QORTI TAL-MAGISTRATI MALTA

MAGISTRAT

DR MICHAEL MALLIA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 28 ta' Mejju 2001

Numru 3

Avviz. numru 883/97mm

John u Mary konjugi Gauci

vs

Daniel Mizzi u Mary Camilleri u b'digriet tas-26 ta' Novembru 1998 l-isem Daniel gie mibdul ghal David

Il-Qorti,

Rat l-avviz ippresentat mill-atturi fit-2 ta' Mejju,1997 fejn talbu lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenuti li fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat jizgumbraw mill-ghalqa mlaqqma "Ta' Cennu" Limiti Hal Safi, prevja d-dikjarazzjoni illi l-kirja li saritilhom mic-censwalist ma tiswiex kontra l-atturi stante li l-istess kirja ma saritx taht kondizzjonijiet gusti u di piu t-terminu enfitewtiku skada.

Ghal fini ta’ kompetenza jigi dikjarat illi l-valur lokatizju ma jeccedix it-tliet liri Maltin (Lm3).

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittri ufficjali tad-29 ta’ Lulju 1996 u 14 ta’ Marzu,1997 kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew illi:

1. Preliminarjament l-atturi jridu l-ewwelnett jipprovaw it-titolu taghhom.

2. Bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, illi d-domanda attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom stante illi huma jiddetjenu l-ghalqa in kwistjoni taht titolu ta’ qbiela, taht kundizzjonijiet giusti u ilhom jiddetenuha ghal izjed minn ghoxrin sena.

3. Salv kull eccezzjoni ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni ta’ l-avukati difensuri.

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza tirrigwarda talba ta' l-izgumbrament tal-konvenuti mill-ghalqa maghrufa bhala Ta' Cennu limiti ta' Hal Safi. Din l-ghalqa kienet originarjament moghtija b'cens temporanju ghal zmien 99 sena b'kuntratt in atti Paolo Vassallo tat-28 ta' Awissu 1894. Id-direttarji kienu l-Patrijiet Karmelitani tal-Imdina. Fil-kors ta' din il-koncessjoni enfitewtika tbiddlu diversi sidien sakemm fl-ahhar insibu lill-konvenuti fil-pussess ta' din l-ghalqa.

Il-koncessjoni skadet fl-1993 izda fl-1997 u cioe' qabel ma ghalqet din il-koncessjoni sar trasferiment lill-konvenuti liema trasferiment qed jinghad illi ma sarx bil-kondizzjonijiet gusti.

Fin-nota ta' l-eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti qieghdin jattakkaw l-ewwel it-titolu ta' l-atturi. Dan it-titolu gie pruvat b'kuntratt in atti Nutar Dr Tonio Spiteri tas-17 ta' Lulju 1996. Peress illi dan it-titolu ma giex kontestat mill-konvenuti, l-Qorti trid tehodha bhala prova tat-titolu ta' l-atturi u ghalhekk ma hemmx kwistjonijiet ta' proprjeta' x'jidhlu f'din il-kawza.

Illum ir-raba Ta' Cennu huwa rregistrat f'isem David Mizzi ta' 79 Triq l-Arkati, Paola. Dana ilu hekk registrat mit-2 ta' Awissu 1996. Qabel dan kien hemm Carmel Sacco illi kien registrat fl-1994. Ta' min josserva illi dawn ir-registrazzjonijiet kollha saru wara illi ghalqet il-koncessjoni enfitewtika. Peress illi qamet kwistjoni dwar il-kondizzjonijiet illi bihom giet trasferita din l-ghalqa, l-Qorti nnominat lil AIC Frederick Valentino b'digriet tas-7 ta' Dicembru 1999 b'inkarigu specifiku biex jiddikjara jekk il-valur lokatizju ta' Lm3 fis-sena maghmula fl-1977 kienx wiehed gust.

Il-Perit Valentino pprezenta r-relazzjoni tieghu fit-13 ta' Frar 2001 u mahluf fit-13 ta' Marzu,2001. Gie ukoll eskuss mill-konvenuti fejn huwa zamm l-opinjoni tieghu kif maghmula fil-parti konkluzzjonali tar-rapport tieghu a fol 81 tal-process.

Wara illi l-perit tekniku acceda f'dan il-post, ha l-konstatazzjonijiet kollha necessarji u ghamel deskrizzjoni bir-reqqa tieghu, wasal ghal konkluzzjoni illi l-kirja ma saritx *on fair conditions* kif gie dikjarat mill-istess attur. Abbazi tal-kejl reali tar-raba, u mehudin inkonsiderazzjoni l-parametri stabbiliti aktar l-fuq fir-relazzjoni tieghu, dehrlu illi l-kera ta' tlett liri (Lm3) fis-sena ghal 1977 ma kienx attwalment prezz gust u kien jimmerita qbiela wisq aktar vantagguza ta' hames liri maltin u sittin centezmu (Lm5.60c) fis-sena.

Il-Qorti tirrileva illi abbazi ta' konsiderazzjonijiet ekonomici ma tantx jidher illi hemm differenza wisq bejn tlett liri (Lm3) u hames liri u sittin centezmi (Lm5.60c) pero' meta tqis li hawn si tratta ta' raba fejn il-qbiela hija tradizzjonalment baxxa hafna, bejn tlett liri u hames liri u sittin centezmi (Lm5.60c) hemm qabza mhux hazin. Il-valur lokatizju ta' tomna raba mehudha purament ghal skopijiet agrikoli dejjem tkun rata baxxa u dana huwa konformi mad-dhul tradizzjonali ta' gabillott li kien ikun wiehed baxx. Ghalhekk biex dana jigi mhajjar jahdem l-ghalqa ma kienx ikun hemm piz ekonomiku fuq il-pussess tieghu izda, meta jkun hemm caqlieq, anke zghir, fil-valur lokatizju ta' ghalqa dana jirrifletti fuq il-portata ta' l-importanza ta' din l-ghalqa, jekk hix baghli, jekk hijiex saqwija jew inkella ghandhiex xi benefikati

ohra. Ghandha x'ghandha pero', l-valur lokatizju jibqa dejjem baxx mehud in konsiderazzjoni l-valuri lokatizji ta' fondi urbani u terga, dawk kummercjali. Ghalhekk il-Qorti jidhrilha illi hemm differenza kbira bejn il-kirja li saret fl-1977 u l-valur reali ta' din l-ghalqa f'dik l-istess sena u ghalhekk ma jidhirliex illi ghandha tbiddel dawn il-konkluzzjonijiet illi wasal ghalihom il-perit tekniku.

F'kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell sede inferjuri fil-31 ta' Lulju 1996 fl-ismijiet Carmel Sciortino vs Helen Camilleri et il-Qorti ta' l-Appell kienet qalet li l-Qorti ghandha toqghod fuq konkluzzjonijiet ta' periti teknici sakemm ma jirrizultalhiex provi ohra jew konkluzzjonijiet minn periti ohra li gaghluha tbiddel il-konkluzzjonijiet ta' l-ewwel perit. Il-Qorti tirrileva illi minkejja li l-perit tekniku gie eskuss mill-istess konvenuti dana ddefenda r-relazzjoni tieghu b'mod professjonali b'tali mod illi l-konkluzzjonijiet tieghu baqghu mittiefsa u anzi wera iktar fis-sod kemm kienu bbazati fuq ragunamenti gusti.

Ma hemmx dubbju quindi, illi meta saret din il-kirja fl-1977 id-drittijiet ta' direttarji gew lezi peress illi l-kondizzjonijiet moghtija ma kienux gusti. Dawn il-kondizzjonijiet ma kienux biss bazati fuq fattur ekonomiku imma kien hemm fatturi ohra wkoll bhal fattur taz-zmien u jekk giex vjetat o meno, s-sollukazzjoni ta' din l-ghalqa. Minn dan kollu ma sar xejn, u sar semplicement trasferiment illi kien qed jiggedded minn sena ghal sena minghajr kunsens tad-direttarji. Darba ghalaq ic-cens fl-1993 l-attwali detenturi ta' dan il-fond ma kellhomx aktar titolu u ghalhekk ma kellhomx triq ohra hlief li jirrilaxxaw l-ghalqa favur id-direttarji. Illum id-direttarji huma l-proprjetarji u cioe' l-atturi

f'din il-kawza, u dawna wrew ix-xewqa illi jiehdu lura din l-ghalqa liema xewqa timmerita li tkun milqugha.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tilqa' t-talba tal-atturi. Tipprefiggi terminu ta' xahrejn sabiex il-konvenuti jizgumbraw mill-ghalqa imlaqqma Ta' Cennu limiti ta' Hal Safi stante illi l-kirja li saritilhom mic-censwalist ma tiswiex fil-konfront ta' l-atturi stante li l-istess kirja ma saritx taht kondizzjonijiet gusti u di piu' t-terminu enfitewtiku fuq din l-istess art skada.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Anthony Zammit
Dep Reg