QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

SEDE CIVILI

MAGISTRAT: DR DENNIS MONTEBELLO B.A., LL.D.

SEDUTA TA’ NHAR ILGIMGHA 24 TA’ MEJJU 2002

Avviz Nru:- 478/95DM

Kontessa Maria Teresa Deguara Caruana Gatto

vs

Joseph u Grace mizzewgin Camilleri

Il-Qorti,

Rat l-avviz tal-attrici fejn talbet lil din il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi:

1) li l-lokazzjoni tal-fond 12, Bishop Street, Zebbug maghmula lill-konvenuti minn Nikola Agius, utilista tal-fond imsemmi, waqt id-dekorrenza tal-enfitewsi temporanea li spiccat fil-14 ta’ Awissu 1992, ma saritx taht il-kondizzjonijiet rikjesti mill-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili, u in partikolari, ma saritx b’kondizzjonijiet gjusti, u ghalhekk ma tiswiex fil-konfront tad-dominu dirett li fih giet ikkonsolidata l-proprjeta, cioe l-attrici, li ghalhekk ma hix obbligata tirrikonoxxihom bhala inkwilini, u

2) li konsegwentement, il-konvenuti qedghdin jokkupaw l-istess fond illegalment u

3) ghalhekk tordna li jizgumbraw mill-istess fond f’terminu qasir u perentorju li din il-Qorti tiffissa.

Bl-ispejjez; u bil-konvenuti ingunti ghas-subizzjoni u minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe azzjoni ohra kompetenti lill-attrici. U b'dikjarazzjoni li l-allegat valur lokatizju ma jeccedix il-kompetenza ta' din il-Qorti.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccipew illi:

1) Fl-ewwel lok ir-res judicata ai termini tad-decizjoni tal-Qorti tas-16 ta' Dicembru 1994;

2) Fit-tieni lok l-inkompetenza 'rationae materiae' ta' din il-Qorti.

3) Bla pregudizzju ghall-premess il-lokazjoni meta saret giet kontrattata taht il-kondizzjonijiet gusti u konformament mal-ligi, kif jinsab stabbilit f'diversi decizjonijiet recenti.

4) Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-decizzjoni taghha tal-21 ta Jannar 1997 fejn cahdet it-tieni eccezzjoni dwar l-inkompetenza 'rationae materiae' sollevata mill-konvenuti ordnat il-prosegwiment tal-kawza dwar l-eccezzjoni tar -'res judicata'.

Rat id-decizzjoni taghha tat-18 ta' Frar 2000 fejn giet respinta l-ewwel eccezzjoni ta 'res judicata' sollevata mill-konvenuti.

Rat il-verbal tas-seduti tat-30 ta' Novembru 2000, tat-8 ta' Marzu 2001 u tat-12 ta' Frar 2002 fejn il-kontendenti ghamlu riferenza ghall-provi u noti migjuba fil-process tal-kawza fl-ismijiet "Kontessa Maria Teresa Deguara Caruana Gatto -v- Joseph Camilleri" (Avviz numru 321/93) deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-16 ta' Dicembru 1994.

Rat l-atti kollha, kemm tal-process tal-kawza fuq imsemmija li gie allegat a tenur tad-degriet tat-18 ta' Mejju 2000, kif ukoll tal-process tal-avviz odjern;

Rat in-noti tas-sottomissjonijiet tal-kontendenti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensur tal-attrici;

Rat id-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:-

B'din l-azzjoni l-attrici, bhala sid, qed titlob li tigi awtorizzata li ma tirrikonoxxix il-lokazzjoni li saret favur il-konvenuti matul il-perijodu ta enfitewsi temporanea li hija kienet ikkoncediet lil Nikola Agius fit-30 ta Jannar 1962 (Dok JC1 a Fol. 8 ta process allegat).

B'dan il-kuntratt kienet ikkoncediet lill-Agius in enfitewsi temporanea ghal zmien 30 sena mill-15 ta Awissu 1962 il-fond urban f'Bishop Street, Zebbug versu c-cens annwu ta LM25 ghall-intier.

Kwazi sena wara l-koncessjoni, l-utilista, fit-18 ta Frar 1963, kien issegrega parti mill-fond konsistenti f'mahzen u ambjenti ohra kif deskritta fir-rapport tal-AIC F. Valentino (a fol. 54 ta process allegat) u numerat 12 f'Bishop Street u kkoncedieh lill-konvenuti b'titolu ta lokazzjoni u ghal skopijiet kummercjali versu l-kera ta LM50 fis-sena.

F'dik il-lokazzjoni ma gewx stipulati kundizzjonijiet oltre dawk dwar l-ammont tal-kera, kif jistqarr l-istess konvenut fid-deposizzjoni tieghu tal-4 ta Ottubru 1993.

Ghalhekk saru applikabbli il-kundizzjonijiet dettati mill-Kap. 69 oltre dawk previsti mill-Kodici Civili fejn iz-zmien tal-kiri ghandhu jkun meqjus li kien ghall-sitt xhur b'effett mill-15 ta Awissu 1963, billi l-kera gie miftiehem bil-LM25 kull sitt xhur, u l-kiri gie suggett ghar-restrizzjonijiet elenkati fl-Artikolu 9 tal-Kap. 69 dwar it-tigdid tal-kiri tal-Bini.

Dan il-fond beda u ghandhu jintuza ghal-skopijiet kummercjali minghajr ebda skop determinat u illum huwa licenzjat bhala hanut ta grocer (v. licenzja ghas-sena 1991 a fol 73 ta process allegat).

L-attrici tinvoka l-provvedimenti tal-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili in sostenn tat-talba taghha fejn huwa pprovdut li kiri bhala dak in ezami jiswa wkoll kwantu ghad-direttarju (i) jekk ikun sar taht kundizzjonijiet gusti; u
(ii) ghal zmien mhux izjed minn erba snin.

Ghal dak li jirrigwarda z-zmien tal-kiri huwa stabbilit li kien ta sitt xhur u l-kiri baqa jiggedded b'effett tal-ligi specjali, il-Kap. 69.

Izda ghandhu jinghad ukoll f'dan ir-rigward illi l-Qorti ma tistax tinjora l-fatt li b'applikazzjoni tal-Kap. 69, (applikabbli ukoll fiz-zmien tal-koncessjoni lokatizja) mal-ftehim ta lokazzjoni l-inkwilin gie akkordat il-privilegg li jibqa fil-pussess tal-fond mikri ghal kwalunkwe zmien ulterjuri a diskrezzjoni u xelta tieghu sakemm l-istess Kap. 69 jibqa in vigore u kif ghadu sal-lum stess. Dan pero' jinghata r-rilevanza tieghu fl-ezami ulterjuri dwar il-kundizzjonijiet.

Infatti l-Qorti Civili, fil-kawza fl-ismijiet "Louis Apap Bologna -v- Godwin Portelli" (Citaz Numru 1243/81 MCC) deciza fil-31 ta Mejju 1983, kienet ikkunsidrat fl-analisi taghha dwar "fair conditions" il-fatt li *l-inkwilin jibqa' imbaghad protett "in aeternum" bil-Ligi Specjali tal-Kera li tkun timporta virtwalment konfiska tal-fond vis-a-vis is-sid, li, verament, f'hajja umana mimlija bi bzonnijiet u pressjonijiet ta' din id-dinja m'ghandux b'gustizja jkun mistenni li jibqa' jikkontempla s- sitwazzjoni "sub specie aeternitatis*".

Ghalhekk din il-Qorti trid tezamina jekk il-kundizzjonijiet li jirregolaw il-kiri kif applikabbli dak inhar tal-ftehim originali (u tenut kont ukoll ta dawk veljanti fiz-zmien tat-terminazzjoni tal-enfitewsi ghar-rilevanza dwar il-prevedibilita' tal-effett taghhom) kienux gusti ghas-sid.

Ghalkemm ma jirrizultawx indizji ta xi montatura biex is-sid jigi pprivat mill-pussess tal-fond tieghu, huwa digia' lampanti in-nuqqas ta serjeta' murija mill-utilista u n-nuqqas ta kunsiderazzjoni lejn l-interessi tas-sid meta kkonceda b'lokazzjoni parti integrali ta dar imdaqqsa ghall-uzu kummercjali minghajr ebda

skrittura u minghajr ebda kundizzjoni li almenu tillimita l-generu ta negozju jew li tipprovdi ghall-awment fl-ammont tal-kera perjodikament.

Ma jirrizultax li l-utilista Agius rcieva xi beneficcju iehor mal-kiri u ghalhekk jirrizulta li kien sodisfatt li ghar-rimanenti perijodu tal-enfitewsi jircievi mill-hanut id-doppju tac-cens li huwa ried ihallas ghall-fond intier minghajr ebda kunsiderazzjoni li jipprovdi ghall-gholi tal-hajja li kienet *prevedibilment* ser tirrendi l-ammont tal-kera tal-hanut fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni bhala wiehed miseru.

Il-principji li ghandhom jirregolaw kull ezami dwar il-gustizja o meno tal-kundizzjonijiet lokatizji gew recentement pronuncjati b'mod verament car mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-4 ta' April 2001 fil-kawza fl-ismijiet "Bernard Bugeja et –v- Carmen mart Michele Lantieri et" fejn gie ritenut hekk

> *Hi ghal din il-Qorti ghal kollox inaccettabbli li tali verifika dwar il-gustizzja tal-kondizzjonijiet tigi trasportata ghac-cirkostanzi ezistenti fiz-zmien meta t-titolu temporanju jkun skada u meta allura dawn ic-cirkostanzi kjarament ma setghax jitqies li setghu kienu a konoxxenza tal-kontraenti. Mill-banda l-ohra pero' dan ma jfissirx li ma setghax 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-kondizzjonijiet 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.*
>
> *Fil-fehma ta' din il-Qorti l-gustizzja ta' dawn il-kondizzjonijiet kellha temani mill-fatt illi kien obbligu ta' min kellu f'idejh propjeta' b'titolu temporanju u kien qieghed jikkoncediha lit-terz b'titolu ta' kiri, b'mod li b'tali negozju seta' kien qed jorbot lis-successuri tieghu fit-titolu, illi jagixxi uti bonus pater familias u li jassigura li dak in-negozju ma jkunx pregudizzjevoli ghall-interessi ta' min kellu jissuccedih, f'dan il-kaz ta' l-atturi. Il-gustizzja tal-kondizzjonijiet kellha wkoll naturalment tkun inter alia rifless tan-natura tan-negozju, tar-rejaltajiet ekonomici ezistenti fil-mument meta dan jigi*

konkjuz, taz-zmien meta sar il-ftehim in relazzjoni ma' dak li fih il-lokatur kellu jgawdi l-fond, ta' l-istat ta' dritt li kien jezisti allura u li kien jirregola l-kiri tal-fond tax-xorta taht ezami u li ddefinilu l-potenzjal ekonomiku tieghu. Dan b'mod li wiehed ikun jista' jghid illi 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 li kellhom ikunu l-kriterji tangibbli, marbuta maz-zmien meta tkun saret il-kirja, li kellhom jiddeterminaw il-verifika tal-gustizzja tal-kondizzjonijiet li tahthom tkun saret il-kirja, l-apprezzament ta' dawk il-kriterji kien ghal kollox imholli f'idejn il-Qorti. ………………………….

Din il-Qorti hi wkoll tal-fehma li l-gustizzja tal-kondizzjonijiet kellha allura tigi stabbilita minn ezami komplessiv tal-ftehim kollu tal-kiri u tal- kondizzjonijiet kollha li ghalihom ikun suggett. Il-ligi ma torbotx il-gustizzja tal-kiri ma' xi element partikolari, bhal l-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. Minn dan seta' jigi stabbilit jekk il-kirja kienetx taht kondizzjonijiet gusti jew ingusti. Dan ifisser ukoll li min kellu l-fond f'idejh b'titolu temporanju kellu fil-mument meta kkonceda l-fond b'titolu ta' kera, jissalvagwardja mhux biss l-interessi tieghu, imma wkoll l-interessi tas-successuri tieghu fit-titolu. Naturalment sakemm dan kien umanament u ragonevolment possibbli u kredibbli u dejjem jekk kien il-hsieb tieghu li l-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 bil-ligi stabbiliti.

L-istess kellu jaghmel l-inkwilin li jkun ha l-post minghand min kellu biss titolu temporanju tal-fond lilu mikri ghax dan kien fl-interess

> *tieghu jekk ried jassigura li l-kirja tieghu tigi rikonoxxuta meta jiskadi t-titolu temporanju tal-lokatur. Huwa fil-kwadru ta' dawn il-kriterji li kellhom allura jigu ezaminati l-kondizzjonijiet tal-kirja li, certament, kellhom favur taghhom il-konvenuti appellanti. Kriterji li ma kienux jippermettu l-applikazzjoni ta' regoli rigidi bhal ma hu s-suggeriment li l-kera gust kellu necessarjament jkun marbut mar-rata stabbilita fl-indici ta' l-inflazzjoni u mhux skond il-prezz tas-suq, kif sottomess mill-appellanti anke fl-iskorta tas-sentenza fil-kawza "Testaferrata Moroni Viani - vs - Vella" deciza minn din il-Qorti fil-21 ta' April, 1995. ……………………………..*
>
> *Din il-Qorti allura, filwaqt li certament taqbel li l-gustizzja tal-kondizzjonijiet tal-kirja kellhom jigu evalwati fil-kontest tal-ligijiet li jirregolaw il-kiri ta' immobbli vigenti fil-mument li sar il-kuntratt, zgur ma tistax taqbel li tali konsiderazzjoni kellha teskludi, a priori, kull konsiderazzjoni ohra dwar il-valur lokatizju tal-fond fis-suq liberu f'dak il-mument. Dan ghaliex bhala fatt ma hemmx dubbju li kienet tezisti l-possibilita', specjalment fir-rigward ta' fondi kummercjali, bhal ma hu dak taht ezami fejn kien hemm certa liberta' fis-suq hieles. li kienet tippermetti n-negozjar ta' l-ammont originali ta' kera f'certi determinati cirkostanzi. Dan kien fattur importanti u forsi wkoll determinanti biex tigi evalwata l-gustizzja tal-kera miftehma u jekk din kienetx jew le ingustament tippregudika d-direttarju u/jew is-sid.*

Din il-Qorti taqbel perfettament ma dawn l-insenjamenti senjatament ma dak li gie ritenut li ghandhu jkun it-test basi ghad-determinazzjoni tal-kwistjoni odjerna, ossia anilisi dwar jekk l-utilista kienx qed jagixxi 'uti bonus paterfamilias' meta kien qed jorbot lis-successuri tieghu u kienx assigura li l-ftehim ma kienx ser ikun ta pregudizzju ghall-interessi tas-sid, ossia kienx *qieghed jaghmel att ta' amministrazzjoni gusta tal-proprjeta' li fl-ahhar mill-ahhar kienet ta' haddiehor.*

Ghalhekk minn dak li rrizulta f'din il-kawza, senjatament il-koncessjoni ta parti integrali ta fond wiehed, il-leggerezza ta kif sar il-ftehim minghajr ebda kundizzjoni specifika, l-amont tal-kera tenut kont ta kiri ta fond ghal-skopijiet kummercjali u n-nuqqas ta attenzjoni ghall-applikabilita' tal-Ligijiet Specjali tal-

Kera, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kundizzjonijiet lokatiziji ma kienux u ma humiex gusti.

Ghaldaqstant tilqa t-talbiet attrici u tiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond 12, Bishop Street, Zebbug maghmula lill-konvenuti minn Nikola Agius, utilista tal-fond imsemmi, waqt id-dekorrenza tal-enfitewsi temporanea li spiccat fil-14 ta' Awissu 1992, ma saritx taht il-kondizzjonijiet rikjesti mill-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili, ghaliex ma saritx b'kondizzjonijiet gjusti, u ghalhekk ma tiswiex fil-konfront tad-dominu dirett li fih giet ikkonsolidata l-proprjeta, cioe l-attrici, li ghalhekk ma hix obbligata tirrikonoxxihom bhala inkwilini, u konsegwentement, tiddikjara li l-konvenuti qedghdin jokkupaw l-istess fond illegalment u ghalhekk tikkundannahom sabiex jirrilaxxjaw il-pussess tal-istess fond u ghall-fini tal-izgumbrament qed tiffissa terminu ta xaharejn mill-lum.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti.

....
Mag. Dr. D. Montebello BA LLD

A. Farrrugia
Dep/Reg

Civ33