MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-25 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 507/2002/2

**John Formosa, Annemarie mart Emanuel Baldacchino, Jacqueline mart Michael Formosa, Monica mart Philip Vella, Alexander Formosa.**

**-vs-**

**Dr. Georg u Audrey konjugi Sapiano.**

**Il-Qorti;**

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-3 ta' Mejju 2002 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi l-partijiet fis-16 ta' Jannar 1998 kienu dahlu fi ftiehem hekk imsejjah ta' kera ghal kera tal-fond ossija appartament Nru 145/9 Tower Road, Sliema liema kirja kienet stipulata ghal sebghin

sena mis-16 ta' Jannar 1999 u dan skond l-iskrittura hawn ezibita u markata Dokument A.

Illi ghalhekk l-istess lokazzjoni setghet tittawwal ghall-perjodu izjed twil minn ta' sittax il-sena (16) ghad-diskrezzjoni tal-kerrej.

Illi t-termini ta' dak il-ftiehem jixbhu izjed il-kondizzjonijiet ta' ghoti ta' enfitewsi milli ta' dawk ta' kirja u ghalhekk ghal validita' kien hemm mehtieg il-kuntratt pubbliku.

Illi dak il-ftiehem gie konkjus b'semplici skrittura privata u mhux b'kuntratt b'att pubbliku u ghalhekk huwa null u invalidu fit-termini tal-Ligi.

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

1. Tiddikjara null u ineffetiv il-ftiehem milhuq bejniethom fis-16 ta' Jannar, 1999 hawn ezibit u markat bhala Dokument A u dan billi ma sarx b'kuntratt pubbliku li hija il-forma rikjesta mil-ligi ghall validita' ta' tali ftiehem.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi mahlufa minn John Formosa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijietypprezentata fis-6 ta' Awissu 2002 li permezz taghha l-konvenuti eccepew:

1. Preliminarjament il-konvenuti kienu dahlu fi ftehim ma' John Formosa u martu u qatt ma dahlu fi ftehim mal-atturi kollha l-ohra li ghaldaqstant iridu jippruvaw l-interess guridiku taghhom.

2. Illi ukoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghal-premess l-irritwalita tac-citazzjoni meta ma saret ebda

talba sabiex il-Qorti tiddikjara li t-termini tal-ftehim mertu ta' din il-kawza in effetti jixbhu iktar il-kundizzjonijiet tal-enditewsi milli lil dak ta' kera kif gie premess u allura qatt ma tista' l-Qorti ltima minn din id-dikjarazzjoni tiddikjara n-nullita' tal-iskrittura mertu ta' din il-kawza.

3. Illi ukoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghal-premess id-dikjarazzjoni attrici ma saritx entru l-parametri tal-Kodici tal-Procedura Civili meta l-atturi ma ddikjarawx illi jafu l-fatti minnhom dikjarati personalment.

4. Illi minghajr pregudizzju ghal-premess l-inkosistenza fil-premessi attrici meta l-ewwel jinghad illi "l-kirja kienet stipulata ghal-sebghin sena" u ezatt wara jinghad illi "l-lokazzjoni setghet titawwal ghal-perjodu izjed twil minn sittax-il sena"

5. Illi minghajr pregudizzjoni ghas-sueccepit in mertu m'huwiex minnu illi t-termini ta' l-iskrittura mertu ta' din il-kawza in effetti jixbhu izjed il-kundizzjonijiet ta' ghoti ta' enfitewsi milli ta' dawk ta' kirja u dan anke kif jirrizulta minn ezami akkurat tal-kundizzjonijiet kollha ta' l-istess ftehim, meta wiehed iqis l-intenzjoni tal-partijiet u dan anke kif ser jigi ppruvat waqt l-andament tal-kawza minn provi u fatti ohra li wasslu ghal-ftehim in kwistjoni.

6. Salv eccezzjonijiet ohra.

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

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tal-25 ta' Gunju 2004 li permezz taghha l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat.

Illi l-ewwel eccezzjoni hija fis-sens li l-konvenuti ghamlu ftehim biss mal-attur John Formosa u ghalhekk l-atturi l-

ohra kellhom jipprovaw l-interess guridiku taghhom. Jidher li meta sar il-kuntratt in kwistjoni l-attur kien mizzewweg ma' omm l-atturi l-ohra izda sfortunatament hija mietet qabel saret il-kawza. Dan johrog mix-xhieda tal-attur u bintu. L-atturi ghalhekk huma l-eredi presunti u din il-Qorti ghalhekk se tichad l-ewwel eccezzjoni.

Fir-rigward tat-tieni eccezzjoni il-Qorti ma thossx li din hija fondata ghaliex il-Qrati rritenew f'dan l-ahhar snin li t-talba dikjaratorja m'hijex daqshekk tassattiva una volta c-citazzjoni tindika car u tond x'qed jitlob l-attur. (Ara per ezempju s-sentenza <u>Oreste Gatt vs Domenic Cutajar</u> deciza b'mod preliminari fl-2002 u ghadha pendenti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili).

Fir-rigward tat-tielet eccezzjoni fil-waqt li hu minnu li fid-dikjarazzjoni tieghu l-attur John Formosa ma ddikjarax li jaf il-fatti personalment il-Qorti ma thossx lanqas li ghandha twaqqa' l-kawza fuq daqshekk ghaliex fl-istess dikjarazzjoni wiehed isib taht il-firma tad-deputat registraturi illi l-istes Formosa *halef il-korrettezza ta' din id-dikjarazzjoni wara li qrajtulu.* Ghalhekk anke t-tieni u tielet eccezzjoni huma respinti.

Jibqa' ghalhekk il-mertu tal-kawza u cioe' jekk il-ftehim li sar
bejn il-partijiet kienx effettivament lokazzjoni jew kellu l-konnotati ta' kuntratt ta' enfitewsi u ghalhekk kellu jsir permezz ta' att pubbliku u ghalhekk huwa null.

L-artiklu (1498 tal-Kap. 16) in kwistjoni jghid hekk;

*Jekk fond jigi moghti ghal izjed minn sittax il-sena jew b'mod li l-koncessjonarju jista' jtawwal iz-zmien tal-koncessjoni ghal izjed minn sittax il-sena u fil-kaz il-wiehed jew l-iehor taht kondizzjonijiet li jaqblu izjed mad-disposizzjonjiet ta' l-artikli li gejjin f' dan it-titolu* (fuq l-Enfitewsi) *milli ma' dawk dwar il-*
*kuntratti ta' kiri il-koncessjoni titqies li hija ta' enfitewsi, ghalkemm il-partijiet ikunu tawha isem ta' kiri u din il-koncessjoni hija nulla jekk tigi maghmula xorta ohra milli b' att pubbliku.*

Ghalhekk f'dan is-sens ghandu ragun il-konvenut li mhux bizzejjed li l-kuntratt ikun ghal perjodu li jeccedi s-sittax il-sena biex jigi dikjarat li hu enfitewsi izda hemm bzonn ukoll ghal dan il-ghan li l-kondizzjonijiet globali tal-kuntratt ikunu iktar jixhbu lil dawk ta' enfitewsi milli ta' lokazzjoni. F'dan is-sens il-Ligi taghna hija differenti minn dik Taljana per esempju illi tassattivament tghid li l-lokazzjoni ma tistax tinghata ghal perjodu li jeccedi t-tletin sena.

Ma hemmx ghalfejn jinghad li legalment hemm differenza kbira bejn iz-zewg kuntratti. Il-legislatur kellu probabilment zewg ragunijiet ghaliex illegisla hekk l-artiklu fuq imsemmi, wahda raguni fiskali u cioe' ried jevita li l-partijiet ma jhallsux boll billi minflok jikkuntrattaw enfitewsi isemmu l-istess kuntratt lokazzjoni u barra minn hekk meta kuntratt ikollu certu tul hu importanti li jkun insinwat biex ma jkunx hemm il-periklu li l-iskrittura tintilef u ma tkunx disponibbli meta jinqala' l-kaz. Hu x'inhu pero' hu car li mhux bizzejjed li jkun hemm perjodu li jeccedi s-sittax il-sena biex isir b'att pubbliku taht piena ta' invalidita'.

Bazikament id-differenza bejn iz-zewg kuntratti hija li fl-enfitewsi l-utilista hu meqjus bhala s-sid fil-perjodu enfitewtiku u ghandu prattikament biss l-obligu li jhallas ic-cens fil-waqt li fil-lokazzjoni l-principju jibqa' li s-sid jibqaghlu l-obbligazzjonijiet ta' sid u l-kerrej jista' biss juza l-oggett mikri. Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk wiehed irid ihares lejn il-ftehim in kwistjoni fil-fond biex jara lil liema kuntratt dan jixbah l-iktar ghaliex kif anke inghad fil-kawza fl-ismijiet <u>Lorenzo Vella vs Giuseppe Bugeja Bonnici</u> (18 ta' Novembru 1948 Prima Awla);

*Il-Ligi taghna ma taghmel eba divjet ta' lokazzjoni itwal minn certu perjodi, hlief fil-kaz ta' uzu fruttwarji .... u pusessuri taht titolu rizolubili ... .. Ghalhekk il-lokazzjoni ta' fondi urbani u rustivi tista' ssir ghal kwalunkwe zmien, twil kemm ikun twil*

*purke jkun determinat u jkun jirrizulta minn att pubbliku jew min skrittura privata jekk jeccedi sentejn fil-kaz ta' fondi urbani ...*

Ghalhekk irid jigi ezaminat jekk il-kondizzjonijiet tal-kuntratt in kwistjoni jixbhux iktar kuntratt ta’ lokazzjoni jew ta’ enfitewsi.

Kuntratt ta’ lokazzjoni skond l-artiklu 1526 tal-Kap 16 huwa;

*Kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta’ haga, ghal zmien miftiehem u b’kera miftiehem, li din il-parti tintrabat li thallas ghaliha.*

Kuntratt ta’ enfitewsi skond l-artiklu 1494 hu kuntratt *li bih wahda mill-partijiet ... taghi lill-parti l-ohra, ghal dejjem jew ghal zmien bi hlas ta’ kull sena determinat jew b’cens determinat illi din tal-ahhar tintrabat li thallas lilha fi flus jew f’oggetti bhala rikonoxximant tad-dominju...*

Il-partijiet f’dan il-kuntratt ftehmu dwar il-kera pagabbli izda ghal perjodu li jiskadi fl-ahhar tas-sena 2004. Il-fatt li huma
ftehmu li jiddiskutu zidiet ulterjuri ma jwassal ghal xejn determinat. Ghalhekk f’ dan l-aspett, oltre s-sena msemmija, hemm element nieqes sija fir-rigward ta’ kuntratt ta’ lokazzjoni u sija ghal dak ta’ enfitewsi, izda l-atturi m’humiex jitolbu n-nullita’ tal-kuntratt fuq din il-kawzali u ghalhekk il-Qorti mhijiex se tikkumenta oltre.

L-obligazzjonijiet tal-partijiet elenkati fil-kuntratt huma pjuttost limitati. Is-sid obliga ruhu li jpoggi kcina gdida fil-waqt li l-konvenuti obligaw ruhhom illi jaghmel ix-xoghlijiet l-ohra biex jirrendi l-fond abitabbli. Ghalkemm is-solitu dan isir f’kuntratt ta’ enfitewsi, ma hemm xejn fl-artikoli li jirrigwardjaw il-kera li jipprojbixxu klawsoli bhal dawn, anzi jsiru spiss. Anke l-klawsola li tipprojbixxi lill-konvenut li jissulloka ma hijiex projbiti f’kuntratt ta’ kiri ghalkemm bhal dawk imsemmija iktar qabel, trid tissemma’ fil-kuntratt ghaliex jekk ma tigix inkluza japplika l-kuntrarju. Ghalhekk jista’ jinghad li l-kondizzjonijiet

li ma humiex parti mill-kuncett ta’ lokazzjoni xorta wahda jistghu ikunu parti minn tali kuntratt jekk jitnizzlu u

m'humiex projbiti mill-ligi fir-rigward. Mill-banda l-ohra mbaghad dik li l-konvenut ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond hija indubbjament inkompatibbli ma' kuntratt ta' enfitewsi ghaliex l-enfitewta huwa, fil-perjodu enfitewtiku prattikament is-sid.

Ghalhekk in generali ma hemm xejn fil-kuntratt li jindika li l-kondizzjonijiet huma tali li jixhbu iktar koncessjoni enfitewtika, hlief li z-zmien imsemmi ta' sebghin sena huwa certament kbir u mhux normali ghal kuntratt ta' kiri. Biss ladarba l-ligi trid li barra l-element ta' tul ikun hemm elementi ohra, il-Qorti ma tistax takkolji t-talba attrici, fuq il-kawzali proposta.

**Ghaldaqstant il-Qorti fil-waqt li tichad l-ewwel tlett eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' l-hames eccezzjoni tal-konvenut, tichad it-talba attrici, kif proposta. L-ispejjes fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.**

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

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