MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tas-27 ta' Frar, 2009

Appell Civili Numru. 1170/1991/2

Maria Dolores sive May Gili u b'digriet tal-11 ta' Dicembru 2006, stante l-mewt ta' Maria Dolores sive May Gili l-atti gew trasfuzi f'isem Simone xebba, Nadya mart Thomas Fenech u Edgar ahwa Gili

v.

Anthony Tonna

Il-Qorti:
Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attrici fis-16 ta' Ottubru 1991 li tghid hekk:

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

“U billi l-attrici kienet giet sussegwentement informata li Anthony Tonna kien qieghed jikri minghand certa Mary Busuttil eredi tal-istess Robert Busuttil l-fond numru 59 maghruf bhala Pincott Rudolph Street, Sliema li jifforma l-kamra laterali tal-fond fuq imsemmi moghti b’enfitewsi temporanja;

“U billi ghalkemm fit-8 ta’ Settembru, 1989 ghalaq il-fuq isemmi cens il-konvenut fuq imsemmi baqa’ ma rritornax il-fond li kien jinsab f’idejh lill-attur; liema fond lanqas giet ritornat lilha mill-istess Mary Busuttil;

“U billi l-kirja li setghet saret mill-istess Mary Busuttil jew l-aventi kawza taghha lill-istess konvenut Anthony Tonna ma saritx fuq kundizzjonijiet gusti u ekwi ghall-attrici u ghalhekk dina mhiex obbligata li tirrikonoxxih fl-istess kirja;

“U billi ghalhekk il-konvenut qieghed jiddetjeni l-fuq imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

“Jghid ghalhekk l-istess konvenut ghaliex ma ghandhiex din il-Qorti:

“1. Prevja d-dikjarazzjoni li huwa l-konvenut qieghed jiddetjeni l-fond fuq imsemmi minghajr 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 maghruf bhala Pincott;

“4. Jigi kkundannat l-istess konvenut ihallas l-ispejjez ta’ din il-kawza.

"B'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-attrici ghad-danni lill-konvenut u bl-ingunzjoni tal-istess konvenut ghas-subizzjoni;"

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut (fol. 8) li in forza taghha eccepixxa illi;

"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 kundizzjonijiet gusti u ekwi u ghalhekk it-talbiet tal-attrici huma intempestivi u l-eccipjent ghandu jigi liberat mill-osservanza;.

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

"Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Kummerc fis-16 ta' Jannar, 1995, li permezz taghha l-Qorti ddikjarat ruhha nkompetenti li tiehu aktar konjizzjoni tal-kawza u lliberat il-konvenut mill-osservanza tal-gudizzju;

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti, diversament komposta, tat-8 ta' Gunju 1999, li biha l-imsemmija sentenza tal-Qorti tal-Kummerc giet revokata u l-atti gew rimessi lill-ewwel Qorti ghall-kontinwazzjoni tat-trattazzjoni fil-meritu;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta' Novembru, 2006 li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi cahdet it-talbiet kollha attrici u, in vista tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz, ordnat li l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet;

"L-attrici taghmel referenza ghall-kuntratt fl-atti tan-nutar Dr Mario Bonello tat-12 ta' Awwissu 1969 li bih ikkoncediet lill-certu Robert Busuttil b'titolu ta' cens temporanju ghall-20 sena l-fond numru 59 Rudolph Street, Sliema, liema cens temporanju ghalaq 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 l-konvenut u l-eredi tal-imsemmi Robert Busuttil ma rritornawx il-fondi in kwistjoni lill-attrici. L-attrici tippremetti wkoll li l-kirja li setghet saret lill-konvenut ma saritx fuq kundizzjonijiet 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 kwistjoni 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 wkoll li ma saritx talba biex jigi dikjarat li l-kirja li hemm favur l-eccipjent ma saritx fuq kundizzjonijiet 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 Rudolph 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-kundizzjonijiet soliti ta' lokazzjoni;

"L-eccezzjoni preliminari tal-konvenut giet definittivament deciza permezz tal-imsemmija sentenza tal-Qorti tal-

Appell tat-8 ta' Gunju 1999 li biha l-isemmija sentenza tal-Qorti tal-Kummerc giet revokata u l-atti gew rimessi lil din il-Qorti ghall-kontinwazzjoni tat-trattazzjoni fil-meritu. Jibqa ghalhekk li jigu trattati l-eccezzjonijiet l-ohra fid-dawl tat-talbiet attrici. L-ewwel li trid tigi investita hi jekk il-kirja favur il-konvenut hix ekwa u gusta;

"L-attrici specifikat 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 ghalaq ic-cens. L-attrici nfurmat lill-konvenut li ma kienitx kuntenta bil-kirja kif kien saret. Il-kamra in kwistjoni kienet tintuza bhala hanut li minnu jinbieghu *alarms* tal-karozzi u xi affarijiet bhal dawn. Skond l-attrici l-imsemmija kera mhux ekwa u gusta. Ic-cens tal-fond kollu, inkluza ghalhekk anke il-kamra in kwistjoni kien mitejn u hamsin Lira (Lm250) fis-sena;

"Il-konvenut ikkonferma li ghandu negozju li jgestixxi mill-hanut f'numru 62 Rudolph Street, Sliema. Dan jinsab zewg bibien boghod mill-fond in kwistjoni. Il-kamra laterali in kwistjoni kien hadha b'lokazzjoni minghand ic-censwalist u krieha mill-ewwel ghal Lm350 fis-sena. Il-kamra in kwistjoni juzha biex jahzen l-affarijiet tan-negozju;

"Il-perit tekniku l-mibki AIC Joseph Huntinford fir-rapport tieghu l-ewwel iddeskriva l-kamra laterali in kwistjoni u sussegwentement ivvaluta il-kera xieraq ta' dan il-fond, fic-cirkustanzi prevalenti fiz-zmien li sar ir-rapport, fis-somma ta' seba' mija u hamsin Liri fis-sena (Lm750). L-imsemmi perit tekniku sabiex wasal ghal din il-konkluzjoni ikkonsidra dak kollu li kien rilevanti u pertinenti ghal finijiet tal-istess valutazzjoni;

"It-tieni perit tekniku, l-AIC David Pace, fir-relazzjoni tieghu 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 lokatizju 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 lokatizju 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-cirkostanzi prevalenti meta effettivament saret il-kirja in kwistjoni favur il-konvenut, cioe` f’Gunju 1978. Wara li ha in konsiderazzjoni ic-cirkustanzi kollha tal-kaz u cirkustanzi ohra rilevanti l-perit tekniku kkonkluda li jaqbel li fic-cirkustanzi vigenti f’Gunju tal-1978 il-kera ta’ tlett mija u hamsin Lira Maltin (Lm350) fis-sena kienet kera gusta u xierqa;

“L-attrici tissottometti li wiehed ghandu joqghod fuq il-valutazzjoni kif saret mill-ewwel perit tekniku. Tali valutazzjoni, dejjem skond l-attrici hi gusta u ekwa peress li l-perit ikkunsidra 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-cirkustanzi kif ezistew fiz-zmien tar-relazzjoni u cioe` meta saret il-konsolidazzjoni. Skond l-attrici ghal finijiet tat-test jekk il-kirja saritx b’mod ekwu u gust ghandu jigi kunsidrat iz-zmien meta c-cens ittermina u cioe` meta saret il-konsolidazzjoni;

“Skond il-konvenut il-valutazzjoni trid issir abbazi tac-cirkustanzi 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 kundizzjonijiet gusti. Ghandu ghalhekk jigi valutat jekk il-kundizzjonijiet tal-kirja in kwistjoni humiex ingustament oneruzi fil-konfront tas-sid. Iz-zmien rilevanti, fl-opinjoni tal-Qorti u tenut kont tal-imsemmija provedimenti tal-Kodici Civili, hu z-zmien meta saret il-kirja in kwistjoni 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-cirkustanzi kollha tal-kaz u tal-kundizzjonijiet tal-kirja wiehed ghandu jasal ghal konkluzjoni li l-kundizzjonijiet tal-kirja in kwistjoni huma gusti u ekwi;"

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu lil dina l-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Qorti billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut takkolji t-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-istess konvenuti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-20 ta' Jannar 2009;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat;

Illi f'din il-kawza l-atturi, eredi tal-attrici originali, qed jitolbu li jiehdu lura kamra, parti minn fond akbar li kien koncess b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Robert Busuttil fit-12 ta' Awwissu, 1969. Gheluq ic-cens temporanju, l-attrici rat li tiehu lura l-fond, izda sabet li kamra laterali kienet inkriet bhala fond kummercjali lill-konvenut u dan bi skrittura tas-7 ta' Frar 1978. L-attrici resqet dawn il-proceduri u talbet dikjarazzjoni li l-kirja ma saritx taht "kundizzjonijiet gusti" u kwindi ma torbotx fil-konfront taghha bhala sid, u li allura l-konvenut ma kellux titolu biex jibqa' in okkupazzjoni tal-fond (il-kamra).

L-ewwel Qorti cahdet it-talba attrici wara li qieset li skond l-opinjoni ta' perit tekniku minnha mahtur, kera ta' Lm350 fis-sena f'Gunju tal-1978, kienet wahda gusta u xierqa. Dik il-Qorti qalet ukoll li wara li ezaminat il-kundizzjonijiet tal-kirja sabet li l-istess kienu gusti u ekwi u, kwindi, jorbtu lis-sid.

L-atturi appellaw bl-aggaravji jkunu duplici: i) li l-*punctum temporis* skond liema l-kundizzjonijiet tal-kirja kellhom jigu evalwati bhala gusti jew le huwa d-data tal-konsolidament tal-fond; u ii) li l-kundizzjonijiet tal-kirja huma, f'kull kaz, mhux gusti.

Trattat l-ewwel aggravju, din il-Qorti tghid mill-ewwel li hi ma taqbilx mal-argumenti tal-appellanti, u dana peress li hu fil-mument li ssir il-kirja li c-censwalit ghandu obbligu li jipprotegi anke l-interessi tal-padrun dirett, u hu f'dak il-mument li hu jrid iqis li jimponi "kundizzjonijiet gusti".

Fil-kawza **Muscat et v. Lautier et**, deciza minn din il-Qorti fid-9 ta' Marzu, 2007, intqal hekk dwar il-prinicipji li ghandhom jirregolaw l-ezami in materja:

"Fil-konsiderazzjonijiet taghha l-Qorti trid tirregola l-materja fid-dawl tal-principji stabbiliti minn din il-Qorti fir-rigward partikolarment li l-'gustizzja' o meno tal-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni trid tigi mistharrga fid-dawl tac-cirkustanzi ezistenti u prevedibbli fiz-zmien li fih sehhet il-kirja (ara ***Azzopardi v. Montalto****, deciza minn din il-Qorti fis-17 ta' Frar 2003,* ***Bugeja v. Lantieri****, deciza wkoll minn din il-Qorti fl-4 ta' April 2001) u li kull kundizzjoni trid tigi ezaminata mhux izolotament, izda fil-kuntest tal-ftehim kollu (ara* ***Bugeja v. Lantieri*** *fuq imsemmija), ghalkemm, ma jistax jigi eskluz li kundizzjoni wahda tant tkun 'unfair' li xxejjen ir-ragjonevolezza tal-kundizzjonijiet l-ohra, b'mod li l-ftehim kollu jitqies li ma sarx taht kundizzjonijiet gusti."*

(Ara wkoll **Muscat v. Tanti Dougall et**, deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Novembru, 2008)

Fid-dawl ta' dan, l-ewwel aggravju tal-appellanti qed jigi michud.
Trattat issa t-tieni aggravju, din il-Qorti hi nklinata li taqbel mal-appellanti, fis-sens li meta saret il-kirja *"…ma sar ebda sforz da parti ta' (enfitewta temporanju) biex jipprotegi l-interessi futuri tas-sid billi almenu jassigura makkanizmu kif il-kera kellu jigi awmentat minn zmien*

ghall-zmien”: **Cassar v. Dowling**, deciza minn din il-Qorti fil-5 ta’ Ottubru 1998.

Kif osservat din il-Qorti fil-kawza **Debrincat v. Borg**, deciza fit-18 ta’ Novembru 1985, trattandosi ta’ fond mhux rezidenzjali (kif inhu wkoll il-fond meritu ta’ din il-kawza), il-partijiet jistghu jistabilixxu fil-kuntratt lokatizzju awment tal-kera minn zmien ghal zmien. Kien mistenni mic-censwalist li hekk jikkuntratta anke f’dan il-kaz hu jimponi kundizzjonijiet li mhux biss ikunu gusti ghalih, izda wkoll verament gusti ghas-sid.

Dan il-fatt, flimkien mal-koncessjoni lill-inkwilin li jaghmel benefikati u “kwalunkwe tibdil” fil-fond (ara d-dokument fol. 24) (koncessjoni li tista’ tigi dezunta minn klawsola (e) tal-kuntratt lokatizzju – anke jekk dik il-klawsola tinghata tifsira differenti, l-fatt li s-sid jista’ jinvolvi ruhu f’kawza biex l-istess tinghata interpretazzjoni gudizzjarja, hija ndikazzjoni ta’ nuqqas da parti tac-censwalist) jindika, fil-fehma ta’ din il-Qorti, li c-censwalist ma agixxiex bhala *bonus paterfamilias*, u lanqas ma wera li kien konxju mill-fatt li dak li jistipula hu jista’ jorbot ghal hafna snin lid-direttarju wara l-konsolidament.

Ghalhekk il-kirja in kwistjoni ma tistax titqies li torbot lis-sid u kull titolu li kellu l-konvenut ghat-tgawdija tal-fond spicca gheluq il-koncessjoni enfitewtika.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell billi tilqa’ l-istess, thassar u tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Qorti u minflok tghaddi biex tilqa’ t-talbiet attrici, u ghall-fini tat-tieni talba tipprefiggi terminu ta’ xaghrejn mil-lum li fih il-konvenut ghandu jizgombra u jhalli liberu u battal a favur l-atturi l-fond meritu ta’ din il-kawza.

L-ispejjez ta’ din il-kawza jithallsu kollha mill-konvenut appellat.

< Sentenza Finali >

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