MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-25 ta' Frar, 2005

Citazzjoni Numru. 619/1997/1

Gladys mart l-Imhallef Dottor Edoardo Magri, l-Imhallef Dottor Edaordo Magri, Yvonne armla ta' Anthony de Domenico, Joseph Muscat u Jane mart David Pullicino, u b'digriet tat-18 ta' Settembru, 1998 l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem l-Imhallef Alberto Giuseppe, Sandro u Renato ilkoll ahwa Magri u Mariella Borg Magri
minflok l-attrici Gladys Magri li mietet fil-mori tal-kawza.

Vs

Market Intelligence Services Company Limited u b-digriet tal-10 ta' Mejju, 1999 is-socjeta' Westminister Securities Ltd inervjenew fil-kawza in statu et terminis

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Billi dan il-fond illum maghruf bhala Regency House, bin-numru 249, Triq ir-Repubblika, Valletta kien kollu koncess in enfitewsi lill-Regency Estates Ltd., liema koncessjoni ghalqet u tterminat fit-13 ta’ Frar, 1996;

U billi l-istess enfitewta kien kera l-appartament sitwat fl-ewwel sular tal-fond in kwistjoni lis-socjeta’ konvenuta skond skrittura tat-22 ta’ Mejju, 1995, hawn annessa u mmarkata Dok. A;

U billi wara eghluq l-istess koncessjoni l-fond irritorna lill-atturi bhala proprjetarji;

U billi l-istess appartament ghadu mikri lis-socjeta’ konvenuta;

U billi s-socjeta’ konvenuta ghadha ma hallsitx il-kera dovuta ghall-perjodu mill-erbatax (14) ta’ Frar, 1996 sal-wiehed u tletin ta’ Mejju, 1997 bir-rata ta’ sitt elef lira Maltija (Lm6,000) fis-sena dovuta kull sitt xhur bil-quddiem, ammontanti b’kollox ghal sebat elef, seba’ mija u tletin lira Maltija u sebgha u sebghin centezmu (Lm7,730.77);

U ghalkemm is-socjeta’ konvenuta giet diversi drabi nterpellata sabiex thallas din is-somma ghadha ma hallsitx;

Jghidu l-konvenuti ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:

1. Tikkundanna s-socjeta’ konvenuta thallas lill-atturi s-somma ta’ sebat elef, seba’ mija u tletin lira Maltija u sebgha u sebghin centezmu (Lm7,730.77) rapprezentanti kera tal-fuq imsemmi appartament ghall-perjodu erbatax ta’ Frar, 1996 sal-31 ta’ Mejju, 1997.

Bl-ispejjez, bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv, u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta a fol. 23 tal-process fejn eccepiet:**

1. Illi l-kera in kwistjoni mhux dovuta peress li qed tigi reklamata kemm mill-atturi kif ukoll mis-socjeta' Westminister Securities Limited u, fid-dawl ta' dawn il-pretensjonijiet konflingenti, il-kera giet regolarment depozitata l-Qorti akkont taz-zewg partijiet;

2. Illi s-socjeta' esponenti qatt ma rrifjutat thallas il-kera u l-pozizzjoni taghha dejjem kienet li hija lesta thallas lil min hu ntitolat ghaliha u, ghalhekk, taht ebda cirkustanza ma ghandha tbati xi parti mill-ispejjez tal-kawza;

3. Illi ghandha tigi kjamata fil-kawza s-socjeta' Westminister Securities Limited peress li din l-ahhar socjeta' qieghdha wkoll tirreklama hlas tal-kera.

Salv, jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ohra.

Rat ir-rikors u digriet a fol. 63;

Rat **in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' ntervenuta fil-kawza Westminister Securities Limited a fol 65 tal-process fejn eccepiet:**

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez stante li ma ghandhomx id-dritt jezercitaw l-azzjoni minnhom intavolata.

2. Id-dritt ghall-pagament tal-kera da parte tas-socjeta' konvenuta jispetta biss lis-socjeta' esponenti stante li hija din is-socjeta' li ghandha relazzjoni kontrattwali mas-socjeta' konvenuta u l-atturi ma ghandhom l-ebda relazzjoni kontrattwali maghha.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

TALBA

F'dina l-kawza l-atturi qed jitolbu l-hlas tas-somma ta' Lm7,730.77 flus rapprezentanti kera dovuta lilha mill-kumpanija konvenuta. Il-konvenuti wiegbu li huma ddepozitaw l-ammont mitlub il-Qorti billi l-atturi u s-socjeta' intervenuta fil-kawza t-tnejn bdew jippretendu li l-kera kien dovut lilhom. Il-konvenuti jghidu li huma qatt ma rrifjutaw il-hlas tal-kera ghalhekk m'ghandhomx ibatu spejjez tal-kawza. Minn naha taghha s-socejta intervenuta fil-kawza eccepiet li hija biss kellha dritt tirceievi l-kera mitlub.

FATTI

Il-fatti li taw lok ghal dina l-vertenza kienu s-segwenti:
B'zewg kuntratti datati 9 ta' Frar 1945, Dok a fol. 47 u iehor tal-14 ta' Frar 1945 a fol. 50, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Giorgio Borg Olivier, Giuseppe Muscat, awtur ta' l-atturi, kien tah s-sub-cens temporanju ghall-51 sena lil Edgar Baldacchino u lil Paolo Grech, f'isimhom u f'isem ohrajn, il-fond li parti minnu huwa l-meritu tal-kawza tallum. Fit-30 t'April, 1966 Regency Estate Ltd xtraw is-sub cens li kien fadal minghand Grech u Baldacchino. Wara li hadet is-sub-utli dominju, Regency Estates Limited kriet l-ambjenti meritu tal-kawza tallum lill-diversi persuni.
Fit- 22 ta' Mejju 1995 Regency Estates Ltd krew il-post in kwistjoni lill konvenuti MISCO. Fit-30 ta' Mejju 1995 Regency Estates Limited ghamlet ftehim ma' Westminster Securities Limited (l-intervenuti fil-kawza) li bih Regency Estates Limited kriet il-fond Regency House lil Westminster Securities Limited. Fl-istess ftehim Regency Estates Limited cediet lil Westminster Securities Limited il-kirjiet ta' ambjenti ta' Regency House li kienu saru favur terzi.

Fil-10 ta’ Novembru 1995 l-atturi kienu kitbu lill *Regency Estates Limited* u nfurmawhom li sub-cens kien ser jiskadi fil 13 ta’ Frar 1996 (Dok JM 3 a fol 57) u li ma kienux pronti wara dik id-data li jirrikonoxxu kwalsijasi kirja maghmula mill-enfitewti jekk m’hux b’kundizzjonijiet sodisfacenti ghalihom u ghalhekk jitilfu kull dritt fuq il-fond. Meta skada s-sub cens l-atturi baghtu ittra ufficjali (ara fol. 58) fejn interpellaw lill konvenuti Misco Ltd biex jizgumbraw mill-fond okkupat minnhom u dana billi qed jokkupawh minghajr titolu.

Il-konvenuti rrispondew fl-20 ta’ Frar 1996 b’ittra ufficjali fejn qalu li huma kellhom titolu ta’ lokazzjoni mill 22 ta’ Mejju 1995. Sussegwentement il-konvenuti ddepozitaw il-kera pretiza mill-atturi fil-Qorti (ara dok a fol 60).

KONSIDERAZZJONIJIET

Cessjoni ta’ drittijiet

L-atturi qed jikkontendu li l-ftehim tat-30 ta’ Mejju 1995 u dak tat-30 ta’ Settembru 1995 mhumiex validi billi ma tistax tinghata lokazzjoni ta’ fond gja koncess lill xi hadd lill persuna ohra. Regency Estates Ltd ma setghetx tikri lill Westminister Securities fondi li kienu diga mikrijin lill terzi (f’dan il-kaz lill MISCO). L-atturi isostnu li Regency Est Ltd pprovaw joholqu struttura fejn il-kera jghaddi lil kumpanija ohra b’mod li MISCO issir sub inkwilin.

Minn naha taghhom l-intervenuti fil-kawza jsostnu li bl-iskritturi imsemmija ta 30 ta’ Mejju 1995 u 30 ta’ Settembru 1995 Regency Estates Ltd cediet id-drittijiet li kellha fuq il-parti li qabel kienet iggib in-numru 249, Republic Str, Valletta lill intervenuti fil-kawza, haga li setghet taghmel bil-ligi.

Skond il-ftehim li sar fit-30 ta’ Mejju 1995 bejn Regency Estates Limited u Westminster Securities Limited gie provvdut li :

This Lease incorporates the cession and assignment by the Lessor [i.e. Regency Estates Limited] to the Lessee [i.e. Westminster Securities Limited] of the Lessor’s interest in all existing Leases previously granted by the Lessor to third parties, in respect of shops and offices located in the premises hereby granted on lease to the Lessee (ara fol 84 artikolu 3).

Illi minn dana l-artikolu jirrizulta li Regency Estates Ltd ma kinitx qed tikri lill terz fondi li kienu diga mikrijin imma

kienet qed tassenja l-interess taghha fil-kirjiet ezistenti li hija kienet ghamlet precedentemnt ghal dika c-cessjoni ta' dritijiet. Haga li bil-ligi hija setghet taghmel.

Notifika ta' cessjoni

L-atturi jikkontendu wkoll li l-iskritturi tat 30/5/95 u 30/9/95 in kwantu jinkorporaw fihom cessjoni ta' drittijiet ma tiswiex kontra l-inkwilin jew l-atturi ghaliex ma gietx notifikata lilhom skond il-ligi. L-intervenuti jirritjenu li ma kienx hemm bzonn ta' ebda notifika tac-cessjoni permezz ta' att gudizzjarju stante li meta l-intervenuti kitbu lill-inkwilin taghhom, dan irrikonoxxa li ghandu relazzjoni kontrattwali mas-socjeta' intervenuta izda billi kitbulhom l-atturi wkoll, il-konvenuti ddepozitaw il-kera fil-Qorti.

Illi fis-subtitolu tal-Kodici Civili li jittratta fuq ic-cessjoni ta' krediti u jeddijiet ohra, l-Artikolu 1471 jesigi li jkun hemm notifika lid-debitur u testwalment jipprovdi: "ic-cessjonarju ma jistax, kwantu ghal terzi, jezercita l-jeddijiet lilu ceduti, hlief wara li c-cessjoni tkun giet mgharrfa lid-debitur b'att gudizzjarju, mic-cessjonarju nnifsu jew mic-cedent.";

Illi l-ligi tesigitx li c-cessjoni tkun giet mgharrfa lid-debitur (f'dan il-kaz lill inkwilin li huwa t-terz) b'att gudizzjarju bl-iskop li l-istess debitur ikun konxju ta' dak kollu li jkun qed jigri mill-obbligazzjoni tieghu u jkun jista' jiehu xi passi li talvolta jkunu mehtiega biex ihares l-interessi tieghu.

Fil-kaz in ezami jirrizulta li s-socjeta konvenuta kienet giet infurmata minn Regency Est Ltd li hija kellha tibda thallas lill Westminister Securities u mhux lill Regency Estates Ltd u fil-fatt hekk kienet se taghmel li kieku ma kienx hemm it-talba wkoll ta' l-atturi li kienu qed jippretendu li l-hlas tal-kera kellu jsir lilhom.

Illi ghalhekk il-Qorti tikkonkludi fuq dana l-punt li kwantu ghas-socjeta konvenuta hija giet mgharrfa dwar ic-cessjoni u ghalhekk ic-cessjoni tiswa fil-konfront ta' l-inkwilin.

Skritturi foloz u simulati

L-atturi jikkontendu wkoll li l-iskritturi imsemmija huma foloz u simulati u saru wara d-dati riprodotti fuqhom. L-atturi jikkontendu li hemm kwistjoni dwar l-awtenticita' tad-dokument innifsu (Kuntratt datat 30/9/95) u dan billi jirrizulta li meta Regency Est Ltd kriet lill Mondial fil 24/8/95 fol. 127 hija ma kelliex titolu fuq il-post billi kienet diga ttrasferit it-titolu ta' kera fuq Westminister Securities u

ghalhekk Regency Estate ghamlet dina l-iskrittura biex tidher li qed titrasferixxi ukoll it-tieni sular ta' Regency House lill Westminister Investments f' Settembru 1995
Fuq dana l-punt il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni ta' l-intervenuti fil-kawza li l-fond in kwistjoni jinsab fit-tielet sular u mhux fit-tieni sular bhal tal-Mondial ghalhekk huwa kopert bil ftehim tat-30 ta' Mejju, 1995 u mhux minn dak tat-30 ta' Settembru, 1995 ghalhekk dak li gie sottomess mill-atturi dwar dan il-kuntratt huwa kollu irrilevanti. Inoltre l-atturi ma gabu ebda prova konkreta li l-iskritturi huma foloz jew simulati hlief il-kongetturi taghhom.

Kondizzjonijiet gusti

Finalment l-atturi jirritjenu li l-lokazzjoni favur Westminister Securities Ltd ma saritx b'kundizzjonijiet gusti u ghalhekk ma tiswiex kontra l-atturi. Huma jsostnu li Alfred Baldacchino pprova johloq struttura li permezz taghha Westminister Securities Ltd kellha tokkupa Regency House ghal dejjem bil-kera ta' Lm8,400 fis-sena u zieda kull tant snin. Dan hu valur redikolu ghaliex il-valur komplessiv tal-kirjiet li setghu jingabru kien jissupera l-Lm45,000.
L-intervenuti fil-kawza issottomettew li meta wiehed ihares lejn il-kondizzjonijiet kollha tal-ftehim li sar bejn Regency Estates Ltd u Westminister Securities, tenut kont li kien hemm awment ta' 800% fl-ammont pagabbli, dawn huma kondizzjonijiet gusti.

Tikkunsidra

Bil-ftehim tat 30 ta' Mejju 1995 bejn Regency Estates Limited u Westminster Securities Limited il-partiiet ftehemu li :
This Lease incorporates the cession and assignment by the Lessor [i.e. Regency Estates Limited] to the Lessee [i.e. Westminster Securities Limited] of the Lessor's interest in all existing Leases previously granted by the Lessor to third parties, in respect of shops and offices located in the premises hereby granted on lease to the Lessee (ara fol. 84 artikolu 3).
Bis-sahha ta' dan il-ftehim *Regency Estates Limited* cediet lill *Westminster Securities Limited* il-kirjiet ta' l-ambjent ta' Regency House fosthom il-post tal-konvenuti u l-hsieb wara dan l-ftehim kien sabiex, meta jintemm ic-cens fit 13

ta’ Frar 1996, *Westminster Securities Limited* tkun tista’ tghid illi ghandha kirja li jiswa wkoll kontra s-sidien, bis-sahha ta’ l-art. 1530 tal-Kodici Civili, u li huwa wkoll imhares taht l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta’ Bini [Kap. 69]. B’dan il-mod il-kera tkompli tigbru *Westminster Securities Limited* ukoll wara li jaghlaq ic-cens.
Jirrizulta li *Westminster Securities Limited* hija s-sid ta’ *Regency Estates Limited* ghax ghandha l-bicca l-kbira ta’ l-ishma fiha. Alfred Baldacchino huwa l-azzjonist shih fiz-zewg kumpaniji u effettivament dawn il-kumpaniji huma l-*lunga manus* ta’ Alfred Baldacchino.
Il-Qorti ghalhekk trid tezamina jekk l-intervenuti fil-kawza ghandhomx titolu ta’ kera li jiswa fil-konfront tas-sidien bis-sahha ta’ l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili li bih issa qed jippretendu li jistghu jigbru l-kera minghand il-konvenuti.

L-art. 1530 tal-Kodici Civili, li fuqu qieghda tistrieh Westminster Securities Limited jghid hekk:

1530. (1) Il-ghoti b’kiri minn dak li jkun jippossjedi l-haga taht fedekommess jew b’uzufrutt, jew taht titolu iehor temporanju jew li jista’ jinhall, jiswa wkoll kwantu ghas-successuri tieghu, jekk ikun sar taht kondizzjonijiet gusti, u ghal zmien mhux izjed minn tmien snin, fil-kaz ta’ raba’, jew erba’ snin, fil-kaz ta’ bini, jew ghal zmien soltu skond l-uzu, fil-kaz ta’ hwejjeg mobbli, jew ghal kull zmien aqsar minn kull wiehed miz-zminijiet fuq imsemmija, fil-kaz ta’ beni li l-kiri taghhom ghal aktar minn dak iz-zmien aqsar huwa ipprojbit.

(2) Il-kiri moghti ghal zmien itwal mill-persuna li tipposjedi l-haga kif jinghad hawn fuq, jigi, fuq talba tas-successuri tieghu fil-pussess tal-haga, imnaqqas ghaz-zmien li jmiss kif imsemmi hawn fuq, u dan iz-zmien jibda jghodd minn dak in-nhar tal-kuntratt.

Dan l-artikolu huwa mahsub sabiex min ikollu l-pussess taht titolu temporanju jkun jista’ jgawdi l-haga sa l-ahhar u l-art. 1530 jaghtih is-setgha li jiggarantixxi t-titolu ghaz-zmien imsemmi f’dak l-artikolu, ukoll jekk dak iz-zmien ikun aktar miz-zmien li jkun fadallu t-titolu temporanju tieghu. Il-ligi pero’ thares ukoll l-interess tas-sidien, mhux

biss dak tal-pussessur temporanju. Dan l-artikolu ma hux mahsub biex icahhad lis-sid ghal dejjem minn hwejgu, jew illi jaghti lill-*utilista* mezz kif it-titolu tieghu minn wiehed temporanju jaghmlu wiehed ghal dejjem (ara f'dan is-sens is-sentenza Imhallef Dr. A. G. Magri et vs Aeroflot Russian International Airlines et deciza fil-15 ta' April 2002 annessa fil-process).

Meta sar il-ftehim ta' cessjoni ta' kirjiet fit-30 ta' Mejju 1995 bejn Regency Estates Limited u Westminster Securities Limited il-partijiet fil-fatt b'dak li ghamlu sabu mod kif ipperpetwaw l-interess taghhom fuq il-proprjeta' ta' l-atturi. Kien ukoll ftehim fejn Alfred Baldaccino, li hu l-azzjonist shih fiz-zewg kumpaniji, ghamel mieghu nnifsu, ghalkemm inqeda bil-finzjoni legali ta' personalitajiet separati, biex jiehu pussess ghal dejjem fuq hwejjeg haddiehor, qabel ma skadilu s-sub cens. Il-kuntratt ma sarx in buona fede u kien maghmul bhala stratagemma biex jeludi l-propretarji u d-direttarji tal-fondi mir-ripreza taghhom eghluq is-sub cens.
Skond l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili, sabiex kiri maghmul minn pussessur temporanju jorbot lis-sid wara li jintemm it-titolu temporanju, l-kiri irid ikun sar "taht kondizzjonijiet gusti". Ic-cessjoni tal-kirjiet minn *Regency Estates Limited* lil *Westminster Securities Limited* sar b'kera ta' Lm8,400 fis-sena li jizdied Lm600 lira fis-sena fl-1 ta' Lulju 1999 u kull erba' snin wara. Il-kirjiet ta' l-istess ambjenti lil terzi kienu qrib Lm45,000 fis-sena. Mela l-Regency Estates Ltd tigi li qiesa kriet bi Lm8,400 fis-sena postijiet li minnhom Westminister Securities kienet ser idahhal kera ta' Lm45,000 fis-sena. L-atturi ghalhekk jigu li ser jdahhlu Lm8,400 fis-sena mentri l-intervenuti fil-kawza jdahhlu Lm35,000. Dawn il-kondizzjonijiet, u l-fatt li l-intervenuti pperpetwalizzaw l-interess taghhom fuq il-proprejta, zgur mhumiex gusti kif jitlob l-art. 1530 bhala kondizzjoni biex il-kirja tkun torbot lis-sidien ukoll. Ghalhekk l-intervenuti fil-kawza m'ghandhomx titolu fuq il-fond.

Eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta
Is-socjeta' konvenuta eccepiet li l-kera in kwistjoni kien qed jigi reklamat kemm mill-atturi kif ukoll mis-socjeta' Westminister Securities Limited u ghalhekk huma

ddepozitaw il-kera fil-Qorti akkont taz-zewg partijiet konsegwentement m'ghandhomx ibatu spejjez ta' dina l-kawza.
Il-konvenuti qed jissottomettu li kwalunkwe nuqqas ta' pagament favur l-atturi huwa attribwibbli ghal kawza estraneja fid-dawl ta' pretenzjonijiet konfliggenti.
Illi jirrizulta mill-provi li s-socjeta' konvenuta kellha titolu tant li l-atturi fic-citazzjoni ppremettew li l-appartament ghadu mikri lis-socjeta' konvenuta u qed jitolbu li dawn ihallsu s-somma ta' LM 7730.77 kera ghal perjodu 14/2/1996 sat 30/5/97. Il-konvenuti bhala inkwilini huma obbligati li jhallsu l-kera mitlub, liema ammont mitlub ma giex kontestat.
Il-konvenuti jirritjenu li huma m'ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' dina l-kawza billi kienu lesti li jhallsu l-kera izda minhabba il-pretenzjonijiet konfliggenti ta' l-atturi u Westminister Securities huma ddepozitaw l-kera fil-Qorti. Pero' billi issa jirrizulta li l-kera kien dovut lill-atturi, l-atturi m'ghandhomx jbatu l-spejjez talli l-ammont gie depozitat il-Qorti.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi billi
prevja li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u ta' l-intervenuti fil-kawza;
tilqa' t-talba attrici
u stante li s-socjeta' konvenuta giet imexxija hazin mill-intervenuti fil-kawza;
l-ispejjez tal-kawza ghandhom jithallsu mill-intervenuti fil-kawza.
Bl-imghax kif mitluba.

< Sentenza Finali >

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