Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-13 ta' April, 2007

Appell Civili Numru. 507/2002/1

John Formosa, Annemarie mart Emanuel Baldacchino,
Jacqueline mart Michael Formosa,
Monica mart Philip Vella, Alexander Formosa

v.

Dr. Georg u Audrey konjugi Sapiano

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi li tghid hekk:

“Il-partijiet fis-16 ta’ Jannar 1999 kienu dahlu fi ftehim hekk imsejjah ta’ kera ghall-kera tal-fond ossija appartament Nru 145/9 Tower Road, Sliema liema kirja kienet stipulata ghal sebghin sena mis-16 ta’ Jannar 1999 u dan skond l-iskrittura hawn ezibita u mmarkata Dokument A;

“Ghalhekk l-istess lokazzjoni setghet tittawwal ghall-perjodu izjed twil minn ta’ sittax-il sena (16) ghad-diskrezzjoni tal-kerrej;

“It-termini ta’ dak il-ftiehem jixbhu izjed il-kondizzjonijiet ta’ ghoti ta’ enfitewsi milli ta’ dawk ta’ kirja u ghalhekk ghall-validita` kien hemm mehtieg il-kuntratt pubbliku;

“Dak il-ftiehem gie konkjus b’semplici skrittura privata u mhux b’kuntratt b’att pubbliku u ghalhekk huwa null u invalidu fit-termini tal-Ligi;

“Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ghandhiex:

“Tiddikjara null u ineffetiv il-ftiehem milhuq bejniethom fis-16 ta’ Jannar, 1999 hawn ezibit u mmarkat bhala Dokument A u dan billi ma sarx b’kuntratt pubbliku li hija l-forma rikjesta mil-ligi ghall-validita` ta’ tali ftehim;

“Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew:
“1. Preliminarjament il-konvenuti kienu dahlu fi ftehim ma’ John Formosa u martu u qatt ma dahlu fi ftehim ma’ l-atturi kollha l-ohra li ghaldaqstant iridu jippruvaw l-interess guridiku taghhom.

2. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess l-irritwalita` tac-citazzjoni meta ma saret ebda talba sabiex il-Qorti tiddikjara li t-termini tal-ftehim mertu ta’ din il-kawza in effetti jixbhu iktar il-kundizzjonijiet ta’ l-enfitewsi milli lil dak ta’ kera kif gie premess u allura

qatt ma tista’ l-Qorti ltima minn din id-dikjarazzjoni tiddikjara n-nullita` ta’ l-iskrittura mertu ta’ din il-kawza.

3. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess id-dikjarazzjoni attrici ma saritx entru l-parametri tal-Kodici tal-Procedura Civili meta l-atturi ma ddikjarawx illi jafu l-fatti minnhom dikjarati personalment.

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess l-inkosistenza fil-premessi attrici meta l-ewwel jinghad illi “l-kirja kienet stipulata ghal sebghin sena” u ezatt wara jinghad illi “il-lokazzjoni setghet titawwal ghall-perjodu izjed twil minn sittax-il sena.”

5. Illi minghajr pregudizzjoni ghas-sueccepit in mertu m’huwiex minnu illi t-termini ta’ l-iskrittura mertu ta’ din il-kawza in effetti jixbhu izjed il-kundizzjonijiet ta’ ghoti ta’ enfitewsi milli ta’ dawk ta’ kirja u dan anke kif jirrizulta minn ezami akkurat tal-kondizzjonijiet kollha ta’ l-istess ftehim, meta wiehed iqis l-intenzjoni tal-partijiet u dan anke kif ser jigi ppruvat waqt l-andament tal-kawza minn provi u fatti ohra li wasslu ghall-ftehim in kwistjoni.

6. Salv eccezzjonijiet ohra.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta’ Ottubru, 2004, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi
“**fil-waqt li tichad l-ewwel tlett eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa’ il-hames eccezzjoni tal-konvenut, tichad it-talba attrici, kif proposta. L-ispejjez fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.**”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“Illi l-ewwel eccezzjoni hija fis-sens li l-konvenuti ghamlu ftehim biss ma’ l-attur John Formosa u ghalhekk l-atturi l-ohra kellhom jippruvaw l-interess guridiku taghhom. Jidher li meta sar il-kuntratt in kwistjoni l-attur kien mizzewweg ma’ omm l-atturi l-ohra izda sfortunatament hija mietet qabel saret il-kawza. Dan johrog mix-xhieda ta’ l-attur u

bintu. L-atturi ghalhekk huma l-eredi prezunti u din il-Qorti ghalhekk se tichad l-ewwel eccezzjoni.

“Fir-rigward tat-tieni eccezzjoni il-Qorti ma thossx li din hija fondata ghaliex il-Qrati rritenew f’dan l-ahhar snin li t-talba dikjaratorja m’hijex daqshekk tassattiva una volta c-citazzjoni tindika car u tond x’qed jitlob l-attur. (Ara per ezempju s-sentenza Oreste Gatt vs Domenic Cutajar deciza b’mod preliminari fl-2002 u ghadha pendenti quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Civili).

“Fir-rigward tat-tielet eccezzjoni fil-waqt li hu minnu li fid-dikjarazzjoni tieghu l-attur John Formosa ma ddikjarax li jaf il-fatti personalment il-Qorti ma thossx lanqas li ghandha twaqqa’ l-kawza fuq daqshekk ghaliex fl-istess dikjarazzjoni wiehed isib taht il-firma tad-deputat registratur illi l-istess Formosa *halef il-korrettezza ta’ din id-dikjarazzjoni wara li qrajtulu.* Ghalhekk anke t-tieni u tielet eccezzjoni huma respinti.

“Jibqa’ ghalhekk il-mertu tal-kawza u cioe` jekk il-ftehim li sar bejn il-partijiet kienx effettivament lokazzjoni jew kellu l-konnotati ta’ kuntratt ta’ enfitewsi u ghalhekk kellu jsir permezz ta’ att pubbliku u ghalhekk huwa null.

“L-Artikolu (1498 tal-Kap. 16) in kwistjoni jghid hekk;

‘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-dispozizzjonjiet ta’ l-Artikoli li gejjin f’dan it-titolu (fuq l-Enfitewsi) *milli ma’ dawk dwar il-kuntratti 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 xorta ohra milli b’att pubbliku.’*

“Ghalhekk f’dan is-sens ghandu ragun il-konvenut li mhux bizzejjed li l-kuntratt ikun ghal perjodu li jeccedi s-sittax-il sena biex jigi dikjarat li hu enfitewsi izda hemm bzonn ukoll ghal dan il-ghan li l-kondizzjonijiet globali tal-kuntratt ikunu iktar jixhbu lil dawk ta’ enfitewsi milli ta’ lokazzjoni.

F’dan is-sens il-Ligi taghna hija differenti minn dik Taljana per ezempju illi tassattivament tghid li l-lokazzjoni ma tistax tinghata ghal perjodu li jeccedi t-tletin sena.

“Ma hemmx ghalfejn jinghad li legalment hemm differenza kbira bejn iz-zewg kuntratti. Il-legislatur kellu probabbilment zewg ragunijiet ghaliex illegisla hekk l-artikolu fuq imsemmi, wahda raguni fiskali u cioe` ried jevita li l-partijiet ma jhallsux boll billi minflok jikkuntrattaw enfitewsi jsemmu l-istess kuntratt lokazzjoni u barra minn hekk meta kuntratt ikollu certu tul hu importanti li jkun insinwat biex ma jkunx hemm il-periklu li l-iskrittura tintilef u ma tkunx disponibbli meta jinqala’ l-kaz. Hu x’inhu pero` hu car li mhux bizzejjed li jkun hemm perjodu li jeccedi s-sittax-il sena biex isir b’att pubbliku taht piena ta’ invalidita`.

“Bazikament id-differenza bejn iz-zewg kuntratti hija li fl-enfitewsi l-utilista hu meqjus bhala s-sid fil-perjodu enfitewtiku u ghandu prattikament biss l-obligu li jhallas ic-cens fil-waqt li fil-lokazzjoni l-principju jibqa’ li s-sid jibqaghlu l-obbligazzjonijiet ta’ sid u l-kerrej jista’ biss juza l-oggett mikri. Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk wiehed irid ihares lejn il-ftehim in kwistjoni fil-fond biex jara lil liema kuntratt dan jixbah l-iktar ghaliex kif anke inghad fil-kawza fl-ismijiet <u>Lorenzo Vella vs Giuseppe Bugeja Bonnici</u> (18 ta’ Novembru 1948 Prima Awla);

‘Il-Ligi taghna ma taghmel ebda divjet ta’ lokazzjoni itwal minn certu perjodi, hlief fil-kaz ta’ uzu fruttwarji .... u pusessuri taht titolu rizolubili ... .. Ghalhekk il-lokazzjoni ta’ fondi urbani u rustivi tista’ ssir ghal kwalunkwe zmien, twil kemm ikun twil purke jkun determinat u jkun jirrizulta minn att pubbliku jew minn skrittura privata jekk jeccedi sentejn fil-kaz ta’ fondi urbani ...’

“Ghalhekk irid jigi ezaminat jekk il-kondizzjonijiet tal-kuntratt in kwistjoni jixbhux iktar kuntratt ta’ lokazzjoni jew ta’ enfitewsi.

“Kuntratt ta’ lokazzjoni skond l-Artikolu 1526 tal-Kap. 16 huwa;

‘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 tintrabat li thallas ghaliha.’

“Kuntratt ta’ enfitewsi skond l-Artikolu 1494 hu kuntratt *li bih wahda mill-partijiet ... taghi lill-parti l-ohra, ghal dejjem jew ghal zmien 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-partijiet f’dan il-kuntratt ftehmu dwar il-kera pagabbli izda ghal perjodu li jiskadi fl-ahhar tas-sena 2004. Il-fatt li huma ftehmu li jiddiskutu zidiet ulterjuri ma jwassal ghal xejn determinat. Ghalhekk f’ dan l-aspett, oltre s-sena msemmija, hemm element nieqes sija fir-rigward ta’ kuntratt ta’ lokazzjoni u sija ghal dak ta’ enfitewsi, izda l-atturi m’humiex jitolbu n-nullita` tal-kuntratt fuq din il-kawzali u ghalhekk il-Qorti mhijiex se tikkumenta oltre.

“L-obligazzjonijiet tal-partijiet elenkati fil-kuntratt huma pjuttost limitati. Is-sid obliga ruhu li jpoggi kcina gdida fil-waqt li l-konvenuti obligaw ruhhom illi jaghmel ix-xoghlijiet l-ohra biex jirrendi l-fond abitabbli. Ghalkemm is-solitu dan isir f’kuntratt ta’ enfitewsi, ma hemm xejn fl-artikoli li jirrigwardjaw il-kera li jipprojbixxu klawsoli bhal dawn, anzi jsiru spiss. Anke l-klawsola li tipprojbixxi lill-konvenut li jissulloka ma hijiex projbita f’kuntratt ta’ kiri ghalkemm bhal dawk imsemmija iktar qabel, trid tissemma’ fil-kuntratt ghaliex jekk ma tigix inkluza japplika l-kuntrarju. Ghalhekk jista’ jinghad li l-kondizzjonijiet li ma humiex parti mill-kuncett ta’ lokazzjoni xorta wahda jistghu jkunu parti minn tali kuntratt jekk jitnizzlu u m’humiex projbiti mil-ligi fir-rigward. Mill-banda l-ohra mbaghad dik li l-konvenut ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond hija indubbjament inkompatibbli ma’ kuntratt ta’ enfitewsi ghaliex l-enfitewta huwa, fil-perjodu enfitewtiku prattikament is-sid.

“Ghalhekk in generali ma hemm xejn fil-kuntratt li jindika li l-kondizzjonijiet huma tali li jixhbu iktar koncessjoni enfitewtika, hlief li z-zmien imsemmi ta’ sebghin sena

huwa certament kbir u mhux normali ghal kuntratt ta’ kiri. Biss ladarba l-ligi trid li barra l-element ta’ tul ikun hemm elementi ohra, il-Qorti ma tistax takkolji t-talba attrici, fuq il-kawzali proposta.”

Rat l-appell interpost mill-atturi;

Rat ir-risposta tal-konvenuti;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Jirrizulta li fis-16 ta’ Jannar, 1999, il-partijiet iffirmaw skrittura privata, li sejhu “lease agreement”, li in forza tieghu l-atturi krew lill-konvenut l-appartament numru 145/9, Tower Road, Sliema, liema kirja gie stipulat li saret “*for a period not exceeding seventy years*” bil-kera, pero`, tkun miftiehma ghall-ewwel sitt snin, u ghall-kera sussegwenti jinghad “*will be discussed and established by amicable agreement between the parties*”. L-atturi jallegaw li dan il-ftehim huwa null u invalidu, peress li huwa ftehim li jikkontempla kirja ghall-perijodu itwal minn ta’ sittax-il sena, u li l-kondizzjonijiet tieghu jixbhu aktar il-kondizzjonijiet li jirregolaw kuntratt ta’ enfitewsi milli dak ta’ kera, u ghalhekk kellu jsir b’att pubbliku u mhux b’semplici skrittura privata.

L-ewwel Qorti, wara li analizzat il-ftehim bejn il-partijiet, rat li l-kondizzjonijiet ta’ dak il-ftehim ma humiex tali li jixbhu aktar koncessjoni enfitewtika, u kwindi cahdet it-talba attrici. L-atturi appellaw bl-aggravju essenzjalment ikun li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-ftehim ta’ enfitewsi.

L-azzjoni ta’ l-atturi hija bazata fuq l-Artikolu 1498 tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu jistipula li jekk ftehim ta’ kera jista’ jitwal ghal izjed minn sittax-il sena, u jkun moghti taht

kondizzjonijiet li jaqblu izjed ma' kuntratt ta' enfitewsi, il-koncessjoni titqies li hija enfitewsi u kwindi nulla jekk tigi maghmula xort'ohra milli b'att pubbliku. Biex ftehim ta' kera jitqies wiehed ta' enfitewsi, iridu, ghalhekk, jigu sodisfatti zewg kriterji: il-ftehim ikun jista' jitwal ghal izjed minn sittax-il sena, u l-ftehim ikollu kondizzjonijiet li jixbhu izjed lid-dispozizzjonijiet li jirregolaw il-kuntratt ta' enfitewsi. Hu car li z-zmien tal-koncessjoni, wahdu, mhux determinati ghax ma hemm xejn fil-ligi li zzomm li tinholoq kirja ghal zmien twil hafna. Kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Vella v. Bugeja Bonnici** deciza fit-18 ta' Novembru, 1948,
"tista sija b'att pubbliku kemm ukoll bi skrittura privata ssir il-lokazzjoni ta' fondi urbani jew rustici ghal kwalunkwe zmien, twil kemm hu twil, basta li dan iz-zmien ikun, naturalment, determinat."

Hu importanti, ghlahekk, li din il-Qorti tezamina l-kundizzjonijiet tal-ftehim sabiex tiddetermina n-natura ta' dak il-ftehim imsejjah "*lease agreement*". Wara li ezaminat l-iskrittura in kwistjoni, din il-Qorti taqbel ma' l-ewwel Qorti li l-ftehim, mehud fl-assjem tieghu, ma jistax jitqies li jixbah kuntratt ta' enfitewsi. Hu veru li l-inkwilin inghata d-dritt li jaljena l-lokazzjoni lil terzi, dritt ta' cessjoni inerenti ghall-kuntratt ta' enfitewsi, izda l-inkwilin huwa projbit b'mod car milli (a) jbiddel id-destinazzjoni tal-fond; (b) jaffettwa tibdiliet strutturali irriversibbli, u (c) jissulloka l-fond lil terzi. Dawn huma drittijiet li huma koncessi awtomatikament bil-ligi lil emfitewta, u l-fatt li f'dan il-kaz il-konvenuti gew espressament mcahhda milli jezercitaw dawn id-drittijiet jindika li l-ftehim huwa nieqes minn kundizzjonijiet li jxebbhuh mad-dispozizzjonijiet legali li jirregolaw ll-istitut ta' enfitewsi. Il-kundizzjonijiet imposti li, partikolarment, l-inkwilin ma jistax jikkonverti l-uzu tal-fond ghal-wiehed, nghidu ahna, kummercjali, u ma jistax jaghmel fih xogholijiet strutturali permanenti, huma kondizzjonijiet li aktar joqghodu ma' kuntratt ta' lokazzjoni milli ta' enfitewsi.

B'kuntratt ta' enfitewsi, l-utilista jsir kwazi proprjetarju tal-fond, bi dritt li jizviluppah u jaghmel kull tip ta' uzu li jrid minnu, u r-restrizzjonijiet miftiehma f'dan il-kaz –

ghalkemm mhux eskluz li wiehed jinkludihom anke f'kuntratt ta' enfitewsi – jindikaw li dan il-ftehim fil-verita`, m'ghandux affinita` ma' kuntratt "tipiku" ta' enfitewsi. Dak li jrid l-Artikolu 1498 huwa xebh mal-provvediment legali li jirregolaw il-kuntratt, u mhux ma' xi kuntratt partikolari ta' enfitewsi fejn id-drittijiet legali ta' l-utilista jistghu jigu ristretti.

Il-Qorti tinnota wkoll li l-materja ta' tiswijiet tal-fond ma gietx regolata fil-ftehim, u kwindi tibqa' materja regolata bil-ligi. Skond il-ligi, inkwilin mhux tenut ghat-tiswijiet ta' natura straordinarja, waqt li wkoll skond il-ligi, utilista hu obbligat li jaghmel ir-riparazzjonijiet kollha necessarji, bla differenza jekk l-istess ikunx ta' natura ordinarja jew straordinarja. Il-fatt li, f'dan il-kaz, l-inkwilin ma giex mghobbi b'obbligu li jaghmel anke it-tiswijiet straordinarji, ikompli juri li l-partijiet ma riedux joholqu kuntratt li jixbah dak ta' enfitewsi.

Ghalhekk, il-fatt li, nonostante z-zmien twil li ghalih il-koncessjoni saret, il-kondizzjonijiet l-ohra ma ghandhomx in-natura ta' enfitewsi, ifisser li l-kuntratt jibqa' ta' lokazzjoni (ara **Saliba v. Inguanez et** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Marzu, 1941).

Il-gurista Ricci ("Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile" Vol. VIII Titolo IV para. 13) f'kuntest simili jispjega li biex wiehed jiddeduci n-natura ta' kuntratt, m'ghandux jintrabat ma' l-isem li l-partijiet jaghtu lil dak il-ftehim izda:
"dovra` ritenersi, essersi col contratto posta in essere una locazone anziche` un enfitewsi, ogni qual volta risulti essersi accordato un diritto personale e non gia` un diritto reale di disposizione relativo al fondo e, vice versa, il contratto dovra` ritenersi enfiteutico, qualora risulti che si e` inteso frazionare il diritto di dominio, quantunque le espressioni del contratto si riferiscano a locazione".

Ma jirrizultax, f'dan il-kaz, li l-partijiet riedu jaqsmu d-drittijiet ta' proprjeta` fuq il-fond in kwistjoni, u dak li nghata lill-konvenuti appellati kien biss dritt personali ta' uzu marbuta ma' kondizzjonijiet ta' lokazzjoni.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi tiddisponi mill-appell interpost mill-atturi, billi tichad l-istess, u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez relattivi ghal din l-istanza jithallsu mill-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

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