

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-11 ta' Jannar, 2010

Citazzjoni Numru. 874/2008

**Joseph Preca f'ismu proprju u bħala prokuratur tal-
assenti Peter u Mark aħwa Debono, u ta' Marianne
mart Joseph Grima; Francis Preca; Alexandra mart
Joseph Farrugia**

-vs-

Victor Reginiano; Mario Gauci; u Alexander Gauci

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentat fit-28 ta' Awissu 2008
li permezz tiegħu l-atturi ppremettew illi:

1. L-esponenti huma ko-proprjetarji tal-fond 292
Republic Street, Valletta;

2. Il-proprjeta` tal-fond 292 Republic Street, Valletta giet għand l-esponenti wara l-mewt tal-ġenituri / nanniet tagħhom Joseph u Violet Preca;
3. Missier / in-nannu tal-esponenti, Joseph Preca, illum mejjet, kien kera 1-fond 292 Republic Street, Valletta lill-intimat Victor Reginiano permezz ta' skrittura datata 1-1 ta' Ġunju 1963;
4. Mal-mewt tal-missier / nannu tal-esponenti, u cioè Joseph Preca, il-proprjeta` in kwistjoni, li kienet tiffirma parti mill-komunjoni tal-akkwisti bejn Joseph u Violet Preca giet diviża kwantu għal nofs indiviż, proprjeta` ta' Violet Preca bħala sehemha mill-komunjoni tal-akkwisti, u kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor usufrutt ta' Violet Preca u *nuda proprietas* ta' ulied Joseph u Violet Preca;
5. Wara l-mewt ta' Joseph Preca, fit-13 ta' Marzu 1986 martu Violet Preca u l-intimat Victor Reginiano daħlu fi skrittura privata fejn għamlu referenza għall-kundizzjonijiet fl-iskrittura tal-1 ta' Ġunju 1963 iżda għamlu din il-kirja tat-13 ta' Marzu 1986 għal ammont ta' kera differenti li hija ferm ingusta għas-sidien tal-fond. *Inoltre* ftehm u li l-kirja tkun għal żmien tletin sena u ġurnata rinnovabbli għal perjodi oħra ta' għaxar snin kull darba, u allura prattikament għal żmien indefinit;
6. L-għada li saret din l-iskrittura, fl-14 ta' Marzu 1986, l-intimat Reginiano issulloka l-imsemmi fond lill-intimati Mario u Alexander Gauci;
7. Il-kirja li saret fit-13 ta' Marzu 1986 hija nulla u ma torbotx lil esponenti għax saret għal żmien indefinit u għax ma saritx taħt kundizzjonijiet ġusti. Konsegwentement, l-esponenti lanqas ma huma marbuta bis-sullokazzjoni tal-14 ta' Marzu 1986;
8. Għal kull buon fini jiżdied illi l-kirja tal-1 ta' Ġunju 1963 lanqas ma torbot lill-esponenti in kwantu bil-ftehim tat-13 ta' Marzu 1986 l-effetti ta' dik l-iskrittura spicċaw għal kollox u saret torbot dik tat-13 ta' Marzu

1986. *Inoltre*, mingħajr preġudizzju għal dan, fi kwalunkwe każ l-iskrittura tal-1 ta' Gunju 1963 kienet torbot għal massimu tletin sena u għalhekk illum l-effetti tal-istess skrittura spiċċaw għal kollox;

9. Għal dawn ir-ragunijiet kollha u għal dawk li se jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimati qeghdin iżommu u / jew jokkupaw il-fond 292, Republic Street, Valletta mingħajr titolu li jiswa fil-liġi;

Għaldaqstant jgħidu l-intimati l-għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara illi l-lokazzjoni tat-13 ta' Marzu 1986 vantata mill-intimat Victor Reginiano tal-fond 292, Republic Street, Valletta ma tiswiex għax saret għal żmien indefinit u / jew għal żmien aktar minn erba' snin u / jew wkoll għax ma saritx taht kundizzjonijiet ġusti;

2. Tiddikjara li konsegwentement lanqas ma tiswa s-sulokazzjoni tal-14 ta' Marzu 1986 bejn l-intimat Reginiano u l-intimati Mario u Alexander Gauci;

3. Tiddikjara li l-intimati qieghdin iżommu u / jew jokkupaw il-fond 292, Republic Street, Valletta mingħajr titolu li jiswa fil-liġi;

4. Tordna lil-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju li tiffissa din l-Onorabbli Qorti, jiżgombraw mill-fond 292, Republic Street, Valletta;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa ngunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa ta' l-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Victor Reginiano pprezentata fis-17 ta' Novembru 2008 li permezz tagħha eċċepixxa:

Kopja Informali ta' Sentenza

(1) Illi t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan *stante* l-validita` tal-iskritturi msemmija fit-taħrika.

(2) Illi *stante* li Violet Preca kienet proprjetarja tan-nofs indiviz, u l-atturi huma eredi tal-kumplament salv l-użufrutt tal-istess Violet Preca li mietet, u l-iskrittura impunjata kienet bejn l-istess Violet Preca u l-konvenut Reginiano, l-atturi aċċettaw il-wirt u l-kawza m'għandha x'taqsam xejn ma' xi vizzju tal-kunsens ta' Violet Preca, l-atturi ma jistgħux unilaterament jiddikjaraw li ma jaqblux ma' dak li għamlet l-awtrici tagħhom.

(3) Illi diġa hemm *res iudicata* bejn il-partijiet fuq l-istess mertu.

(4) Illi l-azzjoni hija wkoll perenta skond l-Artikolu 1527 tal-Kodici Ċivili, *stante* li l-kirja saret minn komproprjetarja u għalhekk l-atturi kellhom xahrejn żmien biex jimpunjaw l-istess kirja.

Salvi eċċezzjonijiet oħra

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti l-oħra Mario Gauci u Alexander Gauci ppreżentata fit-28 ta' Ottubru 2008 li permezz tagħha eċċepew:

Dwar il-fatti

1. Illi l-fatti dikjarati fl-ewwel paragafu tad-dikjarazzjoni attriċi ma humiex kontestati;
2. Illi l-fatti dikjarati fit-tieni paragafu tad-dikjarazzjoni attriċi ma humiex kontestati;
3. Illi l-fatti dikjarati fit-tielet paragafu tad-dikjarazzjoni attriċi ma humiex kontestati;
4. Illi l-fatti dikjarati fir-raba' paragafu tad-dikjarazzjoni attriċi ma humiex kontestati;

5. Illi dwar il-fatti kif dikjarati fil-ħames paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi dawn huma kkontestati *inter alia* għaliex: (1) l-iskrittura tat-13 ta' Marzu 1986 sempliċement immodifikat il-kirja eżistenti; u (2) ma hemm xejn ingust fil-kundizzjonijiet tal-kerja;

6. Dwar il-fatti kif dikjarati fis-sitt paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi l-esponenti qiegħdin jirriservaw il-pożizzjoni tagħhom;

7. Illi l-fatti kif dikjarati fis-seba' paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi huma kkontestati;

8. Illi l-fatti kif dikjarati fit-tmien paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi huma kkontestati;

9. Illi l-fatti kif dikjarati fis-disa' paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi huma kkontestati;

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, l-esponenti għandhom is-segweni eċċezzjonijiet xi jressqu kontra t-talbiet attriċi:

1. Illi l-esponenti qiegħdin jokkupaw il-fond numru 292, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta legalment u b'titolu validu ta' kerja;

2. Illi bla preġudizzju bl-aċċettazzjoni tal-wirt ta' ommhom l-atturi tilfu kull dritt li seta' kellhom biex jaġixxu kontra l-konvenuti kif minnhom premess fiċ-ċitazzjoni odjerna;

3. Illi kemm l-iskrittura tat-13 ta' Marzu 1986 kif ukoll dik tal-14 ta' Marzu 1986 huma validi fil-liġi;

4. Illi l-validita' tal-iskrittura tat-13 ta' Marzu 1986 u ta' dik tal-14 ta' Marzu 1986 diġa' kienu mertu ta' proċeduri oħrajn bejn l-istess partijiet liema proċeduri ġew definittivament deċiżi mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju 2008 fis-sens illi l-imsemmija skritturi ġew dikjarati validi u

għaldaqstant il-kawża odjerna hija ntiza unikament biex terġa' tissindika mertu li dwaru diġa' hemm ġudikat;

5. Illi m'huwiex leċitu li l-atturi jressqu t-tielet talba tagħhom *stante* illi fiċ-ċitazzjoni li huma kienu fformolaw fil-kawża 2968/96 NA deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju 2008 huma kienu diġa' *ex admissis* aċċettaw il-kundizzjonijiet tas-sullokazzjoni bħala validi meta qalu illi *'fl-14 ta' Marzu 1986 il-konvenut Victor Reginiano bl-adeżjoni tal-konvenuta Violet Preca issulloka l-fond de quo lill-konvenuti l-oħra għall-istess perjodu kif konċess u versu l-pattijiet hemm kontenuti'*;

6. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-tieni u t-tielet talba attriċi ma jistghux jintlaqgħu *stante* illi anke li kieku l-iskrittura tat-13 ta' Marzu 1986 kienet għal perjodu impermessibbli dan ma jirrendix nulla l-iskrittura intera iżda sempliċement il-klawsola dwar it-terminu tal-kirja u jekk għall-grazzja tal-argument il-klawsola tat-terminu tal-kirja fl-iskrittura tat-13 ta' Marzu 1986 kellha tkun dikjarata nulla l-bqija tal-iskrittura tibqa' valida u kwindi tibqa' valida ukoll l-iskrittura ta' 1-14 ta' Marzu 1986;

7. Illi l-limitazzjoni tat-terminu ta' kirja urbana għal erba' snin ma japplikax f'dan il-każ peress illi Violet Preca ma kellhiex biss l-użufrutt ta' nofs indiviż mill-fond *de quo agitur* iżda kienet ukoll propjetarja tan-nofs indiviż l-ieħor u għalhekk fl-iskrittura tat-13 ta' Marzu 1986 setgħet tidher fil-kwalita' tagħha ta' ko-propjetarja u ma kenitx sempliċement użufruttwarja;

8. Illi l-kundizzjonijiet tal-kirja kif redatti fl-iskrittura tat-13 ta' Marzu 1986 huma ġusti u validi fil-liġi;

9. Illi l-kundizzjonijiet tas-sullokazzjoni li saret permezz ta' l-iskrittura tal-14 ta' Marzu 1986 ukoll huma ġusti u dan anke peress illi fis-sentenza tat-30 ta' Mejju 2008 il-Qorti tal-Appell qalet illi *'fuq din l-iskrittura ta' sullokazzjoni ġew riprodotti, bejn wieħed u ieħor, l-istess kondizzjonijiet li ġew imposti fuq l-inkwilin bl-iskrittura ta' Ġunju, 1963'*;

Kopja Informali ta' Sentenza

10. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu riġettati bl-ispejjeż kollha kontra l-istess atturi;

11. Illi kull waħda mill-eċċezzjonijiet appena sollevati hija separata, indipendenti u qiegħda tingħata espressament mingħajr preġudizzju għall-oħrajn;

12. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

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

Rat is-sentenza preliminari tagħha tas-6 ta' Mejju 2009 li permezz tagħha ċaħdet l-eċċezzjoni tal-konvenut Reginiano bl-ispejjeż kontra tiegħu;

Rat l-atti proċesswali;

Rat il-verbal tas-seduta tal-5 ta' Novembru 2009 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni minn din il-Qorti illi l-kuntratt ta' lokazzjoni li kien għamel il-konvenut Reginiano mal-*aventi causa* tagħhom (ommhom) tal-fond in kwistjoni kien sar għal żmien indefinit u għal aktar minn erba' snin hu kwindi null. Allura l-atturi qed jitolbu wkoll li l-konvenuti Gauci jiġu ordnati jiżgombraw mill-istess fond.

Illi l-fatti li taw lok għall-kawża mhumieħ kontestati. L-awturi tal-atturi (eżattament missierhom) kienu ikkonċeda l-fond b'titolu ta' lokazzjoni lil Reginiano (għal għaxar snin rinnovabbli għal żewg perjodi oħra ta' għaxar snin) fl-1963. Wara li missierhom miet, fl-1986 ommhom li kellha l-użufrutt tiegħu reġgħet għamlet skrittura mal-istess Reginiano. Illi f'din l-iskrittura l-partijiet immodifikaw (il-kliem eżatt ċitat fl-iskrittura huwa: "*the parties hereby modify and amend*") il-kondizzjonijiet tal-ewwel kuntratt u dan billi žiedu l-kera li kellha titħallas. Għalkemm hemm indikat li l-ewwel klawsola (dik relatata mad-durata) ġiet

mibdula, il-kliem relattiv għal dan ġie kancellat. Għalhekk jidher li fir-rigward ma tniżżel xejn.

Illi l-atturi qed isostnu li l-lokazzjoni li saret fl-1986 ma tiswiex għaliex saret għal żmien indefinit u / jew għal żmien aktar minn erba' snin u / jew ukoll għax ma saritx taħt kondizzjonijiet ġusti. Għandu jingħad ukoll illi l-atturi kellhom talba simili (izda għal raġuni differenti, u cioè' li l-kirja ma saritx fil-forma preskritta illi ġiet miċħuda minn din il-Qorti diversament presjeduta, u anke mill-Qorti tal-Appell permezz ta' sentenza mogħtija fit-30 ta' Marzu 2008 (esebita mill-konvenuti).

Illi l-ewwel żewġ kawżali proposti mill-atturi huma palesament infondati; infatti għalkemm illum permezz ta' emenda li ġiet in forza permezz tal-Att numru X tas-sena 2009 huwa tassattiv li jkun hemm iż-żmien għal kemm fond jinkera, dan ma kienx il-każ qabel daħlet din l-emenda. Għalhekk ma kienx hemm lok li jkun hemm terminu tal-kirja; anzi l-artikolu 1532 tal-Kap. 16 kien jindika l-perjodu lokatizju relattiv għal dik il-kirja *ex lege*, f'każ li dan ma jsirx. Anke l-kawżali l-oħra hija kompletament infondata għaliex imkien ma' l-ligi tgħid li l-kirja trid bilfors tkun għal perjodu li ma jeċċedix l-erba' snin. L-erba' snin li għalihom hemm riferenza fir-rikors promotur huwa dak tal-artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili, u cioè' għall-kirjiet li jsiru minn persuni li jkollhom titolu temporanju; għalkemm l-imsemmija Violet Preca kellha titolu temporanju (użufrutt) hija ma kienitx qed tikri dakinhar izda sempliċement timmodifika l-kirja preċedenti li saret minn żewġha, u f'dik il-modifika kif jammettu l-atturi stess, ma saret ebda riferenza għaž-żmien li kienet qed issir il-kirja. F'kull każ, meta min għandu titolu temporanju jikri fond urban għal aktar minn erba' snin il-kirja ma tkunx nulla, izda skond l-istess artikolu tkun valida appuntu għal dak il-perjodu (ta' erba' snin).

Illi t-tielet kawżali hija wkoll ibbażata fuq l-artikolu 1530 (1) fuq imsemmi. Għall-preċiżjoni dan jgħid illi:

“L-ghoti b'kiri minn dak li jkun jipposjedi l-ħaġa taħt ... użufrutt ... jiswa wkoll kwantu għas-suċċessuri tiegħu, jekk

ikun sar taħt kondizzjonijiet ġusti, u għal żmien mhux iżjed minn ... erba' snin f'każ ta' bini ..."

Illi huwa ċar li f'dan il-każ meta Violet Preca kienet ftehmet mal-konvenut Reginiano illi biex tagħtih il-fakolta' li jikri lill-terzi (il-konvenuti l-oħra Gauci) hija aċċettat żieda sostanzjali fil-kera. Infatti filwaqt li l-kirja originali kienet ta' ħames mitt lira fis-sena, dik tal-1986 kienet ta' elf, seba' mija u ħamsa u għoxrin lira Maltin (Lm1,725) fis-sena; wieħed għandu jżid illi sakemm sar l-awment il-kirja kienet għoliet darbtejn b'20%, u għalhekk saret seba' mija u għoxrin lira Maltin (Lm720); Għalhekk kien hemm żieda ta' elf lira fis-sena. Fiċ-ċirkostanzi kienet żieda sostanzjali għaliex aktar minn irdoppjat.

Illi l-Qrati kemm-il darba ritnew li l-kundizzjonijiet applikabbli jkunu dawk taż-żmien tal-lokazzjoni u għalhekk f'dan il-każ dawk tas-sena 1986. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-kera kienet waħda ġusta għal dak iż-żmien. Huwa minnu li l-użufutwarja kkonċediet id-dritt li jissulloka iżda ż-żieda fil-kera kienet korrispettiv adegwat. Lanqas ma jistgħu l-atturi jistrieħu fuq xi kunsens vizzjat ta' ommhom (ħlief dawk li japplikaw għan-nullita' tal-kuntratti) għaliex kif sewwa eċċepew il-konvenuti, l-atturi huma l-*aventi causa* tagħha u għalhekk fiċ-ċirkostanzi partikolari wieħed ma jistax jieħu vantaġġ mill-fatt li jeċċepixxi n-nullita' ta' l-obbligazzjoni tiegħu ("**Borg vs Camilleri**" - Vol LXXXI- ii-paġna 402).

Illi f'dan l-aspett il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijet "**Imhallel Dottor Alberto Giuseppe Magri et vs Aeroflot Russian International Airlines**" deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Lulju 2005. Fost affarijiet oħra l-Qorti qalet illi:

"F'deċiżjoni ... fl-ismijiet "Bernard Bugeja vs Carmen Lantieri" mogħtija fl-4 ta' April 2004 il-Qorti tal-Appell spjegat illi fil-verifika dwar jekk il-kundizzjonijiet tal-kirja kienux ġusti jew le wieħed irid iħares lejn iż-żmien li fih tkun saret il-kirja. Fil-fehma ta' din il-Qorti l-ġustizzja ta' dawn il-kundizzjonijiet kellha temani mill-fatt illi kien obligu ta' min kellu f'idejha il-proprjeta' b'titolu temporanju

u kien qed jikkonċediha lil terz b'titolu ta' kiri b'mod li tali negozju ma jkunx preġudizzjevoli għall-interessi ta' minn jissuċċedih ... il-gustizzja tal-kondizzjonijiet kellha wkoll naturalment tkun inter alia rifless tan-natura tan-negozju, tar-realtajiet ekonomiċi eżistenti fil-mument li dan ġie konkjuż, taż-żmien meta sar il-ftehim in relazzjoin ma' dak li fih il-lokatur kellu jgawdi l-fond, l-istat tad-dritt li kien jeżisti allura u li kien jirregola l-kiri tal-fond tax-xorta taħt eżami u li ddefinielu l-potenzjal ekonomiku tiegħu. Dan b'mod li wieħed ikun jista' jgħid li min kien qed iżomm il-ħaġa b'titolu temporanju kien bil-ftehim, qiegħed jagħmel att ta' amministrazzjoni ġusta tal-proprjeta' li fl-aħħar mill-aħħar kienet ta' ħaddieħor.

Illi f'dan il-każ allura meta omm l-atturi kienet qed tinneozja l-kirja kienet żgur konxja tal-fatt li l-konvenut Reginiano seta' jibqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' lokazzjoni *ai termini* tal-Kapitolu 69; Għalhekk dak li jissejjaħ il-*bargaining power* tagħha kien limitat. *Oltre* dan, dan il-każ ma jixbaħx għal kollox dawk ġia' ċitati, għaliex l-atturi kif ġia' ingħad issuċċedew lill-istess Violet Preca, mhux biss għaliex kienu s-sidien tan-nuda proprjeta', iżda għaliex huma anke werrieta tagħha stess. Għalhekk żgur f'dan il-każ ma kienx hemm dak li l-Qrati ġie li sejħu "*stratagemma*" biex jiġi garantit li l-fond jibqa' okkupat in perpetwu a skapitu tal-proprjetarji (ara s-sentenza "**Magriet vs Aeroflot**" fuq imsemmija).

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti Gauci u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Reginiano u tiċħad it-talbiet kollha attriċi; l-ispejjeż apparti dawk ġia' deċiżi mis-sentenza tas-6 ta' Mejju 2009, jkunu a kariku tal-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----