MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-2 ta' April, 2008

Citazzjoni Numru. 360/2006

Jane Rocco
vs
Catherine Vella

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponiet:

Illi r-rikorrenti dahlet fi ftehim lokazzjoni mal-intimata Catherine Vella datat 15 ta'April 2004 [kopja ta' l-istess ftehim gie anness mar-rikors u mmarkat bhala Dok 'JR1'] f'liema ftehim il-partijiet qablu li r-rikorrenti tikri lill-intimata l-fond bin-numru 29 u bl-isem 'San Anton' fi Triq Nerik Sacco gewwa l-Marsa.

Illi r-rikorrenti ghamlet referenza ghall-klawsola [a] fl-imsemmi ftehim fejn hemm provvdut illi tali lokazzjoni hija regolata *"mill-ligi ta' 1979 fejn hemm indikat li cens jaghlaq jinqaleb f'kera".*

Illi r-rikorrenti tikkontendi li ma seta' qatt il-ftehim ta' lokazzjoni li hija ghamlet mal-intimata jigi sottomess u tapplika ghalih il-ligi fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dana stante din hija ligi specjali li sabiex 'ope legis' tapplika jridu jigu sodisfatti certu rekwiziti kontenenti fl-istess ligi u mhux wiehed b'ghazla tieghu japplika tali ligi meta jidhirlu.

Illi ghalhekk il-ligi li tirregola dan il-ftehim huma d-disposizzjonijiet tal-kera li jinsabu fil-Kapitolu 16 tal-Ligjiet ta' Malta.

Ir-rikorrenti talbet lill-Qorti:

1. Prevja kull dikjarazzjoni ohra li din il-Qorti thoss li ghandha tieghu fic-cirkostanzi, tiddikjara li l-lokazzjoni maghmula bejn il-kontendenti datata 15 ta' April 2004 hija regolata biss mid-diposizzjonijiet tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez u l-intimata giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrenti.

B. PROVI:
Rat il-ftehim tal-15 ta' April, 2004.

Rat illi l-intimata debitament notifikata skond il-ligi ma pprezentatx risposta u ghalhekk baqghet kontumaci.

Rat l-affidavit ta' Jane Rocco.

Xehdet Jane Rocco u ikkonfermat li hija l-proprjetarja tal-fond ***de quo*** li jinsab mikri lill-konvenuta u li kien sar ftehim ta' lokazzjoni fil-15 ta' April 2004. Din l-iskrittura kienet saret bl-uniku skop biex il-kirja ma tibqax wahda antika u b'hekk jigu evitati l-problemi relattivi ghall-kera antika, izda ghal xi raguni l-avukat kien nizzel li l-lokazzjoni l-gdida hija regolata mil-ligi tas-sena 1979 fejn hemm indikat li c-cens jinqaleb f'kera. Dak iz-zmien ma

kenitx fehmet ezatt x'qal l-avukat izda hasbet li waslu fl-intendiment taghhom. Meta sena ilu tkellmet mal-konsulent legali taghha spjegalha li l-kawza l-ohra qatt ma setghet tigi inserita peress li l-kera l-antika hija ligi specjali. Il-kirja saret ukoll biex jigi awmentat l-ammont ta' kirja u kienu wkoll ziedu l-kundizzjoni li l-kera tigi riveduta u awmentata skond l-gholi tal-hajja wara 15-il sena.

Rat li <u>Dr. Mark Busuttil</u> ikkonferma li l-ftehim ta' lokazzjoni bejn Jane Rocco u Catherine Vella biex jinkera l-fond 29, Triq Nerik Saco, Marsa, datat 15 ta' April 2004 kien redatt minnu. Il-partijiet Rocco u Vella ffirmaw dan il-ftehim ta' lokazzjoni fil-prezenza tieghu kif anke tindika l-firma tieghu fuq l-istess ftehim bhala xhud tal-firma.

C. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi irrizulta li l-attrici intavolat il-kawza odjerna stante li kien sar ftehim ta' kera fir-rigward tal-fond 29, "San Anton", Nerik Sacco Street, Marsa, bejn l-attrici u l-konvenuta, liema ftehim kien datat 15 ta' April 2004. Illi f'dan il-ftehim kien hemm provdut li tali lokazzjoni hija regolata "mil-ligi tal-1979 fejn hemm indikat li cens jaghlaq jinqaleb f'kera." Ir-rikorrenti tikkontendi li ma seta' qatt il-ftehim ta' lokazzjoni li hija ghamlet ma' l-intimata jigi sottomess u tapplika ghalih il-ligi fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dana stante din hija ligi specjali li sabiex '***ope legis***' tapplika jridu jigu sodisfatti certu rekwiziti kontenenti fl-istess ligi u mhux wiehed b'ghazla tieghu japplika tali ligi meta jidhirlu. Ghalhekk, ir-rikorrenti qed tipprocedi kontra l-intimata sabiex il-Qorti tiddikjara li l-lokazzjoni maghmula bejn il-kontendenti datata hija regolata biss mid-diposizzjonijiet tal-Kapitolu 16. Illi jirrizulta mill-atti li l-intimata hija kontumaci.

Illi jirrizulta li l-ftehim bejn il-partijiet datat 15 ta' April 2004 jipprovdi hekk:

'Il-partijiet jaqblu li ghandu jkun hemm kirja tal-fond numru 29, bl-isem "San Anton", fi Triq Nerik Sacco, l-Marsa….liema kirja hija operattiva mid-19 ta' Jannar 2004, bil-kera ta' tlett elef Liri Maltin (LM3,000) gha\ll-perjodu ta' hmistax (15) il-sena, stante li din il-kirja hija

regolata mil-ligi tal-1979 fejn hemm indikat li cens jaghlaq jinbidel fil-kera." (a fol 3).
Irrizulta li l-partijiet iffirmaw dan il-ftehim fil-prezenza tal-avukat, hekk kif ikkonferma l-avukat Dottor Mark Busuttil. (a fol 33).

F'dan il-kuntest ta' min isemmi li l-artikolu 12 tal-Kap 158 dwar l-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar jipprovdi:
"Minkejja kull haga li tinsab fil-Kodici Civili jew f'xi ligi ohra, d-dispozizzjonijiet li gejjin ta' dan l-artikolu ghandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe zmien.
(2)meta dar ta' abitazzjoni tkun inghatat b'enfitewsi temporanja
(a) ghal perjodu ta' mhux izjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Gunju 1979 jew
(b) ghal kull perjodu iehor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data."

Di piu`, l-artikolu 14 ta' din l-istess Ordinanza jghid li d-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza, fosthom l-artikolu 12, ghandhom ikollhom effett minkejja kull ftehim, obbligazzjoni, weghda jew ghemil jew haga ohra li hi kuntrarja ghal, jew li tillimita, jew li tkun tidher li tillimita, xi wiehed mill-jeddijiet moghtija b'dawk id-disposizzjonijiet lill-kerrej….."

Hawnhekk, ta min ighid li l-kliem tal-ligi huwa car u ma jaghtix lok ghal ebda interpretazzjoni. Illi huwa evidenti li dawn id-disposizzjonijiet japplikaw ghall-ftehim in kwistjoni. U li ghalhekk, ma jistghux japplikaw id-disposizzjonijiet imnizzlin fil-Kapitolu 16. U kif ukoll, ta min ighid li ladarba l-partijiet iffirmaw il-ftehim li jsemmi car u tond li l-Kap 158 ghandu japplika, dan ma jistax jigi revertit.

Di piu` ta' min isemmi li fil-kaz **Vincent Curmi noe vs Maria Carmela Galea** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-16 ta' Mejju 1990, fejn gie deciz li ma' l-iskadenza tac-cens temporanju ghall-perjodu ta' 21 sena li sar qabel il-1979, l-enfitewta li qed jokkupa l-fond jista'

jkompli tali okkupazzjoni b'titolu ta' lokazzjoni in forza tal-Att Numru XXIII tal-1979.

Kif ukoll, fil-kaz **Joseph Pace et vs Salvatore Attard** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April 2004, inghad li r-regola generali hi li l-***"onus probandi"*** hu fuq min jafferma fatt u mhux fuq min jinnegah –***"ei incumbit probatio qui dicit, non ei qui negat."*** **(**Ara wkoll **Joseph Zammit vs Joseph Hili,** Appell Sede Inferjuri, 27 ta' Gunju 1953). L-attrici qed issostni li l-fond ***de quo*** m'ghandux ikun regolat bid-disposizzjonijiet tal-Kap 158, u kwindi l-piz tal-prova ta' l-allegazzjoni taghha, hija mixhuta fuq l-attrici. Din il-Qorti hija tal-fehma li dan ma giex ippruvat b'mod sufficjenti mill-attrici.

Illi dak li trid taghmel l-attrici hu li tannulla ftehim li kienet dahlet fih. Il-ligi tirregola fejn u kif jistghu u taht liema cirkostanzi biss jistghu jithassru unilateralment kuntratti ffirmati. Dan ma sarx fil-kaz in ezami, u dak li kien fil-kawzali ma giex ippruvat.

D. KONKLUZJONIJIET:

Illi konsegwentement, ghar-ragunijiet fuq premessi t-talba attrici qieghda tigi michuda.

Spejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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