MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-7 ta' Jannar, 2008

Citazzjoni Numru. 71/2007/2

Roanna Refalo

Vs

George Pisani u martu Rose Pisani u s-socjeta G. Pisani Marketing Limited

Il-Qorti,

Skrittura ta' lokazzjoni li saret bejn utilisti u kumpannija privata li fiha huma l-azzjonisti – Qerq – Kundizzjoni f'koncessjoni enfitewtika li l-utilista ma jistax jaghti l-fond b'kera jekk mhux bil-kunsens tad-direttarju.

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-4 ta' Lulju 2007 li permezz tieghu l-attrici ppremettiet li:

B'kuntratt tan-nutar Michael Refalo tad-29 ta' Mejju 1985, iz-zija paterna tal-attrici (Paola Refalo) kienet ikkoncediet in enfitewsi temporanja lill-konvenut George Pisani il-garaxx bla numru sottostanti d-dar jisimha Tal-Grazzja House, Triq il-Kappuccini, Victoria, Ghawdex. Dan il-garaxx imiss mill-punent mat-triq, tramuntana ma' beni ta' Guzepp Calleja u nofsinhar ma' beni ta' Salvu Grima.

Din il-koncessjoni saret ghal zmien ta' ghoxrin (20) sena mid-data ta' l-att u ghalhekk itterminat fid-29 ta' Mejju 2005. Ic-cens pagabbli kien ta' Lm1642.50 fis-sena

Fost il-klawzoli tal-koncessjoni enfitewtika hemm dik numru (vii) li tghid:-

"L-enfitewta ma jkunx jista' jikri, icedi, jew b'xi mod iehor jittrasferixxi d-drittijiet tieghu fuq il-fond lilu koncess minghajr ma javza lill-koncedenti u minghajr il-permess bil-miktub tal-istess koncedenti".

Paola Refalo mietet fit-18 ta' Ottubru 2001 u irregolat is-successjoni taghha b'testment fl-atti tan-nutar Michael Refalo tal-11 ta' Mejju 1999 fejn halliet b'titolu ta' legat lill-attrici d-dar u l-garaxx fuq imsemmija. Id-dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* taghha saret bl-att tan-nutar Paul George Pisani tas-17 ta' Dicembru 2001. Permezz ta' kuntratt iehor tal-istess nutar tal-15 ta' Jannar 2002 saret l-immissjoni fil-pussess min-naha tal-eredi ta' Paola Refalo.

Kif beda joqrob iz-zmien tal-iskadenza tac-cens, ezatt sitt xhur qabel, l-attrici avzat lil George Pisani li xtaqet tiehu l-fond lura, izda beda juri illi ma tantx irid johrog u beda gej b'hafna skuzi.

Anqas minn xahar qabel id-data tal-iskadenza, il-konvenut baghat ittra legali lill-attrici fejn talabha permess sabiex jikri l-post lill-kumpannija tieghu stess.

Minn din l-ittra l-attrici fehemet li sa dakinhar il-post jew garaxx ma kienx gie koncess b'kera lil xi hadd kif lanqas

ma seta’ gie mikri in vista ta’ dak illi kien hemm miktub fil-kuntratt.

B’risposta ghal dik l-ittra l-attrici baghatet ittra ufficjali datata 11 ta’ Mejju 2005 lil Pisani fejn spjegatlu li hi kellha kull dritt illi tirrifjuta il-permess taghha ghal dik il-kirja, u illi x-xewqa ta’ Pisani li jikri l-fond tant kienet qrib id-data tal-iskadenza tac-cens li dik bilfors kieent ser issir bi frodi tad-drittijiet taghha.

Ghal dik l-ittra l-attrici rceviet ittra ohra mibghuta mill-avukat Dr. Angelo Farrugia fit-23 ta’ Mejju 2005 fejn infurmaha li l-konvenut ma kienx jaqbel li wara d-29 ta’ Mejju 2005 ghandu jirritorna c-cwievet tal-fond.

Irrizulta li minkejja r-rifjut tal-attrici li taghti l-kunsens taghha fit-termini tal-kuntratt ta’ enfitewsi, il-konvenuti Pisani krew il-garaxx lill-kumpannija taghhom stess G. Pisani Marketing Limited, permezz ta’ skrittura datata l-1 ta’ Marzu 2005.

Din il-kirja saret bi ksur tal-kondizzjonijiet espressi fil-kuntratt ta’ enfitewsi temporanja fuq citat, u saret bi frodi u bi pregudizzju tad-drittijiet tal-attrici, senjatament id-dritt taghha illi tiehu u takkwista il-pussess vakanti tal-fond koncess in enfitewsi temporanja fit-tmiem tal-perjodu tal-istess enfitewsi, u kwindi ma tistax taghmel stat fil-konfront tal-attrici.

L-istess skrittura hi manifestament falza in kwantu suppost saret fl-1 ta’ Marzu 2005 meta fl-ittra ufficjali mibghuta mill-konvenut Pisani fit-2 ta’ Mejju 2005, dan iddikjara espressament illi f’dik il-gurnata huwa kien ‘sejjer jikri’ u mhux ‘gia kera’ il-fond lis-socjeta konvenuta tieghu stess.

Talbet l-attrici sabiex il-Qorti:-

1. Tiddikjara li l-iskrittura ta’ lokazzjoni li suppost giet kuntrattata bejn il-konvenuti fl-1 ta’ Marzu 2005 saret bi ksur tal-kondizzjonijiet espressi fil-kuntratt ta’ enfitewsi temporanja tad-29 ta’ Mejju 1985 fl-atti tan-Nutar Michael

Refalo, saret ovvjament u manifestament bi frodi u bi pregudizzju tad-drittijiet tal-attrici, senjatament id-dritt taghha illi tiehu u takkwista l-pussess vakanti tal-fond koncess in enfitewsi temporanja fit-tmiem tal-perjodu tal-istess enfitewsi, u hija wkoll manifestament falza ghar-ragunijiet fuq indikati.

2. Tiddikjara illi l-istess lokazzjoni ma taghmilx stat fil-konfront tal-attrici.

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jizgumbraw mill-istess fond enfitewtiku u cjoe' l-garaxx bla numru sottostanti d-dar Tal-Grazzja House, Triq il-Kappuccini, Victoria, Ghawdex. Dan il-garaxx imiss mill-punent mat-triq, tramuntana ma' beni ta' Guzepp Calleja u nofsinhar ma' beni ta' Salvu Grima fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilkom prefiss ghal dan il-ghan.

Permezz ta' risposta guramentata prezentata fl-14 ta' Awwissu 2007 (fol. 26) il-konvenuti eccepew li:

1. Primarjament ir-rikors mahluf hu vessatorju kif ukoll ma setax jigi intavolat peress li din il-kawza diga' giet *res judicata* skond avviz 15/2005 deciz fis-6 ta' Gunju 2007 fuq l-istess mertu pretiz.

2. Bla pregudizzju il-kawza ma tistax titkompla peress li l-attrici ma hallsitx id-drittijiet kollha wara s-sentenza moghtija fis-6 ta' Gunju 2007.

3. It-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

4. L-attrici m'ghandix titolu cert fuq il-garaxx minghajr numru li hu sottostanti d-dar jisimha Tal-Grazzja House, Triq il-Kappuccini, Victoria, Ghawdex u li ghalhekk ma tistax taghmel din il-kawza.

5. Il-fond in kwistjoni nghata b'lokazzjoni lil terzi fejn l-attrici giet informata b'ittra ufficjali tat-2 ta' Mejju 2005.

6. L-eccipjenti George Pisani u martu Rose m'humiex il-legittimi kontraditturi u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

7. Ir-rikors ma giex prezentat quddiem il-Qorti idoneja u ghalhekk m'ghandix gurisdizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawza nkluz:-
(a) Il-verbal tas-seduta tas-17 ta' Ottubru 2007 fejn il-konvenuti rtiraw it-tieni eccezzjoni;
(b) Is-sentenza preliminari moghtija fl-24 ta' Ottubru 2007 li permezz taghha giet michuda l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.

Rat ukoll l-atti tal-kawza fl-ismijiet fl-ismijiet **Victoria Xuereb vs Joseph Refalo et** (Cit. nru:- 42/2002PC) deciza fit-23 ta' Ottubru, 2007 minn din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat l-atti tal-kawza fl-ismijiet **Roanna Refalo vs George Pisani et** deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri fis-6 ta' Gunju 2007.

Semghet is-sottomissjonijiet li ghamlu d-difensuri tal-partijiet fis-seduta tal-20 ta' Novembru 2007.

Rat il-verbal tas-seduta tal-20 ta' Novembru 2007 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Il-fatti tal-kaz fil-qosor huma s-segwenti:-

(a) Permezz ta' kuntratt datat 29 ta' Mejju 1985, il-konvenuti konjugi Pisani nghataw b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' ghoxrin (20) sena b'effett minn dakinhar u minghand Paola Refalo, *"il-garage bla numru sottostanti d-dar jisimha Tal-Grazzja House… f'Capuchin Street, Victoria Gozo…..".* Il-koncessjoni skadiet fid-29 ta' Mejju 2005.

(b) Skond klawzola (vii) ta' l-imsemmi kuntratt, *"l-enfitewta ma jkunx jista' jikri, icedi jew b'xi mod iehor jittrasferixxi d-drittijiet tieghu fuq il-fond lilu koncess minghajr ma javza lill-koncedenti u minghajr il-permess bil-miktub tal-istess koncedenti"*.

(c) L-attrici wirtet il-fond in kwistjoni b'legat minghand Paola Refalo (iz-zija taghha) in forza ta' testment li sar fil-11 ta' Mejju 1999.

(d) Permezz ta' ittra legali datata 14 ta' Dicembru 2004 il-konvenuti konjugi Pisani ghamlu riferenza ghall-klawzola numru (iv) tal-kuntratt ta' enfitewsi[1] u sejhu lill-attrici sabiex tirrispetta dan id-dritt l-enfitewti.

(e) Fl-ewwel (1) ta' Marzu 2005 sar ftehim ta' lokazzjoni bejn il-konvenuti u l-kumpannija G. Pisani Marketing Ltd li permezz tieghu dan il-fond gie mikri lill-kumpannija ghall-perjodu ta' erbgha (4) snin. Il-lokazzjoni saret versu kera ta' tlett elef u hames mitt lira Maltija (Lm3,500) fis-sena.

(f) Permezz ta' ittra ufficjali prezentata fit-2 ta' Mejju 2005, il-konjugi Pisani gharrfu lill-attrici li *"….sejjer jikri l-fond imsemmi lis-socjeta G. Pisani Marketing Ltd u dan bil-kera miftehma ta' tlett elef u hames mitt Lira Maltija (Lm3,500) fis-sena u bil-kondizzjonijiet li jidhru fil-kirja li taghha qed mal-prezenti nibaghtlek kopja"*.

(g) Permezz ta' ittra ufficjali prezentata fil-11 ta' Mejju 2005, l-attrici wiegbet lill-konvenuti konjugi Pisani u gharrfithom li ma kienitx qeghda taghti l-kunsens taghha ghal *"…kwalsiasi cessjoni, lokazzjoni jew trasferiment iehor da parti tieghek lil kwalsiasi terza persuna tal-fond de quo. Il-mittenti tfakkrek illi l-koncessjoni enfitewtika dekorrenti favur tieghek sejra tiskadi fid-29 ta' Mejju 2005, u b'effett minn dakinhar inti obbligat tirritorna il-fond, bil-pussess vakanti lill-mittenti"*. Gharrfithom ukoll li kuntrarajment ghal dak li kien gie dikjarat minnhom fl-ittra

[1] *"fit-terminazzjoni tal-prezenti koncessjoni, l-enfitewta jkun preferut fuq terzi sabiex jerga' jakkwista l-istess fond taht pattijiet u kondizzjonijiet li jigu miftehm a f'dak iz-zmien"*.

ufficjali li pprezentaw fit-2 ta' Mejju 2005, ma kien hemm l-ebda skrittura annessa ma' dak l-att gudizzjarju.
(h) Il-kumpannija konvenuta G. Pisani Marketing Ltd giet registrata fid-19 ta' Dicembru 1996 (fol. 13) u l-azzjonisti fiha huma l-konvenuti konjugi Pisani. Inoltre, il-konvenut George Pisani hu wiehed mid-diretturi tal-kumpannija flimkien ma' wliedu.

2. Fl-ewwel lok il-Qorti ser tikkunsidra l-ahhar eccezzjoni, cjoe' li din il-Qorti m'ghandix gurisdizzjoni biex tisma' dan il-kaz. Id-difensur tal-konvenuti spjega li gialadarba l-kaz jittratta dwar kirja mela hu l-Bord li Jirregola l-Kera li hu kompetenti. Il-Qorti ma tistax taqbel ma' dan l-argument in kwantu:-

(a) L-iskrittura ta' lokazzjoni hi datata l-1 ta' Marzu 2005 u fiha jinghad li l-ftehim kien *"ghal zmien erba snin li jibdew jiddekorru m'illum"*. Ghalhekk m'hemmx dubju li l-ligijiet specjali ta' kera ma japplikawx ghal kaz odjern (Artikolu 46 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini – Kap. 69).
(b) F'kull kaz l-atturi qeghdin jikkontestaw il-validita' tal-kirja li saret bejn il-konvenuti. Kwistjoni li ma tista' qatt tkun ta' kompetenza tal-Bord.

Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

3. Ir-raba' eccezzjoni hi fis-sens li l-attrici m'ghandix titolu cert fuq il-garaxx meritu ta' din il-kawza. Dan qieghed jinghad mill-atturi peress li t-testment li ghamlet Paola Refalo fil-11 ta' Mejju 1999 qieghed jigi kkontestat fil-kawza fl-ismijiet **Victoria Xuereb vs Joseph Refalo et** (Cit. nru:- 42/2002PC). Il-fond meritu ta' din il-kawza thalla b'legat lill-attrici in forza ta' l-imsemmi testment. Il-konvenuti m'humiex jikkontestaw jew jiddubitaw li saret l-immissjoni fil-pussess. Fl-imsemmija kawza Victoria Xuereb (oht id-decujus) qeghda timpunja l-validita' tat-testment li sar minn Paola Refalo fil-hdax (11) ta' Mejju tas-sena elf disgha mija u disgha u disghajn (1999) atti nutar Michael Refalo in kwantu qeghda tallega li dak it-testment sar mhux skond il-volonta' tat-testatrici izda

peress li kienet mgieghla mill-konvenuti jew whud minnhom, u li t-testatrici ma kienitx mentalment stabbli sabiex taghmel it-testment. Inoltre, tippretendi li l-wirt ta' Paola Refalo ghandu jkun regolat minn testment li sar fis-sena 1998 fejn id-decujus istitwit lil Victoria Xuereb bhala eredi universali taghha. Permezz tat-testment datat 11 ta' Mejju 1999 it-testatrici:-

(a) Halliet b'legat lill-attrici Roanna Refalo d-dar bla numru bl-isem Tal-Grazzja, Triq il-Kappuccini, ir-Rabat, Ghawdex u l-garaxx sottostanti.
(b) Istitwit bhala eredi universali taghha lill-huha Joseph Refalo u l-martu Frances Refalo ghal dak li hu kwint (1/5) indiviz u lill-erbat itfal taghhom fi kwoti ta' kwint (1/5) indiviz kull wiehed.

B'sentenza moghtija fit-23 ta' Ottubru 2007 minn din il-Qorti diversament presjeduta, it-talbiet ta' Victoria Xuereb gew michuda. Mis-sottomissjonijiet li saru waqt it-trattazzjoni, jidher li sar appell.

Minn qari tar-raba' eccezzjoni hu evidenti li l-konvenuti qeghdin jippretendu li gialadarba, skond l-istess konvenuti, it-titolu ta' l-attrici m'huwiex cert ma tistax taghmel il-kawza odjerna. Dan in kwantu jekk it-talbiet ta' Victoria Xuereb jigu milqugha, it-testment datat 11 ta' Mejju 1999 jitlef l-effetti kollha tieghu u l-attrici Roanna Refalo titlef kull dritt fuq il-proprjeta' meritu ta' din il-kawza. Din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni in kwantu sal-lum ma tezisti l-ebda dikjarazzjoni ta' Qorti li l-attrici m'hijiex proprjetarja tal-fond in kwistjoni u anzi l-provi juru li hi l-proprjetarja. Fil-fehma tal-Qorti, l-attrici ghandha l-interess guridiku mehtieg sabiex taghmel dawn il-proceduri. Il-pretenzjoni li tista' tkun qeghda taghmel terza persuna ma jfissirx b'daqshekk li persuna, fl-istess posizzjoni li qeghda l-attrici, ma ghandix dritt jew interess li taghmel kawza sabiex tirkupra l-pussess tal-fond li sal-lum jirrizulta li hu proprjeta' taghha b'titolu *ope successionis*. Din l-eccezzjoni hi ghalhekk ukoll minghajr bazi.

4. Eccezzjoni ohra hi l-konvenuti konjugi Pisani m’humiex legittimi kontradditturi u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. Fil-fehma tal-Qorti m’hemmx dubju li l-konvenuti konjugi Pisani huma legittimi kontradditturi in kwantu:-

(a) Kien firmatarji fuq l-iskrittura ta’ lokazzjoni datata l-1 ta’ Marzu 2005, u l-validita’ ta’ liema ftehim qieghed jigi kontestat permezz ta’ dawn il-proceduri. Bla dubju li anke ghal fini ta’ integrita’ ta’ gudizzju l-konvenuti konjugi Pisani kellhom jigu mharrkin bhala konvenuti.
(b) L-attrici qeghda ssostni li l-konjugi Pisani kkommettew qerq fil-konfront taghha meta kienu jafu li kellhom jitolbu l-permess tas-sid qabel jikru l-proprjeta’ u minn flok minn wara darha qabdu u krew il-fond lill-kumpannija konvenuta.
(c) L-attrici qeghda ssostni li l-kirja ma tikkostitwixxix stat fil-konfront taghha in kwantu saret b’ksur tal-obbligazzjoni tal-konjugi Pisani li tirrizulta minn klawzola numru (vii) tal-kuntratt ta’ enfitewsi datat 29 ta’ Mejju 1985 atti nutar Dr. Michael Refalo.
(d) Tezisti relazzjoni guridika bejn l-attrici u l-konvenuti konjugi Pisani in kwantu kienu l-utilisti tal-fond meritu tal-kawza u bhala tali ghandhom obbligi kontrattwali fil-konfront ta’ l-attrici li dahlet fid-drittijiet tal-awtrici taghha.

“Hu fatt li sabiex jigi stabbilit jekk persuna hijiex jew le l-legittimu kontradittur ta’ parti f’kawza, jehtieg li fl-ewwel lok jigi stabbilit fuq bazi ta’ prima facie jekk il-persuna li giet imharrka kienetx materjalment involuta f’dak li minnu qeghda tilmenta lattrici. Cjoe’ jekk bl-agir tieghu holoq relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini kif gew proposti mill-attrici” (**Grace Sacco vs Is-Supretendent Mediku fl-Isptar Generali ta’ Ghawdex et**, sentenza parzjali moghtija minn din il-Qorti kif presjeduta fis-16 ta’ Ottubru 2007).

5. Fir-rigward tal-meritu, m’hemmx dubju li fl-ebda stadju l-konvenuti konjugi Pisani ma nghataw permess mill-attrici sabiex jikru l-fond lill-kumpannija konvenuta. Tant hu hekk li:-

(a) Fl-iskrittura ta' lokazzjoni datata l-1 ta' Marzu 2005 jinghad li *"…George Pisani huwa obbligat li javza lil padrun dirett b'din il-kirja u jipprokura l-permess taghha ghall-istess"*.

(b) Kif rajna fit-2 ta' Mejju 2005, il-konjugi Pisani gharrfu lill-attrici li *"….**sejjer jikri** l-fond imsemmi lis-socjeta G. Pisani Marketing Ltd u dan bil-kera miftehma ta' tlett elef u hames mitt Lira Maltija (Lm3,500) fis-sena u bil-kondizzjonijiet li jidhru fil-kirja li taghha qed mal-prezenti nibaghtlek kopja"*.

(c) Il-konvenut, permezz ta' affidavit, xehed li *"…. Ghalhekk ergajt avvicinajt lill-istess attrici Roana Refalo biex tiffirma l-kunsens taghha biex jiena inkun nista naghti b'lokazzjoni il-fond fuq l-istess kumpanija. Hija l-ewwel meta avvicinajtha it-tieni darba, accettat li flok jsir hekk tbieghli l-post u meta konna sejrin naslu, regghat giet b'risposta li hemmhekk tridu hija biex tuzah hi. Jiena kont ghidtilha li dan kien possibbli peress li skond il-ftehim originali tal-istess kuntratt kellu jinbiegh lili. Jiena allura biex nipprotegi id-drittijiet tieghi ma kellhiex ghazla fic-cirkustanzi li l-fond jiena bhala censwalist dak iz-zmien, naghtih b'lokazzjoni l-fond fuq il-kumpannija indikata hawn fuq"*.

Il-klawzola numru (vii) tal-kuntratt ta' enfitewsi tghid car u tond li l-fond ma jistax jinghata b'kera *"…minghajr il-permess bil-miktub tal-istess koncedenti"*. Il-konvenuti m'humiex jikkontestaw il-validita' ta' dan il-patt u fil-ligi ma jirrizultax li hemm xi divjet li jsir patt simili bejn id-direttarju u l-utilista. Bhala punt ta' interess issir riferenza ghall-kawza fl-ismijiet **Joseph Fenech vs Dominic Agius et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[2] fl-24 ta' Jannar 1973 fejn gie dikjarat li jekk f'kuntratt ta' koncessjoni enfitewtiku jigi pattwit li l-utilista ma jkunx jista' jittrasferixxi l-utile dominju, tali patt ikun jorbot. Il-Qorti osservat li ghalkemm il-ligi tikkontempla d-dritt tal-enfitewta li jaljena l-utli dominju (Artikolu 1508 tal-Kodici Civili), madankollu patt

[2] Imhallef Riccardo Farrugia.

simili ma kienx kontra l-ligi u skond l-Artikolu 1499(3) ghandhom jigu mharsa r-regoli li nsibu fit-Titolu "Fuq l-Enfitewsi" *"….jekk ma jkunx hemm ftehim xort'ohra….".* Jinghad ukoll li l-Artikolu 1499[3] tal-Kodici Civili (Kap. 16) isemmi dawk il-provvedimenti taht dan it-Titolu li ghandhom jigu mharsa fil-kazijiet kollha. Wiehed jifhem li kieku dak li jiddisponi l-Artikolu 1508 kellu jigi mhares fil-kazijiet kollha, il-legislatur kien jinkludih ma' dawk il-provvedimenti li in forza ta' l-Artikolu 1499(1) ghandhom jigu mharsa fil-kazijiet kollha. Imbaghad fil-kawza fl-ismijiet **Calthon Limited vs Cecil Jones** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[4] fit-28 ta' Novembru 2002, il-Qorti ddikjarat li: *"bir-rieda nnifisha tal-ligi, l-partijiet m'humiex mizmuma milli jiftehmu zmien ghad-dekadenza iqsar minn dak imsemmi fl-artikolu 1517, allura patt bhal dak ikun jghodd u jorbot lill-istess partijiet"*, ghalkemm l-ghoti taz-zmien ghall-hlas tal-arretrati tac-cens (artikolu 1519) hi regola li l-Qorti trid bilfors tikkunsidra in kwantu dan il-provvediment hu wiehed minn dawk li ghandhom jigu mharsa kollha skond l-Artikolu 1499(1). Il-Qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn dan l-istess ragunament m'ghandux japplika fil-kaz odjern.

6. Ghal dak li jikkoncerna qerq, mill-provi rrizulta li dak li ghamlu l-konvenuti kien bl-iskop uniku li l-kumpannija taghhom tkompli taghmel uzu mill-post wara li tiskadi l-koncessjoni enfitewtika. Fil-fatt il-konvenut *ex admissis* xehed li wara li ma rnexxilux jiftehem mal-attrici sabiex jixtri l-fond, ***"Jiena allura biex nipprotegi d-drittjiet tieghi ma kellhiex ghazla fic-cirkostanzi li l-fond jiena bhala censwalist dak iz-zmien, naghtih b'lokazzjoni l-fond fuq il-kumpannija indikata hawn fuq"***[5]. Hu ghalhekk evidenti li l-kirja saret proprju bl-intiza sabiex teludi d-dritt tal-attrici li tiehu lura l-pussess tal-fond meta jiskada t-terminu tal-koncessjoni, u dan meta l-konvenuti konjugi Pisani kienu ben konsapevoli bl-ezistenza ta'

---

[3] Artikolu 1499 tal-Kodici Civili:- *"Ir-regoli li jinsabu fl-artikoli ta' qabel u fl-artikoli 1501, 1502, 1512, 1513 u 1519, ghandhom jigu mharsa fil-kazijiet kollha u kull ftehim kontra ghalihom ikun minghajr effett".*
[4] Imhallef Joseph R. Micallef.
[5] **Roanna Refalo vs George Pisani et** (Avviz 15/2005), Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisidizzjoni Inferjuri.

klawzola numru (vii) tal-kuntratt ta' enfitewsi. Tant hu hekk li l-kirja saret bil-kundizzjoni li d-direttarja taghti l-kunsens taghha. Il-Qorti rat ukoll ix-xhieda tal-konvenut in kontro-ezami (seduta tad-9 ta' Gunju 2006[6]) fejn ikkonferma li:-

(a) L-attrici qatt ma tatu l-kunsens sabiex jikri l-fond.

(b) Qabel giet iffirmata l-iskrittura ta' lokazzjoni (1 ta' Marzu 2005), ma gharrafx lill-attrici u kien biss permezz tal-ittra ufficjali prezentata fit-2 ta' Mejju 2005 li gharrafha.

(c) Ma kienx jaf bil-klawzola numru (vii).

Il-Qorti ma temminx li l-konvenuti Pisani ma kienux jafu b'din il-klawzola. Tant kienu jafu biha li fit-2 ta' Mejju 2005 ipprezentaw ittra ufficjali u sejhu lill-attrici sabiex taghti l-kunsens taghha biex tkun tista' ssir il-kirja. Li hu stramb hu kif fl-ittra ufficjali jinghad li l-konvenut Pisani ***"…<u>sejjer jikri</u> l-fond imsemmi lis-socjeta G. Pisani Marketing Ltd…."*** (sottolinejar tal-Qorti) filwaqt li l-iskrittura ta' lokazzjoni hi datata l-1 ta' Marzu 2005 u fiha jinghad li l-kirja bdiet minn dakinhar. Fatti li l-konvenuti ma taw l-ebda spjegazzjoni ghalihom u jkomplu jsahhu l-fehma tal-Qorti li dak li sar kien intiz biss jipprovaw jeludu d-drittijiet tal-attrici u jzommu l-post kemm jista' jkun. Kif rajna l-koncessjoni enfitewtika giet fit-tmiem taghha fid-29 ta' Mejju 2005.

F'kaz analogu fejn pero' l-enfitewta ma kellux divjet li jikri, il-Qorti ta' l-Appell[7] osservat:- *"Huwa minnu li enfitewta jew subenfitewta jista' jikru fond lil terz kif hemm stipulat u koncess fl- Artikolu 1530 tal-Kap. 16, imma daqstant iehor huwa minnu li* ***kull ftehim bhal dan ghandu jigi esegwit "in buona fede" u mhux a skapitu u ghad-detriment tas-sid jew sidien, direttarji tal-fond****. Huwa wkoll minnu li socjeta` kummercjali hija guridikament distinta mill-azzjonisti li jkunu hargu l-kapital rikjest biex din tkun tista' topera. Imma b'daqstant ma jfissirx li l-Qorti hija prekluza milli tikkunsidra addizzjonalment il-fatt li l-kirja li tkun jew li tkun giet mahluqa mill-koncedent tkun effettivament saret*

[6] Fol. 41-43 tal-kawza Avviz numru 15/2005.

[7] **Marlene Lungaro Mifsud et proprio et nomine vs Alfred Fenech et** deciza fit-28 ta' Novembru 2003.

ma' entita` li hija ghal kollox – almenu sa dakinhar tal-ftehim – taht il-kontroll ta' l-inkwilin. Fi kliem iehor, mod "legali" li permezz tieghu kien qisu l-inkwilin kera l-fond de quo lilu stess". Din il-Qorti taqbel ma' dan ir-ragunament minkejja dak li qalet l-istess Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Dottor George Vassallo et vs Julian Sammut** deciza fis-17 ta' Frar 1995 dwar il-fatt li enfitewta jaghti fond b'kera lill-kumpanija tieghu stess bl-iskop li fl-ahhar tal-koncessjoni jibqa' jokkupa l-fond bis-sahha ta' lokazzjoni; *"…. F'dan l-agir, f'dak l-orkestrar, anzi f'dawk il-kontorsjonijiet, din il-Qorti ma tara ebda mala fede. Mijiet, jekk mhux eluf, ta' persuni li sabu ruhhom fl-istess kontingenzi irrikorrew ghal "orkestrazzjonijiet" ta' din il-kwalita', sabiex jiehdu vantagg minn dak li l-Ordinament guridiku jipprovdi. Din il-Qorti terga' tenfasizza illi ma tara ebda mala fede b'sens guridiku li dik il-frazi timporta, f'dan il-kwalita' ta' komportament, li jaghmel uzu minn dritt koncess mill-ligi"*. Ghalkemm wiehed ghandu kull dritt li jaghmel uzu mid-drittijiet li taghtih il-ligi, dawk id-drittijiet m'ghandhomx jintuzaw bi skop li jipprova jeludi d-drittijiet ta' haddiehor specjalment mehud in konsiderazzjoni c-cirkostanzi partikolari tal-kaz odjern. Dan apparti l-konsiderazzjoni l-ohra li l-ftehim li l-konvenuti konjugi Pisani setghu ghamlu ma' kumpannija taghhom stess ma jista' jkollu l-ebda rabta fuq l-attrici gialadarba ma tatx il-kunsens taghha (kif pattwit fil-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika) ghall-kirja. Kif wara kollox jiddisponi l-Artikolu 1001: *"Il-kuntratti ghandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw biss, u ma jistghux ikunu ta' hsara jew ta' gid ghal haddiehor, hlief fil-kazijiet li tghid il-ligi"*, u ghalkemm enfitewta hu moghti d-dritt li jaghti fond b'lokazzjoni (Artikolu 1530 tal-Kodici Civili) f'dan il-kaz kienu bi ftehim espress ghazlu li ma jkunux jistghu jaghmlu dan it-tip ta' negozju jekk mhux bil-kunsens tas-sid. Kunsens, li kif rajna qatt ma nghata mill-attrici.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, qeghda tilqa' t-talbiet attrici fis-sens li:-

1. Tiddikjara li l-iskrittura ta' lokazzjoni datata l-1 ta' Marzu 2005 saret bi ksur tal-kondizzjoni numru (vii)

pattwita fil-kuntratt ta' enfitewsi temporanja datat 29 ta' Mejju 1985 fl-atti tan-nutar Dr. Michael Refalo, u b'qerq ghad-drittijiet tal-attrici.

2. Tiddikjara li l-kirja li saret bejn il-konvenuti konjugi Pisani u l-kumpannija konvenuta ma taghmilx stat fil-konfront tal-attrici.

3. Tikkundanna lis-socjeta konvenuta sabiex tizgombra mill-fond bla numru sottostanti ghad-dar Tal-Grazzja House, Triq il-Kappuccini, Victoria, Ghawdex fi zmien sittin (60) gurnata mil-lum bhala d-detentrici attwali tal-fond. Fir-rigward tal-konvenuti konjugi Pisani m'hemmx decizjoni x'tinghata in kwantu anke mill-atti u s-sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet **Roanna Refalo vs George Pisani et** deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri fis-6 ta' Gunju 2007 jirrizulta li huma personalment m'ghadhomx jokkupaw il-fond in kwistjoni.

Spejjez huma kollha a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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