MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-9 ta' Marzu, 2007

Appell Civili Numru. 1273/2002/1

Nathalie u George Cefai

v.

Manuel Formosa

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fit-12 ta’ Novembru 2002, li tghid hekk:
“Peress illi b’kuntratt tal-31 ta’ Jannar 1969 ippublikat minn Nutar Frank Xavier Dingli, Calcedonio Cuschieri kien ikkonceda b’titolu ta’ sub-enfitewsi temporanea lil John

Said is-subenfitewsi temporanea ghal zmien ta’ tlieta u tletin sena (33) il-fond li qieghed il-Pieta, Marina Street numru tnejn (2).

“Peress illi mill-informazzjoni li ghandha l-attrici, John Said kera l-fond lil konvenut u dan uzah bhala ‘grocer’.

“Peress illi Calcedonio Cuschieri miet u l-fond fuq imsemmi ghadda b’wirt ghand l-attrici Natalie Cefai u llum hija l-proprjetarja assoluta tieghu.

“Peress illi s-subutili dominju temporanju fuq il-fond deskritt illum skada stante illi ghalaq ic-cens fil-31 ta’ Jannar, 2002 u l-konvenut qieghed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

“Peress illi l-konvenut interpellat biex jizgombra mill-fond baqa’ inadempjenti.

“Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex ghal ragunijiet premessi din il-Qorti ma ghandhiex:

“1. Tiddikjara li s-subenfitewsi temporanja ta’ tlieta u tletin sena fuq il-fond numru 2 Marina Street, Pieta spiccat u ma ghandha ebda effett legali.

“2. Tiddikjara li l-konvenut ma ghandu ebda titolu validu fil-ligi fuq il-fond numru 2, Marina Street, Pieta.

“3. Tikkundanna lil konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din il-Qorti jizgombra mill-fond numru 2 Marina Street, Pieta.

“Bl-ispejjez kontra l-konvenut inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali tal-31 ta’ Mejju 2002 kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni, u b’riserva ghal kull azzjoni ta’ danni spettanti lill-atturi u pagabbli ghal kwalsiasi hsarat kif ukoll ghall-okkupazzjoni illegali.”

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa illi:

"1. Illi minghajr pregudizzju ghal dak li ser jigi eccepit, l-atturi ghandhom qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-fond 2, Triq ix-Xatt, Pieta' u l-provinjenza ta' tali titolu – dana biex l-konvenut ikun f'posizzjoni jkun jaf humiex il-legittimi kontraditturi tieghu.

"2. Illi kwantu jirrigwarda l-ewwel talba tal-atturi, cioe`, li din il-Qorti tiddikjara li s-subenfitewsi temporanju ta' tlieta u tletin sena fuq il-fond numru 2, Marina Street, Pieta [spiccat] hija mhux biss superfluwa u m'hemmx bzonnha izda taht ebda bazi ma tista tigi ikkonsidrata talba li ghaliha l-konvenut jista' jkun il-legittimu kontradittur ta' l-atturi. Tali talba se mai tista' tigi diretta lejn s-sub-enfitewti li pero' m'humiex fil-kawza.

"3. Fil-meritu, t-talbiet atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi t-titolu lokatizju tal-konvenut huwa wiehed legalment validu u tali titolu ma giex terminat bit-terminazzjoni tas-subenfitewsi temprarju.

"4. Illi bla pregudizzju ghas-suespost il-konvenut dahal fi skrittura ta' lokazzjoni (Dok A) in bona fide, il-kundizzjonijiet tal-kirja huma ukoll ekwi.

"5. Salvi ghall-eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Frar 2005, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi:
"tilqa' l-ewwel zewg talbiet tal-atturi, tiddikjara li l-konvenut ma ghandux titolu validu biex jokkupa l-fond imsemmi u ghalhekk tilqa' wkoll it-tielet talba, u tordnalu biex fi zmien tlett xhur jisgombrah favur l-atturi.

"Spejjes fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa."

Dik il-Qorti tat id-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Illi l-kwistjoni li ghandha quddiemha l-Qorti hija wahda mill-iktar li giet dibattuta mill-Qrati taghna ghal diversi snin

cioe' it-titolu *o meno* ta' dak li jakkwista minghand l-utilista meta l-koncessjoni enfitetika originali tasal fi tmiemha.

"L-awtur tal-atturi f'din il-kawza kienu ttrasferixxa b'titolu ta' sub-enfitewsi l-fond in kwistjoni fl-1969 ghall-perjodu ta' tlieta u tletin sena. Meta din il-koncessjoni giet fi tmiemha fl-2002 l-utilista Said kien gia' kera l-fond lill-konvenut. Kollox allura jiddependi fuq jekk in effetti l-konvenut ghandux titolu. Hu car li sakemm ghalaq il-perjodu enfitewtiku l-konvenut kellu titolu validu ta' lokazzjoni. Huwa z-zmien meta ghalaq dan il-perjodu illi johloq problema legali reali.

"Wiehed irid jghid li dawn it-tip ta' kawzi mhux dejjem kellhom l-istess rizultat quddiem dawn il-Qrati. Kif irrilevat din l-istess Qorti fil-kawza deciza fil-21 ta' Mejju, 2004 fl-ismijiet Andrea Muscat vs Antonia Lautier, f'kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Frar, 1965 fl-ismijiet Scicluna vs Scicluna preseduta mill-Onor. Imhallef Maurice Caruana Curran intqal hekk;

"Illi l-Qorti ma ssibx ragunijiet biex tbiddel il-gurisprudenza … dwar il-limitazzjonijiet tal-applikazzjoni tal-Artikolu 1619 (tal-Kodici Civili) u n-nuqqas ta' kull rapport guridiku bejn l-attur qua sid konsolidanti u l-konvenut. … l-attur mhux f'posizzjoni ta; "lessor" fil-konfront tal-konvenut ghall-finijiet tal-Ligi specjali tal-kera. Ghalkemm huwa obligat jirrispetta taht certi limiti, il-lokazzjoni li jsib korrenti fl-eghluq tal-enfitewsi jkun strap wisq forzat, xejn inqas minn akrobazija legali li wiehed jestendi l-effetti tal-Artikolu 1619 tal-Kodici sal-punt li jpoggi lis-sid konsolidanti fl-istess posizzjoni ta' lokatur volontarju anke ghall-finijiet tal-Ligi specjali kontenuta fil-Kap. 109. Konsegwentement meta jispicca l-lokazzjoni korrenti fl-epoka tat-terminazzjoni tal-enfitewsi il-konduttur jisfa bla titolu fil-konfront tieghu.

"… L-Artikolu 1619 m'huwiex hlief espedenti suggerit mill-esigenzi prattici biex jirrikoncilja l-interess tal-proprjetarju ma' dak tal-inkwilin u biex jassikura li l-inkwilin igawdi l-fond almenu ghal xi zmien ragonevoli.

"Din is-sentenza giet qabel is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell Zahra vs Frendo fl-1969 illi allura gabet maghha gurisprudenza differenti. Infatti l-istess Imhallef Caruana Curran f'sentenza moghtija fis-7 ta' Gunju, 1983 (Wismayer et vs Saydon – Qorti tal-Kummerc) qal hekk;

"Il-Qorti wara li rriflettiet sew fuq dan il-kwistjonijiet li llum ghandhom certa importanza fil-pajjiz minhabba forsi xi interpretazzjoni stretta wisq tas-sentenza Zahra vs Frendo kif ukoll xi lacuna li seta' baqa' fid-dritt ghar-rigward ta' fondi kummercjali meta dawn jigu mikrija lil terzi persuni mill-enfitewta tempranju (mhux tant tad-djar tar-residenza ghax hawn kien hemm intervent legislattiv bl-Att XXIII tal-1979) sejra tirrepeti dak li gia' qalet fis-sentenza taghha tal-31 ta' Mejju, 1983 fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Godwin Portelli fis-sens li minghajr ma tidhol fil-meritu jekk Zahra vs Frendo ***constitutes good law*** *… u semplicement fuq l-assunzjoni jew assunt tal-korrettezza tal-hsieb centrali taghha meta l-kondizzjonijiet l-ohra tal-Ligi u b'mod specjali tal-Artikolu 1619 tal-Kodici Civili jigu osservati u rispettati, jibqa' xi haga ohra x'tinghad bhar-records olimpjonici fil-kamp tal-prodezza fizika li hi wkoll kamp ta' sforz mentali. L-ebda sentenza ma tissenja l-ikbar tragward fil-gurisprudenza li hi parti mill-attivita' tal-hsieb tal-bniedem u flimkien mal-Ligi fiha element sufficjenti ta' dinamizmu biex ikompli jipprofondixxi l-problemi legali…*

".. skond l-Artikolu 1619 .. meta .. persuna li tiposjedi fond ghal certu zmien biss … bhal ma hu l-enfitewta temporanju taghti post b'kirja waqt li tkun ghadha fil-pussess dik il-kirja tkun torbot ukoll lis-successur tieghu taht certi kondizzjonijiet u s-sentenza Zahra vs Frendo rabtet dan il-ganc u qalet li l-inkwlin allura jkun dejjem protett mil-Ligi tal-kera. Izda dik is-sentenza ma waqfitx hemm u l-Qorti tal-Appell kif denjament preseduta minn Sir Anthony Mamo tat hafna twissijiet biex in-nies ma jabbuzawx minn dik is-sentenza u rriservat id-dritt li tesamina kull kaz fuq il-mertu tieghu.

"Fil-fatt f'din il-kawza l-Qorti akkoljiet it-talba tal-atturi ghall-isgombrament. Ghall-precizjoni ghandu jinghad illi l-

Artikolu 1619 fuq imsemmi jikkorrispndi ma' l-Artikolu 1530 fil-Kodici ta' llum fil-waqt li l-Kap. 109 huwa l-Kap. 69 ta' llum.

"Wiehed irid jghid li ghal dawk li huma kondizzjonijiet il-konvenut kera l-fond bil-kera ta' hames mija u hamsin Lira Maltin (Lm550) fis-sena 1981 u l-kondizzjonijiet jidhru ragonevoli ghal dak iz-zmien u hawn il-Qorti taqbel ma dak li ssottometta il-konvenut. Madankollu din il-Qorti thoss li dan ma hux ta' rilevanza, anke jekk tezisti gurisprudenza li thoss li mod iehor. Din il-Qorti thoss li ma hux gust li s-sid li jkun ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi, isib ma' wiccu meta tispicca din il-koncessjoni, kondizzjoniet, li huma kemm huma ragonevoli qatt ma kien ta' xi adezjoni ghalihom.

"Fir-rigward ta' sentenzi li nghataw anke wara Zahra vs Frendo, bhal Apap Bologna vs Portelli u Calleja vs Said *wiehed isib li l-azzjoni hemm intentata ma kellhiex bhal ma m'ghandhiex din il-kawza, domanda fis-sens li s-sid m'huwiex marbut bil-lokazzjoni ghax ma saritx taht kondizzjonijiet gusti.* Il-Qorti thoss li ma tistax taqbel ma' hafna mill-konkluzjoniet tas-sentenza Vassallo vs Sammut (Appell – 17 ta' Frar, 1995).

"Il-Qorti hija konxja illi jista' jkun li l-maggoranza tas-sentenzi moghtija jiffavorixxu t-tezi konvenuta, madankollu kif gie spiss ritenut, fl-ordinament guridiku taghna ebda sentenza ma tikkostitwixxi precedent u hija wkoll konxja li din is-sentenza tista' ma taqbilx ma' ohrajn. Il-Qorti ser tirrepeti dak li qalet fis-sentenza Muscat vs Lautier fuq imsemmija;

*"Madankollu l-Qorti ghandha tiddeciedi skond dak li thoss li hu sewwa u din il-Qorti taqbel perfettament ma' dak li ntqal mill-Qorti preseduta mill-Imhallef Caruana Curran fis-sentenzi fuq citati. L-Artikolu 1530 qieghed biex jassikura ghal ragunijiet prattici certu element ta' sigurta ghall-inkwlini. F' dan il-kaz is-socjeta' konvenuta ilha fil-fond mill-1985 (*f'dan il-kaz mill-1981) *u kwindi dan il-fatt gia' gie assikurat."*

Rat l-appell interpost mill-konvenut;

Rat ir-risposta ta’ l-atturi appellati;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat;

Jirrizulta li b’kuntratt tal-31 ta’ Jannar 1969, ippubblikat min-Nutar Frank Xavier Dingli, l-awtur ta’ l-atturi kien ikkonceda b’titolu ta’ sub-enfitewsi temporanea ghal zmien 33 sena lil John Said il-hanut li qieghed il-Pieta`, Marina Street, numru 2. Eventwalment, is-sub-utili ghadda f’idejn certu Joseph Buhagiar li bi skrittura li ggib id-data tal-11 ta’ Mejju 1981, kera l-istess fond lill-konvenut Emanuel Formosa. Gheluq il-koncessjoni enfitewtika, l-atturi bhala proprjetarji tal-fond talbu r-ripreza tal-fond battal. Il-konvenut sostna li hu ghandu titolu validu ta’ kera li l-proprjetarju jrid jirrikonoxxi peress li l-kondizzjonijiet tal-krija kienu “gusti”.

Ghall-ewwel Qorti, il-“gustizzja” o meno tal-kondizzjonijiet ma kenux relevanti, peress li fuq l-iskorta tas-sentenza fl-ismijiet **Scicluna v. Scicluna**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta’ Frar 1965, iddecidiet li gheluq il-koncessjoni enfitewtika, il-konduttur, f’kull kaz, jispicca bla titolu.

L-ewwel Qorti kienet tat sentenza simili fil-21 ta’ Mejju 2004, fil-kawza **Muscat v. Lautier**. Minn dik is-sentenza tressaq appell li gie deciz minn din il-Qorti llum wkoll. Il-punt kontrovers fiz-zewg kawzi huwa l-istess, kif kienu l-istess id-decide ta’ l-ewwel Qorti u l-aggravji ta’ l-appellanti. A skans ta’ ripetizzjonijiet zejda, din il-Qorti taghmel riferenza ghall-motivazzjonijiet taghha f’dik is-sentenza, li ghandhom jghoddu u japplikaw anke ghall-fini ta’ din il-kawza.

Il-konkluzjoni raggjunta minn din il-Qorti hi li, f’kawzi ta’ din ix-xorta, il-Qorti adita trid tezamina l-kondizzjonijiet li

jirregolaw il-kirja in materja, u jekk issib li dawn kienu “gusti” anke ghall-proprjetarju, tideklina li tordna l-izgumbrament ta’ l-inkwilini.

Anke f’din il-kawza, din il-Qorti, ma jidhriliex li ghandha, f’dan l-istadju, tiddeciedi jekk il-kondizzjonijiet tal-kirja in kwistjoni humiex gusti jew le, u dan peress li l-ewwel Qorti ma ddecidietx fuq il-materja. Il-provi, hu veru, kienu indirizzati lejn soluzzjoni ta’ dik il-vertenza, pero` l-ewwel Qorti ma qiesitx it-talba ta’ l-attur minn dak il-punto di vista. Hu veru li l-ewwel Qorti, fid-decizjoni, osservat li “il-kondizzjonijiet jidhru ragonevoli ghal dak iz-zmien”, pero`, dan qalitu *obiter* u dak li qalet ma giex rilfess fid-decide. L-ewwel Qorti, anzi, qalet li l-kwistjoni dwar jekk il-kondizzjonijiet tal-kirja humiex gusti jew le “ma hux ta’ rilevanza” ghall-kawza, u pprocediet biex tiddeciedi l-kawza u tilqa’ t-taba ta’ l-atturi fuq ragunijiet li jipprexxindu mill-“gustizzja” o meno tal-kondizzjonijiet tal-kirja.

Jidher, ghalhekk, li hemm lok li l-atti ta’ din il-kawza jigu rinvjati biex il-Qorti tiddeciedi jekk il-kirja in kwistjoni tissodisfax ir-rekwiziti ta’ l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili. Fil-konsiderazzjonijiet taghha, il-Qorti trid tirregola l-materja fid-dawl tal-principji stabbiliti minn din il-Qorti fir-rigward, partikolarment, li l-“gustizzja” o meno tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni trid tigi mistharrga fid-dawl tac-cirkostanzi ezistenti u prevedibbli fiz-zmien li fih sehhet il-krija (ara **Azzopardi v. Montalto**, deciza minn din il-Qorti fis-17 ta’ Frar 2003, u **Bugeja v. Lantieri**, deciza wkoll minn din il-Qorti fl-4 ta’ April 2001), u li kull kondizzjoni trid tigi ezaminata mhux isolatament, izda fil-kuntest tal-ftehim kollu (ara **Bugeja v. Lantieri** fuq imsemmija), ghalkemm, ma jistax jigi eskluz li kondizzjoni wahda tant tkun “unfair” li xxejjen il-ragjonevolezza tal-kondizzjonijiet l-ohra, b’mod li l-ftehim kollu jitqies li ma sarx taht kondizzjonijiet gusti. Dik il-Qorti trid tara wkoll jekk il-kirja saritx bhala forma ta’ stratagemma biex jigi garantit li l-fond jibqa’ okkupat in perpetwu a skapitu tal-proprjetarju ta’ l-istess fond – ara f’dan is-sens iz-zewg sentenzi ta’ din il-Qorti, diversament komposta, fl-ismijiet **Imhallef Dottor Alberto Giuseppe Magri et v. Aeroflot**

Russian International Airlines et moghtija fl-1 ta' Lulju 2005.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenut, billi tilqa' l-istess, tirrevoka u thassar id-decizjoni moghtija mill-ewwel Qorti fl-14 ta' Frar 2005, u tirrinvija l-atti ghal quddiem l-ewwel Qorti sabiex din titratta u tiddeciedi l-kaz fid-dawl ta' dak li jinghad f'din is-sentenza.

L-ispejjez ta' din l-istanza, fic-cirkostanzi, jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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