



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) KOMPETENZA SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
ANTONIO MICALLEF TRIGONA**

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2002

Citazzjoni Numru. 193/1997/1

Citazzjoni numru 193/1997

Josephine armla ta' Bernard Masini, Reverendu Dun
Alfred sive Effie Masini, Gloria mart Saviour Farrugia

vs

Dionysius sive Dennis Borg u martu Carmen sive Melina
Borg

Il-Qorti,

Permezz tac-citazzjoni taghhom l-atturi ppremettew:

“ Illi huma proprjetarji tal-hanut numru 30, Triq ir-
Repubblika, Victoria, Ghawdex.

Illi b'kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Dottor Emmanuel
George Cefai tat-30 ta' Mejju 1978, l-attrici Josephine

Kopja Informali ta' Sentenza

Masini flimkien ma' zewgha Bernard Masini, illum mejjet, missier l-atturi l-ohra Reverendu Alfred sive Effie Masini u Gloria mart Saviour Farrugia, kienu ikkoncedew b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' sbatax (17)-il sena b'effett mid-data tal-kuntratt a favur ta' Francis sive Frank Cauchi, il-fond markat bin-numri 29 u 30 Triq ir-Repubblika, Victoria, Ghawdex, versu c-cens annwu u temporanju ta' hames mija u hamsin lira Maltin (Lm550) – kopja tal-kuntratt markata dokument.A;

Illi waqt il-perjodu tal-enfitewsi Francis sive Frank Cauchi kien ikkonceda b'titolu ta' lokazzjoni lill-konvenut Dionysius sive Dennis Borg parti mill-fond u cioe' il-parti terrana markat bin-numru 30, Triq ir-Repubblika, Victoria, Ghawdex, ghall-uzu ta' hanut ghall-perjodu ta' 14 il-sena permezz ta' skrittura privata tas-7 ta' Marzu 1981 – kopja tal-iskrittura privata markata dokument B.

Illi meta giet terminata l-enfitewsi Francis sive Frank Cauchi irilaxxa l-pussess tal-fond u cioe' tal-mezzanin numru 29, Triq ir-Repubblika, Victoria, lura f'idejn l-atturi;

Illi meta skada t-terminu tal-lokazzjoni tal-hanut numru 30, Triq ir-Repubblika, Victoria, li saret mill-enfitewta l-konvenuti irrifjutaw li jirrilaxxjaw il-pussess tal-hanut u ghadhom sallum jirrifjutaw li jaghmlu dan lill-atturi billi jippretendu li ghandhom id-dritt ghar-rilokazzjoni tal-fond taht l-Ordinanza XXI ta' l-1931 (Kap 69);

Illi l-atturi qatt ma kellhom rapporti mal-konvenuti u huma qatt ma tawhom il-post in lokazzjoni u d-dritt tal-konvenuti gej minn persuna illi d-dritt taghha spicca meta skadiet l-enfitewsi u saret il-konsolidazzjoni tal-utili dominju mad-dominju dirett;

Illi l-atturi m'ghandhom ebda dritt li joqghodu ghal obbligi akbar minn dawk li timponilhom il-ligi, jigifieri ghall-obbligu li jzommu fil-fond lill-inkwilin, meta mieghu huma qatt ma kellhom relazzjoni, u la huma u lanqas l-awturi taghhom qatt ma krewlu;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi wkoll l-lokazzjoni mill-enfitewta saret bi ksur tal-Artikolu 1530(1) tal-Kap 16 u saret taht kundizzjonijiet mhux gusti u li manifestament jippregudikaw id-drittijiet tal-atturi;

TALBU l-ghaliex m'ghandhiex il-Qorti:

1. tiddikjara illi wara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni tal-hanut numru 30, Triq ir-Repubblika, Victoria, li saret mill-enfitewta Francis sive Frank Cauchi, l-konvenuti ma kien baqghalhom ebda jedd li jibqghu fil-lokazzjoni tal-fond;

2. bla pregudizzju ghall-ewwel talba tiddikjara wkoll illi l-lokazzjoni minn Francis sive Frank Cauchi saret bi ksur ta' l-Artikolu 1530(1) tal-Kap 16 u saret taht kundizzjonijiet mhux gusti u li manifestament jippregudikaw id-drittijiet tal-atturi;

3. tiddikjara li wara li skada t-terminu tal-lokazzjoni, l-atturi ma humiex tenuti li jibqghu marbuta bil u soggetti li jirrispettaw il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni li kienet saret lill-konvenuti minn Francis sive Frank Cauchi, persuna illi d-dritt taghha, spicca meta saret il-konsolidazzjoni tal-utili dominju mad-dominju dirett;

4. konsegwentement tiddikjara illi l-konvenuti qeghdin jokkupaw il-fond in kwistjoni bla titolu validu fil-ligi;

5. tordna u tawtorizza lill-atturi li jirriprendu pussess tal-fond;

6. tordna u tikkundanna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond u tipprefiggi terminu ghal dan il-fini;

Bl-ispejjez u bl-inguzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni li ghalha minn issa huma mharkin.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata annessa flimkien mal-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi in linea preliminari c-citazzjoni odjerna u n-notifika relattiva huma irriti u nulli stante illi fil-mument tal-prezentata ta-citazzjoni kif ukoll fil-mument tan-notifika Dennis Borg kien assenti minn Malta u ma gietx segwita il-procedura dettata mil-ligi ghal prezentata ta' atti gudizzjarji kontra persuni assenti minn Malta u n-notifika tal-istess atti gudizzjarji;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma illum kolpiti bil-preskrizzjoni u dekadenza ta' sentejn mid-data ta' meta spiccat l-enfitewsi ai termini ta' l-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili;

3. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u dan ghaliex a rigward tal-ewwel talba attrici din tmur diametralment kuntrarju ghad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili illi jiddisponi espressament illi kirja maghmula minn persuna illi tippossejedi l-haga taht titolu temporanju hija valida u torbot anke lis-successuri tieghu;

4. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost il-mod kif hija formulata t-tieni talba attrici huwa tali illi jirrendi l-istess talba inaccettabbli in kwantu l-atturi ma humiex qeghdin jitolbu dikjarazzjoni illi l-kirja de quo saret bi ksur ta' l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili **ghaliex** saret taht kundizzjonijiet mhux gusti u li manifestament jippregidikaw id-drittijiet tal-atturi, izda qeghdin jitolbu dikjarazzjoni illi l-kirja de quo saret bi ksur ta' l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili **u** saret taht kundizzjonijiet mhux gusti u li manifestament jippregudikaw id-drittijiet tal-atturi – haga illi ma ssegwix mid-disposizzjonijiet tal-ligi citati mill-atturi stess;

5. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost fil-fatt il-kundizzjonijiet tal-kirja vigenti favur l-esponenti kienu gusti u ai termini tal-ligi fiz-zmien meta giet kontrattata l-istess lokazzjoni u ghadhom gusti sal gurnata tal-lum kif jigi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

6. Illi it-tielet talba attrici hija wkoll infondata fid-dritt u fil-fatt il-ghaliex fl-ewwel lok il-mod kif hija formulata tali

talba jirrendiha bla sens stante illi l-iskadenza tat-terminu tal-lokazzjoni (sic) huwa immaterjali u rrilevanti għall-kwistjoni sollevata mill-istess atturi;

7. Illi dejjem mingħar pregudizzju għas-suespost it-tielet talba attrici hija wkoll infondata fid-dritt u fil-fatt il-ghaliex ai termini tal-artikolu precitat l-atturi huma effettivament u bhala regola generali marbutin illi jirrispettaw il-kundizzjonijiet tal-kirja favur l-esponenti anke wara li skada t-terminu tal-enfitewsi temporanja;

8. Illi, iir-raba [talba] tal-atturi ma ssegwix għat-tlett talbiet li jippreceduha fl-istess citazzjoni u kwindi ma tistax tigi milqugħa; oltre l-fatt illi bhala fatt ma tezisti ebda raguni fattwali l-ghala għandha tigi milqugħa din it-talba;

9. Illi l--hames u s-sitt talba huma effettivament ripetizzjoni ta' xulxin u għaldaqstant is-sitt talba hija inutili u superfluwa u għaldaqstant, anka jekk, datum sed non concessum, l-azzjoni attrici għandha tirnexxi, l-esponenti ma għandhom ibatu ebda parti mill-ispejjes relattivi għas-sitt talba.

10. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

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

Ezaminat il-provi;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkunsidrat:

Illi minn verbal (fol 17) l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti giet irtirata. Li qabel ma titratta l-meritu ser wkoll tiddisponi mit-tieni eccezzjoni li teccepixxi l-preskrizzjoni u d-dekadenza ta' sentejn mid-data ta' meta spiccat l-enfitewsi ai termini ta' l-Artikolu 1222 Kap 16. Din l-eccezzjoni pero' ser tigi respinta u dana għar-raguni semplici li l-kawza ma titrattax kwistjonijiet ta' nullita o meno tal-kuntratt ta' lokazzjoni izda titratta kemm u safejn huwa obligat is-sid proprjetarju li jirrispetta kuntratt ta' kiri

maghmul minn possessur temporanju li kien jiddetjeni l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja. Dan effettivamente hu l-meritu kollu tal-kaz li jistrieħ interament fuq l-Artikolu 1530 tal-Kap 16. Dan l-Artikolu jiddisponi li "l-ghoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-haga taht fedekommess jew b'uzufrutt, jew taht titolu iehor temporanju jew li jista' jinħall, jiswa' wkoll kwantu għas-successuri tiegħu, jekk ikun sar taht kundizzjonijiet gusti, u għal zmien mhux izjed minn tmien snin, fil-kaz ta' raba, jew erba' snin fil-kaz ta' bini..."

Illi l-fatti li taw lok għal din il-kawza huma rijepilogati korrettement fil-bidu tan-nota ta' osservazzjonijiet tal-atturi, cioè, li b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja in atti Nutar Dottor Emmanuel Cefai tat-30 ta' Mejju 1978, l-attrici Josephine Masini u zewgħa Bernardo Masini kienu ikkoncedew b'titolu ta' cens temporanju għall-perjodu ta' sbatax (17)- il sena dekorribbli mid-data tal-kuntratt a favur ta' Francis sive Frank Cauchi, il-fond bin-numri 29 u 30, Triq ir-Repubblika, Victoria, Għawdex, u dan versu c-cens annwu u perpetwu ta' hames mija u hamsin lira Maltin (Lm550) fis-sena. Fil-kors tagħha l-enfitweta kera l-parti terrana bin-numru 30 lill-konvenuti. Il-lokazzjoni kienet għall-hanut u saret b'skrittura tas-7 ta' Marzu 1981 għall-perjodu ta' 14 il-sena versu l-kera ta' Lm600 fis-sena. Kienet tghalaq fis-7 ta' Marzu 1995 ossia ftit anqas minn tlett xhur li kien jiskadi c-cens. Il-konvenut għeluq il-kirja ppretenda li jibqa' fil-lokazzjoni tal-hanut ukoll meta c-cens ikkonsolida man-nuda proprjeta' u rriverta lura lill-atturi fit-terminazzjoni tiegħu.

Trattandosi għalhekk minn fond kummercjali, prescindendo minn kull konsiderazzjoni ohra, l-unika kwistjoni li għanda tigi determinata hi jekk il-lokazzjoni li biha akkwista l-fond l-konvenut saritx taht kundizzjonijiet gusti. Ghaliex jekk ma saritx taht kundizzjonijiet gusti l-lokazzjoni ma tiswiex skond it-termini ta' l-Artikolu 1530 tal-Kap 16 u l-atturi, qua successuri tac-censwalist, m'humix marbutin biha u f'dan il-kaz il-konsegwenzi tas-sentenza *Zahra v Frendo* zgur li m'humix applikabbli.

Kopja Informali ta' Sentenza

In 'subjecta materia' il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fil-kawza *Louis Apap Bologna vs Godwin Portelli deciza fis-6 ta' Mejju 1985* qalet li: *raguni wahda hija bizzzejjed biex twassal lill-Qorti ghall-konkluzjoni li lokazzjoni tkun saret taht kondizzjonijiet ingusti.* Issa fil-kaz in dizamina huma tista' tghid il-kundizzjonijiet kollha li m'humiex 'fair conditions'. Dan hu tant palesi mill-iskrittura dok.B folio 7 li din il-Qorti tahseb li tista' tieqaf hawn.

Illi kull mhi ser izzid u dana ghall-finijiet tal-ispejjez hu li l-konvenut kellu ragun jilmenta dwar it-talbiet eccessivi fic-citazzjoni attrici tant li it-tielet u l-hamsa talba huma ghal kollox superfluwi.

Ghaldaqstant tiddeciedi li tilqa' t-talbiet tal-atturi u ghall-finijiet tal-izgumbrament tipprefiggi terminu pertentorju ta' xahar mill-lum lill-konvenut sabiexjizgombra il-fond. Spejjez jithalsu kwantu ghal wiehed minn ghaxar parti (1/10) mill-atturi u l-bqija disgha minn ghaxar parti (9/10) mill-konvenuti.

(ft.) A. Micallef Trigona
Magistrat.

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registrator

Vera kopja

Ghar-Registrator

-----TMIEM-----