MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2013

Citazzjoni Numru. 690/2009

Kisinchand Mohnani I.D. No. 2016317

kontra

Clare Hobbs, Raymond Bonnici Jo Ann Camilleri, Marie Farrugia, John Manduca, Clare Arrigo, Andrew Manduca, Christine Coney, Maria Darmanin, Joseph Darmanin, Bernadette Apap Bologna, Anne Bonnici, Anthony Darmanin, Cora Rossi, Marie Therese Darmanin, Michael Formosa Gauci, Clarissa Formosa Gauci, Anne Cole, Joan Vella Muscat, Josef Formosa Gauci, Louis Bellizzi, Cecilia Pace O'Shea, Myriam Cassar Torreggiani, Dora Galea, Tanya Bellizzi, Irene Christ, Philip Manduca, Sarah mart Kenneth Paris, Victor Manduca

Il-Qorti :

I. **Preliminari**

Rat ir-**rikors guramentat** prezentat fis-16 ta` Lulju 2009 li jaqra hekk –

Illi permezz ta` tlett skritturi li saru fil-5 ta` April 1994 is-socjeta` Regency Estates Limited, waqt li kienet qed tiddetjeni l-korp ta` bini maghruf bhala Regency House, fi Triq ir-Repubblika, Valletta, kriet lill-esponent basement li jinsab taht is-sular ta` isfel tal-istess bini, il-hanut numru sebgha (7) u l-vetrina relatata ma` dan il-hanut, u l-hanu numru 12 u l-vetrina relatata, lkoll accessibbli minn 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta u dan skond il-kondizzjonijiet miftehma fl-istess skritturi (Dok. A, Dok. B u Dok. C).

Illi b`sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta` Novembru 2008 fil-kawza fl-ismijiet 'Clare Hobbs et vs Regency Estates Limited' gie ordnat l-izgumbrament tas-socjeta` mharrka mill-imsemmi stabbli wara li gie dikjarat u deciz li l-istess socjeta` kienet qed izzomm l-imsemmi bini minghajr titlu li jiswa` fil-Ligi.

Illi l-esponent ghadu jokkupa dawn l-ambjenti sa llum b`titlu ta` kera.

Illi bhala fatt dan il-korp ta` bini jappartjeni in kwantu n-nofs indiviz lill-intimati u in kwantu n-nofs indiviz l-iehor lil terzi li qed jircievu l-kera minghand l-esponent regolarment.

Illi b`mandat ta` zgumbrament prezentat mill-intimati fit-2 ta` Lulju 2009 u li jgib in-numru progressiv ta` 1090/2009JVA is-socjeta` Regency Estates Limited li mhix tokkupa l-ambjenti mill-imsemmi bini mikrija lill-

esponent giet ordnata biex tizgombra mill-imsemmi korp ta` bini.

Illi fit-8 ta` Lulju 2009, minkejja li l-esponent qed jokkupa dawna l-ambjenti fl-istabbli riferit b`lokazzjoni u minkejja li ma nghata ebda sentenza li huwa kien jokkupa dawna l-ambjenti minghajr titlu maghruf mil-Ligi u li konsegwentement ordnat l-izgumbrament tieghu minnhom, l-esponent gie mgharraf formalment mill-marixall esekutant li kellu jizgombra mill-ambjenti lilu mikrija.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha :-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-esponent qed jokkupa l-basement sottopost ghall-pjan terren kif ukoll il-hanut numru 7 u l-hanut numru 12 u l-vetrini relatati ma` dawn il-hwienet, ilkoll formanti parti mill-korp ta` bini maghruf bhala Regency House fi Triq ir-Repubblika, Valletta u accessibbli minn 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta u dan b`titlu ta` kera.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma mharrka biex jidhru personalment ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-attur u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-**<u>risposta guramentata</u>** prezentata fit-<u>18 ta` Settembru 2009</u> li taqra hekk –

1. Dwar il-fatti :

1.1 Illi fir-rigward tal-fatti dikjarati mir-rikorrenti, dawn huma kontestati fis-sens li r-rikorrenti llum-il gurnata ma jgawdi l-ebda titlu, ta` kera jew mod iehor, fuq il-proprjeta` in kwistjoni ;

1.2 Illi l-esponenti ***qatt*** *ma rcevew kera minghand l-istess rikorrenti, jew minghand hadd iehor fir-rigward tal-fond okkupat mir-rikorrenti u la darba r-rikorrenti kien igawdi detenzjoni tal-fond minn Regency Estates Limited, dina d-detenzjoni ntemmet malli l-pussess li kellha Regency Estates Limited giet xolta permezz ta` sentenza moghtija mill-Qorti ta` l-Appell fit-28 ta` Novembru 2008 fil-kawza fl-ismijiet 'Clare Hobbs et vs Regency Estates' u dana in vista wkoll ta` l-massima soluto jure dantis solvitur et jus accipientis ;*

1.3 Illi inoltre l-intimati saru jafu bl-allegazzjoni tal-kirja in kwistjoni biss tul it-trattazzjoni tal-kawza fuq citata, izda lanqas ma kienu nghataw kopja ta` l-iskritturi relattivi ;

1.4 Illi l-esponenti talbu l-hrug tal-mandat mertu ta` dan ir-rikors proprju in vista tas-sentenza su esposta u dana sabiex jiksbu l-izgumbrament tas-socjeta` Regency Estates Limited ;

1.5 Illi r-rikorrenti pprezenta r-rikors odjern semplicement biex iwaqqaf l-ezekuzzjoni tas-sentenza premessa u jirbah zmien, huwa sintomatiku f`dan ir-rigward li r-rikorrenti lanqas biss ma qed jitlob lil dina l-Qorti ssib li jgawdi minn xi titolu fuq il-fond in kwistjoni, u ghalhekk l-esponenti sejrin jipprocedu bid-debita kontrotalba proprju sabiex ghal kull buon fini, u bla pregudizzju ghal proceduri mertu ta` dan ir-rikors, jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti tikkonferma li r-rikorrenti Kishinchand Mohnani, ma jgawdi minn ebda titolu fuq il-proprjeta` in kwistjoni ;

1.6 Illi kif ser jirrizulta tul it-trattazzjoni ta` dina l-kawza, l-allegata kirja kienet wahda ntiza biss biex teludi d-drittijiet legittimi ta` l-esponenti u fi kwalsiasi kaz ma kellhiex kundizzjonijiet gusti.

1.7 Illi ma huwiex minnu li l-intimati ghandhom nofs indiviz tal-proprjeta` in kwistjoni, izda fil-fatt in-nofs taghhom huwa ***diviz*** *u ben definit, kif anke jirrizulta mill-kawza precitata ;*

2. Jeccepixxu ghalhekk bir-rispett :

2.1 Illi fl-ewwel lok l-improponibilita tat-talba dedotta tar-rikors odjern peress li r-rikorrenti ma huwiex intimat fil-mandat de quo, u ghalhekk ma ghandu l-ebda jedd jitlob ir-revoka tieghu ; ir-rikorrenti odjern ma ghandu l-ebda dritt li jwaqqaf il-procedura ta` zgumbrament, izda semai ghandu dritt ta` rivalza kontra s-socjeta` Regency Estates Limited.

2.2 Illi fit-tieni lok u fi kwalsiasi kaz ai termini ta` l-Artikolu 237 tal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12) ir-rikorrenti ma hux terz ghas-sentenza premessa u dana peress li l-awturi tad-dritt tieghu kienu parti f`dik il-kawza.

2.3 Illi fit-tielet lok u fi kwalsiasi kaz kwalsiasi pussess u/jew detenzjoni li talvolta seta` jgawdi r-rikorrenti odjern minghand Regency Estates Limited giet xolta mat-terminazzjoni tat-titlu u pussess ta` Regency Estates Limited.

2.4 Illi fir-raba` lok u bla pregudizzju ghal premess ir-rikorrenti ma ghandu l-ebda titolu validu ghal proprjeta` minnu okkupata, u l-esponenti issa sejrin jghaddu biex jghaddu biex jaghmlu d-debita rikors rikonvenzjonali

sabiex in-nuqqas ta` titolu tar-rikorrenti Kishinchand Mohnani jigi konfermat.

2.5 Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt skond il-ligi.

2.6 Illi ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu, u r-rikorrenti huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti.

Rat il-**kontrotalba** li taqra hekk –

1. Premess illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 254, Triq ir-Repubbblika, Valletta ;

2. U billi dan l-istess fond kien inghata mill-awturi tar-rikorrenti rikonvenzjonanti lill-awturi tas-socjeta` Regency Estates Limited b`titolu ta` enfitewsi temporanju ghal hamsa u erbghin sena, liema cens ghalaq f`Dicembru tas-sena 1997 ;

3. U billi f`gheluq ic-cens temporanju s-socjeta` Regency Estates kellha d-dritt li zzomm il-fond b`kera ghal erba` (4) snin skond il-kundizzjonijiet hemm imposti ;

4. U billi wara li skada dan it-terminu s-socjeta` Regency Estates Limited irrifjutat li tohrog mill-fond in kwistjoni u ghalhekk l-esponenti pprocedew b`kawza fl-ismijiet Clare Hobbs et vs Regency Estates Limited (Nru. 1763/2001) liema kawza giet deciza finalment mill-Qorti ta` l-Appell fit-28 ta` Novembru 2008 u dana billi gie ordnat l-izgumbrament tas-socjeta` Regency Estates

Limited, liema sentenza llum-il gurnata tikkostitwixxi res judicata ;

5. U billi jirrizulta li s-socjeta` Regency Estates Limited kienet issullokat partijiet divizi mill-istess fond lil terzi ;

*6. U billi jirrizulta li s-socjeta` Regency Estates Limited kienet issullokat lil Kishinchand Mohnani – "The Basement", "Shop No. 7 and Shop Window", "Shop No. 12 and Shop Window" kif ahjar indikat fl-iskritturi privati relattivi datati* ***5 ta` April 1994*** *(u esebiti rispettivament bhala Dok. A, B u C) ;*

7. U billi kif ser jirrizulta tul it-trattazzjoni ta` dina l-kawza, l-allegati kirjiet kienu ntizi biss biex jeludu d-drittijiet legittimi ta` l-esponenti u inoltre ma saritx b`kundizzjonijiet gusti u dana kif ser jigi spjegat tul it-trattazzjoni tal-kawza, izda wkoll peress li sa fejn jafu r-rikorrenti minn meta giet terminata l-enfitewsi Kishinchand Mohnani ma hallas ebda kera la lil Regency Estates Limited u lanqas l-atturi u dana minkejja li ilu fil-pussess tal-hanut ghal iktar minn ghaxar snin ;

8. U billi inoltre u fi kwalsiasi kaz la darba qatt ma thallas minn Regency Estates Limited, il-kirja in kwistjoni lanqas biss ma setghet tigi mgedda awtomatikament bl-operat tal-Kap. 69 tal-ligijiet ta` Malta, u ghalhekk illum-il gurnata l-istess kirjiet jinsabu terminati ;

9. U billi ghalhekk ir-rikonvenzjonat Kishinchand Mohnani ma ghandu l-ebda titolu ghal uzu u pussess li qieghed prezentement jivvanta fuq il-proprjeta` in kwistjoni ;

10. U billi wkoll ir-rikorrenti rikonvenzjonanti ghandhom dritt li jithallsu kumpens minn Kishinchand Mohnani ghal perjodu li dan okkupa l-fond proprjeta` taghhom sad-data li l-istess Kishinchand Mohnani jizgombra mill-fond effettivament.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti biex, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna :

1. Tiddikjara li r-rikonvenzjonat Kishinchand Mohnani ma jgawdi minn l-ebda titlu jew jedd mod iehor ghall-uzu u pussess tal-proprjeta` attwalment minnu okkupata fil-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta ;

2. Konsegwentement u ghal kull buon fini tordna l-izgumbrament ta` l-istess Kishinchand Mohnani fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti ;

3. Tillikwida l-kumpens dovut minn Kishinchand Mohnani lir- rikorrenti rikonvenzjonanti ghall-uzu tal-proprjeta` taghhom fil-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta mid-data li hadet pussess effettiv sad-data ta` zgumbrament finali ;

4. U tikkundanna lill-istess Kishinchand Mohnani sabiex ihallas l-istess ammont hekk likwidat lil rikorrenti rikonvenzjonanti bl-imghax skond il-ligi sad-data tal-hlas effettiv.

U dan kollu b`rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti r-rikorrenti rikonvenzjonanti nkluz ghal kumpens ghall-okkupazzjoni u ghad-danni.

Bl-ispejjez kontra r-rikonvenzjonat li minn issa huwa ngunt in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati ghall-fini ta` l-kontrotalba.

Rat ir-**risposta guramentata tal-attur ghar-rikonvenzjoni** li kienet prezentata fil-11 ta` Novembru 2009 u taqra hekk –

1. Illi l-pretensjonijiet tal-intimati rikonvenzjonanti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet aktar 'l isfel indikati :-

A) In linea preliminari l-intimati m`ghandhomx interess guridiku li jippretendu l-izgumbrament tar-rikorrent mill-fondi in kwistjoni billi m`humiex is-sidien esklussivament tal-istess stabbli u dan kif jirrizulta f`dan l-istadju mill-uniti Dok. KM1, Dok. KM2 u KM3, kif jigi ppruvat ulterjorment fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza, liema pretensjonijiet, li kieku fondati, jilledu d-dritt ta` proprjeta` ta` kompropjetarji ohra tal-istess stabbli u d-drittijiet ta` kreditu taghhom billi huma qed jircievu l-kera minghand ir-rikorrent, apparti d-dritt ta` lokazzjoni tal-esponent fil-konfront ta` terzi (oltre l-intimati) li qed jircievu l-kera minghand l-esponent.

B) (i) Subordinatament, fil-mertu izda minghajr pregudizzju ghall-premess, l-ewwel zewg domandi tal-intimati ghandhom jigu respinti sommarjament billi r-rikorrent qed jokkupa l-hwienet in kwistjoni b`kera u dan permezz ta` tlett skritturi datati l-5 ta` April 1994 gia esebiti fl-atti mill-intimati u kif intqal l-esponent qed ihallas il-kera in konnessjoni ma` dawn il-kirjiet ;

(ii) Ladarba li l-esponent qed jokkupa l-fondi in kwistjoni b`kera u anke qed ihallas il-kera kif riferit, anke

t-tielet u r-raba` domanda ghandhom jigu michuda billi l-intimati m`huma ntitolati ghal ebda hlasijiet punittivi minghand l-esponent ghall-okkupazjoni abusiva tal-istess fondi ;

C) Minghajr pregudizzju ghal fuq espost l-azzjoni talvolta spettanti lill-intimati fir-rigward tat-tielet u tar-raba` domanda, waqghet bil-preskrizzjoni, parzjalment, skond dak li jinghad fl-Artiklu 2153 tal-Kodici Civili.

D) Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mil-Ligi.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-attur rikonvenzjonat u l-elenku ta` dokumenti esebiti ghall-fini tal-kontrotalba.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-12 ta` Jannar 2010.

Semghet ix-xiehda tal-attur fl-udjenza tat-13 ta` Lulju 2010.

Semghet ix-xiehda tal-Av. Philip Manduca u ta` Joseph Muscat fl-udjenza tas-16 ta` Novembru 2010 u rat id-dokument li kien esebit mill-ewwel xhud.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-14 ta` Frar 2011 fejn ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-kawza fl-ismijiet "*Kishinscand Mohani vs Clare Hobbs et*" (Rik. Gur. Nru. 689/09 JZM).

Semghet ix-xiehda ta` Joseph Muscat u tal-attur fl-udjenza tal-14 ta` Frar 2011 u rat in-nota b`dokumenti li kienu esebiti mill-attur fl-istess udjenza.

Semghet ix-xiehda ta` Alfred Baldacchino fl-udjenza tal-31 ta` Mejju 2011.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tat-28 ta` Gunju 2011 fejn cahdet it-talba tal-attur sabiex iressaq eccezzjoni ulterjuri ghall-kontrotalba.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tat-22 ta` Settembru 2011 fejn cahdet it-talba tal-attur sabiex jinghata permess jinterponi appell mid-digriet taghha tat-28 ta` Gunju 2011.

Semghet ix-xiehda ta` Alfred Baldacchino fl-udjenza tal-10 ta` Ottubru 2011 u rat id-dokumenti li fl-istess udjenza kienu esebiti mill-attur.

Semghet ix-xiehda ta` Joseph Muscat u tal-attur fl-udjenza tal-21 ta` Novembru 2011 u rat id-dokumenti li kienu esebiti mill-attur fl-istess udjenza.

Rat illi l-gbir tal-provi kien konkluz fl-istess udjenza tal-21 ta` Novembru 2011.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-21 ta` Novembru 2011 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat id-digriet taghha tad-29 ta` Novembru 2011 fejn cahdet it-talba tal-attur kif dedotta fir-rikors tieghu tat-18 ta` Novembru 2011.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. <u>Provi</u>

Ghadd gmielu kienu l-provi li tressqu fil-kawza tal-lum, l-aktar dokumenti specjalment min-naha tal-attur. Minn dawn il-provi, din il-Qorti sejra tislet dawk <u>biss</u> illi tqis <u>rilevanti</u> ghall-istanzi tal-partijiet, kemm bhala talbiet kif ukoll bhala linji difensjonali.

<u>Meta xehed viva voce</u>, **<u>l-attur</u>** stqarr illi missieru kellu hanut go Regency House. Kienet ghadha kif inbniet u dak iz-zmien kienet maghrufa bhala Galarie La Vallette. Missieru ha l-hanut fl-1969 minghand Regency Estates. Fl-1969 kellhom hanut wiehed u fl-1979 hadu l-basement. Ma` Alfred Baldacchino u cioe` Regency Estates, saru tlett kuntratti : wiehed fl-1969, iehor fl-1977 u iehor fil-1979 li kienu jirreferu ghal shop 7, shop 12 u l-basement rispettivament. Fl-1994, saru kuntratti godda ma` Alfred Baldacchino. Il-kera dejjem thallset regolarment. Il-basement kien indiviz. Fl-1996 kien hemm kawza fl-ismijiet *Gladys mart l-Imhallef Edoardo Magri et vs Kishinchand Mohnani* mnejn irrizulta li l-basement baqa` ndiviz bejn is-sidien li kienu jippossjedu Regency House. Dwar il-kawza tal-lum, ighid li baqa` sorpriz meta rcieva r-rikors guramentat ghaliex huwa kien irranga ma` Joseph Muscat u ma` Gladys Magri biex ihallas kera normali ghal shop 7. Dwar shop 12 u l-basement, ma kienx irranga ghaliex Magri kellu s-shop 12 u parti mill-basement billi sehem l-iehor kien tal-konvenuti tal-lum. Ighid illi huwa dejjem ittratta ma` Baldacchino. Sar jaf li kien hemm sidien ohra meta kien ircieva ittra fl-1996. Dak iz-zmien ma kienx jaf li l-konvenuti kienu ghamlu kawza lil Alfred Baldacchino. Sar jaf bil-kawza wara li kienet deciza ghaliex Alfred Baldaccino ma kienx infurmahom bil-kawza

meta kienet pendenti. Ighid illi huwa hallas l-kera lil Alfred Baldacchino sal-1998 u cioe` sakemm kien hemm il-kuntratt, u mbaghad meta sar kaf bil-kwistjoni kellem lill-Av. Philip Maduca u offra l-kera lilu izda wara li Dr. Manduca kellem lin-naha tieghu ma accettawx il-kera. Ghalhekk b`effett mill-ahhar ta` Novembru 1998 il-kera bdiet tigi depozitata l-qorti. Sostna li kien ircieva ittra minghand Dr. Manduca fejn talbu l-jhallas Lm100,000 f`arretrati ghal shop 12 u ghal nofs il-basement. Insista li hu ien jhallas l-kera ta` hanut wiehed u l-kera ghal parti tal-basement u kien jaghti nofs il-kera lil Joseph Muscat u l-eredi tal-Imhallef Magri,u n-nofs l-iehor lil familja Apap Bologna. Ipprezenta ricevuti li jirreferu ghal kera ta` sitt xhur ghal nofs il-basement u hanut. Ighid illi kien hallas lil Alfred Baldacchino Lm100,000 maqsuma fi tliet pagamenti pero` ma kienx hemm records ta` dawn il-hlasijiet.

<u>Meta xehed b`affidavit</u>, l-attur stqarr illi fl-1994 kien baghat ghalih Alfred Baldacchino u qallu li seta` kien hemm problemi legali bil-kuntratti vigenti ; ghalhekk qallu li kien hemm bzonn li jsiru kuntratti godda. Fil-kuntratti l-godda kien miftiehem fir-rigward tal-basement, illi l-kera tizdied b`Lm500 ghal Lm3500 fis-sena, u wara sentejn kellha tizdied bi Lm300, u tibqa` tizdied bi Lm300 wara kull perijodu ta` erba` snin. Dwar shop 7 u shop 12, ftehmu li l-kera tizdied b`Lm750 ghal Lm3,250 fis-sena ghal kull hanut. Wara l-31 ta` Dicembru 1997, baqa` jhallas il-kera lil Alfred Baldaccino, izda dan ma kienx jaghtih ricevuti. Fil-11 ta` Gunju 1999, kien ircieva ittra mis-sidien ta` 254, Republic Street, Valletta, dwar shop 7 biex ma jibqax ihallas kera lil Alfred Baldacchino (Dok KMC). Meta staqsa lil Baldacchino dwar l-ittra l-iehor qallu biex ma jaghtix kaz taghha. Wara sitt xhur ircieva ittra ufficjali minghand il-konvenuti (Dok KMD) fejn talbu kopja tal-kuntratti u sabiex jibda jhallas l-kera lilhom. Bi qbil mal-inkwilini l-ohra kien deciz li ma jibqghux ihallsu kera lil Baldacchino. F`Gunju 2010, meta sar jaf lil min kellu jibda jhallas il-kera, ltaqa` mal-Avukat Manduca sabiex jipprova jasal fi ftehim dwar shop 12 u dwar parti mill-basement, izda s-sidien ma accettawx il-kera u hu ddepozitaha l-

qorti. Ippreciza li dwar shop 7, ftiehem ma` Joseph Muscat li jhallas kera ta` Lm4,300 fis-sena ; dwar il-parti tal-basement li Muscat u l-familjari tieghu kellhom parti ndiviza beda jhallas Lm2,200.

Meta rega` xehed viva voce, l-attur ipprezenta zewg dokumenti Dok. BEN 1 u Dok. BEN 2. Dawn kienu zewg ittri li ntbaghtu lil Muscat dwar il-kera ta` shop 7 u ta` parti mill-basement. Kiteb illi li kien se jhallas Lm6,500 bhala kera ghall-hanut u ghal parti tal-basement. Mistoqsi mill-qorti kif wasal ghal dik il-figura, l-attur xehed illi huwa mexa fuq l-area li kien jokkupa. Kien l-ammont li kien ihallas lil Baldacchino skond il-kuntratt tal-1994. Qasam fin-nofs dak li jhallas lil Baldacchino u ta nofshom lil Muscat. Ipprezenta wkoll numru ta` ricevuti ta` kera li hallas lil Baldacchino (minn Dok. KMX sa KMZ). Dwar shop 12, jibdew mit-13 ta` Dicembru 1994 sal-15 ta` Ottobru 1998, fejn l-iskadenza kienet 31 ta` Dicembru 1997. Kien ghamel aktar hlasijiet lil Baldacchino, izda dan ma kienx tah ricevuti. Rigward il-*porterage*, jghid li din baqa` jhallasha anke sas-sena 2009, meta Baldacchino kien gie zgumbrat mill-fond (Dok. KMO sa Dok. KMW 2). Sostna li shop 7 fil-fond 249, shop 12 fil-fond 254, u l-basement ta` taht il-fond 254 huma proprjeta tal-konvenuti. **In kontro-ezami**, ikkonferma li mir-ricevuti li pprezenta rrizulta li parti mill-flus kienu jithallsu lil Westminister Securities u parti lil Regency Estates Limited. Mistoqsi jispecifika dwar meta xehed illi kien hallas Lm100,000 lil Baldacchino fi tliet pagamenti, ix-xhud wiegeb illi huwa kien ta hafna flus lil Baldacchino izda ma setax jiftakar l-ammonti.

Dr. Philip Manduca xehed dwar l-ittra esebita bhala Dok. LB 1 tal-15 ta` Gunju 2010. Spjega li l-attur kien qed jokkupa proprjeta minghajr ma jhallas kera u ghalhekk kien semma certi ammonti biex jippruvaw jirrangaw mieghu. L-ammont li ntalab mill-attur fl-ittra kienu danni ghall-okkupazzjoni.

Joseph Muscat xehed illi l-familja tieghu kienet tippossjedi parti kbira minn Regency House, il-Belt Valletta, inkluz parti ndiviza tal-basement. Ikkonferma li minn meta l-post rega` waqa` f`idejhom, u cioe` ghal sitta jew sebgha snin, l-attur kien qieghed ihallas l-arretrati ta` l-kera. Il-kera kienet tinqasam bejn il-kompropjetarji tan-naha taghhom. U cioe` mhux mal-konvenuti. L-arretrati kienu jirreferu ghal hanut li kien sitwat fil-parti taghhom tal-binja. Ghall-basement, l-attur ma kienx qed ihallas kera. Ikkonferma li kienet saret divizjoni ta` 249, Republic Street, Valletta u anke pjanti godda dwar il-fond. Ma setax ighid jekk kienx hemm pjanti tal-post kif kien fl-1952 u cioe` meta nbena. Muri l-ircevuti Dok. KM 12 a fol. 110 u 111 tal-process, ikkonferma li hemm kienet tidher il-firma tieghu. Sostna li 249 Republic Street Valletta huwa proprjeta tieghu u tal-familja tieghu. Jeskludi li fl-2007 sar ftehim gdid mal-attur dwar il-basement u shop 7. Baqa` jsostni dan anke wara li kien muri zewg ittri markati Dok. BEN1 u BEN2. Kompla jikkonferma li r-ricevuti a fol 110 u fol 111 kienu ghal hlasijiet ta` arretrati ta` kera mhux hlas ta` kera skond ftehim gdid. Il-pjanta Dok. KM1 kienu turi l-proprjeta ta` Muscat u tal-familja tieghu, mhux tal-konvenuti. F`dik il-pjanta kienet tidher dik il-parti tal-basement li qeghda taht 249, Republic Street, Valletta. Dak il-basement kellu area ta` 354 mk.

Perit Godwin Abela pprezenta rapport bi stima tal-kera annwa ta` tlett hwienet li jinsab go Regency House. Fir-rapport saret stima ghaz-zmien minn Novembru 1997 sal-5 ta` Novembru 2010 (fol 138). L-istima tal-kera ghal basement ta` 150 mk fl-1997 kienet ta` Lm9000 fis-sena. Sal-2010, il-kera telghet ghal Lm13,200 fis-sena. Dwar shop 7, l-istima tal-kera ghal 1997 kienet ta` Lm10,530. Sal-2010, il-kera telghet ghal Lm15,430.

Alfred Baldacchino kien mistoqsi dwar jekk is-sidien ta` 254, Republic Street, Valletta kienux jafu bil-kirjiet li kien ghamel. Huwa wiegeb illi skond l-ittra Dok. LB1 tat-22 ta` Lulju 1999, jidher li kienu jafu, izda ma setax ighid jekk kienux jafu dwar il-kuntratti datati 1960 u

1970. Wara li ghalaq il-kuntratt tal-attur fl-1997, huwa ma hallasx aktar kera. Muri ricevuta datata 15 ta` Ottobru 1998, xehed illi dik kienet ricevuta li harget it-tifla tieghu bhala amministatur ta` Regency Estates Ltd. Fiha jinghad illi l-attur kien hallas *on account* ghal shop 7. L-ittra kienet tirrigwarda l-parti ta` Muscat. Fir-ricevuta kien indikat iz-zmien u cioe` "*ending 31st December 1997*" (Dok. LB 2).

Ikkunsidrat :

III. <u>Risultanzi</u>

1) <u>L-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-konvenuti</u>

Fil-kawza tal-lum l-attur ressaq talba wahda li min-natura taghha hija dikjaratorja u cioe` sabiex din il-Qorti – *Tiddikjara u tiddeciedi li l-esponent qed jokkupa l-basement sottopost ghall-pjan terren kif ukoll il-hanut numru 7 u l-hanut numru 12 u l-vetrini relatati ma` dawn il-hwienet, ilkoll formanti parti mill-korp ta` bini maghruf bhala Regency House fi Triq ir-Repubblika, Valletta u accessibbli minn 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta u dan b`titlu ta` kera.*

Huwa evidenti li l-attur mhuwiex jitlob ir-revoka tal-Mandat ta` Zgumbrament li kien inhareg wara li l-kawza fl-ismijiet *Hobbs vs Regency Estates Limited* ghaddiet in gudikat fit-28 ta` Novembru 2008. <u>Ghalhekk l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet qeghdin jigu respinti</u>.

2) <u>It-talba attrici</u>

a) <u>Osservazzjonijiet</u>

Relatati mat-talba attrici, hemm it-tielet u r-raba` eccezzjonijiet.

Din il-Qorti sejra taghmel riferenza ghall-pattijiet u ghall-kondizzjonijiet tal-kuntratt tal-**<u>11 ta` Mejju 1953</u>** fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami (fol 130 et seq) dwar l- enfitewsi temporanja ta` 254, Republic Street, Valletta.

Skond il-kuntratt, ic-cens kien ghal zmien hamsa u erbghin (45) sena dekorribbli mill-1 ta` Dicembru 1952. Il-canone kien ta` Lm900 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Thallas rigal ta` Lm4,000. Fil-kaz ta` morozita` fil-pagament ta` tliet rati ta` cens jew ammont ekwivalenti, id-direttarji kellhom il-jedd li jitolbu x-xoljiment tal-koncessjoni. F`gheluq il-koncessjoni, il-koncessjonarji kellhom jedd jibqghu fil-post b`titolu ta` lokazzjoni ghal zmien erba` snin *b`kera li jigi fissat mill-awtorità kompetenti jekk ikun hemm, u diversament mill-perit approvat miz-zewg partijiet, li fiz-zewg kazi ma ghandux ikun anqas minn disa' mitt lira fis-sena, u b` kondizzjonijiet mhux anqas vantaggjuzi ghall-koncedenti mill-kuntratt enfitewtiku prezenti (eskluz pero` r- rigal ta` erbat elef lira) b'dana illi l-koncessjonarji javzaw lill-koncedenti sena qabel l-gheluq ta` l-enfitewsi li jridu l-lokazzjoni.*

L-attur jikkontendi li ghandu titolu ta` lokazzjoni fir-rigward ta` shop 7 (u l-vetrina relatata) fir-rigward ta` shop 12 (u l-vetrina relatata) u fir-rigward tal-basement ta` 254, formanti parti mill-kumpless maghruf bhala *Regency House* go Triq ir-Repubblika, Valletta. Skond l-attur, it-titolu tieghu jirrizulta minn tliet skritturi (Dok A, B u C) datati t-tlieta 5 ta` April 1994 li kkontratta ma` Regency Estates Limited li kienet l-enfitewta ta` 254, Triq ir-Repubblika (gia` Kingsway) Valletta.

Fost il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kirja, kien hemm illi l-kera kienet ghal zmien sentejn b`effett mill-1 ta` Jannar 1994. Sa xahrejn qabel l-gheluq ta` kull sena, l-

inkwilin kellu jedd itemm il-kirja. Il-kera tal-basement kienet ta` Lm3,500 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. Jekk il-kera kienet sejra tkompli wara t-31 ta` Dicembru 1995, allura l-inkwilin kellu jhallas Lm3,800 fis-sena ghal erbgha snin, u ghal kull perijodu sussegwenti ta` erbgha snin, kellu jkun hemm awment fil-kera ta` Lm300 fis-sena. Il-kera ta` shop 7 u ta` shop 12 kienet ta` Lm3,250 kull wiehed fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. Jekk il-kera kienet sejra tkompli wara 31 ta` Dicembru 1995, allura l-inkwilin kellu jhallas Lm3,600 fis-sena ghal erbgha snin, u ghal kull perijdou sussegwenti ta` erbgha snin, kellu jkun hemm awment fil-kera ta` Lm350 fis-sena. L-inkwilin kellu l-obbligu li jhallas il-kera sa tlett xhur minn meta tkun dovuta. Jekk jonqos fil-hlas inkella jikser xi patt iehor tal-kuntratt, u ma jirregolax ruhu sa xahar wara li jkun notifikat b`ittra ufficjali, il-lokatur kellu jedd ixolji l-kirja. Fi tmiem il-lokazzjoni, l-inkwilin kellu jrodd il-postijiet lura minghajr jedd ghal kumpens inkluz ghall-benefikati. L-inkwilin ma kellu l-ebda jedd jaghmel bidliet strutturali fil-post minghajr il-kunsens tal-lokatur. Lanqas ma kellu jedd jissulloka l-fond *in toto* jew *in parte* lil terzi.

Irrizulta li l-enfitewsi temporanja ghalqet fl-**<u>1 ta` Dicembru 1997</u>**.

Jidher li fis-**<u>16 ta` Settembru 1996</u>** (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza *"Hobbs et vs Regency Estates Limited"* deciza fit-28 ta` Novembru 2008 [fol 10 et seq]), Regency Estates Limited kienet avzat b`ittra ufficjali lid- direttarji u cioe` lill-konvenuti fil-kawza tal-lum li riedet izzomm il-fond b`kiri skond kif kien patwit fil-kuntratt ta` l-11 ta` Mejju 1953.

Ghalkemm il-kondizzjonijiet tal-kirja baqghu mhux determinati, jidher li Regency Estates Limited baqghet tokkupa l-fond matul l-erba` snin li fiha kellha tkun fis-sehh il-kirja skond l-istess kuntratt u anke wara l-**<u>1 ta` Dicembru 2001</u>**.

Il-kirja ta` Regency Estates Limited lill-attur saru meta kien ghadu fis-sehh il-kuntratt ta` l-11 ta` Mejju 1953.

L-attur hallas il-kera lil Regency Estates Limited ghal shop 12 u ghal shop 7 sal-**15 ta` Ottobru 1998** (ara – Dok. KMX u Dok. KMY minn fol. 323 sa 346) u ghall-basement sal-**31 ta` Dicembru 1996** (ara Dok. KMZ minn fol. 347 sa fol. 352)

Fil-**11 ta` Gunju 1999** (Dok Dok. KMC) u fit-**3 ta` Dicembru 1999** (Dok KMD) l-attur kien interpellat mill-konvenuti sabiex ighaddilhom kopja tal-kuntratti tal-kera li kellu ma` Regency Estates Limited. Kien ukoll interpellat sabiex, fl-eventwalita` li jirrizulta li l-lokazzjoni tkun saret b`termini gusti ghas-sid, allura kellu jersaq ghall-hlas tal-kera.

Din il-Qorti tghid li ghall-iskopijiet ta` din il-kawza, **mhuwiex rilevanti** jekk Regency Estates Limited kellhiex jedd tkompli tokkupa 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, wara l-1 ta` Dicembru 2001. Dak kien il-mertu tal-kawza li kienet deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta` Novembru 2008.

Rilevanti biss ghall-fini ta` din il-kawza, huwa jekk accertat li qabel ghalaq ic-cens temporanju saret kirja minn Regency Estates Limited lill-attur, il-pattijiet u l-kondizzjonijiet ta` dik il-kirja kienux jorbtu ukoll lill-konvenuti wara l-gheluq tac-cens temporanju.

b) Sottomissjonijiet

Fin-nota tieghu, l-attur jissottometti illi l-hanut 7 u l-vetrina tieghu ma jaghmlux parti mill-proprjeta tal-

konvenuti, izda mill-propjeta` tal-familja ta` Joseph Muscat u ohrajn. Dwar il-basement jghid li l-konvenuti kkonfermaw li s-sehem taghhom huwa diviz u distint u li ghalhekk dan jimplika li anke l-basement huwa diviz, kif kien konfermat minn Joseph Muscat fix-xiehda tieghu meta sostna li kienet saret divizjoni tan-naha taghhom minn mal-konvenuti. Ighid ukoll li kien ippruvat mix-xiehda tal-istess Muscat illi bejn l-2003 u l-2005 illi l-hanut u parti mill-basement kienu nkrew lill-attur. Kwindi, skond l-attur, ladarba saret il-prova li l-hanut 7 u parti mill-basement taht il-fond 249 kienu propjeta` tal-familja Muscat u ohrajn, u mhux tal-konvenuti, dawn tal-ahhar ma kellhom l-ebda jedd jesigu l-izgumbrament tieghu.

Ghar-rigward tal-hanut numru 12 u l-parti tal-basement li qeghda taht il-fond numru 254, l-attur isostni li l-posizzjoni legali hija identika ghal dak li rrizulta fil-kawza ***Palmier vs Hobbs et*** li kienet deciza minn din il-Qorti fil-31 ta` Dicembru 2012. Isostni li l-allegazzjoni tal-konvenuti li Regency Estates Limited kienet issullokat lill-attur il-basement, l-hanut 7 u l-hanut 12 fil-fond 254 hija nfondata ghaliex jirrizulta li l-kirjiet li saru bejn Regency Estates Limited u l-attur saru fil-5 ta` April 1994, jigifieri gew esegwiti fil-kors ta` l-kuntratt ta` cens temporanju. Ikompli li l-Art 1530 tal-Kap 16 ghandu japplika ghal din il-kwistjoni ghaliex l-kondizzjonijiet pattwiti bejn il-partjiet kienu gusti. Fl-ahharnett l-attur jissottometti li una volta illi l-kondizzjonijiet tal-kuntratti li jikkoncernaw l-hanut 12 u parti mill-basement huma gusti b'mod allura li l-Art 1530 tal-Kap 16 huwa applikabbli, u tenut kont li dawk il-kuntratti saru qabel 1 ta` Gunju 1995, allura kienu koperti mill-Art 3 tal-Kap 69 u ghalhekk l-kirjiet baqghu fis-sehh *ope legis*.

<u>Fin-nota taghhom, il-konvenuti</u> jissottomettu li huma s-sidien tal-fond 254, Republic street, Valletta. Il-fond kien inghata b`cens temporanju li ghalaq fl-1 ta` Dicembru 1997. Meta intemm ic-cens, l-enfitewta kellu dritt ikompli jokkupa l-fond ghal erbgha snin ohra b'titolu ta` kera taht kondizzjonijiet li kellhom jigu miftehma bejn

is-sidien u c-censwalist. Ma sar l-ebda ftehim u permezz ta` sentenza tal-Qorti ta` l-Appell tat-28 ta` Novembru 2008, dak li kien ic-censwalist kien ordnat jizgombra. Skond il-konvenuti, il-persuni kollha li jokkupaw il-fond 254 jew parti minnu, inkluz l-attur, qatt ma hallsu xejn lis-sidien, u t-titolu vantat minnhom qatt ma kien rikonoxxjut mis-sidien.

Dwar is-sottomissjoni tal-attur li ghandu titolu ta` kera skond l-Art 1530 tal-Kap 16, il-konvenuti jsostnu li l-principji tas-sentenza fil-kawza ***Zahra vs Frendo*** mhumiex applikabbli ghall-kaz tal-lum ghaliex ghal tal-lum ghandu japplika l-principju li meta jispicca t-titolu ta` sullokatur, jispicca wkoll fil-konfront tas-sid, it-titolu ta` subinkwilin. Il-konvenuti jaghmlu riferenza ghas-sentenzi fil-kawzi ***Pace vs Pellegrini*** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fid-19 ta` Ottobru 1962, ***Davidson vs Azzopardi*** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta` Marzu 1962, ***Mamo vs Borg Costanzi*** deciza mill-Qorti tal-Kummerc fil-11 ta` Marzu 1994 u ***Gollcher et vs Royal Overseas League*** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-1 ta` Dicembru 2006.

Dwar is-sottomissjoni attrici li l-kirja saret b'kondizzjonijiet gusti, il-konvenuti sostnew illi ma hemmx kondizzjonijiet gusti meta wara koncessjoni tant twila fis-snin, ezatt qabel li l-proprjeta tkun sejra tmur lura ghand is-sidien, ic-cenwsalist jidhol fi ftehim ta` lokazzjoni biex jipprova jcahhad lis-sidien mill-uzu ta` l-proprjeta. Ghamlu riferenza ghas-sentenzi tal-Qorti tal-Appell tal-4 ta` April 2001 fil-kawza ***Bugeja vs Lantieri*** u tal-5 ta` Ottubru 1998 fil-kawza ***Cassar vs Dowling***.

Il-konvenuti jaghlqu b`hames punti : i) li jekk l-kondizzjonijiet mhumiex vantaggjuzi bizzejjed, il-kirja ma kellhiex tinghata ; ii) li l-Qorti ghandha tikkonsidra c-cirkostanzi fattwali meta gie konkluz il-ftehim ; iii) li l-kirja ma tistax tkun ta` pregudizzju ghas-sidien ; iv) li jekk kienx hemm kondizzjonijiet gusti ghandu jigi konsiderat fiz-zmien tal-kirja u v) li l-Qorti ghandha tikkonsidra biss jekk

il-ftehim kienx ta` vantagg ghas-sidien. Ghamlu riferenza ghas-sentenzi tal-Qorti tal-Appell fil-kawzi ***Magri vs Aeroflot Russian International Airlines*** deciza fil-1 ta` Lulju 2005, ***Muscat vs Lautier*** deciza fit-30 ta` Lulju 2010 u ***Bugeja vs Lantieri*** **(mhux "Lacantier" – kif erroneament indikat mill-konvenuti – ara fol 390)** tal-4 ta` April 2004.

c) Konsiderazzjonijiet

Din il-Qorti **accertat,** anke b`riferenza ghan-nota ta` sottomissjonijiet tal-konvenuti, illi fil-kirja li Regency Estates Limited tat lill-attur, ma kien hemm xejn li jindika malafede inkella xi stratagemma mahluq apposta sabiex jigu pregudikati l-konvenuti.

Sabiex il-Qorti tuza l-kliem taghha fis-sentenza tal-14 ta` Ottubru 1910 fil-kawza **"*Micallef vs Apap*"** (Vol.XXI.II.148) dak tal-lum **ma kienx kaz** fejn *tali patti potrebbero essere stati stipulate deliberatamente e maliziosamente a discapito delle ragioni di simili successori.*

Daqstant iehor kien **accertat** li dik ta` bejn Regency Estates Limited u l-attur kienet lokazzjoni **mhux** sullokazzjoni.

Din il-Qorti tirreferi ghall-iskritturi ta` lokazzjoni u ghall-provi l-ohra akkwiziti li jeskludu ghal kollox sullokazzjoni. Il-fatt li l-attur baqa` jhallas lil Regency Estates Limited anke wara li ghalaq ic-cens temporanju, u matul il-perijodu ta` erba` snin ta` wara l-gheluq tac-cens fejn it-titolu ta` Regency Estates Limited sar dak ta` lokazzjoni, ma kienx jaqleb it-titolu tal-attur ghal wiehed ta` sullokazzjoni. Dan ghaliex l-attur baqa` bl-istess ftehim li kellu u ma dahal f`ebda patt gdid ma` Regency Estates Limited. Kif appena l-attur kien mgharraf mill-

konvenuti li Regency Estates Limited ma kellhiex aktar titolu fi 254, Republic Street, Valletta, huwa waqaf milli jhallas lil Regency Estates Limited. Il-fatt li wara lanqas lill-konvenuti ma hallas ma jfissirx li l-kirja ntemmu. Il-kirjijiet jintemmu biss b`dikjarazzjoni gudizzjarja – propju dak li qeghdin jaghmlu l-konvenuti bl-ewwel talba tar-rikonvenzjoni.

Jibqa` l-kwesit : jistghux ghall-kaz tal-lum jigu applikati d- disposizzjonijiet tal-Art.1530 tal-Kap.16.

L-<u>Art 1530 tal-Kap 16</u> jaqra hekk –

(1) Il-ghoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-haga taht fedekommess jew b'uzufrutt, jew taht titolu iehor temporanju jew li jista` jinhall, jiswa wkoll kwantu ghas-successuri tieghu, jekk ikun sar taht kondizzjonijiet gusti, u ghal zmien mhux izjed minn tmien snin, fil-kaz ta` raba', jew erba' snin, fil-kaz ta` bini, jew ghal zmien soltu skont l-uzu, fil-kaz ta` hwejjeg mobbli, jew ghal kull zmien aqsar minn kull wiehed miz-zminijiet fuq imsemmija, fil-kaz ta` beni li l-kiri taghhom ghal aktar minn dak iz-zmien aqsar huwa ipprojbit.

(2) Il-kiri moghti ghal zmien itwal mill-persuna li tippossjedi l-haga kif jinghad hawn fuq, jigi, fuq talba tas-successuri tieghu fil-pussess tal-haga, imnaqqas ghaz-zmien xieraq, u dan iz-zmien jibda jghodd minn dak in-nhar tal-kuntratt.

Sabiex jiskatta l-Art.1530 tal-Kap.16, il-presuppost hu li hemm kirja. Fil-kaz tal-lum hemm tliet kirjiet regolati minn tliet skritturi separati. Din il-Qorti accertat ruhha li kirja kien hemm. Issa l-kwistjoni hija jekk fil-kaz tal-lum kienux gusti inkella le fil- konfront tal-konvenuti l-kondizzjonijiet tal-kirja bejn Regency Estates Limited u l-attur fic-cirkostanzi previsti fis-subinciz (1) tal-Art.1530 tal-Kap.16. Jekk jirrizulta li l-kundizzjonijiet kienu gusti, allura l- kirja

jorbtu ukoll lill-konvenuti. Jekk jirrizulta li ma kienux, allura mal-gheluq tac-cens temporanju, l-attur spicca minghajr titolu validu fil-ligi.

Qabel tghaddi ghall-analizi tal-pattijiet u kondizzjonijiet tal-kirja, din il-Qorti tghid li ma jirrizultax li l-konvenuti qatt irrikonoxxew espress jew implicitu lill-attur bhala l-inkwilin taghhom.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tad-9 ta` Jannar 1886 fil-kawza "***Tabone et vs Borg et*"** (Vol.XI.13) wara li saret riferenza ghall-Art.1283 tal-Ordinanza VII tal-1868 (u cioe` l-Art.1530 tal-lum) kien inghad li dik id-disposizzjoni kienet tidderoga mill-principju "*resoluto jure dantis solvitur et jus accipientis"* li ghalih ghamlu riferenza l-konvenuti fil-paragrafu 1.2 tar-risposta guramentata taghhom. Ladarba d-disposizzjoni kienet in deroga ta` dak il-principju, il-koncessjoni li taghti d-disposizzjoni ma tistax *tigi estiza b`mod illimitat izda ghandha tkun ristretta ghal kazijiet genwini ta` lokazzjonijiet li skond il-vot tal-ligi verament ikunu jiswew in rispett ghall-interess tal-propjetarju li jkun qieghjed jikkonsolida.* (ara Appell Inferjuri – "***Briffa et vs Camilleri*"** – 20 ta` Ottubru 2003).

Fis-sentenza taghha tal-14 ta` Ottubru 1910 fil-kawza **"*Micallef vs Apap*"** (Vol.XXI.II.148) din il-Qorti ghamlet analizi qasira tar-*raison d`etre* ta` dak li llum huwa l-Art 1530 –

Attesocche` lo scopo che si prefisse il legislatore nel dettare la disposizione predetta emerge dalla medesima locuzione enunciativa della stessa, la quale dopo di aver espresso accenno al gravato di un fedecommesso ed all'usufruttuario, comprende nella restrizione imposta qualunque possessore a qualsiasi titolo temporaneo e risolubile. Tale scopo e` evidentemente diretto a tutelare le ragioni del successore nel possesso di un fondo concesso ad un titolo temporaneo o risolubile, non meno che quello del locatore del fondo in tal guisa concesso,

imperocche` siccome in caso di transito dei beni locati al vocato in un fedecommesso, di consolidazione nell'ipotesi di estinzione di un usufrutto, di una concessione enfiteutica, il contratto locatizio fatto dal precedente possessore dev'essere rispettato, in pari modo il successore nel possesso di tali beni non dev'essere inceppato nell'esercizio dei suoi legittimi diritti, costringendolo a stare a patti stipulati dal precedente possessore del fondo quando tali patti potrebbero essere pregiudizievoli agli interessi del successore nel possesso dei beni gia posseduti a titolo risolubile ...

Diversi kienu l-pronunzjamenti tal-Qrati taghna dwar il-kriterji li ghandhom jiddeterminaw fejn kondizzjonijiet ikunu gusti inkella le.

Fis-sentenza taghha tal-1 ta` Lulju 2005 fil-kawza **"*Magri et vs Aeoroflot Russian International Airlines et*"** (citata mill-konvenuti) il-Qorti tal-Appell dahlet fil-principji li ghandhom jirregolaw il-kwistjoni u zvolgiet il-hsieb taghha hekk –

Billi l-vertenza odjerna ticcentra ruhha principalment dwar l-interpretazzjoni ta` dan l-artikolu u tal-frazi 'kundizzjonijiet gusti' ikun utili wkoll li jigu ribaditi certi principji enuncjati mill-Qrati taghna dwar dan l-artikolu. Tali principji gew trattati* ***funditus*** *mill-Qorti tal-Appell ... F`decizjoni recenti fl-ismijiet ***Angelo Zahra v. Vincent Pisani et*** *deciza fl-1 ta` April, 2005 fejn intqal illi –*

"Fid-decizjoni *in re:* ***Gemma Brownrigg et v. Angelo Grima et*** *moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta` Gunju, 2002 fejn si tratta ta` kirja maghmula mill-uzufruttwarju 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-uzufrutttwarju 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 v. Carmen Lantieri** *moghtija fl-4 ta` April, 2004 il-Qorti tal-Appell spjegat li fil-verifika dwar jekk il-kundizzjonijiet tal-kirja kienux 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 ilproprjeta` 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 tal-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 that 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 fil-kumplessita` 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 kenitx 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 ragjonevolment 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."

Anke fuq l-iskorta tal-premess, din il-Qorti sejra **tislet** dawn il-principji –

i) Ma hemm l-ebda regoli prestabbiliti u fissi ta` kif jigi sodisfatt il-kriterju volut mill-Art.1530(1) tal-Kap.16 (ara **"*Bugeja et vs Lantieri et*"** op. cit.).

ii) Il-Qorti ghandha d-diskrezzjoni li tiddeciedi abbazi tal-fatti u cirkostanzi tal-kaz jekk il-kirja kenitx vantaggjuza ghad-direttarji (fil-kaz ta` cens temporanju) [ara – **"*Sammut vs Cassar et*"** – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 19 ta` April 1899 – Vol.XVI.II.52 – *in siffatta materia e` lasciata all`apprezzamento dei tribunali la quistione relativa alla validita` della locazione]*

iii) Il-quantum tal-kera huwa meqjus bhal l-element l-aktar importanti u vitali fl-ezercizzju biex jigi stabbilit jekk il-kundizzjonijiet tal-kirja kienux gusti inkella le. Pero` dak il-fattur mhuwiex l-uniku element ad eskluzjoni ta` ohrajn. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tas-6 ta` Ottubru 1999 fil-kawza **"*Bellizzi et vs Matrenza noe*"** hemm aspetti ohra tal-ftehim li jistghu jkunu daqstant determinanti fid-deliberazzjoni tal-Qorti.

iv) Fl-ezercizzju tad-diskrezzjoni taghha dwar x'hinuma "*kondizzjonijiet gusti*", il-Qorti ghandha tqis li huwa dmir tal-enfitewta li "jiehu *kura ragonevoli ta` l-interessi tas-sid, ghax altrimenti din tkun interpretazzjoni ta` ligi li timporta virtwalment konfiska "in aeternum" ghall-proprjetarju ; interpretazzjoni brutali u indifferenti li ma ghandiex tigi segwita"* [ara – **"*Wismayer vs Saydon*"** - Qorti tal-Kummerc – 7 ta` Gunju 1983).

v) Inoltre li l-kundizzjonijiet tal-kirja jkunu gusti huwa fl-interess taz-zewg partijiet. Fis-sentenza taghha tat-30 ta` April 1997 fil-kawza **"*Tonna et vs Borg*"** il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

... Kondizzjonijiet kellhom ikunu gusti kemm oggettivament fir-rigward tan-negozju konkjuz, kif ukoll soggettivament fir-rigward tad-direttarju li kellu eventwalment ikun kostrett li jirrikonoxxi dik il-kirja jekk tkun taht kundizzjonijiet gusti. L-interess taz-zewg kontraenti johrog proprju minn dan ir-riskju reali li dik il-kirja "ma tkunx tiswa" fir-rigward tas-sid direttarju, u ghalhekk tigi bla ebda effett fil-konfront tieghu. U taht dan l-aspett hu ovvju illi l-interess ta` l-inkwilin hu ferm akbar minn dak ta` l-enfitewta li, bhala regola, terminata l-koncessjoni ma jibqghalux wisq aktar interess fil-fond u fil-kirja.

vi) Kif inghad mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza taghha fil-kawza **"*Briffa vs Camilleri*"** (op. cit.) –

... l-apprezzament tal-kondizzjonijiet li tahthom tkun saret il-kirja, konsiderati fl-assjem taghhom, kellu jkun wiehed oggettiv, kemm jista` jkun bazat fuq elementi fattwali, ghalkemm mhux eskluz l-involviment ta` indagini soggettiva dwar l-elementi li jkunu ddeterminaw l-"idem placitum consensus" meta jkun gie finalizzat il-ftehim tal-kiri.

Sabiex jigi deciz jekk il-kirja kenitx wahda skond kundizzjonijiet gusti wiehed irid ihares lejn **id-data tal-kuntratti u cioe` l-5 ta` April 1994**. Dan johrog car anke mill-kliem tal-Art.1530 tal-Kap.16 (ara - "***Magri et vs Aeoroflot Russian International Airlines et***" – op. cit.)

L-attur isostni li l-kondizzjonijiet tal-kirja kienu gusti. Il-konvenuti jghidu bil-maqlub.

Il-konvenuti jistriehu **kwazi ghal kollox** fuq it-tabulated *rental values* li stabilixxa l-Perit Godwin Abela (fol.138 u 139). Ghall-fini tal-kejl tal-*quantum* tal-kera, il-kriterju li ghandu jigi adottat huma r-regoli tas-suq.

Din il-Qorti ezaminat bir-reqqa id-dokument rilaxxjat mill-Perit Godwin Abela u sabet li ghar-rigward tal-hwienet kollha fil-kumpless ta` Regency House, Republic Street, Valletta, inkluz il-hwienet in kwistjoni tal-attur, ir-rental *values* kienu jkopru s-snin **bejn l-1997 u l-2010.**

L-ewwel sena hija indikattiva tas-sena meta ghalaq il-kuntratt tac-cens.

Din il-Qorti assolutament m`ghandha l-ebda prova min-naha tal-konvenuti ta` kemm kien ir-*rental value* tal-ambjenti indikati fl-ewwel talba attrici fil-5 ta` April 1994.

Ghal din il-Qorti iz-zmien rilevanti huwa d-data tal-kuntratt tal-kera mhux id-data tal-gheluq tac-cens.

Tal-ewwel kienet prova vitali u determinanti ghall-konvenuti liema prova pero` baqghet ma saritx.

Din il-Qorti *ex lege* marbuta li tiggudika "*iuxta allegata et probata".* Dan il-principju jghodd bil-bosta fir-rigward tal-konvenuti billi kienu huma li ressqu t-talbiet rikonvenjonali dwar it-titolu tal-attur.

Il-kuntratti in kwistjoni saru **qabel** l-1995 u ghalhekk wara t-tmiem tal-perijodu originali tal-kirja l-attur kien igawdi minn protezzjoni skond id-disposizzjonijiet tal-Kap.69 tal- Ligijiet ta` Malta. Fil-kuntratti, il-kontraenti hasbu sabiex l-kera li ghall-ewwel sentejn kienet miftehma fl-ammont ta` Lm3,500 fis-sena fir-rigward tal-basement u Lm3,250 fir-rigward taz-zewg hwienet tibqa` toghla b`Lm300 ghal basement u Lm350 ghal hwienet, fis-sena fil-kaz li fi tmiem l-erbgha snin l-attur ighazel li jgedded il-kirja. Mela ghalkemm l-attur kien se jkollu protezzjoni bil-Kap.69, u allura kull awment eventwali kien ikun regolat skond il-Kap.69, il-kontraenti holqu regim iehor ta` awmenti li fil-principju ma kienx ta` zvantagg ghas-sidien. Inoltre, b`effett tad-disposizzjonijiet l-Att X tal-2009, il-kirja in kwistjoni, ghax hija kummercjali, ghandha terminu li huwa determinat *ope legis.*

Din il-Qorti tista` tasal biex tifhem l-argument tal-konvenuti meta jghidu li l-kera seta` kien oghla konsiderata l-lokalita` tal-fond u n-natura kummercjali tieghu. Pero` fin-nuqqas ta` prova in linea mal-argument taghhom, li setghet issir permezz ta` opinjoni esperta jew permezz tal-prova dwar kif fondi simili fl-istess lokalita` kienu gew mikrija fiz-zmien meta sar il-kuntratt tal-lokazzjoni de quo u mhux f`xi zmien iehor, din il-Qorti ma tistax oggettivament tqis il-kera patwita mal-attur bhala

fiha nnfisha ngusta jew pregudizzjevoli ghall-interessi tad-direttarji, jew irrealistika jew li mhux rifless tal-valur tas-suq meta gie konkluz il-ftehim.

Din il-Qorti qieset ukoll il-kondizzjonijiet **l-ohra** tal-kirja (li ghalihom diga` ghamlet riferenza) u ma ssibx li dawn kienu aktar gravuzi ghad-direttarji konsiderata n-natura taghhom u l-istat tad-dritt fiz-zmien meta sar il-ftehim tal-kirja. Din il-Qorti qieset il-kondizzjonijiet mhux b`mod izolat izda fil-kuntest tal-ftehim fl-interezza tieghu. Ma kienx pruvat li kien hemm fil-ftehim xi kundizzjonijiet tant ingusti li jxejjnu r-ragjonevolezza tal-kundizzjonijiet kollha. Anke l-fatt wahdu li l-kirja saru tliet snin qabel ghalaq ic-cens ma jittrasformax il-ftehim f`tentattiv sabiex id-direttarji jigu mpeduti milli jirriprendu pussess tal-ambjenti in kwistjoni, propju ghaliex fl-assjem, ma hemmx il-prova li l-kirja saru *under unfair conditions.*

Fil-kaz tas-sentenza fil-kawza **"*Bellizzi et vs Matrenza noe*"** (op. cit.) *l-ftehim ta` kiri sar appena sentejn qabel ma giet terminata l-koncessjoni enfitewtika* eppure fuq dak il-fatt wahdu il-Qorti ma setghetx tikkonkludi li l-kirja *saret under "unfair conditions".*

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi –

Qeghda tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti ghat-talba tal-attur.

Qeghda tilqa` t-talba tal-attur.

Qeghda tilqa` l-eccezzjonijiet tal-attur ghar-rikonvenzjoni tal-konvenuti.

Qeghda tichad it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti.

U qeghda tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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