

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tas-27 ta' Frar, 2006

Citazzjoni Numru. 2968/1996/1

**Joseph Preca f'ismu proprju u bhala prokuratur tal-  
assenti Peter, Mark, Marianne mart Joseph Grima,  
ilkoll ahwa Debono;  
Francis Preca; Alexandra mart Joseph Farrugia**

**Vs**

**Violet Preca, Victor Reginiano, Mario Gauci u  
Alexander Gauci**

**Il-Qorti.**

**Preliminari**

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

## Kopja Informali ta' Sentenza

Peress illi l-istanti huma ko-proprjetarji tan-nofs indiviz tal-fond 292 Republic Street, Valletta, mentri l-konvenuta Preca hija proprjetarja tan-nofs indiviz l-iehor u uzufрутtwarja tan-nofs indiviz ta' proprjeta tal-atturi;

Peress illi bi skrittura datata 1 ta' Gunju, 1963 Joseph Preca, zewg il-konvenuta Violet Preca u missier/nannu matern ta' l-atturi, ikkonceda b'lokazzjoni l-imsemmi fond lil Victor Reginiano ghal-perjodu ta' ghaxar (10) snin u versu l-pattijiet l-ohra hemm kontenuti, 'inter alia' id-dritt tat-tigdid tal-istess kirja ghal zewg perjodi ta' ghaxar snin kull darba;

Peress illi bi skrittura tat-13 ta' Marzu, 1986 il-konvenuta Violet Preca u l-konvenut Victor Reginiano inkwilin tal-fond, immodifikaw il-precitata skrittura ta' kera billi 'inter alia' kkonvenew illi l-perjodu lokatizju jkun ta' tletin (30) sena u gurnata rinnovabbli ghall-perjodi ohra ta' ghaxar (10) snin u dan b'effett mill-31 ta Marzu 1986;

Peress illi fl-14 ta' Marzu 1986 il-konvenut Victor Reginiano bl-adezjoni tal-konvenuta Violet Preca issulloka l-fond de quo lill-konvenuti l-ohra ghall-istess perjodu kif lilu koncess u versu l-pattijiet hemm kontenuti;

Peress illi l-koncessjonijiet surreferiti hekk maghmula mill-konvenuti huma nulli billi, kif jigi ahjar spjegat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, ma sarux fil-forma preskritta mill-ligi;

Jghidu ghalhekk l-istess konvenuti l-ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti:-

(1)

tiddikj

ara u tiddeciedi illi l-koncessjonijiet tal-fond 292 Republic Street, Valletta, li saru bl-iskritturi tat-13 ta' Marzu, 1986 u 14 ta' Marzu, 1986 huma nulli in kwantu ma sarux fil-forma preskritta mill-ligi; u

(2)

konse

gwentement tordna l-izgumbrament mill-imsemmi fond tal-konvenuti Victor Reginiano u / jew Mario Gauci u Alexander Gauci u dan fi zmien qasir u perentorju li joghghobha tiffissja ghal dan l-iskop.

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

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

**Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' Victor Reginiano a fol. 15 tal-process fejn eccepixxa:**

1. Illi fl-ewwel lok, it-talbiet ma jistghux jigu proposti mill-atturi, peress li kif jirrizulta mill-istess citazzjoni, Violet Preca hija proprjetarja tan-nofs u usufрутwarja tal-kumplament, u ghalhekk l-azzjoni mhix proponibbli mill-atturi.

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet kif deotti fic-citazzjoni huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

**Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' Mario u Alexander Gauci a fol. 18 tal-process fejn eccepew:**

1. FI-ewwel lok in-nuqqas ta' interess da parti tal-atturi peress li Violet Preca, l-usufрутwarja ghadha hajja.

2. Fit-tieni lok, in-nuqqas ta' integrita ta' gudizzju peress li l-atturi naqqsu li jfittxu lis-socjeta' Marlex Ltd.

3. Fit-tielet lok li l-iskrittura tal-ewwel (1) ta' Gunju, 1963, kif ukoll dik tat-tlettax (13) ta' Marzu, 1986 jikkonformaw mal-forma stabbilita mill-ligi.

4. Fir-raba' lok, illi, in kwantu temenda l-iskrittura ta' l-ewwel (1)

Kopja Informali ta' Sentenza

ta' Gunju 1963, il-forma pubblika m'hijiex rikjesta mill-iskrittura tat-tlettax (13) ta' Marzu, 1986 u fi kwalunkwe kaz il-lokazzjoni tibqa' valida u konsegwentement anke s-sullokazzjoni li saret bl'adezzjoni tas-sidien.

5. Illi l-atturi ma ghandhomx interess jattakkaw b'nullita' sullokazzjoni ghall-liema huma aderew.

Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda.

**Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti Mario Gauci u Alex Gauci a fol 90 fejn eccepew ulterjorment:**

1. In-nuqqas ta' interess ta' l-atturi fil-kawza minnhom promossa;

2. Bla regudizzju illi bl-accettazzjoni tal-wirt ta' ommhom l-atturi tilfu d-dritt li jagixxu kontra l-konvenuti kif minnhom premiss fic-citazzjoni odjerna.

Rat in-nota a fol 54 li biha l-atti gew ceduti fil-konfront ta' Violet Preca li mietet fil-mori tal-kawza;

Rat id-decizjoni preliminari taghha a fol 124 li biha dina l-Qorti cahdet l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti Gauci;

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

## **FATTI**

Illi l-partijiet jaqblu li bi skrittura datata 1 ta' Gunju, 1963 Joseph Preca kien ikkonceda b'titolu ta' lokazzjoni l-fond 292, Republic Street, Valletta lill Victor Reginiano ghal

perjodu ta' 10 snin bid-dritt ta' tigidid ta' l-istess kirja ghal zewg perjodi ta' ghaxar snin kull darba. Wara li miet Joseph Preca, bi skrittura tat-13 ta' Marzu 1986 Violet Preca u l-konvenut Victor Reginiano l-inkwilin tal-fond immodifikaw il-precitata skrittura ta' kera billi inter alia ftehemu li l-perjodu lokatizzju jkun ta' 30 sena u gurnata rinnovabbli ghall-perjodi ohra ta' 10 snin u dan b'effett mill-31 ta' Marzu 1986. Fl-14 ta' Marzu 1986, bi qbil mal-konvenuta Violet Preca, il-konvenut Victor Reginiano, issulloka l-fond imsemmi lill Mario Gauci u Alexander Gauci ghall-istess perjodu kif koncess lilu u bl-istess pattijiet hemm miftiehma.

## **KONTESTAZZJONI**

L-atturi ghamlu dina l-kawza billi qed jikkontendu li l-koncessjonijiet imsemmija huma nulli u bla effett ghax ma sarux fil-forma preskritta mill-ligi (b'att pubbliku) u dana billi l-perjodu tal-koncessjoni huwa 'l fuq minn 16 il-sena u l-kundizzjonijiet jixbhu aktar dawk ta' enfitewsi u dana skond l-artikolu 1498 tal-Kap 16.

Il-konvenuti jirritejnu li l-iskritturi in kwistjoni jikkonformaw mal-forma stabbilita mill-ligi u l-forma pubblika ma kienitx rikjesta ghall-iskritturi in kwistjoni. L-iskritturi kkrejaw drittijiet personali favur il-konvenuti u huma effettivament kuntratti ta' lokazzjoni biss. Dawn l-iskritturi ma rrendewx il-vinkolu bejn il-partijiet wiehed ta' enfitewsi, imma ta' kera u l-intenzjoni tal-partijiet kienet li tigi kostitwita sullokazzjoni ta' l-istess fond.

### **Konsiderazzjonijiet**

L-artikolu 1498 tal-Kap 16 jipprovdi li:

(1) Jekk fond jigi moghti ghal izjed minn sittax-il sena jew b'mod li l-koncessjonarju jista' jtawwal iz-zmien tal-koncessjoni ghal izjed minn sittax-il sena u, fil-kaz il-wiehed jew l-iehor, taht kondizzjonijiet li jaqblu izjed mad-disposizzjonijiet ta' l-artikoli li gejjin f'dan it-Titolu milli ma' dawk dwar il-kuntratt ta' kiri, il-koncessjoni titqies li hija ta' enfitewsi, ghalkemm il-partijiet ikunu tawha isem ta' kiri; u

din il-koncessjoni hija nulla jekk tigi maghmula xort'ohra milli b'att pubbliku.

(2) Ghall-kuntrarju, jekk fond jigi moghti b'titolu ta' enfitewsi, il-koncessjoni titqies li hija ta' enfitewsi, ikun kemm ikun qasir iz-zmien li ghalih tigi maghmula, u jkunu xi jkunu l-pattijiet li tahtom tkun saret.

Biex japplika dana l-artikolu iz-zmien irid ikun jeccedi s-sittax il-sena u l-kondizzjonijiet ikunu jaqblu izjed mad-disposizzjonijiet ta' cens milli ma' dawk dwar il-kuntratt ta' kiri (ara sentenza PA AJM Theuma vs Spiteri 5/2/2001).

L-enfitewsi hija kuntratt li bih wahda mill-partijiet li jikkuntrattaw taghti lill-parti l-ohra, ghal dejjem jew ghal zmien, fond, bi hlas ta' kull sena determinat jew b'cens determinat, illi din ta' l-ahhar tintrabat li thallas lilha, fi flus jew f'oggetti bhala rikonoxximent tad-dominju.

Il-kuntratt ta' kiri ta' haga hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta' haga, ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha. Jistghu jinghataw b'kiri kull xorta ta' hwejjeg korporali, mobbli jew immobbli.

Fil-kaz in ezami fil-1963 John Preca kien kera l-fond imsemmi lill Victor Reginiano "*for a period of ten (10) years renewable for two (2) further subsequent periods of ten (10) years each*" (ara fol 60). Dina l-lokazzjoni ma gietx attakkata mill-atturi u ghalhekk hija konsidrata valida u torbot lill partijiet.

Imbaghad bl-iskrittura tat-13 ta' Marzu 1986 Violet Preca u Victor Reginiano imodifikaw l-iskrittura tal-1963 billi ftehemu li l-koncessjoni tkun "*For a period of thirty (30) years and one day renewable for further periods of ten (10) years*" (fol 63). Fil-14 ta' Marzu, 1986 Victor Reginiano issulloka dan il-fond lill konvenuti Gauci ghall-istess perjodu kif lilu koncess u bl-istess pattijiet (fol 65) u bi qbil mal-konvenuta Violet Preca.

Kif gja nghan il-kirja originali tal-1 ta' Gunju 1963 mhux qed tigi kontestata, u ma kienitx teccedi s-sittax il-sena u ghalhekk l-artikolu 1498 ma japplikax. L-atturi invece qed jikkontestaw l-iskritturi tat-13 u tal-14 ta' Marzu 1986 billi skond huma l-ftehim kien jeccedi is-sittax il-sena u ma baqax aktar kuntratt ta' lokazzjoni imma l-kondizzjonijiet imposti gew jixbhu aktar dawk tal-kuntratt ta' enfitewsi u ghalhekk kien hemm bzonn ta' att pubbliku. Haga li ma saritx, ghalhekk l-iskritturi huma nulli.

L-iskrittura tat-13 ta' Marzu 1986 immodifikat l-iskrittura tal-1 ta' Gunju 1963. Hi ma biddlitx in-natura tal-kuntratt precedenti billi l-unici klawzoli li gew varjati kienu dawk tad-durata tal-kirja u l-ammont tal-kera li kellhu jigi mhallas (ara dok a fol 63). Il-kondizzjonijiet l-oħra baqghu jorbtu.

Bl-iskrittura tal-14 ta' Marzu 1986 il-konvenut Victor Reginiano bil-kunsens tas-sid issulloka l-imsemmi fond lill-konvenuti l-oħra, Gauci għall-istess perijodu li hu kien ircevieh u bl-istess kondizzjonijiet li kellu pero' b' kera oghla.

Fiz-zewg skritturi imsemmija tal-1986 il-kirja kienet għall-aktar minn sittax il-sena ghalhekk s'hawn l-artikolu 1498 kien ikun applikabbli. Imma l-Qorti trid tara wkoll jekk, kif qed isostnu l-atturi, il-kondizzjonijiet imposti kienux jixbhu aktar lill dawk tal-kuntratt ta' enfitewsi.

F'dan il-kaz il-partijiet, cjoe is-sid u l-konvenuti, semmew il-ftehim bhala lokazzjoni u mhux bhala enfitewsi, u dan kien dak li riedu l-partijiet involuti u dik kienet l-intenzjoni tagghom. Il-kondizzjonijiet li gew imposti fil-kuntratt tal-1963 (apparti kera u zmien) gew riprodotti fiz-zewg skritturi tal-1986 bi qbil mas-sid u l-ewwel skrittura tal-1963 qatt ma giet kontestata.

Fit-tlett skritturi l-ammont tal-kera miftiehem jirrifletti l-korrispettiv għall-godiment tal-haga mikrija u mhux irikonoxximent tas-sid ta' l-istess fond da parti ta' l-enfitewta, bhal fil-kaz ta' enfitewsi

Dwar ir-*right of way* dan kien moghti fil-kuntratt ta' lokazzjoni originali tal-1963 li ma giex attakkat u li dina l-kondizzjoni ma kienitx qed tohloq xi dritt reali fuq il-fond imma biex taghti access ghall partijiet kommuni tal-fond, lill inkwilini l-ohra. Din il-kondizzjoni giet ripetuta fl-iskritturi l-ohrajn.

L-istess jista jinghad ghall *improvements* u dritt ta' sullokazzjoni. Dawn kienu kondizzjonijiet li kien hemm fl-iskrittura originali tal-1963 u dawn gew riprodotti fl-iskritturi tan 1986 bi qbil tas-sid. F'dan ir-rigward ma kien qed jigi impost xejn differenti minn dak li kien hemm fl-iskrittura originali li kienet wahda ta' lokazzjoni.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-ftehim maghmul bl-iskritturi tat-13 u tal-14 ta' Marzu 1986 ma fihx kondizzjonijiet korrispondenti ghal dawk li l-ligi tistabilixxi ghall-koncessjonijiet enfitewtici u ghalhekk dak il-ftehim m'ghandux jitqies bhala kuntratt ta' enfitewsi u konsegwentement ma kienx hemm bzonn ta' att pubbliku.

## **DECIZJONI**

Ghal dawn il-motivi  
Il-Qorti tiddeciedi  
Billi tichad it-talba ta' l-atturi  
Bl-ispejjez kontra tagghom.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----