MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2008

Appell Civili Numru. 2968/1996/1

Joseph Preca f'ismu proprju u bhala prokuratur ta' l-assenti Peter, Mark, Marianne mart Joseph Grima, ilkoll ahwa Debono;
Francis Preca;
Alexandra mart Joseph Farrugia

v.

Violet Preca, Victor Reginiano, Mario Gauci u Alexander Gauci

Il-Qorti:
Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata mill-atturi li tghid hekk:

"Peress illi l-istanti huma ko-proprjetarji tan-nofs indiviz tal-fond 292 Republic Street, Valletta, mentri l-konvenuta Preca hija proprjetarja tan-nofs indiviz l-iehor u uzufruttwarja tan-nofs indiviz ta' proprjeta' ta' l-atturi;

"Peress illi bi skrittura datata 1 ta' Gunju, 1963 Joseph Preca, zewg il-konvenuta Violet Preca u missier/nannu matern ta' l-atturi, ikkonceda b'lokazzjoni l-imsemmi fond lil Victor Reginiano ghal-perjodu ta ghaxar (10) snin u versu l-pattijiet l-ohra hemm kontenuti, 'inter alia' id-dritt tat-tigdid ta' l-istess kirja ghal zewg perjodi ta' ghaxar snin kull darba;

"Peress illi bi skrittura tat-13 ta' Marzu, 1986 il-konvenuta Violet Preca u l-konvenut Victor Reginiano inkwilin tal-fond, immodifikaw il-precitata skrittura ta' kera billi 'inter alia' kkonvenew illi l-perjodu lokatizju jkun ta' tletin (30) sena u gurnata rinnovabbli ghall-perjodi ohra ta' ghaxar (10) snin u dan b'effett mill-31 ta Marzu 1986;

"Peress illi fl-14 ta' Marzu 1986 il-konvenut Victor Reginiano bl-adezjoni tal-konvenuta Violet Preca issulloka l-fond *de quo* lill-konvenuti l-ohra ghall-istess perjodu kif lilu koncess u versu l-pattijiet hemm kontenuti;

"Peress illi l-koncessjonijiet surreferiti hekk maghmula mill-konvenuti huma nulli billi, kif jigi ahjar spjegat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, ma sarux fil-forma preskritta mil-ligi;

"Jghidu ghalhekk l-istess konvenuti l-ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti:-

"(1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-koncessjonijiet tal-fond 292 Republic Street, Valletta, li saru bl-iskritturi tat-13 ta' Marzu, 1986 u 14 ta' Marzu, 1986 huma nulli in kwantu ma sarux fil-forma preskritta mil-ligi; u

"(2) konsegwentement tordna l-izgumbrament mill-imsemmi fond tal-konvenuti Victor Reginiano u / jew Mario Gauci u Alexander Gauci u dan fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffisssa ghal dan l-iskop.

“Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ngunti minn issa ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut Victor Reginiano li in forza taghha eccepixxa illi:
“1. Illi fl-ewwel lok, it-talbiet ma jistghux jigu proposti mill-atturi, peress li kif jirrizulta mill-istess citazzjoni, Violet Preca hija proprjetarja tan-nofs u usufruttwarja tal-kumplament, u ghalhekk l-azzjoni mhix proponibbli mill-atturi.

“2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet kif dedotti fic-citazzjoni huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.”

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Mario u Alexander Gauci li in forza taghha eccepew illi:
“1. Fl-ewwel lok in-nuqqas ta' interess da parti ta’ l-atturi peress li Violet Preca, l-usufruttwarja ghadha hajja.

“2. Fit-tieni lok, in-nuqqas ta' integrita` ta' gudizzju peress li l-atturi naqqsu li jfittxu s-socjeta` Marlex Ltd.

“3. Fit-tielet lok li l-iskrittura ta’ l-ewwel (1) ta' Gunju, 1963, kif ukoll dik tat-tlettax (13) ta’ Marzu, 1986 jikkonformaw mal-forma stabbilita mil-ligi.

“4. Fir-raba’ lok, illi, in kwantu temenda l-iskrittura ta’ l-ewwel (1) ta' Gunju 1963, il-forma pubblika m'hijiex rikjesta mill-iskrittura tat-tlettax (13) ta' Marzu, 1986 u fi kwalunkwe kaz il-lokazzjoni tibqa’ valida u konsegwentement anke s-sullokazzjoni li saret bl’adezjoni tas-sidien.

“5. Illi l-atturi ma ghandhomx interess jattakkaw b'nullita` sullokazzjoni ghal-liema huma aderew.”

Rat li, stante l-mewt ta’ Violet Preca fil-mori tl-gudizzju, b’nota tat-28 ta’ Novembru, 2001, l-atturi cedew il-kawza fil-konfront ta’ l-interessi taghha;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti Mario Gauci u Alex Gauci li in forza taghha eccepew illi:
“1. In-nuqqas ta’ interess ta’ l-atturi fil-kawza minnhom promossa;

“2. Bla pregudizzju illi bl-accettazzjoni tal-wirt ta’ ommhom l-atturi tilfu d-dritt li jagixxu kontra l-konvenuti kif minnhom premess fic-citazzjoni odjerna.”

Rat is-sentenza preliminari moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta’ Gunju, 2005, li in forza taghha cahdet l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti Gauci.

Rat is-sentenza finali moghtija mill-istess Prim Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta’ Frar, 2006, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi cahdet it-talbiet ta’ l-atturi, bl-ispejjez kontra taghhom;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“Illi l-partijiet jaqblu li bi skrittura datata 1 ta’ Gunju, 1963 Joseph Preca kien ikkonceda b’titolu ta’ lokazzjoni l-fond 292, Republic Street, Valletta lill Victor Reginiano ghal perjodu ta’ 10 snin bid-dritt ta’ tigdid ta’ l-istess kirja ghal zewg perjodi ta’ ghaxar snin kull darba. Wara li miet Joseph Preca, bi skrittura tat-13 ta’ Marzu 1986 Violet Preca u l-konvenut Victor Reginiano l-inkwilin tal-fond immodifikaw il-precitata skrittura ta’ kera billi inter alia ftehemu li l-perjodu lokatizzju jkun ta’ 30 sena u gurnata rinnovabbli ghall-perjodi ohra ta’ 10 snin u dan b’effett mill-31 ta’ Marzu 1986. Fl-14 ta’ Marzu 1986, bi qbil mal-konvenuta Violet Preca, il-konvenut Victor Reginiano, issulloka l-fond imsemmi lill Mario Gauci u Alexander Gauci ghall-istess perjodu kif koncess lilu u bl-istess pattijiet hemm miftiehma.

“**KONTESTAZZJONI**

“L-atturi ghamlu dina l-kawza billi qed jikkontendu li l-koncessjonijiet imsemmija huma nulli u bla effett ghax ma sarux fil-forma preskritta mil-ligi (b’att pubbliku) u dana billi l-perjodu tal-koncessjoni huwa ‘l fuq minn 16 il-sena u l-

kundizzjonijiet jixbhu aktar dawk ta’ enfitewsi u dana skond l-artikolu 1498 tal-Kap 16.

“Il-konvenuti jirritejnu li l-iskritturi in kwistjoni jikkonformaw mal-forma stabbilita mil-ligi u l-forma pubblika ma kienitx rikjesta ghall-iskritturi in kwistjoni. L-iskritturi kkrejaw drittijiet personali favur il-konvenuti u huma effettivament kuntratti ta’ lokazzjoni biss. Dawn l-iskritturi ma rrendewx il-vinkolu bejn il-partijiet wiehed ta’ enfitewsi, imma ta’ kera u l-intenzjoni tal-partijiet kienet li tigi kostitwita sullokazzjoni ta’ l-istess fond.

“**Konsiderazzjonijiet**

“L-Artikolu 1498 tal-Kap 16 jipprovdi li:

“(1) Jekk fond jigi moghti ghal izjed minn sittax-il sena jew b’mod li l-koncessjonarju jista’ jtawwal iz-zmien tal-koncessjoni ghal izjed minn sittax-il sena u, fil-kaz il-wiehed jew l-iehor, taht kundizzjonijiet li jaqblu izjed mad-disposizzjonijiet ta’ l-artikoli li gejjin f’dan it-Titolu milli ma’ dawk dwar il-kuntratt ta’ kiri, il-koncessjoni titqies li hija ta’ enfitewsi, ghalkemm il-partijiet ikunu tawha isem ta’ kiri; u din il-koncessjoni hija nulla jekk tigI maghmula xort’ohra milli b’att pubbliku.

“(2) Ghall-kuntrarju, jekk fond jigi moghti b’titolu ta’ enfitewsi, il-koncessjoni titqies li hija ta’ enfitewsi, ikun kemm ikun qasir iz-zmien li ghalih tigi maghmula, u jkunu xi jkunu l-pattijiet li tahthom tkun saret.

“Biex japplika dana l-artikolu iz-zmien irid ikun jeccedi s-sittax il-sena u l-kondizzjonijiet ikunu jaqblu izjed mad-disposizzjonijiet ta’ cens milli ma’ dawk dwar il-kuntratt ta’ kiri (ara sentenza PA AJM Theuma vs Spiteri 5/2/2001).

“L-enfitewsi hija kuntratt li bih wahda mill-partijiet li jikkuntrattaw taghti lill-parti l-ohra, ghal dejjem jew ghal zmien, fond, bi hlas ta’ kull sena determinat jew b’cens determinat, illi din ta’ l-ahhar tintrabat li thallas lilha, fi flus jew f’oggetti bhala rikonoxximent tad-dominju.

“Il-kuntratt ta’ kiri ta’ haga hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta’ haga, ghal zmien miftiehem u b’kera miftiehem, li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha. Jistghu jinghataw b’kiri kull xorta ta’ hwejjeg korporali, mobbli jew immobbli.

“Fil-kaz in ezami fil-1963 John Preca kien kera l-fond imsemmi lill Victor Reginiano “*for a period of ten (10) years renewable for two (2) further subsequent periods of ten (10) years each*” (ara fol 60). Dina l-lokazzjoni ma gietx attakkata mill-atturi u ghalhekk hija konsidrata valida u torbot lill partijiet.

“Imbaghad bl-iskrittura tat-13 ta’ Marzu 1986 Violet Preca u Victor Reginiano imodifikaw l-iskrittura tal-1963 billi ftehemu li l-koncessjoni tkun “*For a period of thirty (30) years and one day renewable for further periods of ten (10) years*” (fol 63). Fil-14 ta’ Marzu, 1986 Victor Reginiano issulloka dan il-fond lill konvenuti Gauci ghall-istess perjodu kif lilu koncess u bl-istess pattijiet (fol 65) u bi qbil mal-konvenuta Violet Preca.

“Kif gia` nghad il-kirja originali tal-1 ta’ Gunju 1963 mhux qed tigi kontestata, u ma kienitx teccedi s-sittax il-sena u ghalhekk l-artikolu 1498 ma japplikax. L-atturi invece qed jikkontestaw l-iskritturi tat-13 u tal-14 ta’ Marzu 1986 billi skond huma l-ftehim kien jeccedi is-sittax il-sena u ma baqax aktar kuntratt ta’ lokazzjoni imma l-kondizzjonijiet imposti gew jixbhu aktar dawk tal-kuntratt ta’ enfitewsi u ghalhekk kien hemm bzonn ta’ att pubbliku. Haga li ma saritx, ghalhekk l-iskritturi huma nulli.

“L-iskrittura tat-13 ta’ Marzu 1986 immodifikat l-iskrittura tal-1 ta’ Gunju 1963. Hi ma biddlitx in-natura tal-kuntratt precedenti billi l-unici klawzoli li gew varjati kienu dawk tad-durata tal-kirja u l-ammont tal-kera li kellhu jigi mhallas (ara dok a fol 63). Il-kondizzjonijiet l-ohra baqghu jorbtu.

“Bl-iskrittura tal-14 ta’ Marzu 1986 il-konvenut Victor Reginiano bil-kunsens tas-sid issulloka l-imsemmi fond lill-konvenuti l-ohra, Gauci ghall-istess perijodu li hu kien

ircevieh u bl-istess kondizzjonijiet li kellu pero' b' kera oghla.

“Fiz-zewg skritturi imsemmija tal-1986 il-kirja kienet ghall-aktar minn sittax il-sena ghalhekk s’hawn l-artikolu 1498 kien ikun applikabbli. Imma l-Qorti trid tara wkoll jekk, kif qed isostnu l-atturi, il-kondizzjonijiet imposti kienux jixbhu aktar lill dawk tal-kuntratt ta’ enfitewsi.

“F’dan il-kaz il-partijiet, cjoe is-sid u l-konvenuti, semmew il-ftehim bhala lokazzjoni u mhux bhala enfitewsi, u dan kien dak li riedu l-partijiet involuti u dik kienet l-intenzjoni taghhom. Il-kondizzjonijiet li gew imposti fil-kuntratt tal-1963 (apparti kera u zmien) gew riprodotti fiz-zewg skritturi tal-1986 bi qbil mas-sid u l-ewwel skrittura tal-1963 qatt ma giet kontestata.

“Fit-tlett skritturi l-ammont tal-kera miftiehem jirrifletti l-korrispettiv ghall-godiment tal-haga mikrija u mhux ir-rikonoxximent tas-sid ta’ l-istess fond da parti ta’ l-enfitewta, bhal fil-kaz ta’ enfitewsi

“Dwar ir-*right of way* dan kien moghti fil-kuntratt ta’ lokazzjoni originali tal-1963 li ma giex attakkat u li dina l-kondizzjoni ma kienitx qed tohloq xi dritt reali fuq il-fond imma biex taghti access ghall partijiet kommuni tal-fond, lill inkwilini l-ohra. Din il-kondizzjoni giet ripetuta fl-iskritturi l-ohrajn.

“L-istess jista jinghad ghall *improvements* u dritt ta’ sullokazzjoni. Dawn kienu kondizzjonijiet li kien hemm fl-iskrittura originali tal-1963 u dawn gew riprodotti fl-iskritturi tan 1986 bi qbil tas-sid. F’dan ir-rigward ma kien qed jigi impost xejn differenti minn dak li kien hemm fl-iskrittura originali li kienet wahda ta’ lokazzjoni.

“Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-ftehim maghmul bl-iskritturi tat-13 u tal-14 ta’ Marzu 1986 ma fihx kondizzjonijiet korrispondenti ghal dawk li l-ligi tistabilixxi ghall-koncessjonijiet enfitewtici u ghalhekk dak il-ftehim m’ghandux jitqies bhala kuntratt ta’ enfitewsi u konsegwentement ma kienx hemm bzonn ta’ att pubbliku.”

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-atturi li in forza tieghu, ghar-ragunijiet hemm premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha thasssar u tirrevoka s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti fis-27 ta' Frar, 2006, u minflok tilqa' t-talbiet kollha attrici, u konsegwentement tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi b'din il-kawza, l-atturi qed jattakkaw skrittura ta' lokazzjoni u ohra ta' sullokazzjoni li skond l-atturi huma nulli peress li ghandhom mill-kuntratt ta' enfitewsi u ma sarux b'att pubbliku kif trid il-ligi f'kaz ta' koncessjoni enfitewtika. L-atturi qed jibbazaw ruhhom fuq l-Artikolu 1498 tal-Kodici Civili li jiddikjara nulla, jekk ma tkunx maghmula b'att pubbliku, lokazzjoni ghal zmien ta' izjed minn sittax-il sena u taht kundizzjonijiet li jaqblu mad-disposizzjonijiet tal-ligi fuq il-kuntratt ta' enfitewsi. L-ewwel Qorti m'accettatx it-tezi ta' l-atturi wara li osservat li l-atturi ma wrewx li l-lokazzjoni in kwistjoni tixbah aktar koncessjoni enfitewtika.

L-atturi appellaw bl-aggravju jkun li l-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' lokazzjoni jixbhu kuntratt ta' enfitewsi u kwindi l-istess kuntratt lokatizju ghandu jigi dikjarat null ghax maghmul xort'ohra milli b'att pubbliku.

Il-fatti li waslu ghal din il-kawza huma ben delineati fl-ewwel parti tas-sentenza ta' l-ewwel Qorti riportata fil-parti preliminari ta' din is-sentenza. Jidher mill-premessi fic-citazzjoni li l-azzjoni attrici tidher li hi ftit monka mill-fatt li huma qed jattakkaw l-iskritturi ta' Marzu 1986, u mhux ukoll dik ta' Gunju 1963, li kienet koncessjoni ghal 10 snin "renewable for two (2) further subsequent periods of ten years each", kirja li, allura, fit-termini ta' l-Artikolu 1498, "il-koncessjonarju jista' jtawwal iz-zmien tal-koncessjoni ghal izjed minn sittax-il sena". L-iskrittura ta' lokazzjoni tat-13

ta’ Marzu, 1986, hija biss modifika ta’ l-iskrittura tal-1963, li hlief ghaz-zmien koncess u r-rata ta’ kera, giet konfermata. Fil-fatt, f’din l-iskrittura tat-13 ta’ Marzu, 1986, jinghad li l-kirja hija ghal 30 sena u gurnata, “renewable for further periods of ten (10) years”, hemm zieda fir-rata tal-kera, izda l-klawzoli l-ohra tal-kuntratt tal-1963 “are not being amended or modified”. Dawn il-ftehim saru ma’ Victor Reginiano bhala inkwilin, li fl-14 ta’ Marzu, 1986, ikkonceda l-istess fond b’titolu ta’ sullokazzjoni lil Mario Gauci u Alexander Gauci; fuq din l-iskrittura ta’ sullokazzjoni gew riprodotti, bejn wiehed u iehor, l-istess kondizzjonijiet li gew imposti fuq l-inkwilin bl-iskrittura ta’ Gunju, 1963.

Apparti din il-problema, din il-Qorti ezaminat il-koncessjoni lokatizja u, bhal l-ewwel qorti, ma tarax li din il-koncessjoni, mehuda fl-assjem taghha, tixbah koncessjoni enfitewtika.

Biex ftehim ta’ kera jitqies wiehed ta’ enfitewsi, iridu, skond il-ligi, jigu sodisfatti zewg kriterji: il-ftehim ikun jista’ jitwal ghal izjed minn sittax-il sena, u l-ftehim ikollu kondizzjonijiet li jixbhu izjed lid-dispozizzjonijiet li jirregolaw il-kuntratt ta’ enfitewsi. Hu car li z-zmien tal-koncessjoni, wahdu, mhux determinati ghax ma hemm xejn fil-ligi li jzomm li tinholoq kirja ghal zmien twil hafna. Kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Vella v. Bugeja Bonnici** deciza fit-18 ta’ Novembru, 1948,
“tista’ sija b’att pubbliku kemm ukoll bi skrittura privata ssir il-lokazzjoni ta’ fondi urbani jew rustici ghal kwalunkwe zmien, twil kemm hu twil, basta li dan iz-zmien ikun, naturalment, determinat.”

Hu importanti, ghalhekk, li din il-Qorti tezamina l-kundizzjonijiet tal-ftehim sabiex tiddetermina n-natura ta’ dak il-ftehim imsejjah “*lease agreement*”. Il-Qorti tinnota li l-inkwilin jew is-subinkwin ma nghatax id-dritt li jbiddel id-destinazzjoni tal-fond u lanqas li jissulloka l-fond lil terzi minghajr il-kunsens ta’ sid il-kera. Il-fond ghandu jintuza ghal skopijiet determinati, u l-inkwilin ma jistax jikkonverti l-uzu tal-fond ghal skopijiet ohra. Ghalkemm l-inkwilin inghata d-dritt “*to make improvements*”, jinghad

espressament li, kuntrarjament ghal dak li jigri f'kaz ta' enfitewsi, dawn il-benefikati ma jaccedux ghall-fond, izda l-inkwilin "*shall preserve the full ownership of such improvements which he will be at liberty to remove upon termination of the lease*". Apparti dawn il-benefikati, l-inkwilin ma jistax iwaqqa' u jizviluppa s-sit kif irid hu u lanqas ma jista' jaghmel kull tip ta' uzu li jrid minnu. Dawn huma drittijiet li huma koncessi awtomatikament bil-ligi lill-enfitewta, u l-fatt li f'dan il-kaz il-konvenuti inkwilini gew imcahhda milli jezercitaw dawn id-drittijiet jindika li l-ftehim huwa nieqes minn kundizzjonijiet li jxebbhuh mad-disposizzjonijiet legali li jirregolaw l-istitut ta' enfitewsi.

Din il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza taghha fl-ismijiet "**Formosa et v. Sapiano**", deciza fit-13 ta' April, 2007, u ghall-kwotazzjoni li ghamlet mill-istudju tal-gurista **Ricci**, li spjega li kuntratt ta' lokazzjoni jitqies wiehed ta' enfitewsi "*qualora risulti che si e` inteso frazionare il diritto di dominio*". Ma jirrizultax, f'dan il-kaz, li s-sidien riedu jaqsmu d-drittijiet ta' proprjeta` fuq il-fond in kwistjoni. Il-fatt li fuq l-inkwilin gie impost l-obbligu "*to allow right of way through the entrance hall hereabove leased to him to all persons being the tenants or otherwise needing access to the upper floors of the tenement*" ma jfissirx li nholoq servitu`, izda obbligazzjoni personali biex jigi facilitat l-access ghall-utenti l-ohra tal-blokk.

Anke l-mod kif gie ikkalkulat il-kera jixbah aktar kuntratt ta' lokazzjoni. Giet stabbilita kera massima, izda b'obbligu ghas-sid li jaccetta kera anqas tul is-snin tal-lokazzjoni sa l-ahhar sena tal-kirja. F'koncessjoni enfitewtika, l-partijiet jiftiehmu mill-ewwel fuq zidiet perjodici tac-cens, u mhux joholqu arrangament ta' hlas b'riduzzjoni ta' dak stabbilit!

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-atturi billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza ta' l-ewwel Qorti.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-atturi appellanti in solidum.

< Sentenza Finali >

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