MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tat-13 ta' Gunju, 2003

Citazzjoni Numru. 392/1994/3

Rose Debattista, Grace Vella, Joseph Debattista, Emanuel Debattista, Yvonne Costa, George Debattista, Doris Ceci u b`digriet tat-3 ta` Lulju 1995 wara l-mewt ta` Rose Debattista, l-atti tal-kawza gew trasfuzi f`isem Grace Vella mart Emanuel u l-istess Emanuel Vella, Joseph Debattista, Emanuel Debattista, Yvonne Costa mart Carmelo u l-istess Carmel Costa, George Debattista u Doris Ceci mart Ronald Ceci u l-istess Ronald Ceci – l-irgiel tan-nisa ghall kull interess li jista' jkollhom u Patri Patrick, fis-seklu Carmelo, Kapuccin

vs

Eric N Stuart f`ismu proprio u fit-8 ta' Gunju zdiedu l-kliem Jane E. Stuart u Eric N. Stuart u James E. Stuart bhala diretturi ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` Springlane Company Limited

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ppremettew:

Illi b`kuntratt tal-14 ta'Ottubru 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, l-awtur tal-atturi ikkonceda il-fond 164 Landfall Club Ta Xbiex Wharf, Gzira lil John Byron Dolphin u lil martu Joan ossija estendilhom il-koncessjoni emphyteutika ghall-perijodu ta' sbatax-il sena b'effett mill-5 ta' Settembru 1975 u dan taht il-kondizzjonijiet hemm stipulati fosthom kontra l-pagament annwali ta' Lm200 mitejn liri maltin;

Illi permezz ta' kuntratt iehor tat-22 ta' Frar 1969 l-istess konjugi Byron trasferew il-koncessjoni enfitewtika favur is-socjeta` Landfall Club Limited;

Illi din is-socjeta` marret in likwidazzjoni u l-istralcjarju taghha permezz ta' kuntratt iehor tal-20 ta` Settembru 1983 trasferixxa ir-rimanenti perijodi tas-subutile dominio temporaneju tal-fond de quo lill-konvenut Eric Stuart u dan kontra il-pagament ossija subcens annwu temporaneju ta` Lm200 (mitejn lira maltin);

Illi l-konvenut proprio mitlub jirrilaxxja l-istess fond lill-atturi rrifjuta li jahgmel dan stante li huwa jghid li kera l-fond in kwistjoni lis-socjeta' Springvale Company Limited li allura jallega li ghandha titolu validu fil-ligi;

Illi meta s-socjeta` konvenuta giet mitluba tirrilaxxja l-istess fond favur l-atturi din qalet li ghandha titolu validu fil-ligi billi krietu minghand il-konvenut proprio;

Illi l-konvenut proprio ma setax jiddisponi mill-proprieta' ta' haddiehor favur terzi, molto di piu meta dan it-terz huwa socjeta kummercjali li hija kontrollata mill-konvenut stess u ghalhekk holaq dak li jista` jissejjah fictio jurs fl-ahjar interess tieghu biss u a detriment tal-atturi;

Illi l-kirja mill-konvenut lill-konvenut nomine, comunque, lanqas ma saret taht "fair conditions" u ghalhekk ukoll l-

atturi ma humiex obligati li jirrikonoxxu dan it-titolu ta' kera;

Ghalhekk l-atturi talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m`ghandhiex :

1. Tiddikjara lil-koncessjoni sub-enfitewtika favur il-konvenut proprio illum skadiet u kwindi ma jista jivvanta u fil-fatt ma ghandu ebda dritt fuq il-proprieta`meritu tal-kawza;

2. Tiddikjara li l-ftehim ta' lokazzjoni li huwa allegat li jezisti bejn il-konvenut u l-konvenut nomine ossija s-socjeta Springvale Compnay Limited huwa null u bla ebda effett u dan stante li l-lokazzjoni ma saritx "under fair conditions" u kemm ukoll ghax tmur kontra il-ligi;

3. Tiddikjara li l-konvenuti proprio et nomine ma ghandhomx ebda titolu validu fil-ligi fuq il-proprieta` in kwistjoni;

4. Konsegwentement tordna lill-istess konvenuti proprio et nomine sabiex fi zmien qasir u peentorju li hija tistabbilixxi huma jizgombraw u jivvakaw l-istess fond favur l-atturi u jghaddu il-pussess materjali tieghu lill-istess atturi – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi;

B`riserva ta' kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lill-atturi, senjtament dik ghad-danni, kontra il-konvneuti proprio et nomine li minn issa jibqghu ngunti gha-subizzjoni taghhom;

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta fejn gie eccepit :-

Illi c-citazzjoni hija nulla peress li l-atturi mizzewgin ma harrkux flimkien mal-konjugi taghhom;

Illi dina l-Qorti ma hijiex kompetenti biex tiehu konjizzjoni ta’ din il-kawza peress li huma jiddetjenu l-fond in kwistjoni b`rilokazzjoni u ghalhekk huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li ghandu l-kompetenza jiddeciedi dina l-vertenza;

Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet huma qeghdin jiddetjenu l-fond “de quo” b`titolu validu ta’ lokazzjoni konvenuta b`kondizzjonijiet gusti;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta konvenuta debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvneut Eric W Stuart propio fejn gie eccepit :-

Illi c-citazzjoni hija nulla peress li l-atturi mizzewgin ma harrkux mal-konjugi taghhom;

Illi l-ewwel talba fil-kawzali hija inutili peress il-fatt li skadiet l-enfitewsi jirrizulta mill-kuntratt u konsegwentement l-eccipjent ma jivvanta ebda dritt fuq il-fond in kwistjoni;

Illi dwar it-tieni talba l-eccipjent ta’ l-fond in kwistjoni b`titolu ta’lokazzjoni lis-socjeta “Springvale Company Limited” u ghalhekk dan il-fond illum huwa tenut b`lokazzjoni valida minn din is-socjeta;

Illi dwar it-tielet talba dina hija ripetizzjoni tal-ewwel talba u ghalhekk zejda;

Illi dwar ir-raba talba l-eccipjent ma jistax jizgombra minn fond li huwa tenut b`lokazzjoni minn terz u ghalhekk din it-talba hija bla bazi legali u ghandha tigi michuda;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvneut Eric N Stuart propio debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat il-verbal tas-seduta tat-8 ta' Gunju 1994 minn fejn jirrizulta li l-konvenuti rtiraw l-ewwel eccezzjoni taghhom;

Rat is-sentenza taghha tal-31 ta' Ottubru 1997 li biha din il-Qorti ddikjarat li hi kompetenti li tiehu konjizzjoni u tiddeciedi din il-kawza u konsegwentement giet michuda l-eccezzjoni tal-inkompetenza sollevata mis-socjeta konvenuta;

Rat il-verbal tas-seduta tas-27 ta' Jannar 1998 minn fejn jirrizulta li l-atturi ddikjaraw li l-kwestjoni tirrigwarda jekk il-kondizzjonijiet tal-kirja humiex gusti jew le inkluz jekk l-istralcarju setghax jghati il-fond b'kera;

Rat id-digriet taghha tat-2 ta' Lulju 1998 li bih gew nominati l-AIC Joseph Ellul Vincenti bhala perit tekniku u l-Avukat Dottor Aldo Vella bhala perit legali biex jassisti lill-imsemmi perit tekniku;

Rat ir-relazzjoni konguntiva tal-imsemmija periti gudizzjarji debitament konfermata bil-gurament fil-kors tas-seduta tad-29 ta' Frar 2000;

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Mejju 2000;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuti;

Rat in-nota responsiva tal-atturi;

Ikkonsidrat:

Il-fatti li jirrizultaw u li huma rilevanti ghall-finijiet ta' din l-azzjoni huma s-segwenti:-

(1) L-atturi huma l-proprjetarji tal-fond 164 Landfall Club Ta Xbiex Wharf, Gzira;

(2) L-imsemmi fond originarjament kien gie koncess mill-awtur tal-atturi lill terzi b'titolu ta' enfitewsi temporanea liema koncessjoni enfitewtika skadiet fil-5 ta’ Settembru 1992;

(3) Bi skrittura privata tad-29 ta’ Dicembru 1982, cioe’ fiz-zmien tal-koncessjoni enfitewtika imsemmija, il-fond in kwestjoni gie mikri lis-socjeta konvenuta Springlane Company Limited, li hi s-socjeta tal-konvenut Eric Stuart;

(4) Ir-rimanenti periodu tal-koncessjoni enfitewtika gie trasferit lill-istess konvenut Eric Stuart li ghalhekk gie li qed jikri l-fond lis-socjeta tieghu stess u cioe' Eric Stuart proprio kien il-lokatur filwaqt li s-socjeta' konvenuta Springlane Company Limited kienet l-inkwilina;

L-atturi, fic-citazzjoni jallegaw li l-konvenut u l-imsemmija socjeta kummercjali kontrollata minnu holqu dak li jista` jissejjah bhala "fictio juris" fl-ahjar interess tieghu stess u a detriment tal-atturi. Huma inoltre jallegaw li l-kirja mill-konvenut lis-socjeta tal-konvenut ma saritx taht kondizzjonijiet gusti u huma, cioe' l-atturi, ghalhekk mhux obligati li jirrikonoxxu dan it-titolu ta’ kera;

L-atturi ghalhekk qed jitobu, fost affarijiet ohra, li jigi dikjarat li l-ftehim ta’ lokazzjoni bejn il-konvenut u s-socjeta konvenuta Springvale Company Limited hu null u bla effett u dan stante li l-lokazzjoni ma saritx taht

kondizzjonijiet gusti u l-istess lokazzjoni hi kontra l-ligi u li jigi ukoll dikjarat li l-konvenuti m'ghandhomx titolu validu ghar-rigward tal-fond in kwestjoni;

Is-socjeta konvenuta Springvale Company Limited qed teccepixxi li qed tiddetjeni l-fond b`titolu validu ta' lokazzjoni u b`kondizzjonijiet gusti ghar-rigward tal-istess lokazzjoni;

Il-konvenut Eric W Stuart jeccepixxi li l-fond in kwistjoni illum hu detenut validament b`titolu ta'lokazzjoni mis-socjeta konvenuta Springvale Company Limited;.

Fil-kors ta' dawn il-proceduri gew nominati perit tekniku u perit legali, li ppresentaw relazzjoni kongiunta. Il-Qorti esaminat bir-reqqa din ir-relazzjoni tal-abbli periti gudizzjarji. Il-Qorti taqbel mal-kostatazzjonijiet kollha li saru mill-istess periti gudizzjarji u taqbel ukoll mal-konkluzjonijiet raggunti mill-istess periti gudizjarji. Ghalhekk dawn qed jigi adottati u l-Qorti tghamillhom taghha;

Difatti jirrizulta li l-fond in kwestjoni nghata b'kera lis-socjeta konvenuta ghal-periodu ta' hames (5) snin, bil-kera ta' tmien mitt liri maltin (Lm800) fis-sena u sabiex jintuza bhala fond kummercjali in generali. Gew miftiehma kondizzjonijiet ohra fis-sens li l-ispejjez ordinarji u straordinarji ghall-manutenzjoni tal-fond ikunu a karigu tas-socjeta konvenuta inkwilina, li giet ipprojbita milli tissulloka jew tittrasferixxi l-kirja lil terzi;

Il-periti gudizzjarji, fir-relazzjoni taghhom, esaminaw il-kriterji li ghandhom jigu applikati sabiex jigi determinat jekk il-kirja hijiex gusta. Huma kkonsidraw dawk li skond il-gurisprudenza nostrana huma dawn il-kriterji. Il-Qorti taqbel mal-konsiderazzjoni, li ghamlu f'dan ir-rigward l-abbli periti gudizzjarji. B'mod partikolari taqbel mal-konsiderazzjonijiet li saru dwar dak li ghandu x`jaqsam mal-kriterji li ghandhom jigu applikati ghar-rigward tal-quantum tal-kera. Hu gust ghalhekk li ghandu jigi esaminat jekk l-enfitewta aggixxa ta' bonus pater familias fil-hin li huwa kkuntratta l-kirja u mhux fil-mument tal-

konsolidazzjoni, ghax l-enfitewta ma jistax ikun jaf x`ser ikunu c-cirkostanzi fil-mument tal-konsolidazzjoni;

F'dan ir-rigward il-perit tekniku kkonkluda li l-kera gusta ghal fond simili u fl-istess akwati bhal fond in kwistjoni fiz-zmien li saret il-kirja, u cioe` fl-1983, kienet ta’ sitt liri (Lm6) kuljum ekwivalenti ghal Lm2200 fis-sena. Dawn il-konsiderazzjonijiet jirrizultaw li huma ragionevoli u ghalhekk ma ghandhomx jigu disturbati. Jirrizulta ghalhekk li l-kundizzjoni dwar il-quantum tal-kirja kienet ingusta;

Kienu ukoll ingusti l-kondizzjonijiet dwar l-uzu li seta jsir mill-istess fond in kmwestjoni. Hu indubbju li skond il-kundizzjonijiet tal-kirja l-uzu li seta jsir mill-fond jekwivali li fil-fond seta jigi ezercitat kull generu kummercjali. Dan hu ingust peress li hu fl-interess tas-sidien li l-uzu ikun specifikat u determinat u b'hekk ikun hemm limitazzjoni fuq l-uzu;

Ghalhekk xi uhud mill-kondizzjonijiet tal-kirja jirrizultaw ingusti u dan hu bizzejjed sabiex jista jinghad li l-atturi mhux tenuti li jirrispettaw il-kirja li saret a favur tas-socjeta konvenuta. Huwa principju guridikament accettat fil-ligi taghna illi anke jekk wahda biss minn dawk il-kundizzjonijiet tkun meqjusa bhala ngusta, dik tirrendi il-kirja per se ngusta fit-totalita` taghha;

Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu akkolti;

Il-Qorti thoss li ghandha brevement tikkumenta dwar dak li hemm fir-relazzjoni tal-periti gudizzjarji rigwardanti il-pretensjoni tal-atturi li l-konvenuti holqu dak li jista` jissejjah bhala "fictio juris" a detriment tal-istess atturi u ghalhekk l-iskrittura ta’ lokazzjoni in kwestjoni per se tmur kontra l-ligi. F'dan ir-rigward il-periti gudizzjarji ghamlu referenza ghas-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet Dr. George Vassallo vs Julian Sammut deciza fis-17 ta' Frar 1995. F’din is-sentenza l-Qorti tal-Appell irrimarkat li agir, li hu intiz sabiex fond li kien gie koncess b'enfitewsi temporanea jibqa jigi okkupat b'titolu ta'

lokazzjoni, ma jistax jitqies li hu agir in "mala fede" jew kontra l-ligi. L-Onorabbli Qorti tal-Appell tirreferi ghal dan l-agir bhala "orkestrar" u "kontorsjonijiet" pero' xorta wahda irragunat li f'dan l-agir sar usu mill-mezzi li tipprovdi l-ligi u ghalhekk dan l-agir per se hu irrilevanti. Ghal Qorti tal-Appell li hu rilevanti mhux jekk sarx uzu illegittimu ta' dawn il-mezzi li tipprovdi l-ligi izda jekk hemmx gustizzja fil-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni;

Bla dubju dan hu ragjonament validu pero' ma jistax jigi eskluz aprioristikament li agir bhal dan jigi skrutinat mill-Qorti. Hu minnu li qed isir uzu minn mezzi li tghati l-ligi pero' ma jistax jigi esklux li b'dan il-mod qed issir xi haga irregolari jew li tista tkun lesiva tad-drittijiet ta' haddiehor. In effett f'dan il-kaz il-fond gie koncess in enfitewsi lill-persuni fisici u finalment il-post gie in lokazzjoni ghand socjeta' kummercjali. Dan jista jkun lesiv tad-drittijiet tal-atturi cioe tas-sidien tal-post. F'dan il-kaz, pero', m'hemmx ghalfejn li jigi esaminat l-agir tal-konvenuti, li wassal sabiex is-socjeta konvenuta hadet il-fond in kwestjoni in lokazzjoni u dana peress li jirrizulta li l-kondizzjonijiet tal-kirja kienu in parte ingusti u ghalhekk hi ingusta l-lokazzjoni;

In vista tal-premess l-0eccezzjonijiet tal-pkonvenuti ghandhom jigu rigettati filwaqt li t-talbiet attrici ghandhom jigu akkolti;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet attrici u tiddikjara lil-koncessjoni sub-enfitewtika favur il-konvenut proprio illum skadiet u kwindi l-konvenut ma jistax jivvanta u fil-fatt ma ghandu ebda dritt fuq il-proprieta`meritu tal-kawza; tiddikjara li l-ftehim ta' lokazzjoni bejn il-konvenut u s-socjeta konvenuta Springvale Compnay Limited huwa null u bla ebda effett u dan stante li l-lokazzjoni ma saritx

“under fair conditions”; tiddikjara li l-konvenuti ma ghandhomx ebda titolu validu fil-ligi fuq il-proprieta` in kwistjoni u konsegwentement tordna lill-istess konvenuti, fi zmien xaghar millum, jizgombraw mill-istess fond cioe l-fond 164 Landfall Club Ta Xbiex Wharf, Gzira u jivvakaw l-istess fond a favur l-atturi u jghaddu il-pussess materjali tieghu lill-istess atturi;

Spejjez kollha kontra l-konvenuti.

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