



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2007

Rikors Numru. 2069/1998/2

**Jacqueline Galea mart Darryl Burr, minnu legalment
separata.**

-vs-

**Ratan Mohnani f'ismu proprju u għan-nom tad-ditta
'Tahilram Enterprises', kif ukoll Sharmila Mohnani
mart l-istess Ratan.**

Il-Qorti;

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fl-14 ta' Ottubru, 1998 li permezz tagħha l-attriċi esponiet bir-rispett:

Illi permezz ta' skrittura privata datata 3 ta' Lulju, 1997 (Dok. "A"), il-konvenuti kkonċedew lill-attriċi b'titolu ta' sullokazzjoni l-fond kummerċjali f'Tower Road, Sliema b'entrata minn bieb bin-Numru 56 bil-kera, pattijiet u

kondizzjonijiet hemm stipulati, fosthom, li l-imsemmija sullokazzjoni kienet qed tiġi konċessa għall-perjodu ta' tletin (30) sena dekorribbli mid-9 ta' Lulju, 1997;

Illi permezz ta' skrittura privata oħra datata wkoll 3 ta' Lulju, 1997 (Dok. "B"), li ġiet finalizzata u ffirmata flimkien ma' l-imsemmija skrittura ta' sullokazzjoni u li ġie stipulat fiha li kienet tiffirma parti integrali minn din l-istess skrittura ta' sullokazzjoni, il-kontendenti ftehm u li bħala konsiderazzjoni għall-konċessjoni ta' sullokazzjoni bl-iskrittura l-oħra, l-attriċi kellha tħallas lill-konvenuti s-somma ta' ħamsin elf Lira (Lm50,000) bil-modalita' hemm miftehma;

Illi effettivament, l-attriċi laħqet ħallset lill-konvenuti s-somma ta' ħmistax-il elf Lira (Lm15,000) mis-somma fuq miftehma ai termini ta' l-istess skrittura;

Illi f'Ġunju 1998, l-attriċi ngħatat x'tifhem li l-persuna li oriġinarjament ikkonċediet b'kera l-fond in kwistjoni lill-awtur tal-konvenuti ma kinitx il-proprietarja assoluta tal-fond iżda kienet biss tippossjedih taħt titolu temporanju;

Illi effettivament ġie skopert li l-persuna msemmija fil-premessa preċedenti kienet tippossjedi dan il-fond b'titolu emfitewsi temporanja li tiskadi fis-16 ta' Diċembru tas-sena 2000;

Illi għalhekk ai termini ta' l-Artikolu 1530(1) tal-Kodiċi Ċivili, il-konvenuti ma setgħux jissullokaw lill-attriċi għall-perjodu in eċċess ta' erba' (4) snin;

Illi jidher ukoll li l-konvenuti kienu a konnoxxenza dwar din l-emfitewsi temporanja;

Illi stante l-fakolta' mogħtija lid-direttarji tal-fond in kwistjoni bis-saħħa ta' l-Artikolu 1530(2) tal-Kodiċi Ċivili li jitolbu li t-terminu ta' tletin (30) sena pattwit fis-sullokazzjoni jiġi ridott għal erba' (4) snin, il-validita' tat-terminu ta' tletin (30) sena hu effettivament soġġett għal kondizzjoni sospensiva kif maħsub fl-Artikolu 1063 u 1064 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi inoltre d-direttarji tal-fond ai termini ta' l-istess Artikolu 1530(1) tal-Kodiċi Ċivili jistgħu ukoll jitolbu t-terminazzjoni tas-sullokazzjoni b'effett mis-16 ta' Diċembru tas-sena 2000 kemm il-darba jiġi ritenut li s-sullokazzjoni ma saritx taħt kondizzjonijiet ġusti;

Illi din l-istess fakolta' lid-direttarji tikkostitwixxi wkoll kondizzjoni sospensiva ai termini ta' l-artikoli preċitati;

Illi stante li s-sullokazzjoni lill-attriċi saret wara l-1 ta' Ġunju, 1995, l-attriċi ma tgawdix mid-dritt ta' rilokazzjoni taċita skond il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kwindi, f'każ li t-terminu tagħha jiġi ridott għal erba' (4) snin kif fuq previst, itt-titolu ta' l-attriċi jispicċa għal kollox fid-9 ta' Lulju tas-sena 2001;

Illi għalhekk in vista tal-premess il-konvenuti mhux talli m'għandhomx dritt jesigū l-ħlas tal-konsiderazzjoni ta' ħamsin elf Lira (Lm50,000) qabel ma javveraw rwieħhom il-kondizzjonijiet sospensivi iżda talli l-attriċi hija ntitolata titlob li l-ammont tal-konsiderazzjoni jiġi mnaqqas po rata bejn il-perjodu ta' ħamsin (50) sena pattwit u t-terminu li effettivament l-attriċi tibqa' tgawdi l-fond bis-saħħa tal-ftehim ta' sullokazzjoni pattwit bejn il-kontendenti.

Illi, alternattivament, jekk il-prinċipju tal-kondizzjoni sospensiva m'hijiex applikabbli, allura l-iskrittura privata tat-3 ta' Lulju, 1997 riferibbli għal ħlas tal-konsiderazzjoni waħidha jew flimkien ma' l-iskrittura privata ta' l-istess data riferibbli għall-għoti ta' sullokazzjoni hija jew huma nulli u bla effett minħabba vizzju fil-kunsens ta' l-attriċi minħabba żball ta' fatt u ta' liġi kif ukoll minħabba frdi dapparti tal-konvenuti;

Jgħidu l-konvenuti għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenuti ma setgħux jikkonċedu b'sullokazzjoni lill-attriċi l-fond kummerċjali b'entrata mill-bieb numru 56, Tower Road, Sliema, għal perjodu in

eċċess ta' erba' (4) snin minhabba d-dispost ta' l-Artikolu 1530(1) tal-Kodiċi Ċivili;

2. Previa d-dikjarazzjoni li l-konvenuti kienu jafu li l-fond kien possedut mill-persuna li kkonċedietu b'kera lill-awtur tagħhom b'titolu temporanju, tiddikjarhom responsabbli għad-danni li sofriet u ser issofri l-attriċi minhabba l-aġir illegali tagħhom fil-kontrattazzjoni tas-sullokazzjoni u tal-konsiderazzjoni relattiva;

3. Tillikwida d-danni fuq imsemmija, occorrendo bl-opera ta' periti nominandi, sa fejn sa issa l-istess danni jistgħu jiġu likwidati;

4. Tikkundanna l-konvenuti jħallsu lill-attriċi d-danni hekk likwidati;

5. Tiddikjara li fi kwalunkwe każ, iż-żewġ skritturi datati 3 ta' Lulju, 1997 fuq imsemmija huma soġġetti għal kondizzjonijiet sospensivi konċernati l-fakolta' tad-direttarji tal-fond sija li jitolbu r-riduzzjoni tat-terminu stipulat tas-sullokazzjoni minn dak pattwit għal erba' (4) snin u sija li jitolbu r-risoluzzjoni ta' l-istess sullokazzjoni ma' l-iskadenza ta' l-emfitewsi temporanju u kwindi qabel l-għeluq ta' l-erba' (4) snin minhabba li l-istess sullokazzjoni ma ngħatatx taht kondizzjonijiet ġusti;

6. Konsegwentement tissospendi l-obbligu ta' l-attriċi fir-rigward tal-ħlas tal-konsiderazzjoni ta' ħamsin elf Lira (Lm50,000) sakemm tavvera jew javveraw rwieħhom il-kondizzjonijiet sospensivi ai termini ta' l-Artikolu 1063 tal-Kodiċi Ċivili;

7. Tiddikjara fi kwalunkwe każ, li minhabba li t-terminu tas-sullokazzjoni m'huwiex ta' tletin sena iżda ta' erba' snin u occorrendo wkoll, minhabba l-fatt li l-attriċi m'hijiex intitolata għar-rilokazzjoni taċita wara dan il-perjodu, il-konsiderazzjoni ta' ħamsin elf Lira (Lm50,000) għandha tiġi ridotta għal somma, li din l-Onorabbli Qorti jogħgobha tiffissa bħala konfaċenti għal perjodu ridott stipulat *ex lege*;

8. Konsegwentement, jekkis-somma likwidata skond il-premessa preċedenti ma teċċedix is-somma ta' ħmistax-il elf Lira (Lm15,000) ġja mħallsa mill-attriċi akkont ta' l-imsemmija konsiderazzjoni, tikkundanna minn issa lill-konvenuti sabiex jirrifondu lill-attriċi d-differenza in eċċess ġja mħallas;

9. Sussidjarjament, tiddikjara nulli u bla effett l-imsemmija żewġ skritturi ffirmati fit-3 ta' Lulju, 1997 minħabba vizzju fil-kunsens ta' l-attriċi minħabba żball ta' fatt u ta' liġi kif ukoll minħabba frodi dapparti tal-konvenuti;

10. Konsegwentement tikkundanna l-konvenuti jirrifondu lill-attriċi s-somma ta' ħmistax-il elf Lira Maltin (Lm15,000) ġja mħallsa minnha bl-interessi kummerċjali kif ukoll id-danni kollha, likwidati occurring bl-opera ta' periti nominandi, li l-istess attriċi sofriet minħabba l-aġir illegali tal-konvenuti kemm il-darba jirriżulta l-frodi tagħhom fil-konfront ta' l-attriċi.

Bl-ispejjeż.

Il-konvenuti huma ngunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attriċi maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti pprezentata fit-12

ta' April, 1999 li permezz tagħha eċċepew:

Illi t-talbiet attriċi huma intempestivi peress li l-lokazzjoni in kwistjoni għadha għaddejja kif tammetti l-istess attriċi u kwindi l-allegazzjonijiet tagħha li ma tistax tgawdi l-lokazzjoni konvenuta għat-terminu stipulat huma gratwiti kif huma gratwiti l-allegazzjonijiet ta' eżistenza ta' kondizzjonijiet sosponsivi.

Illi mingħajr preġudizzj tal-premess l-ewwel (1) talba attriċi għandha tiġi miċħuda peress illi l-eċċipjenti kellhom kull dritt li jikkonċedu s-sullokazzjoni in kwistjoni għal tletin sena billi t-titolu tagħhom jiġġedded *ex lege ad infinitum* billi l-lokazzjoni tagħhom saret qabel is-sena 1995.

Illi għal dak li jirrigwarda t-tieni (2), tielet (3), u raba' (4) talbiet l-attriċi ma sofriet ebda danni minħabba s-sempliċi raġuni li għadha sal-lum tokkupa u tgawdi l-fond lokat kif hija stess ammettiet bl-ittra tagħha ta' l-10 ta' Novembru, 1998 hawn annessa bħala Dok. "XX".

Illi in kwantu għall-ħames (5) talba din ma hijiex sostenibbli peress li fl-ebda waħda miż-żewġ skritturi ma giet stipulata kondizzjoni sospensiva u in oltre l-imsemmija sullokazzjoni saret taħt kondizzjonijiet ġusti tant li kif ingħad fuq l-attriċi qegħda tinsisti li tgawdi l-fond.

Illi dwar is-seba' (7) talba din ma hijiex legalment sostenibli peress illi mhux talli l-imsemmija somma ta' Lm50,000 giet liberatament konvenuta bejn il-kontraenti iżda wkoll minħabba l-fatt illi l-attriċi ħallset parti minn din is-somma u b'hekk tat esekuzjoni għall-obbligi tagħha skond l-istess skritturi. In oltre l-Qorti ma hijiex kompetenti li **tirriduċi** ammont kontrattwalment konvenut bejn il-kontraenti.

Illi bħala konsegwenza ta' l-eċċezzjoni preċedenti t-tmien (8) talba għandha tiġi miċħuda għar-raġunijiet fuq sottomessi.

Dwar id-disa' (9) talba din ukoll ma hijiex legalment fondata billi ma kienx hemm la vizzju tal-kunsens u lanqas frodi oltre l-fatt illi huwa kjarament kontradittorju li titlob dikjarazzjoni ta' nullita' ta' żewġ skritturi li huma integralment konnessi kif ammettiet l-istess attriċi u fl-istess ħin tiddikjara li trid tkompli tgawdi l-istess lokazzjoni allegatament nulla u bla effett.

Illi fl-aħħar nett l-għaxar (10) talba għandha tiġi miċħuda għar-raġunijiet ġja esposti fl-eċċezzjonijiet preċedenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta' Mejju, 2007 li permezz tagħha l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti li taw lok għal din il-kawża huma spjegati tajjeb fl-atti msemmija u cioe' ċ-ċitazzjoni u n-nota ta' l-eċċezzjonijiet. Il-fond in kwistjoni kien ġie mogħti b'titolu ta' lokazzjoni diversi drabi sakemm fl-aħħar spiċċa ngħata mill-konvenuti lill-attriċi. Il-konvenuti da parti tagħhom kienu akkwistaw b'dan it-titolu mingħand George Borg permezz ta' kuntratt esebit a fol 70 tal-proċess fl-1988. Dakinhar ingħata għal terminu fiss ta' sentejn izda li kellu jkun awtomatikament prorogabbli minn sena għall-oħra sakemm ma jkunx hemm avviż mod ieħor mill-inkwilin. Dan kellu wkoll id-dritt li jissulloka mingħajr restrizzjoni.

Kien fl-1997 li allura l-konvenuti ssullokaw lill-attriċi għal perjodu ta' tletin sena dekorribbli minn Lulju 1997. Apparti l-kera l-attriċi kellha tħallas ukoll is-somma ta' ħamsin elf Lira Maltin (Lm50,000) (fol 12) permezz ta' skrittura separata li pero' skond l-istess skrittura kellha tkun parti waħda ma' l-iskrittura li ħolqot il-lokazzjoni. Ġara pero' li fil-frattemp (eżattament fl-1 ta' Ġunju, 1995) ġie *in vigore* l-Att ta' l-istess sena li ħareġ mill-ambitu tal-liġijiet protettivi tal-kera lokazzjonijiet li saru wara dik il-ġurnata. L-attriċi għalhekk qed issostni li ladarba dan kien il-każ, kellhom jidhru *in vigore* bejn il-partijiet il-provvedimenti ta' l-Artiklu 1530 tal-Kodiċi Ċivili u qed issostni wkoll li il-konvenuti qarrqu biha għaliex kienu tawha l-impressjoni li l-kirja kienet għal tletin sena; għalhekk qed tagħmel talbiet oħra kif jidher miċ-ċitazzjoni fuq imsemmija.

Ma hemmx dubbju li l-lokazzjoni miftehma bejn il-partijiet fl-1997 ma taqax taħt il-provvedimenti tal-Kapitlu 69 u allura l-kerrej mhux protett fi tmiem il-kirja. Għalhekk japplika l-Artiklu 1530 li qed jiġi hawn riprodott;

1530 (1) - Il-għoti b'kiri minn dak li jkun jipposjedi l-ħaġa taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall jiswa' ukoll kwantu għas-suċċessuri tiegħu jekk ikun sar taħt kundizzjonijiet ġusti u għal żmien mhux iżjed minn tmien

snin fil-każ ta' raba', jew erba' snin fil-każ ta' bini, jew għal żmien soltu skond l-użu, fil-każ ta' ħwejjeġ mobbli, jew għal kull żmien iqsar minn kull wieħed miż-żminijiet imsemmija, fil-każ ta' bini li l-kiri tagħhom għal aktar minn dak iz-żmien huwa pprojbit.

1530 (2) - Il-kiri mogħti għal żmien itwal mill-persuna li tipposjedi l-ħaġa kif jingħad hawn fuq, jiġi, fuq talba tas-suċċessuri tiegħu fil-pussess tal-ħaġa mnaqqsa għaż-żmien li jmiss kif imsemmi hawn fuq u dan iż-żmien jibda jgħodd minn dakinhar tal-kuntratt.

Jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie mogħti b'enfitewsi temporanja (fol 177) illi skadiet fis-sena 2000. Għalhekk il-konvenuti kienu qed jiddejjenu l-fond permezz ta' titolu temporanju għaliex huwa seta' jiddetjeni l-fond sas-sena 2000. Huwa minnu li meta ħa l-fond hu b'titolu ta' lokazzjoni huwa seta' jinvoka favur tiegħu l-Kapitlu 69 u jibqa' fil-kirja, iżda meta kkonċedih fl-1997 din il-protezzjoni ntemmet favur il-kerrej. Għalhekk l-attriċi għandha raġun tinvoka l-Artiklu 1530 fuq imsemmi u għalhekk il-kirja favur tagħha qatt ma setgħet teċċedi l-erba' snin (sas-sena 2001) u ai termini ta' l-artiklu imsemmi għandha tiġi ridotta għal dak il-perjodu.

L-attriċi, apparti l-kera laħqet ħallset is-somma ta' ħmistax-il elf Lira Maltin (Lm15,000) akkont tal-ħamsin elf Lira Maltin (Lm50,000) miftehma fl-iskrittura. Din is-somma skond l-iskrittura kellha tkun pagabbli *in consideration of the lease*. Għalhekk is-somma ta' ħamsin elf Lira Maltin (Lm50,000) kellha tkun biex tkopri kirja ta' tletin sena u mhux ta' erba' snin. Għandha allura ukoll raġun l-attriċi titlob li din is-somma tiġi ridotta *pro rata* u għalhekk tiġi sitt elef, sitt mija u sitta u sittin Lira Maltin u sitta u sittin ċenteżmu (Lm6,666, 66). Billi ġia' ħallset ħmistax-il elf Lira Maltin (Lm15,000 għandha tiġi rifiuża s-somma ta' tmint elef, tliet mija, tlieta u tletin Lira Maltin u erbgħa u tletin ċenteżmu (Lm8,333.34).

Madankollu l-Qorti ma tħossx li għandha tilqa' t-talbiet l-oħra attriċi li huma bbażati fuq l-ewwel talba li tgħid li l-aġir tal-konvenuti kien *illegali*. Ma hemm xejn illegali fil-

lokazzjoni in kwistjoni. L-ewwel nett għaliex il-konvenuti setgħu liberament jissullokaw u barra minn hekk l-istess liġi tipprovdi għall-eventwalita' bħal dik odjerna fis-sens li l-kirja titnaqqas għall-perjodu msemmi.

L-istess dwar l-allegazzjoni li ġie kommiss frodi fil-konfront ta' l-attriċi. Kif huwa magħruf sew, il-frodi irid jiġi pruvat u qatt ma huwa presunt (Artiklu 981 tal-Kodiċi Ċivili). L-attriċi naqset li ġgib prova konvinċenti li ġew prattikati xi raġġiri fuqha biex tersaq għall-kuntratt. Huwa minnu li fil-waqt li l-konvenuti dejjem kienu akkumpanjati mill-Avukat ta' fiduċja tagħhom, l-attriċi aġixxiet waħedha u mingħajr ma ħadet parir legali, iżda dwar hekk ma tista' twaħħal f'ħadd ħlief fiha nnifisha. Ma jirrizultax li b'xi mod l-Avukat tal-konvenuti dañak biha billi qalilha xi ħaġa fis-sens li kienet protetta bil-liġi kif ħasbet hi u fuq kollox l-Avukat imsemmi kien qed jidher għall-konvenuti u kien obligat jagħti l-parir lilhom – anzi l-etika professjonali kienet timpedih milli jiftaħ għajnejn l-attriċi għaliex kien ikun qed jittradixxi l-obbligu professjonali tiegħu. Għalhekk kif ġia' ingħad l-attriċi ma kien qatt messha tidhol għal kuntratt simili mingħajr assistenza u jekk għażlet li tagħmel hekk għandha ġgorr il-konsegwenzi.

Il-Qorti lanqas turriskontra xi obligazzjoni sospensiva kif qed tallega l-attriċi sempliċement għaliex jipprevedi ċerti għażliet li jistgħu isiru iktar minn erba' snin wara li jibda għaddej il-kuntratt. Il-kuntratt beda għaddej fl-1997 u jekk hemm xi eventwalitajiet li jseñħu iktar tard minn erba' snin sempliċement ma jseñħux, iżda dawn ma jaffettwax is-sustanza tal-kuntratt.

Fir-rigward ta' l-eċċezzjonijiet ta' l-intempestivita' u l-kirja kienet għadha għaddejja fil-waqt li dan kien minnu dak iż-żmien li ġew intavolati l-eċċezzjonijiet, illum dawn ġew superati biż-żmien billi l-kirja ntemmet, kif jirrizulta mill-provi.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti fir-rigward tas-seba' u t-tmien talba attriċi izda tilqagħhom fir-rigward tat-talbiet l-oħra. Tilqa' għalhekk l-imsemmija seba' u

Kopja Informali ta' Sentenza

tmien talba attriċi u tikkundanna lill-konvenuti iħallsu lill-attriċi s-somma ta' tmint elef, tliet mija, tlieta u tletin Lira Maltin u erbgħa u tletin ċenteżmu (Lm8,333.34) fuq imsemmija. Tiċhad it-talbiet l-oħra attriċi.

L-ispejjeż jithallsu kwantu għal kwart mill-konvenuti u tliet kwarti mill-attriċi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----