iskrittura relattiva, giet soggetta ghall-istess pattijiet u kundizzjonijiet rizultanti mill-iskrittrua li saret bejn Michael Grech u John Grima .

Il-konvenuti konjugi Thuema issa jippretendu illi huma ghad ghandhom titolu validu ta' kera a favur taghhom, minkejja li skada l-perijodu tal-koncessjoni enfitewtika, u dana bis-sahha tal-gurisprudenza stabilita fis-sentenza fil-kawza **Zahra vs Frendo**[1]**,** fis-sens illi persuna illi tkun irceviet fond b'kera minghand persuna illi ghandha titolu temporanju tibqa' kerrej anke wara l-konsolidazzjoni tal-pussess f'idejn is-sid assolut .
L-artikolu 1530 tal-Kap. 16 jobbliga lis-sid li jonera kirja li tkun giet moghtija minn min ikun ipposjeda l-fond b'titolu temporanju, anke wara li jkun skada dan it-tilolu, basta li

[1] Appell : 2.2, 1969 .

f'kaz ta' fond urban (bhal ma ghandna fil-kaz in ezami), dan ikun sar b'kundizzjonijiet gusti u ghal perijodu li ma jeccedix l-erba' (4) snin . Dwar stipulazzjoni simili fil-ligi taljana r-Ricci jikkumenta illi :

"*Due principii si trovano di fronte, l'uno strettamente* ***giuridico****, il quale non consente che l'affitto possa perdurare estinto l'usufrutto perche' l'usufruttuario non puo' in alcun modo disporre del diritto quando questo piu' non gli appartiene, e tale principio e' consono alla regola, secondo cui,* ***soluto jure dantis, solvitur jus accipientis .*** *L'altro* ***equitativo*** *e d'interesse generale, il quale esige che al diritto d'affitto si dia una certa stabilita', si perche' possa essere vantaggioso all'affittante, e si anche perche non riesca di detrimento al fondo stesso."*[2]

Imma fil-kaz in ezami nistghu nghidu korrettement illi fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika kien ghad hemm kirja vigenti ? Sew fl-ewwel kirja li saret mill-konvenut Grech, kif ukoll fi kwalunkwe sullokazzjoni sussegwenti, dejjem inghad kjarament illi l-lokazzjoni kienet qed issir "**ghar-rimanenti perijodu li baqaghla biex taghlaq il-koncessjoni enfitewtika.**" Ikompli jispjega f'dan ir-rigward l-istess awtur hawn fuq citat illi :

"Quando nella locazione non siasi prefisso un termine determinato, essa s'intende fatta annualmente, ovvero **pel tempo in cui' l'usufrutto durera'.** Nell'un caso e nell'altro l'affituario non puo' obbligare il propri*etario a mantenere il contratto per il tempo che ancora resta a compiere il quinqennio, perche' questo termine* ulteri*ore non e' entrato nella stipulazione del contratto, e a riguardo del medesimo non puo' avere l'affittuario alcun diritto . L'unico termine, che nella specie puo' ritenersi compreso nel contratto, e' quello che ancor rimane per compiere l'anno d'affitto gia in corso al momento in cui l'usufrutto si e' estinto; dunque a questo solo anno l'affituario ha diritto,non gia' agli altri anni che compierebbero un primo o un successivo quinquennio."*[3]

---

[2] Corso Teorico - Pratico di Diritto Civile vol. II. 2da ed. 1886 para.168 pag. 219
[3] ibid. para.171 pag. 222 .

Jidher illi dawn il-principji gew ukoll imhaddna minn din l-istess Qorti, li minkejja dak li gie stabilit f' "Zahra vs Frendo", ikkjarifikat illi :

"…. *f'dan l-istadju dil-Qorti thoss li ghandha tosserva li fil-kawza Zahra vs Frendo, meta spiccat l-enfitewsi kien ghad hemm miexi perijodu ta' lokazzjoni, jekk kienx perijodu originali jew rinnovat tacitament hu immaterjali . Dana qed jinghad ghaliex johrog car minn dik is-sentenza li l-principju fiha enuncjat isegwi biss kemm-il darba fit-terminazzjoni tal-enfitewsi, jew ta' titolu rizolubbli iehor, ikun ghad hemm miexi terminu ta' kiri . Dan hu evidenti ghax l-espressjoni "lokatur" u "inkwilin" huma termini korrelattivi, u ma jistax jezisti nkwilin minghajr ma jkun hemm lokatur u vice-versa . Konsegwentement il-konkluzjoni logika hi li jekk fit-terminazzjoni tal-enfitewsi ma jkunx hemm perijodu korrenti ta' kiri, zghir kemm hu zghir, allura s-successur fil-pussess tal-fond ma jassumix il-vesti guridiku ta' lokatur fil-konfront ta' dak li jkun ghadu qed jokkupa l-fond*."[4]

Dawn huma proprju l-istess cirkostanzi li ghandna fil-kaz in ezami . Il-konvenut Grech kien ta l-fond in kwistjoni b'kera ghall-perijodu li kien fadal mic-cens, u l-istess dawk kollha li dahlu wara l-inkwilin originali, inkluz il-konvenut Theuma, accettaw li joqghodu ghal din il-kundizzjoni . Ghalhekk meta ghalaq dan ic-cens, skadiet ukoll l-ahhar kirja li kien hemm favur il-konvenut Theuma . Qatt ma kien hemm ebda rilokazzjoni, u allura ma jistghax jinghad illi ghad hemm relazzjoni ta' kerrej u inkwilin bejn il-kontendenti. Konsegwentement u kuntrarjament ghal dak li jsostnu l-konvenuti Theuma, "Zahra vs Frendo" mhix applikabbli . L-atturi bhala s-sidien, qatt ma lahqu dahlu fil-vesti ta' kerrej, u ghalhekk lanqas m'huma marbuta bil-provvedimenti tal-ligijiet dwar it-tigdid ta' kera (kap. 69) .

Ghaldaqstant, gialadarba jirrizulta illi l-konvenuti konjugi Theuma qeghdin jokkupaw il-fond in kwistjoni minghajr titolu validu ta' kera, u l-konvenut l-iehor Grech m'hu

[4] Salvu Azzopardi vs Toni Camileri : 15.12..1976

jivvanta ebda pretensjoni dwar l-istess fond, ma jibqa' ebda ostakolu ghaliex it-talba ta' l-atturi m'ghandhiex tigi milqugha .

Ghal dawn il-motivi, tiddecidi l-kawza billi filwaqt illi tichad l-ecezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Thema, tilqa' t-talba attrici, tidikjara illi l-konvenuti Thuema qed jokkupaw il-fond deskritt f'dan l-Avviz minghajr ebda titolu validu fil-ligi, u konsegwentement tordna l-izgumbrament taghhom mill-istess fond fi zmien tlett (3) xhur mil-lum .

L-ispejjez, f'cirkostanzi fejn kienu biss il-konvenuti konjugi Theuma li qed jopponu t-talba, ghandhom jigu sopportati mill-istess konjugi Theuma .
s2201Pc(inf)

< Sentenza Finali >

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