MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2007

Citazzjoni Numru. 134/2004

Calcedonio, Louis u Vincent ahwa Gatt
vs
Victor Cilia u Cilia Products Limited

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi li biha ppremettew:

Illi l-atturi kienu s-sidien tal-fond ossia store numru tnejn u hamsin (52) gewwa Triq San Tumas, il-Hamrun; u

Illi permezz ta' att pubbliku datat 29 ta' Ottubru 1977 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, kien gie koncess lill-konvenuti titolu ta' subcens temporanju ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena (21) u dana sabiex dan il-fond jintuza bhala store mill-konvenuti. Illi ghalhekk ic-cens temporanju msemmi skada b'effett mid-29 ta' Ottubru 1998; u

Illi l-konvenuti kienu qeghdin jokkupaw il-fond imsemmi minghajr ebda titolu fil-ligi; u

Illi minkejja li diversament interpellati, il-konvenuti kienu baqghu inadempjenti u ma hargux mill-fond proprjeta` ta' l-atturi; u

Illi fil-fehma ta' l-atturi, il-konvenuti ma kellhomx eccezzjonijiet xi jressqu kontra t-talbiet attrici;

L-atturi talbu lill-Qorti biex:

1. Tiddeciedi skond it-talba bid-dispensa mis-smiegh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tordna lill-konvenuti jivvakaw il-fond ossia store numru tnejn u hamsin (52) fi Triq San Tumas Hamrun, stante li l-istess fond qed jigi okkupat mill-konvenuti minghajr titolu validu fil-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u dokumenti prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

1. Illi t-talbiet attrici kienu infondati fil-fatt u fid-dritt fil-konfront tas-socjeta` konvenuta stante li s-socjeta` konvenuta kienet qeghda tokkupa l-fond taht titolu validu fil-Ligi, liema titolu kien naxxenti minn skrittura ta' lokazzjoni taht kundizzjonijiet gusti u ekwi maghmula bejn il-konvenut Victor Cilia f'ismu proprju u f'isem id-ditta Cilia Products min-naha l-wahda bhala enfitewta, u s-socjeta` konvenuta min-naha l-ohra, liema skrittura hija datata 22 ta' Dicembru 1992;

2. Illi ghalhekk is-socjeta` konvenuta kienet ilha tokkupa l-fond de quo taht titolu ta' kera mit-22 ta' Dicembru 1992;

3. Illi meta skada c-cens temporanju moghti mill-atturi favur il-konvenut Victor Cilia f’ismu proprju u f’isem id-ditta Cilia Products, fit-22 ta’ Dicembru 1998, l-atturi kienu obbligati li jirrikonoxxu lis-socjeta` konvenuta bhala inkwilina u jaccettaw il-kera skond il-Ligi;

4. Illi in vista tal-fatt illi l-atturi kienu rrifjutaw li jaccettaw il-kera, is-socjeta` konvenuta kellha tiddepozita l-kera fil-Qorti;

5. Illi kien jirrizulta pero` li l-atturi zbankaw il-kera ta’ sittin lira Maltin (LM60) depozitati fil-Qorti ghall-perjodu 22 ta’ Gunju 1999 sal-21 ta’ Dicembru 1999, cedola numru 1207/99 u b’hekk l-atturi effettivament kienu irrikonoxxew lis-socjeta` konvenuta;

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-konvenuti.

Rat l-atti kollha tal-kawza fosthom il-kuntratt tad-29 ta’ Ottubru 1977 tas-sub enfitewsi ghal 21 sena u l-ftehim bejn Victor Cilia u Oreste Cilia ghan-nom ta’ Cilia Products Limited tat-22 ta’ Dicembru 1992 riferibbilment ghall-kirja tal-fond de quo.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Gie prezentat affidavit ta’ Calcedonio Gatt li fih intqal li huwa iben Maria Gatt li mietet fis-27 ta’ Frar 2001, u l-fond numru 52, fi triq San Tumas, il-Hamrun, kien proprjeta` parafernali ta’ ommu. Zied ighid li l-fond in kwistjoni gie koncess lill-konvenut Victor Cilia u anke lis-socjeta` Cilia Products b’titolu ta’ sub-enfitewsi temporanja, u l-koncessjoni enfitewtika kienet ghal wiehed u ghoxrin sena dekorribbli mit-22 ta’ Dicembru 1977, u li s-sub-cens skada fit-22 ta’ Dicembru 1998. Qal ukoll li skond il-kuntratt, il-fond kellu jintuza ghal skop ta’ ***store***, u issa l-

konvenuti ma jistghux jippretendu li t-titolu ta’ cens jigi konvertit ghal wiehed ta’ kera. Semma li meta skada c-cens hu u hutu ma accettawx iktar il-hlas tac-cens jew l-hekk imsejha kera. Qal li hadd mill-konvenuti ma qal li wellew il-fond in kwistjoni lil xi kumpanija, u dan semghuh l-ewwel darba minghand l-avukat Mario DeMarco, u konsegwentement il-flus bdew jigu depozitati fil-Qorti Civili. Huwa sostna li la l-ligi titkellem biss dwar residenza, il-konvenuti ma kellhom l-ebda dritt jaghmlu konverzjoni fit-titolu, u ghalhekk qed jokkupaw il-fond minghajr titolu validu fil-ligi.

Gie prezentat affidavit ta’ Vince Gatt li fih issemma li hu jigi wiehed mit-tliet ahwa, iben in-Nutar Gatt u Maria nee` Formosa, u kkonferma fl-intier tieghu l-affidavit ta’ Calcedonio Gatt.

Xehed Victor Cilia li qal li meta gie referut ghall-kuntratt a fol 5 tad-29 ta’ Ottubru 1977, u qal li hemm imnizzel li l-fond urban ghandu jintuza bhala ***store***, u llum ghadu uzat ghal din l-istess haga. Qal li eventwalment kien sar ftehim , b’forma ta’ skrittura, izda lis-sidien ma kienux qalulhom.

Xehed Vince Attard li qal hu jahdem bhala ufficjal tal-Qorti nkarigat mis-sezzjoni tas-Subbasti u ghandu zewg kopji ta’ zewg cedoli ta’ depositu li saru minn Victor Cilia ***pro et nomine*** wahda fid-29 ta’ Jannar 1999, u l-ohra, fit-2 ta’ Lulju 1999. Hu esebixxa kopja ta’ dawn ic-cedoli u kkonferma li sar l-izbank. Wahda giet zbankata fit-22 ta’ Gunju 1999 minn Joseph Gatt u l-ohra fl-istess gurnata. Spjega li l-procedura biex isir l-izbank hija dejjem l-istess u tintalab karta ta’ l-identita` tal-persuna, u jitnizzel in-numru taghha. Huwa kkonferma li t-talba ghall-izbank kienet saret minn Dr. Edward Gatt, u kien hu personalment li deher ghan-nom ta’ Joseph u Mary Gatt, li favurihom kien id-depozitu.

Xehed Louis Gatt li qal li qed jaghmlu l-kawza bhala werrieta tal-mejtin Joseph u Mary Gatt, u skond it-testment taghhom, il-werrieta kienu tlieta, Louis, Calcedonio, u Vincent. Semma li ommu mietet erba’ snin

ilu, u missieru miet xi tnax-il sena ilu, u ma kienx jaf li huma zbankaw il-kera.

Xehed Oreste Cilia li qal li huh Victor kien kera lil Cilia Products Limited. Din ir-remissa ta’ 52, St. Thomas Str., il-Hamrun, bil-prezz ta’ Lm120, u llum il-gurnata l-post huwa uzat bhala ***store.*** Qal ukoll li kien hemm zmien meta l-kera ma kenitx qed tigi accettata mill-konjugi Gatt u ghalhekk kien sar id-depozitu tal-kera fir-Registru tal-Qorti. Qal li l-kera fil-fatt kienet giet zbankata xi sena ilu. In kontro-ezami, huwa kkonferma li dan huwa ***store*** u mhux residenza.

Xehed il-Perit Michael Attard li qal kien inkarigat mill-konvenuti biex jaghti stima tal-post in kwistjoni fuq kera ghall-habta ta’ l-1992. Huwa kien stmah xi LM120 u kien jintuza bhala ***store.*** In kontro-ezami qal li li l-post fih bieb ta’ remissa, u li fih ukoll ***w.c.***

Rat id-digriet tad-9 ta’ Mejju, 2005 li bih gie nominat il-Perit Godwin Abela bhala perit tekniku.

Rat ir-rapport tal-Perit Godwin Abela li fih semma:
“DESKRIZZJONI U VALUTAZZJONI TAL-FOND:
L-esponent jissottometti s-segwenti deskrizzjoni u valutazzjoni tal-fond in kwistjoni wara li ha in konsiderazzjoni kull aspett li jirrifletti l-valur tal-imsemmija fond inkluz il-lokazzjoni tal-fond, il-kundizzjoni u pizizjiet ohrajn.

Nru. 52 Triq San Tumas, Hamrun.

Il-fond hu mahzen jew *store* fil-livell tat-triq u sottostanti bini iehor hu abitat. Il-fond jinsab f’zona residenzjali/kummercjali qrib it-triq principali tal-Hamrun. Il-fond ghandu kejl ta’ cirka 35 metri kwadri u jinsab f’kundizzjoni tajba.
Valutazzjoni tal-fond fin-1992 – Lm3,926 (tlett elef disa’ mija u sitta u ghoxrin liri Maltin).

Valur lokatizju tal-fond fl-1992 – Lm275 (mitejn u hamsa u sebghin liri Maltin) fis-sena.

BAZI TA' VALUTAZZJONI

L-esponent jissottometti s-segwenti parametri li fuqhom ibbaza l-valutazzjonijiet sottomessi.

Valur attwali ghal kirja tal-i*store* – Lm15 kull metru kwadru fis-sena jew Lm525 fis-sena.

Valur kapitalizzat bis-7% - Lm7,500.

Rata annwali ta' apprezzament tal-valur tal-proprjeta` f'din iz-zona – 7%. Dan ifisser li fi 13-il sena l-apprezzament kien ta' 91%."

Xehed il-Perit Godwin Abela li qal li wasal ghal dak il-valur ghax ghandu certu ***guidelines*** fuq ***rental value*** inkluz f'postijiet u kundizzjonijiet differenti. Hu kkonferma li ghamel ***valuation*** tal-post, billi ddekapitalizza sakemm wasal ghar-***rental value*** fl-1992, u anke llum. Qal li kemm-il darba ghamel valutazzjonijiet f'dawk l-inhawi tal-Hamrun u ha in konsiderazzjoni wkoll, li l-post in kwistjoni jinsab f'St. Thomas Street u mhux f'High Street. Semma li wasal ghall-konkluzjoni ta' Lm15 kull ***square metre*** kull sena, u jahseb li din hija "***fair rent***". Hu rega' kkonferma li kien iddekapitalizza l-post, fl-1992 ivvalutah LM3926 u fl-2005 ivvalutah LM7500.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. Fatti:

Fis-6 ta' April 2004 Dr. DeMarco ddikjara li mhux qed jigi kontestat fir-rigward ta' Victor Cilia li hu mhux jokkupa l-fond u ghalhekk ma jistax jigi kundannat jivvaka mill-fond in kwistjoni galadarba ma jokkupax l-istess fond. Ghal kull buon fini ddikjara li Victor Cilia m'ghandux interess fl-istess fond. Fl-istess data gie sostnut li Cilia Products Limited tokkupa l-post taht titolu ta' kera mibdi fit-22 ta' Dicembru 1992 u li ghalhekk a tenur tal-gurisprudenza kien dmir ta' sid il-post li ladarba issa skada c-cens jaccetta l-kera direttament mis-socjeta` konvenuta.

Ghalkemm l-atturi kienu talbu d-dispensa mis-smiegh tal-kawza a tenur tal-artikolu 167 tal-Kap 12 fl-imsemmija data tas-6 ta' April, 2004 (fol 11) il-Qorti awtorizzat il-prezentata tal-eccezzjonijiet.

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna huma li l-atturi qed jitolbu u jippretendu l-fond uzat bhala ***store*** numru 52, gewwa Triq San Tumas, il-Hamrun. L-atturi jsostnu li l-istess fond qed jigi okkupat mill-konvenuti minghajr titolu validu fil-ligi. Illi l-konvenuti sostnew illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt, stante li s-socjeta` konvenuta Cilia Products Limited, qeghda tokkupa l-fond taht tiolu validu fil-Ligi. Jirrizulta li fid-29 ta' Ottubru 1977 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, Mary Gatt illum mejta, ikkoncediet lil Victor Cilia kemm f'ismu kif ukoll ghan-nom tad-ditta Cilia Products b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja mit-22 ta' Dicemrbu 1977 sat-22 ta' Dicembru 1998 l-imsemmi fond. Irrizulta li fit-22 ta' Dicembru 1992 Victor Cilia f'ismu u f'isem id-ditta Cilia Products permezz ta' skrittura privata kera l-fond in kwistjoni lil Cilia Products Limited u in segwitu fis-16 ta' April, 1994 saret emenda fl-iskrittura fuq imsemmija tat-22 ta' Dicembru 1992 fejn zdiedet kundizzjoni ohra fejn gie inibit kull trasferiment ta' ishma tas-socjeta` Cilia products Limited lil terzi persuni.

Irrizulta li meta skada s-sub-cens temporanju wara li Cilia Products Limited offrew il-kera lis-Sinjura Gatt u din m'accettatx din il-kera sar depozitu mis-socjeta` msemmija u ghalhekk gie prezentat il-kera permezz ta' cedola fir-registru ta' din il-Qorti, liema kera giet zbankata fit-22 ta' Ġunju 1992, 29 ta' Jannar 1999 u 2 ta' Lulju, 1999 liema zbank sar minghajr ebda kundizzjoni. Irrizulta wkoll li fis-27 ta' Frar 2001 mietet omm l-atturi.

<u>D2. Okkupazzjoni bla titolu:</u>

Ghandu jinghad illi l-bazi ta' l-azzjoni ta' l-atturi u allura ta' l-iskop tat-talba tal-izgumbrament, hija fondata fuq l-allegazzjoni li l-konvenut qed jokkupa l-fond bla titolu. L-interpretazzjoni ta' xi tfisser "okkupazzjoni bla titolu", hi ormai wahda pacifika, kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelina Camilleri et vs Paul Mifsud et**, Appell, Sede

Inferjuri, 12 ta' Awissu 1994. Din l-espressjoni timporta okkupazzjoni ta' fond li sa mill-bidu nett ma kenitx konsentita, okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens, abuzivament, bi vjolenza, b'arbitriju, jew klandestinament, liema illegalita` pperdurat sal-mument li tkun giet proposta l-kawza."

D3. Effett tal-izbank:

Meta sar l-izbank tal-flus depozitati l-Qorti sar zbank tal-flus tal-kera u kwindi fil-fehma tas-socjeta` konvenuta sar rikonoxximent tal-inkwilinat. Dan l-izbank wassal ghar-rikonoxximent tas-socjeta` konvenuta.

Il-fatt li l-izbank sar ghal perjodi li jigu wara l-iskadenza tal-koncessjoni sub-enfitewtika juri car li sar rikonoxximent tal-inkwilinat ghax kien propju ghalhekk li s-socjeta` konvenuta kienet qed tiddepozita l-kera. Hemm kopji ta' zewg cedoli a fol 38 u 40 u applikazzjonijiet ghall-izbank a fol 39 u 41.

Ma kien hemm ebda kundizzjoni maghmula ma' l-izbank izda sar zbank tal-flus tal-kera u ghalhekk rikonoxximent tal-inkwilinat.

Illi l-atturi, originarjament, ma ridux jaccettaw il-kera, billi ma ridux jirrikonoxxu lill-konvenut bhala inkwilin tal-fond. Izda galadarba rrizulta mix-xhieda ta' Vincent Attard, ufficjal tal-Qorti inkarigat mis-sezzjoni tas-Subbasti, li l-kera depozitata giet zbankata fid-29 ta' Jannar 1999, u fit-2 ta' Lulju 1999 minn Joseph Gatt, u l-ohra minn Joseph u Mary Gatt, (a fol 37-41), dan ifisser li la din il-kera giet irtirata, l-atturi irrikonoxxew lil Cilia Products Limited (id-depozitarji) (ara fol 38 u 40) bhala l-kerrejja. Illi gie precizat mill-istess xhud li kien proprju Dr. Edward Gatt li kien irtira d-depozitu ghan-nom ta' Joseph u Mary Gatt (fol 52 u 94). Kwindi, l-allegazzjoni ta' nuqqas ta' titolu da parti tal-konvenut ma tfisser xejn, ladarba l-kera giet accettata minnhom. L-atturi rreferew ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell sede Inferjuri fl-ismijiet **Anthony Agius Gilibert et vs Peter Cassar Torreggiani** deciza fit-12 ta' Mejju, 2003 u ghal decizjoni tal-Bord li jirregola l-Kera tal-4 ta' Marzu 1977 fl-ismijiet **Michele Camilleri vs F.S.**

Abdilla u insistew li minn dawn id-decizjonijiet johrog car li r-rinunzja trid tkun cara u bl-istess mod ir-ricezzjoni tal-kera ma tippregudikax l-azzjoni jekk il-lokatur jircievi l-kera sat-tmiem tar-rilokazzjoni.

Jidher li l-atturi ma apprezzawx biz-zejjed il-kuntest tas-sentenza kwotata. Infatti f'**Agius Gilibert vs Cassar Torreggiani** citata [a fol 7 tal-kopja dattilografata] insibu: "Invece, il-lokatur jippregudika ruhu meta jircievi ammont ta' kera li jmur 'l hemm mill-perijodu tar-rilokazzjoni. Biex dan il-pregudizzju ma javverax ir-ricezzjoni tal-kera tkun trid issir bla pregudizzju ghall-azzjoni minnu ezercitata ghall-izgumbrament tal-intimat. ("**Giuseppe Chetcuti Bonavita -vs- Antonio Zarb**", Appell, 7 ta' Gunju 1950; "**Maria Assunta Chetcuti Bonavita -vs- Alda Borg Cherubino**", Appell, 25 ta' Novembru 1963)…

Tali accettazzjoni ma tistax tigi konciljata mat-talba tar-rikorrenti ghaliex mhux biss ma hijiex kompatibbli mat-talba taghhom izda wkoll ghax timplika rinnovazzjoni tal-lokazzjoni ("**Alfred Spampinato –vs- Joseph Muscat**", Appell Kummerc, 11 ta' Frar 1992; "**Comdr. Godfrey Critien M.D. –vs- Anthony Tabone et**", Appell, 10 ta' Marzu 1972).

Minn dan fuq espost, kif rikapitulat fil-kazistika ezaminata, huwa evidenti illi guridikament l-appellanti ma ghandhomx ragun fl-aggravju taghhom. Fl-assenza ta' rizerva ta' l-azzjoni li kienet pendenti l-appellanti gew li rrinunzjaw ghad-dritt tal-azzjoni intentata minnhom ghall-otteniment tal-permess biex ma jgeddux il-kirja. Dan dejjem ghal motiv fuq abbondantement rilevat illi l-fatt tar-rilokazzjoni ripetuta bla rizerva mhiex kompatibbli ma' l-intenzjoni taghhom li jikkonservaw l-azzjoni biex jiehdu pussess lura tal-fond."

Fil-kaz in ezami ma saret ebda riserva meta sar l-izbank. Certament jekk l-atturi kellhom xi dritt saret rinunzja ghad-dritt tal-azzjoni meta sar l-izbank.

Dan huwa sufficjenti biex it-talba attrici tigi michuda. Izda il-Qorti sejra wkoll tezamina l-aspetti tal-kawza taht l-artikolu 1530.

<u>D4. Kap 16 – Art 1530</u>

Fil-kawza fl-ismijiet Bernard Bugeja et vs Carmen mart Michele Lanteri et deciza mill-Onor Qorti tal-Appell Civili Superjuri fl-4 ta' April, 2001 [LXXXV-II-I-I-212] inghad:
"L-artikolu 1530 (1) tal-Kodici Civili jipprovdi li l-ghoti b'kiri lil persuna li tippossjedi haga b'titolu temporanju (f'dan il-kaz utilista u lokativ jiswa' ukoll kwantu ghas-successr tieghu jekk ikun sar taht kondizzjonijiet gusti - ***a contrario sensu*** l-kirja ma tkunx tiswa jekk il-kondizzjonijiet li tahthom il-kirja tkun saret ma jkunux gusti.

Il-verb "ikun sar" effettivament jiddetermina l-mument li fih il-Qorti kellha tivverifika jekk il-kondizzjonijiet kinux jew le gusti fiz-zmien meta tkun saret il-kirja.

Il-verifika tal-gustizzja ta' kondizzjonijiet tal-kirja kellha necessarjament tigi stabbilita b'ezami tac-cirkostanzi fattwali meta l-kunsens vinkolanti tal-kontraenti fil-ftehim ta' kiri holoq ir-rabta kontrattwali li biha l-fond ikun gie lokat.

Din il-Qorti hi wkoll tal-fehma li l-gustizzja tal-kondizzjonijiet kellha allura tigi stabbilita minn ezami komplessiv tal-ftehim kollu tal-kiri u tal-kondizzjonijiet kollha li ghalihom ikun suggett. Il-ligi ma torbotx il-gustizzja tal-kiri ma' xi element partikolari, bhall-quantum tal-kera, jew id-dritt ta' sullokazzjoni jew l-obbligu li jsiru benefikati."

Fil-kawza fl-ismijiet **Salvinu Testaferrata Moroni Viani vs David Vella** nomine deciz mill-Appell Kummercjali fil-21 ta' April, 1995 inghad li l-Qorti jidhrilha li galadarba l-ligi tirregola l-***quantum*** ta' kera li ghandha tithallas ma tistax il-Qorti, minghajr ma tonqos gravement mill-obbligi taghha li tirrispetta l-ligijiet li jigu emanati mill-organi kompetenti u sakemm dawn ikunu konformi mad-disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni ma tapplikahomx biex tapplika regoli ta' natura ohra.

Fil-kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Cecil Azzopardi pro et noe vs Josephine Montalto noe** et deciza fl-24 ta' Settembru, 1997 inghad li l-principji stabbiliti f'Zahra vs Frendo jridu jigu modifikati fil-kaz ta' fondi kummercjali ghax dawk kienu maghmula fid-dawl ta' problemi serji ta' akkomodazzjoni socjali li kienet tezisti f'dak iz-zmien.

L-atturi sostnew li s-socjeta` konvenuta m'ghandhiex titolu minhabba li l-iskrittura kienet saret ***in extremis*** wara li skada z-zmien tas-sub-enfitewsi temporanju u addirittura jasserixxu l-***mala fede*** tal-konvenuti minhabba li l-konvenuti ma kienu infurmaw lill-atturi dwar din l-iskrittura. Semmew li ma gietx prodotta l-persuna li rredigiet l-iskrittura.

Ghall-kuntrarju s-socjeta` konvenuta ssostni li ma hemm ebda prova tal-allegazzjoni tal-atturi dwar l-iskrittura privata li fil-fehma tal-istess socjeta` hija wahda valida li tikkontjeni l-firem taz-zewg partijiet u tirrapprezenta l-intenzjoni tal-partijiet kif kienet tezisti fid-data tal-istess skrittura.

L-atturi rreferew ghall-artikolu 1530 tal-Kap 16 dwar l-ghoti b'kiri ta' haga li tkun ghand persuna taht titolu temporanju meta din issir taht kundizzjonijiet gusti u jsostnu li kieku stess il-kirja ma kenitx saret taht kundizzjonijiet gusti minhabba li l-iskrittura ma fihiex tmiem u hija ghall-ammont ta' Lm120 fis-sena meta l-perit inkarigat mill-Qorti qal li fiha kera ta' Lm275 fis-sena. Is-socjeta` konvenuta ssostni li l-pussessur taht titolu temporanju ossija Victor Cilia ghan-nom tad-ditta Cilia Products ma kellux jitlob il-kunsens tad-direttarji ossija l-atturi qabel jghaddi l-pussess tal-fond lil terzi jew li b'xi mod kellhom jigu involuti fin-negozjati d-direttarji. Il-ligi ma tirrikjedix dan. Il-ligi ma tobbligax lill-pussess taht titolu temporanju li jinforma lis-sidien.

Jinghad li fil-kawza fl-ismijiet **Dr. George Vassallo et vs Julian Sammut** deciza fis-17 ta' Frar, 1995 il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li persuna li tipprevalixxi ruhha mill-

artikolu 1530(1) tal-Kodici Civili ma jistax jigi meqjus li agixxa in ***malafede*** u li din kienet haga permissibbli.

Ta' min ighid ukoll, li fid-decizjoni fl-ismijiet **Joseph Zammit vs Joseph Hili,** Appell Sede Inferjuri, 27 ta' Gunju 1953, "ma hux dubitat li r-regola generali hi l-"***onus probandi***" hu fuq min jafferma fatt u mhux fuq min jinnegah - "***ei incumbit probatio qui dicit, non ei qui negat***". L-atturi kellhom l-obbligu li juru liema kundizzjonijiet ta' kera kienu jkunu xierqa fil-mument li fih giet koncessa l-kirja (**Bernard Bugeja et vs Carmen mart Michele Lantieri et** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' April, 2001). Jinghad li l-konvenuti ma kienux iffissaw il-kera arbitrarjament izda kienu nkarigaw lill-Perit Attard fl-1992 li kien wasal ghall-istima tal-Lm120 u kien ukoll previst l-gholi gradwali tar-rata tal-kera skond klawsola 2 tal-iskrittura tal-lokazzjoni. Importanti huwa l-mument tal-koncessjoni tal-kirja u mhux ta' meta l-fond ikun jista' jittiehed lura mid-direttarju.

Il-Qrati taghna kkunsidraw bhala kundizzjonijiet ingusti
a) l-ghoti lill-inwkilin tal-fakulta` li jaghmel dawk l-aterazzjonijiet li jidhirlu necessarji (**Alfred Gera de Petri noe vs Salvatore Vincent Lofaro** tat-2 ta' Novembru 1983 Appell Civili);
b) in-nuqas li jigu inkluzi restrizzjonijiet rigwardanti sullokazzjoniu /jew cessjoni tal-kirja (**Perit Edwin Calleja vs Joseph Said** Qorti tal-Kummerc 15 ta' April 1994);
c) assunzjoni tar-responsabbilta` min-naha tas-sid ghar-riparazzjonijiet ordinarji fil-fond.

Dawn il-kundizzjonijiet ma gewx inkluzi taht ebda forma fl-iskrittura private in ezami. Anzi jinghad li l-imsemmija skrittura tikkontjeni obbligazzjonijiet li jipprotegu lid-direttarji:
(i) skond klawsoli 3 u 4 l-fond ma nkeriex ghal kwalsiasi skop kummercjali u s-socjeta` konvenuta hija projbita milli tuza l-istess fond bhala ***catering establishment, restaurant*** u ***bar***.
(ii) skond klawsola 5 l-inkwilin huwa obbligat li ma jissullokax il-kirja ***in toto*** jew ***in parte*** u anqas jista' jsir

trasferiment tal-ishma tas-socjeta` konvenuta favur terzi u b'hekk ma tistax issir assenjazzjoni tal-kera.
(iii) skond klawsola 6 hemm limitazzjoni tal-obbligu tas-sid ghar-riparazzjonijiet straordinarji interni u esterni fuq is-socjeta` inkwilina.
(iv) skond klawsola 7 benefikati jibqghu proprjeta` tas-sid minghajr ebda dritt ta' kumpens.
(v) skond klawsola 8 hemm id-dritt li jigi spezzjonat il-fond.

Hawnhekk ghandu jinghad li jekk l-atturi hassew li l-iskrittura kienet wahda ***in mala fede*** kif sostnew fin-nota tal-osservazzjonijiet taghhom ghaliex ma ghamlux kawza specifikament biex jattakkaw din l-iskrittura!

Ukoll il-kundizzjonijiet tal-kirja jidhru konformi mal-ligi. L-uniku aspett li jidher mhux propju konformi huwa l-ammont tal-kera. Izda dan kien gie bazat fuq stima ta' Perit Arkitett. Aspett bhal dan huwa dejjem xi ftit diskrezzjonali. Fil-fehma tal-Qorti ma hemmx raguni sufficjentement valida biex il-kirja tigi mhassra.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Izda minhabba n-natura tal-kaz spejjez bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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