MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-1 ta' Lulju, 2005

Appell Civili Numru. 148/1999/1

Imhallef Dottor Alberto Giuseppe Magri, Sandro u Magda konjugi Magri, Renato u Doreen konjugi Magri, Yvonne armla ta' Anthony de Domenico; Joseph u Tanya konjugi Muscat, u Jane Mart David Pullicino kif ukoll l-istess David Pullicino

v.

Aeroflot Russian International Airlines; u b'digriet tat-2 ta' Novembru 1999, Westminster Securities Limited interveniet fil-kawza in statu et terminus u b'digriet tas-7 ta' Marzu 2000, is-socjeta` Westminster Securities Limited giet imsejha fil-kawza

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1.1 F'din il-kawza l-atturi appellati ippremettew li huma l-proprjetarji tal-fond numru 249 Republic Street, Valletta u permezz ta' citazzjoni qed jitolbu l-hlas tal-kera fl-ammonti hemm specifikati minghand is-socjeta` konvenuta, Aeroflot Russian International Airlines, peress li din kriet zewg ufficini fl-ewwel sular ta' dan il-blokk ta' bini. Is-socjeta` konvenuta eccepiet li hija sabet diffikulta` dwar lil min ghandha taffettwa dan il-hlas peress li haddiehor qed jippretendi li tali hlas kien dovut lilu u b'hekk dawn it-terzi gew imsejha fil-kawza. Jigi ipprecizat, ghal kull buon fini, li fl-atti tal-kawza s-socjeta` imsejha fil-kawza xi minn daqqiet tissemma' bhala Westminster Securities Limited, u dana kif suppost, u xi drabi ohra bhala Westminister Securities Limited, liema tismija hija skorretta.

Tajjeb ukoll li jigi ipprecizat li l-istess atturi intavolaw addizzjonalment kawza ohra (Citazzjoni numru 149/99) b'meritu identiku pero` b'talba b'ammont ta' kera differenti ghal perijodu ta' kera differenti.

B'digriet moghti mill-ewwel Qorti fit-2 ta' Novembru 1999, l-ewwel Qorti ordnat li z-zewg kawzi (Citaz. Nru. 148/99 u Citaz nru 149/99) jinstemghu kontestwalment. Ara wkoll f'dan is-sens il-verbal registrat quddiem din il-Qorti fis-seduta datata s-7 ta' Frar, 2005.

Jigi ipprecizat ukoll li filwaqt li fil-kawza in ezami, l-atturi qeghdin jitolbu l-ammont ta' LM15,043 ghall-perijodu li jibda mill-14 ta' Frar 1996, sal-gurnata tal-prezentata tac-citazzjoni fil-kawza bin-numru 149/99 qed jintalab invece l-ammont ta' LM15,490 ghaz-zmien hemm indikat, u dan bl-interessi sal-gurnata tal-hlas.

Fl-ahharnett jigi ipprecizat li filwaqt li f'din il-kawza l-appell in ezami gie intavolat mis-socjeta` msejha fil-kawza Westminster Securities Limited, fil-kawza l-ohra (Cit. Nru 149/99) l-appell gie interpost mill-imsejha fil-kawza kollha. Fi kliem iehor, fil-kawza l-ohra appella wkoll Alfred

Baldacchino minkejja li l-ewwel Qorti kienet laqghet it-talba tieghu biex jinheles mill-osservanza tal-gudizzju.

Billi, kif inghad, il-mertu ta' l-appell huwa identiku, dak kollu li ser jinghad in propozitu ghandu, mutatis mutandis, jghodd ghaz-zewg appelli interposti.

1.2 Jirrizulta illi permezz ta' kuntratti[1] ippubblikati fl-atti tan-nutar Dr. Giorgio Borg Oliver, il-fond in kwistjoni kien gie moghti b'subcens mill-awtur ta' l-atturi, Giuseppe Muscat, lil Edgar Baldacchino u Paolo Grech, f'isimhom u f'isem terzi ghall-perjodu ta' 51 sena bis-subcens ta' LM1,150 fis-sena. Dan is-subcens kien jiskadi fit-13 ta' Frar, 1996. Fiz-zmien li fih sar dan il-ftehim il-fond in kwistjoni kien jikkonsisti f'dar li kienet giet distrutta fil-gwerra u infatti kien gie specifikat li Grech u Baldacchino kellhom "jerigu benefikati stabbili u permanenti fl-istess fond ta' valur mhux inqas minn sitt elef lira (LM600) fi zmien sitt snin mil-lum, u dawn il-benefikati ghandhom jikkonsistu in parti fir-rikostruzzjoni ta' dar bl-appartamenti li sakemm ikun possibbli ikollhom il-forma ta' l-appartamenti li jirrizultaw mill-pjanta hawn unita ghar-registrazzjoni, dokument A – u in parti fir-rikostruzzjoni tar-Regent Cinema…."[2]

1.3 In segwitu, is-subcenswalisti permezz ta' kuntratt tat-30 ta' April 1966, kienu ikkoncedew il-fond b'subcens ghaz-zmien li kien fadal miz-zmien originali lis-socjeta` Regency Estates Limited (dak iz-zmien Westminster Holdings Limited) ghall-ammont ta' LM3,300[3] fis-sena. Matul dan iz-zmien Regency Estates Ltd kriet l-ambjenti li jinsabu go dan il-fond lil diversi persuni fosthom lill-konvenuti, u infatti l-ewwel kuntratt ta' lokazzjoni mal-konvenuti sar fis-7 ta' Gunju 1983.[4]

1.4 Jirrizulta li fit-30 ta' Mejju 1995, ftit tax-xhur qabel ma kien sejjer jiskadi s-subcens originali, Regency Estates

---

[1] Dak tad-9 ta' Frar 1945 (fol. 25) u dak tal-14 ta' Frar 1945 (fol. 6)
[2] fol. 11 tal-process 149/99 u fol. 8 tal-process 148/99
[3] affidavit ta' Alfred Baldacchino a fol. 104 tal-kawza cit nru – 149/99 u a fol. 100 fil-kawza cit nru 148/99
[4] Dok NR1, NR2, NR5 dokumentiipprezentati ma' l-affidavit ta' Natalia Romanova

Limited, is-subutilista, kriet il-fond Regency House lis-socjeta` Westminster Securities Limited u inoltre ceditilha l-kirjiet ta’ l-ambjenti fil-fond li kienu diga` gew koncessi b’lokazzjoni lil terzi, fosthom il-kirja li kienet ghamlet mas-socjeta` konvenuta.[5] B’dan il-mod is-socjeta` Regency Estates Limited eskogitat mezz biex bih tikkreja lokazzjoni ma’ Westminster Securities, u fl-istess waqt tibdel it-titolu tas-socjeta` Aeroflot minn wiehed ta’ kiri ma’ Regency Estates Limited ghal iehor ta’ sullokazzjoni mas-socjeta` Westminster Securities Limited.

1.5 Ftit qabel ma skada s-subcens originali, id-direttarji baghtu jinfurmaw lill-konvenuti li huma ma kienux se jirrikonoxxu l-kirjiet hekk maghmula mill-enfitewta jekk mhux b’kundizzjonijiet tajba ghalihom u b’hekk talbuhom jirritornaw ic-cwievet[6]. Tul dawn ix-xhur kien hemm korrispondenza bejn l-atturi, is-socjeta` konvenuta u d-difensuri taghhom. Fit-13 ta’ Settembru 1995, is-socjeta` Aeroflot kienet infurmat lill-atturi li hija kellha titolu ta’ kera taht kundizzjonijiet gusti u li hija kienet anke hallset ammont ta’ kera bil-quddiem[7]. Regency Estates Limited min-naha taghha kienet infurmat lill-inkwilini kollha li kellhom jinjoraw l-ittra ta’ l-atturi u li l-posizzjoni taghhom bhala inkwilini kienet protetta bil-ligi[8] – u infatti huma dejjem baqghu jishqu fuq dan il-punt. Sadanittant, il-konvenuti, fuq talba ta’ l-atturi ghaddew lill-atturi kopja tal-kuntratt ta’ lokazzjoni li huma kienu ghamlu ma’ Regency Estates Limited. Sussegwentement, id-difensur ta’ l-atturi infurmahom li huma ma kienux se jirrikonoxxu l-lokazzjoni jekk ma jkunux sodisfatti bil-kundizzjnijiet ta’ dan il-ftehim ta’ lokazzjoni u infatti, kienu anke baghtulhom ittra gudizzjarja biex jizgumbraw mill-fond de quo wara li ghalaq is-subcens originali. Jirrizulta` pero` li xi zmien wara, l-atturi iddecidew li jirrikonoxxu din il-lokazzjoni u permezz ta’ ittra datata 4 ta’ Frar 1997 (Dok NR16) talbu l-hlas tal-kera rigwardanti numru ta’ skadenzi. Min-naha tieghu, Alfred Baldacchino, ghal Regency Estates Limited ukoll ried il-hlas tal-kera u b’hekk il-konvenuti ddecidew li

[5] ara klawsola 3 tal-ftehim li jinsab a fol. 177 tal-process 148/99
[6] Dok C fol. 32 fil-process 149/99
[7] Dok NR9 ma’ l-affidavit ta’ Nadia Romanova
[8] Dok NR 10

jiddepozitaw il-kera li kien ghadhom ma hallsux il-Qorti. L-atturi ghalhekk istitwew il-kawza ghall-hlas tal-kera allegatament dovuta lilhom minghand is-socjeta` konvenuta.

ID-DECIZJONI TA' L-EWWEL QORTI

2.1 B'decizjoni tal-15 ta' April 2002, il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddecidiet hekk:
"Ghalhekk, l-eccezzjoni tal-konvenuta ma tistax tintlaqa' u hija michuda. Billi, izda, kienet is-socjeta` msejha fil-kawza illi lill-konvenuta mexxietha hazin, huwa xieraq illi l-ispejjez tal-kawza thallashom is-socjeta` msejha fil-kawza.

Ma saret ebda kontestazzjoni dwar il-*quantum* tal-kera mitlub.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-qorti taqta' l-kawza billi, wara li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta u ta' l-imsejha fil-kawza, tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-attrici l-kera ta' hmistax-il elf u tlieta u erbghin lira (Lm15,043) flimkien ma' l-imghax skond it-talba.

Is-socjeta` msejha fil-kawza ghandha thallas l-ispejjez gudizzjarji kollha."

Kopja intiera tas-sentenza ta' l-ewwel Qorti qed tigi annessa bhala appendici biex tifforma parti integrali mill-odjerna sentenza.

L-APPELL TAS-SOCJETA` IMSEJJHA FIL-KAWZA

3.1 L-imsejjha fil-kawza hassitha aggravata bid-decizjoni ta' l-ewwel Qorti u ghalhekk interponiet appell minnha (fil-kawza Cit Nru 148/99 giet ikkjamata fil-kawza biss is-socjeta` Westminster Securities Limited).

3.2 L-appellanti tissottometti li biex wiehed jiddeciedi jekk il-kirja saritx taht kundizzjonijiet gusti, u kwindi torbotx lis-sid, wiehed ghandu jezamina jekk il-kundizzjnijiet imnizzla fil-ftehim tat-30 ta' Mejju 1995, bejn iz-zewg socjetajiet humiex "*fair and equitable*". Il-kundizzjonijiet li hemm bejnhom jew min minnhom u l-inkwilini ta' l-ambjenti gewwa Regency House huma *res inter alios acta*.

Tissottometti li skond il-gurisprudenza nostrana l-kriterji li wiehed ghandu jadopera biex jiddeciedi dan huma ragruppati hekk:

a) il-quantum tal-kera;

b) l-uzu illi l-fond jista' jservi u r-restrizzjonijiet fuq dan l-uzu;

c) ir-restrizzjonijiet fuq is-sullokazzjoni tal-fond u/jew assenjazzjoni tal-kirja; u

d) ir-responsabilita` tal-manutenzjoni u riparazzjoni tal-fond. Tippreciza illi l-ebda kaz li gie deciz ma jattalja preciz mal-fattispecie tal-vertenza in ezami peress illi l-fond moghti b'cens jinkludi fih diversi ambjenti separati, li huma mikrija lil terzi. Inoltre, is-socjeta` Regency Estates zammet il-partijiet komuni, inkluzi l-entratura, kurituri, bejt, lift u l-impjant tad-dawl, ilma u airconditioning.

3.3 Tissottometti li, skond l-ewwel Qorti, l-Artikolu 1530 tal-Kap. 16 ghandu jigi applikat soggettivament, skond kif jidhrilha l-Qorti, u mhux bi kriterju wiehed – dan izda mhux ir-ratio tal-ligi li ghandha dejjem tigi applikata bl-istess mod, u mhux kif jidhirlu l-Imhallef sedenti. Izzid li l-ewwel Qorti iddecidiet li ma kienx hemm kundizzjonijiet gusti peress illi l-kumpanija kienet qed thallas LM8,400 bhala kera u kienet qed iddahhal LM45,000 u b'hekk kien hemm diskrepanza kbira. Tissottmetti pero` li llum, filwaqt li d-dhul minn kirjiet tas-socjeta` Westminster Securities Limited naqas ghax tbattlu xi ufficini, il-kera pagabbli fis-sena zdiedet bi LM800 ghal wahda LM9,200 u fl-2003 kellha tizdied ghall-LM10,000. Jghidu li ghalkemm huwa veru li s-socjeta` Westminster Securities Ltd iddahhal tali somma, l-Qorti ghandha tqis ukoll li dan l-ammont mhux garantit peress li l-kirjiet jispiccaw, u b'hekk wiehed jista' biss jghid li s-socjeta` ghandha l-potenzjalita` li taqla' dan l-ammont. Inoltre issa s-subcens pagabbli lill-padrun dirett zdied bi tmien darbiet.

3.4 Dan maghdud, skond l-appellanti, dak li l-ewwel Qorti ghandha tezamina hija l-kera li qed iddahhal is-socjeta` Regency Estates Limited minghand is-socjeta`

Westminster Securities Limited paragunata ma' dak li Regency Estates qed thallas bhala subcens u l-kundizzjonijiet li jirregolaw il-ftehim bejn iz-zewg socjetajiet. Id-drittijiet u l-obbligazzjonijiet li Westminster Securities Limited ghandha vis-à-vis Regency Estates Limited u kwindi vis-à-vis l-atturi (wara l-gheluq tal-koncessjoni enfitewtika) jirrizultaw mill-ftehim tat-30 ta' Mejju 1995, u minn ezami tal-kuntratt jidher bic-car li dawn jissodisfaw il-kriterji (b), (c) u (d) imsemmija fuq u ghalhekk il-lokazzjoni li sehhet hija wahda that kundizzjonijiet gusti. Tillanja li meta wiehed jipparaguna l-ammont ta' LM8,400 ma' LM45,000, kif ghamlet l-ewwel Qorti, huwa facli li tirraguna kif ghamlet dik il-Qorti, izda l-ammont li ghandu jigi paragunat huwa dak ta' LM1,150, l-ammont ta' cens dovut u dak ta' LM9,200 (qabel LM8,400) pagabbli ai termini tal-ftehim tat-30 ta' Mejju 1995, u t-30 ta' Settembru, 1995. Inoltre, l-ammont ta' LM45,000 jista' jonqos u dak ta' LM9,200, joghla bir-rata ta' LM800 fis-sena kull erba' snin.

3.5 Tillanja li l-konkluzjoni tal-Qorti li l-koncessjoni li saret fit-30 ta' Mejju 1995, kienet biss "stratagemma ingenjuza izda artificjali… ftehim li nistghu nghidu illi persuna ghamlet maghha nnifisha, ghalkemm inqdiet bil-finzjoni legali ta' personalitajiet separati biex tiehu pussess ghal dejjem fuq hwejjeg haddiehor" hija zbaljata. Iz-zewg socjetajiet huma persuni guridici separati bil-kapacita` li jidhlu f'obbligazzjonijiet legali indipendenti minn xulxin, u l-fatt li l-azzjonisti jew id-diretturi huma l-istess nies huwa irrelevanti. Bil-kriterju ta' l-ewwel Qorti jispicca l-kuncett li beda jitwieled ta' "group of companies", li jippostula ezattament il-fatt li l-azzjonisti jkunu l-istess nies.

3.6 Finalment tilmenta ukoll li kienu l-awturi ta' l-appellanti li kienu investew fil-proprjeta` biex gie kostruwit l-edificju li hemm illum u mhux l-awturi ta' l-atturi, u kwindi huwa gust li l-appellanti jgawdu l-ammont ta' LM45,000 li dejjem huwa volubbli u fluttwanti, u s-socjeta` thallas lill-atturi ammont sostanzjalment oghla mill-ammont ta' cens li kienet thallas Regency Estates Limited. Il-kera li tircievi Westminster Securities Limited huwa l-korrispettiv ta' l-investiment li hija gharfet taghmel u l-ammont ta' LM9,200

huwa l-korrispettiv ghall-awment li jispetta lill-atturi mill-ammont originali tac-cens.

Fl-ahharnett izidu li l-ewwel Qorti hija wkoll skorretta meta tghid li s-socjeta` appellanti ma ghandhiex dritt li tivvanta xi drittijiet ta' reverzjoni tal-kera, u dan peress li dan ghadda lilha meta saru t-trasferimenti li irrizultaw fil-kors tal-kawza.

IR-RISPOSTA TA' L-ATTURI APPELLATI

4.1 L-appellati, min-naha taghhom jghidu li d-decizjoni ta' l-ewwel Qorti ghandha tigi konfermata stante li hija gusta u korretta fil-fatt u fid-dritt.

Huma jinsistu li l-ewwel Qorti korrettement ikkonkludiet illi l-kiri bejn is-socjetajiet ma kienx maghmul b'kundizzjonijiet gusti. Il-proprjeta` in kwistjoni hija korp ta' bini sitwat fil-qalba ta' Republic Street kompost minn diversi ambjenti u appartamenti li jintuzaw ghal skopijiet kummercjali u li ghandhom valur lokatizju u in effetti l-maggior parti huma mikrija lil terzi. Infatti, s-socjeta` konvenuta kienet kriet zewg ambjenti u l-kera telghet ghal LM9,000 fis-sena. Irrizulta wkoll mix-xhieda li l-valur tal-kirjiet hija sostanzjali u dan tela' ghal LM50,000 fl-1996. B'danakollu l-enfitewta qed jippretendi li jikri l-korp intier versu l-kera ta' LM8,000 filwaqt li jzomm id-dritt tas-sullokazzjoni u b'hekk jaghmel qliegh ta' hames darbiet l-ispiza tieghu.

4.2 L-appellati jissottomettu li l-enfitewta ma zammx in konsiderazzjoni l-protezzjoni tas-sid meta ghamel il-ftehim tal-kera imma semplicement ingenja stratagemma biex jibqa' jzomm il-fond minghajr ma jitghabba b'kera. Inoltre, wiehed ghandu jqis ukoll iz-zmien meta sar dan il-ftehim u l-fatt li l-appellant lanqas baghat jinforma lill-inkwilini proprji b'tali skrittura. Kieku l-appellant kellu f'mohhu li l-kirja kienet gusta ma kienx ikun daqshekk reticenti fuq in-natura tat-titolu tieghu, haga li harget fil-berah tul il-kawza odjerna.

4.3 Jissottomettu li fi kwalunkwe kaz l-iskrittura li fuqha qed bbaza il-jedd tieghu l-appellant (sic) ma torbotx lis-

sidien u lanqas lill-inkwilini proprji tal-fond ghaliex l-appellant ikkrea zewg kirjiet kontemporanei fuq l-istess ambjenti u ghadu sal-lum ma baghatx javza lill-persuni relevanti bic-cessjoni kompriza f'din l-iskrittura. Jispjegaw illi l-iskrittura turi li l-appellant ipprova johloq kirja favur kumpanija ohra tieghu u cedielha wkoll id-drittijiet li Regency Estates Limited kellha fuq l-inkwilini tal-fond, b'rizultat li l-kirja li Aeroflot ghamlet ma' Regency Estates Limited issa giet ceduta lil Westminster Securities, biex din ta' l-ahhar tibqa' bil-kera u tigbor il-kera dovuta ghas-sullokazzjoni. Skond l-appellati dan ma setax isir peress illi l-konvenuti Aeroflot ma kienux parti f'din l-iskrittura u ma jirrizultax li qatt accettaw tali sitwazzjoni. Infatti, jirrizulta li Aeroflot ma kienux jafu u meta s-sidien talbuhom ic-cwievet huma kitbu lil Regency Estates Limited u din irrispondiethom li l-posizzjoni taghhom kienet protetta bil-ligi. Dan ikkonfermah Alfred Baldacchino stess, li mistoqsi jekk qattx qal lill-inkwilini x'kienu r-ragunijiet jirrispondi li qatt ma qalilhom. Inoltre l-ittra tal-14 ta' Settembru 1995, minn Regency Estates Limited biex suppost jigu protetti l-interessi ta' l-inkwilini, ma ssemmi xejn dwar dan it-trasferiment li suppost sehh fit-30 ta' Mejju, 1995.

4.4 Jikkontendu inoltre li ma giex ippruvat li l-ftehim prodott kien genwinament jirrifletti skrittura mahluqa u iffirmata fit-30 ta' Mejju 1995, peress li tali skrittura la giet imbollata kif trid il-ligi, u lanqas giet notifikata lill-partijiet biex ic-cessjoni jkollha effett fir-rigward taghhom. L-ewwel darba li din issemmiet kien ferm wara li ghalaq ic-cens meta kwalisasi notifika ma seta' jkollha l-ebda effett fuq il-partijiet ghaliex il-posizzjoni kienet ikkristallizzat ruhha.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

5.1 Minn qari ta' l-appell ta' l-imsejha fil-kawza jidher kjarament li l-appell odjern jirrigwarda essenzjalment dik il-parti tad-decizjoni ta' l-ewwel Qorti fejn il-Prim Awla ikkonkludiet illi l-lokazzjoni maghmula lil Westminster Securities Limited mis-sub-utilista` ma kienitx that kundizzjonijiet gusti u b'hekk ma kienitx valida kontra d-direttarji, appellati odjerni, u dan wara li dik l-istess Qorti interpretat u applikat l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili. L-

appellanti tilmenta wkoll mill-fatt li l-ewwel Qorti ma tat ebda konsiderazzjoni ghall-investiment fil-bini maghmul mill-imsejhin fil-kawza. Izzid tillanja li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta irriteniet li s-socjeta` appellanti ma kellhiex dritt li tivvanta xi drittijiet ta' reverzjoni tal-kera, billi hija invece issostni li tali drittijiet ghaddew lilha meta saru t-trasferimenti li jirrizultaw mill-provi prodotti.

5.2 Ikun utli qabel xejn li jigi hawn riportat l-Artikolu 1530 tal-Kap. 16 illi jipprovdi hekk:
"(1) Il-ghoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-haga that fedekommess jew b'uzufrutt, jew that titolu iehor temporanju jew li jista' jinhall, jiswa wkoll kwantu ghas-successuri tieghu, jekk ikun sar that 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.

(5) 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 dakinhar tal-kuntratt."

5.3 Billi l-vertenza odjerna ticcentra ruhha principalment dwar l-interpretazzjoni ta' dan l-artikolu u tal-frazi "kundizzjonijiet gusti" ikun utili wkoll illi jigu ribaditi certu principji enuncjati mill-Qrati taghna dwar dan l-artikolu. Tali principji gew trattati *funditus* mill-Qorti ta' l-Appell, kif presjeduta, f'decizjoni ricenti fl-ismijiet **Angelo Zahra noe et v.Vincent u Teresa Pisani** deciza fl-1 ta' April 2005**,** fejn intqal illi –
"Fid-decizjoni in re *Gemma mart Joseph Brownrigg et v. Angelo Grima et* moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta' Gunju 2002, fejn si trattava ta' kirja maghmula mill-usufruttwarju ta' Villa gewwa Marsaxlokk gie ritenut illi,

"Biex twiegeb ghall-mistoqsija jekk il-kiri sarx 'that kundizzjonijiet gusti' essenzjalment trid tara jekk bonus paterfamilias illi jkun sid tal-haga kienx jikriha fiz-zmien meta kriha l-uzufruttwarju that dawk il-kundizzjonijiet. Jekk il-haga ma kienx jikriha li kieku kienet tieghu, ghax il-kundizzjonijiet ma jkunux ta' vantagg bizzejjed ghalih, mela ma ghandux jikriha meta hi ta' haddiehor u b'dawk il-kundizzjonijiet – li bihom ma kienx jorbot hwejgu – jorbot hwejjeg haddiehor."

5.4 F'decizjoni ohra precedenti imbaghad fl-ismijiet *Bernard Bugeja et v. Carmen Lantieri et* moghtija fl-4 ta' April 2001, il-Qorti ta' l-Appell spjegat li fil-verifika dwar jekk il-kundizzjonijiet tal-kirja kienux gusti jew le wiehed ried ihares lejn iz-zmien li fih tkun saret il-kirja: "kellha necessarjament tigi stabbilita b'ezami tac-cirkostanzi fattwali meta l-kunsens vinkolanti tal-kontraenti fil-ftehim tal-kiri holoq ir-rabta kontrattwali li biha l-fond ikun gie lokat."

Fl-istess decizjoni gie inoltre ritenut li,
"Fil-fehma ta' din il-Qorti l-gustizzja ta' dawn il-kundizzjonijiet kellha temani mill-fatt illi kien obbligu ta' min kellu f'idejh proprjeta` b'titolu temporanju u kien qieghed jikkoncediha lit-terz b'titolu ta' kiri, b'mod li b'tali negozju seta' kien qed jorbot lis-successuri tieghu fit-titolu, illi jagixxi *uti bonus pater familias* u li jassigura li dak in-negozju ma jkunx pregudizzjevoli ghall-interessi ta' min kellu jissuccedih, f'dan il-kaz ta' l-atturi. Il-gustizzja tal-kundizzjonijiet kellha wkoll naturalment tkun *inter alia* rifless tan-natura tan-negozju, tar-rejaltajiet ekonomici ezistenti fil-mument meta dan jigi konkjuz, taz-zmien meta sar il-ftehim in relazzjoni ma' dak li fih il-lokatur kellu jgawdi l-fond, ta' l-istat ta' dritt li kien jezisti allura u li kien jirregola l-kiri tal-fond tax-xorta that ezami u li iddefinielu l-potenzjal ekonomiku tieghu. Dan b'mod li wiehed ikun jista' jghid illi min kien qed izomm il-haga b'titolu temporanju kien, bil-ftehim, qieghed jaghmel att ta' amministrazzjoni gusta tal-proprjeta` li fl-ahhar mill-ahhar kienet ta' haddiehor.

Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk, filwaqt li kellhom ikunu l-kriterji tangibbli, marbuta maz-zmien meta tkun saret il-kirja, li kellhom jiddeterminaw il-verifika tal-gustizzja tal-kundizzjonijiet li tahthom tkun saret il-kirja, l-apprezzament ta' dawk il-kriterji kien ghal kollox imholli f'idejn il-Qorti apprezzament li kellu jkun wiehed oggettiv, kemm jista' jkun bazat fuq elementi fattwali, imma li mhux eskluz illi kien jinvolvi wkoll indagini soggettiva dwar l-elementi li jkunu iddeterminaw l-"idem placitum consensus" meta jkun gie finalizzat il-ftehim tal-kiri.

Din il-Qorti hi wkoll tal-fehma li l-gustizzja tal-kundizzjonijiet kellha allura tigi stabbilita minn ezami komplessiv tal-ftehim kollu tal-kiri u tal-kundizzjonijiet kollha li ghalihom ikun suggett. Il-ligi ma torbotx il-gustizzja tal-kiri ma' xi element partikolari, bhall-<u>quantum</u> (Sottolinear tal-Qorti) tal-kera (anke jekk dan kien element essenjali tal-lokazzjoni), jew id-dritt ta' sullokazzjoni, jew l-obbligu li jsiru benefikati. It-test veru, fil-fehma ta' din il-Qorti, kellu jkun fir-risposta ghad-domanda jekk il-ftehim, <u>fil-komplessita` tieghu</u>, kienx jitqies vantaggjuz mis-successur fit-titolu li kieku kien qed jaghmlu hu flok il-lokatur. Minn dan seta' jigi stabbilit jekk il-kirja kienitx that kundizzjonijiet gusti jew ingusti. Dan ifisser ukoll li min kellu l-fond f'idejh b'titolu temporanju kellu fil-mument meta ikkonceda l-fond b'titolu ta' kera, jissalvagwardja mhux biss l-interessi tieghu, imma wkoll l-interessi tas-successuri tieghu fit-titolu. Naturalment sakemm dan kien umanament u ragonevolment possibbli u kredibbli u dejjem jekk kien il-hsieb tieghu li l-kuntratt ta' kiri li jkun ghamel kellu jorbot lis-sucessuri tieghu fit-titolu. Altrimenti kien liberu li jiddisponi kif ried minn dik li f'dak iz-zmien kienet proprjeta` tieghu, fis-sens li seta' jiddisponi kif ried minn dik li f'dak iz-zmien kienet proprjeta` tieghu, fis-sens li seta' jiddisponi minnha liberament favur terzi fil-limiti bil-ligi stabbiliti."

5.5 Applikati dawn il-principji ghal kaz odjern, ma jidhirx illi l-appellanti ghandha ragun.

5.6 Dan l-apprezzament dwar il-gustizzja tal-kundizzjonijiet huwa primarjament wiehed fattwali, anke jekk indubbjament dan ghandu jsir fi sfond tal-principji tad-dritt applikabbli appena enuncjati. Jigi ipprecizat li l-appellanti hija korretta meta tissottometti li l-ebda kaz ma jattalja preciz mal-fattispecje tal-vertenza odjerna u dan peress illi l-fond moghti b’cens huwa kompost minn ghadd ta’ ambjenti separati li jinsabu mikrija lil terzi – u dan huwa fattur importanti li ghandu jigi konsiderat meta l-Qorti tiddeciedi jekk il-kundizzjonijiet humiex gusti. Hija wkoll korretta meta tissottometti li biex jigi deciz jekk il-kirja hijiex wahda that kundizzjonijiet gusti wiehed irid ihares lejn il-kuntratt tat-30 ta’ Mejju 1995, jigifieri l-kuntratt li bih saret il-lokazzjoni tal-fond 249 Regency House, Republic Street, Valletta, mis-socjeta` Regency Estates Limited lis-socjeta` Westminster Securities Limited, u dan johrog car mill-kliem ta’ l-Artikolu 1530 li jitkellem fuq il-kiri moghti minn min jipposjedi l-haga that fedekommess, jew b’uzufrutt jew that titolu iehor temporanju – izda dan ma jfissirx li l-Qorti ghandha tinjora kompletament ic-cirkostanzi ezistenti fiz-zmien li fih sar dan il-kuntratt ghaliex dawn se jghinu lill-gudikant jasal ghal soluzzjoni gusta u ekwa tal-vertenza in ezami. Izjed u izjed meta b’dan il-kuntratt, is-socjeta` Regency Estates Limited kienet qeghda mhux biss tikri l-fond, izda wkoll iccedi d-diversi kirjiet li hija kienet diga’ ghamlet ma’ terzi lis-socjeta` Westminster Securities Limited, li in effetti din ta’ l-ahhar hija l-“holding company” taghha. Alfred Baldacchino in fatti fil-kontro-ezami li sarlu quddiem l-ewwel Qorti[9] jikkonferma dan kollu u jelabora hekk,
“…Jigifieri Westminster Securities ghandha ninety-nine point nine nine ta’ Regency Estates, the other one share huwa tieghi, ghalhekk ghidtlek tieghi. The holding company hija Westminster Securities.

Av. John Refalo – u inti ghandek ninety-nine point nine nine per cent?

Xhud – Yes. Yes. Westminster Securities tieghi u Regency Estates tieghi through my holding company.”[10]

---

[9] fol. 111 et seq fil-process 149/99
[10] fol. 113 – 114

Kien proprju ghalhekk li l-ewwel Qorti ikkummentat li nholqot "…l-istratagemma, ingenjuz izda artificjali, tal-ftehim ta' cessjoni ta' kirjiet li fit-30 ta' Mejju 1995 ghamlet mas-socjeta` msejha fil-kawza: ftehim li nistghu nghidu illi persuna ghamlet maghha nfisha, ghalkemm inqdiet bil-finzjoni legali ta' personalitajiet separati, biex tiehu pussess ghal dejjem fuq hwejjeg haddiehor" u mhux ghaliex hija injorat il-kuncett, accettat mil-ligi taghna stess, ta' l-ezistenza tal-"group of companies".

5.7 Ghalkemm huwa veru li z-zewg kumpaniji huma persuni guridikament separati, bil-kapacita` li jidhlu f'obbligazzjonijiet legali indipendenti minn xulxin, u dan anke jekk ikollhom l-istess diretturi jew l-istess azzjonisti – izda dawn il-Qrati ghamluha wkoll cara li fejn jirrizulta li jkun hemm agir skorrett li juri mala fede m'ghandux japplika l-principju tas-"separate juridical personality". Dan kien proprju dak li kienet ghamlet il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Av. Dr. Jose` Herrera nomine et vs Tancred Tabone et noe**. Meta sussegwentement kienet saret talba ghar-ritrattazzjoni ta' din id-decizjoni, il-Qorti ta' l-Appell[11] kienet spjegat illi dik il-Qorti ma kienitx applikat il-beneficcju tal-personalita` guridika distinta –
"mhux minhabba svista jew ghax 'insietu', izda ghamlet hekk ghar-ragunijiet ta' fatt u ta' dritt li enuncjat fis-sentenza taghha. Il-Qorti kellha dritt li taghmel hekk, ghaliex l-imsemmi principju mhuwiex ta' bilfors principju ta' applikazzjoni universali. In fatti d-dottrina tghallem li fil-kazi kongruwi, jista' eccezzjonalment ma jigix applikat, minhabba li l-Qorti thares aktar 'il boghod minn dak li jidher fil-wicc."

5.8 Fil-kaz odjern il-kumpanija Regency Estates Limited kellha l-fond in kwistjoni b'subcens li pero` kien se jiskadi fit-13 ta' Frar, 1996. Is-subutilista kien ghalhekk obbligat li jirritorna l-fond, bl-izvilupp u l-benefikati kollha li kienu saru minnu lis-sidien. Min-naha l-ohra l-utilista, matul il-

[11] 15/3/1996

perjodu tac-cens, ghandu d-dritt li jgawdi l-proprjeta` sa l-ahhar u ai termini ta' l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili jista' anke jikri l-fond lil terzi ghaz-zmien oltre t-terminu tac-cens tieghu, erba' snin fil-kaz ta' immobbli u dan that kundizzjonijiet gusti. Fil-kaz odjern iz-zewg socjetajiet ghamlu dan il-ftehim biex b'dan il-mod l-immobbli de quo jibqa' fil-pussess taghhom u jittrasformaw titolu temporanju f'wiehed potenzjalment perpetwu, ghad-dannu tad-direttarji. In fatti, is-socjeta` Regency Estates Limited kienet ilha li hadet il-fond b'subcens mit-30 ta' April 1966, u f'dan iz-zmien kienet kriet diversi ambjenti gewwa dan l-immobbli, izda hija allegatament ghamlet dan il-ftehim ta' lokazzjoni mas-socjeta` Westminster Securities Limited fit-30 ta' Mejju 1995, jigifieri ftit xhur biss qabel ma skada s-subcens. Hawnhekk ikun opportun li jigi rilevat ukoll illi tali ftehim gie imbollat biss fil-mori tal-kawza u dan wara li l-ewwel Qorti kienet sfilzat dan id-dokument mill-atti fis-7 ta' Marzu 2000[12], u li sussegwentement rega' gie ipprezentat permezz ta' nota fil-15 ta' Jannar 2001, wara li s-socjeta` ottemperat ruhha mal-ligi[13], u imbollatu fid-9 ta' Mejju, 2000. B'hekk kif sewwa issottomettew l-appellati, ma hemm l-ebda certezza li tali ftehim realment sar qabel ma skada c-cens. F'dan ir-rigward, huwa ta' utilita` li wiehed ihares lejn l-Affidavit ta' Natalia Romanova, l-interpretu tas-socjeta` konvenuta u d-dokumentazzjoni hemm annessa. Fost tali dokumentazzjoni jirrizulta minn Dok NR10 u Dok NR11, it-tnejn datati 14 ta' Settembru 1995, li Regency Estates Limited kienet qeghda tidher bhala s-socjeta` responsabbli kemm mas-sidien kif ukoll ma' l-inkwilini ta' l-ambjenti fil-fond u dan nonostante li l-ftehim tac-cessjoni lis-socjeta` Westminster Securities Limited allegatament sar fit-30 ta' Mejju, 1995. Natalia Romanova meta tixhed dwar il-korrispondenza li kien hemm bejn is-socjeta` konvenuta u l-partijiet l-ohra fil-kawza odjerna tispjega li Aeroflot kienet irceviet ittra minghand Alfred Baldacchino datata 11 ta' April 1997[14], fejn hu irrefera ghal ittra li suppost baghtilhom biex jinfurmahom li kien sar it-trasferiment favur Westminster Securities Limited u li huma kellhom ihallsu l-kera lil din il-kumpanija u zzid li

[12] fol. 69 tal-process cit nru - 148/99
[13] fol. 75 et seq – cit nru 148/99
[14] Dok NR23 anness ma' l-affidavit fil-process 148/99

din pero` "was not found either in the Aeroflot file on the subject nor in our legal advisor's file." Tixhed ukoll li d-difensur legali taghhom kien talab kopja ta' dan il-ftehim izda Mr. Baldacchino ma kienx baghtilhom kopja. Permezz ta' l-ittra tat-2 ta' Mejju 1997 (Dok NR25) pero`, huwa infurmahom li setghu jarawh fl-ufficju tieghu. Din ic-cirkostanza ghalhekk ghandha tittiehed in konsiderazzjoni meta wiehed jiddeciedi jekk il-kirja in kwistjoni torbotx lis-sidien jew le.

5.9 Minn ezami tal-kuntratt illi sar bejn iz-zewg socjetajiet jirrizulta li kienu gew miftehma diversi obbligi u drittijiet bejn is-socjetajiet. Fost dawn kien hemm anke ftehim fuq l-ammont ta' kera pagabbli, liema ammont kien joghla kull terminu ta' 4 snin. Fil-ftehim tat-30 ta' Mejju 1995[15], jidher in fatti illi z-zewg socjetajiet kienu qablu li l-inkwilin ma setax jissulloka l-fond (paragrafu 4(x) fol. 78). Sar qbil ukoll li l-inkwilin ma setax jaghmel alterazzjonijiet strutturali minghajr il-permess bil-miktub ta' sid il-kera, ftehmu dwar id-drittijiet ghall-access tal-partijiet komuni tal-blokk, u anke dwar l-ispejjez li kellha thallas is-socjeta` Westminster Securities Limited. Min-naha taghha, is-socjeta` Regency Estates Limited zammet ir-responsabilita` tal-partijiet komuni u gie stipulat li din kellha l-obbligu li,
"(a) to paint, repair, uphold, maintain and manage the lift, air conditioning equipment, common areas, water and electricity services;

(b) provide a porter and cleaner for the building;

(c) keep the building insured against loss or damage by fire, explosion, storm or tempest (including lightning), aircrafts and any articles dropped therefrom…".
Gie miftiehem inoltre li Regency Estates Limited ma kellhiex tinterferixxi fid-dritt tat-tgawdija tal-proprjeta` mill-inkwilin.

---

[15] fol. 77 tal-process 148/99

Mid-daqqa t'ghajn jidher ghalhekk illi l-kuntratt ta' lokazzjoni u cessjoni li sar bejn iz-zewg socjetajiet huwa mfassal bhal bosta kuntratti ta' dan il-generu. B'daqshekk izda ma jfissirx illi l-kirja de quo saret that kundizzjonijiet gusti ghaliex gie ritenut mill-Qrati taghna illi hu bizzejjed li tigi ravvizata bhala ingusta kundizzjoni wahda partikolari u li tkun ta' certa portata li hija ingusta biex il-kirja titqies li ma torbotx lis-sid.

5.10 Fil-kaz odjern, il-kera pattwita bejn iz-zewg socjetajiet fil-ftehim taghhom tat-30 ta' Mejju 1995, kienet ta' LM7,200, liema ammont kien jizdied b'LM600 fis-sena kull erba' snin u dan kien ikopri l-bini kollu hlief it-tieni sular, li mbaghad kien gie mikri lill-istess socjeta` bi ftehim li sar fit-30 ta' Settembru 1995, li pero` baqa' ma giex esebit. Jirrizulta pero` mill-affidavit ta' Alfred Baldacchino li l-kera ghal dan is-sular kienet ta' LM1,200 fis-sena u l-fond kollu ghalhekk kien inkera fl-1995 ghall-ammont ta' LM8,400[16]. Skond l-appellanti dan l-ammont huwa gust peress illi l-kera tizdied awtomatikament kull erba' snin u meta tigi ikkomparata mac-cens, li kien ta' LM1,150 fis-sena kienet tammonta ghal zieda sostanzjali. Dan l-argument, izda, ma hux validu. Il-proprjeta` in kwistjoni hija korp ta' bini li jintuza ghal skopijiet kummercjali, kompost minn diversi ambjenti li jinsabu mifruxa fuq diversi sulari li jintuzaw bhala ufficini u hwienet. Il-bini jinsab fit-triq principali tal-Belt Valletta u fiz-zmien li saret il-lokazzjoni lil Westminster Securities Limited mis-subutilista` diga` kien hemm ambjenti mikrija lil terzi u in effetti fil-ftehim saret ukoll cessjoni tal-lokazzjonijiet ezistenti. Wahda minn dawn kienet proprju l-lokazzjoni li saret mas-socjeta` konvenuta li kienet ghal ammont sostanzjali, u b'hekk <u>wiehed ma jistax jghid li l-utilista` meta kera l-proprjeta` lis-socjeta` Westminster Securities Limited kien tabilhaqq qieghed ihares l-interessi tad-direttarji</u> li setghu jsibu ruhhom marbuta mal-kirja hekk maghmula. Bla dubju, l-utilista` kien iktar ikkoncernat li jhares l-interessi tieghu peress li hu kien investa biex jistabbilixxi l-bini li hemm illum, u mhux l-awturi ta' l-appellati, li ikkoncedew biss kostruzzjoni li kienet intlaqtet

[16] fol. 104 tal-process 149/99

bl-effetti tal-gwerra u kienet qed taqa' bicciet. Tali investiment izda ma jistax jiggustifika din il-kirja peress illi l-utilista` kien jaf illi hu kellu koncessjoni temporanja u inoltre kien gie specifikat fl-istess koncessjoni enfitewtika tal-1945 li riedu jsiru benefikati fl-ammont ta' mhux anqas minn LM6,000 mill-utilista` fi zmien sitt snin mid-data tal-koncessjoni enfitewtika. Finalment jinghad li kienet korretta l-ewwel Qorti meta ikkonsidrat l-ammont ta' diversi kirjiet li kienet qeghda iddahhal is-socjeta` Westminster Securities Limited mill-korp ta' bini in kwistjoni ghaliex din kienet cirkostanza rilevanti ghas-soluzzjoni tal-vertenza odjerna. Huwa veru li l-ammont ta' kera li ddahhal lis-socjeta` Westminster Securities Limited, madwar LM45,000 fis-sena, hija volubbli peress illi l-ambjenti in kwistjoni mhux dejjem ikunu mikrijin, izda li kieku l-bini in kwistjoni kien f'idejn is-siden fl-1995 dawn ma kienux se jikru korp ta' bini daqshekk kbir, f'post daqshekk centrali, ghal dak l-ammont.

5.11 Meqjus is-suespost, ma jirrizultax li l-kirja saret taht kundizzjonijiet gusti u l-kirja li saret ma tistax titqies li kienet torbot lis-sidien. Fil-paragrafu 19 tar-rikors ta' l-appell taghha, inoltre, is-socjeta` appellanti tillanja li l-ewwel Qorti ma kienitx korretta meta qalet li hija ma setghetx tivvanta xi drittijiet ta' reverzjoni ta' kera. Skond l-appellanti, tali dritt ta' reverzjoni gie akkwistat minnha ghaliex dak li kienu jgawdu l-awturi taghha ghadda fuqha meta saru t-trasferimenti li irrizultaw fil-kors tal-kawza. Fuq dan ukoll il-konsiderazzjonijiet ta' l-ewwel Qorti huma korretti. Dawn id-drittijiet li l-awturi ta' l-appellanti allegatament kellhom jirrizultaw mill-kuntratt ta' subcens li sar fl-1945 bejn l-awtur ta' l-atturi u Grech u Baldacchino et. Tali drittijiet, kif korrettement spjegat l-ewwel Qorti, gew moghtija lill-utilisti u lis-successuri taghhom fit-tgawdija ta' l-utile dominium. Is-socjeta` appellanti, qatt ma kellha sehem minn dan l-utile dominium hija ghamlet biss kuntratt ta' lokazzjoni, liema lokazzjoni kienet tinkorpora biss li gej:
"The lease incorporates the cession and assignment by the Lessor to the Lessee 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."

Konsegwentement, l-argument ta' l-appellanti li d-drittijiet ta' reverzjoni iddevolvew fuqha ma jreggix ghax legalment huwa infondat.

Ghal dawn ir-ragunijiet, u billi ebda wiehed mill-aggravji ta' l-appellanti ma jirrizulta li hu fondat, l-appell ta' l-imsejha fil-kawza qed jigi michud.

Tiddeciedi ghalhekk billi, filwaqt li tikkonferma in toto s-sentenza appellata kif moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, tichad l-appell ta' l-imsejha fil-kawza bl-ispejjez gudizzjarji kontra taghha.

Deputat Registratur
Mgc

APPENDICI

Kopja tas-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April 2002, qeghda tigi annessa ma' l-odjerna sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

< Sentenza Finali >

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