



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tas-6 ta' Mejju, 2009

Citazzjoni Numru. 874/2008

**Joseph Preca f'ismu proprju u bħala prokuratur ta' l-  
assenti Peter u Mark aħwa Debono, u ta' Marianne  
mart Joseph Grima; Francis Preca; u Alexandra mart  
Joseph Farrugia**

**-vs-**

**Victor Reginiano; Mario Gauci u Alexander Gauci**

**Il-Qorti;**

Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentat fit-28 ta' Awissu 2008  
li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. L-esponenti huma ko-proprjetarji tal-fond 292  
Republic Street, Valletta;

2. Il-proprjeta' tal-fond 292 Republic Street, Valletta ġiet għand l-esponenti wara l-mewt tal-ġenituri / nanniet tagħhom Joseph u Violet Preca;

3. Missier / in-nannu ta' l-esponenti, Joseph Preca, illum mejjet, kien kera l-fond 292 Republic Street, Valletta lill-intimat Victor Reginiano permezz ta' skrittura datata l-1 ta' Ġunju 1963;

4. Mal-mewt tal-missier / nannu ta' l-esponenti, u ċioe' Joseph Preca, il-proprjeta' in kwistjoni, li kienet tiffirma parti mill-komunjoni ta' l-akkwisti bejn Joseph u Violet Preca ġiet diviża kwantu għal nofs indiviż, proprjeta' ta' Violet Preca bhala sehemha mill-komunjoni ta' l-akkwisti, u kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor usufrutt ta' Violet Preca u *nuda proprietas* ta' ulied Joseph u Violet Preca;

5. Wara l-mewt ta' Joseph Preca, fit-13 ta' Marzu 1986 martu Violet Preca u l-intimat Victor Reginiano daħlu fi skrittura privata fejn għamlu referenza għall-kundizzjonijiet fl-iskrittura ta' l-1 ta' Ġunju 1963 iżda għamlu din il-kirja tat-13 ta' Marzu 1986 għal ammont ta' kera differenti li hija ferm inġusta għas-sidien tal-fond. *Inoltre* ftehm li l-kirja tkun għal żmien tletin sena u ġurnata rinnovabbli għal perjodi oħra ta' għaxar snin kull darba, u allura prattikament għal żmien indefinit;

6. L-għada li saret din l-iskrittura, fl-14 ta' Marzu 1986, l-intimat Reginiano issulloka l-imsemmi fond lill-intimati Mario u Alexander Gauci;

7. Il-kirja saret fit-13 ta' Marzu 1986 hija null u ma torbotx lill-esponenti għax saret għal żmien indefinit u għax ma saritx taħt kundizzjonijiet ġusti. Konsegwentement, l-esponenti lanqas ma huma marbuta bis-sullokazzjoni tal-14 ta' Marzu 1986;

8. Għal kull buon fini jiżdied illi l-kirja tal-1 ta' Ġunju 1963 lanqas ma torbot lill-esponenti in kwantu bil-ftehim tat-13 ta' Marzu 1986 l-effetti ta' dik l-iskrittura spiċċaw għal kollox u saret torbot dik tat-13 ta' Marzu 1986. *Inoltre*, mingħajr preġudizzju għal dan, fi kwalunkwe każ l-

Kopja Informali ta' Sentenza

iskrittura tal-1 ta' Ġunju 1963 kienet torbot għal massimu tletin sena u għalhekk illum l-effetti ta' l-istess skrittura spicċaw għal kollox;

9. Għal dawn ir-raġunijiet kollha u għal dawk li se jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimati qegħdin iżommu u / jew jokkupaw il-fond 292 Republic Street, Valletta mingħajr titolu li jiswa fil-liġi;

Għaldaqstant jgħidu l-intimati l-għaliex din l-Onorabli Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara illi l-lokazzjoni tat-13 ta' Marzu 1986 vantata mill-intimat Victor Reginiano tal-fond 292 Republic Street, Valletta ma tiswiex għax saret għal żmien indefinit u / jew għal żmien iktar minn erba' snin u / jew wkoll għax ma saritx taħt kundizzjonijiet ġusti;

2. Tiddikjara li konsegwentement lanqas ma tiswa s-sullokazzjoni tal-14 ta' Marzu 1986 bejn l-intimat Reginiano u l-intimati Mario u Alexander Gauci;

3. Tiddikjara li l-intimati qiegħdin iżommu u / jew jokkupaw il-fond 292 Republic Street, Valletta mingħajr titolu li jiswa fil-liġi;

4. Tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju li tiffissa din l-Onorabli Qorti, jiżgombraw mill-fond 292 Republic Street, Valletta.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa ngunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa ta' l-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata ppreżentata fit-28 ta' Ottubru 2008 li permezz tagħha l-konvenuti Gauci eċċepew:

1. Illi l-fatti dikjarati fl-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi ma humiex kontestati;

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Illi l-fatti dikjarati fit-tieni paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi ma humiex kontestati;

3. Illi l-fatti dikjarati fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi ma humiex kontestati;

4. Illi l-fatti dikjarati fir-raba' paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi ma humiex kontestati;

5. Illi l-fatti dikjarati fil-ħames paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi dawn huma ikkontestati *inter alia* għaliex: (1) l-iskrittura tat-13 ta' Marzu 1986 sempliċiment immodifikat il-kirja eżistenti; u (2) ma hemm xejn ingust fil-kundizzjonijiet tal-kerja;

6. Dwar il-fatti kif dikjarati fis-sitt paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi l-esponenti qegħdin jirriservaw il-pożizzjoni tagħhom;

7. Illi l-fatti dikjarati fis-seba' paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi huma ikkontestati;

8. Illi l-fatti dikjarati fit-tmien paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi huma ikkontestati;

9. Illi l-fatti dikjarati fid-disa' paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi huma ikkontestati;

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, l-esponenti għandhom is-segweni eċċezzjonijiet xi jressqu kontra t-talbiet attriċi:

1. Illi l-esponenti qegħdin jokkupaw il-fond numru 292, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta legalment u b'titolu validu ta' kerja;

2. Illi bla preġudizzju bl-aċċettazzjoni tal-wirt ta' ommhom l-atturi tilfu kull dritt li seta' kellhom biex jaġixxu kontra l-konvenuti kif minnhom premiss fic-ċitazzjoni odjerna;

3. Illi kemm l-iskrittura tat-13 ta' Marzu 1986 kif ukoll dik ta' l-14 ta' Marzu 1986 huma validi fil-liġi;

4. Illi l-validità ta' l-iskrittura tat-13 ta' Marzu 1986 u ta' dik ta' l-14 ta' Marzu 1986 diġa' kienu mertu ta' proċeduri oħrajn bejn l-istess partijiet liema proċeduri ġew definittivament deċiżi mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Mejju 2008 fis-sens illi l-imsemmija skritturi ġew dikjarati validi, u għaldaqstant il-kawża odjerna hija intiża unikament biex terġa' tissindika mertu li dwaru diġa' hemm ġudikat;

5. Illi m'huwiex leċitu li l-atturi jressqu t-tielet talba tagħhom *stante* illi fiċ-ċitazzjoni li huma kienu fformolaw fil-kawża 2968/96 NA deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Mejju 2008 huma kienu diġa' *ex admissis* aċċettaw il-kundizzjonijiet tas-sullokazzjoni bħala validi meta qalu illi *"fl-14 ta' Marzu 1986 il-konvenut Victor Reginiano bladeżjoni tal-konvenuta Violet Preca issulloka l-fond de quo lill-konvenuti l-oħra għall-istess perjodu kif konċess u versu l-pattijiet hemm kontenuti"*;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-tieni u t-tielet talba attriċi, ma jistgħux jintlaqgħu *stante* illi anke li kieku l-iskrittura tat-13 ta' Marzu 1986 kienet għal perjodu impermessibbli dan ma jirrendix nulla l-iskrittura intera iżda sempliċiment klawsola dwar it-terminu tal-kirja u jekk għall-grazzja ta' l-argument il-klawsola tat-terminu tal-kirja fl-iskrittura tat-13 ta' Marzu 1986 kellha tkun dikjarata nulla l-bqija ta' l-iskrittura tibqa' valida u kwindi tibqa' valida wkoll l-iskrittura ta' l-14 ta' Marzu 1986;

7. Illi l-limitazzjoni tat-terminu ta' kirja urbana għal erba' snin ma japplikax f'dan il-każ peress illi Violet Preca ma kellhiex biss l-użufrutt ta' nofs indiviż l-ieħor u għalhekk fl-iskrittura tat-13 ta' Marzu 1986 setgħet tidher fil-kwalità tagħha ta' ko-proprjetarja u ma kienetx sempliċiment użufruttwarja;

8. Illi l-kundizzjonijiet tal-kirja kif redatti fl-iskrittura tat-13 ta' Marzu 1986 huma ġusti u validi fil-liġi;

9. Illi l-kundizzjonijiet tas-sullokazzjoni li saret permezz ta' l-iskrittura tal-14 ta' Marzu 1986 ukoll huma ġusti u dan anke peress illi fis-sentenza tat-30 ta' Marzu 2008 il-Qorti ta' l-Appell qalet illi *"fuq din l-iskrittura ta' sullokazzjoni ġew riprodotti, bejn wieħed u ieħor, l-istess kundizzjonijiet li ġew imposti fuq l-inkwilin bl-iskrittura ta' Gunju, 1963"*;

10. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu riġettati bl-ispejjeż kollha kontra l-istess atturi;

11. Illi kull waħda mill-eċċezzjonijiet appena sollevati hija separata, indipendenti u qiegħda tingħata espresement mingħajr preġudizzju għall-oħrajn.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Reginiano preżentata fis-17 ta' Novembru 2008, li permezz tagħha espona:

1. Illi t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante l-validita' ta' l-iskritturi msemmija fit-taħrika.

2. Illi *stante* li Violet Preca kienet proprjetarja tan-nofs indiviż, u l-atturi huma eredi tal-kumpliment salv l-użufrutt ta' l-istess Violet Preca li mietet, u l-iskrittura impunjata kienet bejn l-istess Violet Preca u l-konvenut Reginiano, l-atturi aċċettaw il-wirt u l-kawża m'għandha x'taqsam xejn ma' xi vizzju tal-kunsens ta' Violet Preca, l-atturi ma jistgħux unilateralment jiddikjaraw li ma jaqblux ma' dak li għamlet l-awtrici tagħhom.

3. Illi diga' hemm *res judicata* bejn il-partijiet fuq l-istess martu.

4. Illi l-azzjoni hija wkoll perenta skond l-Artikolu 1527 tal-Kodiċi Ċivili, *stante* li l-kirja saret minn komproprjetarja

Kopja Informali ta' Sentenza

u għalhekk l-atturi kellhom xahrejn żmien biex jimpunjaw l-istess kirja.

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti proċesswali;

Rat il-verbal tas-seduta tat-18 ta' Marzu 2009 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza dwar ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenut Reginiano ossija dik li l-azzjoni hija perenta a tenur ta' l-artiklu 1527 tal-Kodiċi Ċivili;

Ikkunsidrat;

Illi kif ġia' ingħad din is-sentenza hija dwar jekk l-azzjoni odjerna hija perenta *ai termini* ta' l-artiklu 1527 imsemmi illi jgħid hekk:

*"Il-kiri li jsir minn wieħed mill-kompossessuri tal-ħaġa, mingħajr awtorizzazzjoni b'sentenza tal-Qorti jew mingħajr il-kunsens tal-kompossessuri l-oħra, jista' fuq talba ta' dan il-kompossessur l-ieħor jiġi annullat kemm-il darba it-talba ssir fi żmien xahrejn minn meta dan il-kompossessur l-ieħor ikun sar jaf b'dak il-kiri."*

Għalhekk biex wieħed jasal għal deċiżjoni fir-rigward irid jiġi eżaminat jekk l-azzjoni odjerna taqax taħt l-artikolu msemmi. L-atturi qed jtlobu li ż-żewġ skritturi li saru fit-13 u 14 ta' Marzu 1986 rispettivament bejn ommhom Violet Preca u l-konvenut Reginiano u l-istess Reginiano u l-konvenuti Gauci huma nulli u ma jiswewx fil-konfront tagħhom. Naturalment kollox jiddependi dwar il-validita' ta' l-ewwel skrittura għaliex il-konvenut Reginiano issulloka a bażi tal-kuntratt ta' lokazzjoni li huwa kien parti minnu.

Kif jidher mill-att promotur meta saret l-iskrittura Violet Preca kienet użufruttwarja tal-fond mikri *oltre* milli kienet ko-proprjetarja ta' nofs indiviż bħala sehemha mill-komunjoni ta' l-akkwisti. L-atturi odjerni dakinhar kienu

proprietarji ta' nofs in-nuda proprjeta'. Ma hemmx dubju li l-usufruttwarju jista' jċedi t-titolu tiegħu bħala tali sija gratuwitament u sija taħt titolu oneruż (Art. 340 tal-Kodiċi Ċivili). Għalhekk il-kwistjoni hija jekk is-sidien tan-nuda proprjeta' humiex ukoll possessuri u kwindi jistgħux jattakkaw il-kirja taħt l-artikolu 1527.

Il-Qorti ma tħossx li dan huwa l-każ. L-ewwelnett l-istess Kodiċi Ċivili jagħmilha ċara li kirja minn persuna li qed tiddetjeni l-proprjeta taħt titolu temporanju (allura bħal usufruttwarja) huwa validu u jista' jiġi attakkat biss taħt l-artikolu 1530 u allura biss mis-suċċessuri ta' dak li jkun qed iżomm il-proprjeta' taħt dak it-titolu (ara per eżempju s-sentenza "**Cassar vs Dowling**" mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Ottubru 1998). Ma jagħmilx sens allura li wieħed ipogġi fl-istess keffa kirja magħmula minn użufruttwarju / a ma' kirja minn ko-possessor.

Fil-kawża "**Diacono vs Degiorgio Lowe**" deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fit-13 ta' Diċembru 1972 hemm indikat b'mod ċar ħafna d-differenza bejn azzjoni taħt l-artikolu 1530 li tista' ssir biss meta jittermina l-użufrutt ma jirrikonoxxux dik il-kirja u l-azzjoni minn ko-possessor li tista' tiġi attakkata taħt l-artikolu 1527. Dan l-argument huwa ribadit (ukoll a contrario sensu) mis-sentenza deċiża ukoll mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet "**Salvatore Gatt et vs Helen Seychell**" deċiża fit-28 ta' Frar 1997. Għalhekk meta saret l-iskrittura in kwistjoni l-atturi ma kienux ko-possessuri u t-terminu ta' dekadenza ndikat fl-artikolu 1527 ma japplikax għalihom.

**Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċhad ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenut Reginiano bl-ispejjeż kontra tiegħu u tordna li l-kawża titkompli.**

**Moqrija.**

**< Sentenza In Parte >**

-----TMIEM-----