MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2014

Appell Civili Numru. 874/2008/1

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

v.

Victor Reginiano u b'digriet tal-20 ta' Jannar 2014 stante l-mewt ta' Victor Reginiano, l-atti ġew trasfużi f'isem l-Avukat Dr. Jeannine Giglio bħala mandatarju speċjali ta' Christine Ethel Reginiano u Deborah Reginiano lkoll bħala eredi tal-mejjet Victor Reginiano; Mario Gauci; u Alexander Gauci

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija fil-11 ta' Jannar 2010 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li ċaħdet it-talbiet tagħhom għall-iżgumbrament tal-konvenuti minn fond li huma jgħidu li l-konvenuti qegħdin iżommu mingħajr titolu.

2. L-atturi fissru illi l-fond fil-Belt Valletta, Triq ir-Repubblika, numru 292 kien inkera minn Joseph Preca, missier uħud mill-atturi u nannu tal-atturi l-oħra, lil konvenut Victor Reginiano b'kitba privata tal-1 ta' Ġunju 1963. Wara li miet Joseph Preca, martu Violet Preca kellha l-proprjetà ta' nofs mhux maqsum tal-fond u kellha l-użufrutt tan-nofs l-ieħor, waqt illi l-atturi kellhom in-nuda proprjetà ta' dan in-nofs.

3. B'kitba oħra tat-13 ta' Marzu 1986 Violet Preca u Victor Reginiano għamlu kirja tal-istess fond b'kera differenti minn dik tal-1963 u għal żmien ta' tletin sena u jum li jiġġedded għal perijodi ta' għaxar snin kull darba. L-għada li saret din il-kitba Victor Reginiano issulloka l-fond lill-konvenuti l-oħra Mario u Alexander Gauci.

4. L-atturi jgħidu illi l-kondizzjonijiet tal-1986 huma inġusti għalihom bħala sidien. Igħidu wkoll illi l-kirja li saret fl-1986 – u konsegwentement is-sullokazzjoni – ma tiswiex u ma torbothomx għax saret għal żmien indefinit. Igħidu wkoll illi l-kirja li saret fl-1963 ma għadhiex tiswa għax intemmet meta saret il-kirja tal-1986 u, f'kull każ, kienet torbot biss għal tletin sena. B'konsegwenza ta' dan kollu l-konvenuti qegħdin iżommu l-fond mingħajr titolu li jiswa fil-liġi.

5. L-atturi għalhekk talbu illi l-qorti, wara li (i) tgħid illi l-kirja tat-13 ta' Marzu 1986 ma tiswiex "għax saret għal żmien indefinit u/jew għal żmien aktar minn erba' snin u/jew ukoll għax ma saritx taħt kun-dizzjonijiet ġusti", u (ii) tgħid ukoll illi għalhekk lanqas is-sullokazzjoni lill-konvenuti Gauci ma tiswa, (iii) tgħid illi l-konvenuti qegħdin iżommu l-fond mingħajr titolu li jiswa u (iv) tordnalhom jiżgumbraw fi żmien qasir u perentorju.

6. Il-konvenut Reginiano ressaq l-eċċezzjoni, fost oħrajn illi l-atturi, bħala werrieta ta' Violet Preca li kienet għamlet il-ftehim ta' kiri miegħu, ma jistgħux "jiddikjaraw li ma jaqblux ma' dak li għamlet l-awtriċi tagħhom" (it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Reginiano). Il-konvenuti Gauci ressqu l-eċċezzjoni illi l-atturi, f'kawża oħra, kienu aċċettaw il-kondizzjonijiet tas-sullokazzjoni bħala validi meta fiċ-ċitazzjoni numru 2968/1996 kienu iddikjaraw illi "fl-14 ta' Marzu 1986 il-konvenut Victor Reginiano bl-adeżjoni tal-konvenuta Violet Preca issulloka l-fond *de quo* lill-

konvenuti l-oħra għall-istess perjodu kif konċess u versu l-pattijiet hemm kontenuti" (il-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti Gauci).

7. L-ewwel qorti laqgħet dawn l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u ċaħdet it-talbiet tal-atturi wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

> "Illi l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni minn din il-qorti illi l-kuntratt ta' lokazzjoni li kien għamel il-konvenut Reginiano mal-*aventi causa* [*recte*, mal-awtriċi] tagħhom (ommhom) tal-fond in kwistjoni kien sar għal żmien indefinit u għal aktar minn erba' snin hu kwindi null. Allura l-atturi qed jitolbu wkoll li l-konvenuti Gauci jiġu ordnati jiżgombraw mill-istess fond.
>
> "Illi l-fatti li taw lok għall-kawża mhumiex kontestati. L-awturi tal-atturi (eżattament missierhom) kienu ikkonċeda [*sic*] l-fond b'titolu ta' lokazzjoni lil Reginiano (għal għaxar snin rinnovabbli għal żewġ perjodi oħra ta' għaxar snin) fl-1963. Wara li missierhom miet, fl-1986 ommhom li kellha l-użufrutt tieghu reġgħet għamlet skrittura mal-istess Reginano. Illi f'din l-iskrittura l-partijiet immodifikaw (il-kliem eżatt ċitat fl-iskrittura huwa: "*the parties hereby modify and amend*") il-kondizzjonijiet tal-ewwel kuntratt u dan billi żiedu l-kera li kellha titħallas. Għalkemm hemm indikat li l-ewwel klawsola (dik relatata mad-durata) ġiet mibdula, il-kliem relativ għal dan ġie kanċellat. Għalhekk jidher li fir-rigward ma tniżżel xejn.
>
> "Illi l-atturi qed isostnu li l-lokazzjoni li saret fl-1986 ma tiswiex għaliex saret għal żmien indefinit u/jew għal żmien aktar minn erba' snin u/jew ukoll għax ma saritx taħt kondizzjonijiet ġusti. Għandu jingħad ukoll illi l-atturi kellhom talba simili (iżda għal raġuni differenti, u *cioè* li l-kirja ma saritx fil-forma preskritta) illi ġiet miċħuda minn din il-qorti diversament presjeduta, u anke mill-Qorti tal-Appell permezz ta' sentenza mogħtija fit-30 ta' Marzu 2008.
>
> "Illi l-ewwel żewġ kawżali proposti mill-atturi huma palesament infondati; infatti għalkemm illum permezz ta' emenda li ġiet in forza permezz tal-Att numru X tas-sena 2009 huwa tassattiv li jkun hemm iż-żmien għal kemm fond jinkera, dan ma kienx il-każ qabel daħlet din l-emenda. Għalhekk ma kienx hemm lok li jkun hemm terminu tal-kirja; anzi l-artikolu 1532 tal-Kap. 16 kien jindika l-perjodu lokatizju relattiv għal dik il-kirja *ex lege*, f'każ li dan ma jsirx. Anke l-kawżali l-oħra hija kompletament infondata għaliex imkien ma l-liġi tgħid li l-kirja trid bilfors tkun għal perjodu li ma jeċċedix l-erba' snin. L-erba' snin li għalihom hemm riferenza fir-rikors promotur huwa dak tal-artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili, u *cioè* għall-kirjiet li jsiru minn persuni li jkollhom titolu temporanju; għalkemm l-imsemmija Violet Preca kellha titolu temporanju (użufrutt) hija ma kinitx qed tikri dakinhar iżda sempliċement timmodifika l-kirja preċedenti li saret minn żewġha, u f'dik il-modifika, kif jammettu l-atturi stess, ma saret ebda riferenza għaż-

żmien li kienet qed issir il-kirja. F'kull każ, meta min għandu titolu temporanju jikri fond urban għal aktar minn erba' snin il-kirja ma tkunx nulla, iżda skond l-istess artikolu tkun valida appuntu għal dak il-perjodu (ta' erba' snin).

"Illi t-tielet kawzali hija wkoll ibbażata fuq l-artikolu 1530(1) fuq imsemmi. Għall-preċiżjoni dan jgħid illi:

> ""L-ghoti b'kiri minn dak li jkun jipposjedi l-ħaġa taħt … użufrutt ... jiswa wkoll kwantu għas-suċċessuri tiegħu, jekk ikun sar taħt kondizzjonijiet ġusti, u għal żmien mhux iżjed minn ... erba' snin f'każ ta' bini …"

"Illi huwa ċar li f'dan il-każ meta Violet Preca kienet ftiehmet mal-konvenut Reginiano illi biex tagħtih il-fakoltà li jikri lil terzi (il-konvenuti l-oħra Gauci) hija aċċettat żjieda sostanzjali fil-kera. Infatti filwaqt li l-kirja oriġinali kienet ta' ħames mitt lira fis-sena, dik tal-1986 kienet ta' elf, seba' mija u ħamsa u għoxrin lira Maltin (Lm1,725) fis-sena; wieħed għandu jżid illi sakemm sar l-awment il-kirja kienet għoliet darbtejn b'20%, u għalhekk saret seba' mija u għoxrin lira Maltin (Lm720); ġħalhekk kien hemm żjieda ta' elf lira fis-sena. Fiċ-ċirkostanzi kienet żjieda sostanzjali għaliex aktar minn irdoppjat.

"Illi l-qrati kemm-il darba rritenew li l-kundizzjonijiet applikabbli jkunu dawk taż-żmien tal-lokazzjoni u għalhekk f'dan il-każ dawk tas-sena 1986. Il-qorti hija tal-fehma illi l-kera kienet waħda ġusta għal dak iż-żmien. Huwa minnu li l-użufrutwarja kkonċediet id-dritt li jissulloka iżda ż-żjieda fil-kera kienet korrispettiv adekwat. Lanqas ma jistgħu l-atturi jistrieħu fuq xi kunsens vizzjat ta' ommhom (ħlief dawk li japplikaw għan-nullità tal-kuntratti) għaliex kif sewwa eċċepew il-konvenuti, l-atturi huma l-*aventi causa* tagħha u għalhekk fiċ-ċirkostanzi partikolari wieħed ma jistax jieħu vantaġġ mill-fatt li jeċċepixxi n-nullità tal-obbligazzjoni tiegħu.

"... ... ...

"Illi f'dan il-każ allura meta omm l-atturi kienet qed tinnegozja l-kirja kienet żgur konxja tal-fatt li l-konvenut Reginiano seta' jibqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' lokazzjoni *ai termini* tal-Kapitolu 69; ġħalhekk dak li jissejjaħ il-*bargaining power* tagħha kien limitat. *Oltre* dan, … … … l-atturi kif ġà ingħad issuċċedew lill-istess Violet Preca, mhux biss għaliex kienu s-sidien tan-nudà proprjetà, iżda għaliex huma anke werrieta tagħha stess. Għalhekk żgur f'dan il-każ ma kienx hemm dak li l-qrati ġie li sejħu *"stratagemma"* biex jiġi garantit li l-fond jibqa' okkupat in perpetwu a skapitu tal-proprjetarji."

8. L-atturi appellaw minn din is-sentenza b'rikors tad-19 ta' Frar 2010. Il-konvenut Reginiano wieġeb fit-23 ta' Frar 2010; il-konvenuti Gauci ma weġbux.

9. L-aggravju tal-atturi għalkemm argumentat taħt diversi aspetti ess-enzjalment huwa msejjes fuq l-argument illi “l-modifika li saret mill-użufruttwarja fit-13 ta’ Marzu 1986 saret għal perjodu indefinit u b’kundizzjonijiet li m’humiex ġusti”. Għalhekk, igħidu l-atturi, bis-saħħa tal-artt. 341 u 1530 tal-Kodiċi Ċivili huma bħala suċċessuri tal-użufruttwarja ma humiex marbutin bil-kiri.

10. Dwar “perjodu indefinit” l-atturi jgħidu illi l-ewwel qorti qalet ħażin meta qalet illi ż-żmien tal-kiri ma nbidilx minn dak miftiehem fl-1963 għax, fi kliem il-qorti “Għalkemm hemm indikat li l-ewwel klawsola (dik relatata mad-durata) ġiet mibdula, il-kliem relativ għal dan ġie kanċellat. Għalhekk jidher li fir-rigward ma tniżżel xejn”.

11. Igħidu illi fil-fatt il-kliem ma kienx ġie kanċellat, u dan huwa konfermat minn dak li qalet l-istess Prim’Awla f’sentenza preliminari li kienet tat fis-27 ta’ Ġunju 2005 fil-kawża 2968/1996:

> “Wara li miet Joseph Preca, bi skrittura tat-13 ta' Marzu 1986 Violet Preca u l-konvenut Victor Reginiano l-inkwilin tal-fond immodifikaw il-preċitata skrittura ta’ kera billi *inter alia* ftiehmu li l-perjodu lokatizju jkun ta’ 30 sena u ġurnata rinnovabbli għal perjodi oħra ta' 10 snin u dan b’effett mill-31 ta’ Marzu 1986.”

12. Dan huwa minnu iżda ma għandu ebda relevanza għall-għanijiet tal-argument taħt l-art. 341 jew l-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili. Is-”suċċessuri” msemmija fl-art. 1530 huma s-suċċessuri fil-pussess tal-ħaġa ta’ min ikun ippossjediha b’titolu temporanju, *i.e.* id-direttarju fil-każ ta’ enfi-tewsi u n-nudu proprjetarju fil-każ ta’ użufrutt: ma humiex is-

suċċessuri universali, li jkunu marbutin bil-kondizzjonijiet tal-kiri mhux għax il-kondizzjonijiet ikunu ġusti u ż-żmien ma jkunx aktar minn kemm tagħti l-liġi, iżda għax jirtu l-obbligazzjonijiet kollha tal-awtur universali tagħhom.

13. Hekk kif l-artt. 341 u 1530 huma biss għall-benfiċċju tan-nudu proprjetarju jew tad-direttarju, u għalhekk l-użufruttwarju jew l-utilista ma jistgħux jinqdew b'dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi biex iħassru kirja magħmula minnhom, hekk ukoll il-werrieta tal-użufruttwarju jew tal-utilista, għax ikomplu l-personalità tal-awtur tagħhom u marbuta bl-istess obbligazzjonijiet tiegħu, ukoll ma jistgħux jimpunjaw il-kiri bis-saħħa ta' dawk id-disposizzjonijiet.

14. Fil-każ tallum l-atturi huma marbutin mhux bħala suċċessuri biss fil-pussess, f'liema każ kienu jkunu jistgħu jinvokaw l-artt. 341 u 1530, iżda bħala suċċessuri universali marbutin bl-obbligazzjonjiet kollha tal-awtriċi tagħhom. Dan igħodd kemm għad-drittijiet reali u kemm dawk personali, u għalhekk ma għandha ebda relevanza d-distinzjoni li jagħmlu l-atturi fil-paragrafu numerat 5 tar-rikors tagħhom.

15. L-istess konsiderazzjonijiet relativi għaż-żmien tal-kiri fil-kuntest tal-artt. 341 u 1530 igħoddu wkoll għall-kondizzjonijiet. Hekk kif l-użufruttwarja kienet marbuta bil-kondizzjonijiet, ukoll jekk inġusti, il-werrieta tagħha wkoll huma marbuta.

16. Iż-żmien tal-kiri, iżda, għalkemm, kif rajna, irrelevanti għall-argument taħt l-artt. 341 u 1530 għax dawk l-artikoli ma jgħoddux għall-każ tallum, madankollu jikseb relevanza għall-għanijiet tal-validità tal-kiri irrispettivament minn jekk kienx magħmul minn sid jew minn pussessur temporanju.

17. Il-kwistjoni ma hijiex dik li qalet l-ewwel qorti, *i.e.* illi fiż-żmien meta sar il-ftehim il-liġi ma kinitx trid illi bilfors jissemma ż-żmien tal-kiri, kif illum irid l-art. 1531A(1)(*ċ*) tal-Kodiċi Ċivili; il-kwistjoni hi illi l-kiri hu kuntratt, fi kliem l-art. 1526 tal-Kodiċi Ċivili, għal "żmien miftiehem" (espressament jew impliċitament fl-1986, meta sar il-ftehim *de quo*; bilfors espressament illum) u ma jistax ikun "miftuħ" jew għal dejjem. Aktar ċar huwa t-test ingliż tal-art. 1526: il-kiri għandu jkun "*for a specified time*". Żmien li jista' jiġġedded indefinitivament minn għaxar snin għal għaxar snin ma jistax jitqies żmien determinat.

> "... ... ...hija ħaġa ċerta li l-kuntratt ta' lokazzjoni huwa essenzjalment ta' natura temporanja, u għalhekk kwalunkwe patt li bih iż-żmien ikun jew jista' jkun perpetwu huwa radikalment null, għaliex dak il-patt ikun qiegħed imur kontra l-essenza ta' dan il-kuntratt.[1]"

18. Dak li jintlaqat b'nullità iżda huwa l-patt u mhux il-kuntratt kollu: *vitiatur sed non vitiat*. Il-konklużjoni li jridu jaslu għaliha l-atturi – illi l-kuntratt ma jiswiex – hija għalhekk ħażina. Il-kiri jiswa, għalkemm ma jiswiex il-patt illi l-kiri jista' jiġġedded minn għaxar snin għal għaxar snin, u

1 Felice Galea *v.* Ignazio Falzon, App. Ċiv. 19 ta' Novembru 1945.

għalhekk ma jistax jingħad illi l-konvenuti qegħdin iżommu l-fond mingħajr titolu li jiswa fil-liġi.

19. Għal dawn ir-raġunijiet l-aggravju tal-atturi huwa miċħud. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-appell iħallsuhom l-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

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