



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-8 ta' Lulju, 2004

Citazzjoni Numru. 1629/1996/1

**Gladys mart l-Imħallef Edoardo Magri u l-istess Imħallef Edoardo Magri, Yvonne armla ta' Anthony De Domenico, Joseph Muscat u Jane mart David Pullicino; u b'dikriet ta' l-24 ta' Settembru 1998, *stante* l-mewt ta' Gladys Magri, il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem l-Imħallef Alberto, Giuseppe, Sandro u Renato lkoll aħwa Magri; u b'dikriet ieħor tas-16 ta' Ġunju 1999, billi l-Imħallef Edoardo Magri miet waqt li kienet miexja l-kawża, il-wirt tiegħu nħareġ mill-kawża**

***Versus***

**Kishinchand Dharamdas Mohnani sew *proprio* kif ukoll bħala uniku proprjetarju ta' *Gifts-Mohans*; u b'dikriet tas-26 ta' Marzu 1998 Alfred Baldacchino bħala direttur għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà *Westminster Securities Limited* intervjena fil-kawża *in statu et terminis***

F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu illi l-konvenut iroddilhom il-pussess ta' immobbli li jgħidu li qiegħed iżomm mingħajr titolu. Il-konvenut qiegħed igħid li għandu titolu ta' kiri mingħand terza persuna, li wkoll daħlet fil-kawża *in statu et terminis*.

Iċ-ċitazzjoni u l-eċċezzjonijiet huma mfissra fis-sentenza dwar parti mill-meritu li ngħatat fil-15 t'April 2002<sup>1</sup>. Fil-qosor, il-fatti huma dawn:

L-awtur ta' l-atturi kien ta lil terzi l-fond illum magħruf bħala *Regency House* fi Triq ir-Repubblika, Valletta, fejn hemm l-ambjenti meritu tal-kawża, b'titolu ta' ċens għal wieħed u ħamsin sena, u l-enfitewti, wara, taw il-fond b'sub-ċens għaž-żmien li kien fadal lis-soċjetà *Regency Estates Limited*. *Regency Estates Limited* imbagħad tat lill-konvenut b'kiri l-ambjenti meritu tal-kawża tallum.

Dawn l-ambjenti huma ħanut li jismu *Gifts jew Mohans* fil-pjan terran ta' *Regency House*, numru 249 u 254, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, u parti mhix maqsuma mill-kantina ta' l-istess *Regency House*.

Ftit xhur qabel ma għalaq iċ-ċens, *Regency Estates Limited* kriet il-fond kollu — ukoll l-ambjenti mikrija lill-konvenut — lil *Westminster Securities Limited*, is-soċjetà li daħlet fil-kawża *in statu et terminis*, b'mod illi *Westminster Securities Limited* issir konduttriċi mingħand *Regency Estates Limited* u sub-lokatriċi lill-konvenut, bil-ħsieb li l-istess *Westminster Securities Limited* tkun tista' tgħid illi għandha titolu ta' kiri li jorbot kontra s-sidien, ukoll wara li jkun għalaq iċ-ċens, bis-saħħa ta' l-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili.

Fis-sentenza tal-15 t'April 2002 il-qorti kienet sabet illi l-ftehim bejn *Regency Estates Limited* u *Westminster Securities Limited* ma jiswiex biex din ta' l-aħħar tkun tista' tgħid illi għandha titolu li jiswa wkoll kontra s-sidien wara li għalaq iċ-ċens, u għalhekk *Westminster Securities Limited* ma fadlilha ebda titolu fuq il-fond.

Fadal il-kwistjoni, meritu tas-sentenza tallum, jekk il-konvenut, bħala kerrej mingħand pussessur temporanju, għandux titolu li jiswa kontra s-sidien, bis-saħħa ta' l-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili, issa li ċ-ċens għalaq.

---

<sup>1</sup> *Foll. 206 et seqq.*

Sabiex ftehim ta' kera magħmul ma' pussessur temporanju jkun jorbot lis-sidien wara li jkun inħall it-titolu ta' min jikri, l-art. 1530 jrid illi l-kiri jkun sar "taħt kondizzjonijiet ġusti" u għal żmien mhux iżjed minn erba' snin, b'dan illi kiri għal iżjed minn erba' snin ikun jorbot biss għal erba' snin, dejjem jekk ikun sar taħt kondizzjonijiet ġusti.

Il-kiri tal-ħanut fil-pjan terran kien sar b'kitba tal-5 t'April 1994<sup>2</sup> għal sentejn li, iżda, setgħu jiġġeddu mill-kerrej. Il-kera tal-ħanut għall-ewwel sentejn kien ta' tlitt elef mitejn u ħamsin lira (Lm3,250) fis-sena, u għas-sentejn ta' wara kellu jiżdied bi tliet mija u ħamsin lira (Lm350) fis-sena għal tlitt elef u sitt mitt lira (Lm3,600) fis-sena.

Sabiex tara jekk il-kera, meta tqis iż-żmien meta sar il-ftehim, għandux jitqies bħala ġust, il-qorti ħatret espert "biex iġħid kemm kien il-kera xieraq fil-5 t'April 1994". Fir-rapport tiegħu l-espert qal illi l-kera xieraq tal-ħanut fl-1994 kien ta' tmint elef mitejn u disa' u ħamsin lira (Lm8,259) fis-sena<sup>3</sup>, aktar mid-doppju tal-kera miftiehem bejn il-konvenut u l-pussessur temporanju.

Il-qorti rat ukoll il-kondizzjonijiet l-oħra tal-kiri u rat illi ma hemm xejn hekk oneruż għall-kerrej u favorevoli għas-sid li jiġġustifika kera hekk baxx meta mqabbel mal-kera xieraq.

Għalhekk il-kera tal-ħanut mill-pussessur tempornju lill-konvenut ma jistax jitqies li sar taħt kondizzjonijiet ġusti, u, għal din ir-raġuni, ma jistax jorbot lis-sidien issa li t-titolu tal-pussessur temporanju spiċċa.

Dwar l-ambjent fil-kantina l-konvenut ma ressaq ebda prova ta' x'inhuma l-kondizzjonijiet u kemm hu l-kera miftiehem bejnu u l-pussessur temporanju, sabiex il-qorti tkun tista' tgħid jekk il-kondizzjonijiet tal-kiri humiex ġusti. Għalhekk ma jistax jingħad jekk il-kiri huwiex taħt kondizzjonijiet ġusti jew le. Billi huwa fuq il-kerrej l-oneru tal-prova li l-kiri sar taħt kondizzjonijiet ġusti, u din il-prova ma għamilhiex, ma jistax jgħid li għandu titolu li jiswa kontra l-atturi.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tgħid illi l-konvenut ma għandu ebda titolu fuq il-ħanut li jismu *Gifts*

---

<sup>2</sup> *Foll. 59 et seqq.*

<sup>3</sup> *Fol. 247.*

Kopja Informali ta' Sentenza

jew *Mohans* fil-pjan terran ta' *Regency House*, numru 249 u 254, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, u fuq parti mhix maqsuma mill-kantina ta' l-istess *Regency House*, u għalhekk tordna l-iżgumbrament tal-konvenut minn dawk l-ambjenti fi żmien xahrejn millum.

L-ispejjeż tas-soċjetà intervenuta fil-kawża tħallashom l-istess soċjetà; l-ispejjeż l-oħrajn kollha jħallashom il-konvenut

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----