QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF FRANCO DEPASQUALE LL.D.

Illum l-Erbgha, 22 ta' Mejju 2002

Numru 11

Citaz. Nru. 1538/96 FDP

Nazzarena armla minn Gaetano Mifsud, Carmen mart Joseph Cortis, Mary mart Louis Attard, Lawrence Mifsud, u Carmelo u Josephine konjugi Mifsud

Vs

Cristino u Joseph ahwa Attard; u
Joseph Antonio Attard

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni ta' 10 ta' Mejju 1996 fejn gie premess:-

Illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanju tat-30 ta' Marzu 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Sammy Abela, l-ante kawza ta' l-attur ikkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-konvenuti Cristino u Joseph ahwa Attard il-fond 20A, St. Agatha Street, Rabat bic-cens annwu u temporanju ta' Lm20 fis-sena ghall-perjodu ta' ghoxrin sena dekorribbli mit-23 ta' Marzu 1976 taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati u dan kif jirrizulta mill-anness dokument immarkat A;

Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja tterminat fit-22 ta' Marzu 1996;

Illi b'ittra ufficjali tas-17 ta' April 1996 l-atturi interpellaw lill-konvenuti Cristino u Joseph ahwa Attard biex jizgumbraw mill-fond imsemmi stante li l-koncessjoni enfitewtika temporanja tal-fond 20A St. Agatha Street, Rabat skadiet;

Illi b'ittra ta' l-24 ta' April 1996 hawn annessa u mmarkata bhala dokument B l-atturi gew infurmati illi l-fond fuq imsemmi kien gie lokat lil bin il-konvenut Joseph Attard u cioe` lil Joseph Antonio Attard u dan bi skrittura ta' lokazzjoni tat-30 ta' Marzu 1991 redatta minn Nutar Pierre Falzon li kopja taghha qed tigi hawn annessa u immarkata

bhala dokument C u dan taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati;

Illi din il-kirja saret bi frodi ghad-drittijiet ta' l-atturi u dan stante illi fil-hanut fuq imsemmi 20A St. Agatha Street, Rabat gie lokat lil bin il-konvenut Joseph Attard u qed jigi gestit sal-gurnata tal-lum mill-konvenuti Cristino u Joseph Attard;

Illi din il-lokazzjoni saret bi frodi tad-drittijiet tal-proprjetarji u hija fittizja u konsegwentement nulla fil-ligi;

Illi din il-lokazzjoni fuq imsemmija saret biex jigu evazi d-drittijiet proprjetarji ta' l-attur u fi kwalunkwe kaz ma saritx 'on fair conditions' kif tirrikjedi l-ligi;

Prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, talbu ghalhekk l-atturi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi stante t-terminazzjoni u l-iskadenza ta' l-imsemmija enfitewsi temporanja fit-22 ta' Marzu 1996 il-konvenuti m'ghandhom ebda titolu legali biex jibqghu jiddetjenu l-fond 20A St. Agatha Street, Rabat;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tat-30 ta' Marzu 1991 redatta minn Nutar Pierre Falzon bejn il-konvenuti Cristino u Joseph Attard minn naha wahda u l-konvenut Joseph

Anthony Attard ghall-fond 20A St. Agatha Street, Rabat saret bi frodi tad-drittijiet ta' l-atturi, hija fittizja u fi kwalunkwe kaz ma saritx 'on fair conditions' u konsegwentement hija nulla u bla effett fil-ligi;

3. Tikkundanna lill-konvenuti biex jizgumbraw mill-fond 20A St. Agatha Street, Rabat fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat;

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tas-17 ta' April 1996;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' Nazzarena u Lawrence Mifsud, il-lista tax-xhieda minnhom indikati, u l-elenku tad-dokumenti minnhom esebiti;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-25 ta' Ottubru 1996 tal-konvenut Joseph Antonio Attard fejn gie eccepit:-

Illi kif impustata c-citazzjoni din hi guridikament zbaljata in kwantu ma jistax jinghad li l-eccipjenti qed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi, u dan kif gia` hu ormai pacifiku f'bosta decizjonijiet;

Illi fil-mertu l-eccipjenti ghandu titolu validu ta' kera u f'kull kaz il-kirja saret taht kondizzjonijiet gusti;

Di piu` hi inveritiera l-allegazzjoni li l-kirja saret bi frodi tad-drittijiet ta' l-atturi;

Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenut, u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-25 ta' Ottubru 1996 tal-konvenuti Cristino u Joseph ahwa Attard fejn gie eccepit:

1. Illi in kwantu diretta kontra taghhom it-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond hu mikri lill-konvenut l-iehor;

2. Sekondarjament huma kellhom kull dritt li jikru l-istess fond matul id-durata ta' l-enfitewsi;

3. Konsegwentement l-eccipjenti gew imharrka inutilment u ghandhom per konsegwenza jigu liberati "*ab observantia*";

Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat id-digriet taghha tat-8 ta' Mejju 1999 li permezz tieghu gie nominat bhala espert tekniku l-AIC Joseph Ellul Vincent biex javvaluta l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni kemm fiz-zmien meta gie moghti b'kera il-fond, kif ukoll fiz-zmien tat-terminazzjoni ta' l-enfitewsi temporanja;

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess espert tekniku li giet minnu debitament konfermata fl-Udjenza tad-19 ta' Mejju 1999;

Semghet lill-istess espert tekniku in eskussjoni;

Semghet lix-xhieda prodotta;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:-

Illi permezz ta' kuntratt datat 30 ta' Marzu 1976 (kopja a fol *5* sa 9 tal-process) l-antekawza ta' l-atturi kkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-konvenuti ahwa Cristino u Joseph Attard il-fond 20A, St Agatha Street, Rabat, ghal perijodu ta' 20 sena dekorribbli mit-23 ta' Marzu 1976. Ic-cens kien ta' Lm20 fis-sena;

Illi meta t-terminu enfitewtiku skada fit-22 ta' Marzu 1996 l-atturi interpellaw lill-konvenuti Cristino u Joseph ahwa Attard biex jizgombraw mill-fond permezz ta' ittra ufficjali datata 17 ta' April 1996;

Illi sussegwentement l-atturi rcevew ittra minghand id-difensur ta' l-istess Cristino u Joseph ahwa Attard, datata 24 ta' April 1996 (esebita a fol 10 tal-process) fejn gew infurmati "… *illi l-fond in kwistjoni jinsab mikri lil*

Joseph Antonio Attard versu l-kera ta' Lm200 fis-sena. Din il-kirja dahlet fis-sehh fit-30 ta' Marzu 1991 skond skrittura in atti Nutar Pierre Falzon." L-iskrittura ta' kirja imsemmija, tinsab esebita a fol 11 sa 13 tal-process;

Illi L-atturi qed jallegaw li din il-kirja saret bi frodi ghad-drittijiet taghhom stante li l-fond (hanut) gie mikri lil bin il-konvenut Joseph Attard u qed jigi gestit mill-konvenuti l-ahwa Cristino u Joseph Attard. Ghalhekk jallegaw li l-kirja hija fittizja u nulla fil-ligi, u li fi kwalunkwe kaz ma saritx "on fair conditions" kif tirrikjedi l-ligi;

Illi l-attrici Nazzarena Mifsud fl-affidavit taghha xehdet li "*… l-iskrittura ta' lokazzjoni saret ma' bin u neputi ta' l-enfitewti meta fil-fatt huwa qatt ma jkun fil-post in kwistjoni peress li jahdem band'ohra u l-unici persuni li qed jiggestixxu dan il-fond huma l-enfitewti odjerni li ta' kuljum ikunu fil-fond in kwistjoni minn meta jisbah sakemm jidlam.";*

Illi Cristino Attard fl-affidavit tieghu xehed li hu u huh Joseph kienu jmexxu n-negozju li kellu missierhom fil-post in kwistjoni. Imbaghad "*Billi kemm jien kif ukoll hija Joseph ma ridniex inkomplu bil-business iddecidejna illi nikru l-post lit-tifel ta' Joseph u cioe` l-konvenut l-iehor Joseph Antonio Attard."* Zied jghid li biex jassisti lin-neputi tieghu huwa beda jghinu fil-hanut, u li wara li bieghu il-fabbrika fil-31 ta' Ottubru 1994 impjega ruhu full-time mieghu. Kontro-ezaminat spjega li huwa jiehu hsieb jiftah u jaghlaq il-hanut u joqghod fil-hanut il-gurnata

kollha. Qal li huwa impjegat man-neputi tieghu b'salarju ta' Lm25 fil-gimgha;

Illi Joseph Attard xehed li fil-hanut kienu jbieghu xoghol ta' bizzilla, *weaving*, suf u *souvenirs*. Meta hu u huh krew il-hanut lil ibnu Joseph Antonio baqghu jinbieghu l-istess prodotti. Kontro-ezaminat huwa qal li huwa ma jkunx fil-hanut matul il-gurnata, izda huwa huh Cristino li jkun fil-hanut. Qal li meta jmur il-hanut dan jaghmlu ghax ifettillu u mhux biex jahdem. Qal ukoll li jkun madwar sigha kuljum fil-vicinanzi tal-hanut fil-ghaxija u lit-tifel ma jarahx fil-hanut;

Illi Joseph Antonio Attard xehed li apparti n-negozu li ghandu tal-*waterproofing membrane,* ghandu negozju konsistenti fil-bejgh tal-bizzilla, suf u *souvenirs* mill-hanut in kwistjoni. Huwa spjega li kien ilu jheggeg lil zijuh u lil missieru sabiex jghaddulu l-hanut peress li kienu jghidu li ddejqu u li xtaqu jerfghu. Ghalhekk krewlu l-hanut. Jghid li fil-bidu (1991 sa 1994) kien ihalli lil zijuh Cristino Attard imexxi l-hanut sakemm fl-1994 impjegah mieghu;

Illi Artiklu 1530(1) tal-Kodici Civili jistipula illi l-ghoti tal-kiri minn dak li jkun jippossjedi l-haga taht titlu temporanju jiswa ghas-successuri tieghu jekk ikun sar taht kundizzjonijiet gusti;

Illi ghalhekk il-Qorti trid tezamina jekk il-kundizzjonijiet tal-kirja kienux gusti u ragjonevoli; dawn il-kundizzjonijiet iridu jirreferu ghall-mument partikolari ghaliex ic-cirkostanzi jinbidlu maz-zmien;

Illi f'dan il-kaz insibu li l-kirja sehhet fit-30 ta' Marzu 1991, meta kienet ghadha ghaddejja l-enfitewsi mentri din skadiet fit-23 ta' Marzu 1996;

Illi jigi rilevat li l-interpretazzjoni moghtija mill-Qrati taghna dwar liema hu l-mument li ghandu jigi kkunsidrat meta wiehed jigi biex jezamina jekk il-kirja saritx taht kundizzjonijiet gusti jew le, hu propju l-mument tal-lokazzjoni u mhux il-mument tal-konsolidazzjoni. Fil-fatt l-interpretazzjoni moghtija f'***Simon Testaferrata Moroni Viani et noe vs David Vella noe (Appell Kumercjali, 21.04.1995)*** u cioe` li l-mument deciziv huwa l-mument tal-konsolidazzjoni, giet ikkritikata minn ***Cecil Azzopardi pro et noe vs Josephine Montalto noe et (Prim'Awla, 24.09.1997)*** ghax dehrilha li din l-interpretazzjoni mhix konformi mad-dettam tal-ligi fl-artiklu 1530, peress li l-ligi titkellem fuq "*Jekk ikun sar taht kundizzjonijiet gusti*" b'riferenza ghall-"*ghoti b'kiri*". Il-Qorti qalet li hu ovvju li dan jaghmel riferenza ghaz-zmien meta inghatat il-kirja. "*Huwa f'dak il-mument li l-enfitewta huwa obbligat li jhares il-jeddijiet futuri tas-sid billi jimponi fil-kirja dawk il-kundizjonijiet li f'dak il-mument kien kieku jimponi l-istess sid.*" Fis-sentenza ***Bernard Bugeja et noe vs Carmen Lanteri et (Appell Civili 04.04.2001),*** il-Qorti kkunsidrat fid-dettall dan il-punt u irriteniet illi: "*Il-verifika tal-gustizzja ta' kundizzjonijiet tal-kirja kellha necessarjament tigi stabbilita b'ezami tac-cirkostanzi fattwali meta l-kunsens vinkolanti tal-kontraenti fil-ftehim tal-kiri holoq ir-rabta kontrattwali li*

biha l-fond gie lokat. L-indagini dwar jekk il-kondizzjonijiet kinux jew le gusti kienet necessarjament timporta dan l-apprezzament ta' l-element intenzjonali tal-kuntratt li manifestament seta' biss ikun marbut mac-cirkostanzi ezistenti f'dak il-mument meta n-negozju jkun gie konkluz. Hi ghal kollox inaccettabbli li tali verifika dwar il-gustizzja tal-kundizzjonijiet tigi trasportata ghac-cirkostanzi ezistenti fiz-zmien meta t-titlu temporanju jkun skada u meta allura dawn ic-cirkostanzi kjarament ma setax jitqies li setghu kienu a konoxxenza tal-kontraenti. Mill-banda l-ohra dan ma jfissirx li ma setax ikun hemm cirkostanzi futuri li setghu kienu prevedibbli fil-mument meta kkonkludew il-kirja u li allura l-kontraenti kellhom, ragonevolment iqisu bhala elementi li jiddeterminaw il-kundizzjonijiet tan-negozju li jkunu qed jaghmlu u li kellhom jiehdu in konsiderazzjoni jekk riedu u xtaqu li l-kirja tkun torbot ukoll lis-successur fit-titolu tal-lokatur.";

Illi ghalhekk din il-Qorti ser tezamina l-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-kera fil-mument tal-lokazzjoni sabiex tistabbilixxi jekk humiex effettivament gusti;

Illi l-post kien inghata b'cens temporanju ghac-cens annwu ta' Lm20. Il-post imbaghad gie allokat lil Joseph Antonio Attard versu l-kera ta' Lm100 ghall-ewwel sentejn, biz-zieda ta' 10% ghas-sentejn ta' wara. Hemm imbaghad stipulat li wara dawn l-ewwel erba' snin il-kera issir Lm200 fis-sena. Bhala kundizzjonijiet hemm stipulat fost affarijiet ohra: li l-manutenzjoni ordinarja u straordinarja hija a karigu ta' l-inkwilin, li

jrid izomm il-post fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, li jista' juzah ghal kull tip ta' negozju, li ma jkollu ebda dritt ghal kumpens fir-rigward ta' xi benefikati li jaghmel, li huwa projbit li jissubloka l-fond u/jew icedi l-kirja lil terzi;

Illi fin-nota taghhom il-konvenuti ssottomettew l-element tal-*quantum* tal-kera huwa wiehed singolari u hemm aspetti ohra tal-ftehim li huma daqstant vitali biex jigi ezaminat u accertat jekk il-kirja kinitx jew le wahda gusta. Certament il-Qorti ghandha tezamina l-kundizzjonjiet tal-kirja "*tout ensemble*", kif jinsistu l-konvenuti sabiex tasal biex tiddetermina jekk il-kundizzjonijiet tal-kirja kinux gusti o meno. Il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza ***Bugeja vs Lantieri*** kienet fil-fatt irriteniet li "*Il-ligi ma torbotx il-gustizzja tal-kiri ma xi element partikolari bhall-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 ta' din il-Qorti kellu jkun fir-risposta ghad-domanda jekk il-ftehim, fil-komplessita tieghu, kienx jitqies vantaggjuz mis-successur fit-titolu li kieku kien qed jaghmlu hu flok il-lokatur.";*

Illi l-konvenuti jaccennaw ghall-fatt li s-sullokazzjoni u c-cessjoni huma pprojbiti, ghall-fatt li mill-fond baqghu jinbieghu l-istess generu ta' affarijiet kif kien isir meta l-fond kien bic-cens, u ghall-fatt li l-kerrej ma jistax jaghmel tibdiliet strutturali u li l-manutenzjoni u r-riparazzjoni huma l-obbligi tieghu, u jargumentaw li l-ebda wahda minn dawn il-kundizzjonijiet huma

b'xi mod aktar gravuzi fuq is-sid minn dawk li l-istess sid kien jaghmel kieku hu stess kien jikri l-fond. Ghalhekk isostnu li l-kundizzjonijiet ma kinux ingusti;

L-atturi min-naha taghhom josservaw li minkejja li fil-kuntratt hemm stipulat il-projbizzjoni tas-sullokazzjoni u cessjoni tal-kirja ma hemmx stipulat awment adegwat fil-kera u l-anqas restrizzjoni ghall-uzu tal-fond. Dwar l-ammont ta' kera huma jilmentaw li huwa zghir wisq, u jirreferu ghar-rapport tal-perit tekniku il-Perit Joseph Ellul Vincenti li kien stima l-*fair rental value* tal-hanut fiz-zmien tal-lokazzjoni (u cioe` 30/03/91) ghas-somma ta' Lm1.50 kuljum - Lm547.50 fis-sena. Zied jghid ukoll li kera bhal din normalment tikkontempla awment fil-kera kull 5 snin bazat fuq il-*cost of living index* ufficjali;

Illi dawn ic-cifri jitkellmu car u ma jatux lok ghal xi interpretazzjoni personali tas-suq allura vigenti; hawn ghandna kera li fil-mument tal-kirja, messu kien sitt (6) darbiet izjed. Tali diskrepanza turi li l-enfitewta riedu jagevolaw lin-neputi/iben taghhom u dan a skapitu qawwi tal-proprjetarji;

Illi din l-istampa tidher tant cara meta wiehed jikkonsidra li Joseph Antonio Attard qatt ma hadem fil-hanut li kera u hallieh jigi gestit mill-istess nies li kienu jhaddmuh qabel il-kirja u bl-istess generu. Kollox baqa l-istess hlief li Joseph Antonio Attard akkwista t-titolu legali ta' kerrej;

Illi din il-Qorti fil-kaz prezenti u ezaminat, thoss li n-nuqqas ta' stipulazzjoni dwar awment xieraq, in-nuqqas ta' restrizzjoni ghall-uzu tal-fond, kif ukoll il-*quantum* tal-kera huma elementi sostanzjali li jwasslu ghal nuqqas ta' gustizzja u allura l-kirja in kwistjoni mhux wahda valida fil-konfront ta' l-atturi ai termini ta' artiklu 1530; u saret biss biex tagevola lil iben/neputi ta' l-enfitewta ghad-dannu tal-proprjetarji.

Ghal dawn il-motivi;

Il-Qorti tiddeciedi din il-kawza billi:-

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta' l-Ewwel Talba;

Tilqa' t-Tieni Talba limitatament fis-sens li tiddikjara u tiddeciedi li l-kirja in kwistjoni ma saritx taht kundizzjonijiet gusti;

Tilqa' t-Tielet Talba fis-sens li tikkundanna lill-konvenut Joseph Antonio Attard biex jizgombra mill-fond 20A St. Agatha Street Rabat, fi zmien xahrejn mil-lum. Fil-konfront tal-konvenuti l-ohra, dak minnhom eccepit gie ippruvat u ghalhekk huma illiberati mill-osservanza tal-gudizzju.

L-ispejjez kif mitluba mill-atturi jithallsu mill-konvenut Joseph Antonio Attard.

Emanuel Sciriha

Deputat Registratur