MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 672/2009

Stephen Palmier (ID 568564M)

kontra

Clare Hobbs (Passaport Awstraljan Nru. L6745726); Raymond Bonnici (ID 777051M); Jo Ann Camilleri (ID 875447M); Marie Farrugia (ID 11249M); John Manduca (ID 530327M); Clare Arrigo (ID 536425M); Andrew Manduca (ID 221954M); Christine Coney (ID 837357M); Maria Darmanin; Joseph Darmanin (ID 612041M); Bernardette Apap Bologna (ID 159251M); Anne Bonnici (ID 1107044M); Anthony Darmanin (ID 440246M); Cora Rossi (ID 657049m); Marie Therese Darmanin (ID 752943M); Michael Formosa Gauci (ID 581958M); Clarissa Formosa Gauci (Passaport No. 575469); Anne Cole (ID 79753M); Joan Vella Muscat (ID 329855M); Josef Formosa Gauci (ID 68365M); Louis Bellizzi (ID 120051M); Cecilia Rose Pace O'Shea (ID 353140M); Myriam Cassar Torreggiani (ID 710741M); Dora Galea (ID 565244M); Tanya Bellizzi (ID

643346M); Irene Christ (ID 23531A); Philip Manduca (ID 339960M); Sarah Paris (ID 46062M); Victor Manduca (ID 332770M); u Simon Manduca (ID 39988M)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors mahluf prezentat fit-13 ta` Lulju 2009 li jaqra hekk –

*1. Illi fit-8 ta` Lulju 2009, ir-rikorrenti gie notifikat b`kopja tal-mandat ta` zgumbrament numru 1090/2009 mahrug minn din l-Onorabbli Qorti fuq talba ta` l-intimati ezekutanti kontra l-kumpannija Regency Estates Limited (l-ezekutata), (kopja tal-mandat annessa u mmarkata bhala '**Dokument PAL1**'), liema mandat inhareg in segwitu ghas-sentenza fl-ismijiet 'Clare Hobbs et v. Regency Estates Limited' deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Civili) Superjuri fit-tmienja u ghoxrin (28) ta` Novembru elfejn u tmienja (2008) (Appell Numru 1763/2001/1) ;*

*2. Illi flimkien mal-kopja tal-mandat, ir-rikorrenti gie notifikat ukoll b`avviz mahrug minn din l-Onorabbli Qorti a tenur tal-Artikolu 384 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta b`ordni sabiex fi zmien tmint (8) ijiem min-notifika ta` l-istess avviz jizgombra mill-fond bin-numru disgha (9) gestit minnu bhala hanut bl-isem ta` 'Drubi Jeans', formanti parti mill-proprjeta` bin-numru mitejn u erbgha u hamsin (254) fi Triq ir-Repubblika, Valletta (kopj ta` l-avviz annessa u mmarkata bhala '**Dokument PAL2**' ;*

3. Illi minkejja l-fatt li r-rikorrenti qatt ma kien parti mill-proceduri legali li kien hemm bejn l-intimati u l-ezekutata, u l-intimati qatt ma pprocedew kontra r-

rikorrenti ghall-izgumbrament mill-imsemmi fond, l-intimati ezekutanti xorta wahda hassew li kellhom id-dritt jipprocedu bl-ezekuzzjoni tal-mandat ta` zgumbrament in kwistjoni kontra r-rikorrenti fir-rigward tal-imsemmi fond, li huwa jiddetjeni b`titolu ta` kera ;

4. Illi r-rikorrenti ottjeniet it-titolu ta` kera tal-imsemmi fond minghand l-ezekutata Regency Estates Limited fiz-zmien li din kienet tgawdi titolu validu fuq il-proprjeta` bin-numru mitejn u erbgha u hamsin (254) 'Regency House', Triq ir-Repubblika, Valletta, u dan kif jidher mill-iskrittura privata datata hmistax (15) ta` Settembru tas-sena elf disa` mija u erbgha u disghin (1994) (kopja annessa u mmarkata bhala ***Dokument PAL3****) ;*

5. Illi in vista tal-fatt li l-intimati ezekutanti qatt ma ntavolaw proceduri fil-Qorti fil-konfront tar-rikorrenti ghall-izgumbrament mill-imsemmi fond izda llimitaw ruhhom biss ghal proceduri kontra l-ezekutata, ma tezisti ebda sentenza jew decizjoni tal-Qorti li tordna lir-rikorrenti jizgombra mill-imsemmi fond. Ghalhekk ir-rikorrenti jqis li l-mandat ta` zgumbrament bin-numru 1090/2009 ma jistax jigi esegwit fil-konfront tieghu fir-rigward tal-fond minnu gestit ;

6. Illi peress li l-Qorti ta` l-Appell (Civili) Superjuri fis-sentenza taghha tat-tmienja u ghoxrin (28) ta` Novembru elfejn u tmienja (2008), tat biss ordni lill-ezekutata sabiex fi zmien xahrejn (2) tizgombra mill-fond bin-numru mitejn u erbgha u hamsin (254), 'Regency House', Triq ir-Repubblika, Valletta, l-intimati ma jistghu qatt jezegwixxu mandati ezekuttivi kontra r-rikorrenti msejsa fuq titolu ezekuttiv ottjenut biss fil-konfront tal-ezekutata ;

7. Illi l-uniku mod kif l-intimati setghu jkunu f`pozizzjoni li jezegwixxu mandat ta` zgumbrament kontra

r-rikorrenti kien billi jottjenu titolu ezekuttiv ghal dan l-iskop kontrih, u fil-kaz biss li r-rikorrenti jonqos milli jivvaka l-fond in kwistjoni fiz-zmien li tkun stipulat il-Qorti ;

8. Illi jidher bic-car li l-intimati ppretendew li setghu jissorvolaw in-nuqqas ta` titolu ezekuttiv fil-konfront tar-rikorrenti, u jghaddu minghajr il-htiega ta` kawza kontrih, billi fl-atti tal-mandat ta` zgumbrament bin-numru 1090/09 indikaw b`mod specifiku li tali mandat kellu jigi ezegwit ukoll fil-konfront tar-rikorrenti fir-rigward tal-fond minnu gestit ;

9. Illi l-intimati ghamlu din il-manuvra inaccettabbli meta huma ferm konxji mill-fatt illi bl-izgumbrament arbitrarju tar-rikorrenti mill-fond minnu gestit, ikunu qeghdin effettivament jeqirdu darba ghal dejjem in-negozju u l-ghixien tar-rikorrenti, u dan bla ma jinghata ebda opportunita` illi jiddefendi u jhares id-drittijiet tieghu skond il-ligi ;

10. Illi r-rikorrenti jikkunsidra l-agir ta` l-intimati fil-konfront tieghu bhala wiehed arbitrarju, illegali u abbuziv, u fil-kaz li tali agir ma jkunx imwaqqaf minn din l-Onorabbli Qorti, jista` possibilment iwassal ukoll ghal ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu hekk kif sanciti mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali, u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Skeda tal-istess Konvenzjoni ;

11. Illi r-rikorrenti jaf b`dawn il-fatti kollha personalment u ghalhekk kellha ssir din il-kawza ;

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati ghaliex ghar-ragunijiet premessi m`ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna :

(1) Tiddikjara illi fin-nuqqas ta` sentenza tal-Qorti, li tkun tikkostitwixxi ‘res judicata’ bejn il-partijiet, u li

eventwalment, jekk hekk ikun il-kaz, tikkundanna lir-rikorrenti sabiex jizgombra mill-fond bin-numru disgha (9), f`numru mitejn u erbgha u hamsin (254), 'Regency House', Triq ir-Repubblika, Valletta, il-mandat ta` zgumbrament bin-numru 1090/2009 jew kwalsiasi mandat iehor, ma jistax jigi ezegwit kontra r-rikorrenti fir-rigward ta` l-imsemmi fond ;

(2) Konsegwentement ghal tali dikjarazzjoni, tordna t-thassir, l-annullament u r-revoka tal-ezekuzzjoni tal-mandat ta` zgumbrament bin-numru 1090/2009 limitatament safejn tali ezekuzzjoni qieghda ssir fil-konfront tal-kumpannija rikorrenti fir-rigward tal-fond bin-numru disgha (9), f`numru mitejn u erbgha u hamsin (254), 'Regency', Triq ir-Repubblika, Valletta.

B`rizerva ghal kull azzjoni ohra talvolta spettanti lill-kumpannija rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-attur u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors mahluf.

Rat ir-risposta mahlufa prezentata fit-22 ta` Settembru 2009 li taqra hekk –

1. Dwar il-Fatti

1.1 Illi fir-rigward tal-fatti dikjarati mir-rikorrenti, dawn huma kontestati fis-sens li r-rikorrenti llum il-guranta ma jgawdi l-ebda titlu, ta` kera jew mod iehor, fuq il-proprjeta` in kwistjoni ;

1.2 Illi l-esponenti ***qatt*** *ma rcievew kera minghand l-istess rikorrenti, jew minghand hadd iehor fir-rigward tal-fond okkupat mir-rikorrenti u la darba r-rikorrenti kien igawdi detenzjoni tal-fond minn Regency Estates Limited, dina d-detenzjoni ntemmet malli l-pussess li kellha Regency Estates Limited giet xolta permezz ta` sentenza moghtija mill-Qorti ta` l-Appell fit-28 ta` Novembru 2008 fil-kawza fl-ismijiet 'Clare Hobbs et vs Regency Estates' u dana in vista wkoll ta` l-massimu soluto jure dantis solvitur et jus accipientis ;*

1.3 Illi in oltre l-intimati saru jafu bl-allegazzjoni tal-kirja in kwistjoni biss tul it-trattazzjoni tal-kawza fuq citata, izda lanqas ma kienu nghataw kopja ta` l-iskritturi relattivi ;

1.4 Illi l-esponenti talbu l-hrug tal-mandat mertu ta` dan ir-rikors proprju in vista tas-sentenza su esposta u dana sabiex jiksbu l-izgumbrament tas-socjeta` Regency Estates Limited ;

1.5 Illi r-rikorrenti pprezenta r-rikors odjern semplicement biex iwaqqaf iwaqqfu l-ezekuzzjoni tas-sentenza premessa u jirbah zmien, huwa sintomatiku f`dan ir-rigward li r-rikorrenti lanqas biss ma qed jitlob lil dina l-Qorti ssib li tgawdi minn xi titolu fuq il-fond in kwistjoni, u ghalhekk l-esponenti sejrin jipprocedu bid-debita kontrotalba proprju sabiex ghal kull buon fini, u bla pregudizzju ghal proceduri mertu ta` dan ir-rikors, jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti tikkonferma li r-rikorrenti Stephen Palmier, ma jgawdi minn ebda titolu fuq il-proprjeta` in kwistjoni ;

1.6 Illi kif ser jirrizulta tul it-trattazzjoni ta` dina l-kawza, l-allegata kirja kienet wahda ntiza biss biex teludi d-drittijiet legittimi ta` l-esponenti u fi kwalsiasi kaz ma kellhiex kundizzjonijiet gusti ;

1.7 Illi fir-rigward tal-fatti dikjarati fl-ghaxar paragrafu attrici l-uniku ksur ta` drittijiet fondamentali li qed jigi soffert huwa mill-esponenti intimati, li ilhom fi proceduri sabiex jergghu jiehdu l-pussess tal-proprjeta` taghhom 'l fuq minn ghaxar snin (biss biss il-kawza li tat lok ghal mandat in kwistjoni kienet intavolata fis-sena 2001), u sallum ir-rikorrenti ***qatt ma hallas kera lil hadd fir-rigward ta` dan il-"cosidetto" kirja u anqas iddeposita l-flus****. Wiehed ghalhekk anqas ma jista` jifhem kif jista` jigi allegat xi ksur ta` dritt fondamentali ;*

2. Jecepixxu ghalhekk bir-rispett -

2.1 Illi fl-ewwel lok l-improponibilita` tat-talba dedotta tar-rikors odjern peress li r-rikorrenti ma huwiex intimat fil-mandat de quo, u ghalhekk ma ghandu l-ebda jedd jitlob ir-revoka tieghu ; ir-rikorrenti odjern ma ghandu l-ebda dritt li jwaqqaf il-procedura ta` zgumbrament, izda semai ghandu dritt ta` rivalza kontra s-socjeta` Regency Estates Limited ;

2.2 Illi fit-tieni lok u fi kwalsiasi kaz ai termini ta` l-Artikolu 237 tal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12) ir-rikorrenti ma hux terz ghas-sentenza premessa u dana peress li l-awturi tad-dritt tieghu kienu parti f`dik il-kawza ;

2.3 Illi fit-tielet lok u fi kwalsiasi kaz kwalsiasi pussess u/jew detenzjoni li talvolta seta` jgawdi r-rikorrenti odjern minghand Regency Estates Limited giet xolta mat-terminazzjoni tat-titlu u pussess ta` Regency Estates Limited ;

2.4 Illi fir-raba` lok u bla pregudizzju ghal premess ir-rikorrenti ma ghandu l-ebda titolu validu ghal proprjeta`

minnu okkupata, u l-esponenti issa sejrin jghaddu biex jaghmlu d-debita rikors rikonvenzjonali sabiex in-nuqqas ta` titolu tar-rikorrenti Stephen Palmier jigi konfermat ;

2.5 Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt skond il-ligi ;

2.6 Illi ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu, u r-rikorrenti huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti.

Rat il-kontrotalba prezentata fit-22 ta` Settembru 2009 li taqra hekk –

1. Premess illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta ;

2. U billi dan l-istess fond kien inghata mill-awturi tar-rikorrenti rikonvenzjonanti lill-awturi tas-socjeta` Regency Estates Limited b`titolu ta` enfitewsi temporanju ghal hamsa u erbghin sena, liema cens ghalaq f`Dicembru tas-sena 1997 ;

3. U billi f`gheluq ic-cens temporanju s-socjeta` Regency Estates kellha d-dritt li zzomm il-fond b`kera ghal erba` (4) snin skond il-kundizzjonijiet hemm imposti ;

4. U billi wara li skada dan it-terminu s-socjeta` Regency Estates Limited irrifjutat li tohrog mill-fond in kwistjoni u ghalhekk l-esponenti pprocedew b`kawza fl-ismijiet Clare Hobbs et vs Regency Estated Limited (Nru. 1763/2001), liema kawza giet deciza finalment mill-Qorti

ta` l-Appell fit-28 ta` Novembru 2008 u dana billi gie ordnat l-izgumbrament tas-socjeta` Regency Estates Limtied, liema sentenza llum-il gurnata tikkostitwixxi res judicata ;

5. U billi qed jigi allegat li s-socjeta` Regency Estates Limited kienet issullokat partijiet divizi mill-istess fond lil terzi ;

*6. U billi jirrizulta li s-socjeta` Regency Estates Limited kienet issullokat lil Stephen Palmier – Nocost Limited "the shop premises numbered 09" illum maghruf bhala Drubi Jeans kif indikat fl-iskrittura privata datata* ***15 ta` Settembru 1994*** *(esebit bhala PAL3) ;*

7. U billi kif ser jirrizulta tul it-trattazzjoni ta` dina l-kawza, l-allegata kirja kienet wahda intiza biss biex teludi d-drittijiet legittimi ta` l-esponenti u inoltre ma saritx b`kundizzjonijiet gusti u dana kif ser jigi spjegat tul it-trattazzjoni tal-kawza, izda wkoll peress li sa fejn jafu r-rikorrenti minn meta giet terminata l-enfitewsi Stephen Palmier ma hallas ebda kera la lil Regency Estates Limited u lanqas l-atturi u dana minkejja li ilu fil-pussess tal-hanut ghal iktar minn ghaxar sni ;

8. U billi in oltre u fi kwalsiasi kaz la darba qatt ma thallas kera minn Regency Estates Limited, il-kirja in kwistjoni lanqas biss ma setghet tigi mgedda awtomatikament bl-operat tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta` Malta, u ghalhekk illum-il gurnata l-istess kirja tinsab terminata ;

9. U billi ghalhekk ir-rikonvenzjonat Stephen Palmier ma ghandu l-ebda titolu ghal uzu u pussess li qieghed prezentement jivvanta fuq il-proprjeta` in kwistjoni ;

10. U billi wkoll ir-rikorrenti rikonvenzjonanti ghandhom dritt li jithallsu kumpens minn Stephen Palmier ghal perijodu li dan okkupa l-fond proprjeta` taghhom sad-data li l-istess stephen Palmier jizgombra mill-fond effettivament ;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti biex, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna –

(1) Tiddikjara li r-rikonvenzjonat Stephen Palmier ma jgawdi minn l-ebda titlu jew jedd mod iehor ghal uzu u pussess tal-proprjeta` attwalment minnu okkupa fil-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta ;

(2) Konsegwentement u ghal kull buon fini tordna l-izgumbrament ta` l-istess Stephen Palmier fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti ;

(3) Tillikwida l-kumpens dovut minn Stephen Palmier lil rikorrenti rikonvenzjonanti ghall-uzu tal-proprjeta` taghhom fin-fond 254, Triq ir-Repubblika Valletta mid-data li hadet pussess effettiv sad-data ta` zgumbrament finali ;

(4) U tikkundanna lill-istess Stephen Palmier sabiex ihallas l-istess ammont hekk likwidat lil rikorrenti rikonvenzjonanti bl-imghax skond il-ligi sad-data tal-hlas effettiv.

U dan kollu b`rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti r-rikorrenti rikonvenzjonanti nkluz ghal kumpens ghall-okkupazzjoni u ghad-danni.

Bl-ispejjez kontra r-rikonvenzjonat li minn issa huwa ngunt in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti ghall-fini tal-kontrotalba.

Rat ir-risposta mahlufa tal-attur ghall-kontrotalba li kienet prezentata fl-20 ta` Novembru 2009 li taqra hekk –

(1) Illi l-ewwel u t-tieni talba tal-intimati ghandhom jigu michuda peress li r-rikorrenti jiddetjeni l-fond bin-numru disgha (9), bl-isem ta` 'Drubi Jeans' fin-numru mitejn u erbgha u hamsin (254), 'Regency House', Triq ir-Repubblika, Valletta, b`titolu validu ta` kera ottjenut minghand Regency Estates Limited fiz-zmien li din kienet tgawdi titolu validu fuq il-proprjeta` bin-numru mitejn u erbgha u hamsin (254) 'Regency House', Triq ir-Repubblika, Valletta ;

(2) Illi ghall-istess raguni li r-rikorrenti jiddetjeni l-fond in kwistjoni b`titolu validu ta` kera, it-tielet u r-raba` talba tal-intimati ghandhom ukoll jigu michuda peress li ebda kumpens m`huwa dovut mir-rikorrenti lill-intimati ;

(3) Illi bla hsara ghas-suespost, it-tielet u r-raba` talba tal-intimati huma milquta in parte bil-preskrizzjoni ta` sentejn a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta ;

(4) Salvi eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati rikonvenjenti.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi ghall-fini tal-kontrotalba.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-12 ta` Jannar 2010 (fol 50) fejn din il-Qorti idderigiet lill-partijiet sabiex iressqu l-provi dwar it-titolu. Hekk ukoll kienet l-intiza fl-udjenza tat-22 ta` Marzu 2010 (fol 51).

Rat in-nota prezentata mill-attur fil-5 ta` April 2010 (fol 52) b`hames dokumenti (fol 53 sa 92) *fosthom* ix-xiehda bl-affidavit tal-attur (fol 68 sa 70) bid-dokumenti li kienu annessi (fol 71 et seq).

Rat in-nota prezentata mill-konvenuti fl-udjenza tas-16 ta` Novembru 2010 (fol 96) b`sitt dokumenti (fol 97 sa 166).

Semghet il-kontroezami tal-attur fl-udjenza tas-16 ta` Novembru 2010 (fol 167 sa 171).

Rat il-verbal tal-udjenza tas-16 ta` Novembru 2010 (fol 95) fejn kien konkluz l-istadju tal-gbir tal-provi dwar it-titolu. Il-kwistjoni tat-titolu hija riflessa fl-ewwel u fit-tieni talbiet rikonvenzjonali.

Rat in-nota ta` sottomissjonijiet tal-attur prezentata fl-1 ta` Frar 2011 (fol 174 et seq).

Rat in-nota responsiva tal-konvenuti prezentata fis-17 ta` Marzu 2011 (fol 179 et seq).

Semghet is-sottomissjonijiet finali tad-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tas-7 ta` April 2011 (fol 187 sa 193)

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tas-7 ta` April 2011 (fol 186) fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum kif fuq premess.

Ikkunsidrat :

II. L-istanzi tal-partijiet

Fit-talbiet li ressaq fir-rikors guramentata, l-attur jikkontendi li s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta` Novembru 2008 fil-kawza fl-ismijiet *"Clare Hobbs et vs Regency Estates Limited" (Nru. 1763/2001)* fejn kien ordnat l-izgumbrament ta` Regency Estates Limited mill-fond 254, Regency, Triq ir-Repubblika, Valletta, ma taghmilx stat fil-konfront tieghu, stante li fl-ewwel lok hu ma kienx parti f`dik il-kawza u fit-tieni lok ma kienx ordnat l-izgumbrament tieghu mill-hanut bin-numru disgha (9) li jaghmel parti minn 254, Regency, Triq ir-Repubblika, Valletta, li tieghu jghid l-attur kellu titolu validu ta` lokazzjoni. Ghalhekk l-attur talab ir-revoka tal-**ezekuzzjoni** fil-konfront tieghu tal-Mandat Nru.1090/2009 li bih Regency Estates Limited kienet zgumbrata minn 254, Regency, Triq ir-Repubblika, Valletta.

Fil-kontrotalba, il-konvenuti jinsistu fuq ir-regolarita` tal-ezekuzzjoni tal-Mandat de quo kontra l-attur stante li l-attur ma kellux titolu validu fil-ligi ghall-hanut bin-numru disgha (9) formanti parti minn 254, Regency, Triq ir-Repubblika, Valletta, u ghalhekk jekk jirrizulta f`din il-kawza, bis-sahha tal-kontrotalba, li l-attur ma kellux titolu validu fil-ligi, allura kellhom kull jedd jezegwixxu l-Mandat kontra tieghu. Dan apparti t-talbiet l-ohra tal-konvenuti relatati mal-okkupazzjoni da parti tal-attur tal-hanut in kwistjoni.

Mela hija vitali ghall-istanzi taz-**zewg** partijiet li din il-Qorti tistabilixxi jekk l-attur kellux titolu validu fil-ligi ghall-hanut de quo.

Ghalhekk din il-Qorti sejra tiddeciedi limitatament il-kwistjoni tat-titolu u cioe` l-ewwel u t-tieni talbiet rikonvenzjonali u dan konformement mal-intiza bejn il-partijiet dwar il-gbir tal-provi kif tirrizulta mill-verbali tal-udjenzi ta` din il-kawza.

Ikkunsidrat :

III. Provi dwar it-titolu

Ghall-iskopijiet ta` din il-kawza, il-pattijiet u l-kondizzjonijiet **saljenti** tal-kuntratt ta` enfitewsi temporanju tal-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, tal-**11 ta` Mejju 1953** fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami (fol 130 et seq) kienu dawn :

Zmien –

Ic-cens kien temporanju ghal 45 sena b`sehh mill-1 ta` Dicembru 1952.

Canone –

Lm 900 fis-sena, hlas kull sitt xhur bil-quddiem.

Rigal –

Lm 4000.

Morozita –

Morozita` fil-pagament ta` tliet rati ta` cens jew ta` ammont ekwivalenti ghal tliet rati jaghti jedd lid-direttarji li jitolbu x-xoljiment tal-koncessjoni.

Kera –

F`gheluq il-koncessjoni, il-koncessjonarji kellhom jedd jibqghu fil-post b`titolu ta` lokazzjoni ghal zmien erba` snin. Il-kuntratt ighid hekk –

meta tispicca l-enfitewsi wara l-perijodu ta' hamsa u erbghin sena, il-koncessjonarji jkollhom id-dritt li jiehdu l-post b'titolu ta' lokazzjoni ghal perijodu ta' erba' snin b'kera li jigi fissat mill-awtorità kompetenti jekk ikun hemm, u diversament mill-perit approvat miz-zewg partijiet, li fiz-zewg kazi ma ghandux ikun anqas minn disa' mitt lira fis-sena, u b'kondizzjonijiet mhux anqas vantaggjuzi ghall-koncedenti mill-kuntratt enfitewtiku prezenti (eskluz pero` r- rigal ta` erbat elef lira) b'dana illi l-koncessjonarji javzaw lill-koncedenti sena qabel l-gheluq ta' l-enfitewsi li jridu l-lokazzjoni.

L-attur ighid li ghandu titolu ta` lokazzjoni fir-rigward tal-hanut bin-numru disgha (9) formanti parti mill-kumpless maghruf bhala *Regency House* sitwat fin-numru 254, Triq ir-Repubblika, Valletta. Skond l-attur, dan it-titolu jirrizulta mill-iskrittura ta` lokazzjoni bid-data tal-**15 ta` Settembru 1994** li huwa kkontratta ma` Regency Estates Limited (Dok PAL3 a fol 23 et seq).

Mhux kontestat li Regency Estates Limited kienet l-enfitewta ta` 254, Triq ir-Repubblika (gia` Kingsway) Valletta.

Din il-Qorti sejra tqis **uhud** mill-pattijiet u kondizzjonijiet tal-kirja bejn Regency Estates Limited u l-attur –

Zmien –

Tliet snin b`effett mill-1 ta` Ottubru 1994.

Sa xahrejn qabel l-gheluq ta` kull sena, l-inkwilin kellu jedd itemm il-kirja.

Kera –

Lm 1200 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Jekk il-kera kienet sejra tkompli wara t-30 ta` Settembru 1997, allura l-inkwilin kellu jhallas Lm 1400 fis-sena ghal tliet snin, u ghal kull perijodu sussegwenti ta` tliet snin, kellu jkun hemm awment fil-kera annwa ta` Lm 200.

Morozita –

L-inkwilin kellu l-obbligu li jhallas il-kera sa xahar minn meta tkun dovuta. Jekk jonqos fil-hlas inkella jikser xi patt iehor tal-kuntratt, u ma jirregolax ruhu sa xahar wara li jkun notifikat b`ittra ufficjali, il-lokatur kellu jedd ixolji l-kirja.

Kumpens –

Fi tmiem il-lokazzjoni, il-post kellu jigi ritornat minghajr ebda jedd ghal kumpens ghall-inkwilin inkluz ghall-benefikati.

Bidliet strutturali –

L-inkwilin ma kellu l-ebda jedd jaghmel bidliet strutturali fil-post minghajr il-kunsens tal-lokatur.

Sullokazzjoni –

L-inkwilin ma kellu l-ebda jedd jissulloka l-fond *in toto* jew *in parte* lil terzi.

Dwar cessjoni tal-kirja kien patwit hekk - ... *nor may he assign to others his interest in this lease. However the lessee has the right to assign this liease to a limited liability company provided that the shareholders of such company shall consist of the lessee, his wife and descendants in the direct line.*

Il-kuntratt tal-enfitewsi temporanja ghalaq fl-**1 ta' Dicembru 1997**.

Jidher li fis-**16 ta` Settembru 1996** (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza "*Hobbs et vs Regency Estates Limited*" deciza fit-28 ta` Novembru 2008 [fol 10 et seq]), Regency Estates Limited avzat b`ittra ufficjali lid-direttarji u cioe` lill-konvenuti fil-kawza tal-lum li riedet izzomm il-fond b`kiri kif kien mahsub fil-kuntratt ta` enfitewsi temporanju fuq riferit.

Ghalkemm il-kondizzjonijiet tal-kirja baqghu mhux determinati, jidher li Regency Estates Limited baqghet tokkupa l-fond matul l-erba` snin li fiha kellha tkun fis-sehh il-kirja skond l-istess kuntratt u anke wara l-**1 ta` Dicembru 2001.**

Il-kirja tal-hanut de quo minn Regency Estates Limited a favur ta` l-attur saret meta kien ghadu fis-sehh il-kuntratt ta` enfitewsi temporanja bejn Regency Estates Limited u l-konvenuti. L-attur hallas il-kera lil Regency Estates Limited sat-**30 ta` Gunju 1999** (ara - Dok PAL 6 sa Dok PAL 15).

Fil-**11 ta` Gunju 1999** (Dok PAL 16) u fit-**3 ta` Dicembru 1999** (Dok PAL 17) l-attur kien interpellat mill-konvenuti sabiex ighaddilhom kopja tal-kuntratt tal-kera li kellu ma` Regency Estates Limited. In partikolari, fil-kaz tal-ittra ufficjali, kien interpellat ukoll sabiex, fl-eventwalita` li dik il-lokazzjoni tkun saret b`termini gusti ghas-sid, jersaq ghall-hlas tal-kera.

Din il-Qorti tghid li ghall-iskopijiet ta` din il-kawza, **mhuwiex rilevanti** jekk Regency Estates Limited kellhiex jedd tkompli tokkupa 254, Triq ir-Repubblika, Valletta,

wara l-1 ta` Dicembru 2001 ; dak kien il-mertu tal-kawza fuq riferita deciza tal-Qorti tal-Appell fit-28 ta` Novembru 2008.

<u>Rilevanti biss ghall-fini ta` din il-kawza, huwa jekk accertat li qabel ghalaq ic-cens temporanju saret kirja minn Regency Estates Limited lill-attur, il-pattijiet u l-kondizzjonijiet ta` dik il-kirja kienux jorbtu ukoll lill-konvenuti wara l-gheluq tac-cens temporanju</u>.

Ikkunsidrat :

IV. <u>Is-sottomissjonijiet tal-partijiet</u>

Il-partijiet skambjaw l-ewwel noti ta` sottomissjonijiet. Imbaghad ghamlu sottomissjonijiet finali bil-fomm.

<u>Fil-qosor</u>, f`dawn is-sottomissjonijiet tal-ahhar, l-attur qieghed isostni li t-titolu tieghu huwa ta` kera mhux ta` sullokazzjoni. Kwindi jghoddu ghall-kaz tal-lum l-insenjamenti tas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza "*Zahra vs Frendo*". Id-disposizzjonijiet tal-**<u>Art.1530 tal-Kap.16</u>** huma applikabbli fil-kaz tal-attur ghaliex il-kondizzjonijiet kienu gusti. Il-konvenuti ma ressqu l-ebda prova nkluzi prova ta` natura teknika sabiex ighidu fejn il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni ma kienux gusti. Is-sentenzi citati mill-konvenuti mhumiex applikabbli ghaliex il-fatti kienu differenti ghalkemm kienu hwienet fl-istess block. Fil-kaz tal-lum l-enfitewta ma kellu l-ebda konnessjoni mal-inkwilin. Ma saret l-ebda alluzjoni lanqas l-icken li seta` kien hemm malafede fil-ftehim tal-kirja. Inoltre t-titolu tal-attur kien rikonoxxjut mill-konvenuti.

Min-naha taghhom, il-konvenuti **<u>fil-qosor</u>** jsostnu li l-prova tal-"*unfair terms*" in kwantu ghall-valur tal-kera saret

bid-dokument a fol 157 u 158 tal-process. Dik il-prova u cioe` il-valutazzjonijiet guramentati tal-Perit Godwin Abela ma kienu bl-ebda mod kontradetti mill-attur. Dan apparti li wara l-1 ta` Dicembru 1997 l-attur ma offriex li jhallas il-kera lill-konvenuti. Dwar kienx hemm kirja jew sullokazzjoni, il-konvenuti rrimettew ruhhom ghall-provi.

Ikkunsidrat :

V. **Risultanzi**

Din il-Qorti **accertat,** anke b`riferenza ghan-nota ta` sottomissjonijiet tal-konvenuti, illi fil-kirja li Regency Estates Limited tat lill-attur, ma kien hemm xejn li jindika malafede inkella xi stratagemma mahluq apposta sabiex jigu pregudikati l-konvenuti. Sabiex il-Qorti tuza l-kliem taghha fis-sentenza tal-14 ta` Ottubru 1910 fil-kawza "**Micallef vs Apap**" (Vol.XXI.II.148) dak tal-lum **ma kienx kaz** fejn *tali patti potrebbero essere stati stipulate deliberatamente e maliziosamente a discapito delle ragioni di simili successori.*

Daqstant iehor kien **accertat** li dik ta` bejn Regency Estates Limited u l-attur kienet lokazzjoni **mhux** sullokazzjoni. Din il-Qorti tirreferi ghall-iskrittura ta` lokazzjoni u ghall-provi l-ohra akkwiziti li jeskludu ghal kollox sullokazzjoni. Il-fatt li l-attur baqa` jhallas lil Regency Estates Limited anke wara li ghalaq ic-cens temporanju u matul il-perijodu ta` erba` snin ta` wara l-gheluq fejn it-titolu ta` Regency Estates Limited kellu jkun ta` lokazzjoni, ma kienx jaqleb it-titolu tal-attur ghal wiehed ta` sullokazzjoni propju ghaliex l-attur baqa` bl-istess ftehim li kellu u ma dahal f`ebda patt gdid ma` Regency Estates Limited. Kif appena l-attur kien mgharraf mill-konvenuti li Regency Estates Limited ma kellhiex aktar titolu fil-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, huwa waqaf milli jhallas lil Regency Estates Limited. Il-fatt li wara lanqas lill-konvenuti ma hallas ma

jfissirx li l-kirja ntemmet. Il-lokazzjoni kellha tintemm biss b`dikjarazzjoni gudizzjarja propju dak li qeghdin jaghmlu l-konvenuti bil-kontrotalba taghhom..

Il-kwistjoni tibqa` <u>wahda</u> :

jistghux ghall-kaz tal-lum jigu applikati d-disposizzjonijiet tal-<u>Art.1530 tal-Kap.16</u>.

<u>L-Art.1530 tal-Kap.16</u> jaqra hekk –

(1) Il-ghoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-haga taht fedekommess jew b'uzufrutt, jew taht titolu iehor temporanju jew li jista' jinhall, jiswa wkoll kwantu ghas-successuri tieghu, jekk ikun sar taht kondizzjonijiet gusti, u ghal zmien mhux izjed minn tmien snin, fil-kaz ta' raba', jew erba' snin, fil-kaz ta' bini, jew ghal zmien soltu skont l-uzu, fil-kaz ta' hwejjeg mobbli, jew ghal kull zmien aqsar minn kull wiehed miz-zminijiet fuq imsemmija, fil-kaz ta' beni li l-kiri taghhom ghal aktar minn dak iz-zmien aqsar huwa ipprojbit.

(2) Il-kiri moghti ghal zmien itwal mill-persuna li tipposjedi l-haga kif jinghad hawn fuq, jigi, fuq talba tas-successuri tieghu filpussess tal-haga, imnaqqas ghaz-zmien xieraq, u dan iz-zmien jibda jghodd minn dak in-nhar tal-kuntratt.

Sabiex jiskatta l-Art.1530 tal-Kap.16, il-presuppost hu li hemm kirja. Din il-Qorti accertat ruhha li kirja kien hemm. Issa dak li jrid jigi accertat huwa jekk fil-kaz tal-lum kienux gusti inkella le fil-konfront tal-konvenuti l-kondizzjonijiet tal-kirja bejn Regency Estates Limited u l-attur fic-cirkostanzi previsti fis-subinciz (1) ta' l-Art.1530 tal-Kap.16. Jekk jirrizulta li l-kundizzjonijiet kienu gusti, allura dik il-kirja torbot ukoll lill-konvenuti. Jekk jirrizulta li ma kienux, allura mal-gheluq tac-cens temporanju, l-attur

spicca minghajr titolu validu fil-ligi ghar-rigward tal-hanut de quo.

Qabel tghaddi ghall-analizi tal-pattijiet u kondizzjonijiet tal-kirja de qua, din il-Qorti, b`riferenza ghas-sottomissjonijiet tal-attur, tghid mill-ewwel li ma jirrizultax li l-konvenuti qatt irrikonoxxew lill-attur bhala l-inkwilin taghhom. Infatti mill-atti jirrizulta li l-konvenuti talbu darbtejn talbu lill-attur sabiex ighaddilhom kopja tal-kuntratt tal-kera li kellu ma` Regency Estates Limited. Qalulu sabiex ma jhallasx kera aktar lil Regency Estates Limited. Avzaw lill-attur li fil-kaz li jkun jirrizulta li l-kirja saret skond termini gusti ghalihom, allura l-attur kellu jersaq ghall-hlas tal-kera. Billi skond il-konvenuti il-kondizzjonijiet tal-kirja ma kienux gusti, huma nterpellaw lill-attur sabiex jizgombra mill-hanut de quo u jhallashom id-danni. Ghal din il-Qorti, il-konvenuti ghamlu ndagni dwar l-attur u hadu posizzjoni dwaru. Izda taht l-ebda cirkostanza ma jista` jinghad li taw rikonoxximent espress jew implicitu. Ghalhekk l-argument tal-attur f`dan il-kuntest huwa respint.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tad-9 ta` Jannar 1886 fil-kawza “**Tabone et vs Borg et**” (Vol.XI.13) wara li saret riferenza ghall-Art.1283 tal-Ordinanza VII tal-1868 (u cioe` l-Art.1530 tal-lum) kien inghad li dik id-disposizzjoni kienet tidderoga mill-principju “*resoluto jure dantis solvitur et jus accipientis*” li ghalih ghamlu riferenza l-konvenuti fir-risposta mahlufa taghhom. Ladarba d-disposizzjoni kienet in deroga ta` dak il-principju, il-koncessjoni li taghti d-disposizzjoni ma tistax *tigi estiza b`mod illimitat izda ghandha tkun ristretta ghal kazijiet genwini ta` lokazzjonijiet li skond il-vot tal-ligi verament ikunu jiswew in rispett ghall-interess tal-propjetarju li jkun qieghjed jikkonsolida*. (ara Appell Inferjuri – “**Briffa et vs Camilleri**” – 20 ta` Ottubru 2003).

Fis-sentenza taghha tal-14 ta` Ottubru 1910 fil-kawza “**Micallef vs Apap**” (Vol.XXI.II.148) din il-Qorti

ghamlet analizi qasira tar-***raison d`etre*** ta` din id-disposizzjoni -

Attesocche` lo scopo che si prefisse il legislatore nel dettare la disposizione predetta emerge dalla medesima locuzione enunciativa della stessa, la quale dopo di aver espresso accenno al gravato di un fedecommesso ed all'usufruttuario, comprende nella restrizione imposta qualunque possessore a qualsiasi titolo temporaneo e risolubile. Tale scopo e` evidentemente diretto a tutelare le ragioni del successore nel possesso di un fondo concesso ad un titolo temporaneo o risolubile, non meno che quello del locatore del fondo in tal guisa concesso, imperocche` siccome in caso di transito dei beni locati al vocato in un fedecommesso, di consolidazione nell'ipotesi di estinzione di un usufrutto, di una concessione enfiteutica, il contratto locatizio fatto dal precedente possessore dev'essere rispettato, in pari modo il successore nel possesso di tali beni non dev'essere inceppato nell'esercizio dei suoi legittimi diritti, costringendolo a stare a patti stipulati dal precedente possessore del fondo quando tali patti potrebbero essere pregiudizievoli agli interessi del successore nel possesso dei beni gia posseduti a titolo risolubile …

Diversi kienu l-pronunzjamenti tal-Qrati taghna dwar il-kriterji li ghandhom jiddeterminaw il-gustizzja o meno tal-kondizzjonijiet.

Fis-sentenza taghha tal-1 ta` Lulju 2005 fil-kawza "**Magri et vs Aeoroflot Russian International Airlines et**", il-Qorti tal-Appell gemghat il-principji li ghandhom jirregolaw il-kwistjoni u zvolgiet il-hsieb taghha 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 mil-luzufruttwarju 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 ilproprjeta` 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 that 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 fil-kumplessita` tieghu kienx jitqies vantaggjuz mis-successur fit-titolu li kieku kien qed jaghmlu hu flok il-lokatur. Minn dan seta' jigi stabbilit jekk il-kirja kenitx 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."

Anke fuq l-iskorta tal-premess, din il-Qorti sejra **<u>tislet</u>** dawn il-principji –

1) Ma hemm l-ebda regoli prestabbiliti u fissi ta` kif jigi sodisfatt il-kriterju volut mill-Art.1530(1) tal-Kap.16 (ara "**Bugeja et vs Lantieri et"** op. cit.).

2) Il-Qorti ghandha d-diskrezzjoni li tiddeciedi abbazi tal-fatti u cirkostanzi tal-kaz jekk il-kirja kenitx vantaggjuza ghad-direttarji (fil-kaz ta` cens temporanju) [ara – "**Sammut vs Cassar et**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 19 ta` April 1899 – Vol.XVI.II.52 – *in siffatta materia e` lasciata all`apprezzamento dei tribunali la quistione relativa alla validita` della locazione*]

3) Il-**quantum tal-kera** huwa meqjus bhal l-element l-aktar importanti u vitali fl-ezercizzju biex jigi stabbilit jekk il-kundizzjonijiet tal-kirja kienux gusti inkella le. Pero` dak il-fattur mhuwiex l-uniku element ad eskluzjoni ta` ohrajn. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tas-6 ta` Ottubru 1999 fil-kawza "**Bellizzi et vs Matrenza noe"** hemm aspetti ohra tal-ftehim li jistghu jkunu daqstant determinanti fid-deliberazzjoni tal-Qorti.

4) Fl-ezercizzju tad-diskrezzjoni taghha dwar x'hinuma "kondizzjonijiet gusti", il-Qorti ghandha tqis li huwa dmir tal-enfitewta li "*jiehu kura ragonevoli ta' l-interessi tas-sid, ghax altrimenti din tkun interpretazzjoni ta' ligi li timporta virtwalment konfiska "in aeternum" ghall-proprjetarju; interpretazzjoni brutali u indifferenti li ma ghandiex tigi segwita*" [ara – "**Wismayer vs Saydon**" - Qorti tal-Kummerc – 7 ta` Gunju 1983).

5) Inoltre li l-kundizzjonijiet tal-kirja jkunu gusti huwa fl-interess taz-**zewg** partijiet. Fis-sentenza taghha tat-30 ta` April 1997 fil-kawza "**Tonna et vs Borg**" il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

… Kondizzjonijiet kellhom ikunu gusti kemm oggettivament fir-rigward tan-negozju konkjuz, kif ukoll soggettivament fir-rigward tad-direttarju li kellu eventwalment ikun kostrett li jirrikonoxxi dik il-kirja jekk tkun taht kundizzjonijiet gusti. L-interess taz-zewg kontraenti johrog proprju minn dan ir-riskju reali li dik il-kirja "ma tkunx tiswa" fir-rigward tas-sid direttarju, u ghalhekk tigi bla ebda effett fil-konfront tieghu. U that dan l-aspett hu ovvju illi l-interess ta' l-inkwilin hu ferm akbar minn dak ta' l-enfitewta li, bhala regola, terminata l-koncessjoni ma jibqghalux wisq aktar interess fil-fond u fil-kirja.

6) Kif inghad mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza taghha fil-kawza "**<u>Briffa vs Camilleri</u>**" (op. cit.) –

… l-apprezzament tal-kondizzjonijiet li tahthom tkun saret il-kirja, konsiderati fl-assjem taghhom, kellu jkun wiehed oggettiv, kemm jista' jkun bazat fuq elementi fattwali, ghalkemm mhux eskluz l-involviment ta' indagini soggettiva dwar l-elementi li jkunu ddeterminaw l-"idem placitum consensus" meta jkun gie finalizzat il-ftehim tal-kiri.

Sabiex jigi deciz jekk il-kirja kenitx wahda skond kundizzjonijiet gusti wiehed irid ihares lejn id-data tal-kuntratt u cioe` l-<u>15 ta` Settembru 1994.</u> Dan johrog car anke mill-kliem tal-Art.1530 tal-Kap.16 (ara - "<u>Magri et vs Aeoroflot Russian International Airlines et</u>" – op. cit.)

L-attur isostni li l-kondizzjonijiet tal-kirja kienu gusti. Il-konvenuti jghidu bil-maqlub. U jistriehu **<u>kwazi ghal kollox</u>** fuq it-*tabulated rental values* li stabilixxa l-Perit Godwin Abela (fol.157 u 158). Ghall-fini tal-kejl tal-quantum tal-kera, il-kriterju li ghandu jigi adottat huma r-regoli tas-suq.

Din il-Qorti ezaminat bir-reqqa id-dokument rilaxxjat mill-Perit Godwin Abela, specjalment fol 158, u sabet li ghar-rigward tal-hwienet kollha fil-kumpless 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, inkluz il-hanut in kwistjoni jismu *Drubi Jeans,* l-**<u>izghar</u>** wiehed fosthom bi *floor area* ta` ghaxar metri kwadri (10 mk) ir-*rental values* kienu jkopru s-snin bejn l-**<u>1997 u l-2010</u>**. L-ewwel sena hija indikattiva tas-sena meta ghalaq il-kuntratt tac-cens.

<u>Din il-Qorti assolutament m`ghandha l-ebda prova min-naha tal-konvenuti ta` kemm kien ir-*rental value* tal-hanut de quo fid-data tal-kuntratt tal-lokazzjoni u cioe` fil-15 ta` Settembru 1994</u>.

<u>*Anke* ghal din il-Qorti iz-zmien rilevanti huwa d-data tal-kuntratt tal-kera mhux id-data tal-gheluq tac-cens.</u>

<u>Tal-ewwel kienet prova vitali u determinanti ghall-konvenuti liema prova pero` baqghet ma saritx u allura baqghet ghal kollox mankanti.</u>

Din il-Qorti hija necessarjament marbuta li tiggudika "*iuxta allegata et probata*". Dan il-principju jghodd bil-bosta fir-rigward tal-konvenuti billi kienu huma li ressqu t-talbiet rikonvenjonali dwar it-titolu tal-attur.

Il-kuntratt tal-kera sar **<u>qabel</u>** l-1995 u ghalhekk wara t-tmiem tal-perijodu originali tal-kirja l-attur kien igawdi minn protezzjoni skond id-disposizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta` Malta. Fil-kuntratt il-kontraenti hasbu sabiex l-kera li ghall-ewwel tliet snin kienet miftehma fl-ammont ta` Lm 1200 fis-sena tibqa` toghla b`Lm 200 fis-sena fil-kaz li fi tmiem it-tliet snin l-attur ighazel li jgedded il-kirja. Mela ghalkemm l-attur kien se jkollu protezzjoni bil-Kap.69, u allura kull awment eventwali kien ikun regolat skond il-Kap.69, il-kontraenti holqu regim iehor ta` awmenti li fil-

principju ma kienx ta` zvantagg ghas-sidien.  Inoltre, kif issenjala l-attur fin-nota ta` osservazzjonijiet tieghu, effett tad-disposizzjonijiet l-Att X tal-2009, il-kirja in kwistjoni, ghax hija kummercjali, ghandha terminu li huwa determinat *ope legis*.

Din il-Qorti tista` tasal biex tifhem **l-argument** tal-konvenuti meta jghidu li l-kera seta` kien oghla konsiderata l-lokalita` tal-fond u n-natura kummercjali tieghu.  Pero` fin-**nuqqas ta' prova** in linea mal-argument taghhom, li setghet issir permezz ta` opinjoni esperta jew permezz tal-prova dwar kif fondi simili fl-istess lokalita` kienu gew mikrija **fiz-zmien meta sar il-kuntratt tal-lokazzjoni de quo u mhux f`xi zmien iehor**, din il-Qorti ma tistax oggettivament tqis il-kera patwit mal-attur bhala fih innifsu ngust jew pregudizzjevoli ghall-interessi tad-direttarji, jew irrealistiku jew li ma jirriflettix il-valur tas-suq **meta gie konkluz il-ftehim**.

Din il-Qorti qieset ukoll il-kondizzjonijiet **l-ohra** tal-kirja (li ghalihom diga` ghamlet riferenza) u ma ssibx li dawn kienu aktar gravuzi ghad-direttarji konsiderata n-natura taghhom u l-istat tad-dritt fiz-zmien meta sar il-ftehim tal-kirja.  Din il-Qorti qieset il-kondizzjonijiet mhux b`mod izolat izda fil-kuntest tal-ftehim fl-interezza tieghu. Ma kienx pruvat li kien hemm fil-ftehim xi kundizzjoni tant ingusta li xxejjen ir-ragjonevolezza tal-kundizzjonijiet kollha. Anke l-fatt **wahdu** li l-kirja saret tliet snin qabel ghalaq ic-cens ma jittrasformax il-ftehim f`tentattiv sabiex id-direttarji jigu mpeduti milli jirriprendu pussess tal-fond propju ghaliex fl-assjem kollu taghha ma hemmx prova li l-kirja saret *under conditions.*  Fil-kaz tas-sentenza fil-kawza  "**Bellizzi et vs Matrenza noe**" (op. cit.) *l-ftehim ta` kiri sar appena sentejn qabel ma giet terminata l-koncessjoni enfitewtika* eppure fuq dak il-fatt wahdu il-Qorti ma setghetx tikkonkludi li l-*kirja saret under "unfair conditions".*

Id-direttarji ma ghandhomx id-dritt li jirriprendu l-pussess tal-fond lokat fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika. Dak id-dritt hu moghti biss jekk jigi pruvat illi l-kirja maghmula mill-utilista ma tkunx saret taht kondizzjonijiet gusti. **Fil-kaz tal-lum prova ta` dan ma tirrizultax**.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda tichad l-ewwel u t-tieni talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti, bl-ispejjez kontra l-istess konvenuti u tiddifferixxi l-kawza ghall-kontinwazzjoni ghall-udjenza ta` nhar it-Tlieta 10 ta` Jannar 2012 fl-10:00am

< Sentenza In Parte >

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