MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-30 ta' Lulju, 2010

Appell Civili Numru. 785/1991/3

Andrea Muscat u b'digriet tat-30 ta' Gunju 1998 ghar-rikors tat-3 ta' Marzu 1992, il-Qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-atti fl-ismijiet ta' Mons. Antonio Muscat, Joseph Muscat u Adeodata xebba Muscat flok Andrea Muscat li miet fil-mori tal-kawza u b'digriet tat-13 ta' Jannar, 1998 ghar-rikors tal-11 ta' Dicembru 1997, il-Qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-atti f'isem il-Monsinjur Antonio Muscat flok il-mejta Adeodata Muscat; u b'digriet tat-12 ta' April 1999, il-Qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-atti f'isem Joseph Muscat flok il-mejjet Mons. Antonio Muscat

v.

Antonia Teresa maghrufa Anthese mart Joseph Lautier u l-istess Joseph Lautier bhala kap tal-komunjoni tal-akkwisti bejnu u bejn l-istess martu u l-istess Joseph u Anthese Lautier ukoll bhala Diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` anonima maghrufa bhala Casa D'Oro Limited

Il-Qorti:
Preliminari
Dan hu appell ad istanza tal-konvenuti minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta' April 2008 li ddecidiet billi cahdet l-eccezzjonijiet taghhom u laqghet it-talbiet attrici u ordnat li l-konvenuti jizgumbraw mill-fond imsemmi fic-citazzjoni fi zmien tliet xhur. L-ispejjez, fic-cirkostanzi, hlief dawk gia` decizi mill-Qorti tal-Appell, ikunu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell, il-Qorti qeghda tirriproduci *in toto* s-sentenza appellata kif jidher hawn taht:

"**Il-Qorti:**

"Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-12 ta' Lulju 1991, li permezz taghha l-attrici ppremettiet:

"Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Giovanni Chetcuti tal-24 ta' Frar, 1971 l-attur kien ikkonceda b'cens lill-konvenuta Antonia Theresa maghrufa bhala Anthese Falzon illum mizzewga Lautier titolu ta' enfitewsi temporanja l-hanut fil-Mosta f'Constitution Street, bil-bieb numru 15 b'kamra mieghu ghal fuq in-naha ta' gewwa u kollox fil-pjan terren u dan ghall-perjodu ta' ghoxrin sena mill-1 ta' Lulju, 1971.

"Illi ghalkemm fl-1 ta' Lulju, 1991 ghalaq 'il fuq imsemmi cens il-konvenuta fuq imsemmija baqghet ma rritornatx il-fond lill-attur.

"U li l-konvenuta Antonia Teresa maghrufa Anthese Lautier allegat li kriet 'il fuq imsemmi fond lis-socjeta`

maghrufa bl-isem Casa D'Oro Limited hawn ukoll konvenuta.

"U illi fil-fatt dik is-socjeta` fuq imsemmija ma hi xejn hlief stratagemma makkinat mill-konvenuta biex tkompli tiddetjeni l-fond wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika fuq imsemmija.

"U illi fi kwalsiasi kaz tali kirja ma saritx fuq kondizzjonijiet gusti u ekwi u ghalhekk fi kwalsiasi kaz is-sid mhux obbligat jirrikonoxxi tali lokazzjoni.

"U illi ghalhekk il-konvenuti qedghin jiddetjenu 'l fuq imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

"Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex:
"1. Prevja d-dikjarazzjoni li huma, il-konvenuti, qeghdin jiddetjenu 'l fuq imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

"2. Tikkundannahom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jizgumbraw mill-fuq imsemmi fond.

"3. Jigu kkundannati l-istess konvenuti jhallsu l-ispejjez ta' din il-kawza.

"B'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-attur ghad-danni kontra l-konvenuti u bl-ingunzjoni tal-istess konvenuti ghas-subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi mahlufa u l-lista tax-xhieda.

"Rat in-nota tal-eccezzjonijiet, ipprezentata fit-2 ta' Ottubru 1991, li permezz taghha l-konvenuti eccepew:

"1. Illi t-talbiet attrici in kwantu huma diretti kontra taghhom personalment huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghax huma bl-ebda mod ma qeghdin jiddetjenu il-fond *de quo* u ma qed jivvantaw ebda dritt ta' okkupazzjoni jew titolu iehor fuq il-fond li jinsab illum okkupat minn socjeta`

kummercjali debitament registrata skond il-ligi u li ghandha personalita` guridika distinta u separata minn dik tal-azzjonisti u d-diretturi taghha.

“2. Ghalhekk huma ghandhom jigu minnufih liberati mill-osservanza tal-gudizzju, u dan bl-ispejjez kollha kontra l-attur li ccitahom fil-kawza inutilment.

“3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

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

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet, ipprezentata fit-2 ta’ Ottubru 1991, li permezz taghha l-konvenuti *nomine* eccepew:

“1. Illi s-socjeta` minnhom rapprezentata qeghda u ilha tiddetjeni l-fond imsemmi fic-citazzjoni b’titolu ta’ lokazzjoni skond skrittura tat-28 ta’ Dicembru, 1985 (Dok. A) li saret ferm u ferm qabel it-tmiem tal-enfitewsi temporanja fl-1 ta’ Lulju, 1991 u taht kundizzjonijiet kummercjali gusti u ekwi u li jirriflettu r-realtajiet u rati ta’ kera tal-lum. Ghalhekk skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna din il-lokazzjoni ghandha tigi rikonoxxuta mill-attur bhala sid, meta l-utili dominju temporanju kkonsolida mad-dirett dominju f’idejh.

“2. Illi l-istess koncessjoni enfitewtika hasbet u kkontemplat il-kaz li l-hanut jigi mikri tant li gie stipulat li anke f’kaz ta’ lokazzjoni jkun dovut il-*lawdemium* lill-attur. Dan effettivament kien gie offrut lilu *a tempo debito.*

“3. Illi l-fatt li l-utilisti precedenti huma wkoll diretturi u azzjonisti tas-socjeta` konvenuta minnhom rapprezentati, ma jbiddel xejn, ghax is-socjeta` anonima konvenuta ghandha personalita` guridika distinta u ghal kollox separata minn dik tal-azzjonisti li jikkomponuha u ovvjament minn dik tad-diretturi taghha.

“4. Ghalhekk, la darba s-socjeta` konvenuta ghandha titolu validu ta’ lokazzjoni, it-talbiet kollha attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-attur.

“5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti *nomine* mahlufa u l-lista tax-xhieda.

“Rat ir-rapporti tal-Perit Legali Dr. Mark Chetcuti u dak tal-periti addizjonali.

“Rat is-sentenza taghha tal-21 ta’ Mejju, 2004 illi permezz taghha laqghet it-talbiet attrici u s-sentenza tal-Qorti tal-Appell moghtija fid-9 ta’ Marzu 2007 li permezz taghha dik il-Qorti rrevokat is-sentenza msemmija u baghtet l-atti tal-kawza lura lil din il-Qorti biex tiddeciedi l-kaz fid-dawl ta’ dak li nghad fl-istess sentenza dik il-Qorti msemmija.

“Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta tat-30 ta’ Jannar, 2008 li permezz taghha l-kawza thalliet ghas-sentenza.

“Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet.

“Ikkunsidrat;

“Illi kif inghad din il-Qorti kienet iddecidiet il-kawza favur l-atturi u dan ghaliex fil-fehma taghha lokazzjoni moghtija waqt il-perjodu enfitewtika ma tipprotegix lill-inkwilin fit-terminazzjoni tal-istess perjodu enfitewtiku, hlief ghal-perjodu ta’ snin imsemmija fl-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili u cioe` ta’ tmien snin fil-kaz ta’ raba, u erba’ snin f’kaz ta’ bini, jekk il-kirja tinghata b’kundizzjonijiet gusti. Din il-Qorti allura ma ddecidietx jekk il-kirja in kwistjoni nghatatx b’kundizzjonijet gusti ghaliex dehrilha li dan ma kienx necessarju tenut kont tad-decizjoni taghha. Il-Qorti tal-Appell ma qablitx u allura baghtet l-atti lura biex din il-Qorti tiddeciedi l-kawza u dan billi tikkunsidra jekk il-kundizzjonijiet kienux gusti u wkoll jekk l-emendi li saru fil-ligi dwar id-dekontroll (Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta) fl-1979 japplikawx ghal dan il-kaz billi jitratta dwar dar ta’ residenza.

“Fir-rigward tal-ewwel kwistjoni l-Qrati taghna kellhom diversi okkazjonijet jippronunzjaw ruhhom. L-ahhar sentenza ta’ certu portata kienet dik fl-ismijiet **Imhallef Dottor Alberto Giuseppe Magri et v. Aeroflot Russian International Airlines et** (Qorti tal-Appell – 1 ta’ Lulju, 2005). F’din is-sentenza l-Qorti wara li rripoduciet *verbatim* dak li jghid l-Artikolu 1530 imsemmi qalet hekk:

““Billi l-vertenza odjerna ticcentra ruhha principalment dwar l-interpretazzjoni ta’ dan l-artikolu u tal-frazi ‘kundizzjonijiet gusti’ ikun utili wkoll li jigu ribaditi certi principji enuncjati mill-Qrati taghna dwar dan l-artikolu. Tali principji gew trattati ***funditus*** *mill-Qorti tal-Appell ... f’decizjoni recenti fl-ismijiet* ***Angelo Zahra v. Vincent Pisani et*** *deciza fl-1 ta’ April, 2005 fejn intqal illi;*

““Fid-decizjoni in re: ***Gemma Brownrigg et v. Angelo Grima et*** *moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta’ Gunju, 2002 fejn si tratta ta’ kirja maghmula mill-uzufruttwarju ta’ villa ... gie ritenut illi ‘biex twiegeb ghall-mistoqsija jekk il-kirja saritx taht kundizzjonijet gusti essenzjalment trid tara jekk bonus paterfamilias illi jkun sid tal-haga kienx jikriha fiz-zmien meta kriha l-uzufrutttwarju taht dawk il-kundizzjonijiet. Jekk il-haga ma kienx jikriha li kieku kienet tieghu, ghax il-kundizzjonijiet ma jkunux ta’ vantagg bizzejjed ghalih, mela ma ghandux jikriha meta hi ta’ haddiehor u b’dawk il-kundizzjonijiet li bihom ma kienx jorbot hwejgu, jorbot hwejjeg haddiehor.*

““F’decizjoni ohra precedenti mbaghad fl-ismijiet ***Bernard Bugeja et v. Carmen Lantieri*** *moghtija fl-4 ta’ April, 2004 il-Qorti tal-Appell spjegat li fil-verifika dwar jekk il-kundizzjonijiet tal-kirja kienux gusti jew le wiehed irid ihares lejn iz-zmien li fih tkun saret il-kirja; ‘kellha necessarjament tigi stabbilita b’ezami tac-cirkostanzi fattwali meta l-kunsens vinkolanti tal-kontraenti fil-ftehim tal-kiri holoq ir-rabta kuntrattwali li biha l-fond ikun gie lokat.’ Fl-istess decizjoni gie inoltre ritenut illi ‘Fil-fehma ta’ din il-Qorti l-gustizzja ta’ dawn il-kundizzjonijet kellha temani mill-fatt illi kien obbligu ta’ min kellu f’idejh il-proprjeta` b’titolu temporanju u kien qed jikkoncediha lit-terz b’titolu ta’ kiri, b’mod li tali negozju ma jkunx*

pregudizzjevoli ghall-interessi ta' min jissuccedih, f'dan il-kaz tal-attur. Il-gustizzja tal-kundizzjonijiet kellha wkoll naturalment tkun inter alia rifless tan-natura tan-negozju, tar-realtajiet ekonomici ezistenti fil-mument li dan jigi konkjuz, taz-zmien meta sar il-ftehim in relazzjoni ma' dak li fih il-lokatur kellu jgawdi l-fond, l-istat tad-dritt li kien jezisti allura u li kien jirregola l-kiri tal-fond tax-xorta taht ezami u li ddefinielu l-potenzjal ekonomiku tieghu. Dan b'mod li wiehed ikun jista' jghid li min kien qed izomm il-haga b'titolu temporanju kien, bil-ftehim, qieghed jaghmel att ta' amministrazzjoni gusta tal-proprjeta` li fl-ahhar mill-ahhar kienet ta' haddiehor.

""Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk filwaqt illi kellhom ikunu l-kriterji tangibbli, marbuta maz-zmien meta tkun saret il-kirja li kellhom jiddeterminaw il-verifika tal-gustizzja tal-kundizzjonijiet li tahthom tkun saret il-kirja, l-apprezzament ta' dawk il-kriterji kien ghal kollox imholli f'idejn il-Qorti, apprezzament li kellu jkun wiehed oggettiv, kemm jista' jkun ibbazat fuq elementi fattwali, imma li mhux eskluz illi kien jinvolvi wkoll indagini soggettiva dwar l-elementi li jkunu jiddeterminaw l-'idem placitum consensus' meta jkun gie finalizzat il-ftehim tal-kiri.

""Din il-Qorti hi wkoll tal-fehma li l-gustizzja tal-kundizzjonijiet kellha allura tigi stabbilita minn ezami kumplessiv tal-ftehim kollu tal-kiri u tal-kundizzjonijet kollha li ghalihom ikun suggett. Il-ligi ma torbotx il-gustizzja tal-kiri ma' xi element partikolari, bhal quantum tal-kera (anke jekk dan kien element essenzjali tal-lokazzjoni) jew id-dritt ta' sullokazzjoni jew l-obbligu li jsiru benefikati. It-test veru fil-fehma tal-Qorti kellu jkun fir-risposta ghad-domanda jekk il-ftehim <u>fil-kumplessita` tieghu</u> kienx jitqies vantaggjuz mis-successur fit-titolu li kieku kien qed jaghmlu hu flok il-lokatur. Minn dan seta' jigi stabbilit jekk il-kirja kienitx taht kundizzjonijiet gusti jew mhux gusti. Dan ifisser ukoll li min kellu l-fond f'idejh b'titolu temporanju kellu fil-mument meta kkonceda l-fond b'titolu ta' kera jissalvagwarda mhux biss l-interessi tieghu imma wkoll l-interessi tas-successuri tieghu fit-titolu. Naturalment sakemm dan kien umanament u ragjonevolment possibbli u kredibbli u dejjem jekk kien il-

hsieb tieghu fil-kuntratt ta' kiri li jkun ghamel kellu jorbot lis-successuri tieghu fit-titolu. Altrimenti kien liberu li jiddisponi kif ried minn dik li f'dak iz-zmien kienet proprjeta` tieghu, fis-sens li seta' jiddisponi minnha liberament favur terzi fil-limiti tal-ligi stabbiliti."

"Il-Qorti tal-Appell meta baghtet lura l-atti tal-kawza odjerna lil din il-Qorti fis-sentenza taghha tad-9 ta' Marzu, 2007, qalet testwalment:

""Jidher ghalhekk li hemm lok li l-atti ta' din il-kawza jigu rinvjati biex l-ewwel Qorti tiddeciedi jekk il-kirja in kwistjoni tissodisfax ir-rekwisiti tal-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili. Fil-kunsiderazzjonijiet taghha l-Qorti trid tirregola l-materja fid-dawl tal-principji stabbiliti minn din il-Qorti fir-rigward partiklari li l-gustizzja o meno tal-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni trid tigi mistharrga fid-dawl tac-cirkostanzi ezistenti u prevedibbli fiz-zmien li fih sehhet il-kirja u li kull kundizzjoni trid tigi ezaminata mhux izolament izda fil-kuntest tal-ftehim kollu, ghalkemm ma jistax jigi eskluz il-kundizzjoni wahda tant tkun 'unfair' li xxejjen ir-ragjonevolezza tal-kundizzjonijiet kollha, b'mod li l-ftehim kollu jitqies li ma sarx taht kundizzjonijiet gusti. Din il-Qorti trid tara wkoll jekk il-kirja saritx bhala forma ta' stratagemma biex jigi garanti li l-fond jibqa' okkupat in perpetwu a skapitu tal-proprjetarju tal-istess fond."

"Fuq dawn il-kostatazzjonijiet il-Qorti tal-Appell iccitat is-sentenzi taghha stess fl-ismijiet **Azzopardi v. Montalto, Bugeja v. Lantieri** u dik fuq imsemmija **Magri v. Aeroflot Russian Inernational Airlines** moghtija rispettivament fis-snin 2003, 2001 u 2005.

"Il-kirja in kwistjoni saret fl-1985 u saret a favur tas-socjeta` Casa D'Oro Limited li l-ishma taghha huma kollha tal-istess konvenuti Lautier. Fuq l-iskorta tas-sentenzi citati dan ma jfissirx li ghaliex il-konvenuti kienu qed jikru l-fond lil socjeta` taghhom stess ma kellhomx josservaw id-dettami imposti mill-istess sentenzi ghaliex kif gie spjegat, huma kellhom jissalvagwardaw l-interessi wkoll tas-successuri taghhom fit-titolu, ossija l-atturi. Ghandu jinghad, kif gia` inghad, illi s-sentenza **Bugeja v. Lantieri**

spjegat dettaljatament x'ghandhom ikunu l-kostatazzjonijiet tal-Qorti meta tiggudika l-kundizzjonijiet tal-kirja humiex gusti jew le u partikolarment taghmel enfasi li wiehed ghandu jiggudika fl-isfond taz-zmien meta tkun saret il-kirja u mhux ta' meta tiskadi l-koncessjoni enfitewtika.

“Kopja tal-ftehim li sar bejn il-konvenuti Joseph u Marthese Lautier u s-socjeta` konvenuta Casa D'Oro gie esebit a fol. 135 tal-process. Il-kirja, iffirmata fit-28 ta' Dicembru, 1985 kienet ghal perjodu ta' tliet snin u mbaghad prorogabbli kull sena versu l-kera ta' hames mitt Lira Maltin (Lm500) fis-sena ghall-ewwel tliet snin u elf Lira Maltin (Lm1,000) fis-sena fil-perjodu ta' wara. Jekk il-lokazzjoni tiggedded ghal iktar minn erba' snin il-kera kellha tizdied b'mitejn Lira Maltin (Lm200) kull darba (jigifieri kull erba' snin). Il-fond kellu jintuza ghal skopjiet kummercjali biss u ma setghetx issir sullokazzjoni. Manutenzjoni ordinarja kellha ssir mill-inkwilin.

“Bhala tali, il-Qorti ma tirriskontrax xi kundizzjonijiet palesament ingusti f'din l-iskrittura. Il-kanone originali kienet ta' erba' mija u sitta u hamsin Lira Maltin u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm456.25) fis-sena u ghalhekk fl-iskadenza tal-koncessjoni (fl-1991) l-atturi bhala sidien kienu ser jircievu elf Lira Maltin (Lm1,000) fis-sena u iktar jekk il-kirja kif mistenni tibqa' tigi mgedda mill-konvenuti *nomine*. Ghalhekk fl-1985 il-kera kienet wahda ragjonevoli u mhux sfaccatment ingusta. Il-periti addizjonali anke qiesu l-indici tal-inflazzjoni relattiv ghas-snin in kwistjoni u waslu ghal din il-konkluzjoni u filwaqt li l-Qorti thoss li dan l-indici ma jirriflettix prezzijiet kummercjali ghaliex huwa ristrett ghall-konsumatur fil-bzonnijiet ta' kuljum tieghu, xorta tqis li ghalkemm l-ammont tal-kera m'huwiex xi wiehed straordinarjament redditizzju, ma huwiex, kif gia` inghad, ingust. L-stess wiehed jista' jghid fir-rigward tal-kundizzjonijet l-ohra li huma normali ghal kuntratt ta' lokazzjoni.

“Il-Qorti pero` ma tistax ma tasalx ghall-konkluzjoni li l-kirja mill-konvenuti lis-socjeta` Casa D'Oro Limited kienet statagemma kif iddeskviet manuvra simili l-Qorti tal-

Appell, biex il-konvenuti jibqghu jzommu l-fond f'idejhom ghal dejjem a skapitu tal-atturi. Is-socjeta` Casa D'Oro giet kostitwita biss *tmint ijiem* qabel ma giet iffirmata l-iskrittura ta' lokazzjoni u l-iskop zgur li kien minhabba l-koncett ta' personalita` guridika differenti minn dik tal-azzjonisti l-istess konvenuti bhala azzjonisti jkomplu jiggestixxu l-fond. Il-Qorti ma tasalx biex tghid li f'dan il-kaz kien hemm xi frodi, izda zgur ta' *malafede* kif indikat fis-sentenza **Magri v. Aeroflot** fuq imsemmija:

""... dawn il-Qrati ghamluha cara li fejn jirrizulta li jkun hemm agir skorrett li juri malafede ma ghandux japplika l-principju ta' 'seperate juridical personality'."

"Mill-kumpless tax-xhieda ma hemmx dubju li l-kostituzzjoni ta' din is-socjeta` u l-lokazzjoni lilha kienet manuvra ntiza appositament biex il-konvenuti jibqghu jzommu l-fond u jikkummercjaw minnu. Tant hu hekk jirrizulta li l-uniku azzjonist li ma kienx wiehed mill-konvenuti, Joseph Falzon, jigi r-ragel ta' oht il-konvenuti u eventwalment ta b'titolu ta' donazzjoni, l-ishma tieghu lil iben wiehed mill-konvenuti – biex zgur kollox jibqa' fil-familja ristretta! Jidher car ukoll li l-kirja saret ftit snin qabel ma kellha tintemm il-koncessjoni enfitewtika meta deher car ghall-konvenuti li l-atturi ma kienx fi hsiebhom igeddulhom il-ftehim. Wiehed jifhem illi meta jkollu negozju li jkun il-mezz ewlieni biex jghix minnu u dan ikun mhedded minhabba t-terminazzjoni tal-perjodu pattwit originarjament jaghmel minn kollox biex iwarrab din it-theddida, izda dan ma ghandux isir a skapitu tad-drittjiet ta' proprjeta` ta' haddiehor.

"Il-Qorti lanqas taqbel ma' l-apprezzament tal-gharef perit legali (kundiviz anke mill-periti addizjonali) u ma' dak li ssottomettew gia` l-konvenuti fir-rikors tal-appell taghhom (liema punt il-Qorti tal-Appell ma kellhiex ghalfejn tidhol fih minhabba l-mod kif iddecidiet) illi l-atturi kellhom bilfors jitolbu r-rexxissjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni biex iwasslu l-Qorti tikkonkludi li l-konvenuti ma ghandhomx titolu. Ezami anke superficjali tas-sentenzi msemmija juri li ebda Qorti ma waslet ghal din il-konkluzjoni *nonostante* li f'kull kawza l-konvenut jew konvenuti eccepew illi ghandhom

titolu. La darba dan it-titolu jiddependi fuq il-kirja u din fil-fehma tal-Qorti saret bhala manuvra ghall-iskop imsemmi, dan it-titolu f'ghajnejn il-Qorti ma jiswiex u allura l-Qorti tista' tordna l-izgumbrament.

"Ghal dawn il-motivi l-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attrici u tordna li l-konvenuti jizgumbraw mill-fond imsemmi fic-citazzjoni fi zmien tliet xhur.

"L-ispejjez, fic-cirkostanzi, hlief dawk gia` decizi mill-Qorti tal-Appell, ikunu bla taxxa bejn il-kontendenti."

Rat ir-rikors ta l-appell tal-konvenuti

Il-konvenuti Antonia Teresa maghrufa Anthese mart Joseph Lautier u l-istess Joseph Lautier bhala kap tal-komunjoni tal-akkwisti bejnu u bejn l-istess martu, u l-istess Joseph u Anthese Lautier ukoll bhala diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` anonima maghrufa bhala Casa d'Oro Limited, appellaw mis-sentenza tal-ewwel Qorti, u, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha tannulla s-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tas-16 ta' April 2008 ghaliex l-Onor. Imhallef li ppresejda fil-kawza kien gia` esprima ruhu dwar il-mertu fl-ewwel sentenza tieghu tal-21 ta' Mejju 2004, u b'dan kollu ma astjeniex u, fin-nuqqas li tannulla din is-sentenza, u in subordine, tirrevokaha billi tilqa' l-eccezzjonijiet kontenuti fin-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti proprio u tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju u tilqa' wkoll l-eccezzjonijiet tal-konvenuti nomine u b'hekk tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi – apparti dawk gia` decizi minn din l-Onorabbli Qorti – kontra l-attur appellat Joseph Muscat.

L-aggravji tal-appellanti huma, fil-qosor, is-segwenti:-

1. Illi l-Imhallef li ppresjeda l-ewwel Qorti kien diga` esprima ruhu fuq il-materja in mertu fis-sentenza originali tal-21 ta' Mejju 2004, u ghalhekk skond Artikolu 734(d)(i) u (ii) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta hu kien

obbligat li jastjeni milli jiddeciedi l-kawza f'dak l-ahhar stadju.

2. Illi subordinatament is-sentenza appellata tikkontradici b'mod lampanti dak li gia` gie deciz mill-istess Qorti presjeduta mill-istess Onor. Imhallef fis-sentenza tieghu precedenti msemmija.

3. Illi subordinatament ghall-ewwel zewg aggravji, is-sentenza injorat ghal kollox ir-relazzjonijiet assennati tal-perit legali u tal-periti addizzjonali u ghamlet enuncjament zbaljat tal-punti legali involuti u tmur diametrikament kontra l-gurisprudenza kostanti ricenti ta' dawn il-Qrati u ddecidiet il-kawza fuq premessi zbaljati li m'humiex fil-korp tac-citazzjoni jew fit-talbiet.

Risposta tal-appell ta' Joseph Muscat

L-appellat Joseph Muscat wiegeb b'risposta datata 26 ta' Mejju 2008 li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti. Senjatament hu semma li l-ewwel Qorti kienet korretta meta ddecidiet li l-manuvra kollha tal-konvenuti kienet stratagemma biex jassiguraw li l-kirja tibqa' f'idejhom, apparti li l-ewwel Qorti setghet liberament tikkonkludi wkoll li l-kirja ma saritx fl-interess tas-sid. Inoltre l-appellanti kellhom kull opportunita` biex jirrikuzaw lill-gudikant, kieku riedu.

Fatti

Il-fatti li taw lok ghall-kawza odjerna huma, in succint, is-segwenti:-

Illi permezz ta' kuntratt datat 24 ta' Frar 1971 l-attur Andrea Muscat, illum mejjet, kien trasferixxa b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal zmien 20 sena l-hanut numru 15, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta lill-konvenuta Antonia Teresa maghrufa bhala Anthese Falzon illum Lautier. Fit-28 ta' Dicembru 1985 l-istess Anthese u zewgha Joseph Lautier ikkoncedew l-istess fond b'titolu ta' lokazzjoni lis-

socjeta` Casa d'Oro Limited. Fi tmiem il-koncessjoni enfitewtika, l-attur, qua sid tal-fond, talab ir-ripreza tal-istess. Is-socjeta` konvenuta qed issostni li ghandha titolu validu ta' kera li l-attur ghandhu jirrikonoxxi peress li l-kundizzjonijiet tal-kirja kienu gusti.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Ghal kull buon fini din il-Qorti sejra l-ewwel nett taghmel referenza ghall-verbal li sar fis-seduta quddiem din il-Qorti fis-17 ta' Mejju 2010 fejn id-difensuri tal-partijiet espressament awtorizzaw lil din il-Qorti, kif illum komposta, biex tisma' u tiddeciedi dan l-appell, u dan in vista tal-fatt li hija kienet ddecidiet, b'komposizzjoni daqsxejn differenti, l-appell datat 9 ta' Marzu 2007 bejn l-istess partijiet.

Din il-Qorti sejra tinvesti l-**<u>ewwel aggravju</u>** stante li dan hu ta' natura preliminari. L-appellanti jilmentaw illi l-Imhallef sedenti fl-ewwel Qorti messu astjena milli jkompli jisma' l-kawza peress li hu kien esprema ruhu b'mod car fuq il-mertu kif issa l-kawza giet riferita lura mill-Qorti tal-Appell wara s-sentenza msemmija tal-2007.

Din il-Qorti taghmel referenza ghal Artikolu 737 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe`:- *"L-eccezzjoni ta' rikuza ta' mhallef ghandha tinghata mill-partijiet fil-Qorti bil-miftuh, u ghandhom jinghadu r-ragunijiet taghha, u, meta mehtieg, ghandhom ukoll jigu ppruvati."* Issir referenza wkoll ghal Artikolu 739:- *"Ma tistghax tinghata l-eccezzjoni ta' rikuza ta' Mhallef jekk ir-rikuzant, jekk ikun l-attur, ikun ga` fisser it-talba tieghu fis-smiegh tal-kawza, jew, jekk ikun il-konvenut, ikun ga` ta l-eccezzjonijiet tieghu, kemm-il darba r-raguni tar-rikuza ma tkunx inqalghet wara, jew ir-rikuzant, jew l-avukat tieghu, ma jiddikjarax bil-gurament li ma kienx jaf b'dik ir-raguni jew li ma ndunax b'dik ir-raguni fiz-zmien li jmiss."*

Din il-Qorti tirrileva illi l-appellanti vventilaw din il-kwistjoni <u>l-ewwel darba fir-rikors tal-appell taghhom</u>. Minn ezami tal-atti jidher illi fl-ewwel seduta li saret wara li gew rinvjati

l-atti, u cioe` fil-21 ta' Mejju 2007, iz-zewg difensuri tal-partijiet kienu prezenti u ma giet registrata l-ebda oggezzjoni dwar il-fatt li l-ewwel Qorti, kif allura presjeduta, kienet se tkompli titratta u tiddeciedi l-kaz. Wara din l-okkazjoni kien hemm tliet seduti ohra li fiha dehru d-difensuri tal-partijiet u qatt ma tqanqlet din il-kwistjoni.

Ghalhekk din il-Qorti jidhrilha illi l-appellanti laghbu pedina izda ma hadux ir-rizultat li xtaqu, pero` issa ma jistghux jivventilaw eccezzjonijiet li setghu gew, imma li ma gewx, imqanqla *a tempo vergine* fiz-zmien opportun.

L-appellanti jibbazaw l-aggravju taghhom fuq Artikolu 734(1)(d)(i) u (ii) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta li huwa wiehed fakoltattiv fis-sens li d-dicitura tal-istess hija wahda li thalli l-ghazla f'idejn il-gudikant jekk hemmx lok ghal astensjoni jew f'idejn il-partijiet jekk jitolbux ir-rikuza. Stante li la l-ewwel Qorti u lanqas xi wahda mill-partijiet ma deherilhom li l-kawza ma kellhiex tkompli tinstema' mill-ewwel Qorti kif komposta, ma jistghux issa l-konvenuti iqanqlu din il-kwistjoni.

Ghaldaqstant din il-Qorti qieghdha tichad l-ewwel aggravju tal-appellanti.

It-**tieni aggravju** tal-appellanti huwa fis-sens illi l-ewwel Qorti ma kellha l-ebda raguni impellenti biex fit-tieni sentenza taghha tiddipartixxi mill-konkluzzjonijiet tal-Periti Legali.

Din il-Qorti ezaminat kemm ir-rapport tal-ewwel Perit Legali u kif ukoll ir-rapport tal-Periti Perizjuri. Ir-rapport tal-ewwel Perit Legali essenzjalment ma dahalx fil-mertu tal-kawza u waqaf fuq kwistjoni procedurali. Il-Periti Perizjuri da parti taghhom, filwaqt li esprimew l-opinjoni taghhom fuq l-aspett procedurali li rrelata fuqu l-ewwel Perit, ikkonkludew illi ma kien hemm l-ebda *mala fede* u li l-klawsoli lokatizji in kwistjoni ma kien fihom xejn x'wiehed jiccensura.

L-ewwel Qorti ma jidhirx li ddipartiet mill-hsieb tar-rapport tal-Periti Perizjuri kif qed jissottomettu l-appellanti. L-ewwel Qorti infatti kkummentat hekk: *"Bhala tali, il-Qorti ma tirriskontrax xi kundizzjonijiet palesament ingusti f'din l-iskrittura".* Izda l-ewwel Qorti marret oltre u, kif mitlub minn din il-Qorti (cioe` mill-Qorti tal-Appell), investiet ukoll il-kwistjoni jekk l-ghoti tal-lokazzjoni lis-socjeta` konvenuta kienitx "stratagemma" da parti tal-konvenuti l-ohra. Kif inghad, l-istess Prim Awla kienet inghatat dawn il-parametri ta' stharrig mill-Qorti tal-Appell stess fis-sentenza datata 9 ta' Marzu 2007 u cioe` *"…Dik il-Qorti trid tara wkoll jekk il-kirja saritx bhala forma ta' stratagemma biex jigi garantit li l-fond jibqa' okkupat in perpetwu a skapitu tal-proprjetarju tal-istess fond – ara f'dan is-sens iz-zewg sentenzi ta' din il-Qorti, diversament komposta, fl-ismijiet* ***Imhallef Dottor Alberto Giuseppe Magri et v. Aeroflot Russian International Airlines et*** *moghtija fl-1 ta' Lulju 2005".*

Dan hu proprju dak li ghamlet l-ewwel Qorti. Hi ezaminat jekk fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz jirrizultax illi saret makkinazzjoni da parti tal-konvenuti sabiex izommu taht idejhom in perpetwu l-fond in kwisjtoni. Ghalhekk din il-Qorti ma jidhriliex li l-ewwel Qorti espremiet xi motivazzjonijiet ambivalenti, kif sottomess mill-appellanti.

It-tieni aggravju qed jigi respint ukoll.

Illi l-appellanti ressqu pregudizzjali li permezz taghha huma jissottomettu illi t-talba tal-izgumbrament kif formulata hija insostenibbli. Huma jirrilevaw li l-ewwel Perit Legali kien tal-istess opinjoni pero` din ir-relazzjoni giet ghal kollox injorata mill-ewwel Qorti u lanqas biss sar xi tentattiv fis-sentenza appellata biex jitressaq xi argument ghaliex din ir-relazzjoni kellha titwarrab. Il-konvenuti jsostnu li ladarba l-atturi impustaw it-talbiet taghhom fuq in-nuqqas ta' titolu validu fil-ligi, l-ewwel Qorti ma setghatx tiddeciedi fuq binarju differenti.

Din il-Qorti tibda biex tirrileva illi tali eccezzjoni qatt ma giet formalment moghtija quddiem l-ewwel Qorti. *Dato ma non* concesso illi tali eccezzjoni tista' tigi eccepita f'dan l-

istadju, din il-Qorti lanqas ma taqbel ma’ tali sottomissjoni. Fl-ewwel lok jirrizulta illi l-ewwel Qorti tat il-piz necessarju lir-relazzjoni tal-ewwel perit legali tant li espremiet ruhha fis-sens li ma taqbilx maghha ghar-raguni illi la darba t-titolu tas-socjeta` konvenuta jiddependi fuq il-kirja li fil-fehma taghha saret bhala manuvra ghall-iskop li l-fond *de quo* jibqa’ fil-pussess tal-konvenuti *in aeternum*, l-istess titolu f’ghajnejn il-Qorti ma jiswiex u allura l-Qorti tista’ tordna l-izgumbrament.

Din il-Qorti hi konxja li jezistu ragjonamenti legali divergenti fuq dan il-punt (ara per ezempju **Andria Zammit et v. Paul Aquilina** deciza mill-Qorti tal-App.(Inf).fis-17 ta’ Frar 2003; **Caruana Gatto v. Camilleri** App.(Inf). deciza fis-16 ta’ Dicembru 1994 u App.(Inf). **Camilleri v. Mifsud** deciza fit-12 ta’ Awwissu 1994) izda hija tal-opinjoni illi la darba gie deciz illi l-imsemmija kirja ma tiswiex fil-konfront tal-atturi allura t-talba kif formulata hija wahda regolari. Ghaldaqstant din il-Qorti ma ssib xejn x’ticcensura fir-ragonament tal-ewwel Qorti f’dan ir-rigward u ghalhekk din il-pregudizzjali qed tigi respinta.

Illi **t-tielet aggravju** tal-appellanti huwa fis-sens illi jekk l-ewwel Qorti hasset li kellha tissorvola l-eccezzjonijiet ta’ natura legali, la darba hi stess kienet espremiet ruhha u ddeciediet li huma qaghdu attenti li jimponu kundizzjonijiet ragjonevoli ghaz-zmien meta giet koncessa l-kirja, l-istess Qorti kellha tichad it-talbiet attrici.

Din il-Qorti taghmel referenza ghad-diversi sentenzi citati mill-ewwel Qorti rigwardanti l-kwistjoni tal-kundizzjonijiet gusti. Filwaqt li huwa veru li l-ewwel Qorti espremiet ruhha fis-sens li ma rriskontratx xi kundizzjonijiet palesement ingusti fil-lokazzjoni odjerna, din pero` ikkonkludiet illi din il-lokazzjoni kienet biss stratagemma biex il-konvenuti jibqghu izommu l-fond f’idejhom ghal dejjem a skapitu tal-atturi meta l-istess konvenuti kienu jafu ben tajjeb li d-direttarju ma kienx fi hsiebu jgeddilhom il-ftehim jekk mhux forsi b’kera ghola u li fuq dan pero` ma kienx hemm qbil.

Din il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Marlene Lungaro Mifsud pro et noe v. Alfred Fenech et** deciza fit-28 ta' Novembru 2003 minn din il-Qorti, diversamenti komposta, fejn fl-istess sentenza l-Qorti qalet illi ghalkemm hu minnu li enfitewta jew subenfitewta jista' jikri fond lil terz kif hemm stipulat u koncess fl-Artikolu 1530 tal-Kap. 16, kull ftehim ta' lokazzjoni bhal dak odjern ghandu jigi esegwit *in buona fede* u mhux a skapitu u ghad-detriment tas-sid jew sidien, direttarji tal-fond. Kompliet tghid illi *"huwa wkoll minnu li socjeta` kummercjali hija guridikament distinta mill-azzjonisti li jkunu hargu l-kapital rikjest biex din tkun tista' topera. Imma b'daqstant ma jfissirx li l-Qorti hija prekluza milli tikkunsidra* *<u>addizzjonalment</u>* *il-fatt li l-kirja li tkun giet mahluqa mill-koncedent tkun effettivamnet saret ma' entita li hija ghal kollox – almenu sa dakinhar tal-ftehim – taht il-kontroll tal-inkwilin. Fi kliem iehor, mod "legali" li permezz tieghu kien qisu l-inkwilin kera l-fond* *<u>de quo</u>* *lilu stess."*

Bhall-ewwel Qorti, din il-Qorti tara fl-ghoti tal-lokazzjoni *de quo* kien hemm makkinazzjoni da parti tal-konvenuti Lautier sabiex jeludu t-tmiem tal-koncessjoni enfitewtika u jevadu l-obligi taghhom. Ghalkemm huma ghamlu dak li l-ligi kienet tikkoncedi f'tali cirkostanzi, jirrizulta car illi l-kumpanija giet iffurmata ftit jiem qabel ma saret l-iskrittura tal-lokazzjoni u kienet intiza principalment biex l-istess konvenuti Lautier ikomplu jgawdu l-istess fond a skapitu tas-sid. L-istess negozju baqa' jigi gestit mill-istess nies. Jirrizulta illi n-negozju li qabel kien gestit mill-konjugi Lautier beda jigi gestit taht l-isem tal-Kumpanija "Casa d'Oro", filwaqt li l-istess konjugi Lautier kienu d-diretturi u socji fl-istess kumpanija u ghalhekk il-kontroll tal-istess kumpanija baqa' f'idejhom. F'dan is-sens kienu z-zewg sentenzi pronunzjati minn din il-Qorti, diversament komposta, fl-ismijiet **Imhallef Dottor Alberto Giuseppe Magri et v. Aeroflot Russian International Airlines et** tal-1 ta' Lulju 2005 citati wkoll mill-ewwel Qorti. F'dawn is-sentenzi il-Qorti qalet *"Kien proprju ghalhekk li l-ewwel Qorti ikkummentat li nholqot "…l-istratagemma, ingenjuz izda artificjali, tal-ftehim ta' cessjoni ta' kirjiet li fit-30 ta' Mejju 1995 ghamlet mas-socjeta` msejha fil-kawza: ftehim*

li nistghu nghidu illi persuna ghamlet maghha nfisha, ghalkemm inqdiet bil-finzjoni legali ta' personalitajiet separati, biex tiehu pussess ghal dejjem fuq hwejjeg haddiehor" u mhux ghaliex hija injorat il-kuncett, accettat mi-ligi taghna stess, tal-ezistenza tal-"group of companies".

Ghalkemm huwa veru li l-konvenuti u l-kumpanija konvenuta huma persuni guridikament separati, bil-kapacita` li jidhlu f'obbligazzjonijiet legali indipendenti minn xulxin, dawn il-Qrati ghamluha cara kemm-il darba li fejn jirrizulta li jkun hemm agir skorrett li juri *mala fede* m'ghandux japplika l-principju tas-"*separate juridical personality*" (ara sentenza Qorti tal-Appell 22 ta' Jannar 1992 fl-ismijiet **Av. Dr. Jose` Herrera nomine et v. Tancred Tabone et noe**). Meta sussegwentement kienet saret talba ghar-ritrattazzjoni ta' din id-decizjoni, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha datata 15 ta' Marzu 1996 kienet spjegat illi dik il-Qorti ma kienitx applikat il-beneficcju tal-personalita` guridika distinta – *"mhux minhabba svista jew ghax 'insietu', izda ghamlet hekk ghar-ragunijiet ta' fatt u ta' dritt li enuncjat fis-sentenza taghha. Il-Qorti kellha dritt li taghmel hekk, ghaliex l-imsemmi principju m'huwiex ta' bilfors principju ta' applikazzjoni universali. In fatti d-dottrina tghallem li fil-kazi kongruwi, jista' eccezzjonalment ma jigix applikat, minhabba li l-Qorti thares aktar 'il boghod minn dak li jidher fil-wicc."*

Kif qalet il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-decizjoni **George Briffa et v. Ernest Camilleri** datata 20 ta' Ottubru 2003: *"Tajjeb li jinzamm dejjem in mira f'kazijiet ta' din ix-xorta illi l-koncessjoni akkordata mil-ligi bis-sahha tal-Artikolu 1530 lil min ghandu titolu risolubbli hi wahda eccezzjonali in deroga tal-principju fuq affermat "soluto jure dantis solvitur et jus accipientis" u allura m'ghandhiex din l-istess koncessjoni tigi estiza b'mod illimitat izda ristretta ghal kazijiet genwini ta' lokazzjonijiet li skond il-vot tal-ligi verament jkunu "jiswew", in rispett ghall-interess tal-proprjetarju li jkun qieghed jikkonsolida."*

Ghaldaqstant anke dan l-aggravju qieghed jigi michud.

Decide

Ghal dawn il-motivi, l-appell qieghed jigi respint u s-sentenza appellata qed tigi konfermata. It-terminu ta' tliet xhur ghall-izgumbrament jibda jiddekorri mil-lum. L-ispejjez tal-ewwel istanza jithallsu kif deciz mill-ewwel Qorti; u dawk ta' dan l-appell ikunu a karigu tal-appellanti *in solidum* bejniethom.

< Sentenza Finali >

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