



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI**

Seduta tas-17 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 1170/1991/1

Maria Dolores sive May Gili

vs

Anthony Tonna

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attrici ppremettiet:

Billi l-attrici b'kuntratt fl-atti tan-nutar Dr Mario Bonello tat-12 ta' Awissu 1969 kienet ikkoncediet lill-Robert Busuttil b'titolu ta' cens temporanju għall-20 sena il-fond numru 59 Rudolph Street, Sliema, liema cens temporanju għalaq fit-8 ta' Settembru 1989;

Billi l-attrici kienet giet sussegwentement informata li Anthony Tonna kien qiegħed jikri mingħand certa Mary Busuttil eredi tal-istess Robert Busuttil l-fond numru 59 magħruf bħala Pincott Rudolph Street, Sliema li jifforma l-kamra laterali tal-fond fuq imsemmi mogħti b'enfitewsi temporanja;

Billi għalkemm fit-8 ta' Settembru, 1989 għalaq il-fuq imsemmi cens il-konvenut fuq imsemmi baqqa ma irritornax il-fond li kien jinsab f'idejh lill-attur; liema fond lanqas giet ritornat lilha mill-istess May Busuttil;

Billi l-kirja li setgħet saret mill-istess Mary Busuttil jew l-aventi kawza tagħha lill-istess konvenut Anthony Tonna ma saritx fuq kondizzjonijiet gusti u ekwi għall-attrici u għalhekk dina ma hiex obbligata li tirrikonoxxiha fl-istess kirja;

Billi għalhekk il-konvenut qiegħed jiddetjeni l-fuq imsemmi fond mingħajr ebda titolu validu fil-ligi;

Għalhekk l-attrici talbet li l-konvenut jgħid għaliex din il-Qorti m'għandiex:-

1. Prevja d-dikjarazzjoni li huwa l-konvenut qiegħed jiddetjeni l-fond fuq imsemmi mingħajr ebda titolu validu fil-ligi;
2. tikkundannah biex fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilhu prefiss jizgombra mill-fuq imsemmi fond;
3. illi tigi kamra laterali tal-fond 59 Rudolph Street, Sliema magħruf bħala Pincott;
4. jigi kkundannat l-istess konvenut iħallas l-ispejjeż ta' din il-kawza.

B'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-attrici għad-danni lill-konvenut u bl-ingunzjoni tal-istess konvenut għas-subizzjoni;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-dikjarazzjoni tal-attrici debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn gie sottomess :-

Preliminarjament l-inkompetenza rationae materiae billi l-eccipjent qed jokkupa l-fond taht titolu ta' lokazzjoni u l-Qorti kompetenti ghal talba ta' zgumbrament huwa l-Bord li Jirregola l-Kera;

Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal premess ma saritx talba biex jigi dikjarat li l-kirja li hemm favur l-eccipjent ma saritx fuq kondizzjonijiet gusti u ekwi u ghalhekk it-talbiet tal-attrici huma intempestivi u l-eccipjent ghandu jigi liberat mil-osservanza;

Fit-tielet lok u fil-meritu u minghajr pregudizzju ghal-premess u in linea sussidjarja, l-eccipjent jokkupa biss kamra laterali li fil-present huwa referit bhala 59 C Rudolphe Street, Sliema u qed jokkupa l-fond taht titolu validu ta' lokazzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat id-digriet taghha (diversament presjeduta) tat-3 ta' Marzu 1993 li bih gie nominat bhala perit tekniku sabiex jistabilixxi il-valur lokatizzju tal-fond in kwestjoni l-AIC Joseph Huntingford bil-fakoltajiet kollha soliti;

Rat ir-rapport tal-abbli perit tekniku debitament konfermat bil-gurament fil-kors tas-seduta tal-15 ta' Novembru 1993;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenut;

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Kummrec tas-16 ta' Jannar 1995 li permezz taghha l-Qorti ddikjarat ruhha inkompetenti li tiehu aktar konjizzjoni tal-kawza minhabba inkompetenza u lliberat il-konvebnut mill-osservanza tal-gudizju;

Rat is-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tat-8 ta' Gunju 1999 li biha l-isemmija sentenza tal-Qorti tal-Kummerc giet revokata u l-atti gew rimessi lill din il-Qorti ghall-kontinwazzjoni tat-trattazzjoni fil-meritu;

Rat id-digriet taghha tal-14 ta' Marzu 2000 li bih gie nominat l-AIC David Pace bhala perit tekniku sabiex jivverifika l-kostatazzjonijiet kollha li saru mill-perit tekniku gia nominat u jirrelata bil-miktub dawr il-konkluzjonijiet li wasal ghalihom il-perit tekniku gia nominat;

Rat in-nota tal-konvenut tas-27 ta' Marzu 2000;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut tad-9 ta' Ottubru 2000;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attrici tas-27 ta' Ottubru 2000;

Rat id-digriet taghha tad-29 ta' Mejju 2001 li bih l-inkariku mgħoti lill-perit tekniku gie estiz sabiex jghati ukoll il-valur lokatizzju għar-rigward ta' meta bdiet il-kirja cioe' fil-1978;

Rat ir-rapport tal-abbli perit tekniku debitament konfermat bil-gurament fil-kors tas-seduta tas-7 ta' Ottubru 2003;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attrici tal-17 ta' Settembru 2004;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut tal-4 ta' Ottubru 2004;

Rat li l-kawza giet differita għas-sentenza;

Ikkonsidrat:

L-attrici tghamel referenza ghall-kuntratt fl-atti tan-nutar Dr Mario Bonello tat-12 ta' Awissu 1969 li bih ikkoncediet lill-certu Robert Busuttil b'titolu ta' cens temporanju ghall-20 sena il-fond numru 59 Rudolph Street, Sliema, liema cens temporanju ghalq fit-8 ta' Settembru 1989. L-attrici tippremetti illi sussegwentement saret taf li l-konvenut Anthony Tonna kien qieghed jikri minghand l-eredi tal-imsemmi Robert Busuttil kamra laterali tal-imsemmi fond. Meta l-imsemmi cens temporaneo ttermina fl-imsemmija data il-konvenut u l-eredi tal-imsemmi Robert Busuttil ma irritornawx il-fondi in kwestjoni lill-attrici. L-attrici tippremetti ukoll li l-kirja li setghet saret lill-konvenut ma saritx fuq kondizzjonijiet gusti u ekwi ghall-attrici u ghalhekk l-istess attrici mhux obbligata tirrikonoxxi l-istess kirja. Ghall-attrici ghalhekk il-konvenut qed jiddetjeni l-fond in kwestjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Ghalhekk l-attrici qed titlob li jigi dikjarat li l-konvenut qieghed jiddetjeni l-fond fuq imsemmi minghajr ebda titolu validu fil-ligi u li l-istess konvenut jigi kkundannat jizgombra mill-istess fond ossia kamra laterali;

Il-konvenut qed jeccepixxi preliminarjament l-inkompetenza rationae materiae ta' din il-Qorti. Jeccepixxi ukoll li ma saritx talba biex jigi dikjarat li l-kirja li hemm favur l-eccipjent ma saritx fuq kondizzjonijiet gusti u ekwi u ghalhekk it-talbiet huma intempestivi. Fil-meritu l-eccipjent jokkupa biss kamra laterali li fil-present hi referita bhala 59 C Rudolphe Street, Sliema u qed jokkupa l-fond taht titolu validu ta' lokazzjoni;

Fid-dikjarazzjoni tieghu l-konvenut spjega li hu qed ihallas kera ta' tlett mija u hamsin liri maltin (Lm350) fis-sena li jithallsu kull tlett xhur bil-quddiem u taht l-kondizzjonijiet soliti ta' lokazzjoni;

L-eccezzjoni preliminari tal-konvenut giet definittivament deciza pernmezz tal-imsemmija sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-8 ta' Gunju 1999 li biha l-isemmi sentenza tal-Qorti tal-Kummerc giet revokata u l-atti gew rimessi lill din

il-Qorti għall-kontinwazzjoni tat-trattazzjoni fil-meritu. Jibqa għalhekk li jigu trattati l-eccezzjonijiet l-oħra fid-dawl tat-talbiet attrici. L-ewwel li trid tigi investita hi jekk il-kirja favur il-konvenut hix ekwa u gusta;

L-attrici specifika li l-meritu ta' din il-kawza mhux l-imsemmi fond kollu li jinsab f'Rudolph Street Sliema izda tikkoncerna biss kamra laterali tal-istess fond. L-attrici tikkonferma li kienet taf b'din il-kirja favur il-konvenut minn qabel ma għalaq ic-cens. L-attrici infurmat lill-konvenut li ma kinitx kuntenta bil-kirja kif kien saret. Il-kamra in kwestjoni kienet tintuza bħala hanut li minnu jinbieghu alarms tal-karozzi u xi affarijiet bħal dawn. Skond l-attrici l-imsemmija kera mhux ekwa u gusta. Ic-cens tal-fond kollu, inkluza għalhekk anke il-kamra in kwestjoni kien mitejn u hamsin lira (Lm250) fis-sena;

Il-konvenut ikkonferma li għandu negozju li jgestixxi mill-hanut f'numru 62 Rudolph Street, Sliema. Dan jinsab zweg bibien bogħod mill-fond in kwestjoni. Il-kamra laterali in kwestjoni kien hada b'lokazzjoni minnghannd ic-censwalist u kriha mill-ewwel għal Lm350 fis-sena. Il-kamra in kwestjoni juzha biex jahzen l-affarijiet tan-negozju;

Il-perit tekniku l-mibki AIC Joseph Huntinford fir-rapport tiegħu l-ewwel iddeskriva l-kamra laterali in kwestjoni u sussegwentement ivvaluta il-kera xieraq ta' dan il-fond, fic-cirkostanzi prevalenti fiz-zmien li sar ir-rapport, fis-somma ta' seba mija u hamsin liri fis-sena (LM750). L-imsemmi perit tekniku sabiex wasal għal din il-konkluzjoni ikkonsidra dak kollu li kien rilevanti u pertinenti għal finijiet tal-istess valutazzjoni;

It-tieni perit tekniku, l-AIC David Pace, fir-relazzjoni tiegħu kkonkluda li l-ewwel Perit Tekniku kien korrett meta

vvaluta l-kera tal-fond in kwistjoni fl-epoka illi huwa ghamel l-ispezzjoni tieghu u dan ghaliex l-istess perit tekniku kien gie mitlub jghamel stima tal-valur lokatizzju tal-fond kif kien fiz-zmien li saret l-ewwel perizia. Inoltre kkonkluda li m'ghandux ivarja tali valur li wasal ghalih l-ewwel perit tekniku ghaliex meqjus il-posizzjoni tal-post kif ukoll il-kummerc u attivita' generali ta' madwar il-fond bhala valur lokatizzju ghall-fond kummercjali s-somma ta' seba' mija u hamsin lira Maltin (Lm750) hija gusta u reali;

Fir-relazzjoni ulterjuri tieghi l-abbli perit tekniku ha in konsiderazzjoni ic-cirkoistanzi prevalenti meta effettivament saret il-kirja in kwestjoni favur il-konvebnut, cioe' f'Gunju 1978. Wara li ha in konsidreazzjoni ic-cirkostanzi kollha tal-kaz u cirkostanzi ohra rilevanti l-perit tekniku kkonkluda li jaqbel li fic-cirkostanzi vigenti f'Gunju tal-1978 il-kera ta' tlett mija u hamsin lira Maltin (Lm350) fis-sena kienet kera gusta u xierqa;

L-attributi tissottometti li wiehed ghandu joqod fuq il-valutazzjoni kif saret mill-ewwel perit tekniku. Tali valutazzjoni, dejjem skond l-attributi hi gusta u ekwa peress li l-perit ikkonsidra diversi fatturi bhal posizzjoni tal-fond, il-facilita li tasal ghal dan il-fond, il-kobor tal-fond u wkoll il-kundizzjoni u l-benefikat tal-fond li huma ta' tgawdija ghall-inkwilin. Dawn il-fatturi kollha jikkundizzjonaw il-kwantum tal-kera xierqa. L-istess l-ewwel perit tekniku gustament wettaq il-valutazzjoni fic-cirkostanzi kif ezistew fiz-zmien tar-relazzjoni u cioe meta saret il-konsolidazzjoni. Skond l-attributi ghal finijiet tat-test jekk il-kirja saritx b'mod ekwu u gust ghandu jigi komnsidrat iz-zmien meta c-cens ittermina u cioe' meta saret il-konsolidazzjoni;

Skond il-konvenut il-valutazzjoni trid issir abbazi ta-c-cirkostanzi li kienu jsehhu fil-mument li saret il-kirja u f'dan il-kaz, f'Gunju 1978;

L-artikolu 1530 tal-Kodici Civili jipprovdi li lokazzjoni li ssir matul koncessjoni enfitewtika temporanea tibqa tissusti purche' il-kirja tkun saret taht kondizzjonijiet gusti. Ghandu

Kopja Informali ta' Sentenza

ghalhekk jigi valutat jekk il-kondizzjonijiet tal-kirja in kwestjoni humiex` ingustament oneruzi fil-konfront tas-sid. Iz-zmien rilevanti, fl-opinjoni tal-Qorti u tenut kont tal-imsemmija provvedimenti tal-Kodici Civili, hu z-zmien meta saret il-kirja in kwestjoni u mhux meta saret il-konsolidazzjoni fi tmiem l-enfitewsi. Huwa fil-hin li ssir il-lokazzjoni li c-censwalist hu obbligat li jhares id-drittijiet tas-sid billi jimponi kundizzjonijiet li f'dak il-hin ikunu ekwi u gusti;

In vista ta' dan kollu u in vista tal-konkluzjonijiet ulterjuri tat-tieni perit tekniku u tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz u tal-kundizzjonijiet tal-kirja wiehed ghandu jasal ghal konkluzjoni li l-kondizzjonijiet tal-kirja in kwestjoni huma gusti u ekwi;

Fid-dawl tal-premess it-talbiet kollha attrici ghandhom jigu respinti;

Ghal dawn il-motivi :

Tiddeciedi billi tichad it-talbiet kollha attrici;

In vista tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----