MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2003

Citazzjoni Numru. 1991/2000/1

Anthony Cumbo

vs

Anthony Bajada f'ismu u ghan-nom ta' K Hobbies Limited

Il-Qorti

Rat ic-citazjoni fejn l-attur ippremetta:

Illi huwa ghamel skrittura privata mal-kumpanija konvenuta dwar il-hanut maghruf bhala 'K Hobbies' Hompesch Street, Fgura;

Illi fl-istess skrittura hemm li l-fond inghata b'kera ghal zmien li jissupera s-sittax-il sena u hemm kundizzjonijiet li aktar jixbhu c-cens temporaneju milli dawk tal-kirja;

Illi skond l-artiklu 1489 tal-Kodici Civili kien hemm l-esigenza ta' kuntratt pubbliku u stante dan in-nuqqas il-ftehim bejn il-partijiet huwa ex lege null u bla effett;

Illi ghalkemm interpellata d-ditta konvenuta rrifjutat li tasal ghall-ftehim ghal kuntratt gdid skond il-ligi;

Ghalhekk l-attur talab li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1 tiddikjara illi l-ftehim ta' bejn il-kontendenti dwar il-hanut 'K Hobbies' f'Hompesch Street, Fgura kellu jsir b'att pubbliku, u ghalhekk l-iskrittura u d-detenzjoni tal-istess fond da parti konvenuta huma nulli u bla effett;

2 konsegwentement tiddikkjara li l-parti konvenuta qed tokkupa l-fond bla titlu, u taghti zmien qasir u perentorju lill-parti konvenuta ghall-izgumbrament;.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-parti konvenuta ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur debitament konfermata bil-gurament u l-lista tyax-xhieda tieghu;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut propio et nomine fejn gie eccepit :-

1 Illi preliminarjament l-azzoni odjerna in kwantu hija diretta kontra Anthony Bajada f'ismu personalment hija nulla u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante l-fatti li r-relazzjoni lokatizja tezisti mas-socjeta K Hobbies Ltd. biss, u dan kif jigi ppuvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

2 Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost il-ftehim lokatizzju kostituttiv ffirmat fis-sittax (16) ta’ Settembru elf disa mija tlieta u disghin (1993), li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata Dok. “A” ma jistipulax perjodu ta’ lokazzjoni li jissupera s-sittax-il sena, u dan skond l-import ta’ l-artikolu wiehed (1) ta’ l-istess ftehim;

3 Illi wkoll subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-sueopost il-kondizzjonijiet elenkati fil-ftehim lokatizju ma jaqblux izda mad-dispozizzjonijiet ta’ l-artikolu li jaqghu taht Titolu VIII ta’ Taqsima II tal-Kodici Civili ta’ Malta (Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Matla) izda huma konformi mad-disposizzjonijiet li normalment ikun inkorporati f’kuntratti ta’ kiri;

4 Illi ghalhekk kontrarjament ghal dak li qed isostni l-attur id-disposizzjonijiet ta’ l-artikolu 1498 tal-Kodici Civili ta’ Malta ma gewx fis-sehh u s-socjeta’ konvenuta qieghda tokkupa l-fond in kwistjoni b’titolu validu ta’ kera, skond kif jigi ppruvat waqt it-trattazjoni tal-kawza;

5 Illi l-attur sa ftit snin ilu dejjem accetta l-kera u ma jistax issa jimpunja l-ftehim lokatizju li wara kollox gie debitament iffirmat u accettat minnu.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut Anthony Bajada propio et nomine debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Semghet lill-partijiet;

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet tal-attur u dik tal-konvenut propio et nomine;

Rat il-verbal tas-seduta tas-7 ta’ Novembru 2002;

Ikkonsidrat:

Fic-citazzjoni l-attur jghamel referenza ghal skrittura privata dwar il-hanut maghruf bhala ‘K Hobbies’ li jinsab f’Hompesch Street, Fgura u li giet iffirmata minnu u s-socjeta konvenuta. Skond l-attur permezz ta’ din l-iskrittura gie miftihem li l-imsemmi fond kien qed jinghata b’kera ghal zmien li jissupera sittax (16) il-sena u l-kondizzjonijiet relattivi aktar kienu jixbhu dawk tac-cens temporaneju milli dawk tal-kera. L-attur jghamel referenza ghal provedimenti tal-artikolu 1489 tal-Kodici Civili li, skond hu, jistipulaw li f’dan il-kaz kien hemm l-esigenza li jsir kuntratt pubbliku. Peress li l-kuntratt ma sarx b’att pubbliku l-attur jippretendi li l-imsemmi ftehim bejn il-partijiet hu null u bla effett. Ghalhekk l-attur qed jitlob li jigi dikjarat li l-imsemmi ftehim kellu jsir b’att pubbliku, u ghalhekk id-detenzjoni tal-fond da parti konvenuta hi nulla u bla effett u konsegwentement l-istess parti konvenuta qed tokkupa l-fond bla titlu. L-attur talab ukoll li jigi ordnat l-izgumbrament minnnaha tal-parti konvenuta;

Il-konvenut propio et nomine jeccepixxi li din l-azzjoni in kwantu hi diretta kontra tieghu personalment hija nulla stante li dwar din il-kirja r-relazzjoni hi biss bejn l-attur u s-socjeta konvenuta. Il-konvenut propio et nomine inoltre qed jeccepixxi li fil-ftehim m’hemmx stipulat perjodu li jissupera s-sittax-il sena. Inoltre l-kondizzjonijiet kontenuti fil-ftehim huma dawk li normalment ikun inkorporati f’kuntratti ta’ kiri. Ghalhekk mhux applikabbli d-disposizzjonijiet ta’ l-artikolu 1498 tal-Kodici Civili. Finalment l-attur sa ftit taz-zmien ilu dejjem accetta l-kera u issa ma jistax jimpunja l-ftehim debitament iffirmat u accettat minnu ukoll;

L-imsemmija l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut propio et nomine rigwardanti l-posizzjoni tieghu personalment ghandha tigi michuda peress li l-attur qed ifittex li jannulla l-ftehim tal-kostituzzjoni tal-kirja liema ftehim jirrizulta li sar ukoll mal-konvenut personalment;

Fil-meritu l-kwestjoni kollha tirrisolvi ruhha billi ghandha tigi esaminata l-iskrittura ffirmata mill-partijiet fis-16 ta' Settembru 1993, li permezz taghha l-attur kkonceda b'titolu ta' lokazzjoni lill-konvenut propio u lill certu Noel Zerafa l-hanut in kwestjoni li jinsab il-Fgura. Hu stramb li l-attur ma pproduciex flimkien mac-citazzjoni kopja ta' dan il-ftehim. In effett kopja tal-imsemmi ftehim giet prodotta mill-konvenuti annessa man-nota ta' eccezzjonijiet taghhom;

Minn dan l-esami jirrizulta sufficjentement li effettivament din l-iskrittura hi wahda ta' lokazzjoni. It-terminu tal-lokazzjoni stipulat fl-ewwel klawsola hu ta' hmistax (15) il-sena liema terminu seta' jiggedded mill-inkwilini ghal periodi ohra ta' hames (5) snin kull darba. Hu assodat li meta kirja tiggedded dan it-tigdid hu konsidrat bhala kirja gdida. (Vide decizjoni tal-Qorti tal-Appell tad-29 ta' Ottubru 1999 fl-ismijiet 'Carmel Stivala v Ratan Mohnani'). Ghalhekk mhux minnu dak li jippretendi l-attur li l-periodu tal-kirja kien ghall-aktar minn sittax (16) il-sena. Barra minn hekk id-disposizzjonijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-imsemmija skrittura huma bhal dawk li normalment jigu inkluzi fi skritturi ta' lokazzjoni u ma ghandhomx xebh mad-disposizzjonijiet li generalment wiehed isib fil-kuntratti ta' enfitewsi temporanea;

In vista tal-premess it-talbiet kollha attrici ghandhom jigu respinti;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tilqa l-eccezzjonijiet tal-konvenut propio et nomine pero mhux dik preliminari li qed tigi michuda u fit-tieni lok billi tichad it-talbiet kollha tal-attur;

Spejjez kwantu ghal kwart (1/4) jithallsu mill-konvenut propio et nomine u kwantu ghar-rimanenti tlett kwarti (3/4) jithallsu mill-attur.

< Sentenza Finali >

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