MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-21 ta' Mejju, 2008

Citazzjoni Numru. 1273/2002

Kawza Nru: 12

Natalie u George Cefai.

-vs-

Manuel Formosa.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-12 ta' Novembru, 2002 li permezz tieghu l-atturi ppremettew:

Illi b'kuntratt tal-31 ta' Jannar, 1969 ippublikat min-Nutar Frank Xavier Dingli, Calcedonio Cuschieri kien ikkonceda b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanea lil John Said is-subenfitewsi temporanea ghal zmien ta' tlieta u tletin sena

(33) il-fond li qieghed il-Pieta’, Marina Street numru tnejn (2).

Illi mill-informazzjoni li ghandha l-attrici, John Said kera l-fond lil konvenut u dan uzah bhala *grocer*.

Illi Calcedonio Cuschieri miet u l-fond fuq imsemmi ghadda b’wirt ghand l-attrici Natalie Cefai u llum hija l-proprjetarja assoluta tieghu.

Illi s-subutili dominju temporanju fuq il-fond deskritt illum skada *stante* illi ghalaq ic-cens fil-31 ta’ Jannar, 2002 u l-konvenut qieghed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi l-konvenut interpellat biex jizgombra mill-fond baqa’ inadempjenti.

Ghalhekk jitlob lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ghandhiex:

1. Tiddikjara li s-subenfitewsi temporanja ta’ tlieta u tletin sena fuq il-fond numru 2 Marina Street, Pieta’ spiccat u ma ghandha ebda effett legali.

2. Tiddikjara li l-konvenut ma ghandu ebda titolu validu fil-ligi fuq il-fond numru 2, Marina Street, Pieta’.

3. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li tistabbilixxi din il-Qorti jizgombra mill-fond numru 2, Marina Street, Pieta’.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali tal-31 ta’ Mejju, 2002 kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni, u b’riserva ghal kull azzjoni ta’ danni spettanti lill-atturi u pagabbli ghal kwalsiasi hsarat kif ukoll ghall-okkupazzjoni llegali.

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

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet epprezentata fit-30 ta’ Jannar, 2003 li permezz taghha l-konvenut eccepixxa:

1. Illi minghajr pregudizzju ghal dak li ser jigi eccepit, l-atturi ghandhom qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-fond 2, Triq ix-Xatt, Pieta' u l-provinjenza ta' tali titolu – dana biex il-konvenut ikun f'pozizzjoni jkun jaf humiex il-legittimi kontraditturi tieghu.

2. Illi kwantu jirrigwarda l-ewwel talba ta' l-atturi, *cioe'* li din il-Qorti tiddikjara li s-subenfitewsi temporanju ta' tlieta u tletin sena fuq il-fond numru 2, Marina Street, Pieta' hija mhux biss superfluwa u m'hemmx bzonnha izda taht ebda bazi ma tista' tigi kkunsidrata talba li ghaliha l-konvenut jista' jkun il-legittimu kontradittur ta' l-atturi. Tali talba *se mai* tista' tigi diretta lejn is-sub-enfitewti li pero' m'humiex fil-kawza.

3. Fil-mertu, t-talbiet atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi t-titolu lokatizju tal-konvenut huwa wiehed legalment validu u tali titolu ma giex terminat bit-terminazzjoni tas-subenfitewsi temprarju.

4. Illi bla pregudizzju ghas-suespost il-konvenut dahal fi skrittura ta' lokazzjoni (Dok A) *in bona fide*, il-kondizzjonijiet tal-kirja huma wkoll ekwi.

5. Salvi ghal eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat is-sentenza taghha ta' l-14 ta' Frar, 2005 illi permezz taghha laqghet it-talbiet attrici u s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell moghtija fild-9 ta' Marzu, 2007 li permezz taghha dik il-Qorti irrevokat is-sentenza msemmija u baghtet l-atti tal-kawza lura lill-din il-Qorti biex tiddeciedi l-kaz fid-dawl ta' dak li inghad fl-istess sentenza dik il-Qorti msemmija.

Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta tad-9 ta' April, 2008 li permezz tieghu 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'kondizzjonijiet gusti. Din il-Qorti allura ma ddecidietx jekk il-kirja in kwistjoni nghatatx b'kondizzjonijet 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-kondizzjonijiet kinux gusti.

Fir-rigward ta' l-ewwel kwistjoni il-Qrati taghna kellhom diversi okkazjonijet jippronunzjaw ruhhom. L-ahhar sentenza ta' certu portata kienet dik fl-ismijiet Imhallef Dottor Alberto Giuseppe Magri et vs Aeroflot Russian International Airlines et (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 'kondizzjonijiet 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 ricenti fl-ismijiet Angelo Zahra vs Vincent Pisani et deciza fl-1 ta' April, 2005 fejn intqal illi:*

Fid-decizjoni in re Gemma Brownrigg et vs Angelo Grima et 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 kondizzjonijet gusti essenzjalment trid tara jekk bonus paterfamilias illi jkun sid tal-haga kienx jikriha fiz-zmien meta kriha l-usufrutttwarju taht dawk il-kondizzjonijiet. Jekk il-haga ma kienx jikriha li kieku kienet tieghu, ghax il-kondizzjonijiet ma jkunux ta' vantagg bizzejjed ghalih, mela ma ghandux jikriha meta hi ta'

haddiehor u b'dawk il-kondizzjonijiet li bihom ma kienx jorbot hwejgu, jorbot hwejjeg haddiehor.

F'decizjoni ohra precedenti mbaghad fl-ismijiet <u>Bernard Bugeja et vs Carmen Lantieri</u> moghtija fl-4 ta' April, 2004 il-Qorti ta' l-Appell spjegat li fil-verifika dwar jekk il-kondizzjonijiet 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 kontrattwali 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-kondizzjonijet 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-kondizzjonijiet 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 qieghed 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 li kellhom ikunu l-kriterji tangibbli, marbuta maz-zmien meta tkun saret il-kirja li kellhom jiddeterminaw il-verifika tal-gustizzja tal-kondizzjonijiet 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-kondizzjonijiet kellha allura tigi stabbilita minn ezami

komplessiv tal-ftehim kollu tal-kiri u tal-kondizzjonijet 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 fil-komplessita' tieghu kienx jitqies vantaggjuz mis-successur fit-titolu li kieku kien qed jaghmlu hu flok il-lokatur. Minn dan seta' jigi stabbilit jekk il-kirja kinitx taht kondizzjonijiet 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 jissalvagwardja 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-konsiderazzjonijiet 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-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni trid tigi mistharrga fid-dawl tac-cirkostanzi ezistenti u prevedibbli fiz-zmien li fih sehhet il-kirja u li kull kondizzjoni trid tigi ezaminata mhux isolament izda fil-kuntest tal-ftehim kollu, ghalkemm ma jistax jigi eskluz il-kondizzjoni wahda tant tkun 'unfair' li xxejjen ir-ragonevolezza tal-kondizzjonijiet kollha, b'mod li l-ftehim kollu jitqies li ma sarx taht kondizzjonijiet 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 ta’ l-Appell iccitat is-sentenzi taghha stess fl-ismijiet Azzopardi vs Montalto, Bugeja vs Lantieri u dik fuq imsemmija Magri vs Aeroflot Russian Inernational Airlines moghtija rispettivament fis-snin 2003, 2001 u 2005.

Il-kirja in kwistjoni saret fl-1981 u ghandu l-ewwel jinghad li hemm dubju serju anke jekk il-konvenut ghandux titolu limpidu ghaliex il-kirja saret mill-konjugi Buhagiar li zgur ma kinux ic-censwalisti originali u minn imkien ma jirrizulta li dawn akkwistaw minghand l-istess censwalist originali ghalkemm jirrizulta li Marthese Buhagiar hija bint John Said li kien ha l-fond originarjament fl-1969. Ghalhekk anke hawn il-konvenut kellu jipprovdi l-provi ta’ kif huwa kellu titolu validu u *cioe’* jekk min krielu l-fond setax jaghmel dan. Fuq dan il-Qorti tal-Appell ma kkummentatx u allura l-Qorti hija anke f’dan l-istadju libera li tiddeciedi li l-konvenut ma ghandux titolu. Da parti taghhom l-atturi ppruvaw ampjament it-titolu taghhom permezz tad-dokumenti esebiti u kwindi l-ewwel eccezzjoni ser tkun michuda.

Fir-rigward tal-kondizzjonijiet ghandu jinghad kif *gia’* inghad, illi s-sentenza Bugeja vs Lantieri spjegat dettaljatament x’ghandhom ikunu l-kostatazzjonijiet tal-Qorti meta tiggudika l-kondizzjonijiet 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-konvenut u Joseph u Marthese Buhagiar gie esebit man-nota ta’ l-eccezzjonijiet u l-kondizzjonijiet saljenti kienu li l-kera kienet ta’ hames mija u hamsin Lira Maltin (Lm550) fis-sena u renovabbli kull sena. L-inkwilin kellu d-dritt jissulloka lill-membri tal-familja u jekk ried jissulloka lil haddiehor il-konjugi Buhagiar kellhom l-hekk imsejjah *right of first refusal.*

Il-kera *per se* jidher li kienet ragonevoli fiz-zmien in kwistjoni izda l-Qorti thoss li mhux kondizzjoni gusta li l-kera ma tigix aggornata meta jiskadi t-terminu enfitewtiku.

Oltre dan il-konvenut inghata *mano libera* biex izomm is-successuri tieghu fil-fond bl-istess kondizzjonijiet u allura dan iservi biex hu u l-werrieta tieghu jibqghu jipperpetwaw l-okkupazzjoni fil-fond. Il-konvenut stess fl-affidavit tieghu qal illi "*l-intenzjoni tieghu kien li 'il quddiem stajt incedi l-hanut lit-tfal tieghi. Jien dak iz-zmien ma kontx mizzewweg izda kont gharus . Tant kont qieghed nahseb fit-tul jien insistejt li tidhol din il-kondizzjoni fl-iskrittura.*"

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet kollha attrici u tordna li l-konvenut jizgombra 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---------------------------------