MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-13 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 493/2003

United Automobile Limited.

-vs-

A. Bonello Limited.

Il-Qorti;

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentata fil-21 ta' Mejju, 2003 li permezz tagħha s-soċjeta' attriċi ppremettiet:

Illi s-soċjeta' attriċi kkonkludiet ftehim mas-soċjeta' konvenuta permezz ta' skrittura privata li ġġib id-data tal-11 ta' Settembru tas-sena 1995;

Illi kif redatta l-iskrittura privata tikkontempla 'kirja' lis-

soċjeta’ attriċi mingħand is-soċjeta’ konvenuta ta’ żewġ fondi kif deskritti aktar fid-dettal fl-imsemmija skrittura;

Illi din il-‘kirja’ saret għal perjodu ta’ wieħed u ħamsin (51) sena liema perjodu kellu jibda jiddekorri mill-1 ta’ Ottubru, 1995 u l-ammont li kellu jitħallas rappreżentant l-kera tal-fondi kellu jkun dak ta’ tnax-il elf lira Maltin (Lm12,000) fis-sena liema somma kellha sussegwentement tiżdied b’rata ta’ ħamsa u għoxrin fil-mija (25%) wara kull ħames snin;

Illi s-soċjeta’ attriċi ssostni illi l-iskrittura privata in kwistjoni hija nulla a bażi ta’ artikolu 1498(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta;

Illi l-iskrittura privata in kwistjoni saret għal perjodu ta’ wisq aktar minn sittax-il sena u cioe’ għal perjodu ta’ wieħed u ħamsin (51) sena;

Illi l-kondizzjonijiet mniżżla fl-iskrittura jaqblu iżjed mad-disposizzjonijiet ta’ l-artikoli li jirregolaw l-enfitewsi milli mad-disposizzjonijiet li jirregolaw il-kuntratt ta’ kiri;

Illi l-iskrittura privata ffirmata mill-partijiet fl-ismijiet fuq premessi tissodisfa ż-żewġ rekwisiti mitluba mill-artikolu 1498(1) tal-Kodiċi Ċivili stante illi l-perjodu mifthiehem kien jeċċedi s-sittax-il sena u wkoll il-kondizzjonijiet stipulati fl-iskrittura jaqblu iżjed mad-disposizzjonijiet li jirregolaw l-enfitewsi milli dawk id-disposizzjonijiet fil-Kodiċi Ċivili li jirregolaw il-kuntratt tal-kera;

Illi l-ftehim ta’ bejn il-partijiet għandu jitqies bħala konċessjoni ta’ enfitewsi *nonostante* li jissejjaħ kirja;

Illi f’dawn iċ-ċirkostanzi l-ftehim ta’ bejn il-partijiet kellu, taħt piena ta’ nullita’, isir permezz ta’ att pubbliku;

Illi l-ftehim konkluż bejn il-partijiet ġie ffinalizzat permezz ta’ skrittura privata u għar-raġunijiet premessi hu konsegwentement null;

Għalhekk titlob lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m’għandhiex;

1. Tiddikjara illi l-iskrittura privata in kwistjoni hi nulla u bla ebda effett fil-liġi a bażi ta’ l-artikolu 1498(1) tal-Kodiċi Ċivili.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta’ konvenuta nġunta minn issa għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tas-soċjeta’ attriċi maħlufa minn Edmund Gatt Baldacchino, I.D. Nru. 427668(M) u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tas-soċjeta’ konvenuta ppreżentata fil-11 ta’ Settembru, 2003 li permezz tagħha eċċepiet;

1. Illi in linea preliminari, it-talba attriċi hija preskritta abbażi tal-Artikolu 1224 tal-Kap 16 tal-liġijiet ta’ Malta;

2. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talba attriċi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess soċjeta’ attriċi billi mhux minnu li l-kondizzjonijiet fl-iskrittura in eżami jaqblu iżjed mad-disposizzjonijiet ta’ l-artikoli li jirregolaw l-enfitewsi milli mad-disposizzjonijiet li jirregolaw il-kuntratt ta’ kera;

3. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess it-talba attriċi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess soċjeta’ attriċi billi reċentement l-istess soċjeta’ attriċi aċċertat u effetivament ħallset il-kera dovuta għall-iskadenza mill-1 ta’ Ottubru sal-31 ta’ Marzu 2003 u kwindi hemm rinunzja espressa u/jew taċita għall-azzjoni odjerna;

4. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess it-talba attriċi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess soċjeta' attriċi billi l-pattijiet u kondizzjonijiet jirrispekkjaw l-intenzjoni tal-kontraenti u cioe' li jidħlu fi ftehim ta' lokazzjoni liema intenzjoni għandha tiġi rispettata;

5. Illi bla preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti jirriserva kull dritt ta' azzjoni spettanti lilu skond il-liġi fil-konfront tas-soċjeta' attriċi;

6. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tas-soċjeta' konvenuta maħlufa minn Alexander Bonello Dupuis, I.D. Nru. 714659(M) u l-lista tax-xhieda.

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti mogħtija fit-23 ta' April, 2003 li permezz tagħha ġiet miċħuda l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tal-5 ta' Lulju, 2006 u dawk ta' qabel li permezz tagħha l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Il-mertu tal-kawża huwa jekk il-ftehim li sar bejn il-partijiet kienx effettivament lokazzjoni jew kellu l-konnotati ta' kuntratt ta' enfitewsi u għalhekk kellu jsir permezz ta' att pubbliku u għalhekk huwa null.

L-artikolu (1498 tal-Kapitolu 16) in kwistjoni jgħid hekk;

"*Jekk fond jiġi mogħti għal iżjed minn sittax il-sena jew b'mod li l-konċessjonarju jista' jtawwal iż-żmien tal-konċessjoni għal*

iżjed minn sittax il-sena u fil-każ il-wieħed jew l-ieħor taħt kondizzjonijiet li jaqblu iżjed mad-disposizzjonjiet ta' l-artikoli li ġejjin f'dan it-titolu (fuq l-Enfitewsi) *milli ma' dawk dwar il-kuntratti ta' kiri l-konċessjoni titqies li hija ta' enfitewsi, għalkemm il-partijiet ikunu tawha isem ta' kiri u din il-konċessjoni hija nulla jekk tiġi magħmula xorta oħra milli b'att pubbliku.*"

Din il-Qorti fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet John Formosa et vs Dr. Georg Sapiano et deċiża fil-25 ta' Ottubru, 2004 kellha okkażjoni tikkummenta fuq dan l-artikolu b'dan il-mod (billi l-mertu hu l-istess il-Qorti se tirriproduċi parti sostanzjali minn din is-sentenza);

"*Għalhekk f'dan is-sens għandu raġun il-konvenut li mhux biżżejjed li l-kuntratt ikun għal perjodu li jeċċedi s-sittax il-sena biex jiġi dikjarat li hu enfitewsi iżda hemm bżonn ukoll għal dan il-għan li l-kondizzjonijiet globali tal-kuntratt ikunu iktar jixhbu lil dawk ta' enfitewsi milli ta' lokazzjoni. F'dan is-sens il-liġi tagħna hija differenti minn dik Taljana per eżempju illi tassattivament tgħid li l-lokazzjoni ma tistax tingħata għal perjodu li jeċċedi t-tletin sena.*

Ma hemmx għalfejn jingħad li legalment hemm differenza kbira bejn iż-żewġ kuntratti. Il-leġislatur kellu probabilment żewġ raġunijiet għaliex illegisla hekk l-artikolu fuq imsemmi, waħda raġuni fiskali u cioe' ried jevita li l-partijiet ma jħallsux boll billi minflok jikkuntrattaw enfitewsi isemmu l-istess kuntratt lokazzjoni u barra minn hekk meta kuntratt ikollu ċertu tul hu importanti li jkun insinwat biex ma jkunx hemm il-periklu li l-iskrittura tintilef u ma tkunx disponibbli meta jinqala' l-każ. Hu x'inhu pero' hu ċar li mhux bizzejjed li jkun hemm perjodu li jeċċedi s-sittax il-sena biex isir b'att pubbliku taħt piena ta' invalidita'.

Bazikament d-differenza bejn iż-żewġ kuntratti hija li fl-

enfitewsi l-utilista hu meqjus bhala s-sid fil-perjodu enfitewtiku u għandu prattikament biss l-obbligu li jħallas iċ-ċens fil-waqt li fil-lokazzjoni l-prinċipju jibqa' li s-sid jibqalu l-obligazzjonijiet ta' sid u l-kerrej jista' biss juża l-oġġett mikri. Fil-fehma tal-Qorti għalhekk wieħed irid iħares lejn il-ftehim in kwistjoni fil-fond biex jara lil liema kuntratt dan jixbah l-iktar għaliex kif anke ingħad fil-kawża fl-ismijiet Lorenzo Vella vs Giuseppe Bugeja Bonnici *(18 ta' Novembru, 1948 – Prim'Awla);*

Il-liġi tagħna ma tagħmel ebda divjet ta' lokazzjoni itwal minn ċertu perjodi, ħlief fil-każ ta' uzufruttwarji u pussessuri taħt titolu rizolubili. Għalhekk il-lokazzjoni ta' fondi urbani u rustivi tista' ssir għal kwalunkwe żmien, twil kemm ikun twil purke' jkun determinat u jkun jirriżulta minn att pubbliku jew minn skrittura privata jekk jeċċedi sentejn fil-każ ta' fondi urbani."

Għalhekk, anke f'dan il-każ, irid jigi eżaminat jekk il-kondizzjonijiet tal-kuntratt in kwistjoni jixbhux iktar kuntatt ta' lokazzjoni jew ta' enfitewsi.

Kuntratt ta' lokazzjoni skond l-Artikolu 1526 tal-Kapitolu 16 huwa;

Kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' ħaġa, għal żmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti tintrabat li tħallas għaliha.

Kuntratt ta' enfitewsi skond l-Artikolu 1494 hu kuntratt *li bih waħda mill-partijiet tagħti lill-parti l-oħra, għal dejjem jew għal żmien bi ħlas ta' kull sena determinat jew b'ċens determinat illi din ta' l-aħħar tintrabat li tħallas lilha fi flus jew f'oġġetti bhala rikonoxximant tad-dominju.*

Il-partijiet f'dan il-kuntratt ftehmu dwar il-kera pagabbli, liema kera kellha tiżdied kull ħames snin b'rata ta' ħamsa u għoxrin

fil-mija (25%); fl-aħħar sena kellha mbagħad tiżdied b'ħames mija fil-mija (500%) presumibilment biex is-soċjeta' konvenuta ikollha tinnegozja mill-ġdid il-kondizzjonijiet.

L-obligazzjonijiet tal-partijiet elenkati fil-kuntratt huma pjuttost limitati. Il-kerrej obbliga ruħu li jħallas l-ispejjeż fiskali imposti jew li setgħu jiġu imposti fuq il-fond, kif ukoll il-liċenzji u permessi relattivi. Huwa kellu juża l-fond in konnesjoni man-negzju tiegħu. Huwa intitolat jissulloka l-fond kemm totalment u kemm parzjalment purke' jinforma lis-sid b'dan sebat ijiem qabel u jitħallas sena kera lis-sid. Il-kerrej ma għandu ebda dritt jieħu kumpens tal-miljoramenti jew benefikati li jagħmel fil-fond.

Il-Qorti taqbel illi l-isem li jagħtu l-partijiet għall-ftehim ma hux rilevanti għaliex allura kull meta l-partijiet jindikaw il-ftehim bħala kera ebda parti ma tista' tattakka dak il-ftehim taħt l-Artikolu 1498. Ma hemmx dubbju li t-tul tal-kuntratt f'dan il-każ jixbah iktar lill-kuntratti ta' enfitewsi milli ta' lokazzjoni. Izda kif gia' ingħad irid ikun hemm kondizzjonijiet oħra fl-istess ftehim illi jixbhu lil dawk ta' enfitewsi. Il-problema hi illi fil-prassi kummercjali kondizzjonijiet li oriġinarjament kienu intiżi għall-enfitewsi bdew jiġu applikati f'kirjiet u dan minħabba esiġenzi tan-negozju li jirrikjedu li l-kerrej jieħu lura l-investiment li jkun għamel, u dawk tas-sid li jrid ikun ċert li jieħu kera tajba u fl-istess ħin ma jkollux l-isvantaġġi illi għandu l-kerrej minħabba l-liġijiet tal-kera. Eżempju klassiku hu d-dritt ta' sullokazzjoni. Dan hu espressament aċċettat mil-liġi f'każ ta' kera anzi jekk ma jiġix vjetat hu meqjus bħala miftiehem. Is-soċjeta' attriċi qed issostni li ladarba dan hu accettat fil-ftehim ifisser li jixbah kuntratt ta' enfitewsi. Hu minnu li f'enfitewsi ma jistax jigi vjetat id-dritt li l-fond jingħata in sub-enfitewsi iżda l-fatt li hu nkluż fil-kuntratt ma jfissirx *per se* li din hija xi ħaġa aljena għall kuntratt ta' lokazzjoni.

Is-soċjeta’ attriċi tindika dawn il-kondizzjonijiet bħala li jixhbu lill-kuntratt ta’ enfitewsi iktar minn ta’ lokazzjoni (oltre t-tul tal-kuntratt); il-ħlas tat-taxxi u liċenzji, l-użu tal-fond, il-miljoramenti, id-dritt ta’ sullokazzjoni, u l-ħlas ta’ sena kera f’każ ta’ trasferiment. Il-Qorti tħoss li jekk il-kondizzjonijiet kollha jittieħdu flimkien, dawn jixbhu iktar dawk ta’ kuntratt ta’ enfitewsi milli ta’ lokazzjoni. L-unika kondizzjoni li wieħed jista’ jxebbah lill-kuntratt ta’ lokazzjoni hu li l-użu tal-fond, għalkemm wiesgħa sew fis-sens kummerċjali, huwa pero’ limitat għall-użu kummerċjali ta’ l-istess kerrej, mentri f’konċessjoni enfitewtika ma jkun hemm limitazzjoni ta’ xejn. Madankollu kondizzjoni waħda ma jfissirx li l-Artikolu 1498 ma japplikax. Jekk wieħed jeżamina dan l-artikolu sew jara li jintuża l-kliem jaqblu iżjed u għalhekk il-leġislatur kellu f’moħħu l-preponderanza tal-kondizzjonijiet, li kif wieħed jista’ jara huma palesament iktar kompatibbli ma’ kuntratt ta’ enfitewsi. Għall-Qorti l-iktar element importanti, barra dak taż-żmien, huwa l-kunċett ta’ lawdemju li żgur hu kompatibbli mal-kuntratt tal-enfitewsi – infatti storikament dan il-kunċett kien intiż biex is-sub-enfitewta jirrikonoxxi manifestament id-dominju tad-direttarju u fl-istess ħin ikun hemm manifestazzjoni tar-rikonoxximent ta’ l-istess sub-enfitewta. Bl-istess mod l-imposizzjoni tal-ħlasijiet kollha dovuti lill-Gvern taħt xi forma jew oħra fil-konfront tal-kerrej hu konsonanti ma’ obbligazzjoni ta’ sid jew enfitewta u mhux ta’ kerrej. Ukoll *nonostante* dak li ngħad fuq, huwa minnu li llum il-ġurnata l-liberta ta’ sullokazzjoni ma tantx hija karatteristika ta’ kuntratt ta’ lokazzjoni.

Il-Qorti taqbel ukoll li l-fatt li s-soċjeta’ attriċi baqgħet tħallas il-kera skond il-kuntratt ma kienx jipprekludiha li tistitwixxi l-kawża għaliex dak li hu null ma jistax ikun sanabbli – ara s-sentenzi ċitati mill-Qorti fl-imsemmija sentenza preliminari tagħha tat-23 ta’ April, 2004.

Għaldaqstant il-Qorti fil-waqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-

konvenuti, tilqa' t-talba attriċi u tiddikjara null il-ftehim bejn il-partijiet imsemmi fiċ-ċitazzjoni. L-ispejjeż, ħlief dawk gia' deċiżi, fiċ-ċirkostanzi jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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