5 ta' Ottubru, 1998

Imħallfin:-

***S.T.O. Joseph Said Pullicino* B.A. (Hons.), LL.D. - President**
***Onor. Carmel A. Agius* B.A., LL.D.**
***Onor. Joseph D. Camilleri* LL.D.**

Anthony Cassar

versus

Bruce Dowling *et*

Artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili - Lokazzjoni Magħmula minn Possessur - Jew Persuna b'Titolu Temporanju - Validità ta' - Kondizzjonijiet Ġusti

Il-Qorti ta' l-Appell irriaffermat il-prinċipju illi l-kirja minn possessur jew persuna b'titolu temporanju a tenur ta' l-artikolu tal-Kodiċi Ċivili hija valida basta fost kondizzjonijiet u rekwiżiti oħrajn imposti mill-artikolu ssir taħt kondizzjonijiet ġusti.

Fil-każ in eżami nstab illi ma saritx taħt kondizzjonijiet ġusti u għalhekk ma rriżultax kirja valida.

Il-Qorti:-

L-attur ipproċeda b'dan l-att taċ-ċitazzjoni biex jiġi awtorizzat jirriprendi l-pussess tal-fond kummerċjali proprjetà tiegħu:

"L-attur ippremetta illi huwa l-proprjetarju ta' l-*utile dominium* tal-fondi A u B, Budgy's, Triq it-Teatru, il-Belt, Valletta;

Illi permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Novembru, 1949, fl-atti tan-Nutar Joseph Agius, l-attur ikkonċeda lil Paul Dowling b'titolu ta' subċens temporanju s-sit fabbrikabbli Triq it-Teatru, il-Belt, li llum huwa magħruf bħala Site A, Budgy's għall-perijodu ta' wieħed u erbgħin sena;

Illi permezz ta' kuntratt ieħor tat-2 ta' Marzu, 1950, fl-atti

ta' l-istess Nutar, l-attur ikkonċeda lil Paul Dowling b'titolu ta' subenfitewsi temporanju s-sit fabbrikabbli Triq it-Teatru, il-Belt, li llum huwa magħruf bħala Site B, Budgy's Triq it-Teatru, għall-perijodu ta' wieħed u għoxrin sena;

Illi l-perijodi tal-konċessjoni enfitewtika temporanja tal-fondi msemmija għalqu fit-22 ta' Diċembru, 1990;

Illi l-konvenuti jew *min minnhom* qegħdin jokkupaw l-istess fond imingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

Illi l-konvenuti rrifjutaw li joħorġu mill-fondi fuq imsemmija, nonostante li ġew interpellati, anke uffiċjalment biex jagħmlu hekk;

Premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni talab li:

Din il-Qorti tiddikjara illi l-konvenuti qegħdin jokkupaw il-fondi magħrufa bħala sit A Budgy's u sit B, Budgy's, Triq it-Teatru, il-Belt, għal-liema siti hemm riferiment fil-kuntratt tat-22 ta' Novembru *1949* u tat-2 ta' Marzu, *1950*, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

Din il-Qorti tordna lill-konvenuti jew min minnhom *jiżgumbraw lill-istess fondi li qegħdin fi Triq it-Teatru, il-Belt*, fi żmien qasir u perentorju";

Il-konvenut Emanuel Dowling għalkemm debitament innotifikat *biċ-ċitazzjoni naqas* li *jippreżenta* nota ta' eċċezzjonijiet u lanqas deher għas-smigħ tal-kawża. B'hekk baqa' kontumaċi u fl-ebda ħin ma wera ebda intent li jikkontesta t-talbiet attriċi;

Il-konvenut Bruce Dowling eċċepixxa min-naħa tiegħu illi huwa kien qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni li saret favur tiegħu b'kondizzjonijiet ġusti u fir-rispett *ta' l-artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili, jekk japplika;*

B'sentenza tat-13 ta' Ottubru, 1993, l-allura Qorti tal-Kummerċ iddeċidiet il-kawża billi ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Bruce Dowling u fil-kontumaċja tal-konvenut Emanuel Dowling, laqgħet l-ewwel talba fil-konfront taż-żewġ konvenuti u laqgħet it-tieni talba fil-konfront tal-konvenut Bruce Dowling billi ordnatlu jiżgombra mill-ħanut minnu okkupat bl-isem Budgy's, 52A, Triq it-Teatru, il-Belt, fi żmien *perentorju ta' tliet xhur minn dakinhar, bl-ispejjeż kollha* jitħallsu mill-konvenuti;

Appella minn din is-sentenza l-konvenut Bruce Dowling biss;

Il-bażi ta' l-aggravju ta' l-appellant hu li l-Ewwel Qorti erronjament daħlet fil-kwistjoni jekk l-awtur tiegħu kellux da parti tiegħu titolu validu, ikkonkludiet illi ma kellux u applikat allura l-massima *nemo dat quod non habet.* Konsegwentement, l-Ewwel Qorti waslet żbaljatament għall-konklużjoni illi l-lokazzjoni bejn l-awtur tiegħu - il-konvenut l-ieħor Emanuel Dowling - li baqa' kontumaċi - u bejnu, kienet nulla u bla effett fil-liġi;

L-appellant isostni li mhux korrett dak li rriteniet l-Ewwel Qorti li l-attur qiegħed jikkontesta l-validità tal-lokazzjoni *ut sic* imma qiegħed invece jsostni l-attur, illi l-appellant qiegħed jokkupa l-fond mingħajr titolu validu fil-liġi. Il-pern tal-kwistjoni hu jekk dik il-lokazzjoni kinitx jew le torbot lill-attur. Fil-mument meta spiċċat il-konċessjoni enfitewtika, l-appellant kien diġà qiegħed jokkupa l-fond in virtù ta' l-iskrittura li qed

tiġi kkontestata f'din il-kawża. L-attur sar is-suċċessur ta' l-awtur ta' l-appellant b'mod li daħal f'*relazzjoni ġuridika diretta* miegħu a bażi ta' dik l-iskrittura. L-appellant jippreċiża illi dik il-materja kienet prinċipalment irregolata *mill-artikolu 1530 tal-*Kodiċi Ċivili li japplika indipendentement mill-fatt jekk is-suċċessur ta' sid-il kera (f'dan il-każ l-appellat) *ikunx* irrikonoxxa a prioristikament jew le l-kirja;

Fit-termini ta' l-artikolu 1530 tal-Kap. 16 kellu jiġi eżaminat, apparti ż-żmien, jekk il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni kinux ġusti peress illi r-rilokazzjoni taċita jew *ope legis* issir taħt l-istess kondizzjonijiet tal-lokazzjoni oriġinali stante li l-kirja oriġinali tibqa' valida fil-konfront tas-suċċessur fil-pussess tal-fond jekk din tkun saret taħt kondizzjonijiet ġusti. Jekk dan japplika għall-kirja oriġinali kellu japplika almenu pari passu għar-rilokazzjoni taċita ta' l-istess kirja;

L-appellant isostni illi l-kondizzjonijiet tal-kirja tiegħu kienu ġusti b'żieda konsiderevoli tal-kera u ma kinitx taggrava l-posizzjoni tas-sid tant li kellu d-divjet tas-sullokazzjoni u kellu ukoll jaffronta l-ispiża għal riparazzjonijiet straordinarji fil-fond lokat. Ukoll ma setgħux isiru tibdiliet strutturali mingħajr il-permess tas-sid;

Mill-impostazzjoni ta' *l-appellant stess hu ċar li l-meritu* tal-kawża jinvolvi l-interpretazzjoni u applikazzjoni ta' l-artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili (*l-ġdid numerat 1619*). *Tajjeb li* l-Qorti qabel xejn teżamina l-elementi ta' dan l-inċiż u kif ġie elaborat *mill-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati f'dak l-aspett* applikabbli għall-fatti taħt eżami. Ġurisprudenza li din il-Qorti - wara riflessjoni - *waslet għall-konvinċiment li kienet tagħti* interpretazzjoni ġusta u korretta skond il-ħsieb tal-leġislatur u li *fil-fehma ta' din il-Qorti, kif pesjeduta, għandha tibqa' tiġi* segwita nonostante xi nċertezzi fl-interpretazzjoni li bdiet

tittrappela f'xi ġudikati iżolati reċenti li ma kinux għal kollox konformi mal-kelma u l-ispirtu tal-liġi u li kienu forsi aktar immotivati minn konsiderazzjonijiet ta' natura ekonomiko-soċjali milli minn dawk strettament ġuridiċi;

L-artikolu 1530 jaqra hekk:

"*L-għoti b'kiri* minn dak li jkun jippsojedi l-ħaġa taħt fedekommess jew b'użufrutt jew taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall jiswa ukoll 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 solitu skond l-użu fil-każ ta' ħwejjeġ mobbli jew għal tul 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 pprojbit";

Din id-disposizzjoni jeħtieġ tiġi analizzata sewwa biex jiġi bi preċiżjoni stabbilit għal-liema *sitwazzjonijiet ġuridiċi kienet* tapplika u kellha tiġi applikata. L-appellant jissottometti li din id-disposizzjoni *dejjem ġiet interpretata fil-ġurisprudenza* Maltija *li l-proprjetarju jkun* tenut *li* jirrispetta *l-*lokazzjoni korrenti għaż-żmien li jkun fadal mill-erba' *snin* (fil-każ ta' fondi urbani) jew terminu aqsar bħala terminu oriġinali tal-kiri. Hu jagħmel *referenza* għall-kawża **Zahra *vs* Frendo**, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Frar, 1967, fejn ġie, skond hu, ritenut li l-artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili (li qabel kien enumerat 1619) irid jinqara' bħala suġġett għall-artikolu 4 tal-Kap. 109 (qabel enumerat artikolu 3). Skond l-appellant dik is-sentenza stabbilit illi jekk fiż-żmien li fih jispiċċa titolu temporanju li jista' jinħall ikun hemm terminu ta' lokazzjoni korrenti għall-bqija ta' dak iż-żmien, il-padrun dirett jew is-suċċessur tiegħu fil-pussess isir hu *ex lege* l-lokatur u għalhekk meta t-terminu tal-lokazzjoni jiġi biex jagħlaq, hu bħala tali

jibqa' soġġett għal dak ipprovdut fl-istess artikolu 3 tal-Kap. 69. Jekk f'dak iż-żmien it-terminu oriġinali jkun ġà skada, kif hu l-każ taħt eżami, u jkun hemm rinovazzjonijiet taċiti tal-kirja, dik il-lokazzjoni tibqa' soġġetta għal tali rinovazzjonijiet jew prorogi favur l-inkwilin fil-konfront tal-padrun dirett jew is-suċċessur tiegħu;

Din l-impostazzjoni ta' l-appellant hi sostanzjalment korretta, però magħha għandha ssegwi din il-konsiderazzjoni illi din il-Qorti għamlet fil-kawża **Louis Apap Bologna** ***nomine vs*** **Godwin Portelli**, deċiża fis-6 ta' Mejju, 1985, u li tippreċiża x'kellha tkun il-konsiderazzjoni prinċipali tal-Qorti meta kkonfrontata b'ċirkostanzi li jinkwadraw ruħhom fid-dispost ta' l-artikolu 1530 fuq ċitat;

"Din il-Qorti hi tal-fehma li l-unika kwistjoni li għandha tiġi eżaminata minnha hija din: assumendo li saret il-lokazzjoni li qiegħed jippretendi l-konvenut appellant li saret favur tiegħu, din il-lokazzjoni, skond ma qiegħed jippretendi huwa, saret taħt kondizzjonijiet ġusti? *Jekk ma saritx taħt kondizzjonijiet ġusti*, allura dik il-lokazzjoni, anke jekk saret kif qiegħed jippretendi l-konvenut appellant, ma tiswix skond it-termini ta' l-artikolu 1619 (1) (1530) għall-attur *nomine* bħala s-suċċessur taċ-ċenswalist u kwindi, fi kwalunkwe każ, mhux applikabbli l-konsegwenzi ndikati fis-sentenza **Zahra** *vs* **Frendo**, kieku din il-Qorti, kif illum komposta, kellha taċċettahom. Jekk għall-kuntrarju saret, dejjem skond ma qed jippretendi l-konvenut, taħt kondizzjonijiet ġusti, allura jibqgħu biex jiġu deċiżi ż-żewġ kwistjonijiet l-oħra fuq imsemmija tas-simulazzjoni o meno tal-lokazzjoni u tal-korrettezza o *meno ta' l-interpretazzjoni tal-liġi* magħmula f'**Zahra** *vs* **Frendo**, li l-Ewwel Qorti ħalliet impreġudikati bejn il-partijiet;

Biex jiġu rispettati l-valuri legali u ġuridiċi espressi

f'dawn l-artikoli, allura għandu jiġi fl-ewwel lok enfasizzat illi:

Bejn il-kerrej u s-suċċessur tal-pussessur - is-sid - bejn il-konvenut u l-atturi ma jidħlux kwistjonijiet ta' nullità o meno tal-kuntrast ta' lokazzjoni, jekk dan ikun verament jeżisti, għaliex il-kwistjoni hija oħra. Il-kwistjoni hija kemm u safejn huwa obbligat is-sid proprjetarju, li jirrispetta l-kuntratt magħmul mill-possessur temporanju; kemm, kif u safejn huma obbligati l-atturi *li jirrispettaw dak li għamel il-predeċessur* immedjat tagħhom. U l-liġi tirrispondi: huma obbligati - sakemm il-kondizzjonijiet kienu ġusti u għaż-żmien determinat mill-istess liġi";

(**Dottor George Vassallo** *et vs* **Julian Sammut**, deċiża minn din il-Qorti fis-17 ta' Frar, 1995);

Il-punt kruċjali li jrid jiġi deċiż f'din il-kawża però, hu qabel xejn li jiġi stabbilit liema kontrattazzjoni fost id-diversi li saru b'titolu ta' kera - veru jew simulat - kienet fiċ-ċirkostanzi *tal-każ regolata bis-subinċiż (1)* ta' *l-artikolu 1530* u *li allura* kellha tiġi eżaminata biex jiġi stabbilit jekk il-kondizzjonijiet li taħtha l-kirja kienet saret kinux jew le ġusti. Din il-Qorti ma tistax taqbel mas-sottomissjonijiet ta' l-appellanti illi bħala prinċipju l-proprjetarju kif kwalifikat b'dan is-subinċiż hu *tenut* li jirrispetta l-lokazzjoni korrenti, u ċjoè l-lokazzjoni li tkun teżisti fil-mument meta t-titolu temporanju jkun ġie tterminat u l-fond jirriverti fil-pussess tiegħu. Ma taqbilx għaliex il-liġi ma tgħidx hekk. Il-liġi espressament tistabbilixxi illi huwa biss l-għoti b'kiri *minn* dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt fedekommess, jew b'użufrutt, jew taħt titolu ieħor temporanju, *jew li jista' jinħall, li jista' jkun f'ċertu ċirkostanzi jiswa ukoll* kwantu għas-suċċessuri tiegħu;

Hi allura dik il-kirja li kellha tiġi eżaminata biex jiġi

stabbilit jekk in-nudo-proprjetarju jew padrun dirett li jkun; li għandu jkun irriverta l-fond, kienx jew le obbligat li *jirrikonoxxi l-kirja li tkun saret minn min ikun qed jiddetjeni l-*fond b'titolu temporanju li jkun ġie riżolt. Hi ta' din il-kirja illi kellhom jiġu eżaminati l-kondizzjonijiet biex jiġi stabbilit jekk dawn kinux jew le ġusti. Issa fil-każ taħt eżami l-attur kien b'żewġ kuntratti ddatati 22 ta' Novembru, 1949 u 4 ta' Marzu, 1950 ikkonċeda ż-żewġ fondi (illum fond wieħed) meritu ta' din il-kawża b'titolu ta' subċens temporanju għall-wieħed u erbgħin *(41) sena lil Paul Dowling. It*-terminu ta' dawn *iż-żewġ* konċessjonijiet enfitewtiċi skada u l-fond irriverta fil-pussess ta' l-attur bħala padrun dirett u nudo-proprjetarju. Indubbjament allura l-attur fit-termini tas-subinċiż (1) ta' l-artikolu 1530 huwa s-suċċessur ta' Paul Dowling li kien il-persuna li kien qed jipposjedi l-ħaġa taħt titolu temporanju ta' proprjetà li ġie biż-żmien terminat. Indubbjament l-attur mhuwiex is-suċċessur ta' *min f'xi żmien tul il-konċessjoni* subenfitewtika *kien* qiegħed jiddetjeni l-fond b'titolu ta' kera lilu konċess minn min kien qiegħed jippossjedi l-ħaġa taħt titolu temporanju. U dan ma jistax *ma* jkunx ġuridikament korrett għaliex l-attur fit-terminazzjoni tas-subkonċessjoni enfitewtika minnu mogħtija jirriakkwista l-proprjetà mingħand min hu kien ikkonċediha għal żmien determinat jew mingħand min ikun minn dan ikun akkwista b'titolu ieħor temporanju jew *li* jista' jinħall fuq l-istess proprjetà. Titolu dan ta' l-aħħar li s-subċenswalist kellu jedd fil-liġi li minnu jiddisponi u li n-nudo-proprjetarju kien bil-liġi obbligat li *jirrikonoxxi;*

Hi allura l-kirja li Paul Dowling għamel favur Emanuel Dowling fis-sena 1954, imġedda b'kuntratt iddatat 13 ta' Jannar, 1964, illi kellha rilevanza għall-fini ta' l-artikolu 1530. Infatti għandu jkun ċar illi l-kuntratt ta' sullokazzjoni ddatat 3 ta' Ġunju, 1986, bejn il-konvenut Emanuel Dowling u l-konvenut *l-ieħor* Bruce Dowling kien *għal kollox* irrilevanti għar-relazzjonijiet bejn l-attur bħala nudo-proprjetarju u Paul

Dowling li tiegħu hu s-suċċessur fit-titolu skond il-liġi. Biżżejjed jingħad illi l-fatt biss li saret is-*sullokazzjoni* favur Bruce Dowling ma jfissirx illi ġiet reża bla ebda effett fil-liġi l-kirja li saret anteċedentement bejn Paul Dowling u Emanuel Dowling. Infatti dik il-kirja, kieku kellu *jirriżulta illi saret taħt* kondizzjonijiet ġusti, kellha torbot u jkollha effett anke fil-konfront ta' l-attur bħala s-sid li rriakkwista l-pussess tal-fond wara li ġie tterminat it-titolu temporanju konċess lil Paul Dowling li kien kera d-dritt tiegħu lil Emanuel Dowling. U li kieku jiġi *deċiż illi* l-kirja *favur Emanuel Dowling kienet waħda ġusta ma kien hemm xejn x'josta illi* tibqa' teżisti r-relazzjoni ta' sid u inkwilin bejn l-attur u Emanuel Dowling u relazzjoni ta' sullokatur ma' subinkwilin fil-konfront *ta' dan ta' l-aħħar* ma' Bruce Dowling. Relazzjonijiet ġuridiċi dawn, li naturalment ikollhom effetti ġuridiċi preċiżi li jinkludu dawk illi l-inkwilin li jkun bi dritt issulloka l-fond *jibqa' jirrekava* l-awment fil-kera li hu jkun ftiehem mas-subinkwilin, kif ukoll id-dritt li jirriakkwista l-fond f'każ li l-kuntratt ta' subinkwilinat jiġi għal xi raġuni tterminat;

Hemm allura anke dawn ir-raġunijiet għaliex din il-Qorti kellha teżamina biss il-kuntratt ta'kirja li sar bejn Paul Dowling u Emanuel Dowling fil-kuntest ta' l-artikolu 1530, apparti dawk ġusti dedotti mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata. Raġunijiet dawn illi jikkwalifikaw b'mod determinanti għal din il-kawża l-prinċipju enunċjat mill-appellant fir-rikors ta' l-appell tiegħu illi d-disposizzjonijiet tal-liġi taħt eżami ġew dejjem interpretati li l-proprjetarju jkun tenut li jirrispetta l-lokazzjoni korrenti għaż-żmien li jkun għad fadal;

Stabbilit dan, din il-Qorti ma tarax kif jista' l-appellant jikkontendi illi l-kondizzjonijiet tal-kirja li saret bejn Paul Dowling u Emanuel Dowling kienu ġusti u li allura dik il-kirja kienet ukoll torbot lill-attur bħala sid. Mhux biss jimmilitaw kontra din it-teżi l-argumenti validi ta' l-Ewwel Qorti, fuq

irreġistrati, imma din il-Qorti tikkunsidra ukoll illi l-kirja favur Emanuel Dowling kienet saret, kif ingħad, fl-1954, u ċjoè erba' snin biss wara li ġie konċess il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja favur l-istess Paul Dowling u meta dik il-*konċessjoni kien għad fadlilha ħamsa u disgħin (95) sena biex* tiskadi. Ciononostante ma sar l-ebda sforz da parti ta' Paul Dowling biex jipproteġi l-interessi futuri tas-sid billi almenu jassigura mekkaniżmu kif il-kera kellu jiġi awmentat minn żmien għal żmien. Mhux biss il-kera miftiehem kien ekwivalenti għaċ-ċens li kien jitħallas lill-attur, imma anke meta l-kirja ġiet rinnovata wara għaxar snin, fl-1964, iċ-ċenswalist Paul Dowling ma ħassx *id-dover li kellu, jekk mhux fl-interess* tiegħu, fl-interess tad-direttarju, jipprovdi għall-awment taċ-ċens li kien għall-inqas jirrifletti t-tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi matul il-perijodu ta' għaxar snin li kien appena għadda. Jekk wieħed iżid ma' dawn il-fatti negattivi d-dritt ta' *rinnovazzjoni taħt l-istess kondizzjonijiet, id-dritt* ta' sullokazzjoni u d-dritt ta' tibdil tan-natura tal-fond kummerċjali, *liberament konċessi lill-inkwilin b'mod li kienu* qed jagħtuh, tista' tgħid, id-disponibbilità sħiħa tal-fond anke wara li jiskadi t-terminu tal-konċessjoni enfitewtika, wieħed ma jistax ma jasalx għall-konklużjoni li waslet għaliha l-Ewwel Qorti u ċjoè li dik il-kirja kien fiha kondizzjonijiet li kellhom jitqiesu bħala nġusti għas-sid u ċjoè għall-attur;

"Huwa mpossibbli li l-liġi hawnhekk ma timponix almenu ftit obbligu fuq l-enfitewta li jieħu ħsieb, jieħu kura raġonevoli ta' l-*interessi tas-sid*, għax *altrimenti din tkun interpretazzjoni* tal-liġi li timporta virtwalment konfiska *in aeternum* għall-proprjetarju, interpretazzjoni brutali u ndifferenti li ma għandhiex tiġi segwita. F'dan id-dawl meta jiġu kkunsidrati l-fatturi tad-devalwazzjoni tal-flus u tar-rijalz qawwi tal-valur tal-beni mmobbiljari, tal-fatt li s-sid, meta jispiċċa ċ-ċens u l-fond jiġi lura għandu f'dak il-mument bil-*vacant possession*, taħseb li wara l-passaġġ ta' tant żmien ... (Paolo Saydon) l-enfitewta ma

*ħax kura sufficjenti ta' l-interessi ta' l-attur" meta għamel il-*kirja;

(**Rinaldo Wismayer** *vs* **Paolo Saydon** - deċiża mill-Prim'Awla fis-7 ta' Ġunju, 1993);

Utili ukoll li ssir referenza għall-kawżi *fl-ismijiet* **Oscar Caruana Montaldo** ***et vs*** **Anthony Francica**, deċiża mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-25 ta' Novembru, *1986*; ***Alfred*** **Gera de Petri** ***nomine et vs*** **Salvatore Vincent Lofaro**, deċiża minn din il-Qorti fit-2 ta' Novembru, 1983; **Paolo Galea et vs** ***John Cauchi***, *deċiża minn* din il-Qorti fl-20 ta' Marzu, 1989; u **Cecil Azzopardi** ***proprio et nomine vs*** **Josephine Montalto** ***nomine et***, deċiża mill-Prim'Awla fl-24 ta' Settembru, 1997;

Għal dawn il-motivi l-appell qed jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti;

Għall-fini ta' l-iżgumbrament it-terminu ta' tliet xhur stabbilit mill-Ewwel Qorti għandu jibda *jiddekorri mil-lum*.