MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tal-25 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 1046/2007

Antonia sive Tanya Cassar ID 75449(M)
u zewgha Godwin Cassar ID 649050(M),
ghal kull interess li jista' jkollu

vs

Gino Gauci Maistre ID 162625(M) u
Josephine Gauci Maistre ID 815230(M), mizzewgin
B'digriet moghti 12 ta' Frar 2009 l-isem ghandu
jaqra Kevin Gauci Maistre stante l-mewt tal-konvenuta
Josephine Gauci Maistre,
u b'digriet tas-16 ta' Frar 2011 l-atti gew trasfuzi f'isem
Kevin Gauci Maistre stante il-mewt ta' Gino
Gauci Maistre

Il-Qorti :

Rat r-rikors guramentat tar-rikorrenti guramentat minn Godwin Cassar, tad-9 t'Ottubru 2007, li jaqra hekk :

1. “Illi in forza ta’ kuntratt fit-22 t’Ottubru 1959, minn Nutar Dottor Anthony Gatt, Dok”A”, Dr Joseph Vella ikkonceda b’titolu ta’ enfitewsi temporanea il-fond 130, maghruf ukoll bhala “Tigris” 130, Fleur de Lys Road, Birkirkara, lill-intimat Gino Gauci Maistre il-perijodu rimanenti t’ circa tmintax –il sena mill-koncessjoni ta’ enfitewsi temporanja ta’ ghoxrin sena moghtija minn Dr Paolo Grech lil Dr Joseph Vella u dan in forza ta’ kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Anthony Gatt ipublikat fil-5 t’Awwissu 1957, Dok.”B”l-enfitewta l-gdid gie rikonoxxut mill-allura Direttarju Dr Paolo Grech, in-nannu tar-rikorrenti Antonia sive Tanya Cassar;

2. Illi 1-proprieta’ tal-fond giet ereditata mill-esponenti Antonia sive Tanya Cassar b’legat in forza ta’ testament ippublikat min-Nutar Dottor Pierre Cassar fit-18 ta’ Novembru 2003, kopja tac-certifkat tal-mewt, ricerki, testment u dikjarazzjoni causa mortis esebiti Dok “C”, “D”, “E”,”F” u “G”;

3. Illi l-koncessjoni ta’ enfitewsi temporanja skadiet f’Awissu 1977 cioe’ ghoxrin sena wara l-koncessjoni originali;

4. Illi minkejja li 1-emendi fil-Kap 158 tal-Ligi tad-dekontroll ghaddew wara u cioe’ fl-1979 u c-cens temporanju skada fl-1977, il-partijiet sussegwentement, u volontarjament taw esekuzzjoni ghad-disposizzjonijiet ta’ dik il-Ligi fis-sens illi sar wiehed ta’ kera a bazi ta’ 1-ammont doppju ta’ cens u revizjonijiet periodici kull hmistax-il sena u dan fit-termini ta’ 1-artikolu 12 tal-Kap 158 u biex b’hekk taw effett ghad-disposizzjonijiet imsemmija tal-Kap 158;

5. Illi a bazi ta’ dan, il-kera kien dovut ghall-awment fl-1992 u hmistax-il sena wara fl-2007;

6. Illi 1-intimat interpellat ma jridx jaghti effett ghal din 1-esekuzzjoni u awment fil-kera minkejja li gie diversament interpellat;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din 1-Onorabbli Qorti joghogbha tiddikjara u tiddeciedi illi:

1. r-relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet dwar il-fond 130, Fleur de Lys Road, Birkirkara, gieli maghrufa ukoll bhala "Tigris" hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158;

2. tiddikjara u tiddeciedi illi 1-ammont ta' kera huwa fit-termini tal-Kap 158 u tiffissa tali kera;

3. tordna l-pubblikazzjoni ta' l-Att Notarili relativ bil-kondizzjonijiet li jinkorporaw id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158, u tiffissa lok jum u hin ghal tali pubblikazzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mis-socjeta' rikorrenti u l-elenku ta' dokumenti esebiti mar-rikors guramentat;

Rat li l-atti tar-rikors guramentat u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-intimati skond il-ligi;

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati tad-9 ta' Novembru 2007 li taqra hekk :

1. Illi primarjament in-nullita' tar-Rikors Numru 1046/2007 stante li r-rikors m' huwiex guramentat mir-Rikorrenti Antonia sive Tanya Cassar izda minn zewgha li jinsab involut f' din il-kawza biss "ghal kull interess li jista 'jkollu" kif jidher ahjar fl-okkju tal-imsemmi rikors.

2. Illi 1-varjazzjoni fil-kundizzonijiet tal-kirja tal-fond 130, "Tigris", Fleur de Lys Road, Birkirkara hija kompetenza tal-Bord li Jirregola 1-Kera u dan fit-terminu tat-tigdid tal-kirja u mhux ta din 1- Onorabbli Qorti.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kondizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 illum inkorporat fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ma japplikawx ghal-lokazzjoni in ezami stante li meta ntemmet il-koncessjoni enfitewtika temporanja l-esponenti kienu ftiehmu mal-

awtrici tar-Rikorrenti, u cioe' il-mejta Emily Stivala li jokkupaw il-fond taht titolu gdid ta' kera taht kundizzjonijiet godda nhar is-26 ta' Lulju 1977 izda fl-ebda stadju, l-anqas, wara l-ewwel hmistax-il sena, ma l-partijiet fthemu li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 ghandu jkun applikabbli ghal-lokazzjoni in kwistjoni u lanqas ma ntalbu li kera tigi riveduta tant li 1-kera ghada 1-istess kif kienet meta saret il-lokazzjoni originarjament u ghaldaqstant din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad bl-ispejjez kollha t-talbiet tar-rikorrenti Antonia sive Tanya Cassar et.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez."

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat il-verbal tal-10 ta' Jannar 2008 illi bih l-intimat irtira l-ewwel eccezzjoni tieghu (a fol. 44);

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tal-10 ta' Jannar 2010 illi bih giet nominata l-Assistent Gudizzjarju illi Magistrat Dr. Josette Demicoli;

Rat il-verbal tat-12 ta' Frar 2009 illi bih l-intimat irtira t-tieni eccezzjoni tieghu a fol. 63;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tat-12 ta' Frar 2009 illi bih gie nominat Dr. Stefano Filletti u li bih il-Qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Kevin Gauci Maistre in segwitu tal-mewt tal-intimat Gino Gauci Maistre;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Legali Dr. Stefano Filletti tat-22 ta' Settembru 2011 minnu mahlufa 10 ta' Jannar 2012;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi tas-19 ta' Lulju 2012 a fol. 188;

Rat in-nota t'osservazzjonijiet tal-intimat Kevin Gauci Maistre 14 ta' Gunju 2013 a fol. 196 ;

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Skond l-Affidavit kongunt (DOK SF1) tal-atturi Tanya Cassar u zewgha Godwin Cassar, a fol 47 u 48, jirrizulta, illi l-attrici ma kinitx prezenti ma' ommha, s-sid tal-fond meritu tar-rikors promotorju, meta marret tkellem lill-konvenut Gino Gauci Maistre fil-fond 130, "Tigris" Fleur-de-Lys Road, Birkirkara. L-attrici stqarret illi **qatt ma kienet dahlet go dan il-fond hlief wara l-mewt ta' ommha**, u cjoe' wara l- **24 ta' Novembru 2003**.

Iddikjarat ukoll illi l-kuntratt tac-cens tan-Nutar Anthony Gatt, datat 22 ta Ottubru 1959, li jirreferi ghall-kuntratt tan-Nutar Joseph Gatt, datat 5 ta' Awwissu 1957, kien jitlob li d-dar tinzamm f'stat tajjeb. Pero', prezentement, l-attrici stqarret illi l-fond jidher li kellu bzonn il-manutenzjoni, b'mod specjalment ghall-aperturi.

L-attrici stqarret illi jekk kien sar xi arrangament bejn ommha (li kellha tlieta u sittin (63) sena dak iz-zmien) u l-konvenut, dan kien zgur mera tolleranza ghaliex ma setghetx taghmel mod iehor dak iz-zmien, peress li kien hemm theddida li c-cwievet tal-fond jinghataw il-*Housing Authority*. L-attrici kompliet billi qalet illi ommha kienet riedet taghtiha c-cwievet sabiex l-attrici tabita gewwa din id-dar flimkien mal-familja taghha.

L-attrici kkonkludiet billi qalet illi hi, u ommha, hallsu aktar flus f'taxxi ta' denunzja milli dahhlu kera.

In kontro-ezami, l-attrici, Antonia sive Tanya Cassar, ikkonfermat il-kontenut ta l-affidavit taghha, u xehedet illi ma tafx li kien sar xi kuntratt wara li skadew iz-zewg

kuntratti ta' cens. L-attrici ddikjarat illi ma kinitx taf lill-konvenut, qatt ma kienet ratu u qatt ma kelimitu.

L-attrici xehedet illi ma kinitx taf li saret spezzjoni fil-fond u kkonfermat illi ommha kienet lesta taccetta mitt lira (Lm 100) fis-sena minflok l-ammont ta' mija u tmien liri (Lm 108) kif kienet talbet originarjament. L-attrici stqarret ukoll illi ma kinitx taf li ommha kienet ghamlet offerta sabiex tbiegh il-fond lill-konvenut. L-attrici fil-fatt iddikjarat illi ommha riedet thalli l-fond lilha stess (Tanya Cassar).

L-attrici kkonfermat illi fuq ir-ricevuti li kienu nghataw lill-konvenut kien hemm miktub "new rent", pero' l-attrici ma kinitx taf ghaliex ommha kienet kitbet hekk. Meta l-attrici giet mistoqsija ghaliex ommha ma talbitx l-awment fil-kera, hekk kif kienet tistabilixxi 1-ligi, l-attrici stqarret illi ommha ma kinitx taf li kellha d-dritt ghall-awment.

L-attrici xehdet illi hija ma kienitx konsapevoli tad-diskussjonjiet li setghu graw bejn ommha u 1-konvenut il ghaliex hija ma kienitx prezenti. L-attrici kienet taf biss illi ommha riedet thalli d-dar imsemmija lilha. Meta omm l-attrici mietet, il-ktieb tal-kera gie ttrasferjt lill-attrici. L-attrici kkonfermat illi 1-konvenut hallasha darbtejn jew tlieta qabel ma gew intavolati il-proceduri 1-Qorti.

Il-konvenut Kevin Gauci Maistre, (a fol. 126 et. seq.), xehed illi hu kien ilu jghix minn twelidu, u ghadu jghix ma' missieru, l-konvenut, fil-fond 130, Tigris, Fleur-de-Lys Road, Birkirkara. Kevin Gauci Maistre sostna illi l-genituri tieghu minn dejjem kienu jghidu li kien hemm rapport tajjeb bejnhom u sid il-kera, u cioe' kemm ma' l-attrici, kif ukoll ma' ommha. Iddikjara illi huma qatt ma ircevew xi ittra sabiex jitilqu mill-fond.

Gauci Maistre ftakar illi meta kien skada c-cens temporanju, l-genituri tieghu kienu lahqu ftehim mas-sidien sabiex il-fond jinghata fuq titolu ta' kera. Fil-fatt, huwa ftakar illi dak iz-zmien, omm l-attrici kienet offriet id-dar lill-konvenut u lill-martu bil-prezz ta' erbat elef lira Maltin (Lm 4,000). Minkejja dan, il-konvenut flimkien ma' martu kienu ddecidew li jibqghu bil-kera. Gauci Maistre

ma jiftakarx li kienet saret xi diskussjoni fuq revizjoni tal-kera. Lanqas ma kien jaf b'dan, hlief ghal xi zmien qabel ma giet intavolata din il-kawza.

Ix-xhud iddikjara illi ma jiftakarx id-dettalji dwar il-ftehim tal-kera ghaliex kellu biss erbatax (14) - il sena, pero' ftakar illi ma setghax jifhem ghaliex il-genituri tieghu ma kienux xtraw il-propjeta' ghall-prezz ta' erbat-elef lira Maltin (Lm 4,000). Gauci Maistre ma kienx prezenti ghall-laqghat bejn is-sidien u 1-genituri tieghu fuq ir-revizjoni tal-kera, u qatt ma nfurmawh dwar dan.

Ix-xhud qal illi ghall-ahhar erba' (4) snin kien hu li kien jiehu hsieb il-hlas tal-kera. Qabel dan iz-zmien il-hlas kien isir minn missieru il-konvenut, darbtejn fis-sena. Meta s-sidien waqfu jaccettaw il-kera, 1-konvenut beda jiddepozita 1-kera permezz ta' cedola fil-Qorti. Il-hlas tal-kera dejjem kien isir permezz ta' cekk. Mal-hlas, is-sidien kienu jaghtu ricevuta lill-konvenut. Meta omm l-attrici kienet hajja, kienu jhallsu lilha, u meta mietet, kienu jhallsu lill-attrici Tanya Cassar.

Kevin Gauci Maistre sostna illi ma kellux residenza alternattiva jew propjeta' ohra.

Fl-affidavit tieghu l-konvenut Gino Gauci Maistre (a fol. 136 u 137), stqarr illi huwa kien l-inkwilin tal-fond 130, Tigris, Fleur-de-Lys Road, Birkirkara, flimkien ma martu sal-mewt taghha fis-17 ta' Jannar 2008, u ibnu Kevin Gauci Maistre.

Il-konvenut iddikjara illi kien akkwista l-fond matul iz-zwieg tieghu minghand l-Avukat Dr. Joseph Vella, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, 22 ta' Ottubru 1959. Il-fond kien soggett ghal cens annwu u temporanju ta' hamsa u erbghin lira (Lm 45). Il-konvenut stqarr illi kien akkwista wkoll bicca art, fejn illum hemm il-gnien tad-dar, minghand Dr. Paolo Grech permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt tal-21 ta' Dicembru 1959. Ic-cens kien ta' hames Liri (Lm 5) fis-sena.

Il-konvenut qal illi meta l-enfitewsi hawn fuq imsemmija ghalqet fis-26 ta’ Lulju 1977, is-sid Emily Stivala, (omm l-attrici), kienet marret tispezzjona d-dar, flimkien ma’ l-attrici. Is-sid kienet staqsiet lill-konvenut jekk riedx jixtri d-dar ghall-prezz ta’ erbat elef lira (Lm 4,000). Il-konvenut stqarr ill dak iz-zmien ma kellux il-mezzi sabiex jixtri d-dar, u allura kellu jibqa’ jikri l-fond, ghall-prezz ta’ mitt lira (Lm 100) fis-sena. Il-konvenut iddikjara illi fuq l-ewwel ricevuta wara l-iskadenza tal-kuntrat, is-sid kitbet “new rent.” Din ir-ricevuta kienet datata 26 ta’ Lulju 1977. Dakinhar stess, il-konvenut kien hallas ammont ta’ hamsin lira (Lm 50) ghall-perjodu ta’ sitt (6) xhur.

Il-konvenut iddikjara illi s-sid qatt ma avvicinathom sabiex il-kera tigi riveduta. Meta mietet Emily Stivala, il-pagamenti tal-kera kienu jigu mhallsa lill-attrici.

Il-konvenut stqarr illi nhar is-6 ta’ Novembru 2006, l-attrici, taht il-firma tal-konsulent legali taghha, kienet allegat illi 1-kera kellha tizdied skont il-provvedimenti tal-Kap. 158. Il-konvenut kompla billi qal illi hu ma kienx ftiehem mas-sid fuq zieda fil-kera, u li fis-sena 1977 ma kienx hemm il-provvedimenti tal-Kap. 158.

Il-konvenut ikkonkluda billi ddikjara illi l-attrici, permezz ta’ ittra datata t-13 ta’ April 2007, kienet rifjutat il-kera u ghalhekk, il-konvenut kien kostrett jiddepozita l-kera l-Qorti kif ghadu jaghmel.

In kontro-ezami, 1-konvenut Gino Gauci Maistre xehed illi omm l-attrici kienet marret tispezzjona l-fond u kienet sodisfatta bil-kundizzjoni tieghu. Il-konvenut stqarr illi orjginarjament omm l-attrici kienet talbet kera annwali ta’ mija u tmien liri (Lm 108), pero’ dakinhar ta’ l-ispezzjoni, kienet accettat li l-kera kellha tkun ta’ mitt lira (Lm 100), ghad-dritt. Il-konvenut jkkonferma illi l-kliem “new rent” riedu jfissru li minflok cens kellha tithallas kera. Il-konvenut xehed ukoll illi omm l-attrici qatt ma nfurmatu illi l-fond riditu ghal bintha.

Ikkonsidrat:

Mill-assjem tal-provi fuq indikati, jirrizultaw inkontestati is-segwenti fatti:

1) In forza ta' kuntratt pubblikat in data tat-22 ta' Ottubru 1959 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt (vide Dok.A a fol. 5 et seq.), l-avukat Dottor Joseph Vella ikkonceda b' titolu ta' enfitewsi temporanja, il-fond numru 130, Tigris, Triq Fleur-deLys, Birkrikara ghaz-zmien rimanenti ta' tmintax-il (18) sena circa, lil konvenut Gino Gauci Maistre, mill-koncessjoni antecedenti ta' enfitewsi temporanja li kienet ghal perjodu itwal ta' ghoxrin (20) sena li kienet inghatat lill-imsemmi Dott. Joseph Vella minghand il-koncedent Dottor Paola Grech, u dan in forza ta' kuntratt ippubblikat fl-atti ta' l-istess nutar fuq imsemmi, jigifieri Dottor Anthony Gatt in data tal-5 ta' Awwissu 1957 (vide Dok.B a fol 14 et seq.).

2) L-enfitewta l-gdid, jigifieri il-konvenut Gino Gauci Maistre (illum mejjet) kien gie debitament rikonoxxut mill-imsemmi koncedent Dottor Paolo Grech, li jigi n-nannu tar-rikorrent Antonia sive Tanya Cassar.

3) Din il-koncessjoni enfitewtika skadiet fis-26 ta' Luliu 1977, jigifieri sewwa sew ghoxrin (20) sena wara li nghatat il-koncessjoni originali ta' enfitewsi temporanja.

4) Il-fond de quo kien soggett ghal rata ta' cens annwu u temporanju ta' hamsa u erbghin lira Maltin (LM 45).

5) Minbarra dan il-fond, jirrizulta wkoll illi l-enfitewta Gino Gauci Maistre akkwista inoltre bicca art ohra attigwa, li imbaghad giet adibita bhala gnien, b' titolu ta' enfitewsi temporanja, minghand 1-istess koncedent Grech u tramite 1-istess Nutar Gatt, u dan in data ta' 1-21 ta' Dicembru 1959, u dan kollu versu r-rata ta' cens annwu ta' hames liri (Lm 5) per annum (vide fol. 50 et seq.).

6) Komplessivament ghalhekk jirrizulta li 1-intimat enfitewta Gauci Maistre kien ihallas annwalment lil sid, <u>ic-cens totali ta' hamsin lira Maltin (LM 50) per annum</u>.

7) Meta skadiet dina 1-enfitewsi temponanja jigifieri fis-26 ta' Lulju 1997, l-intimat baqa jokkupa 1-imsemmi fond b' titolu ta' lokazzjoni, u b' rata ta' kera ta' mitt lira Maltin (LM 100) fis-sena, jigifieri d-doppju tal- ammont ta'flus li kien ihallas bhala cens.

8) Meta sehhet din il-lokazzjoni, 1-persuna li kienet meqjusa bhala s-sid kienet is-sinjura Emily Stivala, illum mejta, u li kienet tigi omm ir-rikorrent Tanya Cassar.

9) Mal-mewt ta' Emily Stivala, il-fond intiret mir-rikorrenti Antonia sive Tanya Cassar b' titolu ta' legat imholli lilha, u dana permezz ta' testament li gie ppublikat minn-Nutar Dr Pierre Cassar in data tat-18 ta' Novembru 2003 (vide fol. 26 sa 30).

10) Jirrizulta wkoll bhala fatt li sad-data tal-mewt ta' Emily Stivala, jigifieri 24 ta' Novemru 2003, il-kera ta' LM 100 per annum kienet u baqghet tithallas regolarment b' pagamenti ta' LM 50 kull sitt (6) xhur.

11) Jirrizulta wkoll illi il-kera ta' LM 100 per annum giet indikata minn Emily Stivala bhala **New Rent** fil-ktieb tar-ricevuti f idejn 1-intimat Gauci Maistre.

12) Il-konvenut Gino Gauci Maistre, illum mejjet, kien xehed li permezz ta' ittra datata l-13 ta' April 2007, ir-rikorrenti kienet infurmatu li ma kenitx lesta tibqa' taccetta aktar kera minghandu bir-rata ta' LM 100 per annum, u ghalhekk huwa beda jiddepozita il-kera taht l-awtorita' tal-Qorti.

Indikati il-fatturi inkontestati, il-Qorti tghaddi biex tezamina il-punti divergenti tax-xhieda in ezami.

Ir-rikorrenti xehdet fis-sens li hija kienet ghal kollox inkonsapevoli ta' dak li setghet ghamlet ommha, fil-mument li skada l-enfitewsi temporanju de quo. Kull ma setghet tghid kien illi l-intenzjoni ta' ommha kienet dik li tikkonsenjalha c-cwievet tal-fond sabiex hi (Tanya Cassar) tkun tista' tabita f'dan il-fond flimkien mal-familja taghha.

Billi evidentament din l-intenzjoni ta' l-omm (jekk kienet veritjera) baqghet ma avverratx ruhha u, minflok, il-post baqa' f'idejn ic-censwalist b' titolu ta' kera, ir-rkorrenti ghaddiet biex taghmel l-ipotesi segwenti per via ta' spjegazzjoni dwar x' seta gara, jigifieri li:

(i) meta sar l-allegat ftehim ta' kera bejn 1-omm u 1-intimat, ommha kellha 63 sena;

(ii) dik il-kirja kien att ta' "mera tolleranza";

(iii) illi ommha kienet kostretta taghti il-fond b'kera 'il ghaliex kien hemm theddida li c-cwievet tal-fond, setghu fin-nuqqas ta' ftehim, jinghataw lill-Awtorita' tad-Djar.

Il-verzjoni tal-intimat dwar il-ftehim lokatizzju huwa ferm kontrastanti mal-verzjoni tal-attrici.

Skont 1-intimat, f' gheluq 1-enfitewsi, sid il-fond offrietulu b' bejgh il-fond in kwistjoni ghall-prezz ta' erbat elef lira Maltin (LM 4000) izda hu ma felahx ghal piz finanzjarju. L-intimat spjega r-relazzjonijiet tajba ma' sid il-kera. Jghid li allura sar ftehim ta' lokazzjoni,b'talba ghal kera inizjali fl-ammont ta' LM 108 fis-sena li giet imnaqqsa ghal LM 100 fis-sena, liema rata baqghat tithallas lil Emily Stivala sa mewtha, u lir-rikorrenti sakemm riedet tawmenta r-rata tal-kera, haga li ma kienitx accettabbli ghall-intimat li beda jiddepozita 1-kera dovuta il-Qorti. Huwa accenna wkoll ghal kliem 'new rent" fil-ktieb tar-ricevuti.

Il-Qorti hi tal-fehma illi wara li sar ezami tat-testimonjanza kollha l-verzjoni tal-fatti kif moghtija mill-intimat hija aktar verosimili u kredibbli.

Dan qed jinghad 'il ghaliex l-offerta ta' bejgh tal-fond tikkontrasta b'mod sostanzjali mal-allegat xewqa tal-omm illi tghaddi dan il-fond lil bintha l-attrici. Illi in oltre ftehim

b'mera tolleranza isir bla hlas u mhux b'kera ta' LM 100 fis-sena. Di piu Emily Stivala ma kienitx ta' eta tant avvanzata illi kien hemm xi biza' ta' senilita' u lanqas ma ngabu xrara ta' prova fuq din l-allegazzjoni. Din il-Qorti tifhem pero li seta' kien hemm xi biza' li dawn ic-cwievet jigu konsenjati lill-Awtorita' tad-Djar.

Minkejja illi f' partijiet tad-deposizzjoni taghha, r-rikorrenti taghti l-impressjoni li hija qeghda tikkontesta 1-validita' tal-ftehim ta' kera, jirrizulta b'mod ampju mir-rikors promotorju illi r-rikorrenti accettat u rrikonoxxit l-ezistenza tal-kirja.

Illi ghaldaqstant il-Qorti ma tqisx kredibbli din il-parti tat-testimonjanaza tal-attrici .

Il-Qorti rat u ezaminat ir-rapport tal-perit legali Dr. Stefano Filletti u akkoljat dawk ir-rezultanzi kif hawn taht spjegat.

Ikkonsidrat:

Illi ghar-rigward tal-ewwel eccezzjoni tal-intimat Gauci Maistre, din il-Qorti tastieni milli tiehu konjizzjoni ta' din l-eccezzjoni in vista tal-verbal tal-intimati tal-10 ta' Jannar 2008 illi bih l-intimati rtiraw l-ewwel eccezzjoni taghhom (vide fol. 44).

Ghar-rigward tat-tieni eccezzjoni tal-konvenuti Gauci Maistre u cioe' dik dwar eccezzjoni ta' inkompetenza Ratione Materiae, waqt illi l-Qorti tikkondividi ma dak illi kkonkluda l-Perit Legali, u cioe' li din l-Qorti hija mghammra b'tali kompetenza, l-Qorti tastieni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eccezzjoni in vista tal-verbal tal-intimati tat-12 ta' Frar 2009 illi bih irtiraw din l-eccezzjoni,.

Ghar-rigward tat-tielet eccezzjoni, u cioe' li l-kundizzjonijiet tal-att XXIII tas-sena 1979 illum inkorporati fil-Kap. 158 ma japplikawx ghal-lokazzjoni in ezami 'l ghaliex meta intemmet il-koncessjoni enfitewtika temporanja, l-intimat Gauci Maistre kienu fthemu ma Emily Stivala li jokkupaw il-fond taht titolu gdid ta' kera, regolata mill-kondizzjonijiet godda tas-26 ta' Lulju 1977, u f'ebda stadju ma sar ftehim dwar l-applikabilta ta' Artikolu 12 tal-Kap.158 ghal lokazzjoni.

Il-Qorti wara illi ezaminat bir-reqqa, x-xhieda kollha tal-kaz hi tal-fehma illi l-kirja tal-intimati Gauci Maistre, ghandha tigi regolata mill-Kap. 158 'il ghaliex kien hemm terminazzjoni ta' koncessjoni enfitewtika temporanja, segwita b'mod immedjat minn kirja b' kera doppja li giet imgedda sena wara l-ohra.

Fir-rikors promotorju, r-rikorrenti tindika specifikament bhala 1-bazi ta' l-azzjoni odjerna Artikolu 12 tal-Kap. 158 kif emendat fl-"1979", u ghalhekk wara l-iskadenza tac-cens temporanju. Fl-istess premessa (ara paragrafu 4 tar-rikors promotorju), imbaghad, ir-rikorrenti tkompli tghid hekk:

"Il-partijiet volontarjament esegwew id-disposizzjonijiet tal-Ligi peress li c-cens sar kera a bazi ta' 1-ammont doppju tac-cens, b' revizzjonijiet perjodici kull hmistax-il sena, ai termini ta' l-artikolu l2 tal-Kap. 158."

Fil-paragrafu 5 tar-rikors, ir-rikorrenti tkompli hekk:

"A bazi tas-suespost il-kera kien dovut ghall-awment fis-sena 1992, kif ukoll hmistax-il sena wara, allura, fis-sena 2007."

Jirrizulta li r-rikorrenti tippretendi zewg zidiet fil-kera kif riveduta filwaqt li l-intimat eccepixxa li mexa skont il-ftehim li kellu mas-sid u l-varjazzjoni tal-kirja tal-fond de quo ***"hija kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u mhux ta' din l-Onorabbli Qorti".***

Fil-mertu l-Qorti hija tal-fehma li, filwaqt li r-rikorrenti Cassar ghandha kull jedd titlob ammont tal-kera dovut b' sehh mis-sena 2007 - bid-dekors ta' hmistax-il (15) sena a tenur ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, hija m' ghandhiex id-dritt ghaz-zieda addizzjonali ghal perjodu ta' hmistax–il sena (15) antecedenti illi skont hi ghalaq u kien dovut fis-sena 1992.

Huwa minnu li mis-sena tal-iskadenza tal-perjodu eniftewtika (1977) sas-sena 1992 ghaddew hmistax-il (15) sena. Izda jirrizulta illi il-partijiet kienu gja ftiehmu (i.e. qabel ma gew fis-sehh 1-emendi fil-Kap. 158) li 1-kera kellha tkun dik ta' LM 100 per annum, pagabbli kull sitt xhur, liema kera kienet accetta minn omm l-attrici ghal diversi skadenzi anke wara li gew introdotti 1-imsemmija emendi fil-ligi dwar kirjiet ta' fondi urbani. Ir-rikorrent tghid li ommha ma talbet l-ebda ammont ghax ma kienitx taf x' tghid il-ligi. L-argument jew l-iskuza tal-injoranza tal-ligi pero, ma ssarraf f'ebda beneficcju ghall-attrici.

Minn dan jsegwi li ghall-ewwel dekors ta' hmistax-il (15) sena jigifieri mis-sena 1977 sas-sena 1992 - il-partijiet baqghu regolati b' dak li kienu ftiehmu. Fil-fatt sid il-kera kienet kuntenta li tircievi 1-ammont ta' kera miftiehem ma' l-inkwilin. Min-naha l-ohra pero', mill-mument li s-successur fit-titolu taghha, jigifieri 1-odjerna rikorrenti, infurmat lill-intimat li kienet qeghda tippretendi awment fil-kera kif intitolata bl-emendi fil-ligi tal-kera tal-Kap. 158 kif emendat allura dan ifisser li ghall-perjodu kwindicennali ta' bejn is-sena 1992 u s-sena 2007, it-talba tar-rikorrenti tirrizulta gustifikata u kwindi ghandha tintlaqa' b'mod limitat kif jinghad iktar l-isfel. Dan l-awment ghandu jsir fil-parametri indikati fl-imsemmija emendi.

Il-Qorti tqis illi jkun ghaqli li taghmel accenn ghal fatt, li fil-mori tal-kawza miet l-intimat Gino Gauci Maistre. Id-decujus kien armel, u ibnu l-konvenut Kevin Gauci Maistre kien u baqa' jgix, fil-post meritu tar-rikors promotorju.

Jirrizulta fil-mori ta dawn il-proceduri, gew introdotti emendi ohrajn dwar kirjiet ta' fondi, liema emendi r-rikorrenti staqet tipprevalixxi ruhha. Jigi rilevat illi minkejja li sar accenn ghal kwistjoni ta' jus superveniens, l-attrici ma ghamilx talba appozita. L-attrici ipprezentat biss rikors limitata dwar provi relatati ghall-*means test* peress illi skont l-attrici "jista' jkun hemm applikazzjoni tal-jus superveniens". Dan ir-rikors gie michud mill-Qorti diversament preseduta, u din il-materja ma regghet giet sollevata quddiem din il-Qorti kif preseduta.

Ghalhekk il-Qorti hija kostretta tillimita ruhha ghat-talbiet ta' l-attrici kif dedotti fir-rikors promotur.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqa' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat Kevin Gauci Maistre, tilqa' l-ewwel talba tal-attrici, tilqa' t-tieni talba limitatament fis-sens li ghandu jkun hemm awment tal-kera pagabbli fil-parametri tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghal perjodu kwindicinali bejn is-sena 1992 u sena 2007, izda tastieni milli tifissa tali kera minhabba nuqqas ta' provi da parti tal-attrici dwar ir-rata ta' kera varjata, u tastieni milli tiehu konjizzjoni tat-tielet talba 'l ghaliex ma tirrezultax htiega ghal tali talba skond il-ligi.

Il-Qorti tqis illi fic-cirkostanzi tal-kaz ikun ghaqli u gust illi l-ispejjez ikunu divizi ugwalment bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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