



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-2 ta' Mejju, 2006

Citazzjoni Numru. 1763/2001/1

**Clare Hobbes, Raymond Bonnici, Joanne Camilleri, Marie Farrugia, John Manduca, Clare Arrigo, Peter Manduca, Andrew Manduca, Christine Coney, Maria Darmanin, Joseph Darmanin, Bernadette Apap Bologna, Anne Darmanin, Anthony Darmanin, Cora Rossi, Marie Therese (Soru Dorothea) Formosa Gauci, Michael Formosa Gauci, Clarissa Formosa Gauci, Anne Cole, Joan Vella Muscat, Josef Formosa Gauci, Louis Bellizzi, Cecilia Pace O'Shea, Myriam Cassar Torregiani, Dora Galea, u Tanya Bellizzi; u b'nota tat-3 ta' Frar 2003 Julian Manduca, Philip Manduca, Sarah mart Kenneth Paris, Victor Manduca u Simon Manduca assumew l-atti tal-kawża flok Peter Manduca li miet waqt li kienet miexja l-kawża; u b'dikriet tas-6 ta' Lulju 2005, Irene Christ assumiet l-atti flok Julian Manduca li miet waqt li kienet miexja l-kawża**

***Versus***

***Regency Estates Limited***

F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tas-soċjetà konvenuta minn proprjetà immobbli.

Iċ-ċitazzjoni li biha l-atturi fetħu din il-kawża tgħid illi b'att pubbliku tal-11 ta' Mejju 1953 l-awturi ta' l-atturi kienu taw lill-awturi tas-soċjetà konvenuta l-fond numru 254 f' *Kingsway*, illum Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, b'titolu ta' enfitewsi għal ħamsa u erbgħin sena b'señħ mill-1 ta' Diċembru 1952. Iċ-ċens għalhekk għalaq fl-1 ta' Diċembru 1997.

L-istess kuntratt kien jagħti lill-enfitewti l-jedd illi, meta jispiċċa ċ-ċens, huma jzommu l-fond taħt titolu ta' kiri għal erba' snin, bil-kondizzjonijiet imsemmija fil-kuntratt.

Is-soċjetà konvenuta baqgħet iżzomm il-fond ukoll wara li spiċċa ċ-ċens, għalkemm ma sar ebda ftehim ta' kiri u għalkemm kisret il-kondizzjonijiet tal-kuntratt, ma offriet ebda ħlas u tat partijiet mill-fond b'titolu ta' kiri lil terzi.

F'kull każ, l-erba' snin minn meta jagħlaq iċ-ċens spiċċaw fl-1 ta' Diċembru 2001, u għalhekk ukoll is-soċjetà konvenuta għandha tiżgombra mill-fond.

L-atturi għalhekk qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi s-soċjetà konvenuta qiegħda żzomm il-fond mingħajr titolu li jiswa fil-liġi; u
2. tordna l-iżgumbrament tas-soċjetà konvenuta fi żmien qasir u perentorju.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż tal-kawża.

Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. l-atturi ma ressqux l-azzjoni tagħhom "fiż-żmien stipulat"; din l-eċċezzjoni kienet miċħuda b'sentenza mogħtija fil-25 ta' Mejju 2004<sup>1</sup>;
2. "l-azzjoni attriċi tmur djametrikament kontra d-dispożizzjonijiet tal-kuntratt" ta' enfitewsi, għax l-atturi ma għażlux kif iridu li l-fond jintradd lilhom – dejjem jekk għandhom jedd għal hekk – u lanqas ma għamlu l-għażla fi żmien raġonevoli qabel id-data meta jgħidu li ntemm il-kiri; u
3. għalkemm huwa minnu illi ma sarx ftehim dwar kiri, is-soċjetà konvenuta mexxiet b'azzjoni *ad hoc* quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, li huwa t-tribunal kompetenti,

---

<sup>1</sup> *Foll. 127 et seqq.*

sabiex il-bord jiffissa l-kera xieraq, ladarba l-atturi ma ridux jaslu fi ftehim dwar kemm kellha tkun il-kera. Lanqas ma huwa minnu la li s-soċjetà konvenuta kisret il-kondizzjonijiet tal-kuntratt u lanqas li ma offriet ebda ħlas: fil-fatt offriet ħlas li kien rifjutat mill-atturi. Huwa minnu illi l-konvenuta tat partijiet mill-fond b'kiri lil terzi, iżda b'daqshekk ma kisret ebda kondizzjoni ta' l-enfitewsi; anzi, dan kien skond dak li kien miftiehem.

Il-fatti safejn huma rilevanti għall-kawża tallum graw hekk:

B'kuntratt tal-11 ta' Mejju 1953 fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami, l-awturi ta' l-atturi kienu taw lill-awturi tas-soċjetà konvenuta l-fond numru 254 f' *Kingsway*, illum Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, b'titolu ta' enfitewsi għal ħamsa u erbgħin sena b'señħ mill-1 ta' Diċembru 1952. Iċ-ċens għalhekk għalaq fl-1 ta' Diċembru 1997.

Fil-kuntratt ta' enfitewsi l-partijiet kienu ftiehem wkoll illi:

... .. meta tispicċa l-enfitewsi wara l-perijodu ta' ħamsa u erbgħin sena, il-konċessjonarji jkollhom id-dritt li jieħdu l-post b'titolu ta' lokazzjoni għal perijodu ta' erba' snin b'kera li jiġi fissat mill-awtorità kompetenti jekk ikun hemm, u diversament mill-perit approvat miż-żewġ partijiet, li fiż-żewġ każi ma għandux ikun anqas minn disa' mitt lira fis-sena, u b'kondizzjonijiet mhux anqas vantaġġjuzi għall-konċedenti mill-kuntratt enfitewtiku preżenti ... .. b'dana illi l-konċessjonarji javżaw lill-konċedenti sena qabel l-għeluq ta' l-enfitewsi li jridu l-lokazzjoni ... ..

Is-soċjetà konvenuta għarrfet lill-atturi, b'ittra uffiċjali notifikata lilhom fis-16 ta' Settembru 1996, illi riedet iżżomm il-fond b'kiri. Billi ma sarx ftehim dwar il-kondizzjonijiet tal-kiri s-soċjetà konvenuta fetħet kawża quddiem il-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-bord jiffissa l-kera xieraq. Il-proċeduri quddiem il-bord waqfu sabiex jistennew illi tinqata' l-kawża tallum.

Għall-għanijiet ta' din il-kawża, hija rilevanti biss il-kwistjoni jekk is-soċjetà konvenuta għandhiex jew le titolu li jiswa fil-liġi biex tkompli iżżomm il-fond. Rajna illi l-enfitewsi spicċat fl-1 ta' Diċembru 1997, u għalhekk żgur illi l-konvenuta ma tistax tippretendi li għandha l-utili dominju tal-fond.

Il-partijiet ma humiex qegħdin jaqblu jekk, wara li spiċċa ċ-ċens, saritx kirja favur il-konvenuta. L-atturi qegħdin igħidu li ma sar ebda ftehim ta' kiri, waqt illi s-soċjetà konvenuta qiegħda tgħid illi għamlet dak li kellha tagħmel skond il-kuntratt ta' enfitewsi – billi ipprezentat rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera u hekk talbet lill-awtorità kompetenti tiffissa l-kera hi fin-nuqqas ta' ftehim bejn il-partijiet – biex tiegħu l-fond b'kiri wara li spiċċa ċ-ċens. Il-partijiet ukoll ma humiex qegħdin jaqblu dwar jekk il-konvenuta tilfitx xi jeddijiet li seta' kellha għax ma ħarsitx il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kuntratt.

Din il-qorti hija tal-fehma illi ma għandhiex għalfejn tidhol fil-kwistjoni jekk saritx kirja jew le, u jekk il-konvenuta tilfitx xi jeddijiet għax ma ħarsitx il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kuntratt. Fl-aħjar ipotesi għas-soċjetà konvenuta, ukoll jekk inħoloq kiri meta ntemmet l-enfitewsi fl-1 ta' Diċembru 1997, dak il-kiri kien għal erba' snin u għalhekk intemm fl-1 ta' Diċembru 2001, u llum il-konvenuta ma għadx għandha titolu ta' kiri.

Ladarba l-kiri, jekk tassew inħoloq, inħoloq wara l-1 ta' Ġunju 1995, is-soċjetà konvenuta bħala kerrej ma għandhiex jedd taħt l-art. 3 ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini għal kiri mill-ġdid wara li jagħlaq iż-żmien tal-kiri originali, għax l-art. 46 ta' l-istess Ordinanza jgħid illi:

**46. (1)** Id-disposizzjonijiet ta' qabel ta' din l-Ordinanza ma għandhomx ikunu japplikaw għall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data.

Lanqas ma jista' jingħad illi ż-żmien relevanti huwa l-11 ta' Mejju 1953, meta sar il-kuntratt ta' enfitewsi, jew l-1 ta' Diċembru 1952, meta l-enfitewsi bdiet fis-sehħ. Ladarba dik l-enfitewsi kienet għal aktar minn sittax-il sena, ma titqiesx kiri taħt l-art. 44 ta' l-Ordinanza, u għalhekk, ukoll jekk, kif tgħid is-soċjetà konvenuta, inħoloq kiri meta, fl-1 ta' Diċembru 1997, għalaq iċ-ċens, dak kien kiri ġdid u mhux tigdid ta' kiri u għalhekk ma jintlaqatx bl-art. 46(2) ta' l-Ordinanza:

**46. (2)** Għall-għanijiet ta' dan l-artikolu -

(a) il-frażi "kiri" tinkudi kull kirja kif imfissra fil-paragrafi (a), (b) jew (ċ) ta' l-artikolu 44 ta' din l-Ordinanza u tinkludi sullokazzjoni;

(b) it-tiġdid ta' kiri fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data (sew jekk dak it-tiġdid ikun wieħed konvenzjonali, legali, konswetudinarju jew xort'oħra) ma għandux jitqies li jkun kiri li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data.

Għal dawn ir-raġunijiet, lanqas titolu ta' kiri ma għandha s-soċjetà konvenuta fuq il-fond li dwaru saret il-kawża.

Fadal li nqisu t-tieni eċċezzjoni, li tgħid illi l-atturi ma għażlux kif iridu li l-fond jintradd lilhom u lanqas ma għamlu l-għażla fi żmien raġonevoli qabel id-data meta l-fond għandu jintradd. Din l-eċċezzjoni hija mibnija fuq il-patt fil-kuntratt ta' enfitewsi tal-11 ta' Mejju 1953 li jgħid hekk:

f) Meta tispicċa 1-enfitewsi l-konċessjonarji għandhom jirrestitwixxu l-fond a xelta tal-konċedenti illi għandha ssir mhux anqas minn għaxar xhur qabel it-terminazzjoni ta' l-enfitewsi, jew bħal ma jinsab deskritt fil-pjanta u deskrizzjoni dokumenti "A" u "C" fuq imsemmijin u mingħajr komunikazzjonijiet ma' fondi viċini tant attwali kemm magħmulin wara dan il-kuntratt jew mingħajr l-interkomunikazzjonijiet illi ma jkunux iridu jzommu l-konċedenti jew inkella mibni, taħt id-direzzjoni tal-perit tal-konċedenti, a spejjeż tal-konċessjonarji skond il-pjanta hawn markata dokument "B" (*final building*) fl-imsemmi kuntratt tat-22 ta' Novembru 1941.<sup>2</sup>

Dan il-patt jagħti biss fakoltà lill-atturi; ma jimponix fuqhom oneru jew modalità sabiex jinqdew bil-jedd tagħhom li jieħdu lura l-fond fi tmiem it-titolu tal-konvenuta. In-nuqqas ta' l-atturi li jinqdew b'dik il-fakoltà ma jfissirx illi jtilfu l-jedd li jieħdu lura l-fond; ifisser biss illi ma għażlux li jgiegħlu lill-konvenuta tqiegħed il-bini fil-forma li jagħżlu huma skond l-istess patt, u għalhekk għandhom jeħduh fil-forma li għandu illum.

Għalhekk, l-eċċezzjoni ma tistax iżżomm lill-atturi milli jieħdu lura l-fond, u l-eċċezzjoni hija miċħuda.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tiċhad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta u tilqa' t-talbiet ta' l-atturi: tgħid illi s-soċjetà konvenuta qiegħda żżomm il-fond numru 254 f' *Kingsway*, illum Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, mingħajr titolu li jiswa fil-liġi, u tikkundannaha

---

<sup>2</sup> Fol. 89.

Kopja Informali ta' Sentenza

tiżgombra mill-fond fi żmien xahrejn millum.  
Tikkundannaha wkoll tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----