MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta ta' l-20 ta' April, 2006

Avviz Numru. 22/2001/1

Frank Azzopardi kemm f'ismu proprju u kif ukoll bhala mandatarju ta' l-imsefrin Giorgia Azzopardi, Jane Marcinak, 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 jghidu ghaliex m'ghandhomx jigu kkundannati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti huma jew min minnhom jizgumbraw definittivament mill-fond numru sebgha u sebghin (77) ta' Triq Palma, Victoria, Ghawdex. Dan

previa d-dikjarazzjoni li l-kirja li tahtha l-konvenuti konjugi Theuma qed jippretendu li jiddetjenu dan il-fond hija nulla u mhix opponibbli fil-konfront ta' l-atturi ghaliex saret minn min kellu titolu temporanju b'kundizzjonijiet mhux gusti u bi ksur tad-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 1530 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittri interpellatorji datati 20 ta' Settembru 2000 u 1 ta' Marzu 2001; bl-ingunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni.

Ghall-fini ta' kompetenza jigi dikjarat illi l-valur tal-lokazzjoni mertu ta' din il-kawza huwa ta' inqas minn seba' mitt lira Maltija (Lm700).

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

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

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

3. 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 li kopja taghha qeghdha tigi esebita u markata dok.A;

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

3. li fi kwalunkwe kaz l-eccipjenti m’ghandu jigi tenut ibati jew ihallas 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 u d-dokumenti kollha;

Rat is-sentenza ta’ din il-Qorti, diversament preseduta, tal-5 ta’ Ottubru 2004, u dik tal-Onorabbli Qorti tal-Appell (Gurisdizzjoni Inferjuri – Ghawdex) tas-7 ta’ Lulju 2005;

Ezaminat ix-xhieda;

Ezaminat id-dokumenti nkluz in-noti ta’ l-osservazzjonijiet tal-kontendenti;

Rat il-verbal taghha tal-24 ta’ Jannar 2006 u dak tal-lum stess;

Ikkunsidrat:

Illi bis-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell (Gursidizzjoni Inferjuri – Ghawdex) l-atti gew rimessi lil din il-Qorti b’termini cari illi “tippronunzja ruhha fuq l-aspett post ghall-attenzjoni taghha mill-atturi appellati billi, ezaminati minnha l-provi attendibbli u adoperati l-principji guridici applikabbli, tillimita ruhha ghad-domanda quddiemha u tislet il-konsegwenzi logici u guridici okkorrenti”. Id-domanda kif prospettata fl-avviz tal-atturi hija wahda cara fis sens illi l-

atturi qeghdin jazzjonaw biex il-konvenuti jew minn minnhom jigu zgumbrati mill-fond 77, Triq Palma, Victoria, Ghawdex, "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-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 1530 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta". Jigifieri, dak li din il-Qorti hija imsejjha biex tiddecidi hu jekk il-kirja 'vigenti' fuq il-fond de quo maghmula minn min kellu titolu risolubbli (f'dan il-kaz ta' cens) ghandhiex torbot lill-atturi wara li sehhet il-konsolidazzjoni favur taghhom. L-indagni ghalhekk, limitatament ghall-kaz in ezami, hu ristrett ghall-kundizzjonijiet li jirregolaw il-kirja, ossija, jekk humiex gusti u tali li jorbtu lis-sidien konsolidanti (cioe' l-atturi).

Issa mhux kontrastat illi l-atturi huma lkoll proprjetarji tal-hanut in meritu, u lanqas m'hemm disgwid li dan kien inghata lill-konvenut Michael Grech b'titolu ta' cens temporanju, inizjalment ghal sbatax-il sena dekorribbli mill-1 ta' Marzu 1976 (data tal-kuntratt), u sussegwentement prorogat ghal erba' snin ohra b'daqstant li c-cens kien jiskadi fl-ahhar ta' Frar 2001. Lanqas m'hemm kuntrast li fil-kors tac-cens il-fond ghadda ghand diversi persuni b'titolu ta' lokazzjoni bl-ahhar inkwilin ikun il-konvenut Peter Theuma. Huwa sintomatiku hawnhekk li jigi puntwalizzat li din l-ahhar kirja, bhal dawk li pprecedewha, giet soggetta ghall-istess pattijiet u kundizzjonijiet rizultanti mill-iskrittura li saret bejn l-allura enfitewta, l-konvenut f'din il-kawza, Michael Grech, u John Grima, l-ewwel inkwilin. Dan ta' l-ahhar kien da parti tieghu rega' issuloka l-hanut lil terzi, li minn naha taghhom issulokaw wkoll, bl-ahhar inkwilin rizultanti fil-konvenut Peter Theuma.

Illi ghall-finijiet ta' l-indagni ta' din il-kawza dak li jirrizulta huwa illi l-kundizzjonijiet tal-kirja baqghu identici ghall-ewwel kirja bl-unika varjanti tikkonsisti fl-ammont ta' kera li mill-ammont originali pattwit ta' tliet mija u sittin lira Maltin (Lm360) fis-sena saret sitt mija u tmienja u tletin lira Maltin

(Lm638) fis-sena li baqa' fis-sehh gheluq l-enfitewsi temporanja, jigifieri fl-2001.

Illi huwa sinifikattiv li l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili huwa eccezzjoni ghar-regola "resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis", ghaldaqstant soggett ghall-interpretazzjoni restrittiva, li assumiet proporzjonijiet aktar wiesgha wara s-sentenza tal-Appell f' "Zahra vs Frendo" permezz ta' liema l-ahhar inkwilin f'enfitewsi nghata l-protezzjoni tal-ligi specjali, jigifieri l-Kap 69.

Intant, din il-Qorti thoss li fil-kaz in disamina m'ghandhiex ghalfejn tiddilunga oltre dak li huwa ovvju stante illi n-nuqqas ta' kundizzjonijiet 'gusti' li jirregolaw din il-lokazzjoni huma tant preponderanti u palesi, u jolqtu l-kundizzjonijiet kollha hemm pattwiti, inkluz dik tal-ammont ta' kera, li mank giet assoggettata ghar-revisjoni perjodika, kif inhu soltu uzat li jsir u li l-lokatur bhala 'bonus pater familias' kellu kwazi l-obbligu li jimponi, illi tista' tieqaf hawn fuq daqshekk. Skond gurisprudenza accettata anka kundizzjoni wahda 'mhux gusta' hija bizzejjed!!

Illi fir-rigward il-konvenut Michael Grech fil-waqt li hu kellu kull dritt li jaghti l-fond in lokazzjoni kellu wkoll d-dover illi jagixxi 'uti bonus paterfamilias' u jassikura li n-negozju ma jkunx ta' pregudizzju ghall-interessi ta' min kellu jissuccedih (*Appell: Bugeja et v Lantieri et – Vol LXXXV.ii.212).* Obbligu li huwa wisq car ma osservax.

Tiddeciedi ghalhekk illi fil-waqt li tilqa t-taba' ta' l-atturi u tikkundanna lill-konvenuti Peter u Doris konjugi Theuma li jizgombraw mill-fond, qeghdha tipprefiggilhom ghal-dan il-fini terminu ta' xahar mil-lum. Tikkundannhom wkoll ihalsu l-ispejjez tal-kawza hlief dawk relattivi ghall-konvenut Michael Grech li ghandom jibqghu a karigu tieghu.

< Sentenza Finali >

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