



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta ta' l-14 ta' Novembru, 2005

Citazzjoni Numru. 1789/2000/1

**Raymond Bartolo, Joseph Cutajar, Charles Bartolo u  
Charles Saliba**

***Versus***

**Eric McEwen u *South Tradelinks Limited***

F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu illi l-qorti tgħid illi huma bħala sidien ta' proprjetà immobbli ma humiex marbuta minn kiri magħmul minn utilista fi żmien meta l-proprjetà kienet mogħtija b'ċens.

lċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt tal-25 t'Ottubru 1972 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, Antonia armla minn Paolo Grech ġawtrici ta' l-atturi kienet tat lill-konvenut Eric McEwen l-appartament numru wieħed (1) fil-korp numru erbgħa u erbgħin (44), Triq San Ġorġ, San Ġiljan, b'titolu ta' enfitewsi għaž-żmien mit-30 ta' Ġunju 1972 sad-29 t'April 2000.

Meta s-sub-enfitewsi għalqet, l-atturi bħala sidien tal-fond talbu lill-konvenut McEwen biex iroddulhom, iżda kienu

mgħarrfa illi b'kitba privata tat-13 ta' Marzu 1985 McEwen kien kera l-fond lis-soċjetà konvenuta *South Tradelinks Limited* għal żmien ta' erba' snin, li jiġgedded tliet darbiet għal erba' snin kull darba.

Il-konvenut McEwen huwa azzjonist fis-soċjetà konvenuta, u qiegħed imexxi n-negozju fil-fond.

L-atturi għalhekk iġhidu illi l-kiri sar *in mala fide* u mhux kif trid il-liġi, u sar biss biex iċaħħad lis-sidien mit-tgawidja tal-fond meta tagħlaq is-sub-enfitewsi. Il-kiri għalhekk sar bi ksur tal-liġi u ma jiswiex.

Billi għalhekk sejn lill-konvenuta biex tiżgombra mill-fond, l-atturi fetħu din il-kawża u qiegħdin jitolbu illi l-qorti, wara li (1) tgħid illi l-kiri magħmul mill-konvenut McEwen lis-soċjetà konvenuta ma jiswiex, u (2) illi l-konvenuti, jew min minnhom qiegħed iżomm il-fond, qiegħdin iżommu l-fond mingħajr titolu li jiswa fil-liġi, tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min minnhom qiegħed iżomm il-fond, sabiex fi żmien qasir u perentorju joħorġu mill-fond u jroddu ċ-ċwieviet lill-atturi. Qiegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' żewġ ittri legali.

L-atturi żammew ukoll il-jedd illi 'l quddiem ifittxu lill-konvenuti għad-danni.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. il-kirja tiswa u "tirrifletti r-realtà tal-modalità kif kien ġestit in-negozju fil-fond in-kwistjoni"; u
2. għalhekk is-soċjetà konvenuta qiegħda żżomm il-fond b'titolu ta' kiri li jiswa fil-liġi u ma għandhiex tiġi żgumbrata mill-fond.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

Il-konvenut McEwen kien ħa l-fond li dwaru saret il-kawża b'sub-enfitewsi mingħand l-awtriċi ta' l-atturi b'kuntratt tal-25 t'Ottubru 1972 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia. Is-sub-enfitewsi kellha seħħ mit-30 ta' Ġunju 1972 sad-29 t'April 2000, u s-sub-ċens kien ta' ħamsa u erbgħin lira (Lm45) fis-sena. Is-sub-utilista kellu l-fakoltà li jniffed il-fond mal-fond numru tlieta u erbgħin (43) fl-istess triq.

Fit-13 ta' Marzu 1985, waqt li kienet għaddejja s-sub-enfitewsi, il-konvenut McEwen kera kemm il-fond li dwaru saret il-kawża kif ukoll il-fond numru tlieta u erbgħin (43) lis-soċjetà konvenuta *South Tradelinks Limited*, b'dawn il-pattijiet fost oħrajn:

1. The lease is for a period of four years renewable for a further three periods of four years each;
2. The rent shall be £M90 *per annum* during the first four years, £M240 *per annum* during the fifth year, £M547 *per annum* during the sixth to the tenth year, and £M750 *per annum* during the 11<sup>th</sup> to the 14<sup>th</sup> year, after which time it shall continue to increase in accordance with the cost of living every four years;
3. The premises shall be used for commercial purposes;
4. The ordinary maintenance of the premises ...  
... shall be at the charge of the tenant.

Hemm ukoll il-patt illi l-kerrej ma setax iċedi l-kiri jew jagħmel sub-lokazzjoni, iżda l-ftehim ma jgħidx illi trasferiment ta' ishma fis-soċjetà jitqies bħallikieku ċessjoni.

Biex kiri mogħti minn utilista jorbot lis-sid wara l-konsolidazzjoni tad-dirett dominju, jinħtiegħ illi l-kiri jsir kif irid l-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili:

**1530.** (1) Il-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt fedekommess jew b'użufrutt, jew taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall, jiswa wkoll kwantu għas-suċċessuri tiegħu, jekk ikun sar taħt kondizzjonijiet ġusti, u għal żmien mhux iżjed minn tmien snin, fil-każ ta' raba', jew erba' snin, fil-każ ta' bini, jew għal żmien soltu skond l-użu, fil-każ ta' ħwejjeġ mobbli, jew għal kull żmien aqsar minn kull wieħed miż-żminijiet fuq imsemmija, fil-każ ta' beni li l-kiri tagħhom għal aktar minn dak iż-żmien aqsar huwa ipprojbit.

(2) Il-kiri mogħti għal żmien itwal mill-persuna li tipposjedi l-ħaġa kif jingħad hawn fuq, jiġi, fuq talba tas-suċċessuri tiegħu fil-pussess tal-ħaġa, imnaqqas għaż-żmien li jmiss kif imsemmi hawn fuq, u dan iż-żmien jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-kuntratt.

Dan l-artikolu huwa maħsub sabiex min ikollu l-pussess taħt titolu temporanju jkun jista' jgawdi l-ħaġa sal-aħħar, ukoll billi jkriha, għax, li kieku ma setax jagħti b'kiri ħlief għaż-żmien li jkun fadal mit-titolu tiegħu, isibha iebsa, jekk iż-żmien li jkun fadal ikun qasir, li jsib kerrejja li jkunu lesti jikru għal dak iż-żmien qasir. Għalhekk, effettivament, li ma kienx hemm l-art. 1530, ma kienx ikun jista' jkri fl-aħħar snin tat-titolu tiegħu għalkemm il-liġi tagħtih dak il-

jedd. L-art. 1530, iżda, jagħtih is-setgħa li jiggarantixxi t-titolu għaż-żmien imsemmi f'dak l-artikolu, ukoll jekk dak iż-żmien ikun aktar miż-żmien li jkun fadallu t-titolu temporanju, u l-kerrej, li jkollu moħħu mistrieħ għal dak iż-żmien, ikun aktar lest illi jikri:

Secondo i principii generali, le locazioni consentite dall'usufruttuario dovrebbero finire col suo godimento. ...  
... Ma l'usufruttuario allora non troverà conduttori o non ne troverà che in pessime condizioni, soprattutto per gli immobili, perchè il locatario e il fittaiuolo esigono ordinariamente la garanzia di un godimento di una certa durata: diguisachè non potendo l'usufruttuario, supponiamo, goder lui stesso e non trovando conduttori, i beni resteranno improduttivi, con gran detrimento dell'usufruttuario da un lato, della società dall'altro, la quale società ha interesse che i beni producano il più possibile, e del nudo proprietario stesso, che ha più da temere dall'abbandono della sua cosa che non da un godimento regolare.<sup>1</sup>

Din is-silta ttiedet mill-kuntest ta' użufrutt, iżda l-argument iġġodd ukoll għal kull pussessur temporanju, bħal ma hu l-*utilista*.

Naturalment, il-liġi tħares ukoll l-interess tas-sidien, mhux biss dak tal-pussessur temporanju. L-interess tal-pussessur temporanju — dak li jkun jista' jikri wkoll sal-aħħar f'it żmien tat-titolu tiegħu — huwa wkoll il-miżura tal-jedd li jagħtih l-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili. Dak l-artikolu ma hux maħsub biex iċaħħad lis-sid għal dejjem minn ħweġju, jew illi jagħti lill-*utilista* mezz kif it-titolu tiegħu minn wieħed temporanju jagħmlu wieħed għal dejjem.

L-atturi qegħdin iġġidu illi, ladarba l-konvenut McEwan, fiż-żmien meta sar il-kiri, kellu l-biċċa l-kbira ta' l-ishma fis-soċjetà konvenuta, effettivament, meta kera lis-soċjetà, McEwen kien qiegħed jikri lilu nnifsu, taħt kondizzjonijiet li innegozjahom miegħu nnifsu u li għalhekk iħarsu l-interessi tiegħu biss u mhux ukoll dawk tas-sidien.

Huwa minnu illi meta enfitewta jikri lil soċjetà mmexxija minnu stess, li tkun effettivament *alter ego* tiegħu, ikollu oneru aktar iebes biex juri illi tassew il-kiri sar taħt kondizzjonijiet ġusti kif trid il-liġi. Dan iżda ma jfissirx, kif

<sup>1</sup> Baudry-Lacantinerie & Wahl, *Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile — Dei Beni*, §526.

jider illi qegħdin jippretendu l-atturi, illi meta enfitewta jikri lil soċjetà tiegħu stess, mela *ipso facto* l-kiri ma jorbotx lis-sidien; xorta l-qorti jkollha tara jekk il-kondizzjonijiet tal-kiri, meħuda kollha flimkien u fil-kuntest taż-żmien meta kienu stipulati, humiex ġusti.

Barra minn hekk, fil-każ tallum il-qorti hija sodisfatta illi s-soċjetà konvenuta ma kinitx biss *alter ego* tal-konvenut McEwan, u illi l-interessi ta' McEwan ma kinux identiċi għal dawk tas-soċjetà. Fil-fatt McEwan ma kienx waħdu fis-soċjetà u ma kellux l-ishma kollha. Għalkemm fil-bidu kellu l-biċċa l-kbira ta' l-ishma, fisser illi l-ftehim kien illi jkollu nofs hu u n-nofs l-ieħor ikun ta' sieħbu, u kien biss sakemm l-imsieħeb l-ieħor ħareġ seħmu tal-kapital illi McEwan żamm aktar min-nofs ta' l-ishma. Dan fissru McEwan stess, u l-qorti ma tara ebda raġuni għala ma għandhiex toqgħod fuq il-kelma tiegħu.

Ladarba McEwan kellu jaqsam il-qligħ tas-soċjetà, wara li jitnaqqsu l-ispejjeż, fosthom il-kera, bin-nofs ma' ħaddieħor, kien jaqbillu illi l-kera, li kien ser idaħħlu kollu hu, ikun għoli, ukoll jekk dan inaqqas mill-qligħ, li kellu jaqsmu ma' ħaddieħor.

Il-qorti għalhekk hija sodisfatta illi kien hemm negozjati ġenwini bejn McEwan u s-soċjetà konvenuta meta sar il-kiri, u ma kienx il-każ ta' wieħed illi jinneozja miegħu nnifsu u jħares l-interessi tiegħu biss.

Ngħaddu issa biex naraw jekk il-kondizzjonijiet miftiehma bejn iż-żewġ konvenuti kinux ukoll ġusti għas-sid.

Il-kondizzjonijiet matul iż-żmien tal-kiri li jgħaddi waqt li tkun għaddejja l-enfitewsi ma jinteressax lis-sid. Fil-każ tallum, l-ewwel ħmistax-il (15) sena tal-kiri — bejn Marzu ta' l-1985 u April ta' l-2000 — kienu fi żmien l-enfitewsi. Il-kiri nqasam f'erba' perijodi ta' erba' snin kull wieħed, u għalhekk l-ewwel tliet perijodi, ta' tnax-il sena b'kollox, ma jinteressawx lis-sidien. Li rridu nqisu mela huma l-kondizzjonijiet tar-raba' perijodu li beda fit-13 ta' Marzu 1997 u ntemm fit-12 ta' Marzu 2001.

Matul dak il-perijodu l-kera kien ta' seba' mija u ħamsin lira (Lm750) fis-sena. Dan il-kera kien ta' żewġ proprjetajiet flimkien — tal-fond li dwaru saret il-kawża u tal-fond numru tlieta u erbgħin (43) fl-istess triq — u ladarba fil-ftehim ma jingħadx kemm huwa l-kera għal wieħed u kemm għall-ieħor, il-qorti tifhem illi għandu

jitqies nofs għall-fond *de quo* u nofs għall-fond l-ieħor. Għalhekk il-kera meta l-proprjetà ikkonsolidat f'idejn l-atturi kienet ta' tliet mija u ħamsa u sebgħin lira (Lm375) fis-sena.

Il-perit imqabblad mill-qorti irrelata illi fl-1985 il-fond kien jiswa sitt elef lira (Lm6,000) u għalhekk seta' jinkera tliet mitt lira (Lm300) fis-sena. Meta tqis iż-żjeda fl-għoli tal-ħajja, il-kera kien ikun ta' erba' mija u tletin lira (Lm430) fis-sena fl-2000, meta seħħet il-konsolidazzjoni.

Il-qorti iżda hija tal-fehma illi, biex tara kemm kien xieraq li jinkera l-fond fl-1985, ma hux biżżejjed li jsir biss esercizzju matematiku biex taħdem ir-*return* ta' ħamsa fil-mija (5%) fuq il-kapital, kif jidher li għamel il-perit. Trid tqis ukoll kemm realistikament seta' jinstab min joffri dak il-kera fil-klima ekonomiku taż-żmien meta sar il-kiri. Jekk tgħid illi l-*utilista* seta' jikri biss bil-kondizzjoniet idejali, u kull ħaġa anqas titqies kondizzjoni li ma hijiex ġusta, tkun qiegħed tnaqqas wisq is-setgħa ta' l-*utilista* li jinqeda bil-fond billi jikrih, u ma kienx dan il-ħsieb tal-liġi.

Relevanti wkoll huwa l-fatt illi, meta l-awtriċi ta' l-atturi tat il-fond b'sub-enfitewsi fl-1972, is-sub-ċens miftiehem kien ta' ħamsa u erbgħin lira (Lm45) fis-sena li, meta tqis il-għoli tal-ħajja, kienu jiswew daqs ftit anqas minn mija u ħamsa u tletin lira (Lm135) fl-2000.

Wara li qieset dan kollu, il-qorti hija tal-fehma illi l-kera miftiehem ta' tliet mija u ħamsa u sebgħin lira (Lm375) fis-sena, imqabbel ma' kera idejali ta' erba' mija u tletin lira (Lm430), ma huwiex hekk baxx illi jwassalha biex tgħid illi ma huwiex ġust mas-sidien.

Jonqos iżda illi l-kera nqisuh ukoll fid-dawl tal-kondizzjonijiet l-oħra tal-kiri, u partikolarment relevanti għal dan il-għan huma l-pattijiet li jagħtu lill-kerrej is-setgħa li jinqeda bil-fond għal skopijiet kummerċjali, li jittgħu fuq il-kerrej l-obbligazzjoni li jagħmel tiswijiet ordinarji biss, u għalhekk jittgħu fuq is-sid l-obbligazzjoni li jagħmel tiswijiet oħra, u illi, effettivament, iħallu illi indirettament issir ċessjoni tal-kiri billi ma jqisux trasferiment ta' l-ishma fis-soċjetà bħala ċessjoni tal-kiri.

Is-setgħa tal-kerrej li jinqeda bil-fond għal kull użu kummerċjali, u l-fatt illi, effettivament tista' ssir ċessjoni tal-kiri, meqjusa fid-dawl tal-liġi tal-kera li titfa' fuq is-sid l-obbligu li jġedded il-kera bla limitazzjoni ta' żmien, fil-

fehma tal-qorti ma humiex kondizzjonijiet ġusti għax jagħtu lill-kerrej il-fakoltà li meta jrid jinnegozja l-fond u b'hekk jieħu qligħ li, fis-sewwa, imiss lis-sid. Kien ikun aktar xieraq li kieku l-patt kontra ċ-ċessjoni sar b'mod illi ma jhallix lill-kerrej jaħrab minnu billi jinqeda bil-finzjoni legali tal-personalità ta' soċjetà kummerċjali, biex hekk is-sid ikun jista' jieħu dak li jmiss lil fil-każ illi l-kerrej jiġi biex jinnegozja l-fond.

Biex ipatti għal kondizzjonijiet bħal dawk, il-kera kellu jkun ferm ogħla minn dak miftiehem. Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, il-kondizzjonijiet kollha meħuda flimkien jagħtu lill-kerrej vantaġġ u jcaħħdu lis-sid minn fakoltajiet b'mod illi l-kondizzjonijiet ma jistgħu jitqiesu bħala ġusti kif trid il-liġi biex il-kera jorbot ukoll lill-atturi.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi, wara li tqis illi l-appartament numru wieħed (1) fil-korp numru erbgħa u erbgħin (44), magħruf ukoll bħala l-fond numru erbgħa u erbgħin A (44A), Triq San Ġorġ, San Ġiljan, illum qiegħed f'idejn is-soċjetà konvenuta *South Tradelinks Limited* u mhux f'idejn il-konvenut Eric McEwen, li għalhekk tħarrek għalxejn, teħles lill-konvenut McEwen mill-ħarsien tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kontra l-atturi; tgħid ukoll illi l-kiri tal-fond magħmul minn McEwen favur is-soċjetà konvenuta ma jiswiex biex jorbot ukoll lill-atturi, u illi għalhekk is-soċjetà konvenuta qiegħda żżomm il-fond mingħajr titolu li jorbot lis-sidien; u tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tiżgombra mill-fond, u trodd iċ-ċwieviet lill-atturi, fi żmien xahar millum.

L-ispejjeż tal-konvenut McEwen iħallsuhom l-atturi; l-ispejjeż l-oħrajn kollha tħallashom is-soċjetà konvenuta.

### < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----