MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-9 ta' Marzu, 2005

Citazzjoni Numru. 862/2002

Mariano Debono, Matilde Debono, Alison Pace, Matilde Bezzina, Stephen Bezzina, Robert Bezzina, Rodianne Bezzina, Graziella Bezzina, Danillo Bezzina.

-vs-

Vincent u Mary konjugi Spiteri u Yvette Spiteri.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fil-25 ta' Lulju, 2002 li permezz tieghu l-atturi ppremettew:

Illi huma proprjetarji tal-fond bl-isem "Carmel", illum igib l-isem "Marvin" f'Xintill Street, Tarxien, liema fond kien gie

moghti b'cens temporaneju ghal hamsa u ghoxrin (25) sena lill-Charles Fenech, l-awtur tal-konvenuti; (Dok. A).

Illi sussegwentement b'kuntratt iehor datat 16 ta' Jannar, 1982, Charles Fenech biegh u ittrasferixxa lill-konvenuti konjugi Spiteri l-utili dominju temporaneju ghaz-zmien li fadal mill-koncessjoni enfitewtika li saret ghal zmien hamsa u ghoxrin sena b'effett mis-17 ta' Mejju, 1976 tal-fond hawn fuq indikat; (Dok. B).

Illi dan il-fond inkera mill-konvenuti konjugi Spiteri lil binthom Yvette Spiteri, l-konvenuta l-ohra.

Illi c-cens ghalaq fis-17 ta' Mejju, 2001 izda l-konvenuti ma jridux jizgombraw avolja gew interpellati jaghmlu hekk.

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

1. Tiddikjara illi l-konvenuti qeghdin jokkupaw il-fond bl-isem "Carmel", illum igib l-isem "Marvin" f'Xintill Street, Hal-Tarxien minghajr ebda titolu validu fil-Ligi;

2. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom jizgombraw lill-istess fond fi zmien qasir u perentorju."

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

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

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ipprezentata fit-23 ta' Ottubru, 2002 li permezz taghha l-konvenuta Mary Spiteri eccepixxiet:

1. Preliminarjament, l-atturi ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom.

2. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez:

(a) peress illi l-koncessjoni enfitewtika (Dok. B) kienet taghtihom id-drittijiet li effettivament qeghdin jivvantaw;

(b) peress illi l-lokazzjoni maghmula lil binthom, il-konvenuta Yvette Spiteri, hija valida ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi ghaliex saret "*under fair conditions*" u ghalhekk ghandha tigi rispettata. Konsegwentement, jezisti titolu validu ta' lokazzjoni.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta Mary Spiteri mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ipprezentata fit-23 ta' Ottubru, 2002 li permezz taghha l-konvenuta Yvette Spiteri eccepixxiet:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom, u dan peress illi l-eccipjenti ghandha titolu validu ta' lokazzjoni kif jirrizulta mill-annessa skrittura privata datata 5 ta' Awissu 1994 (Dok. "X") li saret "*under fair conditions*" u ghalhekk ghandha tigi rispettata.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta Yvette Spiteri mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ipprezentata fit-28 ta' Ottubru, 2002 li permezz taghha l-konvenut vincent Spiteri eccepixxa:

a. Illi l-atturi ghandhom preliminarjament, jaghtu prova li ghandhom titolu validu fil-ligi.

b. Illi fil-meritu, t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjes stante li t-titolu ta’ cens jaghti lok ghad-drittijiet rizultanti minn dan id-dritt rejali bil-konsegwenza li la jezisti t-titolu ta’ kera li sar taht “*fair and just conditions*”, l-atturi ma jistghux jinnegaw titolu validu ta’ lokazzjoni.

Salv eccezzjonijiet ohra.

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

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

Rat l-atti kollha processwali.

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 kien ittrasferixxa b’titolu ta’ sub-enfitewsi l-fond in kwistjoni fl-1976 ghal perjodu ta’ hamsa u ghoxrin sena. Meta din il-koncessjoni giet fi tmiemha fl-2001, l-utilista Fenech kien gia’ (fl-1982) ikkonceda b’sub-enfitewsi l-fond lill-konvenuti. F’certu zmien qabel ma ghalaq il-perjodu enfitewtiku l-konjugi Spiteri krew il-fond lil binthom Yvette illi hija wkoll konvenuta. Kollox allura jiddependi fuq jekk in effetti l-konvenuti ghandomx titolu. Hu car li sakemm ghalaq il-perjodu enfitewtiku l-konvenuti kellhom titolu validu. Huwa

z-zmien meta ghalaq dan il-perjodu illi johloq problema legali reali.

L-ewwelnett il-Qorti ma ghandhiex dubbju li l-konvenuti konjugi Spiteri ma jivvantaw ebda titolu validu fil-Ligi u dan minhabba l-fatt li kieku ma saritx l-iskrittura ta' lokazzjoni bejnhom u binthom kienu jkunu konvenuti huma biss u allura l-uniku difiza li setghu igibu kienet il-protezzjoni li taghti l-Ligi skond l-Att tal-1979 li kien emenda l-Ordinanza tad-Dekontroll. Din il-protezzjoni pero' hija biss moghtija lil dawk l-utilisti li kienu jokkupaw il-fond in kwistjoni f'Gunju 1979, u cioe' meta giet *in vigore* l-istess Ligi – ara per ezempju s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati fil-kawza fl-ismijiet Caruana vs Aloisio deciza fl-2002. Ghalhekk il-konjugi Spiteri ma ghandhom ebda titolu li jipprotegihom.

Hemm allura l-kwistjoni jekk Yvette Spiteri ghandhiex titolu validu in vista tal-iskrittura ta' lokazzjoni li saret fl-1994 (Dok X – Fol 38 tal-process).

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 Andrea Muscat vs Antonia Lautier, f' kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Frar, 1965, il-Qorti ppreseduta mill-Onor. Imhallef Maurice Caruana Curran qalet hekk;

"*Illi l-Qorti ma ssibx ragunijiet biex tbiddel il-gurisprdenza … 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 obbligat jirrispetta taht certi limiti, il-lokazzjoni li jsib korrenti fl-gheluq 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 l-konduttur jisfa' bla titolu fil-konfront tieghu.

… L-Artikolu 1619 m'huwiex hlief espedenti suggerit mill-esigenzi prattici biex jirrikoncilja l-interess tal-prorjetarju 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 dawn il-kwistjonijiet li llum ghandhom certa importanza fil-pajjiz minhabba forsi xi nterpretazzjoni 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 turbot ukoll lis-successur tieghu taht certi 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 preseduta minn Sir Anthony Mamo tat hafna twissijiet biex in-nies ma jabbuzawx minn dik is-sentenza u rriservat id-dritt li tezamina 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 jikkorrispondi ma' l-Artikolu 1530 fil-Kodici tal-lum, fil-waqt li l-Kap 109 huwa l-Kap 69 tal-lum.

Fir-rigward ta' sentenzi li nghataw anke wara Zahra vs Frendo, bhal Apap Bologna vs Portelli u Calleja vs Said *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 Vassallo vs Sammut deciza fis-17 ta' Frar, 1995 mill-Qorti tal-Appell.

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 Muscat vs Lautier 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-1994) *u kwindi dan il-fatt gia' gie assikurat.*"

Ghall precizjoni ghandu jinghad li dan l-Artikolu jghid li l-kirja "*maghmula minn dak li jkun jippossedi l-haga … taht titolu temporanju (tiswa' ukoll ghas-successuri tieghu .. ghal zmien mhux itwal minn erba' snin f'kaz ta' bini*." Kif gia' inghad il-Qorti tqis interpretazzjoni differenti ghal dik li qed tipprospetta hi ghal *akrobazija legali* fi kliem il-Qorti fil-kawza Scicluna vs Scicluna fuq imsemmija.

Ghandu jinghad li l-konvenuti ghamlu enfasi fuq il-fatt li kien donnu sar ftehim verbali bejn uhud mill-atturi u l-konvenut dwar kirja gdida izda meta kienu sejrin jiffirmaw skrittura inqala' intopp. Ghalhekk ma saret ebda prova li kien hemm xi ftehim u f'kull kaz, biex lokazzjoni ghal perjodu li jeccedi s-sentejn tkun valida, hemm bzonn ta' skrittura privata (Artikolu 1233 tal-Kap. 16). Il-Qorti ma thossx li dan ghandu b'xi mod jincidi fuq id-decizjoni taghha, anke ghaliex ma hemm ebda eccezzjoni ntavolata f'dan ir-rigward.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tilqa' l-ewwel talba tal-atturi, tiddikjara li l-konvenuti ma ghandhomx titolu validu biex jokkupaw il-fond imsemmi u ghalhekk tilqa' wkoll it-tieni talba. Tordnalhom biex fi zmien tlett xhur jisgombrah favur l-atturi.

Spejjes fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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