MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-14 ta' Frar, 2005

Citazzjoni Numru. 1273/2002

Natalie u George Cefai.

-vs-

Manuel Formosa.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-12 ta' Novembru, 2002 li permezz tieghu l-atturi ppremettew:

Illi b'kuntratt tal-31 ta' Jannar 1969 ippublikat minn Nutar Frank Xavier Dingli, Calcedonio Cuschieri kien ikkonceda b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanea lil John Said is-subenfitewsi temporanea ghal zmien ta' tlieta u tletin sena (33) il-fond li qieghed il-Pieta, Marina Street numru tnejn (2).

Illi mill-informazzjoni li ghandha l-attrici, John Said kera l-fond lil konvenut u dan uzah bhala ‘grocer’.

Illi Calcedonio Cuschieri miet u l-fond fuw imsemmi ghadda b’wirt ghand l-attrici Natalie Cefai u llum hija l-proprjetarja assoluta tieghu.

Illi s-subutili dominju temporanju fuq il-fond deskritt illum skada stante illi ghalaq ic-cens fil-31 ta’ Jannar, 2002 u l-konvenut qieghed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi l-konvenut interpellat biex jizgombra mill-fond baqa’ inadempjenti.

Ghalhekk jitlob lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ghandhiex:

1. Tiddikjara li s-subenfitewsi temporanja ta’ tlieta u tletin sena fuq il-fond numru 2 Marina Street, Pieta spiccat u ma ghandha ebda effett legali.

2. Tiddikjara li l-konvenut ma ghandu ebda titolu validu fil-ligi fuq il-fond numru 2, Marina Street, Pieta.

3. Tikkundanna lil konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din il-Qorti jizgombra mill-fond numru 2 Marina Street, Pieta.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali tal-31 ta’ Mejju 2002 kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni, u b’riserva ghal kull azzjoni ta’ danni spettanti lill-atturi u pagabbli ghal kwalsiasi hsarat kif ukoll ghall-okkupazzjoni illegali.

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

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijietipprezentata fit-30 ta’ Jannar, 2003 li permezz taghha l-konvenut eccepixxa:

1. Illi minghajr pregudizzju ghal dak li ser jigi eccepit, l-atturi ghandhom qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-fond 2, Triq ix-Xatt, Pieta’ u l-provinjenza ta’ tali titolu – dana biex l-konvenut ikun f’posizzjoni jkun jaf humiex il-legittimi kontraditturi tieghu.

2. Illi kwantu jirrigwarda l-ewwel talba tal-atturi, cioe’, li din il-Qorti tiddikjara li s-subenfitewsi temporanju ta’ tlieta u tletin sena fuq il-fond numru 2, Marina Street, Pieta hija mhux biss superfluwa u m’hemmx bzonnha izda taht ebda bazi ma tista tigi ikkonsidrata talba li ghaliha l-konvenut jista’ jkun il-legittimu kontradittur ta’ l-atturi. Tali talba se mai tista’ tigi diretta lejn s-sub-enfitewti li pero’ m’humiex fil-kawza.

3. Fil-meritu, t-talbiet atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi t-titolu lokatizju tal-konvenut huwa wiehed legalment validu u tali titolu ma giex terminat bit-terminazzjoni tas-subenfitewsi temprarju.

4. Illi bla pregudizzju ghas-suespost il-konvenut dahal fi skrittura ta’ lokazzjoni (Dok A) in bona fide, il-kundizzjonijiet tal-kirja huma ukoll ekwi.

5. Salvi ghall-eccezzjonijiet ulterjuri.

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

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

Rat il-verbal tas-seduta tal-10 ta’ Novembru 2004 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha processwali komprizi n-noti ta' sottomissjonijiet.

Ikkunsidrat.

Illi l-kwistjoni li ghandha quddiemha l-Qorti hija wahda mill-iktar li giet dibattuta mill-Qrati taghna ghal diversi snin cioe' it-titolu *o meno* ta' dak li jakkwista minghand l-utilista meta l-koncessjoni enfitetika originali tasal fi tmiemha.

L-awtur tal-atturi f'din il-kawza kienu ttrasferixxa b'titolu ta' sub-enfitewsi l-fond in kwistjoni fl-1969 ghall-perjodu ta' tlieta u tletin sena. Meta din il-koncessjoni giet fi tmiemha fl-2002 l-utilista Said kien gia' kera l-fond lill-konvenut. Kollox allura jiddependi fuq jekk in effetti l-konvenut ghandux titolu. Hu car li sakemm ghalaq il-perjodu enfitewtiku l-konvenut kellu titolu validu ta' lokazzjoni. 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. Kif irrilevat din l-istess Qorti fil-kawza deciza fil-21 ta' Mejju, 2004 fl-ismijiet <u>Andrea Muscat vs Antonia Lautier</u>, f'kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Frar, 1965 fl-ismijiet <u>Scicluna vs Scicluna</u> preseduta mill-Onor. Imhallef Maurice Caruana Curran intqal hekk;

Illi l-Qorti ma ssibx ragunijiet biex tbiddel il-gurisprudenza … dwar il-limitazzjonijiet tal-applikazzjoni tal-Artikolu 1619 (tal-Kodici Civili) u n-nuqqas ta' kull rapport guridiku bejn l-attur qua sid konsolidanti u l-konvenut. … l-attur mhux f'posizzjoni 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 jkun strap wisq forzat, xejn inqas minn akrobazija legali li wiehed jestendi l-effetti tal-Artikolu 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-Artikolu 1619 m'huwiex 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 rriflettiet sew fuq dan il-kwistjonijiet li llum ghandhom certa importanza fil-pajjiz minhabba forsi xi interpretazzjoni stretta wisq tas-sentenza Zahra vs Frendo kif ukoll xi 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 tal-hsieb centrali taghha meta l-kondizzjonijiet l-ohra tal-Ligi u b'mod specjali tal-Artikolu 1619 tal-Kodici Civili jigu osservati u rispettati, jibqa' xi haga ohra x'tinghad bhar-records olimpjonici fil-kamp tal-prodezza fizika li hi wkoll kamp ta' sforz mentali. L-ebda sentenza ma tissenja l-ikbar tragward fil-gurisprudenza li hi parti mill-attivita' tal-hsieb tal-bniedem u flimkien mal-Ligi fiha element sufficjenti ta' dinamizmu biex ikomli jipprofondixxi l-problemi legali…*

.. skond l-Artikolu 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 kondizzjonijiet u s-sentenza <u>Zahra vs Frendo</u> *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 preseduta minn Sir Anthony Mamo tat hafna twissijiet biex in-nies ma jabbuzawx minn dik is-sentenza u rriservat id-dritt li tesamina kull kaz fuq il-mertu tieghu.*

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

Wiehed irid jghid li ghal dawk li huma kondizzjonijiet il-konvenut kera l-fond bil-kera ta' hames mija u hamsin Lira Maltin (Lm550) fis-sena 1981 u l-kondizzjonijiet jidhru ragonevoli ghal dak iz-zmien u hawn il-Qorti taqbel ma dak li ssottometta il-konvenut. Madankollu din il-Qorti thoss li dan ma hux ta' rilevanza, anke jekk tezisti gurisprudenza li thoss li mod iehor. Din il-Qorti thoss li ma hux gust li s-sid li jkun ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi, isib ma' wiccu eta' tispicca din il-koncessjoni, kondizzjoniet, li huma kemm huma ragonevoli qatt ma kien ta' xi adezjoni ghalihom.

Fir-rigward ta' sentenzi li nghataw anke wara <u>Zahra vs Frendo</u>, bhal <u>Apap Bologna vs Portelli</u> u <u>Calleja vs Said</u> *wiehed isib li l-azzjoni hemm intentata ma kellhiex bhal ma m'ghandhiex din il-kawza, domanda fis-sens li s-sid m'huwiex marbut bil-lokazzjoni ghax ma saritx taht kondizzjonijiet gusti.* Il-Qorti thoss li ma tistax taqbel ma' hafna mill-konkluzjoniet tas-sentenza <u>Vassallo vs Sammut</u> (Appell – 17 ta' Frar, 1995).

Il-Qorti hija konxja illi jista' jkun li l-maggoranza tas-sentenzi

moghtija jiffavorixxu t-tezi konvenuta, madankollu kif gie spiss ritenut, fl-ordinament guridiku taghna ebda sentenza ma tikkostitwixxi precedent u hija wkoll konxja li din is-sentenza tista’ ma taqbilx ma’ ohrajn. Il-Qorti ser tirrepeti dak li qalet fis-sentenza <u>Muscat vs Lautier</u> fuq imsemmija;

*Madankollu l-Qorti ghandha tiddeciedi skond dak li thoss li hu sewwa u din il-Qorti taqbel perfettament ma’ dak li ntqal mill-Qorti preseduta mill-Imhallef Caruana Curran fis-sentenzi fuq citati. L-Artikolu 1530 qieghed biex jassikura ghal ragunijiet prattici certu element ta’ sigurta ghall-inkwlini. F’ dan il-kaz is-socjeta’ konvenuta ilha fil-fond mill-1985 (*f’dan il-kaz mill-1981) *u kwindi dan il-fatt gia’ gie assikurat.*

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tilqa’ l-ewwel zewg talbiet tal-atturi, tiddikjara li l-konvenut ma ghandux titolu validu biex jokkupa l-fond imsemmi u ghalhekk tilqa’ wkoll it-tielet talba, u tordnalu biex fi zmien tlett xhur jisgombrah favur l-atturi.

Spejjes fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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