QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum it-Tnejn 30 ta` Novembru 2015

Kawza Nru. 7
Rik. Gur. Nru. 295/06 JZM

Paul Bonello (ID 109161M) u
Emanuel Bonello (ID 43657M)

kontra

(1) Ramel u Zrar Limited (C-13018)

u

(2) Carmelo Abdilla and Sons Limited (C-3575)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fis-<u>6 ta` April 2006</u> quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (GV) li jaqra hekk :–

1. Illi l-atturi huma s-sidien ta` porzjon diviza ta` art illum hofra ossia barriera li tinsab fil-limiti tas-Siggiewi, kontrada "Tal-Faqqanija" jew "Ta` Zuta" u hekk ukoll imsejha, ta` kejl superficjali ta` cirka disat itmiem, erba` sighan u kejla (Tom. 9.4.1) ekwivalenti ghal cirka ghaxart elef, tmien mija u erbgha u tmenin punt decimali zero sebgha metri kwadri (10,884.07m^2), tmiss mit-tramuntana `l majjistral ma` Triq Ta` Zuta, mix-xlokk mar-raba ta` Giovanni Azzopardi, mill-grigal ma` raba ta` Carmelo Farrugia jew is-successuri tieghu fit-titolu u lbic ma` propjeta` tal-Gvern.

2. Illi in forza ta` kuntratt ta` divizjoni tat-30 ta` April 1946 in atti Nutar Nicola Said din l-art kienet giet assenjata a favur Giuseppe Azzopardi (Dok A).

3. Illi in forza ta` kuntratt ta` subenfitewsi temporanja in atti Nutar Dottor Joseph Spiteri tal-10 ta` Mejju 1955 l-imsemmi Giuseppe Azzopardi kien ta l-imsemmija art b`titolu ta` subenfitewsi temporanja ghal zmien hamsin (50) sena lill-Kaptan Serafino Xuereb. Permezz tal-istess kuntratt Giovanni Azzopardi, hu l-imsemmi Giuseppe Azzopardi, kien ukoll ta l-istess titolu ta` subenfitewsi temporanja art kontigwa li flimkien mal-art trasferita b`titolu ta` cens temporanju ghandhom il-kejl superficjali komplessiva ta` hmistax-il tomna (T15). Iz-zewg porzjonijiet trasferiti gew deskritti hekk : "Ix-xaghra msejha `Ta` Gebel Ciantar` kontrada ta` Zuta fil-limiti tas-Siggiewi, tal-kejl ta` cirka hmistax-il tomna (T15) tmiss mill-majjistral u xlokk ma` Triq tal-Gvern u mill-lbic ma` gid ta` Carmelo Vassallo u Giuseppe Muscat" (Dok B).

4. Illi in forza ta` kuntratt in atti Nutar Nicola Said tal-5 ta` Dicembru 1965 l-imsemmi Giuseppe Azzopardi kien biegh u trasferixxa b`titolu ta` vendita lil Giuseppe Bonello, missier l-atturi, din l-istess art (Dok C).

5. Illi in forza ta` kuntratt ta` donazzjoni in atti Nutar Philip Said tal-14 ta` Novembru 1997 l-imsemmi Giuseppe Bonello u martu Graziella Bonello, il-genituri tal-atturi, taw din il-porzjon art b`titolu ta` donazzjoni lill-istess atturi (Dok D).

6. Illi l-utilista temporanju fuq imsemmi il-Kaptan Serafino Xuereb miet fl-10 ta` Ottubru 1976 u ghalhekk ic-cens temporanju ghadda causa mortis f`idejn uliedu li min-naha taghhom permezz ta` kuntratt ta` bejgh tas-17 ta` Awwissu 1989 in atti Nutar Dottor Joseph Spiteri bieghu, assenjaw u trasferew a favur is-socjeta` konvenuta "Carmelo Abdilla and Sons Limited" "porzjon divisa mill-kontrada maghrufa "Ta` Zuta" fil-limiti tas-Siggiewi, li fuq l-annessa pjanta tinsab immarkata bl-ittra "A", tal-kejl ta` cirka sittax-il elf, tmien mija u sittin metri kwadri (16,860.00 m^2) u li tmiss mill-majjistral ma` porzjoni ohra mill-istess art deskritta aktar `l isfel u mmarkata fuq l-annessa pjanta bl-ittra "E", mill-grigal ma` gid tal-kumpannija kompratrici u mill-lbic ma` porzjoni ohra mill-istess art deskritta aktar`l isfel u mmarkata fuq l-annessa pjanta bl-ittra "B", suggetta ghac-cens annwu temporanju ta` tmien liri Maltija (Lm 8) ghaz-zmien li fadal minn hamsin (50) sena li bdew jiddekorru mill-ghaxra (10) ta` Mejju elf disgha mija hamsa u hamsin (1955) u ghall-istess kondizzjonijiet hekk kif risultanti mill-att originali, minn haga ohra libera u franka u bid-drittijiet u l-giustijiet taghha kollha". Kompriz f`din l-art assenjata hemm l-art li taghha llum l-atturi huma is-sidien (Dok E)

7. Illi meta l-atturi talbu l-art lura minhabba li skada t-terminu ta` hamsin sena cens temporanju fuq imsemmi, gew informati li t-talba taghhom ma kinitx ser tigi milqugha minhabba skrittura ta` lokazzjoni datata 9 ta` Jannar 1995 li permezz taghha s-socjeta` konvenuta Carmelo Abdilla and Sons Limited kienet tat b`titolu ta` lokazzjoni lis-socjeta` Abdilla Bros Limited l-art in kwistjoni flimkien ma` artijiet ohra ghal zmien hames snin di fermo u hames snin di rispetto (Dok F).

8. Illi sussegwentement is-socjeta` Abdilla Bros Limited giet amalgamata fis-socjeta` Ramel u Zrar Limited.

9. Illi s-socjetajiet konvenuti, jew min minnhom, illum qed jiddetjenu l-art de quo minghajr ebda titolu validu fil-ligijiet ghar-ragunijiet segwenti.

10. Illi l-koncessjoni enfitewtika temporanja ghal hamsin sena tal-10 ta` Mejju 1955 llum skadiet.

11. Illi l-kirja tad-9 ta` Jannar 1995 hija irrita u nulla fejn tirrigwarda l-art tal-atturi mertu tal-kawza odjerna u ma tistax tkun vinkolanti fil-konfront tal-atturi stante li ma saritx taht kondizzjonijiet gusti

fosthom kera baxx ; il-kirja inghatat "ghal skopijiet kummercjali bl-aktar mod ampju" ; l-inkwilin inghata l-jedd li jadopera l-barriera fis-sens li jkompli jqatta` l-blat minnha ; l-inkwilin inghata l-jedd li jordom l-istess barriera ; l-inkwilin inghata d-dritt li "jaghmel kwalsiasi alterazzjonijiet strutturali ohra fl-istess inkluz li juzaha ghal kwalunkwe tip ta` attivita` kummrcjali" ; l-inkwilin inghata d-dritt li jekk ma jaghmilx uzu mill-art de quo ma jkunx responsabbli ta` non-uso jew bdil fid-destinazzjoni ; l-inkwilin inghata d-dritt li juza l-istess proprjeta` ghal skopijiet agrikoli ; l-inkwilin inghata l-fakolta` ampja li jaghmel xoghol ta` kostruzzjoni u bini fuq l-istess art ; ma sar l-ebda ftehim li l-kera tigi perjodikament awmentata u l-inkwilin inghata d-dritt li jissulloka l-art de quo.

11. Illi l-atturi qed isofru danni b`rizultat tad-detenzjoni illegali tal-art de quo da parti tal-konvenuti.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m`ghandhiex din il-Qorti :-

(i) Tiddikjara illi l-koncessjoni enfitewtika temporanja tal-art de quo skadiet fl-10 ta` Mejju 2005.

(ii) Tiddikjara illi l-kuntratt ta` lokazzjoni ta` bejn is-socjetajiet konvenuti tad-9 ta` Jannar 1995 dwar l-art de quo huwa null u bla effett u ma hux vinkolanti fil-konfront tal-atturi stante li ma sarx taht kundizzjonijiet gusti.

(iii) Tiddikjara ghalhekk illi s-socjetajiet konvenuti jew min minnhom qed jokkupaw u jiddetjenu l-art de quo minghajr titolu validu fil-ligi.

(iv) Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jizgumbrw mill-porzjoni maqsuma mill-ghalqa llum hofra ossia barriera li tinsab fil limiti tas-Siggiewi, kontrada "Tal-Faqqanija" jew "Ta` Zuta" u hekk ukoll imsejjha, tal-kejl superficjali ta` cirka disat itmiem, erba` sighan u kejla (Tom. 9.4.1) ekwivalenti ghal cirka ghaxart elef, tmien mija u erbgha u tmenin punt decimali zero sebgha metri kwadri (10,884.07 $m^2$), tmiss mit-tramuntana `l majjistral ma` Triq Ta` Zuta, mix-xlokk mar-raba ta` Giovanni Azzopardi,

mill-grigal ma` raba ta` Carmelo Farrugia jew is-successuri tieghu fit-titolu u lbic ma` proprjeta` tal-Gvern.

(v) Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-atturi minhabba l-okkupazzjoni tal-istess art minghajr titolu.

(vi) Tillikwida dawn id-danni jekk hemm bzonn bl-opera ta` periti nominandi.

(vii) Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi d-danni hekk likwidati.

Bl-spejjez kontra l-konvenuti u bl-imghax legali.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi, il-lista tax-xhieda ndikati minnhom, u l-elenku tad-dokumenti li kienu esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata li pprezentat is-socjeta` konvenuta Ramel u Zrar Limited fit-8 ta` Mejju 2006 li taqra hekk :–

1. Illi, preliminarjament, is-socjeta` konvenuta-eccipjenti teccepixxi n-nullita` tar-rikors promotur-attrici ai termini ta` l-Artikolu 789(1)(d) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta u dana billi l-atturi permezz tar-rikors promotur taghhom u bi ksur tal-principju kardinali "electam una via non datum recursus ad alteram" qeghdin jipprovaw jittentaw jaghmlu zewg azzjonijiet separati u distinti minn xulxin f`kawza wahda, senjatament jitolbu lill-Qorti sabiex tannulla skrittura ta` lokazzjoni billi din ma saritx taht kondizzjonijiet gusti, u fl-istess waqt qeghdin isostnu fir-rikors promotur taghhom, u fit-tielet talba taghhom li s-socjeta` konvenuta qed tiddetjeni l-imsemmi proprjeta` minghajr ebda titolu validu fil-ligi, zewg premessi u talbiet li huma nkompatibbli ma` xulxin, liema vjolazzjoni ma tistax tissewwa taht l-ebda disposizzjoni ohra tal-ligi.

2. Illi preliminarjament ukoll, is-socjeta` konvenuta teccepixxi illi qabel xejn l-atturi jridu jgibu l-prova shiha illi huma s-sidien tal-proprjeta` indikata minnhom fir-rikors promotur taghhom.

3. Illi, preliminarjament ukoll, is-socjeta` konvenuta teccepixxi illi ghal dak li jirrigwarda t-tieni talba attrici din hija guridikament improponibbli u dana stante illi in ogni caso jekk il-kirja tigi ddikjarata li ma saritx taht kondizzjonijiet gusti din ma timportax li l-iskrittura ta` lokazzjoni tigi nulla u bla effett izda li tali kirja ma tkunx vinkolanti fuq l-atturi u xejn aktar dana ai termini ta` l-Artikolu 1530 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta. Ghalhekk din il-Qorti qatt ma` tista` tiddikjara illi l-kuntratt ta` lokazzjoni ta` bejn is-socjetajiet konvenuti huwa wiehed null u bla effett.

4. Illi fil-mertu, ghal dak li jirrigwarda l-ewwel zewg talbiet attrici dawn huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi ai fini u effetti kollha tal-ligi l-lokazzjoni li hemm fis-sehh saret skond il-ligi u taht kondizzjonijiet gusti u dana hekk kif se tipprova l-istess socjeta` konvenuta waqt it-trattazzjoni ta` din il-kawza u per konsegwenza hija vinkolanti fuq l-atturi qua sidien u ghandha tigi rispettata skond il-ligi.

5. Illi ghal dak li jirrigwarda t-tielet u r-raba` talba attrici bhala talbiet konsegwenzjali ghall-ewwel zewg talbiet attrici dawn ghandhom jigu michuda minn din il-Qorti.

6. Illi s-socjeta` konvenuta tirreferi ghall-hames talba attrici et sequitur u teccepixxi illi hija m`ghandha twiegeb ghall-ebda danni fil-konfront ta` l-atturi u per konsegwenza m`hemm l-ebda lok ghall-likwidazzjoni tad-danni, anzi s-socjeta` konvenuta twiegeb illi huma l-istess atturi illi qed jirrekawlha danni bl-agir taghhom u ghalhekk s-socjeta` konvenuta qieghdha tirriserva l-posizzjoni taghha minn issa f`dan ir-rigward.

7. Illi s-socjeta` konvenuta teccepixxi ulterjorment f`dan ir-rigward illi l-atturi ma sofrew u m`huma qed isofru l-ebda danni.

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mill-ligi.

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-konvenuta Ramel u Zrar Limited.

Rat ir-risposta guramentata li pprezentat is-socjeta` konvenuta Carmelo Abdilla & Sons Limited fit-8 ta` Mejju 2006 li taqra hekk :–

1. Preliminarjament ir-rikors promotur huwa null minhabba li jikkontjeni talbiet guridikament inkompatibbli.

2. Illi l-atturi ghandhom f`kull kaz jipprovaw it-titolu taghhom kif ukoll jidentifikaw l-art li qed jaghmlu l-azzjoni dwarha.

3. Illi l-art mertu tal-kawza tifforma parti minn art akbar li taghha l-esponenti hija ko-proprjetarja mal-atturi kwantu ghal nofs indiviz. Fil-kwalita` taghha ta` ko-proprjetarja, l-esponenti tirrikonoxxi l-kirja lis-socjeta` konvenuta l-ohra Ramel u Zrar Limited anke wara li skadiet l-enfitewsi temporanja.

4. Illi f`kull kaz, il-kirja tad-9 ta` Jannar 1995 kienet valida u vinkolanti mhux biss bejn il-kontraenti, izda in kwantu maghmula taht kundizzjonijiet gusti baqghet torbot ukoll lid-direttarji, bhala successuri fit-titolu, anke wara li skadiet l-enfitewsi temporanja.

5. Illi t-tielet u r-raba` talbiet attrici in kwantu diretti kontra l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda.

6. Konsegwentement anke l-hames, is-sitta u s-seba` talbiet attrici ghandhom jigu respinti in kwantu l-esponenti ma kkagonat ebda danni lill-atturi u ghalhekk ma hemm xejn jigi likwidat u mhallas.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata, u l-lista tax-xhieda ndikati.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda ta` l-attur Paul Bonello fl-udjenzi tas-26 ta` Gunju 2006 u tas-16 ta` Marzu 2007.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda ta` Gaetano Abdilla fl-udjenzi tas-26 ta` Gunju 2006, tat-30 ta` Ottubru 2006 u tal-10 ta` Jannar 2007, rat id-dokument li kien esebit fl-udjenza tal-ahhar.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda tan-Nutar Dottor Philip Said fl-udjenza tad-9 ta` Mejju 2007 u rat in-nota b`dokument li pprezentat Carmelo Abdilla.

Rat illi b`sehh mill-udjenza tat-30 ta` Marzu 2009 il-kawza kompliet tinstema` minn din il-qorti kif presjeduta.

Semghet ix-xiehda ta` l-attur Emanuel Bonello fl-udjenza tal-15 ta` Settembru 2009.

Rat id-digriet li tat fl-istess udjenza fejn, wara talba mill-atturi, hatret lill-Perit Mario Cassar bhala perit tekniku sabiex f`dan l-istadju, jezamina l-pjanti esebiti sal-lum, flimkien mal-kuntratti, sabiex jistabilixxi l-pretensjonijiet tal-atturi fir-rigward tal-art in kwistjoni, occorrendo billi jaccedi fuq il-post. Inghata l-fakolta` li jhejji pjanti anke huwa stess, kif ukoll illi jisma` xhieda u jilqa` dokumenti.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tal-11 ta` Jannar 2011 fejn varjat l-inkariku li kienet tat lill-perit tekniku fis-sens illi l-perit tekniku kellu jillimita ruhu sabiex jirredigi pjanta jew pjanti skond il-kaz, fejn jidentifika l-estensjoni tal-propjeta` ndikata mill-partijiet fir-rikors guramentat u fir-risposti guramentati. Baqa` bil-fakolta` li jircievi dokumenti u provi ohra.

Rat ir-relazzjoni li pprezenta l-perit tekniku fil-25 ta` Settembru 2012, il-kontenut ta` liema relazzjoni kkonferma bil-gurament tieghu quddiemha fl-udjenza tal-5 ta` Novembru 2012.

Rat l-atti l-ohra tal-procediment hekk kif kien kondott mill-perit tekniku.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-14 ta` Jannar 2013 fejn min-naha wahda d-dofensur tal-atturi ddikjara li kien qieghed jirrimetti ruhu ghar-rapport peritali tant li ma kellux xejn aktar xi jzid mieghu waqt li da parti tal-

konvenuti saret talba ghall-eskussjoni tal-perit tekniku, talba li kienet milqugha mill-Qorti fl-istess udjenza.

Semghet ix-xiehda in eskussjoni tal-perit tekniku fl-udjenza tal-25 ta` Marzu 2013.

Rat id-dokument li pprezenta l-perit tekniku fil-5 ta` April 2013.

Kompliet tisma` x-xiehda in eskussjoni tal-perit tekniku fl-udjenza tat-23 ta` Mejju 2013.

Rat in-nota tal-atturi a fol 278 et seq tal-process.

Rat in-nota tal-konvenuta Carmelo Abdilla & Sons Limited a fol 287 tal-process.

Semghet ix-xiehda ta` Gaetano Abdilla, ta` Paul Bonello u tal-P.L. Quentin Tanti fl-udjenza tad-19 ta` Novembru 2013, u rat id-dokumenti li kienu prezentati fl-istess udjenza.

Semghet ix-xiehda ta` Gaetano Abdilla fl-udjenzi tat-3 ta` Frar 2014 u tad-29 ta` April 2014, u rat id-dokument li kien esebit fl-istess udjenza.

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Gaetano Abdilla, u d-dokumenti li kienu esebit ma` din ix-xiehda.

Semghet ix-xiehda in kontroezami ta` Gaetano Abdilla fl-udjenza tat-30 ta` Gunju 2014.

Rat in-noti b`dokumenti li pprezentat il-konvenuta Ramel u Zrar Limited fis-17 ta` Lulju 2014 u fil-31 ta` Lulju 2014.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet li pprezentaw l-atturi fl-udjenza tas-17 ta` Novembru 2014.

Rat in-nota ta` sottomissjonijiet li pprezentat il-konvenuta Ramel u Zrar Limited fl-udjenza tal-5 ta` Marzu 2015.

Rat in-nota ta` sottomissjonijiet li pprezentat il-konvenuta Carmelo Abdilla & Sons Limited fl-udjenza tat-28 ta` April 2015.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar bil-fomm illi ghamlu d-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-28 ta` Mejju 2015.

Rat id-digriet li tat fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Sintesi tax-xiehda

L-attur Paul Bonello xehed illi missieru xtara l-art mertu ta` din il-kawza fl-1965. Wara li xtara, missieru kien qallu li wara 50 sena, l-art kienet tigi f`idejh. Missieru qatt ma thallas cens. Lanqas hu ma qatt ircieva cens. Ic-cens li kien ghal 50 sena ghalaq fl-2005 meta mill-barriera ma setax isir aktar qtugh ta` blat. Billi c-cens kien ghalaq, l-atturi riedu l-barriera lura. Ifisser illi huwa xtara l-barriera minghand missieru. L-intenzjoni kienet illi `l quddiem il-barriera timtela` u ssir raba` reklamat. Fl-1997 sar kuntratt quddiem in-Nutar Said. Missieru akkwista minghand Giuseppi Azzopardi. Il-parti taghhom, hija dik li tinsab go Ta` Zuta Road. Kien biss meta kienu prezentati l-eccezzjonijiet illi huwa sar jaf illi l-konvenuti kienu qed jippretendu drittijiet fuq l-art. Meta huwa tkellem ma` ulied Azzopardi dawn kienu qalu li missierhom kien biegh kollox lil missier l-attur.

Ippreciza illi missieru xtara minghand Guzeppi Azzopardi porzjon art bin-numru 1 fuq il-pjanta li tigi ma` Ta` Zuta Road u li kien fiha disat itmiem u erba` sighan. Huwa kellu sebat itmiem raba` fuq ir-rih ta` din il-barriera, u kien gie avvicinat minn Emanuel Abdilla sabiex ibieghlu il-barriera, li hija l-

art bin-numru 1 u li qeghda ma` Ta` Zuta Road. Huwa ghamilha cara ma` Abdilla li ma kienx ser ibiegh il-barriera. Dan kollu sehh qabel saret il-kawza. Inoltre qal li sar fidi kontra l-Gvern.

Fil-**kontroezami,** Paul Bonello spjega li huwa ma kienx prezenti meta missieru xtara minghand Guzeppi Azzopardi peress li dakinhar kellu biss sentejn. Id-dikors kien qalulu wkoll in-Nutar Said. Huwa kkonferma li l-barriera qatt ma kienet fil-pussess taghhom peress li c-cens kien ghadu ma ghalaqx. Il-barriera kienet f` idejn il-Kaptan Xuereb. Wara ha l-art Carmelo Abdilla. Huwa qatt ma kellem lil Carmelo Abdilla peress li c-cens kien ghadu ghaddej. Bonello baqa` jinsisti li missieru kien akkwista id-disat itmiem li qeghdin ma` Ta` Zuta Road. Mistoqsi jekk in-nutar qallux li missieru kellu biss sehem indiviz, huwa cahad li hekk kien il-kaz, u baqa` jsostni li missieru xtara porzjoni diviza u mhux indiviza. Missieru xtara fl-1965 izda huma qatt ma kellhom pussess ta` l-ghalqa ghax ic-cens kienx ghadu ghalaq.

In **riezami,** Paul Bonello stqarr illi fuq il-kuntratt tal-akkwist li ghamel missieru, kien hemm imnizzel illi l-art kienet barriera mqatta` u li baqa` x`jinqata` minnha.

L-attur Emanuel Bonello xehed illi hu u huh Paul Bonello akkwistaw il--proprjeta` mertu ta` din il-kawza minghand il-genituri taghhom. Huma kienu avzaw lil Abdilla sabiex jivvakaw mill-art izda baqghu hemm. Jaf illi l-art li kienet tinsab b` cens temporanju ghand terzi. Ighid illi huma talbu lura l-art wara li ghalaq ic-cens. Min-naha taghhom, il-konvenuti nsistew li kien hemm kirja. L-art kienet saret barriera tal-qawwi. Bhala fatt ma kienx ghad hemm mnejn jitqatta` aktar mill-barriera. Huma riedu lura l-art sabiex wara li din timtela` bit-terrapien tigi konvertita f`raba` ghal uzu agrikolu. Stqarr illi r-radam jinvolvi dhul enormi. Sostna li huma kienu qeghdin issofru danni ghaliex huma privati mid-dritt li jordmu go art li hija taghhom.

Fil-**kontroezami**, Emanuel Bonello xehed illi c-cens kien inghata lill-Kaptan Xuereb minn Guzeppi Azzopardi. L-art inkriet meta c-cens kien ghadu ma ghalaqx. Fejn xtara missierhom huwa dak li akkwistaw hu u huh. Isostni li min biegh lilhom kellu sehem indiviz. Stqarr illi ghamlu din il-kawza fuq art li minghalihom tappartjeni lilhom, u li llum il-gurnata jaf li hija indiviza.

<u>Gaetano Abdilla</u> rrefera ghal art in kwistjoni bhala dik maghrufa bhala `Ta` Zuta` jew `Tal-Faqqanija`. L-art fiha sittax –il tomna, erba` sighan, u kejla u zewg decimi. L-art kienet proprjeta` ta` l-ahwa Giuseppe Azzopardi u Giovanni Azzopardi. Dawn qasmu l-art bejniethom bis-sahha ta` kuntratt tat-30 ta` April 1946 fl-atti tan-Nutar Nicola Said. B`hekk kull wiehed minnhom kellu nofs diviz. Fl-10 ta` Mejju 1955, sar kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri fejn l-ahwa Azzopardi taw flimkien l-art kollha b`cens temporanju ghal zmien hamsin (50) sena lill-Kaptan Serafino Xuereb b`cens ta` Lm 8 fis-sena. Tlett xhur wara dan il-kuntratt, sar kuntratt ta` tpartit datat 28 ta` Awissu 1955 fl-atti tan-Nutar Nicola Said, fejn l-ahwa Azzopardi regghu ghamlu l-ghalqa kollha wahda shiha komuni bejniethom u b` hekk l-ghalqa ma baqghetx maqsuma izda rega` saret wahda shiha bejn iz-zewgt ahwa.

Kompla spjega illi wara dan il-kuntratt, l-ghalqa qatt ma regghet inqasmet.

Stqarr illi f`Dicembru 1965, Joseph Azzopardi biegh lil Joseph Bonello. Fil-provenjenza, in-nutar ghamel referenza ghall-att ta` divizjoni tal-1946 mhux ghall-att ta` l-1955.

Ighid illi fl-1966, l-art kollha nkriet mill-Kaptan Serafin Xuereb lil Carmelo Abdilla u Paul Azzopardi. Il-kirja kienet tinkludi kemm l-ghalqa mertu tal-kawza, kif ukoll raba` ohra li tmiss maghha u permess tal-barriera. Kien hemm permess wiehed. Mill-hamsa u erbghin (45) tomna, kien hemm xi hames (5) itmiem li kienu diga` gew imqatta` u l-wicc kien mikxuf izda mhux sa isfel. Meta saret il-kirja lil missieru, kien hemm parti minnha diga` mqatta`. Fil-kirja kien hemm ukoll inkluz il-makkinarju.

Fisser illi fil-15 ta` Novembru 1972, il-kirja giet imhassra u minflok il-Kaptan Xuereb kera kollox lil Carmelo Abdilla wahdu b` kera ta` Lm 80 fix-xahar.

Qal illi l-Kaptan Xuereb miet fl-10 ta` Ottubru 1976. Missieru baqa` jhallas il-kera lil uliedu. Missieru kien imur kull 22 tax-xahar ihallas il-kera. Il-Kaptan kien hallas lis-sidien somma bil-quddiem biex tkopri s-snin tac-cens.

Kompla jghid illi fl-4 ta` Jannar 1977, Carmelo Abdilla u uliedu Gaetano (u cioe` ix-xhud), Emanuel u Raymond iffurmaw kumpannija bl-isem ta` "Carmelo Abdilla and Sons Limited". Il-kirja daret fuq din il-kumpannija. Il-kumpannija kienet tithallas il-kera direttament lill-eredi tal-Kaptan Xuere.

Spjega illi fis-17 ta` Awissu 1989, sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri, fejn ulied il-Kaptan Xuereb bieghu lil Carmelo Abdilla & Sons Ltd il-barriera kollha u cjoe` kemm dawk l-artijiet li kienu taghhom bi proprjeta` u kif ukoll ic-cens termporanju li kien fadlilhom mill-ghalqa li kienet ta` Giuseppe u Giovanni Azzopardi u li jaghlaq fl-2005.

Qal illi l-barriera ta` Zuta kienet tkopri madwar 45 jew 47 tomna li 16 -il tomna minnhom kienu l-ghalqa ta` l-ahwa Azzopardi.

Xehed illi fid-9 ta` Jannar 1995, Carmelo Abdilla & Sons Ltd kriet il-barriera kollha inkluza l-ghalqa li kellha b` cens minghand l-ahwa Azzopardi lis-socjeta` Abdilla Brothers Limited. Is-shareholders ta` din il-kumpanija ma kinux kollha l-istess bhala dawk ta` Carmelo Abdilla & Sons Limited. Abdilla Brothers Limited ma baqghetx tezisti wara li saret haga wahda (*merged*) mas-socjeta` Ramel u Zrar Limited. Il-kirja baqghet fuq Ramel u Zrar Limited bil-kera ta` Lm 4,800 fis-sena. Missieru kellu 76% ta` Carmelo Abdilla & Sons Limited, mentri uliedu ossija hu, Emanuel u Raymond ahwa Abdilla kellhom 8% kull wiehed.

Kompla jghid illi parti mill-art kienet libera mentri parti ohra kienet b`cens. L-art kienet akkwistat minghand il-Kaptan Xuereb jew l-eredi tieghu. Il-kirja mal-Kaptan Xuereb waqfet u Carmelo Abdilla & Sons kriet l-art lil Abdilla Brothers fl-1995. Meta l-kumpanija akkwistat, missieru ma kienx baqa` jhallas kera.

Stqarr illi meta ghalaq ic-cens fl-2005, Carmelo Abdilla & Sons Limited irrikonoxxiet lil Ramel u Zrar Limited bhala inkwilin taghha. Biex jigu evitati kwistjonijiet dwar is-sehem mill-kera dovut fuq il-parti li fuqha c-cens kien skada, kienet saret kawza fejn il-Qorti b`sentenza tat-3 ta` Novembru 2005 fl-ismijiet "Ramel u Zrar Limited vs Carmelo Abdilla & Sons Limited" (Citaz nru 527/2004 TM) iffissat il-kera dovut fuq il-parti tal-barriera li kienet soggetta ghac-cens li skada fis-somma ta` Lm 1,039.54 fis-sena. Ramel u Zrar Limited baqghet thallas il-kera lil Carmelo Abdilla &

Sons Limited anke wara li skada c-cens. Il-parti tal-atturi bdiet tigi depozitata f` isimhom il-Qorti.

Isostni li l-kirja li ghandha Ramel u Zrar Limited qatt ma giet kkontestata. Ighid illi Giuseppe Azzopardi kien biegh lil Giuseppe Bonello parti maqsuma mill-ghalqa ta` Zuta permezz ta` kuntratt tal-5 ta` Dicembru 1965 fl-atti tan-Nutar Nicola Said. Skond Abdilla, l-izball sehh ghaliex Giuseppe Azzopardi ma kellux sehem diviz mill-ghalqa izda biss sehem indiviz.

Qal illi fl-14 ta` Novembru 1997 Giuseppe Bonello ghadda sehemu mill-ghalqa lil uliedu l-atturi Emanuel Bonello u Paul Bonello. Giovanni Azzopardi miet fl-20 ta` Awissu 1988. B`testment tat-30 ta` Novembru 1985 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph F Abela, Giovanni Azzopardi halla b` titolu ta` prelegat lil ibnu Michael Azzopardi s-sehem ta` nofs indiviz tieghu mill-ghalqa shiha. Michael Azzopardi kien immess fil-pussess ta` din l-ghalqa permezz ta` dikjarazzjoni *causa mortis* pubblikata min-Nutar Mariella Mizzi fil-5 ta` Frar 1996. B`kuntratt tal-24 ta` Dicembru 2005 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, Michael Azzopardi biegh in-nofs indiviz tal-ghalqa lis-socjeta` Carmelo Abdilla & Sons Limited.

Sostna illi sakemm ghalaq ic-cens, l-atturi jew missierhom qatt ma kellmuhom. Wara li ghalaq ic-cens, l-atturi talbuhom sabiex jizgumbraw mill-art, izda huma rrifjutaw u qalulhom li kienu qed ihallsu l-kera.

Dwar l-estensjoni u l-identifikazzjoni ta` l-art in kwisjtoni, ix-xhud ipprezenta d-Dok GA1 konsistenti fi pjanta bil-porzjonijiet indikati bl-ahmar, li jaghmlu parti mill-kirja u li hija l-pjanta li tghodd ghal kuntratt tal-kirja tad-9 ta` Jannar 1995 li sar minn Carmelo Abdilla & Sons Limited a favur ta` Abdilla Brothers Limited. Huwa sostna li l-pjanta a fol 53 turi biss parti mill-artijiet li kienu gew mikrija. Skond Dok GA1, Bonello ghandhom nofs indiviz ta` ghaxar tumoli, ossija nofs indiviz tal-parti ta` l-art indikata bil-kulur ahmar. Abdilla sostna li Bonello setghu jakkwistaw hames tumoli biss.

In **<u>kontroezami</u>**, Gaetano Abdilla xehed illi bil-kuntratt ta` l-1946 kull wiehed mill-ahwa Azzopardi kellu sehem diviz tal-art, ghalkemm il-porzjonijiet divizi jista` jkun li ma kinux ta` l-istess kejl. Ma jirrizultax li qatt kien hemm xi offerta minghand terzi biex l-art tigi akkwistata ghall-fini ta` rdim. Ikkonferma li missier l-atturi xtara minghand Guzeppi Azzopardi izda mir-ricerki li ghamel hu, jidher li l-eredi ta` Joseph Azzopardi xorta kien ghad baqghalhom sehem minn art li mhijiex mertu ta` din il-kawza. L-eredi

ta` Joseph Azzopardi ma ghandhomx sehem mill-art mertu ta` din il-kawza. Il-pjanta Dok GA1 tirrigwarda l-istess artijiet mertu tal-kirja misjuba a fol 49. Il-parti mill-porzjoni B li hija ndikata fil-pjanta bin-numru 321 tkompli fuq fol 50.

In-Nutar Dottor Philip Said xehed illi l-provenjenza tal-kuntratt li jinsab a fol 36 kien gabha mill-kuntratti ta` missieru n-Nutar Nicola Said. Il-genituri tal-atturi kienu xtraw minghand Giuseppi Azzopardi. Ma jidhirlux li kien ghamel ricerki peress li kienet donazzjoni minn missier lil ulied. Meta Guzeppi Azzopardi u huh ghamlu l-qasma huma kienu taw cens temporanju lil Kaptan Xuereb ghal hamsin (50) sena. Ippreciza illi l-ewwel saret id-divizjoni bejn l-ahwa Azzopardi ; imbaghad kull wiehed minnhom ta cens tal-parti tieghu lil Kaptan Xuereb. Bejn meta saret id-divizjoni u meta xtraw il-genituri tal-atturi, kienet saret permuta. L-art kollha kien fiha 16-il tomna erba` sighan u kejla u kwint ta` kejla. Meta saret il-permuta, il-parti ta` kull wiehed kienet diga` maghzula. Bil-permuta, ghaddew lil xulxin in-nofs indiviz u s-subdirett dominju tal-propjeta` tal-porzjoni li kull wiehed minnhom giet assenjata bid-divizjoni.

In-Nutar Said ikkonferma li permezz ta` kuntratt tal-5 ta` Dicembru 1965 fl-atti ta` missieru Nutar Nicola Said, Azzopardi biegh lil Joseph Bonello missier l-atturi porzjon maqsuma mill-artijiet bir-razzett li jinsabu fil-limiti ta` Siggiewi, liema art kien jisimha `Ta` Faqqanija` u kellha kejl ta` disat itmiem, erba` sieghan u kejla. Il-provenjenza min-naha ta` Giuseppi Azzopardi kienet gejja mid-divizjoni tat-30 ta` April 1946. Ighid illi meta kien avvicinat mill-atturi peress li kien hemm kontestazzjoi li l-parti taghhom ma kinitx kollha taghhom, huwa kien ghamel il-verifiki tieghu u kkonferma li dik il-parti kienet kollha taghhom. Ighid hekk peress li meta nghata c-cens, dan kien inghata minghajr ma ttrasferew il-parti rispettiva taghhom. Imbaghad saret il-permuta, fejn tpartet in-nofs taghhom. Meta sar it-tpartit kien qed jigi trasferit nofs id-dirett dominju temporanju flimkien mal-proprjeta` tal-parti l-ohra. Wara l-permuta kulhadd baqa` bil-porzjoni diviza u assenjata lil.

Ix-xhud sostna li Guzeppi Azzopardi seta` jbiegh lil Guzeppi Bonello id-dirett dominju fuq porzjon art diviza. Fid-divizjoni tal-1946, il-kontraenti riedu jirrendu in komun bejniethom iz-zewg porzjonijiet art billi kull wiehed minnhom assenja lil iehor b` titolu ta` permuta in-nofs indiviz tas-sub dirett dominju u l-proprjeta` tal-porzjoni li kull wiehed minnhom gie assenjat bid-divizjoni. Ikkonferma li huwa ghamel il-kuntratt ta` donazzjoni bla ricerki.

<u>Il-P.L. Quentin Tanti</u> bhala rapprezentant tar-Registratur tal-Kumpanniji pprezenta il-*memorandum* u l-*articles of association* u dokumenti ohra relattivi ghal Carmelo Abdilla & Sons Limited, Abdilla Bros Limited, u Ramel u Zrar Limited. Bejn Abdilla Bros Limited u Ramel u Zrar Limited kien hemm fuzjoni b`mod illi Abdilla Bros Limited thassret minn fuq ir-Registru fl-1999.

III. <u>Konsiderazzjonijiet teknici</u>

1) <u>Il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku</u>

Fir-relazzjoni tieghu, il-perit tekniku jikkonkludi hekk :-

a) illi mill-kuntratti ezebiti gie ppruvat illi l-art in kwistjoni hija proprjeta` tal-atturi ;

b) illi l-esponent waqt l-access tal-14 ta` Jannar 2010 innota illi l-barriera ghad fadlilha x` tirrendi f` dak li ghandu x` jaqsam mal-produzzjoni ta` zrar. Illi l-arja fejn jidhru t-trakkijiet u l-munzelli taz-zrar (Dok MC1) taghmel parti mill-istess arja li hija indikata f` Dok MP1, u allura taghmel parti mill-proprjeta` ta` l-atturi ;

c) illi l-esponenti ikkonstata illi minghajr il-porzjon tal-barriera tal-atturi, ikun difficli biex il-barriera tibqa` topera bhal ma qed taghmel illum ;

d) illi l-esponent huwa tal-fehma illi mill-provi rizultanti, il-valur tal-kirja kummercjali (u dan il-fatt illi l-barriera qed topera kummercjalment) gie ppruvat mill-fatt illi Hard Stone Quarry No 1 – il-barriera kwistjoni kellha licenzja tal-pulizija biex topera u li l-applikazzjoni ta` zvilupp mal-MEPA ref PA 5791/04 kienet sabiex jigi approvat estenzjoni tal-fond tat-tqattiegh tal-istess barriera ta` dik il-parti tal-barriera li hija proprjeta` ta` l-atturi ;

e) Illi ghalhekk l-esponent wara li ha in konsiderazzjoni l-aspetti rilevanti huwa tal-fehma illi l-kirja kummercjali tal-art in kwistjoni hija ta` € 45,692 annwi. Dan meta l-esponent ha in konsiderazzjoni l-produzzjoni annwali ta` zrar, u l-valur annwu tieghu gie kkapitalizzat bir-rata ta` 5.5%.

2) <u>L-eskussjoni tal-perit tekniku</u>

Il-perit tekniku kien eskuss mill-konvenuti.

Waqt l-eskussjoni, il-perit tekniku xehed illi mill-provi u mill-kuntratti kollha pprezentati, inkluz il-kuntratt tan-Nutar Nicola Said tat-28 ta` Awissu 1955, jirrizulta li l-art in kwistjoni hija proprjeta` esklussiva ta` l-atturi. Fl-ezekuzzjoni tal-inkariku tieghu, huwa qabad il-pjanti kollha li kien hemm ma` kull kuntratt, ghamel *superimposition* taghhom billi zamm l-istess skala u sab li dik il-parti li dwarha sar il-gbir tal-provi kienet qeghda fil-*boundary* ta` l-art li kien qed tuza Ramel u Zrar Limited bhala barrier. Huwa kkonferma li mil-lat tekniku, irrizulta mill-kuntratti li l-art mertu tal-kawza hija proprjeta` ta` l-atturi. Huwa jghid li ma dahalx fil-kwistjoni ta` jekk Ramel u Zrar Limited kenitx iddisponiet minn xi proprjeta`. Huwa ma dahalx fil-kwistjoni tal-kirja li kienet saret lil Carmelo Abdilla & Sons billi dak kien punt ta` dritt mhux materja teknika. Ikkonferma izda li llum il-gurnata, il-barriera tinsab mikrija lil Gaetano Abdilla. Il-perit tekniku kkonferma wkoll li l-art in kwistjoni tmiss in parti mat-triq kif jirrizulta mid-dokumenti MP1 u MP2. Ighid illi meta saret l-ispezzjoni tas-sit, kien ukoll irrizulta li parti minn din l-art tmiss mat-triq.

Il-perit tekniku kien mistoqsi dwar il-provi li tressqu fuq il-valur taz-zrar li jigi estratt mill-barriera in kwistjoni. Huwa spjega li ma tressqux provi ta` dan ir-rigward. Stqarr illi huwa ghandu esperjenza diretta fix-xoghol ta` barrieri. Fisser illi huwa seta` jaghmel valutazzjoni billi kien hemm pjanti b`livelli. Kien ghalhekk illi jaf il-volum li tqatta` u ghalhekk wasal ghall-konkluzjoni ragjonevoli hafna.

Il-perit tekniku kompla jghid illi l-art kienet licenzjata mill-pulizija biex taghmel dak it-tip ta` kummerc ; ghalhekk wasal ghal valur ta` kirja kummercjali. Ighid illi ma kenitx inghatat informazzjoni dwar livelli sal-2005. Madanakollu mill-pjanti kien jidher li minghajr din l-art, il-bqija tal-barriera ma tistax tahdem ghax l-art kienet tinsab f` nofs il-barriera. Huwa spjega li l-awtorita` koncernata tat permess li seta` jsir qtugh sa *minus 180 metres* mill-wicc tat-triq.

Il-perit tekniku fisser illi ma hemmx mod wiehed biss ta` kif isir il-kalkolu tad-danni. Il-kwantifikazzjoni setghet issir billi tinhareg kwantita` dwar kemm tista` tirrendi l-art fi zrar. Kellu jkun stabbilit kemm kien hemm hela mill-volum, kemm hu l-prezz kull metru kubu taz-zrar, u l-ammont jigi kapitalizzat. Il-perit tekniku jaghti ezempju : jekk f` sena hemm produzzjoni

ta` €1,000, il-kapitalizzazzjoni ssir bil-5.5%. Metodu iehor huwa illi jitqies il-valur tal-art globali u ssir kapitalizzazzjoni bit-3.5%. Huwa spjega li meta jsir kalkolu skond iz-zewg xenarji, ir-rizultat huwa simili hafna. Il-perit tekniku jghid illi fil-kaz tal-lum, huwa utilizza iz-zewg metodi ghall-fini ta` verifika. Il-metodi ta` kalkolu huma prassi adoperata fis-suq. Ighid illi x-xenarju A fid-dokument a fol 256 jaghti figura ta` €43,101 mentri x-xenarju B jaghti figura ta` €47,617. Isostni li bhala danni dawn huma kostitwiti mit-telf li ghamel sid l-art li kieku kellu l-blat jitkisser, jigi prodott zrar u jinbiegh. Il-figuri li ressaq hu jirrapprezentaw kirja ta` sena li kien jiehu s-sid bhala *loss of earnings*.

Il-perit tekniku afferma li ma kienet tressqet l-ebda prova li matul il-pendenza ta` din il-kawza, il-konvenuti gew inibiti milli jkomplu jqattghu. Huwa sostna li l-unika prova li ngabet kienet li kien hemm applikazzjoni tal-konvenuti mal-MEPA sabiex ikun jista` jitkompla t-thaffir fil-fond in kwistjoni. Ighid illi kien ippruvat li hemm permess tal-pulizija biex il-konvenuti jkomplu ghaddejjin bix-xoghol. Il-perit tekniku ppreciza illi jekk jingiebu provi li l-operazzjoni tal-fond kien wieqaf ghal numru ta` snin, l-ammont ta` €43,101 fis-sena skond ix-xenarju A ma jibqax iregi. Fil-kaz li l-operat tas-sit kien waqaf, jibqa` ighodd il-kalkolu skond ix-xenarju B. Ighid illi art ta` din in-natura ghandha valur meta tinkera izda huwa kkalkola dan ix-xenarju b`mod konservattiv meta kkapitalizza l-valur ta` l-art bit-3.5% u mhux bil-5%. Huwa kkonferma li r-rizultat tax-xenarju B fejn tidher is-somma ta` €47,617.50 fis-sena ma ghandhiex x` taqsam mal-produzzjoni ta` zrar, ghalkemm xorta hemm telf minkejja li ma jkunx kompla t-tqattigh ta` blat.

Il-perit tekniku stqarr illi skond ix-xenarju A, il-presuppost huwa li seta` jsir it-tqattigh tal-blat mentri skond ix-xenarju B, it-tqattigh mhuwiex rilevanti. Dak li kien jinteressa lilu sabiex jaghmel il-kalkoli tieghu kien li mil-licenzja u mill-permess, irrizulta li kien hemm hemm potenzjali li jsir tqattiegh sa certa livell. Huwa kkonferma li l-applikant kellu permess biex iqatta` sa *minus 100 metres* ; in segwitu kienet saret applikazzjoni ohra biex iqatta` aktar. Meta saret referenza ghall-valuri li gew indikati fil-kuntratt tas-sub-enfitewsi temporanja u fil-ftehim ta` kera, il-perit tekniku sostna li dawn ma kinux valuri tas-suq izda kienu valuri li probabilment kienu jaqblu ghall-partijiet fuq il-ftehim. Il-perit tekniku sostna li ma kinitx parti mill-inkariku tieghu li jara jekk kienux gusti l-kundizzjonijiet tal-kirja.

Fuq domanda dwar jekk kienx ha konjizzjoni tal-kuntratt esebit a fol 67 fejn l-art kollha kienet rega` saret indiviza, il-perit tekniku qal illi huwa

ra kull kuntratt li kien esebit. Baqa` jinsisti li mill-ezercizzju li ghamel, irrizulta li l-art tappartjeni lill-atturi. Sostna li l-fatt li f`xi zmien l-art kienet indiviza ma kienx jincidi fuq il-mertu tal-kostatazzjonijiet tieghu. Fuq domanda ta` l-Qorti dwar jekk fil-kalkoli tieghu l-perit tekniku kienx ikkunsidra l-art bhala parti diviza jew indiviza, il-perit tekniku sostna li huwa kien ikkunsidra li l-art kienet diviza u tappartjeni lill-atturi. Li kieku ma kkunsidrax l-art bhala diviza, huwa ma setax ikun fil-qaghda li jikkalkola l-valuri peress li ma kienx ikun jaf fejn hi sitwata l-art.

Il-perit tekniku kompla jispjega li jekk l-ambjenti mhumiex liberi u franki, allura ma setax jasal ghall-valutazzjoni li ghamel. Il-valuri ndikati fir-relazzjoni tieghu jaghmlu sens fix-xenarju tal-2005. It-talba kienet illi l-art tmur ghand is-sidien originali u cioe` l-attur mal-gheluq tac-cens temporanju. Fil-fatt l-atturi baqghu ma hadux pussess ta` l-art, u l-parti l-ohra baqghet tqatta`.

IV. <u>L-ewwel eccezzjoni ta` l-konvenuta Ramel u Zrar Limited u l-ewwel eccezzjoni ta` l-konvenuta Carmelo Abdilla and Sons Limited</u>

Fin-noti ta` sottomissjonijiet taghhom, iz-zewg konvenuti fissru li l-eccezzjoni saret billi minhabba li fl-ambitu tal-azzjoni attrici kien hemm talba sabiex il-Qorti thassar skrittura ta` lokazzjoni fuq il-kawzali li ma kenitx saret skond kondizzjonijiet gusti, imbaghad fl-istess waqt, inghad illi l-konvenuta kienu qeghdin jiddetjenu ambjenti minghajr titolu validu fil-ligi, bil-konsegwenza li kien hemm lok ghal danni.

Dwar in-nullita` tac-citazzjoni, hemm gurisprudenza kopjuza.

Fis-sentenza li tat fil-21 ta` Marzu 1988 fil-kawza "**<u>Francis Xavier sive Mose` Aquilina vs Carmela sive` Lina Aquilina</u>**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

" ... illi l-allegata nullita` tac-citazzjoni qed tigi invokata fit-termini ta` lartikolu 789(1) tal-Kap 12 li inter alia jipprovdi li l-eccezzjoni ta` nullita` ta` l-atti gudizzjarji tista` tinghata 1) jekk in-nullita` hija ddikjarata mil-ligi espressament 2) jekk l-att ikun mahrug minn Qorti nkompetenti ; 3) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma mehtiega mil-ligi wkoll jekk mhux taht piena ta` nullita` u dan biss f`kaz ta` pregudizzju ; 4) jekk l-att ikun nieqes minn xi

partikolarita` essenzjali mehtiega mil-ligi espressament ... kif qalet din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-28 ta` April 1978 in re `Teresa Vella vs Salvatore Conti` (App. Kumm.) biex tigi ddikjarata nulla citazzjoni u jitwaqqaf il-kors taghha, jinhtieg li jkunu jikkonkorru ragunijiet gravi, fosthom nuqqasijiet ta` evidenti pregudizzju ghad-difiza tal-konvenut ;

Din il-Qorti inoltre tul is-snin f`diversi sentenzi taghha applikat dan il-principju b`mod li fejn jew ikun jonqos il-pregudizzju ghad-difiza tal-konvenut jew in-nuqqas fic-citazzjoni kienet taghmel tajjeb xi haga ohra ghalih, ma annullatx ic-citazzjoni (ara `Savona vs Asphar` deciza minn din il-qorti fit-23 ta` April 1945 u dik riportata fil-Vol XXXIV tal-Kollezzjoni a fol 313 ta` l-Ewwel Parti). Minbarra minn hekk gie diversi drab deciz u llum hu ormai pacifiku li nonostante l-fatt li citazzjoni jkollha xi haga mhux cara bizzejjed go fiha li pero` hi ccarata fid-dikjarazzjoni ta` l-attur dan hu bizzejjed biex isalva c-citazzjoni (ara `Bonello vs Azzopardi`, Vol XXXIX.II.556 `Gerada vs Cassar`, XXXIV.II.501 ; `Muscat vs Borg et`, XXXIX.II.575 u Demarco vs Fiteni XLI.II.1035).”

Din il-Qorti hekk kif diversament ippreseduta fil-kawza deciza fit-30 ta` Jannar 2001 fl-ismijiet “**Manuel Schembri vs France Cutajar**” spjegat li :-

*“Illi certament li huwa principju stabilit illi it-tifsir car u sewwa tal-oggett tal-kawza u tat-talbiet skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 156 tal-Kap 12** ghandhom jirrizultaw mill-istess att tac-citazzjoni innifsu u mhux minn `xi kjarifika li tista` issir dwarhom matul it-trattazzjoni` **(“Raymond Bezzina vs Anthony Galea” -** A. C. 30 ta` Marzu 1998) ...*

Illi gie ritenut illi sabiex azzjoni tigi dikjarata rritwali ghandu jigi determinat li hemm raguni gravi, u fost kollox, ghandu jigi ezaminat jekk ic-citazzjoni tkunx defugenti jew zbaljata b`mod li l-konvenut ikun jista` jigi pregudikat fid-difiza tieghu, u ghal dan l-ezami iccitazzjoni attrici ghandha tigi ezaminata fit-totalita` taghha” **(`Carmelo Bonnici vs Eucharist Zammit noe` -** A.C. 20 ta` Jannar 1986).

*Illi dan l-ezercizzju ghandu wkoll jigi ezaminat fid-dawl tal-massima ormai llum addottata mill-Qrati taghna illi `il-formalizmu ezegerat ukoll ilu hafna li gie mnaqqas u limitat li bir-ragun, il-ligi qed tkun aktar u aktar inklinata li tkompli tillimita l-formalizmu u n-nullitajiet tal-forom li jnutruh` **(`Charles Fino vs Alfred Fabri noe` -** A.C. 28 ta` Frar 1997 ; **`Guillaumier Industries Limited vs Reginald Fava et` -** P.A. (R.C.P.) 28 ta` Ottubru 1998 ; **`Sav. Falzon vs Chairman tal-Awtorita` tal-Ippjanar`** - A.C. 31 ta` Mejju 1996).*

Illi f`dan il-kuntest huwa sintomatiku li a bazi ta` dak li ntqal fis-sentenza ***`Michael Attard nomine vs Raymond Galea`*** *(A.C. 12 ta` Mejju 1998) dwar kawzali distinti minn xulxin, u applikati dawn il-principji ghall-kaz de quo, l-attur m`ghandux l-ewwel fil-premessi jitkellem dwar titolu u pussess, u mbaghad fit-talbiet jghaqqad kollox flimkien, b`mod li f`din l-azzjoni sar kollox neboluz jekk l-azzjoni hija ibbazata fuq titolu jew biss fuq pussess jew detenzjoni.*

*Illi tali konfuzjoni ma ghandhiex issir ghaliex dan ma huwiex tollerat skond l-****artikolu 156 (1) tal-Kap 12,*** *billi dan la jkun gust mal-kontro-parti li trid tkun f`qaghda li tiddefendi ruhha, u di piu` tpoggi lillgudikant f`sitwazzjoni ta` ncertezza dwar l-indoli veru tal-procedura li jrid jiddeciedi dwara. Dan huwa konfermat bis-sentenza* ***`Joseph Tabone vs Joseph Flavia`*** *(A.C. 7 ta` Marzu 1958 - XLII.i.86) fejn inghad li huwa dejjem necessarju li ic-citazzjoni ghandu jkollha tifsira cara tal-oggett u r-raguni tat-talba u "dan huwa dejjem necessarju biex il-konvenut ikun jaf minnufih u b`certezza dak li ghandu jiddefendi ruhhu minnu …".*

Illi pero` kontra dan kollu xorta wahda jipprevali l-principju li l-atti kemm jista` jkun ghandhom jigu salvati entro id-dettami tal-ligi peress li r-rigorozitajiet procedurali ma humiex ambaxxaturi tal-gustizzja sostanzjali u ghalhekk m`ghandhomx normalment janimaw l-andament tal-kawza u dan iktar u iktar meta illum fl-att tac-citazzjoni hemm dejjem il-formola ritwali – `premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija lprovedimenti opportuni` - proprju sabiex jaghmlu tajjeb ghal kwalunkwe` esigenza ta` forma li tkun necessarja biex l-att ikun komplit b`kull talba ghal kwalunkwe dikjarazzjoni". ***(`Mary Cosaitis vs Mario Muscat` -*** *A.K. 27 ta` Novembru 1990).*

Madanakollu, huwa sottomess li minkejja li huwa minnu li eccezzjoni ta` nullita` ghandha tigi nterpretata ristrettivament, dan ma jfissirx li ma hemmx cirkustanzi fejn citazzjoni tista` tigi dikjarata nulla. Fejn jidher car li c-citazzjoni hija kuntradittorja, in-nullita` ghandha tigi dikjarata minghajr ezitazzjoni. Dan gie ritenut minn gurisdizzjoni kostanti. Per ezempju, il-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza taghha tat-28 ta` April 1978 fl-ismijiet `Teresa Vella vs Salvatore Conti` irriteniet li biex citazzjoni tigi ddikjarata nulla u jitwaqqaf il-kors taghha, jinhtieg li jkunu jikkonkorru ragunijiet validi, bhal per ezempju nuqqasijiet evidenti ta` pregudizzju ghad-difiza tal-konvenut. L-istess ntqal fid-decizjoni moghtija mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta` Frar 1997 fl-ismijiet `Alfred u Mary konjugi Vella vs Agostino Camilleri` :

"In-nullita` ta` l-atti gudizzjali hija sanzjoni estrema li l-ligi trid li tigi mposta biss meta n-nuqqas - formali jew sostanzjali - fl-att, ma jistax assolutament jigi tollerat minghajr hsara ghal xi principju ta` gustizzja

procedurali. Ghalhekk att ta` citazzjoni ghandu jkun imwaqqa` u annullat biss ghal ragunijiet gravi."

Decizjoni rilevanti ghall-kawza tal-lum hija s-sentenza li tat il-Qorti tal-Kummerc fid-9 ta` Jannar 1995 fil-kawza "**Salvatore Aquilina et vs Joseph Oliver Ruggier noe**".

Bhal ma gara fil-kaz tal-lum, il-konvenut f`dik il-kawza eccepixxa n-nullita` tac-citazzjoni fuq il-premessa illi t-talbiet u l-premessi kienu konfuzi u konfliggenti. L-eccezzjoni saret abbazi tal-fatt li fl-ewwel tliet domandi, l-atturi talbu li l-konvenut jigi kkundannat jersaq ghall-pubblikazzjoni ta` l-att finali ghat-trasferiment ta` l-art in kwistjoni, mentri fl-ahhar tlett talbiet intlabet dikjarazzjoni ta` responsabilta`, likwidazzjoni ta` danni, u kundanna ghall-hlas ta` danni minhabba inadempjenza da parti tal-konvenut li joqghod ghall-obbligi assunti skond il-konvenju. Il-konvenut wiegeb illi kif impostati d-domandi attrici ma setghux iregu flimkien billi d-domandi kienu konfliggenti u joholqu konfuzjoni legali; kwindi kienu proceduralment insostenibbli.

Il-Qorti laqghet l-eccezzjoni tan-nullita` u qalet hekk :-

" … L-atturi ma setghux u ma jistghux jippromuovu z-zewg talbiet u z-zewg azzjonjiet f` daqqa wahda, ghaliex, kif imposti minnhom, azzjoni wahda teskludi lill-ohra. L-atturi kellhom jaghzlu. Jekk il-kuntratt ghadu fattibbli allura messhom ghall-ewwel qaghdu fuq l-ewwel talbiet u jekk mhuwiex setghu jaghzlu l-azzjoni tad-danni.

Illi kif gie anke ritenut f` sentenzi ta` dawn il-Qrati jekk ara d-decizjoni `Emanuel Scicluna vs Av. Dr. S Camilleri noe` deciza mill-Qorti ta` l-Appell fid-19 ta` Jannar 1959 (Vol XLIII-I-55) l-attur li jaghzel wahda mill-azzjonijiet li lilu huma akkordati, necessarjament irrinunzja ghall-ohrajn, u mhux permess li min ikun irrinunzja ghall-azzjonijiet tieghu li jerga` lura fuq il-passi tieghu stess. Jghid il-Fabio (ara `Rationalia` fuq il-ligi para. 1 `de tributaria actione`), li :

`Qui ex pluribus sibi competentibus actionibus unam eligit, aliam quam non eligit repudiare intelligitur in consequentiam necessariam; ripudiantibus autem et remittentibus actionibus suis dandus non est regressus`.

It-tielet sett ta` domandi rigward danni jimplikaw li l-ftehim thassar, gie xolt, ma jistax isir. Dan huwa manifestament in kontradizzjoni ma` l-

ewwel tliet domandi li jitolbu lill-konvenut jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni ta` l-att finali ...

Kif proprosta c-citazzjoni ghalhekk b` zewg azzjonijiet f` daqqa wahda, din hija nulla u rritwali."

In sostenn ta` l-eccezzjoni taghhom, il-konvenuti jaghmlu riferenza *inter alia* ghas-sentenza ta` din il-Qorti tal-24 ta` Settembru 2001 fil-kawza "**Angelo Fenech et vs Pawlu Grech et**".

Fis-sentenza hemm ampja riferenza ghall-gurisprudenza dwar il-parametri tan-nullita` ta` azzjoni.

Din il-Qorti tikkondividi r-rassenja ta` gurisprudenza hemm riportata izda ma tarax li l-azzjoni odjerna ghandha xi sembjanza mal-mertu ta` dik il-kawza.

Infatti fis-sentenza "Fenech et vs Grech et", it-talbiet kienu sabiex fl-ewwel lok jigi dikjarat illi kuntratt ta` bejgh ta` vettura kien kolpit bi zball u/jew frodi, u fit-tieni lok, sabiex jigi dikjarat li l-vettura ma kinitx tal-kwalita` pattwita. Skond din il-Qorti, l-atturi kienu b`azzjoni wahda, qeghdin jikkontemplaw ghemil tal-imharrek li jirrendi null il-ftehim, u n-nuqqas ta` twettieq min-naha ta` l-imharrek tar-rabta kontrattwali li huwa dahal fiha bl-istess bejgh.

Fil-kaz odjern, l-allegazzjoni hija li kien hemm talbiet kontradittorji, peress li kien hemm talba ghall-annullament tal-kirja li tippresupponi kirja valida sakemm din ma tigix annullata, u talba sabiex il-Qorti tikkonferma l-inesistenza tal-kirja, u allura l-okkupazzjoni llegali, bid-dritt ghar-risarciment ta` danni.

Wara li ghamlet ir-riflessjoni taghha dwar l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, din il-Qorti tirreferi ghall-insenjamenti ta` dawn il-Qrati in relazzjoni ma` talbiet ghal dikjarazzjoni ta` okkupazzjoni bla titolu, kif spjegat, fost ohrajn, minn din lil-Qorti fis-sentenza li tat fl-20 ta` Mejju 2004 fil-kawza "**Bonello noe vs Fenech**" :

"Illi tajjeb li wiehed jifhem ukoll xi jkun qieghed jitfisser meta attur jixli lill-imharrek li qieghed izomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frazi tfisser li l-parti mharrka sa millbidu ma kellhiex jedd tutelabbli ghall-post minnha mizmum. Il-frazi `bla titolu` ghandha titqies li legalment iggib maghha ghamla ta` okkupazzjoni li, sa mill-bidu nett taghha, ma kinitx konsentita, jew ghaliex tkun wettqet minghajr ir-rieda ta` sid il-post li jkun, jew ghaliex tkun ittiehdet b`mod abbuziv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-mohbi tas-sid, liema illegalita` tkun issoktat salwaqt li tinbeda l-kawza. F`kaz bhal dan, is-setgha tal-Qorti biex tisma` kawza bhal din tieqaf malli jirrizulta li limharrek kellu tassew xi titolu."

Tajjeb li jigi sottolineat illi bla titolu jimporta okkupazzjoni ta` proprjeta` li sa mill-bidu nett ma kenitx konsentita, okkupazzjoni li tkun saret minghajr il-kunsens, abbuzivament bi vjolenza, b`arbitriju jew klandestinament, liema illegalita` tkun damet sal-mument li fih giet proposta l-kawza. Bla titolu ma jfissirx bhala kawzali xi kwalita` ta` titolu li seta` kien hemm imma li issa wahda mill-partijiet tirritjeni li m`ghadhiex tissussisti u ghalhekk ikun hemm bzonn dikjarazzjoni gudizzjarja fis-sens li t-titolu li kien hemm intilef, spicca jew b`xi mod iehor m`ghadux validu. Anke l-prekarju huwa titolu proprju ghaliex l-okkupazzjoni inizjali tkun legittima. (ara : Qorti tal-Appell : 28 ta` April 2004 : "**Joseph Pace et vs Salvatore Attard et**").

Fil-kaz tal-lum il-konvenuti qeghdin jikkontendu li ladarba minn naha wahda qieghed jintalab li l-kirja tkundikjarata nulla ghax ma saritx skond kundizzjonijiet gusti, ma jistax fl-istess waqt jintalab li jigi dikjarat li li l-art qed tigi okkupata minghajr ebda titolu validu fil-ligi, peress li tali talba minnha stess tippresupponi illi qatt ma kien hemm xi tip ta` titolu validu. Ghalkemm ma ccitawx gurisprudenza, jidher li l-konvenuti qeghdin jidderiegu ruhhom lejn gurisprudenza li tghid illi jekk jirrizulta kwalunkwe tip ta` titolu biex jinnewtralizza radikalment l-unika kawzali li jkun hemm li tkun propju tikkonsisti fl-allegazzjoni tal-karenza ta` kull titolu, dak ma jhallix aktar lil din il-Qorti is-setgha li tiddeciedi dwar it-talba ghal zgumbrament fondata fuq kawzali ohra (ara : Qorti tal-Appell :- 12 ta` Awissu 1994 : "**Carmelina Camilleri et vs Paul Mifsud et noe**" ; 24 ta` April 2001 : "**Joseph Paul Vella vs Raymond Spiteri**").

Riferibbilment ghad-difiza tal-konvenuti b`din l-eccezzjoni, din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-15 ta` Lulju 2009 fil-kawza "**Joseph Muscat vs Josephine armla ta` Michael Camilleri**". Hemm saret analizi tal-kwistjoni. Fl-aħħar nota ta` l-

osservazzjonijiet tagħha l-konvenuta pprovat tressaq eccezzjoni oħra għaliex kellhiex tkun milqugħa t-talba attrici, billi skond hi l-kawza kienet malament ifformulata fuq il-bazi ta` "bla titolu" anke ghaliex l-okkupazzjoni minnha tal-fond fil-bidu kienet legittima. Apparti li l-Qorti ta` l-Appell sostniet li tali osservazzjoni kienet eccezzjoni vera u proprja li l-appellanti ma kenitx ipprezentat formalment fil-bidu tal-procediment quddiem l-Ewwel Qorti, il-Qorti ta` l-Appell ghamlet dan ir-riliev :-

*"Maghdud dan, ukoll jekk il-Qorti kellha tikkonsidra `l hekk imsejjah "argoment", ma tarax kif dak pretiz mill-appellanti jista` jkun guridikament sostenut. Gja bis-sentenza precedenti taghha tat-13 ta` Settembru, 2007 din il-Qorti, b`dissens mal-konkluzjoni ta` l-ewwel Qorti, kienet iddeterminat illi l-konvenuta kienet giet kongedata u li lkongedo hekk moghti kien wiehed validu. La dan huwa hekk, jinsab accettat bhala jus receptum illi min jissokta jokkupa fond wara kongedo ikun qed jokkupa dak il-fond bla titolu. Ara "**Francis Fenech -vs- Joyce Restall et**", Appell Inferjuri, 29 ta` Marzu, 1982. "Mhux biss il-lokazzjoni ta` bla titolu validu wara l-kongedo moghti mhix wahda legalment improprja izda lanqas ma tista` ccitazzjoni tigi attakkata b`nullita` tat-talba tendenti ghallizgumbrament tal-konvenut minn post minhabba dak innuqqas ta` titolu (ara **Kollez. Vol. LI P I p 433)**". (Ara "**Vincent Galea -vs- Anthony Robert Pisani**", Appell Inferjuri, 14 ta` Marzu, 2007 u "**Doris Grech -vs- Carmel Mallia**", Appell Inferjuri, 24 ta` Jannar, 2007). Fl-istess sens u direzzjoni hi l-gurisprudenza tal-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana citata minn din il-Qorti fid-decizjoni taghha fl-ismijiet "**Licari Estates Ltd et -vs- Carmel Vella**", 10 ta` Ottubru, 2005. F`dik il-gurisprudenza jinghad illi: "la figura del precario ovvero del comodato precario (art 1810 codice civile) si caratterizza per la previsione che la scadenza della validita` del vincolo dipende potestivamente dalla volonta del comodante, il quale puo` farla maturare `ad nutum` mediante richiesta di restituzione del bene. Tale richiesta determina l`immediata cessazione del diritto del comodatario alla disponibilita` e al godimento della cosa, con la conseguenza che una volta sciolto per iniziativa unilaterale del comodante il vincolo contrattuale, il comodatario che rifiuti la restituzione della cosa, viene ad assumere la posizione di detentore `sine titulo` e quindi abusivo del bene altrui, salvo che dimostri di poterne disporne in base ad altro rapporto diverso dal precario." (**Cass. 10 ta` Mejju, 2000, Numru 5987** u **9 ta` Novembru, 1989, Numru 4718**)"*

Bl-applikazzjoni ta` dawn l-insenjamenti ghall-kawza tal-lum, jidher li l-hsieb ta` l-atturi meta mexxew bl-azzjoni taghhom kien l-ekonomija tal-gudizzju fis-sens illi taw bidu ghal azzjoni wahda fejn l-ewwel hemm talba li jigi dikjarat li l-lokazzjoni hija nulla u bla effett, u mbaghad jigi dikjarat li

per konsegwenza l-okkupazzjoni kienet minghajr titolu validu fil-ligi, u ghalhekk hemm lok ghal likwidazzjoni ta` danni. Ghalhekk fil-kaz li tintlaqa` t-talba u jigi konkluz li l-kirja hija nulla stante li ma saritx taht kondizzjonijiet gusti, allura min jissokta jokkupa l-art ikun qed jokkupa dik l-art bla titolu.

Fil-kaz tal-lum, mil-lat ta` impostazzjoni tal-azzjoni, il-Qorti mhijiex tara nullita`. Hemm rabta bejn il-kawzali u t-talbiet. Il-Qorti mhijiex tara konflitt jew kontradizzjoni fit-talbiet b`tali mod li l-konvenuti se jbatu pregudizzju fid-difiza taghhom. Purche` il-kawzali u t-talbiet ikunu msejsa fuq principji tad-dritt u ndirizzati lejn dak li jkun fil-fatt il-legittimu kontradittur tal-azzjoni, allura l-azzjoni tregi. Biex azzjoni tkun nulla, skond l-Art 789 tal-Kap 12, in-nullita` trid tkun iddikjarat mil-ligi espressament jew ikun hemm vjolazzjoni tac-cirkostanzi mehtiega mil-ligi jew in-nuqqas ta` xi partikolarita` essenzjali mehtiega mil-ligi espressament. Fil-kaz tal-lum, il-konvenuti ma ndikaw l-ebda disposizzjoni tal-ligi li fuqha qeghdin jibbazaw l-allegata nullita`. Lanqas ma ndikaw fejn kien il-pregudizzju li setghu garrbu bl-azzjoni attrici kif saret. Kull wiehed miz-zewg konvenuti jwiegeb skond it-talbiet kif gew indirizzati fil-konfront ta` kull wiehed.

Ghalhekk il-Qorti qeghda <u>tichad</u> l-ewwel eccezzjoni ta` l-konvenuta Ramel u Zrar Limited u l-ewwel eccezzjoni ta` l-konvenuta Carmelo Abdilla and Sons Limited

V. <u>It-tieni eccezzjoni ta` l-konvenuta Ramel u Zrar Limited u t-tieni eccezzjoni ta` l-konvenuta Carmelo Abdilla and Sons Limited</u>

Irrizulta b`mod evidenti li meta sar il-kuntratt ta` bejgh minn Giuseppe Azzopardi lil missier l-atturi fil-5 ta` Dicembru 1965, Giuseppe Azzopardi biegh sehem diviz filwaqt li injora l-kontenut tal-kuntratt ta` permuta tat-28 ta` Awissu 1955 li bih hu stess flimkien ma` Giovanni Azzopardi kienu assenjaw lil xulxin nofs indiviz mis-sehem rispettiv taghhom tal-art mertu ta` din il-kawza. Sussegwentement ghal dan il-kuntratt, din l-ghalqa qatt ma regghet inqasmet u ghalhekk b` dan il-kuntratt, il-proprjeta` in kwistjoni ma baqghetx diviza izda regghet saret indiviza.

Fin-nota ta` sottomissjonijiet taghhom, l-atturi sostnew li meta Giuseppe Azzopardi biegh is-sehem diviz lil missierhom, fl-gheluq l-ghaxar

snin mill-insinwar tieghu, ossija precizament fit-13 ta` Dicembru 1965, missierhom sar is-sid indiskuss ta` l-art ai termini ta` l-Art 2140 tal-Kap 16. Fil-premessi tar-rikors guramentat, ma saret l-ebda referenza li l-atturi kienu saru sidien ta` l-intier ta` l-art bis-sahha tal-preskrizzjoni akkwizittiva, izda sempliciment saret premessa enumerata bin-numru wiehed (1) fejn kien dikjarat li huma sidien ta` art diviza bil-kejl ta` circa disat itmiem, erba` sighan u kejla, u sussegwentement, ghamlu referenza ghall-kuntratt ta` bejgh li sar fil-5 ta` Dicembru 1965 fejn missier l-atturi xtara din l-art minghand Azzopardi, u mbaghad ghall-kuntratt ta` donazzjoni li sar fl-14 ta` Novembru 1997 fejn l-atturi gew moghtija b` donazzjoni din l-art. Minkejja din l-omissjoni li ma jissemmiex l-akkwist bil-preskrizzjoni akkwizittiva, din il-Qorti ma tarax li din tammonta ghal sitwazzjoni fejn il-Qorti ghandha tinjora dan il-punt li kien rimarkat fin-nota ta` sottomissjonijiet ta` l-atturi.

L-Art 2140 tal-Kap 16 jipprovdi li persuna ssir sid ta` haga immobbli li hi tkun kisbet b`titolu li jghaddi l-proprjeta` u li tkun zammet ghandha bhala sid, b`bona fidi u ghal zmien ta` mhux anqas minn ghaxar snin li jibdew jghaddu minn dakinhar li l-att li bih inholoq it-titolu jigi registrat fir-Registru Pubbliku. Huwa rikjest li l-bona fidi, flimkien mal-pussess, itulu ghaz-zmien kollu li huwa mehtieg ghall-preskrizzjoni ; izda n-nuqqas ta` bona fidi ta` possessur precedenti mhijiex ta` hsara ghas-successur tieghu. Zmien ta` pussess b`mala fidi ma jintghaddx maz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni.

Fis-sentenza taghha tas-27 ta` Frar 2003 fil-kawza "**Henry Muscat et vs Alfred Grech et**", din il-Qorti spjegat li l-bona fidi tikkonsisti fil-fehma shiha li persuna hija tassew, jew temmen li hija tassew, sid il-haga li ghandha f`idejha. Din il-fehma trid titqies minn kif ic-cirkostanzi kienu jidhru f`ghajnejn il-persuna li ssejjah favuriha l-preskrizzjoni akkwizittiva. Kull dubju jew nuqqas ta` certezza f`persuna dwar il-pussess taghha tal-haga jitqies bhala c-cahda tal-bona fidi. Daqstant iehor jitqies nieqes mill-bona fidi min imissu ragonevolment jintebah mic-cirkostanzi li l-haga li ghandu f`idejh hija ta` haddiehor. Min-naha l-ohra, il-bona fidi hija prezunta sakemm ma jintweriex mod iehor minn min jallega l-mala fidi.

Element iehor mehtieg sabiex tirrizulta l-preskrizzjoni tal-ghaxar snin huwa l-pussess. Mhux kull pussess jghodd. Irid ikun pussess kontinwu, bil-miftuh, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn haddiehor u, fuq kollox, irid ikun b`mod li l-pussessur jidher li qieghed izomm il-haga b`tieghu.

Il-Qrati taghna konsistentement ghamluha cara li n-nozzjoni ta` pussess hija detenzjoni ta` haga korporali jew it-tgawdija ta` jedd, li taghhom tista` tinkiseb il-proprjeta` u li wiehed izomm jew jezercitah bhala tieghu.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-8 ta` Ottubru 2004 fil-kawza "**<u>Costantino Borg vs l-Ecc Tieghu Dr Alexander Cachia Zammit</u>**" inghad :-

"Il-pussess hu deskritt fl-art. 524 (1) ta` l-istess Kodici bhala `d-detenzjoni ta` haga korporali jew it-tgawdija ta` jedd, li taghhom tista` tinkiseb il-proprjeta` u li wiehed izomm jew jezercitah bhala tieghu nnifsu`.

Id-distinzjoni bejn il-pussess u d-detenzjoni tinsab fl-animus tal-possessur. Sabiex ikun hemm pussess tutelabbli ai termini ta` l-Artikolu 534 huwa mehtieg pussess animo domini."

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-5 ta` Ottubru 2004 fil-kawza "**<u>Joseph Aquilina noe et vs Verdala Mansions Limited gia` Sunny Homes Limited</u>**" inghad :-

"Jigi osservat wkoll f` materja ta` pussess li min jidditjeni f`titolu prekarju ikun qed jidditjeni f` isem il-pussessur u min jiddetjeni f`isem haddiehor mhux possessur; il-pussess huwa tal-persuna li f`isimha qed tinzamm il-haga. Ghalhekk hija din il-persuna ossia l-possessur li tista` tippreskrivi.. Rilevanti wkoll li jigi annotat li skond l-Artikolu 2118 dawk li jzommu f` isem haddiehor ma jistghux jippreskrivu favur taghhom infushom, jghaddi kemm jghaddi zmien. Dawn jinkludu l-kerrejja, id-depozitarji, l-uzufruttwarji u generalment dawk li ma jzommux il-haga bhala taghhom infushom, uti dominus. Ghax `mhux bizzejjed li jkollok id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja imma bhala haga ta` haddieor, ghalliex allura din tkun fiss detenzjoni jew tgawdija prekarja`.

Rigward il-kuncett tal-pussess rikjest, jinsab insenjat illi tnejn huma l-elementi bazici tieghu: dak materjali konsistenti fil-poter ta` fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali konsistenti fl-animus tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien proprjetarju taghha - animus et corpus; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Mhux bizzejjed li jkun ezercizju bil-bona grazzja jew tolleranza."

Min jezercita poter ta` fatt fuq il-haga huwa prezunt possessur, u ghalhekk jispetta lil min jikkontesta dan il-pussess li jipprova li l-pussess

huwa sempliciment att ta` pura tolleranza. F`dan is-sens kienet is-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-24 ta` Marzu 2004 fil-kawza "**Maria Caruana vs Benedict Spiteri et**" :-

"In vista tal-fatt illi min jezercita poter ta` fatt fuq il-haga huwa prezunt possessur, jispetta lil min jikkontesta dan il-pussess li jipprova li l-pussess hekk vantat jidderivi minn att ta` tolleranza. Dan ghaliex, kif drabi ohra osservat, `it-tolleranza ma ghandhiex tigi prezunta u ghandha ghalhekk tigi pruvata almenu prima facie" u "l-piz ta` din il-prova jinkombi fuq min jinvoka t-tolleranza` u "durata twila tat-tgawdija tintegra fiha prezunzjoni qawwija li kapaci tinnewtralizza l-asserzjoni illi si tratta minn mera tolleranza. Dan ghaliex huwa difficli li wiehed jipotizza tolleranza li tipprotragga ghal zmien bosta."

Decizjoni li fissret l-elementi rikjesti mill-Art 2140 tal-Kap 16 kienet is-sentenza ta` din il-Qorti tal-20 ta` Ottubru 2005 fil-kawza "**Mercury plc vs Emanuel sive Manuel Muscat et**" :-

"Kwindi, l-konvenut ma jistax jipprova jikkampa mal-preskrizzjoni akwizittiva ta` ghaxar snin, ghax dik il-preskrizzjoni trid, fl-ewwel lok, l-akkwist tal-proprjeta` b`titolu tajjeb, mentri f`dan il- kaz, fit-titolu tal-akkwist, ma tirrizultax dik il-bicca art, izda tirrizulta biss il-bejgh u x-xiri ta` "Villa Carmen" bhala korp specifikat. In oltre, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Zammit vs Bonello", decisa fid-19 ta` Marzu, 1983, biex persuna tista` takkwista bid-dekors ta` 10 snin, mhux bizzejjed it-titolu u l-perkors taz-zmien, izda hemm bzonn ukoll li jkunu jezistu r-rekwisiti tal-pussess ai termini ta` l-artikolu 2107(1) tal-Kodici Civili, u kif jispjega l-gurista Dunod, "Perche` essa sia efficace, occorre che il possesso che si potra` un giorno invocare contro il propietario sia da lui conosciuto; questo non e` sufficiente: bisogna che esso annunzi, con i suoi caratteri, che il possessore intende essere il proprietario e che egli agisce come tale"

Decizjoni ohra li ghamlet rassenja tal-elementi mehtiega ghall-applikazzjoni ta` l-Art 2140 tal-Kodici Civili hija dik moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri (Sezzjoni Generali) fis-6 ta` Frar 2015 fil-kawza "**Michelina Said vs Maria Assunta Azzopardi et**" fejn kien rilevat hekk :-

"Illi fit-tielet eccezzjoni taghha, il-konvenuta M`Assunta Azzopardi tinvoka l-preskrizzjoni a tenur ta` l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili.

L-artikolu 2140 tal-Kap 16 jistipula s-segwenti:

"(1) Kull min b`bona fidi u b`titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà,jipposjedi haga mmobbli ghal zmien ta` ghaxar snin, jakkwista l-proprjetà taghha.

(2) Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skont il-ligi, ghandu jkun inskritt fir- Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum ta` l-iskrizzjoni ta` dak l-att."

Illi kif inghad fis-sentenza Ray Camilleri vs Aldo Farrugia et (PA RCP deciza fis-27 ta` Jannar 2011) huwa ben maghruf, li r-rekwiziti ghall-preskrizzjoni akkwizittiva huma li:- (a) ikun hemm titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta`, (b) il-pussess talhaga, (c) il-bona fide tal-pussessur u (d) l-pussess ghal zmien ghaxar snin. Inoltre, sabiex persuna tippreskrivi favur taghha, il-pussess irid ikun (a) kontinwu, (b) mhux miksur, (c) pacifiku, (d) pubbliku u (e) mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi.

Fis-sentenza Giuseppe Aquilina vs Concetta Portanier (Appell Civili Superjuri deciz fit-8 ta` Novembru 1922, Vol. XXV.I.257) intqal :

"Che come e` notorio si puo` acquistare la propieta` con la rescrizione mediante un possesso continuo, non interrotto, pacifico, pubblico e non equivoco per un tempo determinato dalla legge, ed il possessore di buona fede per un titolo atto a trasferire la propieta` prescrive un immobile in dieci anni. E` anche noto che il possesso si acquista mediante il concorso dei due elementi che lo costituiscono, `del corpus` cioe` e dell` `animus`, e come il `corpus` deve essere ccompagnato dall` `animus` cosi` l``animus` dall` `corpus` che e` importante a far cquistare il possesso, e quindi chi ha comminciato a possedere in una data aniera non puo` per solo atto della sua volonta` dar vita ad un possesso di diversa natura".

Dwar l-element tal-bona fidi ssir referenza ghal dak li ntqal fil-kawza flismijiet Ester Degabriele et vs Joseph Rocco (Appell Civili deciz fis-26 ta` Frar 1965, Vol XLIX.I.238) li :-

"Fil-ligi taghna l-buona fede mhux bizzejjed li tkun tezisti fil-mument tal-akkwist izda jehtieg li tissussisti matul il-perijodu kollu rikjest ghall-preskrizzjoni..."

Fis-sentenza ta` fl-ismijiet Borg vs Zammit (Appell Civili deciz fit-28 ta` Marzu 1955, Vol. XXXIX-I-139) gie ritenut li "il-buona fede tirrapprezenta dak l-istat ta` animu tal-possessur, il-koxjenza u l-intimakonvinzjoni tieghu li l-haga li jipposjedi hi tieghu: `cum crediderit cum dominum esse`. Il-possessur

ghandu jkollu dik ic-certezza; u jekk ikollu xi dubju, tkun tezisti fih l-incertezza u konsegwentement tispicca il-buona fede fissens tal-ligi."

Fil-kawza deciza fil-21 ta` Jannar 1977 mill-Qorti ta` l-Appell Civili Superjuri fil-kawza fl-ismijiet Ganna Grima vs Giuseppe Camilleri gew enuncjati d-diversi artikoli applikabli u ntqal li :

"(I) huwa possessur ta` bona fide min, ghall-motiv verosimili, jemmen li l-haga li jippossjedi hija tieghu u li, invece, huwa possessur ta` mala fidi min jaf jew, fic-cirkostanzi, ghandu jipprezumi li dik il-haga mhix tieghu [artikolu 568 (illum 531) tal-Kodici Civili] ;

(II) li l-bona fidi hija presunta u l-malafede jinhtiegilha tigi ppruvata minn min jallegaha [artikolu 569 (illum 532) tal-Kodici Civili] ;

(III) li l-bona fide hija rikjesta mhux biss fil-mument tal-akkwist, imma matul iz-zmien kollu mehtieg ghal kompiment tal-preskrizzjoni…

(IV) l-eventwali mala fede tal-possessur precedenti ma ippregudikax lissuccessur tieghu [artikolu 2247(1) (illum 2142) tal-Kodici Civili] u lanqas tiggjovah fis-sens tas-subartikolu 2 ta` l-istess artikolu…"

Ghalhekk il-bona fidi hija presunta u tibqa` tezisti sakemm ma ssirx prova kuntrarja. Infatti l-artikolu 532 tal-Kap. 16 jghid hekk: "Ghandu dejjem jinghad li wiehed huwa bona fidi, u min jeccepixxi l-mala fidi ghandu jippruvaha." ( Maurice Portelli noe vs Mary Abela et, Cit Nru: 575/1996LFS deciza fit-8 ta` Frar, 2012)

Jinghad ukoll li din il-fehma trid titqies minn kif ic-cirkostanzi kienu jidhru f`ghajnejn il-persuna li teccepixxi favuriha l-preskrizzjoni akkwizittiva. Kull dubju f`persuna dwar il-pussess taghha tal-haga jitqies bhala nuqqas tal-bona fidi. Huwa necessarju li l-bona fidi, flimkien mal-pussess tkun prezenti tul izzmien kollu li huwa mehtieg ghall-preskrizzjoni (art 2141 tal-Kap. 16). In-nuqqas ta` bona fidi ta` possessur precedenti m`hijiex ta` hsara ghassuccessur tieghu, ghalkemm iz-zmien tal-pussess b`mala fidi ma jigix kalkolat maz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni (art 2142(1)(2) tal-Kap.16.

Illi l-element iehor mehtieg biex tigi ppruvata l-preskrizzjoni ta` l-ghaxar snin huwa l-pussess. Fis-sentenza fl-ismijiet Gauci vs Cassar et ( Prim`Awla tal-Qorti Civili deciza fl-20 ta` Jannar 1961, Vol XLV.II.533) intqal li mhux kull pussess jghodd ghas-success tal-preskrizzjoni eccepita: irid ikun pussess ghal ghaxar snin u li ma jaqtax, bil-miftuh, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn haddiehor u, fuq kollox, irid ikun b`mod li lpussessur jidher li qieghed izomm il-haga b`tieghu. Meta dan jigi ppruvat il-possessur

tal-fond jista` jirrezisti t-talba ta` min jallega li hu mhux proprjetarju tal-fond billi jeccepixxi l-preskrizzjoni decennali (Maurice Portelli noe vs Mary Abela et, Cit Nru: 575/1996LFS deciza fit-8 ta` Frar, 2012)"

Hija l-fehma meqjusa ta` din il-Qorti illi l-atturi ssodisfaw l-elementi kollha rikjesti sabiex japplika favur taghhom l-Art 2140 tal-Kap 16 :-

1) <u>Titolu li jghaddi l-proprjeta` ta` haga immobbli</u>

It-titolu li bih ghaddiet il-proprjeta` ta` l-art mertu ta` din il-kawza lil missier l-atturi kien il-kuntratt tal-5 ta` Dicembru 1965 fl-atti tan-Nutar Nicola Said.

Fil-kuntratt, l-oggett tal-bejgh kien :

"porzjoni maqsuma mill-ghalqa li tinsab fil-limit tas-Siggiewi kuntrada `Tal-Faqqanija` jew `Ta` Zuta` u hekk ukoll imsejha tal-kejl superficjali ta` circa disa` itmiem, erba` sighan u kejla (Tom 9.4.1) tikkonfina mit-tramuntana mat-triq ta` Zuta, mil-lvant ma` raba` ta` Carmelo Farrugia u mill-punent ma` proprjeta` tal-Gvern Civili ta` Malta u min nofsinhar ma` proprjeta ta` Giovanni Azzopardi....ahjar delineate fis-sketch munit mal-imsemmi att tieghi ta` divizjoni fejn hija indikata bin-numru wiehed."

2) <u>Pussess ta` din il-proprjeta` bhala sid</u>

L-atturi u l-awtur taghhom fit-titolu huma meqjusa bhala pussessuri legali ta` din l-porzjon diviza, minkejja li materjalment din kienet f` idejn l-utilista li kien wkoll ikkoncediha b` lokazzjoni lil terzi.

Irrizulta li l-atturi kienu jqisu li din l-art bhala proprjeta` taghhom tant li meta skadiet l-enfitewsi, huma talbu lura l-pussess ta` l-art, u stante li ma nghatawx tali pussess, ipprocedew b` din l-azzjoni.

Il-Qorti ma tikkondividix l-argumenti li gabu l-konvenuti fis-sens li ladarba ma tressqitx prova li l-atturi jew l-awtur taghhom fit-titolu kienu qed

jircievu c-cens (ghax skont Gaetano Abdilla, il-Kaptan Xuereb kien hallas ic-cens dovut bil-quddiem), ma kienx hemm da parti ta` l-atturi pussess pubbliku fir-rigward ta` l-intier ta` l-art. Skont il-kuntratt, il-parti diviza ta` l-art kollha nxtrat u kien ghalhekk li l-animu tal-atturi jew ta` l-awtur taghhom kien li huma kienu ser jiehdu lura l-art kollha malli taghlaq il-koncessjoni enfitewtika. Ghalhekk, huma kienu qed jippossjedu tramite l-utilista l-intier tal-porzjon art mertu ta` din il-kawza.

3) <u>Bona fidi</u>

Il-bona fidi hija prezunta u ghalhekk trid issir il-prova li l-atturi jew l-awtur taghhom kellhom mala fede.

Il-konvenuti ma gabux din il-prova.

Anzi addirittura kien ammess anke fin-nota ta` sottomissjonijiet ta` l-konvenuta Carmelo Abdilla and Sons Limited illi l-atturi lanqas biss kienu jafu li l-awtur fit-titlu ta` missierhom kien proprjetarju ta` porzjon indiviza u mhux tal-porzjon diviza li effettivament inbieghet.

Infatti il-konvenuta Carmelo Abdilla and Sons Limited fil-pag 7 u 8 tan-nota taghha tghid :-

"Huwa evidenti mill-provi li meta pprezentaw il-kawza, taghhom, l-attuir ma kienux jafu bil-kuntratt ta` permute tat-28 ta` Awissu 1955, li bih Giuseppe Azzopardi u Giovanni Azzopardi kienu assenjaw lil xulxin nofs indiviz mis-sehem rispettiv taghhom mill-art mertu ta` din il-kawza. Dan johrog car kemm mix-xhieda taghhom u aktar minn dak tan-Nutar Philip Said, li stqarr li ma kienx ghamel ricerki u ma kienx jaf b` dik il-permuta."

Inoltre jigi notat ukoll li fil-kuntratt tal-bejgh tal-5 ta` Dicmebru 1965, il-provenjenza immedjata dwar it-trasferiment ta` din il-porzjoni diviza lil Giuseppe Bonello hija d-divizjoni tat-30 ta` April 1946, ossija meta l-ahwa Azzopardi qasmu l-art. Li kieku f` dan il-kuntratt ta` l-1965 kien hemm imnizzla xi referenza ghal kuntratt tat-28 ta` awissu 1955, dan kien forsi jixhet xi dubbju dwar jekk kienx hemm bona fide. Izda ma hemm l-ebda referenza ghal tali kuntratt li jidher li l-atturi u l-awtur fit-titolu taghhom ma kinux jafu bih.

4) **<u>Zmien ta` mhux anqas minn ghaxar snin li jibdew jghaddu minn dak inhar li l-att li bih inholoq it-titolu jigi registrat fir-Registru Pubbliku</u>**

Il-kuntratt sar fil-5 ta` Dicembru 1965. Kien insinwat fit-13 ta` Dicembru 1975 (fol 284). Ghalhekk altru li ghaddew l-ghaxar snin.

Billi saret il-prova li l-art mertu ta` din il-kawza hija propjeta` tal-atturi, il-Qorti qeghda <u>tichad</u> it-tieni eccezzjoni ta` l-konvenuta Ramel u Zrar Limited u t-tieni eccezzjoni ta` l-konvenuta Carmelo Abdilla and Sons Limited

VI. <u>L-ewwel talba</u>

Din it-talba tirrizulta ppruvata sal-grad rikjest mil-ligi stante mill-kuntratti esebiti jirrizulta li l-enfitewsi temporanja tal-art ghalqet fl-10 ta` Mejju 2005. Ghalhekk it-talba qeghda tkun milqugha.

VII. <u>It-tieni talba</u>

Fis-sentenza li tat din il-Qorti fit-30 ta` Novembru 2011 fil-kawza "**<u>Id-Direttur tal-Artijiet vs Alfred Baldacchino et</u>**" inghad hemm dwar l-Art 1530 tal-Kap 16 :-

*"Illi hawn irid jigi ezaminat l-**artikolu 1530 tal-Kap 16** li jipprovdi :-*

(1) Il-ghoti b`kiri minn dak li jkun jippossedi l-haga that fedekommess jew b`uzufrutt, jew taht titolu iehor temporanju jew li jista` jinhall, jiswa` kwantu ghassuccessuri tieghu, jekk ikun sar taht kondizzjonijiet gusti, u ghal zmien mhux aktar minn tmien snin, fil-kaz ta` raba`, jew ta` erba` snin, fil-kaz ta` bini, jew ghal zmien soltu skond l-uzu, kif kaz ta` hwejjeg mobbli …

(2) Il-kiri moghti ghal zmien itwal mill-persuna li tipposedi l-haga kif inghad hawn fuq, jigi, fuq talba tas-successuri tieghu fil-pussess tal-haga,

imnaqqas ghaz-zmien li jmiss kif imsemmi hawn fuq, u dan iz-zmien jibda jghodd minn dak in-nhar tal-kuntratt.

... Illi f`dan il-kuntest jinghad li ma hemm l-ebda dubju li skond il-principji generali tal-ligi l-kirijet maghmula millenfitewta ma jistghux jaccedu iz-zmien jew id-durata tattitolu ta` enfitewsi u ghalhekk meta jigi fi tmiem tieghu listess enfitewta ghandha tigi wkoll fi tmiem taghha l-istess kirja tant li inghad li "l-affitto e` una delegazione del godimento; ora la regola nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet" si oppone a che l;usufruttuario possa delegare il suo godimento pel tempo in cui non esistera` piu" ***(Pescatore – Commentario del Codice Civile Libro III – Titolo II –*** *pg.93 – 94), izda ma hemm l-ebda dubju li l-ligi u l-artikolu fuq indikat idderoga mill-principju "soluto iure dantis, solvitur ius accipietientis"*

*Illi izda dan irid jittiehed fil-kuntest ta` dak li jipprovdi lartikolu ma` l-**artikolu 1530 tal-Kap 16** fuq imsemmi jidher li s-successuri huma tenuti li jirrispettaw tali kirja almenu ghall-imsemmi perjodu kemm-il darba jigu rispettati tali kondizzjonijiet indikati fl-istess artikoli, u fuq kollox li listess kirja issir taht kundizzjonijiet gusti – u jekk inhu hekk il-kaz dan jorbot ukoll lil proprjetarji nudi li jikkonsolidaw it-tgawdija meta jispicca l-uzufrutt.* ***("Antonio Gabrielle et vs Salvino Zahra et"*** *– A.I.C. (W.H) 26 ta` Gunju 1957 - Vol. XLI.ii.757).*

Illi kif inghad fis-sentenza ta` l-Onorabbli Qorti ta` l-Appell fl-ismijiet ***"Bernard Bugeja et vs Carmen mart Michele Lanteri et"*** *(A.C. (JSP) (CAL) (JDC) - 4 ta` April 2001 –669/91) ma hemm l-ebda dubju li dak li huwa importanti fil-qari ta` l-istess klawsoli kienet li fil-mument meta ssir ilkirja, li jigi "osservat l-obbligu ta` min kellu f`idejh proprjeta` b`titolu temporanju u kien jikkoncediha lit-terz b`titolu ta` kiri, b`mod li b`tali negozju seta` kien jorbot lis-successuri tieghu fit-titolu, illi jagixxi "uti bonus pater familias" u li jassigura li dak in-negozju ma jkunx pregudizzjevoli ghallinteressi ta` min kellu jissuccedih, f`dan il-kaz l-atturi. Ilgustizzja tal-kondizzjonijiet kellha wkoll naturalment tkun "inter alia" rifless tan-natura tan-negozju, tar-rejaltajiet ekonomici ezistenti fil-mument meta dan jigi konkluz, tazzmien meta sar il-ftehim in relazzjoni ma` dak li fih illokatur kellu jgawdi l-fond, ta` l-istat ta` dritt li kien jezisti allura u li kien jirregola l-kiri tal-fond tax-xorta taht ezami u li ddefinilu l-potenzjal ekonomiku tieghu. Dan b`mod li wiehed ikun jista` jghid illi min kien qed izomm il-haga b`titolu temporanju kien, bil-ftehim, qieghed jaghmel att ta` amministrazzjoni gusta tal-proprjeta` li fl-ahhar millahhar kienet ta` haddiehor. ... Il-ligi ma torbotx il-gustizzja tal-kiri ma` xi element partikolari, bhal quantum tal-kera (anke jekk dan kien element essenzjali tallokazzjoni), jew id-dritt ta` sullokazzjoni, jew l-obbligu li jsiru benefikati. It-test veru, fil-fehma ta` din il-Qorti, kellu jkun fir-risposta ghad-domanda jekk il-ftehim, filkomplessita` 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 kienitx taht kondizzjonijiet gusti jew ingusti. Dan ifisser ukoll li min kellu l-fond f`idejh b`titolu temporanju kellu fil-mument meta kkonceda l-fond b`titolu ta` kera, jissalvagwardja mhux biss l-interessi tieghu, imma wkoll l-interessi tassuccessuri tieghu fit-titolu. Naturalment sakemm dan kien umanament u ragonevolment possibbli u kredibbli u dejjem jekk kien il-hsieb tieghu li l-kuntratt ta` kiri li jkun ghamel kellu jorbot lis-successuri tieghu fit-titolu.

*Illi din il-Qorti thoss li l-istess principji japplikaw anke fil-kaz odjern u fis-sentenzi fuq citati u diversi ohrajn gew infatti applikati l-istess principji u hawn wiehed jirreferi wkoll ghas-sentenza **"Dr. Henry Diacono proprio et nomine vs Joseph Scicluna"** (P.A. (RCP) – 28 ta` Gunju 2006) u **"Gemma mart Joseph Brownrigg et vs Angelo Grima"** (P.A. (GCD) 21 ta` Gunju 2002 – 421/1991) fejn appuntu l-istess principji gew applikati ghall-kaz fejn fond gie moghti b`kera mill-uzufruttwarju tant li l-istess kirja mertu ta` dik il-kawza giet iddikjarata li ma saritx taht termini gusti anzi rrizulta li l-kiri sar that kondizzjonijiet illi xejn ma jaghmlu gustizzja mas-sidien, u dan kien rifless mhux biss mill-ammont ta` kera, izda min-nuqqas inter alia tal-uzufruttwarju li jiddekontrolla il-fond taht id-disposizzjonijiet ta` l-**artikolu 3 ta` l-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar – Kap 158** – u dan minkejja ddisposizzjonijiet ta` l-**Att XXIII ta` l-1979.***

*Illi dan l-insenjament gie anke segwit fis-sentenza mill- Onorabbli Qorti ta` l-Appell fl-ismijiet **"Cecil Azzopardi et nomine vs Josephine Montalto nomine"** (A.C. (JDC) (JAF) (FD) – 17 ta` Frar 2003) fejn inghad li l-ligi ma tispecifikax x`ghandhom ikunu dawn il-kundizzjonijiet gusti, izda thalli dan fl-arbitru diskrezzjonali tal-gudikant u dan ghandu jkun gwidat mill-fatt li d-disposizzjoni kontenuta fl-**artikolu 1530 (1)** tikkostitwixxi deroga ghar-regoli bazilari kontenuti fl-**artikoli 999 (1) u 1001 tal- Kodici Civili** li jghidu hekk :-*

"999 (1) Hadd ma jista` b`kuntratt f`ismu jobbliga ruhu jew jikkuntratta hlief ghalih innifsu".

"1001. Il-kuntratti ghandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntattaw biss, u ma jistghux ikunu ta` hsara jew ta` gid ghal haddiehor hlief fil-fazijiet li tghid il-ligi".

Illi l-istess Qorti qalet hekk :-

"Illi fil-fehma tal-Qorti, billi si tratta ta` eccezzjoni gharregola generali; huwa xieraq li l-artikolu 1530 jinghata interpretazzjoni ristrettiva. L-enfitewta temporanju li jiddeciedi li jikri lil terz il-fond kummercjali fil-kors talenfitewsi temporanja m`ghandux jahseb ghar-rasu biss, izda bhala bonus paterfamilias u konxju mill-fatt li dak li jistipula hu, jista` jorbot ghal hafna snin lid-direttarju wara l-konsolidazzjoni, l-istess enfitewta ghandu juza iddiligenza kollha biex jimponi kondizzjonijiet li mhux biss ikunu gusti ghalih, izda wkoll verament gusti ghas-sid".

Illi fil-fatt din is-sentenza hija eku ta` dik li inghatat hafna snin qabel minn din il-Qorti diversament presjeduta mill- Onorevoli Mhallef Maurice Caruana Curran fil-kawza flismijiet **"Markiz John Scicluna vs Frank Scicluna"** (P.A. MCC – 23 ta` Frar 1965) fejn inghad li l-imsemmi artikolu ghandu jkollu interpretazzjoni restrittiva u dan peress li kien formulat biss bhala "spedjenti suggerit mill-esigenzi prattici biex jirrikoncilja l-interess tal-proprejatarju ma` dak ta` l-inkwilin u biex jassikura li l-inkwilin igawdi il-fond almenu ghal xi zmien ragonevoli u mhuwiex intis biex jipperpetwa d-drittijiet ta` l-inkwilin kif issa qed jitlob ilkonvenut".

Sa hawn hija konkonkordja l-gurisprudenza odjerna.

*Illi l-posizzjoni odjerna hija spjegata fis-sentenza ta` l- Onorabbli ta` l-Appell fl-ismijiet **"Angelo Zahra nomine vs Vincent Pisani et"** deciza fl-1 ta` April 2005 (A.C. (VDG) (JDC) (JAF) u **"Louis Busuttil nomine vs Alan Meadows et nomine"** (P.A. (TM) 28 ta` Frar 2006). Ta` listess portata hija s-sentenza **"Nazzarena armla ta` Gaetano Mifsud et vs Cristino Attard et"** (P.A. (FD) 22 ta` Mejju 2002).*

*Illi infatti fis-sentenza ta` l-Onorabbli Qorti ta` l-Appell fuq appena citata nghad li l-principji stabbiliti fil-kawza **"Catherine Zahra vs Saverio Frendo"** (A.C. – 21 ta` Frar 1969) u l-applikazzjoni ta` l-**artikolu 4 tal-Kap 109 illum artikolu 3 tal-Kap 69** ghandu jinqara flimkien ma` l**artikolu 1530 tal-Kap 16,** b`dan li jkun hemm kirja u li allura din tkun suggetta ghar-rilokazzjoni biss "sakemm ilkirja maghmula originarjament tkun saret that kundizzjonijiet gusti. Fid-decizjoni in re Louis ApapBologna noe vs Godwin Portelli, moghtija fis-6 ta` Mejju 1985, il-Qorti ta` l-Appell ipprecizat x`kellha tkun ilkonsiderazzjoni principali tal-Qorti meta ikkonfrontata b`cirkostanzi li jinkwadraw ruhhom fid-dispost ta` l-artikolu 1530 jigifieri "li l-unika kwistjoni li ghandha tigi ezaminata minnha hija din" assumendo li saret il-lokazzjoni li qieghed jippretendi l-konvenut appellant li saret favur tieghu, din illokazzjoni, skond ma` qieghed jippretendi huwa, saret that kundizzjonijiet gusti? Jekk ma saritx taht kundizzjonijiet gusti allura dik il-lokazzjoni, anke jekk saret kif qieghed jippretendi l-konvenut appellant, ma tiswiex skond ittermini ta` l-artikolu 1619 (1) (1530) ghall-attur nomine bhala s-successur tac-censwalist u kwindi, fi kwalunkwe kaz, mhux applikabbli l-*

konsegwenzi indikati fis-sentenza Zahra vs Frendo, kieku din il-Qorti, kif illum komposta, kellha taccettahom".

*Hawn imbaghad saret riferenza ghad-decizjoni fuq citata **"Gemma mart Joseph Brownrigg et vs Angelo Grima"** (P.A. (GCD) 21 ta` Gunju 2002) u **"Bernard Bugeja et vs Carmen Lantieri et"** (A.C. 4 ta` April 2001) fejn inghad li :-*

"Fil-fehma ta` din il-Qorti l-gustizzja ta` dawn ilkundizzjonijiet kellha temana mill-fatt illi kien obbligu ta` min kellu f`idejh il-proprjeta` b`titolu temporanju u kien qed jikkoncedih lil terzi b`titolu ta` kiri, b`mod li b`tali negozju seta` kien qed jorbot lis-successuri li dak n-negozju ma` jkunx pregudizzjevoli ghall-interessi ta` min kellu jissuccedih, f`dan il-kaz l-atturi".

... Illi f`dan il-kuntest din il-Qorti thoss ukoll li l-agir talkonvenuti kien wiehed in mala fede u l-iskop taghhom kien dak li jippregudikaw serjament id-drittijiet ta` l-atturi u dan l-element ta` mala fede fih innifsu jrendi l-istess kirja nulla u bla effett fil-konfront tal-proprjetarji peress li ma saritx taht kundizzjonijiet gusti u allura ma saritx skond il-ligi.

*Fil-fatt fis-sentenza **"John u Mary konjugi Gauci vs David Mizzi u Mary Camilleri"** (A.I.C. – 17 ta` Ottubru 2002) inghad illi :-*

"Huwa minnu dak li qalu l-konvenuti appellanti illi l-mala fede hija fattur relevanti ghall-ghanijiet ta` l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili; dan ifisser illi l-kirja maghmula in mala fede biex tqarraq biss bis-sidien ma tistax titqies bhala maghmula taht kondizzjonijiet xierqa".

*Illi ghalhekk hija f`dan il-kuntest gusta l-premessa ta` latturi li tali titolu ta` kirja li l-konvenuti qed ivantaw filkonfront taghhom ma tapplikax ghalihom ghaliex saret b`mod illegali u dan iktar u iktar meta l-attur qatt ma rrikonoxxa lis-socjetajiet konvenuti bhala li ghandhom xi titolu wara li skada c-cens fis-sena 1994 (**"Angelo Zahra nomine vs Vincent Pisani et"** deciza fl-1 ta` April 2005 (A.C. (VDG) (JDC) (JAF); **"Estelle Azzopardi Vella vs John Buttigieg"** (Mag. Ghawdex (A.E – 30 ta` Marzu 2007); u **"Roanna Refalo vs George Pisani et"** (Mag. Ghawdex (A.E.) – 7 ta` Jannar 2008) u f`dan il-kuntest dak li nghad fin-nota tal-osservazzjonijiet tal-attur datata 4 ta` Jannar 2011 dwar "Dikjarazzjoni ta` Nullita` rigward il- Ftehim ta` Kera" limitat ghal dan l-aspett huwa korrett (fol.310 sa l-ewwel tlett paragrafi ta` fol. 311) u ghalhekk f`danil-kuntest ukoll il-hames talba attrici qed tigi milqugha."*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-31 ta` Ottubru 2011 fil-kawza "**<u>Stephen Palmier *kontra* Clare Hobbs et</u>**" inghad hekk :-

"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 filkonfront 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 ilkirja 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 … Fis-sentenza ta` din il-Qorti tad-9 ta` Jannar 1886 filkawza "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 firrisposta mahlufa taghhom. Ladarba d-disposizzjoni kienet in deroga ta` dak il-principju, il-koncessjoni li taghti ddisposizzjoni 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 Aeroflot 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 r: 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 milluzufruttwarju ta` villa ... gie ritenut illi `biex twiegeb ghallmistoqsija jekk il-kirja saritx taht kundizzjonijet gusti essenzjalment trid tara jekk bonus paterfamilias illi jkun sid tal-haga kienx jikriha fiz-zmien meta kriha luzufrutttwarju taht dawk il-kundizzjonijiet. Jekk il-haga ma kienx jikriha li kieku kienet tieghu, ghax il-kundizzjonijiet ma jkunux ta` vantagg bizzejjed ghalih, mela a 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 ilkundizzjonijet 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 tannegozju, 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 ilhaga b`titolu temporanju kien, bil-ftehim, qieghed jaghmel att ta` amministrazzjoni gusta tal-proprjeta` li fl-ahhar millahhar kienet ta` haddiehor.

Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk filwaqt illi kellhom ikunu l-kriterji tangibbli, marbuta maz-zmien meta tkun saret ilkirja li kellhom jiddeterminaw il-verifika tal-gustizzja talkundizzjonijiet li tahthom tkun saret il-kirja, lapprezzament 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 talkundizzjonijiet kellha allura tigi stabbilita minn ezami kumplessiv tal-ftehim kollu tal-kiri u tal-kundizzjonijet kollha li ghalihom ikun suggett. Il-ligi ma torbotx ilgustizzja tal-kiri ma` xi element partikolari, bhal quantum tal-kera (anke jekk dan kien element essenzjali tallokazzjoni) jew id-dritt ta` sullokazzjoni jew l-obbligu li jsiru benefikati. It-test veru fil-fehma tal-Qorti kellu jkun firrisposta 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 ilhsieb 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 tislet 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 inkellale. Pero` dak il-fattur mhuwiex l-uniku element ad eskluzjoni ta` ohrajn. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fissentenza 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` linteressi tas-sid, ghax altrimenti din tkun interpretazzjoni ta` ligi li timporta virtwalment konfiska "in aeternum" ghallproprjetarju; interpretazzjoni brutali u ndifferenti 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 ilkirja "ma tkunx tiswa" fir-rigward tas-sid direttarju, u ghalhekk tigi bla ebda effett fil-konfront tieghu. U taht dan l-aspett hu ovvju illi l-interess ta` l-inkwilin u 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) fissentenza taghha fil-kawza "Briffa vs Camilleri" (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 talkuntratt u cioe` l-15 ta` Settembru 1994. Dan johrog car anke mill-kliem tal-Art.1530 tal-Kap.16 (ara - "Magri et vs Aeoroflot Russian International Airlines et" – op. cit.) "

Ghall-fini tal-kejl tal-quantum tal-kera, il-kriterju li ghandu jigi adottat huma rregoli tas-suq … 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 tallokazzjoniu cioe` fil-15 ta` Settembru 1994.

Anke ghal din il-Qorti iz-zmien rilevanti huwa d-data tal-kuntratt tal-kera mhux id-data tal-gheluq taccens. Tal-ewwel kienet prova vitali u determinant ghall-konvenuti liema prova pero` baqghet ma saritx u allura baqghet ghal kollox mankanti.

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 ttalbiet rikonvenjonali dwar it-titolu tal-attur. Il-kuntratt tal-kera sar qabel 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. … 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 talkonvenuti 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 talkirja (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 lkirja saret under conditions. Fil-kaz tas-sentenza filkawza "Bellizzi et vs Matrenza noe" (op. cit.) l-ftehim ta` kiri sar appena sentejn qabel ma giet terminata lkoncessjoni 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 lkirja maghmula mill-utilista ma tkunx saret that kondizzjonijiet gusti. Fil-kaz tal-lum prova ta` dan ma tirrizultax."

Fl-isfond ta` din il-gurisprudenza, din il-Qorti tirrileva illi fil-kaz tal-lum il-lokazzjoni saret fid-9 ta` Jannar 1995 mill-konvenuta Carmelo Abdilla and Sons Limited a favur tas-socjeta` Abdilla Bros Limited li sussegwentement kienet *merged* fis-socjeta` konvenuta Ramel u Zrar Limited. Il-lokazzjoni saret kwazi hdax-il sena qabel skadiet l-enfitewsi temporanja. Din il-Qorti ma tarax li kien hemm prova ta` mala fede fl-ghoti tal-lokazzjoni. Infatti meta saret il-kirja, fis-socjeta` Carmelo Abdilla and Sons Limited, il-missier kellu kontroll assolut tal-kumpannija billi minkejja li t-tlett uliedu kienu azzjonisti, dawn flimkien kienu fil-minoranza ghal dawk li huma ishma. Mill-banda l-ohra, irrizulta li Abdilla Bros Limited twaqqfet minn tnejn mit-tlett ahwa li kellhom sehem zghir fis-socjeta` Carmelo Abdilla and Sons Limited, u minn tnejn ohra li ma kellhomx x` jaqsmu ma` Carmelo Abdilla and Sons Limited. Jidher li l-kirja saret bejn zewg kumpanniji distinti, li kellhom azzjonisti differenti b`kontroll differenti fiz-zewg kumpanniji.

<u>Dan premess, ghandu jinghad illi sabiex tistabilixxi jekk il-kondizzjonijiet tal-kirja kienux gusti inkella le, il-Qorti trid thares lejn id-data meta saret il-kirja u cioe` id-9 ta` Jannar 1995</u>.

Quddiem din il-Qorti, ingabet prova li dak li nkera minn Carmelo Abdilla and Sons Limited lil Abdilla Bros Limited kienet porzjon art kbira konsistenti f` diversi porzjonijiet ta` art fosthom dik mertu ta` din il-kawza. Kien spjegat illi l-kera kienet ta` Lm 4,800 fis-sena. Fit-3 ta` Novembru 2005, inghatat sentenza minn din il-Qorti fejn kienet apporzjonata l-kera pagabbli ghall-art mertu ta` din il-kawza. Kien deciz illi l-kera pagabbli ghall-art in kwistjoni tammonta ghal Lm1,039.54c fis-sena.

Madankollu quddiem din il-Qorti ma tressqu l-ebda provi dwar kemm kien il-valur lokatizju ta` l-ambjenti in kwistjoni fid-data tal-kuntratt tal-lokazzjoni. Il-prova ta` stima tal-valur tal-kera kummercjali fil-mument li saret il-kirja baqghet ma saritx mill-atturi. Lanqas ma tirrizulta din il-prova mill-kostatazzjonijiet u l-konkluzjonijiet li wasal ghalihom il-perit tekniku. Infatti skond il-gurisprudenza fuq citata, l-istima ghandha tkun ibbazata fuq il-valur tal-fond u l-kera li seta` jiggenera l-istess fond fil-mument li saret il-kirja, u mhux fil-mument tat-terminazzjoni tal-enfitewsi temporanja. Dan assolutament ma rrizultax mir-rapport tal-perit tekniku. Dak li rrelata l-perit tekniku seta` jservi ta` bazi ghal kalkolu ta` danni allegatament soffert mill-atturi fil-kaz li kellu jigi deciz li l-lokazzjoni ta` l-art de qua ma saritx skond kondizzjonijiet gusti, izda bl-ebda mod dak li rrelata l-perit tekniku ma seta` jitfa` dawl fuq il-valur lokatizju ta` l-art mertu ta` din il-kawza fil-mument li saret il-kirja.

Jinghad ukoll li ma tressqu l-ebda provi dwar il-kundizzjoni ta` l-art mertu ta` din il-kawza fil-mument tal-ftehim ta` lokazzjoni, kif ma tressqu l-ebda provi dwar il-kwantita`, il-kwalita` u l-valur taz-zrar li kienet tipproduci l-art fiz-zmien tal-lokazzjoni. Kien biss imbaghad fis-sottomissjonijiet verbali li l-legali ta` l-attur ressaq argument fis-sens li jekk jigi kkunsidrat il-valur li nghata mill-perit tekniku ghall-kirja fl-2012, u tmur lura u tapplika l-indici ta` l-gholi tal-hajja kif kien fl-1995, ghandu jirrizulta li l-kirja fl-1995 kienet bil-bosta zvantaggjuza ghall-atturi u bil-wisq `il boghod mill-kalkoli li ghamel il-perit tekniku.

Madankollu, dan l-argument ma jwassalx ghall-konvinciment ta` din il-Qorti. Kellha tingieb prova li turi precizament x` kien il-valur ta` kirja vigenti fiz-zmien li saret l-istess kirja. Il-perit tekniku lanqas biss inghata provi dwar ammonti, valuri u l-istat ta` dawn l-ambjenti, tant li biex wassal ghal konkluzzjonijiet tieghu, kellu jirreferi ghall-fatt li huwa wasal ghal konkluzzjonijiet tieghu in parte frott l-esperjenza diretta tieghu fix-xoghol tal-barrieri.

Din il-Qorti qieset ukoll il-fatt li l-perit tekniku rrelata li minghajr il-porzjon tal-art mertu ta` din il-kawza, ikun difficli ghal barriera ezistenti li tibqa` topera. Dan jista` jwassal ghal sitwazzjoni fejn fil-kaz illi l-atturi jirriprendu l-art, dan ikun ta` detriment taghhom ghaliex l-art ma ghandhiex valur gholi wehidha, izda jkollha valur oghla meta tkun mal-porzjonijiet l-ohra li hemm fis-sit. Jigi notat ukoll illi l-permess ta` operat ta` barriera jinsab f` idejn wahda mill-konvenuti. Ghalhekk minn dan il-lat, il-ftehim ta` lokazzjoni jista` jservi ta` vantagg ghall-atturi.

Ghalhekk din il-Qorti thalliet fil-posizzjoni li m`ghandhiex quddiemha l-ebda provi sabiex tkun tista` oggettivament tiddikjara illi l-kera pattwita kienet bhala tali ngusta jew pregudizzjevoli ghall-atturi.

Il-Qorti qeghda tichad it-tieni talba.

VIII. It-talbiet l-ohra

Ladarba qeghda tiddeciedi illi mhuwiex ippruvat li l-kuntratt ta` lokazzjoni ma sarx skond kondizzjonijiet gusti, bil-konsegwenza li qeghda tkun michuda t-tieni talba, mhuwiex il-kaz li din il-Qorti tidhol fil-kwistjoni jekk kienx possibbli legalment li jigi dikjarat kuntratt ta` lokazzjoni bhala null fir-rigward ta` din l-art jew jekk kellhiex tali talba tigi impustata b`mod li tintalab dikjarazzjoni li l-kirja mhijiex vinkolanti fuq l-atturi stante li ma saritx taht kundizzjonijiet gusti. Inoltre ladarba l-bqija tat-talbiet attrici huma konsegwenzjali ghall-akkoljiment tat-tieni talba, dawk it-talbiet qeghdin jigu respinti.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta Ramel u Zrar Limited.

Tichad r-raba` eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta Ramel u Zrar Limited limitatament u safejn din tolqot l-ewwel talba tal-atturi.

Tilqa` l-ewwel talba tal-atturi.

Tilqa` r-raba` eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta Ramel u Zrar Limited limitatament u safejn din tolqot it-tieni talba tal-atturi.

Tastjeni milli tiehu aktar konjizzjoni tal-bqija tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta Ramel u Zrar Limited.

Tichad l-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta Carmelo Abdilla and Sons Limited.

Tilqa` r-raba` eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta Carmelo Abdilla and Sons Limited.

Tichad it-tieni talba tal-atturi, u bhala konsegwenza tichad it-tielet, ir-raba`, il-hames, is-sitt u seba` talbiet tal-atturi.

Tastjeni milli tiehu aktar konjizzjoni tal-hames u tas-sitt eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta Carmelo Abdilla and Sons Limited.

Bl-applikazzjoni tal-Art 223(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta` Malta tordna li kull parti tbati l-ispejjez taghha.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur