MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta ta' l-4 ta' Frar, 2015

Citazzjoni Numru. 515/2000/1

George Cassar f'ismu u bhala prokuratur tal-assenti Theresa mart Raymond Buttigieg, u b'digriet tal-Qorti tat-18 ta' Mejju, 2006 gew trasfuzi l-atti f'isem George, Mary Louise Schembri, Carmelina Grima u Elizabeth Falzon, ulied il-mejjet John Cassar li miet fil-mori tal-kawza f'ismu u bhala prokuratur tal-assenti Olga mart Joseph Ellul u Pauline mart Richard Moverly, Suor Laura fis-seklu Margaret, Maria mart Carmela Galea, Carmela mart Carmelo Borg, Espedito Agnes mart Emanuel Marmara, ahwa Cassar

vs

Emanuel Falzon u martu Mary Falzon

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' George Cassar li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

B'kuntratt tal-10 ta' Frar 1978 l-esponenti ikkoncedew b'enfitewsi ghal wiehed u ghoxrin sena lill-konvenut il-hanut numru 21, Triq Manoel, Gzira, bic-cens ta' Lm274 fis-sena ghal ghaxar snin, u wara bil-Lira (Lm1) kuljum.

Sussegwentement b'kuntratt tas-26 ta' Dicembru 1988 l-esponenti ikkoncedew b'enfitewsi ghal sbatax-il sena lill-konvenut, hanut iehor minghajr numru, adjacenti ghal dak fuq imsemmi, Triq Manoel, Gzira.

Il-konvenuti enfitewti nifdu z-zewg hwienet u taw l-isem Twiggy.

Skond l-imsemmi kuntratt tal-10 ta' Frar 1978 l-enfitewta kien obbligat li fit-terminazzjoni tal-enfitewsi jirrestitwixxi l-hanut, 21, Triq Manoel, Gzira, fi stat tajjeb kif hadu.

B'ittra ufficcjali tad-19 ta' Jannar 1999 l-esponenti interpellaw lill-konvenut biex jirrestitwilhom il-hanut 21, Triq Manoel, Gzira, fid-9 ta' Frar 1999, meta tiskadi l-enfitewsi temporanja.

In segwitu ghal dik l-ittra ufficcjali, Paolino u Ursola Schembri allegaw li kellhom kirja tal-hanut 21, Triq Manoel Street, Gzira, u offrew lill-esponenti kera ta' Lm274 ghal perjodu ta' sitt xhur mill-10 ta' Frar 1999.

L-esponenti ghalhekk insistew mal-konvenuti li jaghtuhom kopja tal-iskrittura tal-allegata kirja tal-hanut 21, Triq Manoel, Gzira. In segwitu ircevew skrittura b'*omissis* billi partijiet minnha gew maqbuza. L-esponenti insistew hafna li jkollhom l-iskrittura shiha biex ikunu jafu x'hemm izjed f'dan id-dokument, izda l-konvenut irrifjutaw.

Jidher minn dak id-dokumenti bin-nuqqas li fih, li l-konvenuti Falzon krew il-hanut 21, Triq Manoel, Gzira, bil-kera ta' Lm548 fis-sena, li huwa kera baxx hafna u pregudizzjevoli ghall-esponenti meta titqies is-sitwazzjoni eccellenti tal-hanut li qieghed faccata tal-knisja parrokkjali tal-Gzira, fi triq passagga u principali, u l-prezz gholi li qed igibu hwienet f'dik l-area.

Il-kirja ma saritx b'kondizzjonijiet gusti partikolarment fil-konsiderazzjoni tal-kera, li hija kondizzjoni ferm importanti f'kirjiet, u partikolarment li l-iskrittura iggib data immedjatament qabel l-emenda li saret fil-ligi tal-kera bl-Att numru XXXI tal-1995 li illiberat il-kirjiet li saru mill-1 ta' Gunju 1995 'l quddiem mill-kontroll ta' ligijiet precedenti restrittivi tal-kondizzjonijiet lokatizji.

Minhabba li dik l-iskrittura ta' kiri hija monka ghaliex il-konvenuti hbew partijiet minnha, l-esponenti mhumiex f'dik il-

kirja, u ghalhekk qed jirriservaw d-drittijiet ulterjuri taghhom f’dan ir-rigward.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tipprevja dikjarazzjoni li l-kirja fuq imsemmija tal-hanut numru 21, Triq Manoel, Gzira, ma saritx b’kondizzjonijiet gusti.

2. Tannulla u thassar l-istess kirja u tordna lill-konvenuti jirritornaw dak il-fond lill-istanti f’terminu qasir u perentorju li jigi iffissat.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficcjali tad-19 ta’ Jannar 1999, kontra l-konvenuti li ghandhom jidhru ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta guramentata ta’ Emanuel Falzon u martu Mary Falzon li in forza taghha gie eccepit illi:

It-talba tal-atturi biex jigi ddikjarat illi l-kirja fuq il-hanut 21, Triq Manoel, Gzira ma saritx b’kundizzjonijiet gusti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghaliex din saret ai termini tal-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili u ghaldaqstant torbot lill-atturi bhala s-successuri tal-enfitewta l-konvenut.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni din il-Qorti ma tistax tannulla u thassar l-istess kirja ghaliex l-iskrittura tal-lokazzjoni Dok C hija valida skond il-ligi.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet it-talba tal-atturi biex il-konvenuti jirritornaw il-fond lill-atturi f'terminu qasir u perentorju li jigi ffissat ma tistax tigi milqugha ghaliex il-fond illum mhux fil-pussess tieghu ghaliex jinsab mikri lit-terzi.

In vista tal-fatt illi l-fond de quo jinsab mikri lill-terzi, il-gudizzju mhux integru.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dokumenti.

Rat l-atti tal-kawza.

Jirrizulta mill-provi illi fl-10 ta' Frar 1978, ir-rikorrenti ikkoncedew b'enfitewsi ghal 21 sena lill-konvenut Emanuel Falzon il-hanut fil-Gzira mertu ta' din il-kawza. Ic-cens kien iffissat f'ammont ta' Lm274 fis-sena ghal ghaxar snin u Lm1 kuljum wara, cioè €850.45 (ekwivalenti ghal Lm365).

Jirrizulta illi Emanuel Falzon ikkonceda l-hanut b'titolu ta' kera lil Paolino Schembri fil-23 ta' Marzu 1995. Il-kera fl-1995 gie ffissat fl-ammont ta' Lm548 fis-sena rivedibbli skond l-gholi tal-hajja kull hames snin.

Il-perjodu tal-enfitewsi skada fi Frar 1999. Madankollu, jirrizulta illi Emanuel Falzon ma rritornax il-fond lid-direttarji wara din l-iskadenza.

L-Art. 1530 tal-Kap. 16 jipprovdi testwalment illi:

"(1) Il-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt fedekommess jew b'użufrutt, jew taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall, jiswa wkoll kwantu għas-suċċessuri tiegħu, jekk ikun sar taħt kondizzjonijiet ġusti, u għal żmien mhux iżjed minn tmien snin, fil-każ ta' raba', jew erba' snin, fil-każ ta' bini, jew għal żmien soltu skont l-użu, fil-każ ta' ħwejjeġ mobbli, jew għal kull żmien aqsar minn kull wieħed miż-żminijiet fuq imsemmija, fil-każ ta' beni li l-kiri tagħhom għal aktar minn dak iż-żmien aqsar huwa ipprojbit.

(2) Il-kiri mogħti għal żmien itwal mill-persuna li tipposjedi l-ħaġa kif jingħad hawn fuq, jiġi, fuq talba tas-suċċessuri tiegħu fil-pussess tal-ħaġa, imnaqqas għaż-żmien xieraq, u dan iż-żmien jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-kuntratt."

Il-Qorti (Prim'Awla) fis-sentenza Albanese vs Mifsud (29 ta' Jannar 2014) ikkonsidrat precizament din is-sitwazzjoni, u wara li ghamlet rassenja gurisprudenzjali fir-rigward, irreferiet specifikament ghas-sentenza fil-kawza Wismayer vs Saydon (7 ta' Gunju 1983) (Imh. M. Caruana Curran) li ghaliha din il-Qorti wkoll taghmel pjena referenza.

Il-Qorti fil-fuq citata sentenza Albanese vs Mifsud (29.1.2014) kompliet hekk:

> *"Ghalhekk il-Qorti thoss li mhux sew li sid li jkun ittrasferixxa fond that titolu ta' enfitewsi li ghandhu regoli specifici u assodati, jigi rinfaccat fl-eghluq tal-perjodu enfitewtiku minn terza persuna li ma maghha ma jkun kellu ebda rapport guridiku li jippretendi li jibqa' jokkupa l-fond prattikament ghall-eternità ghax akkwista b'lokazzjoni l-fond minghand l-enfitewta temporanju."*

Din il-Qorti hija tal-istess fehma.

Il-perit tekniku inkarigat ghal dan l-iskop minn din il-Qorti ikkonkluda li l-valur lokatizju tal-fond kummercjali fl-1995, u cioè d-data meta nghata b'kera, kien ta' €2725 fis-sena. Mill-banda l-ohra l-kera li gie ffissat mill-konvenut odjern huwa ta' Lm548 ekwivalenti ghal €1276.84.

Ghalhekk, meta l-kera ffissat mill-inkwilin huwa anqas minn nofs il-valur lokatizju tal-fond, din il-Qorti m'ghandha ebda esitazzjoni tqis li l-kundizzjoni ewlenija tal-istess kera hija ngusta. Ghaldaqstant ma tqisx li ghandha tmur oltre, u dan partikolarment meta l-kostatazzjonijiet tal-perit ma gew kontradetti b'ebda mod.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-kirja tal-hanut Nru. 21, Triq Manoel, Gzira ma

saritx b'kondizzjonijiet gusti; thassar l-istess kirja u tordna lill-konvenuti jirritornaw il-fond fi zmien tlett xhur mill-lum.

L-ispejjez jithallsu minn Emanuel Falzon u Mary Falzon.

< Sentenza Finali >

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