MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-9 ta' Marzu, 2005

Citazzjoni Numru. 862/2002

Mariano Debono, Matilde Debono, Alison Pace, Matilde Bezzina, Stephen Bezzina, Robert Bezzina, Rodianne Bezzina, Graziella Bezzina, Danillo Bezzina.

-vs-

Vincent u Mary konjuġi Spiteri, Yvette Spiteri.

Il-Qorti;

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentata fil-25 ta’ Lulju, 2002 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

Illi huma proprjetarji tal-fond bl-isem “Carmel”, illum iġib l-isem “Marvin” f’Xintill Street, Tarxien, liema fond kien ġie mogħti b’ċens temporaneju għal ħamsa u għoxrin (25) sena lil Charles Fenech, l-awtur tal-konvenuti; (Dok. A).

Illi sussegwentement b'kuntratt ieħor datat 16 ta' Jannar, 1982, Charles Fenech bigħ u ttrasferixxa lill-konvenuti konjuġi Spiteri l-utili dominju temporanju għaż-żmien li fadal mill-koncessjoni enfitewtika li saret għal żmien ħamsa u għoxrin sena b'effett mis-17 ta' Mejju, 1976 tal-fond hawn fuq indikat; (Dok. B).

Illi dan il-fond inkera mill-konvenuti konjuġi Spiteri lil binthom Yvette Spiteri, il-konvenuta l-oħra.

Illi ċ-ċens għalaq fis-17 ta' Mejju, 2001 iżda l-konvenuti ma jridux jiżgombraw avolja ġew interpellati jagħmlu hekk.

Għalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex:

1. Tiddikjara li l-konvenuti qegħdin jokkupaw il-fond bl-isem "Carmel", illum iġib l-isem "Marvin" f'Xintill Street, Hal-Tarxien mingħajr ebda titolu validu fil-Liġi;

2. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom jiżgombraw lill-istess fond fi żmien qasir u perentorju."

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

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

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ippreżentata fit-23 ta' Ottubru, 2002 li permezz tagħha l-konvenuta Mary Spiteri eċċepiet:

1. Preliminarjament, l-atturi għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom.

2. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż:

(a) peress illi l-konċessjoni enfitewtika (Dok. B) kienet tagħtihom id-drittijiet li effettivament qegħdin jivvantaw;

(b) peress illi l-lokazzjoni maghmula lil binthom, il-konvenuta Yvette Spiteri, hija valida għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi għaliex saret "*under fair conditions*" u għalhekk għandha tiġi rispettata. Konsegwentement, jeżisti titolu validu ta' lokazzjoni.

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta Mary Spiteri maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ippreżentata fit-23 ta' Ottubru, 2002 li permezz tagħha l-konvenuta Yvette Spiteri eċċepiet:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom, u dan peress illi l-eccipjenti għandha titolu validu ta' lokazzjoni kif jirriżulta mill-annessa skrittura privata datata 5 ta' Awissu, 1994 (Dok. "X") li saret "*under fair conditions*" u għalhekk għandha tiġi rispettata.

Salvi eċċezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta Yvette Spiteri maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ippreżentata fit-28 ta' Ottubru, 2002 li permezz tagħha l-konvenut Vincent Spiteri eċċepixxa:

a. Illi l-atturi għandhom preliminarjament, jagħtu prova li għandhom titolu validu fil-liġi.

b. Illi fil-mertu, it-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż stante li t-titolu ta' ċens jagħti lok għad-drittijiet riżultanti minn dan id-dritt rejali bil-konsegwenza li la jeżisti t-titolu ta' kera li sar taħt "*fair and just conditions*", l-atturi ma jistgħux jinnegaw titolu validu ta' lokazzjoni.

Salv eċċezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut Vincent Spiteri maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat is-sentenza tagħha tad-9 ta’ Marzu, 2005 illi permezz tagħha laqgħet it-talba attriċi u s-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell mogħtija fid-9 ta’ Marzu, 2007 li permezz tagħha dik il-Qorti rrevokat is-sentenza msemmija u bagħtet l-atti tal-kawża lura lil din il-Qorti biex tiddeċiedi l-każ fid-dawl ta’ dak li ingħad fl-istess sentenza dik il-Qorti msemmija.

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta ta’ l-14 ta’ Novembru, 2007 li permezz tagħha l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet.

Ikkunsidrat;

Illi kif ingħad din il-Qorti kienet iddeċidiet il-kawża favur l-atturi u dan għaliex fil-fehma tagħha lokazzjoni mogħtija waqt il-perjodu enfitewtika ma tipproteġix lill-inkwilin fit-terminazzjoni ta’ l-istess perjodu enfitewtiku, ħlief għal perjodu ta’ snin imsemmija fl-Artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili u cioe’ ta’ tmien snin fil-każ ta’ raba’ u erba’ snin f’każ ta’ bini, jekk il-kirja tingħata b’kondizzjonijiet ġusti. Din il-Qorti allura ma ddeċieditx jekk il-kirja in kwistjoni ngħatatx b’kondizzjonijet ġusti għaliex dehrilha li dan ma kienx neċessarju, tenut kont tad-deċiżjoni tagħha. Il-Qorti ta’ l-Appell ma qablitx u allura bagħtet l-atti lura biex din il-Qorti tiddeċiedi l-kawża u dan billi tikkonsidra jekk il-kondizzjonijiet kinux ġusti u wkoll jekk l-emendi li saru fil-liġi dwar id-dekontroll (Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta) fl-1979 japplikawx għal dan il-każ billi jitratta dwar dar ta’ residenza.

Fir-rigward ta’ l-ewwel kwistjoni l-Qrati tagħna kellhom diversi okkażjonijet jipponunzjaw ruħhom. L-aħħar sentenza ta’ ċertu portata kienet dik fl-ismijiet <u>Imħallef Dottor Alberto Giuseppe Magri et vs Aeroflot Russian International Airlines et</u> (Qorti ta’ l-Appell - 1 ta’ Lulju,

2005). F'din is-sentenza l-Qorti wara li rripoduċiet *verbatim* dak li jgħid l-Artiklu 1530 imsemmi qalet hekk;

Billi l-vertenza odjerna tiċentra ruħha principalment dwar l-interpretazzjoni ta' dan l-artiklu u tal-frazi 'kondizzjonijiet ġusti' ikun utili ukoll li jiġu ribaditi ċerti prinċipji enunċjati mill-Qrati tagħna dwar dan l-artiklu. Tali prinċipji gew trattati ***funditus*** *mill-Qorti ta' l-Appell ... f'deċiżjoni riċenti fl-ismijiet* <u>*Angelo Zahra vs Vincent Pisani et*</u> *deċiża fl-1 ta' April, 2005 fejn intqal illi;*

Fid-deċiżjoni in re <u>*Gemma Brownrigg et vs Angelo Grima et*</u> *mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta' Ġunju, 2002 fejn si tratta ta' kirja magħmula mill-usufruttwarju ta' villa... ġie ritenut illi 'biex twieġeb għall-mistoqsija jekk il-kirja saritx taħt kondizzjonijet ġusti essenzjalment trid tara jekk* <u>*bonus paterfamilias*</u> *illi jkun sid tal-ħaġa kienx jikriha fiż-żmien meta kriha l-usufruttwarju taħt dawk il-kondizzjonijiet. Jekk il-ħaġa ma kienx jikriha li kieku kienet tiegħu, għax il-kondizzjonijiet ma jkunux ta' vantaġġ biżżejjed għalih, mela m'għandhux jikriha meta hi ta' ħaddieħor u b'dawk il-kondizzjonijiet li bihom ma kienx jorbot ħwejjġu, jorbot ħwejjeġ ħaddieħor.*

F'deċiżjoni oħra preċedenti mbagħad fl-ismijiet <u>*Bernard Bugeja et vs Carmen Lantieri mogħtija fl-4 ta' April, 2004 il-Qorti ta' l-Appell*</u> *spjegat li fil-verifika dwar jekk il-kondizzjonijiet tal-kirja kinux ġusti jew le, wieħed irid iħares lejn iż-żmien li fih tkun saret il-kirja; 'kellha neċessarjament tiġi stabbilita' b'eżami taċ-ċirkostanzi fattwali meta l-kunsens vinkolanti tal-kontraenti fil-ftehim tal-kiri ħoloq ir-rabta kontrattwali li biha l-fond ikun ġie lokat'. Fl-istess deċiżjoni ġie inoltre ritenut illi 'Fil-fehma ta' din il-Qorti l-ġustizzja ta' dawn il-kondizzjonijet kellha temani mill-fatt illi kien obbligu ta' min kellu f'idejh il-proprjeta' b'titolu temporanju u kien qed jikkonċediha lit-terz b'titolu ta' kiri, b'mod li tali negozju ma jkunx preġudizzjevoli għall-interessi ta' min jissuċċedih, f'dan il-każ ta' l-attur. Il-ġustizzja tal-kondizzjonijiet kellha wkoll naturalment tkun inter alia rifless tan-natura tan-negozju, tar-realtajiet ekonomiċi eżistenti fil-mument li dan jiġi konkjuż, taż-żmien meta sar il-ftehim in relazzjoni ma' dak*

li fih il-lokatur kellu jgawdi l-fond, l-istat tad-dritt li kien jeżisti allura u li kien jirregola l-kiri tal-fond tax-xorta taħt eżami u li ddefinielu l-potenzjal ekonomiku tiegħu. Dan b'mod li wieħed ikun jista' jgħid li min kien qed iżomm il-ħaġa b'titolu temporanju kien, bil-ftehim, qiegħed jagħmel att ta' amministrazzjoni ġusta tal-proprjeta' li fl-aħħar mill-aħħar kienet ta' ħaddieħor.

Fil-fehma tal-Qorti għalhekk fil-waqt li kellhom ikunu l-kriterji tanġibbli, marbuta maż-żmien meta tkun saret il-kirja li kellhom jiddeterminaw il-verifika tal-ġustizzja tal-kondizzjonijiet li taħthom tkun saret il-kirja, l-apprezzament ta' dawk il-kriterji kien għal kollox imħolli f'idejn il-Qorti, apprezzament li kellu jkun wieħed oġġettiv, kemm jista' jkun ibbażat fuq elementi fattwali, imma li mhux eskluż illi kien jinvolvi wkoll indaġini soġġettiva dwar l-elementi li jkunu jiddeterminaw l-'idem placitum consensus' meta jkun ġie finalizzat il-ftehim tal-kiri.

Din il-Qorti hi wkoll tal-fehma li l-ġustizzja tal-kundizzjonijiet kellha allura tiġi stabbilita minn eżami komplessiv tal-ftehim kollu tal-kiri u tal-kundizzjonijet kollha li għalihom ikun suġġett. Il-liġi ma torbotx il-ġustizzja tal-kiri ma' xi element partikolari, bħal 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 tal-Qorti kellu jkun fir-risposta għad-domanda jekk il-ftehim <u>fil-komplessita' tiegħu</u> kienx jitqies vantaġġjuż mis-suċċessur fit-titolu li kieku kien qed jagħmlu hu flok il-lokatur. Minn dan seta' jiġi stabbilit jekk il-kirja kinitx taħt kondizzjonijiet ġusti jew mhux ġusti. Dan ifisser ukoll li min kellu l-fond f'idejh b'titolu temporanju kellu fil-mument meta kkonċeda l-fond b'titolu ta' kera jissalvagwardja mhux biss l-interessi tiegħu imma wkoll l-interessi tas-suċċessuri tiegħu fit-titolu. Naturalment sakemm dan kien umanament u raġonevolment possibbli u kredibbli u dejjem jekk kien il-ħsieb tiegħu fil-kuntratt ta' kiri li jkun għamel kellu jorbot lis-suċċessuri tiegħu fit-titolu. Altrimenti kien liberu li jiddisponi kif ried minn dik li f'dak iż-żmien kienet proprjeta' tiegħu, fis-sens li seta' jiddisponi minnha liberament favur terzi fil-limiti tal-liġi stabbiliti.

Il-Qorti għalhekk se tgħaddi biex tiddeċiedi din il-kawża skond dan l-insenjament. Il-kirja in kwistjoni saret fl-1994 u saret a favur ta' bint l-istess konvenuti konjuġi Spiteri. Fuq l-iskorta tas-sentenzi ċitati dan ma jfissirx li għaliex il-konvenuti kienu qed jikru l-fond lil binthom ma kellhomx josservaw id-dettami imposti mill-istess sentenzi, għaliex kif ġie spjegat, huma kellhom jissalvagwardjaw l-interessi wkoll tas-suċċessuri tagħhom fit-titolu, ossija l-atturi. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti hemm żewġ kondizzjonijiet li ssib inġusti u cioe' illi s-seba' artikolu li jgħid li *l-kera tiġi riveduta kull hmistax-il sena skond l-għoli tal-hajja maħduma fuq ir-retail price index* u l-aħħar artikolu li jgħid li *l-partijiet jiftehmu illi sakemm issib fond alternattiv iċ-ċenswalista' se tibqa' tirrisjedi magħha.* Dan apparti l-*quantum* tal-kera li huwa ta' mitejn u ħamsin Lira Maltin (Lm250) fis-sena – u dan għal *terraced house* bil-garaxx magħha. Ċertament li anke għas-sena in kwistjoni u cioe' l-1994 il-Qorti ma tħossx li dan kien ammont ġust speċjalment meta wieħed iqis li dan l-ammont kellu jibqa' tali għal hmistax-il sena li kienu gejjin u allura sas-sena 2009. Oltre dan billi ż-żieda se tkun marbuta maż-żieda fl-għoli tal-hajja skond iċ-ċifri ufficjali din mhux se tkun kbira biżżejjed biex trendi t-transazzjoni waħda 'kummerċjalment' ġusta għall-atturi. Għalhekk fuq l-iskorta tas-sentenzi msemmija u wara eżami tal-kundizzjonijiet tal-kirja l-Qorti ma tħossx li l-kondizzjonijiet imsemmija kienu ġusti. Apparti dan, il-kundizzjoni li l-konvenuti konjuġi Spiteri jibqgħu jgħixu fil-fond hija indikattiva ukoll li din il-manuvra ma kinitx ħlief waħda intiża biex iżżommhom fil-fond *nonostante* dak li tgħid il-liġi – kif issejħilha s-sentenza fuq estensivament riprodotta, *stratagemma biex jiġi garantit li l-fond jibqa' okkupat in perpetwu a skapitu tal-proprjetarji.*

Fir-rigward tal-Kapitlu 158, anke hawn jidher li l-konvenuti m'humiex protetti. Infatti l-Artiklu 12 (8) jagħmilha ċara illi l-protezzjoni li tagħti dik il-liġi f'każ li *l-enfitewta jew il-kerrej li jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu meta tagħlaq l-enfitewsi tkun persuna differenti minn dik li tkun tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja*

tagħha fil-21 ta' Ġunju, 1979 tapplika biss skond is-sub-inċiż (a) jekk:

1. il-persuna li tkun tokkupa d-dar fid-data msemmija kompliet tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha sakemm mietet u

2. il-persuna li tkun tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fl-għeluq ta' l-enfitewsi kienet tirrisjedi ma' l-enfitewta fi żmien mewtu u kellha dak iż-żmien il-kwalifiki l-oħra kollha biex tiġi meqjusa bħala kerrej għall-finijiet ta' dan l-artiklu.

Dan kjarament ma japplikax fil-każ odjern għaliex il-konvenuti konjuġi Spiteri ottjenew il-fond fl-1982 u allura wara d-data in kwistjoni. Is-sub-inciz (b) imbagħad ma japplikax żgur għaliex kienet klawsola transitorja li kellha tapplika għal min kien jabita fil-fond mogħti in enfitewsi meta ġiet fis-seħħ il-liġi. Kif kien risaput fiċ-ċirku legali fiż-żmien in kwistjoni, dik il-liġi kienet *piu o meno* tipproteġi min kien ġewwa u mhux min kien barra fid-data msemmija, u cioe' l-21 ta' Ġunju, 1979, salv dawk li kien jgħixu maċ-ċenswalist li jmut qabel l-għeluq taċ-ċens. Dan sakemm ġiet introdotta l-emenda permezz ta' l-Att XVIII tas-sena 2007 li ħaseb għal dawn it-tip ta' każi. Fil-fehma tal-Qorti pero' din l-emenda m'għandiex tiġi applikata f'dan il-każ għaliex altrimenti tkun qed tiġi applikata retroattivament a skapitu ta' l-atturi u l-konvenuti possibilment igawdu minn emenda fil-liġi li daħlet fis-seħħ fil-mori tal-kawża.

Għalhekk in konklużjoni l-Qorti tħoss li fir-rigward tal-kwesiti mressqa mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fuq imsemmija, għandha tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attriċi u tordna li l-konvenuti jiżgumbraw mill-fond in kwistjoni fi żmien tliet xhur.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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