

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2008

Citazzjoni Numru. 14/2007

**Gustav sive Gustavo Valletta u Carmela sive Carmen
Valletta**

vs

**Joseph Duca (I.D. 676147 M) u Josephine Duca (I.D.
444141 M)**

Il-Qorti

Preliminari

Rat **I-atti tar-rikors** li permezz tieghu r-rikorrenti
sottomettew:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Jannar 1986 (Dok. A), Paul Duca kien ikkonceda lill-atturi b'titolu ta' enfitewsi temporanja dekorribbli, mill-10 ta' Jannar 1986, ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena l-appartament bin-numru (2) fil-korp ta' flats bla numru u jismu 'Antoinette', f'Saint Monika Street, Gwardamangia – illum maghruf bhala 36, 'Antoinette', Flat No 2, Triq Santa Monika, Pieta' – u dan taht il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm pattwiti.

2. Illi s-successuri fit-titolu ta' l-imsemmi Paul Duca huma l-konvenuti odjerni.

3. Illi ai termini ta' l-imsemmija koncessjoni enfitewtika u precizament fil-klawsola (f), *“wara li jghaddu l-imsemmija wiehed u ghoxrin sena s-subenfitewta jkollu d-dritt li jgedded dan il-ftehim bil-patt li c-cens jizdied skond l-gholi tal-hajja prevalenti dak iz-zmien izda mhux izjed mid-doppju ta' dak li hu illum”*.

4. Illi l-atturi nfurmaw lill-konvenuti, kemm verbalment, kif ukoll bil-miktub li huma b'hsiebhom jipprevalixxu ruhhom mid-dritt lilhom moghti mill-imsemmi kuntratt u jgeddu tali koncessjoni enfitewtika ai termini tal-fuq imsemmija klawsola u nterpellawhom sabiex jersqu ghall-iffirmar ta' l-att notarili necessarju.

5. Illi minkejja dan, il-konvenuti baqghu nadempjenti u ma resqux ghall-iffirmar ta' l-att notarili necessarju sabiex tali enfitewsi tiggedded ghall-perjodu ulterjuri ta' wiehed u ghoxrin sena.

6. Illi ghalhekk kellhom jittiehdu dawn il-proceduri.

Talbiet

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-iffirmar u pubblikazzjoni ta' l-att notarili necessarju sabiex l-enfitewsi temporanja tal-fond appartament bin-numru

tnejn (2) fil-korp ta' flats bla numru u jismu 'Antoinette' f'Saint Monika Street, Gwardamangia – illum maghruf bhala 36, 'Antoinette', Flat No 2, Triq Santa Monika, Pietà – koncessa mill-awtur tal-konvenuti a favur tal-atturi tigi mgedda skond kif pattwit fl-istess koncessjoni enfitewtika temporanja maghmula permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Jannar 1986 atti Nutar Joseph Tabone, u dan fil-gurnata, hin u lok li tistabilixxi din il-Qorti prevja n-nomina ta' Nutar biex jircievi l-att opportun u kuratur biex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq dak l-istess att.

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

Rat **ir-risposta tal-intimati** a fol. 14 tal-process fejn eccepew:

1. Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghhom stante illi l-kuntratt ta' enfitewsi temporanju mertu ta' din il-kawza datat 10 ta' Jannar 1986 in atti Nutar Joseph Tabone huwa null u bla effett peress illi ma jirrispettax id-dispost ta' l-Artikli 1494(1) u 1497(b) tal-Kodici Civili.

2. Illi in subsidium u bla pregudizzju ghas-suespost, klawsola 'f' ta' l-imsemmi kuntratt hija nulla u bla effett peress illi ma tirrispettax id-dispost ta' l-Artikoli 1494(1) u 1497(b) tal-Kodici Civili, u konsegwentement din il-Qorti ma tistax tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-iffirmar u pubblikazzjoni ta' l-att notarili necessarju kif rikjest mill-atturi in vista tal-fatt illi b'tali nullita' ta' l-imsemmija klawsola, l-koncessjoni enfitewtika giet terminata fl-10 ta' Jannar 2007.

3. Illi fi kwalunkwe kaz, l-atturi pproponew il-kawza wara li skadiet il-koncessjoni enfitewtika originali ta' wiehed u ghoxrin sena, b'dan illi issa tilfu d-dritt ta' l-azzjoni kontra l-eccipjenti.

Rat **l-atti tal-kontro talba** a fol. 16 li permezz taghha l-intimati ssottomettew:

1. Illi permezz ta' enfitewsi temporanja in atti Nutar Dottor Joseph Tabone datat 10 ta' Jannar 1986, iz-ziju tal-konvenut u cioe' Paul Duca kkonceda lill-atturi b'titolu ta' enfitewsi temporanja dekorribbli mill-10 ta' Jannar 1986, l-appartament li jgib in-numru tnejn (2) fil-korp ta' appartamenti bla numru u jismu 'Antoinette', f'Saint Monika Street, Gwardamangia, Ilum maghruf bhala 36, 'Antoinette', Flat Numru 2, Triq Santa Monika, Pieta', fost pattijiet u kondizzjonijiet ohra kif jirrizulta mill-kuntratt anness mar-rikors guramentat.

2. Illi fis-sitt paragrafu tal-kuntratt gie stipulat testwalment hekk: *'Fl-istess waqt Paul Duca qed jikkoncedi b'titolu ta' subenfitewsi temporanja lil Gustavo Valletta li jaccetta bl-istess titolu ta' subenfitewsi temporanja dekorribbli mil-lum ghal wiehed u ghoxrin sena ta' l-appartament bin-numru tnejn fil-korp flats bla numru u jismu 'Antoinette', f'Saint Monika Street, Gwardamangia ossija Pieta' li jmiss mix-Xlokk ma' beni ta' Paolo Buhagiar, min-nofs in-nhar ma' beni ta' Kalcedon Armeni jew aventi kawza taghhom, u mil-lvant ma' l-imsemmija triq jew irjeh verjuri, b'certi partijiet komuni ma' l-appartamenti l-ohra fl-istess korp flats bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu'.*

3. Illi in oltre, paragrafu 'f' ta' l-imsemmi kuntratt jistipula illi: *"wara li jghaddu l-imsemmija wiehed u ghoxrin sena is-subenfitewta jkollu d-dritt li jgedded dan il-ftehim, bil-patt illi c-cens jizdied skond l-gholi tal-hajja prevelenti dak iz-zmien izda mhux izjed mid-doppju ta' dak li hu l-lum".*

4. Illi l-imsemmi kuntratt huwa null u bla effett stante illi ma jirrispettax id-dispost ta' l-Artikli 1494(1) u 1497(b) tal-Kodici Civili fejn jiddisponu illi l-enfitewsi hija nulla jekk mhux maghmula ghal dejjem jew ghal zmien stabblit.

5. Illi in subsidium, klawsola 'f' ta' l-imsemmi kuntratt hija nulla u bla effett stante illi ma tistipulax ghalkemm zmien l-imsemmi kuntratt ghandu jiggedded, ukoll bi ksur ta' l-Artikli 1494(1) u 1497(b) tal-Kodici Civili u

Kopja Informali ta' Sentenza

ghaldaqstant, il-koncessjoni enfitewtika giet terminata fl-10 ta' Jannar 2007 u kwindi, l-ebda tigidid ma hu permess.

6. Illi ghalhekk kellhom jittiehdu dawn il-proceduri.

Talbiet

Jghidu l-atturi ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara null u bla effett il-kuntatt ta' enfitewsi temporanja mertu ta' din il-kawza datat 10 ta' Jannar 1986 in atti Nutar Dottor Joseph Tabone immarkat Dok A. u din minhabba li l-imsemmi kuntratt ma jirrispettax id-dispost ta' l-Artikoli 1494(1) u 1497(b) tal-Kodici Civili fejn jiddisponu illi l-enfitewsi hija nulla jekk mhux maghmula ghal dejjem jew ghal zmien stabblit.

2. Illi in subsidium u bla pregudizzju ghas-suespost, tiddikjara n-nullita' ta' klawsola 'f' ta' l-imsemmi kuntratt ta' subenfitewsi temporanja minhabba illi l-imsemmija klawsola 'f' ma tirrispettax id-dispost ta' l-Artikoli 1494(1) u 1497(b) tal-Kodici Civili.

3. Konsegwentement, ghal kwalsiasi wahda mid-dikjarazzjonijiet mitluba fl-ewwel u t-tieni talba, tiddikjara u tiddeciedi illi l-imsemmi kuntratt ma jistax jiggadedd ghall-ebda perjodu iehor u kwindi l-koncessjoni enfitewtika giet terminata fl-10 ta' Jannar 2007.

Bl-ispejjez kontra l-atturi ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tar-rikorrenti ghall-kontro-talba tal-intimati a fol. 23 tal-process fejn eccepixxa:

Eccezzjonijiet

Illi l-esponenti jeccepixxu bir-rispett:

1. Illi in linea preliminari, l-ewwel u t-tielet talba huma kontradittorji.

2. Illi l-ewwel talba tal-konvenuti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante l-koncessjoni enfitewtika fl-10 ta' Jannar 1986 tissodisfa r-rekwiziti tal-ligi, nkluz li tistipula perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena – u dan del resto jirrizulta wkoll mill-paragrafu numru 2 tal-kontro-talba tal-konvenuti.

3. Illi in kwantu jikkoncerna t-tieni talba tal-konvenuti, din hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt u dan stante li d-dritt ta' tigdid moghti lill-atturi taht il-klawsola 'f', m'hemmx dubju li tali tigdid ghandu jsir bl-istess kundizzjonijiet stipulati fil-koncessjoni enfitewtika fl-10 ta' Jannar 1986 – li fosthom tinkludi terminu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena – apparti l-kwantum tac-cens li giet mifthema mod iehor.

4. Illi konsegwentement it-tielet talba tal-konvenuta hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi wkoll michuda.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

Fatti

Il-fatti prinicpali li taw lok ghal dina l-vertenza jidher li mhumiex kontestati.

Illi b'kuntratt datat 10 ta' Jannar 1986 (Dok. A a fol 7), Paul Duca kien ikkonceda lir-rikorrenti b'titolu ta' enfitewsi temporanja dekorribbli, mill-10 ta' Jannar 1986, ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena l-appartament in kwistjoni taht il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm pattwiti. Meta ghalaq ic-cens ir-rikorrenti talbu lis-successur ta' Paul Duca biex jgedded tali koncessjoni enfitewtika ai termini ta' l-istess kuntratt izda dana rrifjuta, ghalhekk saret dina l-kawza.

Talba

Ir-rikorrenti ghalhekk qed jitolbu li l-intimati jigi kkundannati jersqu ghall-kuntratt sabiex l-enfitewsi temporanja tal-fond in kwistjoni tigi mgedda kif pattwit favur taghhom bl-istess kondizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika temporanja imsemmija.

Eccezzjonijiet u kontrotalba

- Bazikament il-konvenuti qed jeccepixxu li l-kuntratt in kwistjoni hu null u bla effett peress illi ma jirrispettax id-dispost ta' l-Artikoli 1494(1) u 1497(b) tal-Kodici Civili.
- Li l-klawsola 'f' ta' l-imsemmi kuntratt hija wkoll nulla u bla effett peress illi ma tirrispettax id-dispost ta' l-Artikoli 1494(1) u 1497(b) tal-Kodici Civili.
- Li atturi pproponew il-kawza wara li skadiet il-koncessjoni enfitewtika originali ta' wiehed u ghoxrin sena, b'dan illi issa tilfu d-dritt ta' l-azzjoni kontra l-eccipjenti.

Fil-kontrotalba taghhom l-intimati qalbu l-eccezzjonijiet taghhom f'talbiet, mentri r-rikorrenti wiegbu li l-ewwel u t-tielet talba huma kontradittorji, u li kemm il-kuntratt kif ukoll il-klawzola "f" jissodisfaw ir-rekwiziti tal-ligi.

Kontestazzjoni

L-intimati jissottomettu li fil-kuntratt in kwistjoni ma tezistix ic-certezza u stabbilita' li tirrikjedi l-ligi peress illi fil-kuntratt jinghad illi l-koncessjoni tista' tigi mgedda imma ma jinghadx ghal kemm-il darba dan isehh, u ghal kemm zmien il-koncessjoni kellha tkun.

Sussidjarjament l-intimati jissottomettu li anke jekk kellu jigi accettat li l-kuntratt jipprovdi l-possibilita' li l-koncessjoni tigi b'xi mod imgedda, l-kawzola "f" ma tindikax it-tul taz-zmien tal-koncessjoni imgedda billi ma tindikax jekk dan it-tigdid jistax isir darba jew aktar, ghalhekk ma hemmx zmien stabbilit fil-kuntratt konsegwentement il-klawzola hija nulla.

L-intimati jsostnu wkoll li l-atturi ma gabux l-azzjoni taghhom qabel skadiet il-koncessjoni enfitewtika billi r-rikors guramentat taghhom gie prezenat fil-11 ta' Jannar 2007.

Konsiderazzjonijiet

Illi dwar l-ahhar eccezzjoni ta' l-intimati jirrizulta mill-atti tal-kawza (ara fol 1 u 2) li r-rikors guramentat gie prezentat fit-8 ta' Jannar 2007 ghalhekk qabel ma ghalqet il-koncessjoni enfitewtika.

Kwantu ghal l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati, huma qed jibbazaw ruhhom fuq l-artikol 1494(1) tal-Kodici Civli li jipprovdi li:

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

Kif ukoll fuq l-artikolu 1497 ta' l-istess Kodici:

L-enfitewsi hija nulla -

(b) jekk il-koncessjoni ssir xort'ohra minn ghal dejjem jew ghal zmien stabbilit li jibda jghodd minn jum cert.

Illi skond il-kuntratt ezibit a fol 7 hemm miftiehem fis-sitt paragrafu li:

*'Fl-istess waqt Paul Duca qed jikkoncedi b'titolu ta' subenfitewsi temporanja lil Gustavo Valletta li jaccetta bl-istess titolu ta' subenfitewsi temporanja **dekorribbli mil-lum ghal wiehed u ghoxrin sena** ta' l-appartament bin-numru tnejn fil-korp flats bla numru u jismu 'Antoinette', f'Saint Monika Street, Gwardamangia ossija Pieta' li jmiss mix-Xlokk ma' beni ta' Paolo Buhagiar, min-nofs in-nhar ma' beni ta' Kalcedon Armeni jew aventi kawza taghhom, u mil-lvant ma' l-imsemmija triq jew irjeh verjuri, b'certi*

partijiet komuni ma' l-appartamenti l-oħra fl-istess korp flats bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu'.

Illi mill-kuntratt ghalhekk jirrizulta li Paul Borg, l-utilista ta' qabel kien irrinunzja ghal zmien li kien fadallu, u Paul Duca kien ghamel kuntratt gdid ta' enfitewsi mar-rikorrenti ghal zmien determinat ta' 21 sena u c-cens gie stabbilit. Ghalhekk f'dan il-kaz id-durata tac-cens giet determinate, cjoe ghal 21 sena u dawn il- 21 sena kellhom jibdeu mid-data tal-kuntratt imsemmi.

Dwar it-tieni eccezzjoni l-Qorti taghmel riferenza ghal dak li hemm stipulat fil-kuntratt u senjatament fejn jinghad fil klawzola (f) li :

“wara li jghaddu l-imsemmija wiehed u ghoxrin sena s-subenfitewta jkollu d-dritt li jgedded dan il-ftehim bil-patt li c-cens jizdied skond l-gholi tal-hajja prevalenti dak iz-zmien izda mhux izjed mid-doppju ta' dak li hu llum”.

Ir-rikorrent xehdu li huma kienu talbu lill Duca li jkollhom id-dritt li wara li jaghlaq ic-cens huma jkunu jistghu jerga jgeddu c-cens. Ghalkemm ma' jissemmiex iz-zmien ta' tigidid bhala ta' 21 sena oħra, imma fil-fatt r-rikorrent ighidu li ovvjament dak kien l-intendiment tant li kienu anke ftehm li c-cens kellu jizdied skond l-gholi tal-hajja jew jirdoppja. Ic-cens kellhu jirdoppja appuntu billi kienu ser jergghu jidhlu ghal perjodu iehor f'21 sena oħra.

Il-Qorti hi tal-fehma li la fil-kuntratt u lanqas f'dina l-kondizzjoni ma kien hemm xi nullita'. Infatti it-terminu tal-koncessjoni gie stabbilit ghal 21 sena; ic-cens kellu jizdied jew jirdoppja; u l-kondizzjonijiet kellhom ikunu l-istess bhal tac-cens originali hlief ghaz-zieda fic-cens.

Tali kuntratt ghalhekk hu kapaci ta' esekuzzjoni specifika billi jezistu l-elementi essenzjali ghar-rabta li tikkostitwixxi l-vinkolu kuntrattwali f'kuntratt ta' enfitewsi. Il-kuntratt jipprospetta t-tigidid tal-koncessjoni originali bl-istess pattijiet u kondizzjonijiet kif ukoll li l-koncessjoni originali sethget tiggdedded fiz-zmien ghal terminu iehor.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghalhekk l-eccezzjonijiet ta' l-intimati qed jigu michuda.

Kontrotalba

Kif gja ssemma fil-kontrotalba taghhom l-intimati qalbu l-eccezzjonijiet taghhom f'talbiet. Billi l-eccezzjonijiet ta' l-intimati qed jigu michuda billi ma tezisti ebda nullita' ghalhekk anke l-kontrotalba ghandha tigi michuda ghal istess ragunijiet.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi,
Il-Qorti,

prevja li tichad l-eccezzjonijiet u l-kontrotalba ta' l-intimati Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u l-eccezzjonijiet taghhom ghal-kontrotalba ta' l-intimati u tikkundanna lill-intimati sabiex jersqu ghall-iffirmar u pubblikazzjoni ta' l-att notarili necessarju sabiex l-enfitewsi temporanja tal-fond appartement bin-numru tnejn (2) fil-korp ta' flats bla numru u jismu 'Antoinette' f'Saint Monika Street, Gwardamangia – illum maghruf bhala 36, 'Antoinette', Flat No 2, Triq Santa Monika, Pieta' – koncessa mill-awtur ta' l-intimati a favur tar-rikorrenti tigi mgedda skond kif pattwit fl-istess koncessjoni enfitewtika temporanja maghmula permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Jannar 1986 atti Nutar Joseph Tabone, u dan fi zmien xahar mil lum improrogabbli u tinnomina lin-Nutar Joseph H. Saydon biex jircievi l-att opportun u lill l-Avukat Dr. Gillian Mamo bhala kuratrici biex tirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq dak l-istess att.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati.

L-ispejjez tal-kuntratt jithallsu skond il-Ligi.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----