MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-21 ta' Mejju, 2004

Citazzjoni Numru. 785/1991/3

Andrea Muscat u b'digriet tat-30 ta' Gunju 1998 ghar-rikors tat-3 ta' Marzu 1992, il-Qorti ordnat it-trasfuzzjoni tal-atti fl-ismijiet ta' Mons. Antonio Muscat, Joseph Muscat u Adeota xebba Muscat flok Andrea Muscat li mietet fil-mori tal-kawza. U b'digriet tat-13 ta' Jannar 1998, ghar-rikors tal-11 ta' Dicembru 1997 il-Qorti ordnat it-trasfuzzjoni tal-atti f'isem il-Monsinjur Antonio Muscat flok il-mejta Adeodata Muscat

-vs-

Antonia Teresa maghrufa Anthese mart Joseph Lautier, u l-istess Joseph Lautier bhala kap tal-komunjoni tal-akkwisti bejnu u bejn l-istess martu u l-istess Joseph u Anthese Lautier ukoll bhala diretturi

ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' anonima maghrufa bhala Casa D'Oro Limited.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-12 ta' Lulju 1991, li permezz taghha l-attrici ppremettiet:

Billi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Giovanni Chetcuti tal-24 ta' Frar, 1971 l-attur kien kkonceda b'cens lill-konvenuta Antonia Theresa maghrufa bhala Anthese Falzon illum mizzewga Lautier titolu ta' emfitewsi temporanja l-hanut fil-Mosta f'Constitution Street, bil-bieb numru 15 b'kamra mieghu ghall-fuq in-naha ta' gewwa u kollox fil-pjan terren u dan ghall-perijodu ta' ghoxrin sena mill-1 ta' Lulju, 1971.

Billi ghalkemm fl-1 ta' Lulju, 1991 ghalaq il-fuq imsemmi cens il-konvenuta fuq imsemmija baqghet ma rritornatx il-fond lill-attur.

U billi l-konvenuta Antonia Teresa maghrufa Anthese Lautier allegat li kriet il-fuq imsemmi fond lis-socjeta' maghrufa bl-

isem Casa D'Oro Limited hawn ukoll konvenuta.

U billi fil-fatt dik is-socjeta' fuq imsemmija ma hi xejn hlief stratagemma makkinat mill-konvenuta biex tkompli tiddetjeni l-fond wata it-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika fuq imsemmija.

U billi fi kwalsiasi kaz tali kirja ma saritx fuq kondizzjonijiet gusti u ekwi u ghalhekk fi kwalsiasi kaz is-sid mhux obbligat jirrikonoxxi tali lokazzjoni.

U billi ghalhekk il-konvenuti qedghin jiddetjenu l-fuq imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex:

1. Prevja d-dikjarazzjoni li huma, il-konvenuti, qedghin jiddetjenu l-fuq imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

2. Tikkundannahom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jizgumbraw mill-fuq imsemmi fond.

3. Jigu kkundannati l-istess konvenuti jhallsu l-ispejjez ta' dina l-kawza.

B'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-attur ghad-danni kontra l-konvenuti u bl-ingunzjoni tal-istess konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet pprezentata fit-2 ta' Ottubru 1991 li permezz taghha l-konvenuti eccepew:

1. Illi t-talbiet attrici in kwantu huma diretti kontra taghhom personalment huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghax

2. huma bl-ebda mod ma qeghdin jiddetjenu il-fond de quo u ma qed jivvantaw ebda dritt ta' okkupazzjoni jew titolu iehor fuq il-fond li jinsab illum okkupat minn socjeta' kummercjali debitament registrata skond il-ligi u li ghandha personalita' guridika distinata u separata minn dik tal-azzjonisti u d-diretturi taghha.

3. Ghalhekk huma ghandhom jigu minnufih liberati mill-osservanza tal-gudizzju, u dana bl-ispejjez kollha kontra l-attur li iccithom fil-kawza inutilment.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-rapporti tal-perit legali u tal-periti addizjonali.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta’ Jannar 2004 li permezz tieghu il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha processwali.

Ikkunsidrat.

Illi l-kwistjoni li ghandha quddiemha l-Qorti hija wahda mill-iktar kontroversjali mill-punto di vista legali li kellhom il-Qrati taghna f’dawn l-ahhar hamsin sena circa u cioe’ it-titolu o meno ta’ dak li jakkwista minghand l-utilista meta l-koncessjoni enfitetika originali tasal fi tmiemha.

L-atturi f’din il-kawza kienu ittrasferew b’titolu ta’ enfitewsi il-fond in kwistjoni fl-1971 ghal perjodu ta’ ghoxrin sena. Meta din il-koncessjoni giet fi tmienha fl-1991 l-utilista Antonia Lautier kienet gia kriet il-fond lis-socjeta’ konvenuta Casa D’Oro Limited permezz ta’ skrittura datata 28 ta’ Dicembru 1985. (esebit a fol 22 tal-process).

L-atturi kif irrelataw bi precizjoni il-periti addizjonali, qed jaghmlu zewg talbiet u cioe’ li jigi dikjarat li l-konvenuti qed jiddetjenu l-fond minghajr titolu, u li allura jigu ikkundannati jisgombraw mill-fond. Kollox allura jiddependi fuq jekk in effetti l-konvenuti ghandhomx titolu. Hu car li sakemm ghalaq il-perjodu enfitewtiku il-konvenuta Lautier kienet ghadha b’titolu favur taghha. Huwa z-zmien meta ghalaq dan il-perjodu illi johloq problema legali reali.

Wiehed irid jghid li dawn it-tip ta’ kawzi mhux dejjem kellhom l-istess rizultat quddiem dawn il-Qrati. Per

esempju f'kawza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Frar 1965 l-Onor. Imhallef Maurice Caruana Curran qal hekk:

Illi l-Qorti ma ssibx ragunijiet biex tbiddel il-gurisprudenza … dwar il-limitazzjonijiet tal-applikazzjoni tal-artiklu 1619 (tal-Kodici Civili) u n-nuqqas ta' kull rapport guridiku bejn l-attur qua sid konsolidanti u l-konvenut … l-attur mhux f'pozizzjoni ta' "lessor" fil-konfront tal-konvenut ghall-finijiet tal-ligi specjali tal-kera. Ghalkemm huwa obligat jirrispetta taht certi limiti, il-lokazzjoni li jsib korrenti fl-eghluq tal-enfitewsi ikun strap wisq forzat, xejn inqas minn akrobazija legali li wiehed jestendi l-effetti tal-artiklu 1619 tal-Kodici sal-punt li jpoggi lis-sid konsolidanti fl-istess posizzjoni ta' lokatur volontarju anke ghall-finijiet tal-ligi specjali kontenuta fil-Kap. 109. Konsegwentement meta jispicca l-lokazzjoni korrenti fl-epoka tat-terminazzjoni tal-enfitewsi il-konduttur jisfa bla titolu fil-konfront tieghu.

… L-artiklu 1619 mhuwiex hlief espedenti suggerit mill-esigenzi prattici biex jirrikoncilja l-interess tal-proprjetarju ma' dak tal-inkwilin u biex jassikura li l-inkwilin igawdi l-fond almenu ghal xi zmien ragonevoli.

Din is-sentenza giet qabel is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell Zahra vs Frendo fl-1969 illi allura gabet maghha

gurisprudenza differenti. Infatti l-istess Imhallef Caruana Curran f'sentenza moghtija fis-7 ta' Gunju 1983 (Wismayer et vs Saydon – Qorti tal-Kummerc) qal hekk:

Il-Qorti wara li irriflettiet sew fuq dan il-kwistjon ijiet li llum ghandhom certa importanza fil-pajjiz minhabba forsi xi interpretazzjoni stretta wisq tas-sentenza Zahra vs Frendo kif ukoll li lacuna li seta' baqa fid-dritt ghar-rigward ta' fondi kummercjali meta dawn jigu mikrija lil terzi persuni mill-enfitewta tempranju (mhux tant tad-djar tar-residenza ghax hawn kien hemm intervent legislattiv bl-Att XXIII tal-1979) sejra tirrepeti dak li gia qalet fis-sentenza taghha

tal-31 ta' Mejju 1983 fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Godwin Portelli fis-sens li minghajr ma tidhol fil-meritu jekk Zahra vs Frendo ***constitutes good law*** *… u semplicement fuq l-assunzjoni jew assunt tal-korrettezza tl-hsieb centrali taghha meta l-kondizzjonijiet l-ohra tal-ligi u b'mod specjali tal-artiklu 1619 tal-Kodici Civili jigu osservati u rispettati, jibqa' xi haga ohra x'tinghad bhar-records olimpjonici fil-kamp tal-prodezza fizika li hu ukoll kamp ta' sforz mentali. L-ebda sentenza ma tissenja l-ikbar tragward fil-gurisprudenza li hu parti mill-attivita' tal-hsieb tal-bniedem u flimkien mal-ligi fiha element sufficjenti ta' dinamizmu biex ikompli jipprofondixxi l-problemi legali…*
… skond l-artiklu 1619, meta persuna li tiposjedi fond ghal certu zmien biss …bhal ma hu l-enfitewta temporanju taghti post b'kirja waqt li tkun ghadha fil-pussess dik il-kirja tkun torbot ukoll lis-successur tieghu taht certi il-kondizzjonijiet u s-sentenza Zahra vs Frendo rabtet dan il-ganc u qalet li l-inkwlin allura jkun dejjem protett mil-ligi tal-kera. Izda dik is-sentenza ma waqfitx hemm u l-Qorti tal-Appell kif denjament presduta minn Sir Anthony Mamo tat hafna twissijiet biex in-nies ma jabbuzawx minn dik is-sentenza u irriservat id-dritt li tesamina kull kaz fuq il-mertu tieghu.

Fil-fatt f'din il-kawza il-Qorti akkoljiet it-talba tal-atturi ghall-isgombrament. Ghall-precizjoni ghandu jinghad illi l-artiklu 1619 fuq imsemmi jikkorispondi mal-artiklu 1530 fil-Kodici ta' llum fil-waqt li l-Kap. 109 huwa l-Kap. 69 ta' llum.

Il-perit legali issottometta li t-talba attrici ma ghandhiex tigi akkolta, kif proposta, ghax qal li l-kirja ma gietx attakkata. Il-Qorti bir-rispett kollhu ma taqbilx ma' dan ghaliex il-kwistjoni mhijiex il-validita' tal-kirja izda jekk meta jiskadi l-perjodu enfitewtiku din il-kirja ghandhiex tigi protetta mill-Kap. 69. Mill-banda l-ohra il-periti addizjonali strahu fuq id-diversi sentenzi pjuttost ricenti li fihom gie investigat jekk il-lokazzjoni inghatat taht kondizzjonijiet gusti u meta gie

stabbilit dan it-talbiet tas-sid li jiehu l-fond lura dejjem gew rigettati. Giet citata b'mod specjali is-sentenza tal-Qorti tal-Appell Vassallo vs Sammut (17 ta' Frar 1995) li ghamlet enfasi qawwija fuq dan.

Wiehed irid jghid li ghal dawk li huma kondizzjonijiet il-konvenuti qaghdu attenti illi jimponu kondizzjonijiet ragonevoli ghal dak iz-zmien u hawn il-Qorti taqbel ma' dak li issottomettew il-konvenuti. Madankollu ma taqbilx illi una volta dan gie citat fic-citazzjoni ghandha tkun il-bazi principali tat-talba u jekk din tfalli ghandha tigi respinta t-talba attrici . kif jinghad *il piu' comprende il meno* u c-citazzjoni, anke jekk jitnehhewlha dawn il-kliem tista' tigi gudikata b'dan il-mod. Dan ghaliex fis-sentenzi li inghataw anke wara <u>Zahra vs Frendo</u>, bhal <u>Apap Bologna vs Portelli</u> u <u>Calleja vs Said</u> gew decizi kif irrimarkaw il-periti addizjonali a fol 266 tal-process *wiehed isib li l-azzjoni hemm intentata ma kellhiex bhal ma m'ghandhiex din il-kawza, domanda fis-sens li s-sid mhuwiex marbut bil-lokazzjoni ghax ma saritx taht kondizzjonijiet gusti.* Il-Qorti thoss li ma tista' taqbel ma' hafna mill-konkluzjonijiet tas-sentenza <u>Vassallo vs Sammut</u> fuq citata.

Il-Qorti hija konxja illi l-maggoranza tas-sentenza moghtija jiffavorixxu t-tezi konvenuta, madankollu kif gie spiss ritenut, fl-ordinament guridiku taghna ebda sentenza ma tikkostitwixxi

precedent u hija ukoll konxja li din is-sentenza tista' ma taqbilx ma' ohrajn. Madankollu l-Qorti ghandha tiddeciedi skond dak li thoss li hu sewwa u din il-qorti taqbel perfettament ma' dak li intqal mill-Imhallef Caruana Curran fis-sentenzi fuq citati. L-artiklu 1530 qieghed biex jassikura ghal ragunijiet prattici certu element ta' sigurta ghall-inkwilini. F'dan il-kaz is-socjeta' konvenuta ilha fil-fond mill-1985 u kwindi dan il-fatt gia gie assikurat. Fl-istess waqt il-Qorti ma tikkondividix it-tezi tal-atturi li l-konvenuti ipperpetraw xi frodi fil-konfront taghhom ghax kull ma ghamlu kien illi ipprovaw jibqghu fil-fond fuq l-

iskorta ta’ gurisprudenza kostanti. Biss din il-Qorti ma taqbilx ma’ din l-interpretazzjoni ghar-ruginijiet li huma imsemmija iktar qabel.

Ghal dawn il-mottivi il-Qorti tilqa’ l-ewwel zewg talbiet tal-atturi, tiddikjara li l-konvenuti ma ghandhomx titolu validu biex jokkupaw il-fond imsemmi u tordnalhom biex fi zmien tlett xhur jisgombrawh favur l-atturi.

Spejjes fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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