MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-16 ta' April, 2008

Citazzjoni Numru. 785/1991/3

Andrea Muscat u b'digriet tat-30 ta' Gunju 1998 ghar-rikors tat-3 ta' Marzu 1992, il-Qorti ordnat it-trasfuzzjoni ta' l-atti fl-ismijiet ta' Mons. Antonio Muscat, Joseph Muscat u Adeodata xebba Muscat flok Andrea Muscat li mietet fil-mori tal-kawza. U b'digriet tat-13 ta' Jannar 1998, ghar-rikors tal-11 ta' Dicembru 1997 il-Qorti ordnat it-trasfuzzjoni tal-atti f'isem il-Monsinjur Antonio Muscat flok il-mejta Adeodata Muscat. U b'digriet tat-12 ta' April, 1999 il-Qorti ordnat it-trasfuzzjoni ta' l-atti f'isem Joseph Muscat flok il-mejjet Mons. Antonio Muscat.

-vs-

Antonia Teresa maghrufa Anthese mart Joseph Lautier, u l-istess Joseph Lautier bhala kap tal-komunjoni ta' l-akkwisti bejnu u bejn l-istess martu u l-istess Joseph u Anthese Lautier ukoll bhala diretturi ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' anonima maghrufa bhala Casa D'Oro Limited.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-12 ta' Lulju 1991, li permezz taghha l-attrici ppremettiet:

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Giovanni Chetcuti ta' l-24 ta' Frar, 1971 l-attur kien ikkonceda b'cens lill-konvenuta Antonia Theresa maghrufa bhala Anthese Falzon illum mizzewga Lautier titolu ta' enfitewsi temporanja l-hanut fil-Mosta f'Constitution Street, bil-bieb numru 15 b'kamra mieghu ghall-fuq in-naha ta' gewwa u kollox fil-pjan terren u dan ghall-perijodu ta' ghoxrin sena mill-1 ta' Lulju, 1971.

Illi ghalkemm fl-1 ta' Lulju, 1991 ghalaq il-fuq imsemmi cens il-konvenuta fuq imsemmija baqghet ma rritornatx il-fond lill-attur.

U li l-konvenuta Antonia Teresa maghrufa Anthese Lautier allegat li kriet il-fuq imsemmi fond lis-socjeta' maghrufa bl-isem Casa D'Oro Limited hawn ukoll konvenuta.

U illi fil-fatt dik is-socjeta' fuq imsemmija ma hi xejn hlief stratagemma makkinat mill-konvenuta biex tkompli tiddetjeni l-fond wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika fuq imsemmija.

U illi fi kwalsiasi kaz tali kirja ma saritx fuq kondizzjonijiet gusti u ekwi u ghalhekk fi kwalsiasi kaz is-sid mhux obbligat jirrikonoxxi tali lokazzjoni.

U illi ghalhekk il-konvenuti qedghin jiddetjenu l-fuq imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

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

1. Prevja d-dikjarazzjoni li huma, il-konvenuti, qeghdin jiddetjenu l-fuq imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

2. Tikkundannahom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jizgumbraw mill-fuq imsemmi fond.

3. Jigu kkundannati l-istess konvenuti jhallsu l-ispejjez ta’ dina l-kawza.

B’riserva ta’ kull azzjoni spettanti lill-attur ghad-danni kontra l-konvenuti u bl-ingunzjoni ta’ l-istess konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet,ipprezentata fit-2 ta’ Ottubru 1991, li permezz taghha l-konvenuti eccepew:

1. Illi t-talbiet attrici in kwantu huma diretti kontra taghhom personalment huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghax huma bl-ebda mod ma qeghdin jiddetjenu il-fond *de quo* u ma qed jivvantaw ebda dritt ta’ okkupazzjoni jew titolu iehor fuq il-fond li jinsab illum okkupat minn socjeta’ kummercjali debitament registrata skond il-ligi u li ghandha personalita’ guridika distinta u separata minn dik ta’ l-azzjonisti u d-diretturi taghha.

2. Ghalhekk huma ghandhom jigu minnufih liberati mill-osservanza tal-gudizzju, u dana bl-ispejjez kollha kontra l-attur li ccitahom fil-kawza inutilment.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet, ipprezentata fit-2 ta’ Ottubru 1991, li permezz taghha l-konvenuti *nomine* eccepew:

1. Illi s-socjeta’ minnhom rapprezentata qeghda u ilha tiddetjeni l-fond imsemmi fic-citazzjoni b’titolu ta’ lokazzjoni skond skrittura tat-28 ta’ Dicembru, 1985 (Dok.

A) li saret ferm u ferm qabel it-tmiem ta’ l-enfitewsi temporanja fl-1 ta’ Lulju, 1991 u taht kundizzjonijiet kummercjali gusti u ekwi u li jirriflettu r-realtajiet u rati ta’ kera tal-lum. Ghalhekk skond il-gurisprudenza tal-Qrati Taghna din il-lokazzjoni ghandha tigi rikonoxxuta mill-attur bhala sid, meta l-utili dominju temporanju kkonsolida mad-dirett dominju f’idejh.

2. Illi l-istess koncessjoni enfitewtika hasbet u kkontemplat il-kaz li l-hanut jigi mikri tant li gie stipulat li anke f’kaz ta’ lokazzjoni jkun dovut il-*lawdemium* lill-attur. Dan effettivament kien gie offrut lilu *a tempo debito.*

3. Illi l-fatt li l-utilisti precedenti huma wkoll diretturi u azzjonisti tas-socjeta’ konvenuta minnhom rapprezentati, ma jbiddel xejn, ghax is-socjeta’ anonima konvenuta ghandha personalita’ guridika distinta u ghal kollox separata minn dik ta’ l-azzjonisti li jikkomponuha u ovvjament minn dik tad-diretturi taghha.

4. Ghalhekk, ladarba s-socjeta’ konvenuta ghandha titolu validu ta’ lokazzjoni, it-talbiet kollha attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-attur.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti *nomine* mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-rapporti tal-Perit Legali Dr. Mark Chetcuti u dak tal-periti addizjonali.

Rat is-sentenza taghha tal-21 ta’ Mejju, 2004 illi permezz taghha laqghet it-talbiet attrici u s-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell moghtija fid-9 ta’ Marzu 2007 li permezz taghha dik il-Qorti rrevokat is-sentenza msemmija u baghtet l-atti tal-kawza lura lil din il-Qorti biex tiddeciedi l-kaz fid-dawl ta’ dak li nghad fl-istess sentenza dik il-Qorti msemmija.

Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta tat-30 ta’ Jannar, 2008 li permezz taghha l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet.

Ikkunsidrat;

Illi kif inghad din il-Qorti kienet iddecidiet il-kawza favur l-atturi u dan ghaliex fil-fehma taghha lokazzjoni moghtija waqt il-perjodu enfitewtika ma tipprotegix lill-inkwilin fit-terminazzjoni ta’ l-istess perjodu enfitewtiku, hlief ghal-perjodu ta’ snin imsemmija fl-Artiklu 1530 tal-Kodici Civili u *cioe’* ta’ tmien snin fil-kaz ta’ raba’, u erba’ snin f’kaz ta’ bini, jekk il-kirja tinghata b’kundizzjonijiet gusti. Din il-Qorti allura ma ddecidietx jekk il-kirja in kwistjoni nghatatx b’kundizzjonijet gusti ghaliex dehrilha li dan ma kienx necessarju tenut kont tad-decizjoni taghha. Il-Qorti ta’ l-Appell ma qablitx u allura baghtet l-atti lura biex din il-Qorti tiddeciedi l-kawza u dan billi tikkunsidra jekk il-kundizzjonijiet kinux gusti u wkoll jekk l-emendi li saru fil-ligi dwar id-dekontroll (Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta) fl-1979 japplikawx ghal dan il-kaz billi jitratta dwar dar ta’ residenza.

Fir-rigward ta’ l-ewwel kwistjoni l-Qrati taghna kellhom diversi okkazjonijet jippronunzjaw ruhhom. L-ahhar sentenza ta’ certu portata kienet dik fl-ismijiet <u>Imhallef 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 rripoduciet *verbatim* dak li jghid l-Artiklu 1530 imsemmi qalet hekk;

“*Billi l-vertenza odjerna ticcentra ruhha principalment dwar l-interpretazzjoni ta’ dan l-artiklu u tal-frazi ‘kundizzjonijiet gusti’ ikun utili wkoll li jigu ribaditi certi principji enuncjati mill-Qrati taghna dwar dan l-artiklu. Tali principji gew trattati* ***funditus*** *mill-Qorti ta’ l-Appell ... f’decizjoni recenti fl-ismijiet <u>Angelo Zahra vs Vincent Pisani et</u> deciza fl-1 ta’ April, 2005 fejn intqal illi;*

Fid-decizjoni in re: <u>Gemma Brownrigg et vs Angelo Grima et</u> moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta’ Gunju, 2002 fejn si tratta ta’ kirja maghmula mill-usufruttwarju ta’ villa ... gie ritenut illi ‘biex twiegeb ghall-mistoqsija jekk il-

kirja saritx taht kundizzjonijet gusti essenzjalment trid tara jekk bonus paterfamilias illi jkun sid tal-haga kienx jikriha fiz-zmien meta kriha l-usufrutttwarju taht dawk il-kundizzjonijiet. Jekk il-haga ma kienx jikriha li kieku kienet tieghu, ghax il-kundizzjonijiet ma jkunux ta' vantagg bizzejjed ghalih, mela ma ghandux jikriha meta hi ta' haddiehor u b'dawk il-kundizzjonijiet li bihom ma kienx jorbot hwejgu, jorbot hwejjeg haddiehor.

F'decizjoni ohra precedenti mbaghad fl-ismijiet Bernard Bugeja et vs Carmen Lantieri moghtija fl-4 ta' April, 2004 il-Qorti ta' l-Appell spjegat li fil-verifika dwar jekk il-kundizzjonijiet tal-kirja kinux gusti jew le wiehed irid ihares lejn iz-zmien li fih tkun saret il-kirja; 'kellha necessarjament tigi stabbilita' b'ezami tac-cirkostanzi fattwali meta l-kunsens vinkolanti tal-kontraenti fil-ftehim tal-kiri holoq ir-rabta kuntrattwali li biha l-fond ikun gie lokat.' Fl-istess decizjoni gie inoltre ritenut illi 'Fil-fehma ta' din il-Qorti l-gustizzja ta' dawn il-kundizzjonijet kellha temani mill-fatt illi kien obbligu ta' min kellu f'idejh il-proprjeta' b'titolu temporanju u kien qed jikkoncediha lit-terz b'titolu ta' kiri, b'mod li tali negozju ma jkunx pregudizzjevoli ghall-interessi ta' min jissuccedih, f'dan il-kaz ta' l-attur. Il-gustizzja tal-kundizzjonijiet kellha wkoll naturalment tkun inter alia rifless tan-natura tan-negozju, tar-realtajiet ekonomici ezistenti fil-mument li dan jigi konkjuz, taz-zmien meta sar il-ftehim in relazzjoni ma' dak li fih il-lokatur kellu jgawdi l-fond, l-istat tad-dritt li kien jezisti allura u li kien jirregola l-kiri tal-fond tax-xorta taht ezami u li ddefinielu l-potenzjal ekonomiku tieghu. Dan b'mod li wiehed ikun jista' jghid li min kien qed izomm il-haga b'titolu temporanju kien, bil-ftehim, qieghed jaghmel att ta' amministrazzjoni gusta tal-proprjeta' li fl-ahhar mill-ahhar kienet ta' haddiehor.

Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk filwaqt illi kellhom ikunu l-kriterji tangibbli, marbuta maz-zmien meta tkun saret il-kirja li kellhom jiddeterminaw il-verifika tal-gustizzja tal-kundizzjonijiet li tahthom tkun saret il-kirja, l-apprezzament ta' dawk il-kriterji kien ghal kollox imholli f'idejn il-Qorti, apprezzament li kellu jkun wiehed oggettiv, kemm jista' jkun ibbazat fuq elementi fattwali, imma li

mhux eskluz illi kien jinvolvi wkoll indagini soggettiva dwar l-elementi li jkunu jiddeterminaw l-'idem placitum consensus' meta jkun gie finalizzat il-ftehim tal-kiri.

Din il-Qorti hi wkoll tal-fehma li l-gustizzja tal-kundizzjonijiet kellha allura tigi stabbilita minn ezami kumplessiv tal-ftehim kollu tal-kiri u tal-kundizzjonijet kollha li ghalihom ikun suggett. Il-ligi ma torbotx il-gustizzja tal-kiri ma' xi element partikolari, bhal 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 ghad-domanda jekk il-ftehim <u>fil-kumplessita' tieghu</u> kienx jitqies vantagguz mis-successur fit-titolu li kieku kien qed jaghmlu hu flok il-lokatur. Minn dan seta' jigi stabbilit jekk il-kirja kinitx taht kundizzjonijiet gusti jew mhux gusti. Dan ifisser ukoll li min kellu l-fond f'idejh b'titolu temporanju kellu fil-mument meta kkonceda l-fond b'titolu ta' kera jissalvagwarda mhux biss l-interessi tieghu imma wkoll l-interessi tas-successuri tieghu fit-titolu. Naturalment sakemm dan kien umanament u ragonevolment possibbli u kredibbli u dejjem jekk kien il-hsieb tieghu fil-kuntratt ta' kiri li jkun ghamel kellu jorbot lis-successuri tieghu fit-titolu. Altrimenti kien liberu li jiddisponi kif ried minn dik li f'dak iz-zmien kienet proprjeta' tieghu, fis-sens li seta' jiddisponi minnha liberament favur terzi fil-limiti tal-ligi stabbiliti."

Il-Qorti ta' l-Appell meta baghtet lura l-atti tal-kawza odjerna lil din il-Qorti fis-sentenza taghha tad-9 ta' Marzu, 2007, qalet testwalment:

"*Jidher ghalhekk li hemm lok li l-atti ta' din il-kawza jigu rinvjati biex l-ewwel Qorti tiddeciedi jekk il-kirja in kwistjoni tissodisfax ir-rekwisiti ta' l-Artiklu 1530 tal-Kodici Civili. Fil-kunsiderazzjonijiet taghha l-Qorti trid tirregola l-materja fid-dawl tal-principji stabbiliti minn din il-Qorti fir-rigward partiklari li l-gustizzja o meno tal-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni trid tigi mistharrga fid-dawl tac-cirkostanzi ezistenti u prevedibbli fiz-zmien li fih sehhet il-kirja u li kull kundizzjoni trid tigi ezaminata mhux izolament izda fil-kuntest tal-ftehim kollu, ghalkemm ma jistax jigi eskluz il-*

kundizzjoni wahda tant tkun 'unfair' li xxejjen ir-ragonevolezza tal-kundizzjonijiet kollha, b'mod li l-ftehim kollu jitqies li ma sarx taht kundizzjonijiet gusti. Din il-Qorti trid tara wkoll jekk il-kirja saritx bhala forma ta' stratagemma biex jigi garanti li l-fond jibqa' okkupat in perpetwu a skapitu tal-proprjetarju ta' l-istess fond."

Fuq dawn il-kostatazzjonijiet il-Qorti tal-Appell iccitat is-sentenzi taghha stess fl-ismijiet <u>Azzopardi vs Montalto, Bugeja vs Lantieri</u> u dik fuq imsemmija <u>Magri vs Aeroflot Russian Inernational Airlines</u> moghtija rispettivament fis-snin 2003, 2001 u 2005.

Il-kirja in kwistjoni saret fl-1985 u saret a favur tas-socjeta' Casa D'Oro Limited li l-ishma taghha huma kollha ta' l-istess konvenuti Lautier. Fuq l-iskorta tas-sentenzi citati dan ma jfissirx li ghaliex il-konvenuti kienu qed jikru l-fond lil socjeta' taghhom stess ma kellhomx josservaw id-dettami imposti mill-istess sentenzi ghaliex kif gie spjegat, huma kellhom jissalvagwardaw l-interessi wkoll tas-successuri taghhom fit-titolu, ossija l-atturi. Ghandu jinghad, kif *gia'* inghad, illi s-sentenza <u>Bugeja vs Lantieri</u> spjegat dettaljatament x'ghandhom ikunu l-kostatazzjonijiet tal-Qorti meta tiggudika l-kundizzjonijiet tal-kirja humiex gusti jew le u partikolarment taghmel enfasi li wiehed ghandu jiggudika fl-isfond taz-zmien meta tkun saret il-kirja u mhux ta' meta tiskadi l-koncessjoni enfitewtika.

Kopja tal-ftehim li sar bejn il-konvenuti Joseph u Marthese Lautier u s-socjeta' konvenuta Casa D'Oro gie esebit a fol 135 tal-process. Il-kirja, iffirmata fit-28 ta' Dicembru, 1985 kienet ghal perjodu ta' tliet snin u mbaghad prorogabbli kull sena versu l-kera ta' hames mitt Lira Maltin (Lm500) fis-sena ghall-ewwel tliet snin u elf Lira Maltin (Lm1,000) fis-sena fil-perjodu ta' wara. Jekk il-lokazzjoni tiggedded ghal iktar minn erba' snin il-kera kellha tizdied b'mitejn Lira Maltin (Lm200) kull darba (jigifieri kull erba' snin). Il-fond kellu jintuza ghal skopjiet kummercjali biss u ma setghetx issir sullokazzjoni. Manutenzjoni ordinarja kellha ssir mill-inkwilin.

Bhala tali, il-Qorti ma tirriskontrax xi kundizzjonijiet palesament ingusti f'din l-iskrittura. Il-kanone originali kienet ta' erba' mija u sitta u hamsin Lira Maltin u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm456.25) fis-sena u ghalhekk fl-iskadenza tal-koncessjoni (fl-1991) l-atturi bhala sidien kienu ser jircievu elf Lira Maltin (Lm1,000) fis-sena u iktar jekk il-kirja kif mistenni tibqa' tigi mgedda mill-konvenuti *nomine*. Ghalhekk fl-1985 il-kera kienet wahda ragonevoli u mhux sfaccatment ingusta. Il-periti addizjonali anke qiesu l-indici ta' l-inflazzjoni relattiv ghas-snin in kwistjoni u waslu ghal din il-konkluzjoni u filwaqt li l-Qorti thoss li dan l-indici ma jirriflettix prezzijiet kummercjali ghaliex huwa ristrett ghall-konsumatur fil-bzonnijiet ta' kuljum tieghu, xorta tqis li ghalkemm l-ammont tal-kera m'huwiex xi wiehed straordinarjament redditizzju, ma huwiex, kif *gia'* inghad, ingust. L-stess wiehed jista' jghid fir-rigward tal-kundizzjonijet l-ohra li huma normali ghal kuntratt ta' lokazzjoni.

Il-Qorti pero' ma tistax ma tasalx ghall-konkluzjoni li l-kirja mill-konvenuti lis-socjeta' Casa D'Oro Limited kienet *statagemma* kif iddeskviet manuvra simili l-Qorti ta' l-Appell, biex il-konvenuti jibqghu jzommu l-fond f'idejhom ghal dejjem a skapitu ta' l-atturi. Is-socjeta' Casa D'Oro giet kostitwita biss *tmint ijiem* qabel ma giet iffirmata l-iskrittura ta' lokazzjoni u l-iskop zgur li kien minhabba l-koncett ta' personalita' guridika differenti minn dik ta' l-azzjonisti l-istess konvenuti bhala azzjonisti jkomplu jiggestixxu l-fond. Il-Qorti ma tasalx biex tghid li f'dan il-kaz kien hemm xi frodi, izda zgur ta' *malafede* kif indikat fis-sentenza <u>Magri vs Aeroflot</u> fuq imsemmija:

"*... dawn il-Qrati ghamluha cara li fejn jirrizulta li jkun hemm agir skorrett li juri malafede ma ghandux japplika l-principju ta' 'seperate juridical personality'*."

Mill-kumpless tax-xhieda ma hemmx dubju li l-kostituzzjoni ta' din is-socjeta' u l-lokazzjoni lilha kienet manuvra ntiza appositament biex il-konvenuti jibqghu jzommu l-fond u jikkummercjaw minnu. Tant hu hekk jirrizulta li l-uniku azzjonist li ma kienx wiehed mill-konvenuti, Joseph Falzon, jigi r-ragel ta' oht il-konvenuti u

eventwalment ta b'titolu ta' donazzjoni, l-ishma tieghu lil iben wiehed mill-konvenuti – biex zgur kollox jibqa' fil-familja ristretta! Jidher car ukoll li l-kirja saret ftit snin qabel ma kellha tintemm il-koncessjoni enfitewtika meta deher car ghall-konvenuti li l-atturi ma kienx fi hsiebhom igeddulhom il-ftehim. Wiehed jifhem illi meta jkollu negozju li jkun il-mezz ewlieni biex jghix minnu u dan ikun mhedded minhabba t-terminazzjoni tal-perjodu pattwit originarjament jaghmel minn kollox biex iwarrab din it-theddida, izda dan ma ghandux isir a skapitu tad-drittjiet ta' proprjeta' ta' haddiehor.

Il-Qorti lanqas taqbel ma' l-apprezzament ta' l-gharef perit legali (kundiviz anke mill-periti addizjonali) u ma' dak li ssottomettew *gia'* l-konvenuti fir-rikors ta' l-appell taghhom (liema punt il-Qorti ta' l-Appell ma kellhiex ghalfejn tidhol fih minhabba l-mod kif iddecidiet) illi l-atturi kellhom bilfors jitolbu r-rexxissjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni biex iwasslu l-Qorti tikkonkludi li l-konvenuti ma ghandhomx titolu. Ezami anke superficjali tas-sentenzi msemmija juri li ebda Qorti ma waslet ghal din il-konkluzjoni *nonostante* li f'kull kawza l-konvenut jew konvenuti eccepew illi ghandhom titolu. Ladarba dan it-titolu jiddependi fuq il-kirja u din fil-fehma tal-Qorti saret bhala manuvra ghall-iskop imsemmi, dan it-titolu f'ghajnejn il-Qorti ma jiswiex u allura l-Qorti tista' tordna l-izgumbrament.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attrici u tordna li l-konvenuti jizgumbraw mill-fond imsemmi fic-citazzjoni fi zmien tliet xhur.

L-ispejjez, fic-cirkostanzi, hlief dawk *gia'* decizi mill-Qorti ta' l-Appell, ikunu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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