MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2006

Citazzjoni Numru. 1605/1999/1

Dr. Henri Diacono sew proprju kif ukoll bhala prokuratur ta' Patrick Diacono u ta' Dr. Eric Diacono, u b'digriet tat-28 ta' Mejju 2004 *stante* l-mewt ta' Dr. Eric Diacono l-atti gew trasfuzi f'isem il-Professur Ian Refalo ghan-nom u bhala prokuratur ta' Alix Diacono, Charles de Dreuille-Diacono u Nicolas Diacono; Danielle Ellul, Doris Cachia kemm proprju kif ukoll bhala prokuratrici ta' Amy Cachia, Gerald Savona sew proprju kif ukoll bhala prokuratur ta' Solange Goyneau u ta' Josianne Colpitts, Maurice Calleja, Meinrad Calleja, Patrick Calleja u Clarissa mart Kurt Cachia u b'effett mid-data tas-17 ta' Frar 2002 l-istess Danielle Ellul qed tidher ukoll f'din il-kawza bhala prokuratrici ta' Patrick Diacono u din minflok Dr. Henri Diacono.

vs.

Joseph Scicluna u Mariella Barbara nee' Scicluna.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 7 ta' Lulju 1999 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi huma lkoll propjetarji tal-fond numru 135, Archbishop Street Valletta;

Illi dan il-fond kien taht titolu ta' uzufrutt ghand Hilda Degiorgio u llum dan l-uzufrutt ittermina minhabba l-mewt tal-uzufruttwarja li grat fis-7 ta' Settembru 1998 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala Dokument "A";

Illi l-istess Hilda Degiorgio kienet tat il-fond numru 135, Archbishop Street, Valletta taht titolu ta' kera ghal erba' snin lill-konvenuti permezz ta' skrittura privata datata 14 ta' Frar 1980 hawn annessa u mmarkata bhala Dokument "B";

Illi f'kull skadenza gdida mal-konvenuti liema skritturi qieghdin jigu hawn annessi bhala Domumenti "C", "D", "E" u "F";

Illi dawn il-kirjiet konkluzi mill-istess uzufrutwarja ma jorbtux lis-sidien fid-data tat-terminazzjoni ta' dak l-uzufrutt;

Illi ghalhekk il-konvenuti qieghdin jokkupaw il-fond numru 134, Archbishop Street, Valletta minghajr ebda titolu validu fil-ligi u b'mod abbuziv;

Illi dan l-agir abbuziv tal-konvenuti qieghed jirreka danni lill-atturi li jikkonsisti f'telf ta' kera fuq l-istess fond.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenut jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond 135, Archbishop Street, Valletta u tiffissa terminu qasir u

perentorju ghall-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond in kwistjoni *stante* li qieghdin jokkopawh minghajr titolu validu fil-ligi;

2. Tillikwida d-danni li qieghdin isofru l-atturi kif fuq premess u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu dawk id-danni hekk likwidati minn din il-Qorti.

Bl-ispejjes u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi Dr. Henri Diacono *proprio et nomine* a fol 3 u 4 tal-process.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti mehmuza minn fol 5 sa 11 tal-process;

Rat id-digriet ta' din l-Qorti hekk presjeduta tal-5 ta' Awissu 1999 fejn il-kawza giet appuntata ghas-smiegh ghall-25 ta' Jannar 2000.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li ggib id-data 6 ta' Dicembru 1999 a fol 16 u 17 ta' process fejn gie eccepit:

1. Illi preliminarjament l-inkompetenza ta' din il-Qorti *ratione valoris stante* li l-valur lokatizju tal-fond meritu tal-kawza huwa fl-ammont ta' erba' mija u tmenin lira Maltija. (Lm480).

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess dawk l-atturi li qieghdin ukoll jagixxu fil-vesti taghhom ta' mandatarji jridu jaghtu prova tal-mandat taghhom.

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess l-atturi jridu jaghtu prova li huma propjetarji tal-fond meritu tal-kawza.

4. Illi f'kull kaz l-atturi jridu jaghtu prova li wara l-mewt ta' Hilda Degiorgio huma ottemperaw ruhhom mal-provvedimenti ta' l-**Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Att XVII ta' l-1993).**

5. Illi minghajr pregudizzju l-eccipjenti qieghdin jokkupaw il-fond meritu tal-kawza b’titolu ta’ lokazzjoni li huwa validu skond il-ligi *a tenur* ta’ l**-artikolu 1530 tal-Kodici Civili (Kap. 16)** u li torbot lis-successuri taghha. Fil-fatt l-atturi stess fil-premessi tac-citazzjoni u fid-dikjarazzjoni guramentata qieghdin jirrikonoxxu l-fatt li l-eccipjenti ghandhom titolu ta’ kera u ghalhekk qatt ma tista’ tigi milqugha t-talba ta’ l-atturi li l-eccipjenti qieghdin jokkupaw il-fond minghajr titolu validu fil-ligi.

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess il-kawzali li abbazi taghha qieghed jintalab li l-eccipjenti jigu kkundannati biex jizgumbraw mill-fond in kwistjoni hija li l-kirja maghmula mill-uzufruttwarja ma torbotx “*lis-sidien fid-data ta’ terminazzjoni ta’ dak l-uzufrutt”.* Fejn *si tratta* ta’ kirja maghmula minn uzufruttwarja, din tista’ tigi mpunjata biss ghar-ragunijiet li jissemmew fl-**artikolu 1530 tal-Kap. 16.** Ghalhekk anke fuq din il-bazi ghandha tigi michuda t-talba attrici.

7. Illi t-tieni talba attrici hija wkoll minghajr bazi *stante* lil-eccipjenti qieghdin jokkupaw il-fond meritu tal-kawza b’titolu validu skond il-ligi.

Bl-ispejjes kontra l-atturi li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda a fol 17 sa 19 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif attwalment presjeduta fejn deher Dr. Anthony Ellul ghall-konvenuti prezenti. Il-kawza giet differita ghall-provi u trattazzjoni dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti ghall-1 ta’ Marzu 2000; tal-1 ta’ Marzu 2000 fejn deher il-Profs. Ian Refalo li tratta l-ewwel eccezzjoni u l-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta’ ostalolu dwar l-ewwel eccezzjoni ghas-16 ta’ Mejju 2000.

Rat ir-rikors ta’ Joseph Scicluna *et* li jgib id-data tat-28 ta’ Marzu 2000 a fol 22, fejn talab lill-Qorti sabiex *in vista* tal-premess tordna s-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza

u tawtorizza lill-esponenti jressqu l-provi taghhom dwar l-ewwel eccezzjoni, jekk hemm bzonn anke bil-procedura ta’ l-affidavit.

Rat id-digriet tal-verbal precedenti fejn il-Qorti ordnat n-notifika lill-kontro-parti bi zmien jumejn ghar-risposta.

Rat ir-risposta datata 7 ta’ April 2000 (fol 24) fejn l-esponenti irremettew ruhhom ghad-decizjoni ta’ din il-Qorti.

Rat in-nota tal-konvenut Joseph Scicluna **et,** ipprezentata fit-12 ta’ Mejju 2000 a fol. 26 u d-digriet tal-Qorti fejn ordnat n-notifika lid-difensuri tal-kontro-parti bi zmien jumejn ghar-risposta.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif presjeduta, tas-16 ta’ Mejju 2000 fejn deher Dr Anthony Ellul u l-partijiet. Il-Qorti issospendiet l-prolazzjoni tas-sentenza minhabba d-digriet taghha tal-11 ta’ Mejju 2000 u l-kawza giet differita ghan-notifika tan-nota ta’ osservazzjonijiet tal-konvenuti u ghal prezentata tan-nota responsiva ghall-21 ta’ Gunju 2000; tal-21 ta’ Gunju 2000 fejn dehru id-difensuri tal-partijiet. Dr. Therese Cachia nfurmat lill-Qorti li pprezentat n-nota responsiva. Il-kawza giet differtia ghall-finali trattazzjoni dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut ghall-25 ta’ Ottubru 2000.

Rat ir-rikors ta’ Dr Henri Diacono *proprio et nomine* datat 21 ta’ Gunju 2000 a fol. 30 tal-process fejn talab lill-Qorti joghgobha tawtorizzah jipprezenta din n-nota ta’ sottomissjonijiet fl-atti tal-kawza fl-ismijiet premessi. Il-Qorti laqghet it-talba (fid-digriet taghha tat-3 ta’ Lulju 2000) b’dan li tali nota kellha tigi pprezentata fir-Registru fi zmien sebat ijiem mid-data tad-digriet bin-notifika lid-difensuri tal-kontro-parti.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ Dr. Henri Diacono *proprio et nomine* datata 4 ta’ Lulju 2000 (fol 35).

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif presjeduta tal-25 ta’ Ottubru 2000 fejn dehru d-difensuri

tal-partijiet, il-konvenuti u whud mill-atturi prezenti. Il-Professur Ian Refalo talab li jigi nominat perit tekniku biex jistabbilixxi l-valur lokatizzat tal-fond. Dr Anthony Ellul oppona. Il-Qorti tat digriet u nnominat lill-Perit Alan Saliba sabiex jaccedi fuq il-post u jirrelata dwar il-valur lokatizzju ta' l-istess u dan ghall-ispejjez provizorji ta' l-attur. Il-kawza giet differita ghall-prezentata tar-rapport ghas-7 ta' Jannar 2001.

Rat ir-rikors tal-konvenut *et* datat 1 ta' Dicembru 2000 (fol 44 u 45) fejn talab lill-Qorti sabiex tirrevoka *contrario imperio* d-digriet moghti fis-seduta tal-25 ta' Ottubru 2000 billi tirrevoka l-inkarigu moghti lill-perit tekniku Alan Saliba, u tiddiferixxi l-kawza ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-esponenti. Il-Qorti ordnat n-notifika lill-kontro-parti b'jumejn zmien ghar-risposta.

Rat ir-risposta tal-atturi *proprio et nomine* prezentata fil-5 ta' Jannar 2001 a fol 48 tal-process fejn issottomettew illi l-inkarigu moghti lill-Perit Tekniku Alan Saliba ghandu jigi kkonfermat u jingabru dawk il-provi kollha necessarji sabiex tigi deciza l-eccezzjoni sollevata mill-konvenuti.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif presjeduta, tas-17 ta' Jannar 2001 (fol 49) fejn dehru d-difensuri tal-partijiet. Inghata digriet. Il-Qorti cahdet it-talba tal-konvenuti fir-rikors taghhom tal-1 ta' Dicembru 2000. Dr. Ellul irtira l-ewwel eccezzjoni tieghu u l-Qorti *in vista* ta' dan irrevokat *contrario imperio* d-digriet taghha tan-nomina ta' Perit Tekniku *stante* li l-eccezzjoni giet ezawrita u ordnat l-Perit Tekniku biex jirritorna l-process lill-Qorti. Inghata digriet fejn il-Qorti ordnat lill-atturi sabiex sa zmien hamsin (50) gurnata millum jipprezentaw affidavit attur u tax-xhieda minnhom ndikati, bid-dokumenti kollha relattivi, bin-notifika lill-kontro-parti jew lid-difensuri tal-kontro-parti u b'riserva ta' kontro-ezami. Il-kawza giet differita ghall-konkluzjoni tal-provi ta' l-attrici ghat-22 ta' Marzu 2001.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif attwalment presjeduta tat-22 ta' Marzu 2001 fejn dehru d-difensuri tal-partijiet. Dr.Borg talbet estensjoni ghall-

prezentata ta’ l-affidavits attrici. Il-Qorti laqghet it-talba u estendiet t-terminu bi tletin (30) jum iehor mid-data tad-digriet. Il-kawza giet differita ghall-ahhar darba ghall-provi kollha attrici b’dan li wara dakinhar il-provi attrici jigu kkonsidrati maghluqa. Il-kawza giet differita ghal dan l-iskop ghall-20 ta’ Gunju 2001.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif presjeduta tal-20 ta’ Gunju 2001 fejn deher il-Profs. Ian Rafalo ghall-atturi prezenti fejn informa l-Qorti li dak in-nhar stess ipprezenta xi affidavits u talab l-ahhar differiment biex l-atturi iresqu l-provi taghhom. Dr. Anthony Ellul imsejjah diversi drabi baqa’ ma deherx. Il-Qorti rrevokat d-digriet taghha tat-22 ta’ Marzu 2001 u halliet l-kawza ghall-ahhar darba ghall-provi kollha attrici ghall-1 ta’ Novembru 2001.

Rat in-nota ta’ Dr. Henri Diacono *proprio et nomine* datata 20 ta’ Gunju 2001 li biha pprezenta l-annessi affidavit tieghu (fol. 55).

Rat ir-rikors ta’ Dr. Henri Diacono *proprio et nomine* li jgib id-data tal-31 ta’ Ottubru 2001 fejn talbu lill-Qorti joghgobha tiddiferixxi il-kawza fl-ismijiet premessi ghal gurnata ohra.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif presjeduta tal-1 ta’ Novembru 2001 fejn deher Dr. Anthony Ellul ghall-konvenuti. Inghata digriet fejn il-Qorti rat ir-rikors precedenti, u li Dr. Anthony Ellul ghall-konvenuti ma opponiex u l-Qorti laqghet it-talba. Il-kawza giet differita ghall-ahhar darba ghall-provi kollha attrici ghat-22 ta’ Jannar 2002.

Rat in-nota ta’ l-attur Dr. Henri Diacono datata 11 ta’ Jannar 2002 li permezz taghha ceda l-kawza fl-ismijiet fuq premessi u ddikjara li huwa ma kellhux pretenzjonijiet ohra fil-konfront tal-konvenuti, u ddikjara wkoll li ma kienx ghadu jirrapprezenta lill-assenti t-tabib Dr. Eric Diacono u Dr. Patrick Diacono.

Rat il-verbali tas-seduti quddiem din il-Qorti kif presjeduta tat-22 ta’ Jannar 2002.

Rat l-avviz tal-Qorti (fol 63) fejn il-kawza giet differita biex tinstema’ quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna tal-15 ta’ Marzu 2002 fejn dehret Dr. Therese Cachia ghall-atturi li nformat lill-Qorti li l-kawza se tipprocedi fir-rigward ta’ l-atturi *nomine* u pprezentat permezz ta’ nota (fol 65) zewg prokuri rilaxxati minn Eric Diacono u Patrick Diacono moghtija lil Danielle Ellul. Il-Qorti ddeferixxiet il-kawza ghas-26 ta’ April 2002 sabiex jigi kkonfermat ir-rapport tal-Perit Alan Saliba.

Rat l-avviz tal-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna tas-26 ta’ April 2002 fejn il-kawza giet differita ghall-25 ta’ Gunju 2002.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna tal-25 ta’ Gunju 2002 fejn il-kawza giet differita ghall-11 ta’ Ottubru 2002 ghall-iskop tal-verbal precedenti u sabiex l-atturi jirregolaw il-posizzjoni taghhom; tal-11 ta’ Ottubru 2002, fejn il-kawza giet differita biex tinstema’ minn din il-Qorti diversament presjeduta ghall-21 ta’ Jannar 2003.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tal-21 ta’ Jannar 2003 fejn dehret Dr Jacqueline Borg u l-attrici. Dr. Borg ghall-attrici informat lill-Qorti li ghad hemm il-htiega ta’ nomina ta’ Perit Tekniku biex jigu likwidati danni rigward l-ammont ta’ kera li ghandha tigi iffissata. Il-Qorti laqghet it-talba provizorjament a spejjez ta’ l-atturi u nnominat lil A.I.C. Alan Saliba ghal dan l-iskop. Il-kawza giet differita ghall-15 ta’ April 2003.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel

Cuschieri tal-15 ta’ April 2003 (fol 73) fejn dehret Dr. Jacqueline Borg ghall-atturi u dehret l-attrici Daniella Ellul. Deher ukoll il-Perit Alan Saliba u halef ir-rapport. Il-kawza giet differita ghal ezami rapport ghas-27 ta’ Mejju 2003.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku AIC Alan Saliba

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tas-27 ta’ Mejju 2003 (fol 92) fejn dehret Dr. Jacqueline Borg ghall-atturi u dehret l-attrici Danielle Ellul. Dr. Borg iddikjarat li baqa’ xi provi dokumentarji x’tipproduci. Il-kawza giet differita ghal konkluzjoni tal-provi atturi ghas-17 ta’ Gunju 2003.

Rat in-nota ta’ l-attur datata 13 ta’ Gunju 2003 a fol. 93 tal-process li biha esebixxa d-dokumenti u dan sabiex jindirizzaw it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tas-17 ta’ Gunju 2003 fejn deher Dr. Anthony Ellul ghall-konvenuti u Dr. Jacqueline Borg ghall-atturi. Dr. Borg talbet differiment mhux oppost biex tkun f’pozizzjoni li tressaq provi dwar it-titolu. Il-kawza giet differita ghall-4 ta’ Novembru 2003 ghal dan l-iskop.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tal-4 ta’ Novembru 2003 fejn dehret Dr. Jacqueline Borg ghall-atturi u Danielle Ellul wahda mill-atturi. Dr. Borg ipprezentat l-affidavit ta’ **Danielle Ellul** (fol.107 sa 128) *ai termini* tal-verbal precedenti flimkien ma’ kopja ta’ l-istess. Dr Borg infurmat il-Qorti li l-attur Dr. Eric Diacono miet fil-mori tal-kawza. Sussegwentament deher Dr. Anthony Ellul u rtira kopja ta’ l-affidavit. Il-kawza giet differita ghal legittimazzjoni ta’ l-atti ghad-9 ta’ Jannar 2004.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel

Cuschieri tad-9 ta' Jannar 2004; tat-2 ta' Marzu 2004; tal-20 ta' April 2004; u tal-25 ta' Mejju 2004.

Rat ir-rikors ta' l-atturi u d-dokumenti annessi ma' l-istess rikors datat 25 ta' Mejju 2004 (fol 133) fejn talbu li l-gudizzju jigi trasfuz f'isem il-Professur Ian Refalo ghan-nom u bhala prokuratur ta' Alix Diacono, Charles de Dreuille-Diacono u Nicolas Diacono bhala werrieta ta' l-attur it-tabib Dottor Eric Diacono llum mejjet.

Rat id-digriet tal-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tat-28 ta' Mejju 2004 fejn laqghet it-talba fir-rikors ta' l-atturi u ordnat li *stante* l-mewt ta' l-attur Dr Eric Diacono fis-26 ta' Mejju 2004, il-gudizzju jigi trasfuz f'isem il-persuni fit-talba ta' l-atturi fir-rikors taghhom tal-25 ta' Mejju 2004 u skond l-istess talba.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tas-7 ta' Ottubru 2004 fejn deher Dr. Anthony Ellul ghall-konvenuti u nforma l-Qorti li dak in-nhar kien ser jipprezenta l-affidavit tal-konvenut. Il-kawza giet differita ghall-5 ta' Novembru 2004 ghall-kontro-ezami tax-xhieda prodotti bl-affidavits tal-konvenut.
Rat in-nota tal-konvenuti li ggib id-data 7 ta' Ottubru 2004 li permezz taghha esebixxa x-xhieda tal-konvenut **Joseph Scicluna** bl-affidavit.(fol 153 sa 156).

Rat in-nota tal-konvenuti datata 14 ta' Ottubru 2004 li permezz taghha pprezentaw dokumenti mmarkati Dok. "AA 1" sa Dok. "AA 5" (fol. 157 sa 166) minn fejn jirrizula li l-attur Dr Henri Diacono kien irtira sehmu mill-kera li kienet giet depozitata fil-Qorti.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tal-5 ta' Novembru 2004 fejn dehret Dr. Jacqueline Borg ghall-atturi. Il-Qorti fuq talba tal-atturi ordnat li permezz ta' nota bil-visto tal-kontro-parti, fi zmien ghaxart ijiem l-konvenut Joseph Scicluna jipprezenta kopja tal-kuntratt ta' l-akkwist li ghalih jirreferi l-paragrafu 7 ta' l-affidavit ta' John Scicluna u kif ukoll jiddikjara jekk

fadallux provi aktar. Il-kawza qed tigi differita ghall-4 ta' Jannar 2005 ghal dan l-iskop u l-kontro-ezami tal-konvenuti.

Rat in-nota tal-konvenuti datata 30 ta' Novembru 2004 a fol 169 sa 172 tal-process li permezz taghha pprezentaw kopja tal-kuntratt pubbliku datat 20 ta' Dicembru 2001 u ppubblikat fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Debono.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta diversament mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tal-14 ta' Jannar 2005, tal-1 ta' Marzu 2005 fejn dehru d-difensuri tal-partijiet u l-attrici Danielle Ellul. Dr. Anthony Ellul iddikjara li l-konvenuti kien fadlilhom provi x'jipproducu. Dr. Jacqueline Borg iddikjarat li fil-mori tad-differiment ser tipprezenta rikors ghall-kjamat in kawza ta' Carmelo Scicluna u Ann sive Annie Scicluna. Il-kawza giet differita ghat-8 ta' April 2005 ghal dan l-iskop u ghall-provvediment dwar il-kjamat in kawza.

Rat ir-rikors ta' l-atturi datat 22 ta' Marzu 2005 a fol 175 u 176, fejn talbu lil din il-Qorti joghgobha tikkjama fil-kawza lill-konjugi Carmelo u Anne sive Annie Scicluna t-tnejn residenti "Nigel's Farm", Dun Karm Road, Msida. Salv kull provvedimenti ulterjuri li jidhrila xieraq din l-Onorabbli Qorti.

Rat id-digriet tal-Qorti tad-29 ta' Marzu 2005 a fol 177 fejn il-Qorti ordnat in-notifika ta' l-istess lill-kontro-parti bi zmien hamest ijiem ghar-risposta.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tat-8 ta' April 2005 fejn deher Dr. Anthony Ellul ghall-konvenuti u dehret Danielle Ellul u l-kawza giet differita ghan-notifika tal-konvenuti bir-rikors ta' l-atturi prezentat fit-22 ta' Marzu 2005 u ghall-provvediment ghas-6 ta' Mejju 2005.

Rat ir-risposta tal-konvenuti ghar-rikors ipprezentat mill-atturi sabiex jigu msejha fil-kawza Carmelo u Anne sive Annie Scicluna datat 18 ta' April 2005 (fol 179).

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tas-6 ta' Mejju 2005 fejn dehret Dr Jacqueline Borg ghall-atturi u Dr Anthony Ellul ghall-konvenuti. Inghata provvediment. Il-kawza giet differita ghas-17 ta' Gunju 2005 ghall-kontro-ezami *da parte* ta' l-attur; u tas-17 ta' Gunju 2005.

Rat in-nota tal-konvenuti li ggib id-data 20 ta' Gunju 2005 li permezz taghha pprezentaw l-affidavits ta' **Carmelo sive Charles Scicluna (Dok A)** ghat-tenur tal-ligi. (fol 186 sa 193).

Rat in-nota tal-konvenuti datata 11 ta' Ottubru 2005 li permezz taghha esebew ix-xhieda ta' **Jennifer Scicluna** bl-affidavit. (fol 195 sa 197).

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tat-8 ta' Novembru 2005 fejn dehru Dr. Anthony Ellul ghall-konvenut u Dr Jacqueline Borg ghall-atturi u l-attrici Danielle Borg. Dr. Borg iddikjarat li m'ghandhiex kontro-ezamijiet x'taghmel hlief okkorrendo dak ta' Jennifer Scicluna. Il-partijiet qablu li l-kawza tigi differita ghal Frar u l-kawza giet differita ghat-3 ta' Frar 2006 ghall-kontro-ezamijiet.

Rat l-ordni ta' din il-Qorti kif attwalment presjeduta datata 3 ta' Frar 2006 fejn il-kawza giet differita ghas-16 ta' Marzu 2006.

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta' Marzu 2006 quddiem din il-Qorti kif attwalment presjeduta fejn dehru Dr. Jacqueline Borg ghall-atturi whud minnhom prezenti u Dr Anthony Ellul ghall-konvenuti. Dr Borg iddikjarat li m'ghandhiex kontro-ezamijiet x'taghmel u l-istess iddikjara Dr. Anthony Ellul u b'hekk il-provi gew maghluqa. Dr Jacqueline Borg ghall-atturi talbet li tipprezenta nota ta' osservazzjonijiet u l-Qorti laqghet it-talba u pprefeggiet terminu ta' erbghin (40) gurnata lill-atturi biex jipprezentaw n-nota t' osservazzjonijiet bil-visto/notifika lid-difensuri tal-

kontro-parti li jkollhom erbghin (40) gurnata biex jirrispondu mid-data tan-notifika tan-nota ta' osservazzjonijiet, b'dan li jekk in-nota attrici na tigixipprezentata fit-terminu ndikat, it-terminu ghan-nota tal-konvenuti jibda jghaddi mill-gheluq tat-terminu moghti lill-atturi. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghat-28 ta' Gunju 2006.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-atturi datata 25 ta' Mejju 2006 ipprezentata bil-visto ta' Dr. Anthony Ellul.

Rat ir-rikors tal-konvenuti datat 31 ta' Mejju 2006 fejn talbu s-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza u d-digriet ta' din il-Qorti li cahdet din it-talba tal-konvenuti.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuti datata 8 ta' Gunju 2006.
Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-xhieda kollha prodotti u l-atti kollha ppresentati mill-partijiet.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi din il-Qorti qabel xejn tinnota li minhabba dak verballizzat fis-seduta tal-15 ta' Marzu 2002 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna, u wkoll minhabba d-dokumenti hemm esebiti nkluza l-prokura moghtija mill-attur Patrick Diacono a favur Danielle Ellul (Dok. "DE 1" – fol 66), ghandha ssir u din il-Qorti qed tordna li ssir korrezzjoni fl-okkju tal-kawza fis-sens li jizdiedu l-kliem li "u b'effett mid-data tas-17 ta' Frar 2002 l-istess Danielle Ellul qed tidher ukoll f'din il-kawza bhala prokuratrici ta' Patrick Diacono u din minflok Dr. Henri Diacono".

Illi din il-Qorti tinnota wkoll li hemm zball fl-ewwel talba attrici u dan is-sens li l-fond in kwistjoni ghandu n-numru 135 u mhux 134, u ghalhekk din il-Qorti tordna korrezzjoni fl-ewwel talba attrici b'dan li n-numru "134" jigi sostitwiet

bin-numru “135”, u dan peress li jidher car li kien hemm zball dattilografiku fin-numru li huwa indikat korrettament fl-ewwel premessa tac-citazzjoni attrici; dwar dan il-perit tekniku fir-rapport tieghu datat 12 ta’ Frar 2003 kien gja attira l-attenzjoni tal-Qorti kif dak in-nhar presjeduta.

Illi dan il-fond kien originarjament ta’ Carmelo Diacono, u intiret minn Maria Dolores Micallef, li meta mietet halliet in-nuda proprjeta’ lill-Joseph Diacono, (missier l-attur Dr. Henri Diacono) u lill-hutu, u l-atturi huma werrieta ta’ l-istess Maria Dolores Micallef, fil-waqt li l-uzufrutt thalla lill-Hilda Degiorgio Law.

Illi fil-fatt s-successjoni ta’ l-imsemmija Maria Dolores Micallef hija fil-fatt regolata b’testment taghha datat 27 ta’ Ottubru 1966 fl-att tan-Nutar Rosario Frendo-Randon u halliet bhala legat l-istess dar lin-neputijiet taghha Joseph, George, Doris Cachia, Molly Savona u Emilia sive Amy Cachia kollox kif jidher mid-Dokument “DE 3” a fol. 111 tal-process b’dan li l-uzufrutt ta’ l-istess thalla lil Hilda Micallef llum Degorgio, u dan l-uzufrutt spicca appuntu meta mietet l-istess uzufruttwarja fis-7 ta’ Settembru 1998 (Dok. “A”), b’dan li l-fond gie debitament denunzjat kif jidher mid-dikjarazzjoni tas-successjoni numru 2639 li tinsab esebita bhala Dok. “DE 3” a fol. 115 tal-process.

Illi mill-istess legatatarji miet Joseph Diacono, u l-werrieta tieghu huma Danielle Ellul u Dr. Henri Diacono, kif jidher mit-testment datat 14 ta’ Novembru 1972 fl-atti tan-Nutar Mario Bonello u li jinsab esebit bhala Dok. “DE 4” a fol. 122 tal-process, u l-istess gie debitament denunzjat kif jidher mid-dikjarazzjoni tas-successjoni numru 3168 li tinsab esebita bhala Dok. “DE 5” a tergo ta’ fol. 125 tal-process.

Illi George Diacono miet intestat fil-25 ta’ Novembru 1996 u l-werrieta tieghu huma Dr. Patrick Diacono u Dr. Eric Diacono; Molly Savona mietet fis-7 ta’ April 1993 u s-successuri taghha huma Josianne Colpits, Solange Goynueau, Gerald Savona u Muriel Calleja, li pero’ mietet fl-1 ta’ Dicembru 1998 u halliet bhala usufruttwarja taghha lir-ragel Maurice Calleja, u eredi lill-Meinrad Calleja,

Patrick Calleja, u Clarissa mart Kurt Cachia u dan skond testment taghha datat 7 ta' Frar 1994 fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo u li jinsab bhala Dok. "DE 6" esebit a fol. 16 tal-process.

Illi fil-mori tal-kawza miet Dr. Eric Diacono u s-successjoni tieghu hija regolata b'testment datat 4 ta' Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Franciz Maitre Jean-Paul Picot (Dok. "ED 1" – a fol. 135) u l-eredi tieghu huma martu Alix Diacono u wliedu Charles de Dreuille –Diacono u Nicholas Diacono u fil-fatt saret it-trasfuzzjoni tal-gudizzju f'isem l-istess skond digriet datat 28 ta' Mejju 2004 minn din il-Qorti diversament presjeduta.

Illi l-konvenuti resqu diversi eccezzjonijiet fosthom dik tal-inkompetenza ta' din il-Qorti *rationae valoris*, liema eccezzjoni giet fil-fatt irtirata minn Dr. Anthony Ellul ghall-konvenut b'verbal tas-17 ta' Jannar 2001 a fol. 50 tal-process u ghalhekk din il-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta' l-istess.
Illi mid-dokumenti esebiti ma' l-att tac-citazzjoni jirrizulta li l-imsemmija Hilda Degiorgio *inter alia* kienet ghamlet diversi kuntratti ta' kera l-ewwel ma' Charles Scicluna u mbaghad mal-konvenuti ta' l-istess fond mertu tal-kawza odjerna, kull skrittura ghall-perjodu ta' erba' snin, u dawn permezz ta' skritturi privati datati 14 ta' Frar 1980, l-1 ta' Marzu 1984, l-1 ta' Marzu 1988, l-1 ta' Marzu 1992, u l-1 ta' Marzu 1996, kollha esebiti bhala Dok. "B" sa' Dok. "F", b'dan ghalhekk li skond l-ahhar skrittura l-perjodu ta' kera kien ta' erba' snin b'effett mill-1 ta' Marzu 1996 u ghalhekk tali kera kellha tiskadi fl-ahhar ta' Frar 2000.

Illi l-konvenut jallega li ghandhom titolu ta' kera u juzaw l-istess fond bhala r-residenza taghhom, l-konvenut ma' martu Jennifer li huwa zzewweg fil-31 ta' Jannar 1987 u l-konvenuta ma' zewgha Joseph Barbara.

Illi l-attur Dr. Henri Diacono fil-mori tal-kawza biegh s-sehem tieghu mill-istess fond permezz ta' kuntratt datat 20 ta' Dicembru 2001 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono lill-genituri tal-konvenuti Carmelo Scicluna u Anne sive Annie Scicluna u l-istess kuntratt jinsab esebiet a fol. 170 tal-

process u fil-fatt l-istess Dr. Henri Diacono ceda ghannom tieghu u l-interess tieghu fil-kawza kontra l-istess konvenuti; jinghad li l-istess attur irtira s-sehem tieghu ta' dak li giet depositata bhala kera b'cedoli ta' depositi l-Qorti u dan kif jidher mid-dokumenti esebiti b'nota datata 14 ta' Ottubru 2004 (fol. 157 sa 166 tal-process). Illi l-istess uzufruttwarja Hilda Degiorgio mietet fis-7 ta' Settembru 1998

Illi l-**artikolu 1530 tal-Kap 16** jipprovdi li:-

"(1) Il-ghoti b'kiri minn dak li jkun jippossedi l-haga taht fedekommess jew b'uzufrutt, jew taht titolu iehor temporanju jew li jista' jinhall, jiswa' kwantu ghas-successuri tieghu, jekk ikun sar taht kondizzjonijiet gusti, u ghal zmien mhux aktar minn tmien snin, fil-kaz ta' raba', jew ta' erba' snin, fil-kaz ta' bini, jew ghal zmien soltu skond l-uzu, kif kaz ta' hwejjeg mobbli,…….".

"(2) Il-kiri moghti ghal zmien itwal mill-persuna li tipposedi l-haga kif inghad 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 dak in-nhar tal-kuntratt.

Illi jekk wiehed ihares lejn ic-citazzjoni attrici jara li l-atturi li istitwew din il-kawza kienu lkoll propjetarji tal-fond numru 135, Archbishop Street Valletta, u qed isostnu li l-ahhar kirja li sehhet bi skrittura privata datata l-1 ta' Marzu 1996 (Dok. "F") ma hijiex vinkolanti fil-konfront taghhom peress li l-uzufrutt spicca minhabba l-mewt tal-uzufruttwarja li grat fis-7 ta' Settembru 1998 u allura l-istess kirja ma torbotx lis-sidien u ma hijiex valida fil-konfront ta' l-istess peress li ma saritx taht kondizzjonijiet gusti, tant li qed jigi mitlub li jigi ddikjarat li l-istess konvenuti qed jokkupaw l-istess fond bla ebda titolu u wkoll qed jigu mitluba danni minhabba li qed isostnu li hemm telf ta' kera mill-istess fond.

Illi ma hemm l-ebda dubju li skond il-principji generali tal-ligi l-kirijet maghmula mill-uzufruttwarja ma jistghux jaccedu iz-zmien jew id-durata tat-titolu ta' l-uzufrutt u

ghalhekk meta jigi fi tmiem tieghu l-istess uzufrutt ghandha tigi wkoll fi tmiem taghha l-istess kirja tant li inghad li *"l-affitto e' una delegazione del godimento; ora la regola "nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet" si oppone a che l;usufruttuario possa delegare il suo godimento pel tempo in cui non esistera' piu"* **(*Pescatore* – Commentario del Codice Civile Libro III – Titolo II –** pg.93 – 94), izda ma hemm l-ebda dubju li l-ligi u l-artikolu fuq indikat idderoga mill-principju *"soluto iure dantis, solvitur ius accipietientis"* .

Illi fil-fatt l**-artikolu 341 tal-Kap 16** jipprovdi wkoll li *"l-kiri tal-beni jibqa' jsehh ukoll wara li jispicca l-uzufrutt, kemm-il darba dan il-kiri jkun sar taht kondizzjonijiet gusti u ghal zmien ta' mhux aktra minn tmien snin, fil-kaz ta' raba' jew ta' erba' snin, fil-kaz ta' bini, jew ghal zmien kif hu soltu skond l-uzu, fil-kaz ta' hwejjeg mobbli, jew ghal zminijiet iqsar miz-zminijiet hawn fuq imsemmija rispettivament f'kaz ta' beni li l-kiri taghhom ghal zmien li jaqbez dak iz-zmien huwa pprojbit".*

Illi maghdud dan l-artikolu ma' l-**artikolu 1530 tal-Kap 16** fuq imsemmi jidher li s-successuri huma tenuti li jirrispettaw tali kirja almenu ghall-imsemmi perjodu kemm-il darba jigu rispettati tali kondizzjonijiet indikati fl-istess artikoli, u fuq kollox li l-istess kirja issir taht kundizzjonijiet gusti – u jekk inhu hekk il-kaz dan jorbot ukoll lil proprjetarji nudi li jikkonsolidaw d-dgawdija meta jispicca l-uzufrutt. **("Antonio Gabrielle et vs Salvino Zahra et" –** A.I.C. (W.H) 26 ta' Gunju 1957 - Vol. XLI.ii.757).

Illi kif inghad fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **"Bernard Bugeja et vs Carmen mart Michele Lanteri et"** (A.C. (JSP) (CAL) (JDC) - 4 ta' April 2001 – 669/91) ma hemm l-ebda dubju li dak li huwa importanti fil-qari ta' l-istess klawsoli kienet li fil-mument meta ssir il-kirja, f'dan il-kaz mill-uzufrutwarja jigi *"osservat l-obbligu ta' min kellu f'idejh proprjeta' b'titolu temporanju u kien jikkoncediha lit-terz b'titolu ta' kiri, b'mod li b'tali negozju seta' kien 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 l-atturi. Il-gustizzja tal-kondizzjonijiet kellha wkoll naturalment tkun "inter alia" rifless tan-natura tan-negozju, tar-rejaltajiet ekonomici ezistenti fil-mument meta dan jigi konkluz, 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 taht ezami u li ddefinilu 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. …………Il-ligi ma torbotx il-gustizzja tal-kiri ma' xi element partikolari, bhal quantum tal-kera (anke jekk dan kien element essenzjali 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, fil-komplessita` tieghu, 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 taht kondizzjonijiet gusti jew ingusti. Dan ifisser ukoll li min kellu l-fond f'idejh b'titolu temporanju kellu fil-mument meta kkonceda 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-successuri tieghu fit-titolu".

Illi ghalkemm din il-kwotazzjoni saret fil-kuntest ta' kawza fejn it-titolu kien wiehed ta' cens temporanju din il-Qorti thoss li l-istess principji japplikaw anke fil-kaz odjern – anzi izjed u izjed ghandhom japplikaw fil-kaz ta' uzufrutt u dan ghaliex hawn qed nitkellmu fuq titolu ta' proprjeta' li fih innifsu ghandu terminu indefinit u incert ghaliex jiddependi fuq il-hajja ta' l-uzufruttwarju jew uzufruttwarja. Fis-sentenzi fuq citati u diversi ohrajn gew infatti applikati l-istess principji u hawn wiehed jirreferi wkoll ghas-sentenza **"Gemma mart Joseph Brownrigg et vs Angelo Grima"** (P.A. (GCD) 21 ta' Gunju 2002 – 421/1991) fejn appuntu l-istess principji gew applikati ghall-kaz fejn fond gie moghti b'kera mill-uzufruttwarju tant

li l-istess kirja mertu ta' dik il-kawza giet iddikjarata li ma saritx taht termini gusti anzi rrizulta li l-kiri sar taht kondizzjonijiet illi xejn ma jaghmlu gustizzja mas-sidien, u dan kien rifless mhux biss mill-ammont ta' kera, izda min-nuqqas *inter alia* tal-uzufruttwarju li jiddekontrolla il-fond taht id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 3 ta' l-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar – Kap 158 –** u dan minkejja d-disposizzjonijiet ta' l-**Att XXIII ta' l-1979.**

Illi dan l-insenjament gie anke segwiet fis-sentenza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **"Cecil Azzopardi et nomine vs Josephine Montalto nomine"** (A.C. (JDC) (JAF) (FD) – 17 ta' Frar 2003) fejn inghad li l-ligi ma tispecifikax x'ghandhom ikunu dawn il-kundizzjonijiet gusti, izda thalli dan fl-arbitru diskrezzjonali tal-gudikant u dan ghandu jkun gwidat mill-fatt li d-disposizzjoni kontenuta fl-**artikolu 1530 (1)** tikkostitwixxi deroga ghar-regoli bazilari kontenuti fl-**artikoli 999 (1) u 1001 tal-Kodici Civili** li jghidu hekk:-

"999 (1) Hadd ma jista' b'kuntratt f'ismu jobbliga ruhu jew jikkuntratta hlief ghalih innifsu".

"1001. Il-kuntratti ghandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntattaw biss, u ma jistghux ikunu ta' hsara jew ta' gid ghal haddiehor hlief fil-fazijiet li tghid il-ligi".

Illi l-istess Qorti qalet hekk:-

"Illi fil-fehma tal-Qorti, billi si tratta ta' eccezzjoni ghar-regola generali; huwa xieraq li l-artikolu 1530 jinghata interpretazzjoni ristrettiva. L-enfitewta temporanju li jiddeciedi li jikri lil terz il-fond kummercjali fil-kors tal-enfitewsi temporanja m'ghandux jahseb ghar-rasu biss, izda bhala bonus paterfamilias u konxju mill-fatt li dak li jistipula hu, jista' jorbot ghal hafna snin lid-direttarju wara l-konsolidazzjoni, l-istess enfitewta ghandu juza id-diligenza kollha biex jimponi kondizzjonijiet li mhux biss ikunu gusti ghalih, izda wkoll verament gusti ghas-sid".

Illi fil-fatt din is-sentenza hija eku ta' dik li inghata hafna snin qabel minn din il-Qorti diversament presjeduta mill-

Onorevoli Mhallef Maurice Caruana Curran fil-kawza fl-ismijiet **“Markiz John Scicluna vs Frank Scicluna”** (P.A. MCC – 23 ta’ Frar 1965) fejn inghad li l-imsemmi artikolu ghandu jkollu interpretazzjoni restrittiva u dan peress li kien formulat biss bhala *“spedjenti suggerit mill-esigenzi prattici biex jirrikoncilja l-interess tal-proprejatarju ma’ dak ta’ l-inkwilin u biex jassikura li l-inkwilin igawdi il-fond almenu ghal xi zmien ragonevoli u mhuwiex intis biex jipperpetwa d-drittijiet ta’ l-inkwilin kif issa qed jitlob il-konvenut”.* Sa hawn hija konkonkordja l-gurisprudenza odjerna.

Illi l-posizzjoni odjerna hija spjegata fis-sentenza ta’ l-Onorabbli ta’ l-Appell fl-ismijiet **“Angelo Zahra nomine vs Vincent Pisani et”** deciza fl-1 ta’ April 2005 (A.C. (VDG) (JDC) (JAF) u **“Louis Busuttil nomine vs Alan Meadows et nomine”** (P.A. (TM) 28 ta’ Frar 2006). Ta’ l-istess portata hija s-sentenza **“Nazzarena armla ta’ Gaetano Mifsud et vs Cristino Attard et”** (P.A. (FD) 22 ta’ Mejju 2002).

Illi infatti fis-sentenza ta’ l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fuq appena citata nghad li l-principji stabbiliti fil-kawza **“Catherine Zahra vs Saverio Frendo”** (A.C. – 21 ta’ Frar 1969) u l-applikazzjoni ta’ l-**artikolu 4 tal-Kap 109 illum artikolu 3 tal-Kap 69** ghandu jinqara flimkien ma’ l-**artikolu 1530 tal-Kap 16,** b’dan li jkun hemm kirja u li allura din tkun suggetta ghar-rilokazzjoni biss *“sakemm il-kirja maghmula originarjament tkun saret taht kundizzjonijiet gusti. Fid-decizjoni in re Louis Apap Bologna noe vs Godwin Portelli, moghtija fis-6 ta’ Mejju 1985, il-Qorti ta’ l-Appell ipprecizat x’kellha tkun il-konsiderazzjoni principali tal-Qorti meta ikkonfrontata b’cirkostanzi li jinkwadraw ruhhom fid-dispost ta’ l-artikolu 1530 jigifieri “li l-unika kwistjoni li ghandha tigi ezaminata minnha hija din” assumendo li saret il-lokazzjoni li qieghed jippretendi l-konvenut appellant li saret favur tieghu, din il-lokazzjoni, skond ma’ qieghed jippretendi huwa, saret taht kundizzjonijiet gusti? Jekk ma saritx taht kundizzjonijiet gusti allura dik il-lokazzjoni, anke jekk saret kif qieghed jippretendi l-konvenut appellant, ma tiswiex skond it-termini ta’ l-artikolu 1619 (1) (1530) ghall-attur nomine*

bhala s-successur tac-censwalist u kwindi, fi kwalunkwe kaz, mhux applikabbli l-konsegwenzi indikati fis-sentenza Zahra vs Frendo, kieku din il-Qorti, kif illum komposta, kellha taccettahom". Hawn imbaghad saret riferenza ghad-decizjoni fuq citata **"Gemma mart Joseph Brownrigg et vs Angelo Grima"** (P.A. (GCD) 21 ta' Gunju 2002) u **"Bernard Bugeja et vs Carmen Lantieri et"** (A.C. 4 ta' April 2001) fejn inghad li:-

"Fil-fehma ta' din il-Qorti l-gustizzja ta' dawn il-kundizzjonijiet kellha temana mill-fatt illi kien obbligu ta' min kellu f'idejh il-proprjeta' b'titolu temporanju u kien qed jikkoncedih lil terzi b'titolu ta' kiri, b'mod li b'tali negozju seta' kien qed jorbot lis-successuri li dak n-negozju ma' jkunx pregudizzjevoli ghall-interessi ta' min kellu jissuccedih, f'dan il-kaz l-atturi".

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz *de quo* jidher li l-fond *de quo.* 135, Archbishop Street, Valletta, kien mikri mill-uzufruttwarja Hilda Degiorgio mill-14 ta' Frar 1980 l-ewwel lil Charles Scicluna u dan *verso* l-kera ta' Lm404 ghall-4 snin wara b'kirijiet ta' erba' snin il-wahda lill-konvenuti bi skritturi datati rispettivament l-1 ta' Marzu 1984, l-1 ta' Marzu 1988, l-1 ta' Marzu 1992 u l-1 ta' Marzu 1996, u dan dejjem bil-kera ta' Lm480 fis-sena, u dan meta l-fond kellu fil-2003 valur lokatizzju ta' Lm5,500 fis-sena.

Illi huwa veru li wiehed irid jara l-kondizzjonijiet kollha tal-kera, pero' jidher car li f'dan il-kaz jidher li l-uzufruttwarja u l-konvenuti kienu intenzjonati li jikru l-istess fond ghall-ammont ta' kera sew inqas minn dak li verament huwa u kien il-valur attwali tieghu u l-intenzjoni taghhom kienet li b'dawn il-kondizzjonijiet jorbtu lis-sidien attwali b'tali kera u dan mhux biss ghal dak in-nhar izda sahansitra llum tant li wahda mill-eccezzjonijiet taghhom hija dik li ghandhom titolu ta' kera fuq l-imsemmi fond. F'dan il-kuntest ghal dak li huwa zmien il-Qorti taqbel ma' dak li gie sottomess mill-atturi u cjoe' li jidher li l-intenzjoni kienet li l-istess kirja tmur oltre miz-zmien indikat mill-ligi u bil-mod kif l-iskritturi gew redatti jirrizulta li dubju dwar dan l-anqas biss hemm.

Illi wkoll fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti thoss li l-istess kirja ma hijiex veljanti fil-konfront ta' l-atturi li baqghu isostnu din il-kawza u dan ghaliex ma saritx fuq kondizzjonijiet gusti u dan tenut kont kemm dak premess u wkoll ta' l-istat u id-deskrizzjoni ta' l-istess fond, il-fatt li dan kien taht uzufrutt, bil-kera attwalment indikata li ma tirrispettax il-valur reali u attwali ta' l-istess fond, u li bil-ftehim milhuq l-intenzjoni tal-konvenuti kienet li torbot b'dawk il-kondizzjonijiet ingusti lill-atturi kollha u dan huwa wkoll rifless mill-affidavit tal-konvenut Joseph Scicluna datat 17 ta' Awissu 2004 fejn jghid li din il-kera bl-ammont ta' kera hemm indikat baqghet skond huwa tiggedded. L-affidavit ta' Carmelo Scicluna u Jennifer Scicluna jikkorroboraw dan u ghalhekk din il-Qorti thoss li f'dawn ic-cirkostanzi kollha jirrizulta li l-kirja pretiza mill-konvenuti ma ghandha bl-ebda mod torbot lill-atturi li ghadhom qed jipprocedu f'din il-kawza.

Illi f'dan il-kuntest din il-Qorti thoss ukoll li l-agir tal-konvenuti kien wiehed *in mala fede* u l-iskop taghhom kien dak li jippregudikaw serjament id-drittijiet ta' l-atturi u dan l-element ta' *mala fede* fih innifsu jrendi l-istess kirja nulla u bla effett fil-konfront tal-proprjetarji peress li ma saritx taht kundizzjonijiet gusti u allura ma saritx skond il-ligi. Fil-fatt fis-sentenza **"John u Mary konjugi Gauci vs David Mizzi u Mary Camilleri"** (A.I.C. – 17 ta' Ottubru 2002) inghad illi:-

"Huwa minnu dak li qalu l-konvenuti appellanti illi l-mala fede hija fattur relevanti ghall-ghanijiet ta' l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili; dan ifisser illi l-kirja maghmula in mala fede biex tqarraq biss bis-sidien ma tistax titqies bhala maghmula taht kondizzjonijiet xierqa".

Illi ghalhekk hija f'dan il-kuntest gusta l-premessa ta' l-atturi li tali titolu ta' kirja li l-konvenuti qed ivantaw fil-konfront taghhom ma tapplikax ghalihom ghaliex saret b'mod illegali. Hawn il-Qorti taghmel riferenza ghal dak li sostnew l-konvenuti anke fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom u dan fis-sens li qed jallegaw li la darba l-atturi rrikonoxxew fic-citazzjoni attrici li l-konvenuti kellhom titolu ta' kera mela allura t-talba taghhom sabiex il-konvenuti

jigu zgumbrati peress li qed jokkupaw tali fond bla ebda titolu validu fil-ligi ma tistax tirnexxi.

Illi din il-Qorti ma taqbilx li l-posizzjoni ta’ l-atturi hija kif indikata mill-konvenuti, u dan ghaliex l-atturi fic-citazzjoni taghhom allegaw li huma ma humiex marbutin li josservaw l-ahhar skrittura indikata li abbazi taghha l-konvenuti kienu qed jallegaw li ghandhom titolu fuq l-istess fond ta’ kera u dan peress li sostnew li (almenu) din l-ahhar skrittura ma saritx skond il-ligi u dan inghad minnhom proprju ghaliex jippretendu li tali kirja ma saritx abbazi tad-disposizzjoni ta’ l-**artikolu 1530 tal-Kap 16** u dan ghaliex ma saritx skond kondizzjonijiet gusti inkluz il-kera indikata u fil-fatt it-tezi taghhom kienet li tali titolu ta’ kera allegat mill-konvenuti ma huwiex validu ghaliex sar fuq kollox sabiex jippregudika d-drittijiet taghhom bhala proprjetarji u dan kontra d-dispozizzjonijiet tal-ligi gja citati; ghalhekk dak kontenut fin-nota ta’ osservazzjonijiet tal-konvenuti ma’ huwiex qed jigi accettat minn din il-Qorti proprju ghaliex mhux korrett, tant li l-atturi li ghadhom illum fil-kawza dejjem sostnew li tali allegata kirja mill-konvenuti ma hijiex valida u legali fil-konfront taghhom u dan ghaliex hija illegali u ghalhekk tali talba attrici f’dan is-sens hija konsistenti mal-premessi attrici fic-citazzjoni attrici.

Illi ghalkemm hemm diversi differenzi ohra bejn dan il-kaz u wiehed mill-kazijiet citati mill-konvenuti permezz tas-sentenza citata fl-ismijiet **“Andria Zammit et vs. Paul Aquilina”** (A.I.C. (PS) 17 ta’ Frar 2003) f’dan il-kaz jidher car mic-citazzjoni attrici li huma qatt ma accettaw li kien hemm fil-konfront taghhom titolu validu ta’ kera mentri fil-kawza hemm citata nghad li l-atturi f’dik il-kawza kienu qed jikkontestaw l-ezistenza ta’ kirja li huma stess rrikonoxxew. F’dan il-kaz ma hemm l-ebda dubju li l-atturi allegaw li l-konvenuti *in mala fede* ppruvaw jeludu u jippregudikaw id-drittijiet taghhom u ghalhekk ma hemm l-ebda titolu fil-konfront taghhom u qatt ma setgha jkun hemm proprju minhabba din il-*mala fede* u ghaliex dak li sehh bejnhom u bejn l-uzufruttwarja sehh kontra d-dispozizzjonijiet tal-ligi. Din kienet is-sustanza kollha ta’ l-azzjoni attrici f’dan il-kaz permezz ta’ citazzjoni u lanqas

bil-mod indikat fis-sentenza citata, permezz ta' avviz. Dan apparti li jidher li hemm differenzi ohra sostanzjali bejn l-istess kawzi anke f'dawk kif l-atturi ressqu l-kawza, kif agixxew waqt il-kawza, il-mod kif tressqet l-azzjoni attrici, l-procedura uzata, it-titolu indikat, il-mod kif saru l-eccezzjonijiet, l-eccezzjonijiet moghtija u t-titolu vantat, u dan apparti li l-*validita' o meno* ta' certu prunanzjamenti maghmula li jekk b'xi mod huma applikabbli, certament li din il-Qorti thoss li ma humiex applikabbli ghall-kaz in ezami proprju minhabba il-posizzjoni cara li hadu l-atturi f'din il-kawza manifestata mic-citazzjoni taghhom.

Illi ghalhekk fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti thoss li l-ewwel talba attrici ghanda tigi milqugha u l-hames u s-sitt eccezzjoni tal-konvenuti qed jigu michuda u f'dan ir-rigward issir riferenza ghal dak li inghad fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **"Angelo Zahra nomine vs Vincent Pisani et"** deciza fl-1 ta' April 2005 (A.C. (VDG) (JDC) (JAF)) u jinghad li f'dan il-kaz l-atturi li ghadhom fil-kawza qatt ma accettaw l-istess kirja u peress li l-istess kirja tal-konvenuti ma l-uzufruttwarja ma kenitx taht kundizzjonijiet gusti, mela allura l-istess konvenuti qed jokkupaw l-istess fond bla ebda titolu fil-ligi. Ghall-istess raguni hija michuda wkoll is-seba' eccezzjoni tal-konvenuti. Fl-ahharnett jinghad li l-fatt li fil-mori tal-kawza dak li kien l-attur Dr. Henri Diacono biegh sehmu lil Carmelo Scicluna b'kuntratt datat 20 ta' Dicembru 2001 u wkoll li l-istess Dr. Henri Diacono irtira l-kera depositata bl-ebda mod ma jbiddel din is-sitwazzjoni ghaliex l-istess kirja qatt ma kienet veljanti fil-konfront ta' l-atturi l-ohra anzi kienet, u hija, u baqghet nulla fil-konfront taghhom u dan proprju ghaliex ma saritx taht kondizzjonijiet gusti kif trid il-ligi u skond id-disposizzjonijiet tal-ligi fuq citati.

Illi qed tigi michuda wkoll it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, u dan peress li mandati gew ippruvati permezz tad-dokumenti u xhieda relattiva; u qed tigi michuda wkoll it-tielet eccezzjoni, u dan peress li l-atturi li ghadhom fil-kawza, ppruvaw it-titolu taghhom bid-dokumenti esebiti. Ma jidhirx li l-konvenuti baqghu isostnu fuq dawn l-ahhar eccezzjonijiet fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom.

Illi r-raba' eccezzjoni wkoll qed tigi michuda u dan peress li mid-dokumenti esebiti a fol. 113 sa 126 tal-process inkluzi d-dokumenti Dok. "DE 3" u "DE 5" jirrizulta li l-atturi indikati ottemporaw ruhhom mal-provvediment ta' l-**Att dwar it-Taxxa fuq id-Dokumenti u t-Trasferimenti (Att XVII ta' l-1993).**

Illi ghal dak li huwa likwidazzjoni ta' danni jirrizulta li l-atturi soffrew it-telf ta' uzu ta' l-istess fond u jirrizulta mill-perizja teknika li nzammet f'dan il-kaz mill-perit arkitett Alan Saliba li l-valur lokatizzju tal-fond, kif deskritt fl-istess rapport datat 12 ta' Frar 2003 kien ta' Lm5,500 fis-sena – *vide fol. 77 sa 91* tal-process.

Illi ma hemm ebda stima ohra u ghalhekk *in vista* tal-premess din il-Qorti thoss li tali ammont ghandu *arbitro boni viri* jonqos ghas-somma ta' Lm3,000 fis-sena ghas-sena Settembru 1998 – Settembru 1999, Settembru 1999 sa Settembru 2000, u Settembru 2000 sa Settembru 2001; Lm4,000 ghall-Settembru 2001 sa Settembru 2002, u Lm5,500 minn Settembru 2002 sa Settembru 2003, u Settembru 2003 sa Settembru 2004; Settembru 2004 sa Settembru 2005; Settembru 2005 sa Gunju 2006 u allura sad-data ta' din is-sentenza l-ammont ta' danni huwa ta' Lm3,000 x 3 = Lm9,000; + Lm4,000 ; Lm5,500 x 3 = Lm16,500; u Lm4,125 = Lm33,625 mis-7 ta' Settembru 1998 sad-data ta' din is-sentenza. Illi peress li l-attur Dr. Henri Diacono biegh is-sehem tieghu ta' wiehed minn ghaxra (1/10) mill-istess fond lill-Carmelo Scicluna, u l-istess Dr. Henri Diacono ceda l-kawza ghan-nom tieghu fil-konfront tal-konvenuti, mela allura dan l-ammont ghandu jonqos bir-rata ta' wiehed minn ghaxra (1/10) ekwivalenti ghall-Lm3,362.50 u allura l-ammont dovut huwa ta' Lm33,625 – Lm3,362.50 = Lm30,262.50.

Illi ghalhekk it-tieni talba attrici ghandha tigi milqugha fl-ammont ta' tlettin elf Lira Maltija, mitejn u tnejn u sittin lira Maltija u hamsin centezmu (Lm30,262.50) u dan b'effett minn Settembru 1998 sad-data ta' din id-decizjoni.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici imressqa f'isem Dr. Henri Diacono u dan peress li ghan-nom tieghu huwa ceda l-atti tal-kawza permezz ta' nota datata 11 ta' Jannar 2002, u fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, **tilqa' t-talbiet attrici fil-konfront ta' l-atturi l-ohra kollha ndikati** b'dan illi:-

1. Tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond 135, Archbishop Street, Valletta u dan fi zmien qasir u perentorju ta' erbghin (40) gurnata mid-data ta' din is-sentenza u dan *stante* li l-konvenuti qieghdin jokkupawh minghajr titolu validu fil-ligi;

2. Tillikwida d-danni li qieghdin isofru l-atturi kif fuq indikati u kif fuq premess u dan kif hawn deciz fl-ammont tlettin elf Lira Maltija, mitejn u tnejn u sittin lira Maltija u hamsin centezmu (Lm30,262.50) u dan bhala danni likwidati relattivi ghall-perjodu bejn Settembru 1998 sad-data ta' din id-decizjoni, u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi odjerni f'din il-kawza l-ammont ta' tlettin elf Lira Maltija, mitejn u tnejn u sittin lira Maltija u hamsin centezmu (Lm30,262.50).

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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