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.

Gloria mart Jonathan Beacom *et*

versus

L-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines

Żgumbrament - Titolu - Lokazzjoni - Enfitewsi - Interpretazzjoni

L-attriċi aġixxiet għal zgumbrament tal-konvenut minn appartament minnu okkupat.

Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni "meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruħhom ċar jew posterjorment

għall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bħala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx ġiet preveduta u li kien hemm bżonn li tiġi maqtugħa u din għandha tiġi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu ħadu.

Fil-każ taħt eżami indubbjament il-partijiet kontraenti spjegaw ruħhom aktar minn ċar fil-kuntratt. Ma intervjena ebda avveniment posterjuri għalih b'konsegwenzi imprevedibbli. Għall-kuntrarju, l-istat ta' dritt illum baqa' - safejn kien jirrigwarda l-kontraenti - tista' tgħid kif kien dakinhar meta sar il-kuntratt.

Fir-rigward tal-parti indiviża tal-fond li l-appellat kien qed jiddetjeni b'titollu ta' subenfitewsi temporanja, din kellha tirriverti lura lis-suddirettarju appena ġiet terminata l-konċessjoni. Dwar din il-parti, il-Qorti ta' l-Appell irriteniet illi l-konvenut appellat ma jistax jippretendi li għandu xi titolu u llum - wara li skada t-terminu - qed jokkupaha bla ebda titolu validu fil-liġi. Fir-rigward tal-parti indiviża l-oħra tal-fond li hu kien qed jiddetjeni b'titolu ta' lokazzjoni din il-Qorti tqis dik il-parti tal-kuntratt bħala ġuridikament inaċċettabbli b'dan però illi dak il-kuntratt kien joħloq rapport "sui generis" bejn il-kontraenti li assigura, kif assigura, l-użu u l-godiment li kellha l-użufruttwarja f'dik il-parti tal-fond lill-appellat, għal żmien determinat, li jikkoinċidi mat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika. Il-fatt li ma kinitx teżisti lokazzjoni vera u proprja ma jfissirx li b'daqshekk il-konvenut appellat kien qed jokkupa dik il-parti indiviża tal-fond bla titolu. Titolu, kif ingħad, kellu, iżda dak it-titolu intemm appena skada t-terminu tal-konċessjoni enfitewtika. Minn dakinhar 'il quddiem il-konvenut appellat kien qed jokkupa ukoll il-parti tal-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi in kwantu hu ma setax jużufruwixxi mid-dritt għar-rilokazzjoni taċita in virtù tal-liġijiet speċjali tal-kera.

Il-Qorti ta' l-Appell għalhekk irrevokat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti u ordnat l-iżgumbrament tal-konvenut u rrimettiet l-atti lura lill-Ewwel Qorti għall-finijiet tat-talba għal danni.

Il-Qorti:-

L-atturi pproċedew kontra l-konvenut b'dan l-att taċ-ċitazzjoni għar-ripreża ta' appartament li huma qed jippretendu *li qed jokkupa bla ebda titolu* validu fil-liġi;

L-atturi ppremettew illi b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Maurice Gambin fit-tnax (12) ta' Mejju, elf, disa' mija u ħamsa u sebgħin (1975), il-konvenut akkwista u aċċetta mingħand Teresa *armla minn Henry Pace b'titolu ta' subenfitewsi* temporanja, in-nofs indiviż ta' l-appartament numru wieħed (1) formanti parti mill-blokk numru mitejn u ħmistax (215), Triq l-Ifran, il-Belt, u dan għal żmien sbatax-il sena u taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet indikati fl-istess att li kopja tiegħu qed tiġi *annessa u mmarkata* dok. A;

Premess illi fit-tieni parti ta' l-istess att l-istess konvenut kien akkwista n-nofs indiviż l-ieħor ta' l-imsemmi fond b'titolu ta' lokazzjoni mingħand l-istess Teresa Pace u din bħala *użufruttwarja ta' dan in-nofs indiviż l-ieħor*;

U premess illi l-attriċi Gloria mart Jonathan Beacom issuċċediet fit-titolu lill-imsemmija Teresa Pace bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tas-sbatax *(17) ta' Jannar, elf, disa' mija u disgħa u tmenin (1989) (dok.* B);

U premess illi l-appartament in kwistjoni kellu jintuża u fil-fatt intuża mill-konvenut bħala uffiċju u l-konċessjoni tas-*subenfitewsi skadiet fil-wieħed u tletin (31) ta' Lulju, elf, disa'* mija u tnejn u disgħin (1992) bil-konsegwenza għalhekk li s-subutili dominju tan-nofs indiviż ta' l-imsemmi fond ikkonsolida mas-sub dirett dominju;

U premess *illi l-lokazzjoni* tal-kwota indiviża *l-oħra* ħija ġuridikament inaċċettabbli u llegali u l-konvenut għalhekk qiegħed jokkupa l-fond mingħajr titolu validu fil-liġi;

Premess illi l-konvenut interpellat diversi drabi sabiex jirrilaxxja l-fond jew almenu parti minnu baqa' inadempjenti;

Talab li din l-Onorabbli Qorti:

Tiddikjara u tiddeċidi illi l-konvenut qiegħed jokkupa u jżomm l-appartament numru wieħed (1) fil-*blokk* ta' appartamenti bin-numru mitejn u ħmistax (215) fi Triq l-Ifran, il-Belt, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

Konsegwentement, tordna lill-konvenut biex fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn din il-Qorti jiżgombra mill-imsemmi fond u jirritornah lill-atturi billi jikkonsejalhom iċ-ċwievet tiegħu;

Tiddikjara u tiddeċidi li l-konvenut huwa responsabbli għad-*danni* kkawżati *lill-atturi minħabba ż-żamma/okkupazzjoni* tal-fond in kwistjoni mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

Tillikwida dawn *id-danni; u*

Tikkundanna lill-konvenut sabiex iħallas lill-atturi d-danni hekk likwidati";

Il-konvenut hekk eċċepixxa:

"Illi, fl-ewwel lok, l-attriċi Gloria mart Johanthan Beacom trid tipprova l-allegazzjoni tagħha li ssuċċediet lil Teresa Pace;

Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li *jirriżulta* li l-attriċi Gloria mart Johnathan Beacom issuċċediet lil Teresa Pace (ħaġa li mhijiex konnessa) iċ-ċitazzjoni hija ntavolata ħażin stante li l-attur Jonathan Beacom, ir-raġel ta' l-attriċi m'għandu l-ebda *interess* fil-kawża odjerna;

Illi, fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma insostenibbli stante li, kif ġie ddikjarat fil-premessi taċ-ċitazzjoni, jeżisti kuntratt ta' lokazzjoni li sakemm ma tiġix iddikjarata *mill-Qorti* bħala "inaċċettabbli u llegali" (kif qed jallegaw l-atturi) tibqa' torbot lill-partijiet;

Illi fir-raba' lok u mingħajr preġudizzju għall-premess din il-Qorti hija nkompetenti *ratione materiae* biex tieħu konjizzjoni tal-kawża odjerna;

Illi fil-meritu u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti qed jokkupa l-fond b'titolu ta' lokazzjoni";

B'sentenza tas-26 ta' Ġunju, *1996*, *il-Prim'Awla* tal-Qorti Ċivili ddeċidiet il-kawża billi ċaħdet l-ewwel, it-tieni, u r-raba' eċċezzjoni tal-konvenut, ċaħdet ukoll l-eċċezzjoni ulterjuri dwar *il-preskrizzjoni bl-ispejjeż kontra l-istess konvenut. Fil-meritu* ddikjarat li l-konvenut għandu titolu validu ta' lokazzjoni u ċaħdet *it*-talba ta' l-atturi kif proposta bl-ispejjeż kontra tagħhom;

L-Ewwel *Qorti* hekk *immotivat is-sentenza tagħha:*

"*Il-konvenut għamel diversi eċċezzjonijiet:*

<u>Dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet</u> (ara fol. 30) jidher li dawn ġew issorvolati (ara fol. 81 para. 1 u d-dokumenti esebiti a

fol. 56);

Fl-eċċezzjoni ulterjuri tiegħu il-konvenut eċċepixxa l-preskrizzjoni (ara fol. 80) bl-egħluq ta' ħames snin għat-tenur ta' l-artikolu 1224 tal-Kodiċi Ċivili dwar rexissjoni ta' kuntratt ta' lokazzjoni;

Dwar dina l-eċċezzjoni l-atturi qed isostnu li huma mhux qed jitolbu r-rexissjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni billi ma kienx hemm lokazzjoni, għalhekk il-kwistjoni tal-preskrizzjoni ma tqumx. Fil-fatt jirriżulta li l-atturi qed jissottomettu li ma kienx hemm lokazzjoni tan-nofs indiviż għalhekk mhux il-każ li tiġi mqajma u lanqas deċiża dina l-eċċezzjoni;

Dwar ir-raba' eċċezzjoni fejn il-konvenut qed jissottometti li l-Qorti hija nkompetenti *ratione materiae* stante li l-meritu tal-kawża jittratta dwar lokazzjoni taħt il-Kap. 69 u għalhekk hu kompetenti l-Bord tal-Kera, il-Qorti tagħmel referenza għal kawża msemmija mill-konvenut fl-ismijiet **Borg *vs* Barlett**, tal-11 ta' Mejju, 1992 Appell. Fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, Sede Inferjuri, fl-ismijiet **Rev. H. Abela *noe* *vs* J. Brown**, deċiża fl-20 ta' Jannar, 1993, il-Qorti kienet qalet, fost affarijiet oħra li:

"Issa huwa minnu li huma l-Qrati ordinarji li huma kompetenti li jieħdu konjizzjoni ta' kwistjonijiet jekk l-inkwilin għandux titolu jew le biex jiddetjeni fond, imma la darba jiġi stabbilit li titolu jeżisti għalkemm jista' jiġi tterminat dik it-terminazzjoni tista' biss tiġi deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera";

Fil-kawża **Grima *vs* Frendo**, deċiża mill-App. Inferjuri it-2 ta' Awissu, 1994, il-Qorti, fost affarijiet oħra qalet:

"Il-pretensjoni ... ta' bla titolu ... tfisser użu/okkupazzjoni tal-fond abbużivament, kontra l-volontà tal-possessur, bi vjolenza jew b'arbitriju". Il-Qorti kompliet tgħid li element bħal dawn mhux possibbli li serjament jiġu kkunsidrati fiċ-ċirkostanzi ta' każ fejn għal (f'dak il-każ) sbatax-il sena sħaħ, *is-sid u l-konvenut għexu f'relazzjoni ġuridika ta' ċertu spessur ekonomiku mhux traskurabbli;*

(Ara ukoll App. Inf. **A. Attard** *vs* **G. Attard**, 28.10.94 u **Kontessa Maria Teresa Deguara Caruana Gatto** *vs* **Joseph Camilleri**, 16.12.94 fejn il-Qorti qalet kif għandha timxi f'każijiet bħal dawn);

Il-Qorti hija għalhekk kompetenti li teżamina jekk il-konvenut għandux titolu jew le u jekk jirriżulta li huwa għandu titolu, hi trid tieqaf hemm u tħalli għas-sede proprja biex *tiddeċidi jekk dan it-titolu għandux jiġi tterminat jew le u għal-*liema raġuni;

Dwar it-titolu li l-konvenut qed jgħid li għandu, fit-tielet eċċezzjoni hu qed jeċċepixxi li hemm lokazzjoni favur tiegħu u li sakemm dina ma tiġix iddikjarat mill-Qorti "inaċċettabbli u llegali" dina tibqa' torbot;

Mary Calleja Urry, omm l-attriċi, xehdet li l-konvenut kien iħallas regolarment sa l-1992 meta għalaq iċ-ċens, imbagħad m'aċċettatx kera aktar. Il-konvenut kien jibgħat *cheque* wieħed. Hi kienet użufruttwarja ta' dana l-post;

L-atturi qed jissottomettu li ma l-iskadenza tas-*subenfitewsi fl-1992 is-subutile dominju tan-nofs indiviż* ikkonsolida mas-sub dirett dominju u rriverta lura lis-sid u billi l-fond kien mikri bħala uffiċċju, il-liġi, Att XXIII ta' l-1979 ma tipproteġihx billi din hi limitata għal djar ta' abitazzjoni;

Dwar il-lokazzjoni tan-nofs indiviż l-ieħor li għad baqgħalu l-konvenut din ma tintitolahx ikompli jokkupa l-fond in kwistjoni (din mhix ġuridikament aċċettabbli) u dan proprju għaliex ma għandux titolu validu fil-liġi (ara referenza għal ġurisprudenza kkwotata a fol. 75);

Il-Qorti, wara li rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet, taqbel mal-konvenut li hu fil-fatt għandu titolu ta' lokazzjoni għas-segwenti raġunijiet:

Teresa, Pace, u issa l-atturi, għamlu 17-il sena jiġbru l-kera jew ċens mingħand il-konvenut fuq dana l-fond, u issa ma jistgħux jippretendu li l-kuntratt tal-lokazzjoni li sar kien null, jew li l-lokazzjoni qatt ma eżistiet għax lokazzjoni ta' nofs indiviż hi "ġuridikament inaċċettabbli";

L-atturi ma jistgħux jieħdu vantaġġ min-nuqqas jew nullità li ħolquha huma stess;

Jekk in-nofs indiviż huwa ġuridikament inaċċettabbli, daqstant hu inaċċettabbli n-nofs indiviż bħala subenfitewsi;

F'dana l-każ japplika l-prinċipju msemmi fl-artikolu 1228 u 1229 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid:

"*Sec. 1228: The affirmation or ratification shall not imply a waiver of the action of recission unless it is shown that the party affirming or ratifying was aware of the defect giving rise to such action.*

Sec. 1229: Saving the provisions of the last preceding section, the affirmation or ratification may take place tacitly by the voluntary performance of the obligation against which an

action of recission is competent according to law, or by any other act disclosing an intention to give effect to the obligation";

Jirriżulta li Pace, imbagħad l-atturi, kienu jaċċettaw kera/ ċens wieħed għaż-żewġ nofsijiet (ara xhieda a fol. 69) ma ddistingwewx bejn iċ-ċens u l-kera fl-irċevuti. Il-kera kien għal fond intier u qatt ma għamlu xejn biex jannullaw il-kuntratt;

L-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-fond jiġi lokat lill-konvenut u mhux li jonħoloq kuntratt null. F'dan is-sens għandhom jiġi nterpretati l-kuntratti - fis-sens li tinħoloq xi ħaġa valida mhux xi ħaġa nulla. L-artikolu 1004 tal-Kodiċi Ċivili per eżempju jgħid:

"*When a clause is susceptible of two meanings, it must be construed in the meaning in which it can have some effect rather than in that in which it can produce none*";

Fil-fatt meta ġie mogħti l-fond lill-konvenut kienu jeżistu l-kundizzjonijiet kollha taħt l-artikolu 1526 (1) tal-Kodiċi Ċivili biex wieħed jista' jgħid li kien hemm lokazzjoni. Teresa Pace kellha l-kapaċità li tagħti l-fond intier b'lokazzjoni;

Illi t-talba attriċi hi bbażata fuq il-kawżali li l-konvenut qiegħed jokkupa l-post bla titolu, mentri fil-fatt jirriżulta li hu għandu titolu (għalkemm dana jista' jiġi tterminat jekk jirrikorru ċerti kundizzjonijiet)".

Appellaw minn din is-sentenza l-atturi bl-appell prinċipali u l-konvenut inċidentalment;

Hu paċifiku li l-konvenut jippretendi li qed jokkupa l-fond

li minnu qed jiġi mitlub jiżgombra bis-saħħa tal-kuntratt ippubblikat min-Nutar Maurice Gambin fit-12 ta' Mejju, 1995, li bih hu akkwista mingħand l-aventi kawża ta' l-atturi:

B'titolu ta' subenfitewsi temporanja għaż-żmien 17-il sena, nofs indiviż ta' l-appartament numru 1, f'numru 215, Triq l-Ifran, il-Belt; u

B'titolu ta' lokazzjoni n-nofs indiviż l-ieħor ta' l-istess *fond. L-aventi kawża ta'* l-atturi kienet l-użufruttwarja ta' dan in-nofs indiviż waqt li kienet naturalment iċ-ċenswalista tan-nofs l-ieħor;

Il-fond ġie konċess bl-obbligu li jiġi użat bħala uffiċċju ta' *perit arkitett bil-kundizzjoni espressa li ma kellux jiġi użat* "għal skopijiet residenzjali ta' abitazzjoni". Il-kuntratt, in kwantu kien jirrigwrda l-kirja tan-nofs indiviż, kien ukoll jimponi terminu ta' erba' snin di fermo u erba' snin di rispetto, liema terminu kien prorogabbli biss "sat-terminazzjoni tas-*subenfitewsi temporanja u mhux aktar". Ġie ppruvat illi matul* is-17-il sena bejn l-1975 u l-1992, li fih ipperdurat il-konċessjoni subenfitewtika, il-konvenut ħallas l-ammonti minnu dovuti skond dan il-kuntratt b'ċens u b'kera f'pagament wieħed b'*cheques*. L-appellat ittanta jiġbed minn dan il-fatt il-*konklużjoni illi allura dan il-kuntratt kien jipprovdi għall-*kontrattazzjoni waħda, dik ta' lokazzjoni tal-fond kollu, u hekk ġie kkunsidrat mill-kontraenti. Minn dan il-fatt l-Ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni illi l-atturi appellanti bħall-aventi kawża tagħhom "kienu jaċċettaw kera/ċens wieħed għaż-żewġ *nofsijiet, ma ddistingwewx bejn iċ-ċens u l-kera fl-*irċevuti. Il-kera kien għall-fond intier, u l-atturi qatt ma għamlu xejn biex jannullaw il-kuntratt";

Għandha però ssir preċiżazzjoni dwar din il-

konsiderazzjoni ta' l-Ewwel Qorti, anke f'dan l-istadju bikri. L-*atturi appellanti* nfatti jikkontestaw li ma kinitx issir distinzjoni minnhom bejn il-ħlas ta' ċens u l-ħlas ta' kera, anke jekk jaqblu li l-pagament kien isir b'*cheque* wieħed li jkopri żewġ ammonti. Ma jirriżultax li *fl-atti* quddiem l-Ewwel Qorti ġew esebiti riċevuti ta' dawn il-pagamenti da parti ta' l-appellat. Ġiet però esebita ittra ta' l-awtriċi ta' l-atturi li hi riċevuta ta' l-aħħar pagament dovut għall-aħħar skadenza *taċ-ċens li fiha jingħad "please find enclosed receipt for Lm150 for rent and ground rent until the 2nd August, 1992. Kindly note that since the agreement expires at the end of July, 1992, I would appreciate to know whether you intend to either return the keys or else revise the agreement*";

Fit-trattazzjoni quddiem l-Ewwel Qorti ġew esebiti kopji fotostatiċi *ta' l-irċevuti kif kienu jiġu rrilaxxati lill-konvenut* appellat. Minn hawn jirriżulta li f'ħafna minnhom issir kjarament *id-distinzjoni* bejn *ground rent* u *rent*, f'xi uħud oħra tissemma l-kelma *rent*. Din il-Qorti ma tagħtix piż determinanti lil dawn id-diskrepanzi fl-irċevuti. Hi sodisfatta illi l-partijiet li ffirmaw il-kuntratt taħt eżami, żammew *iż-żewġ partijiet* ta' l-att pubbliku minnhom konvenut u ċjoè l-kuntratt ta' subċens u l-kuntratt ta' kiri, separati u distinti u hekk kienu dejjem ikkunsidrati mill-kontraenti. *Kienu żewġ kuntratti f'att wieħed, marbutin flimkien* mill-fatt li l-fond kien uniku u li ż-żewġ kuntratti kienu jiskadu f'data unika, għaliex it-terminu tal-kirja kellu jinkoinċidi mat-terminazzjoni tal-konċessjoni subenfitewtika. Dan kien espressament miftiehem fil-kuntratt innifsu;

Dan premess, il-Qorti tgħaddi biex tikkunsidra l-aggravju ta' l-atturi fl-appell prinċipali minnhom intavolat;

Hi l-fehma kkunsidrata ta' din il-Qorti li s-sentenza appellata hi fondalment vizzjata bl-eżerċizzju li għamlet l-

Ewwel Qorti biex tinterpreta l-kuntratt tat-12 ta' Mejju, 1975, u li fil-proċess waslet skorrettement li tissostitwixxi l-volontà tagħha għal dik tal-kontraenti kif minnhom espresament u liberament dikjarata. Il-qofol tal-konsiderazzjoni ta' l-Ewwel Qorti li wasslitha biex tiċħad it-talba attriċi hi li "l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-fond jiġi lokat lill-konvenut u mhux li jinħoloq kuntratt null". L-Ewwel Qorti waslet għal din il-konklużjoni bl-applikazzjoni tar-regola li tiggverna l-interpretazzjoni tal-kuntratti illi meta klawsola tista' tfisser ħaġa u oħra, għandha tinftiehem dik il-ħaġa li biha jista' jkun hemm xi effett milli dik il-ħaġa li biha ma seta' jkun hemm ebda effett (artikolu 1004 tal-Kodiċi Ċivili). Disposizzjoni li tirrifletti l-prinċipju invokat mill-appellat *in dubiis interpretatio capienda est, ut dispositio potius valeat quam pereat*;

Fil-fehma ta' din il-Qorti dan il-prinċipju, fil-każ in eżami, mhux applikabbli u, anke kieku kien applikabbli, ġie applikat żbaljatament. Mhux applikabbli għaliex il-kuntratt taħt eżami *bl-ebda mod ma jippreżenta d-diffikultà ta' dubbju dwar it-tifsir* tal-klawsoli singoli tiegħu, u lanqas it-tifsir tal-klawsoli kollha tiegħu meħudin flimkien *quid unum*. Din il-Qorti ma tifhimx kif wieħed jista' serenament jasal għall-konklużjoni illi dik il-parti tal-kuntratt fejn l-awtriċi ta' l-appellanti kkonċediet is-sehem indiviż, li kien jappartjeni lilha b'ċens perpetwu, lill-appellat b'titolu ta' ċens temporanju għal sbatax-il sena, kienet tfisser xi ħaġa oħra ħlief dak li dik il-proprjetà kienet qed tiġi trasferita b'dak it-titolu u minflok tirritjeni li kienet ġiet trasferita b'titolu ta' lokazzjoni;

Dan ikun, ovvjament, konċettwalment żbaljat, iżda din tkun il-konsegwenza inevitabbli tal-konsiderazzjoni fis-sentenza appellata li l-partijiet fil-kuntratt taħt eżami kienu intendew li l-fond kollu kellu jiġi lokat lill-appellat. Interpretazzjoni bħal din tkun kjarament tiżnatura l-volontà tal-kontraenti u *jidher li lanqas l-appellati ma kienu qegħdin*

javvanzaw din ix-xorta ta' eċċezzjoni almenu quddiem l-Ewwel Qorti. Il-kuntratt, redatt min-*nutar pubbliku*, hu għal din il-Qorti ċar, jirrifletti sewwa l-volontà tal-kontraenti u huwa espress legalment b'mod korrett. Ma jippreżenta l-ebda dubbju ta' *interpretazzjoni u l-kliem u t-termini fih espressi ma jistgħu* jfissru xejn aktar ħlief dak li l-kontraenti ntendew li jagħtu l-konsensus *ad idem* għalih. U anke li kieku wieħed kellu, għall-grazzja ta' l-argument, il-ħtieġa li jinterpreta l-intenzjoni tal-kontraenti -eżerċizzju dan li mhux però konċess fejn it-tifsir tal-*kliem hu ċar - din il-Qorti* m'għandha l-ebda eżitazzjoni li tikkonkludi li dak li riedet tikkonċedi l-awtriċi ta' l-appellanti lill-appellat, u li dan aċċetta u li fuqu kkonvenew, kien li għal żmien sbatax-il sena hi *tagħtih l-interess kollu tagħha* fuq il-fond *de quo*, safejn dan kien legalment permissibbli. Konsegwentement ikkonċedietlu b'titolu ta' ċens temporanju *dak in-nofs indiviż tal-fond li kien diġà jappartjeni lilha b'ċens* perpetwu, waqt li r-rimanenti nofs indiviż, li tiegħu kienet użufrutttwarja, hi tagħtulu b'titolu ta' kera, bil-kondizzjoni li dak it-titolu kellu jipperdura biss sat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika;

Kjarament, hawn non si tratta ta' każ fejn is-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet *kontraenti, kif kien jidher ċar mill-pattijiet meħudin flimkien* (artikolu 1003). U meta l-kliem tal-konvenzjoni meħud fis-sens *li għandu* skond l-użu fiż-żmien tal-kuntratt hu ċar, ma hemmx lok għall-interpretazzjoni (artikolu 1002). Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu *jiġi rispettat* u li hi l-volontà tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. *Pacta sunt servanda*:

"Illi l-ġurisprudenza nostrali hi kostanti filli rriteniet li *mhix ammissibbli* prova testimonjali kontra jew in aġġunta għall-kontenut ta' att miktub, u hi talvolta ammessa biss biex

tikkjarixxi l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b'mod ambigwu " (Vol. XXXIV, pt. III, p. 746);

Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni "meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruħhom ċar jew posterjorment għall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bħala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx ġiet preveduta u li kien hemm bżonn li tiġi maqtugħa u din għandha tiġi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu ħadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher ċar mill-kumpless tal-konvenzjonijiet" (Vol. XXXIV, pt. I, p. 27);

Fil-każ taħt eżami indubbjament il-partijiet kontraenti spjegaw ruħhom aktar minn ċar fil-kuntratt. Ma ntervjena ebda avveniment posterjuri għalih b'konsegwenzi imprevedibbli. Għall-kuntrarju, l-istat ta' dritt illum baqa' - safejn kien jirrigwarda l-kontraenti - tista' tgħid kif kien dakinhar meta sar il-kuntratt. L-appellat qed jilmenta biss mill-effetti ġudizzjarji *għal kollox prevedibbli ta' dak li l-kontraenti kienu* kkontrattaw. Lanqas mhu applikabbli għall-każ taħt eżami l-prinċipju, invokat ukoll mill-appellat, fir-risposta ta' l-appell tiegħu, u dana fuq indikazzjoni li hemm fis-sentenza appellata *ex turpitudine non oritur actio*. Hawn non si tratta ta' turpitudini f'kull sens tal-kelma stretta jew lata, ta' illeċità jew illegalità. Si tratta biss ta' kontestazzjoni dwar il-validità legali ta' kuntratt, li fil-verità tista' tiġi eċċepita biss lil min għandu nteress ġuridiku li hekk jagħmel, fosthom xi wieħed mill-kontraenti. Għandu ukoll jiġi rrilevat li l-appellanti skrupolożament aderew ma' dak li kienet ikkonveniet l-awtriċi tagħhom fil-kuntratt taħt eżami, anke jekk ma setgħux ma jkunux jafu li seta' kellhom, skond kif qed jippretendu, raġuni valida biex jikkontestaw dik il-parti tal-ftehim li kien jirrigwarda l-kera ta' nofs indiviż tal-fond. Żgur allura li huma ma ħadu l-ebda vantaġġ mit-turpitudini tagħhom, inġustament allegata. Mill-banda l-oħra l-appellat ħa *ukoll il-vantaġġ sħiħ tat-titolu ta' ċens temporanju*

fuq in-nofs indiviż tal-fond, lilu konċess u minnu akkwistat, sakemm dan baqa' jipperdura. Din il-Qorti ma tarax allura kif *issa li ġiet itterminata l-konċessjoni subenfitewtika u meta hu* bil-liġi obbligat li jirritorna l-proprjetà lis-subdirettarju, b'liema raġunament kontort jista' jikkontendi li jista' jikkonverti dak it-titolu f'ieħor ta' kera sempliċement biex jassigura l-okkupazzjoni kontinwata tiegħu tal-fond kollu. Anzi għall-preċiżjoni, mhux biss jikkonverti imma addirittura jiċħad l-eżistenza ta' dak it-titolu;

Infatti, kieku dan kellu jiġi sanzjonat kien ikun ifisser li l-Qorti ma tibqax tistabbilixxi d-drittijiet u l-obbligi tal-kontraenti skond il-volontà kontrattwali minnhom espressa fil-kuntratt. Il-vinkolu kontrattwali ma jibqax jorbot fit-termini preċiżi espressi mill-kontraenti, imma jiġi nterpretat skond il-konvenjenza ta' dak li jidher li setgħet kienet l-intenzjoni tagħhom kieku setgħu jipprevedu l-konsegwenzi negattivi u futuri tal-kuntratt minnhom konkluż fuq xi wieħed mill-kontraenti. Proċess interpretattiv għal kollox inaċċettabbli u anti-ġuridiku f'kull każ, imma aktar u aktar f'każ fejn - bħal dak taħt eżami - hu ovvju li l-kontraenti mhux biss kienu konxji mill-fatt li terminat il-kuntratt ta' subenfitewsi l-fond kollu kellu jirriverti lid-direttarju/lokatur, imma ukoll espressament hekk ikkonvenew;

Din il-Qorti tissotolinea ukoll li mhux korretta s-sottomissjoni ta' l-appellat - ukoll magħmula fuq indikazzjoni simili fis-sentenza appellata - illi l-għoti b'titolu ta' enfitewsi temporanja jew perpetwa - ta' nofs indiviż ta' proprjetà kien illegali jew mhux permess bil-liġi. Il-konċessjoni ta' immobbli b'titolu ta' enfitewsi jimporta trasferiment ta' proprjetà għaż-żmien ta' dik il-konċessjoni, u allura jimporta t-trasferiment ta' drittijiet reali fuq dik il-proprjetà. It-trasferiment ta' kwota indiviża jimporta l-akkwist ta' komunjoni f'dik il-proprjetà u bħal kull stat ta' koproprjetà, hu konsentit lil kull ko-

proprjetarju t-terminazzjoni ta' dak l-istat bi proċeduri ġudizzjarji intiżi biex jidentifikaw liema kienet dik il-parti diviża li kienet tispetta lilu jew, jekk dan ma kienx possibbli, li jieħu sehmu mod ieħor. Mhux allura korretta l-konsiderazzjoni ta' l-Ewwel Qorti li jekk il-kirja ta' kwota indiviża ta' fond kienet ġuridikament inaċċettabbli, daqstant ieħor kienet inaċċettabbli l-konċessjoni enfitewtika temporanja ta' kwota indiviża. Minn din il-konsiderazzjoni toħroġ ukoll ċara l-konklużjoni li mhux veru li l-kuntratt taħt eżami kien wieħed kollu kemm hu null u li allura kien jeħtieġ li l-Qorti tagħtih interpretazzjoni f'sens "li tinħoloq xi ħaġa valida minn xi ħaġa nulla". Minn imkien fil-kuntratt ma jirriżulta li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-fond kollu jiġi lokat lill-konvenut. Biżżejjed ingħad li kien pjenament fil-kapaċità ta' l-awtriċi ta' l-appellanti li, kieku riedet, bħala proprjetarja ta' nofs indiviż, u użufruttwarja ta' nofs indiviż l-ieħor ta' l-immobbli, li tikrih lill-konvenut b'kirja waħda. Mhux hekk riedet u mhux hekk għamlet, u allura mhux din kienet il-volontà tal-kontraenti meta kkonkludew il-kuntratt;

Jibqa' x'jiġi deċiż x'kienet il-posizzjoni tal-konvenut, una volta skada t-terminu tal-konċessjoni subenfitewtika temporanja. Mhux ikkontestat illi jekk jiġi aċċettat - kif qed jiġi issa stabbilit - li dik il-parti tal-kuntratt li jikkontjeni it-trasferiment ta' nofs indiviż tal-fond b'titolu ta' subenfitewsi temporanja kienet valida, ikun japplika għal dan l-artikolu 1521 (1) tal-Kap. 16 li jipprovdi li l-enfitewsi għal żmien tispiċċa bl-egħluq taż-żmien miftiehem espressament u l-fond bil-miljoramenti jintradd lill-padrun dirett *ipso iure*. Lanqas jista' jkun hemm dubbju illi l-konvenut, bħala enfitewta ta' fond użat għal skop li ma kienx wieħed destinat għal dar ta' abitazzjoni ma setax jużufruwixxi mill-benefiċċju ta' l-emendi ta' l-1979 li kienu jintitolaw lill-enfitewta temporanju li f'ċerti ċirkostanzi jibdel it-titolu tiegħu għal wieħed ta' kera fi tmiem dik l-enfitewsi. Ġie nfatti deċiż li biex jagħmel dan iridu jokkorru

dawn l-elementi:

Illi l-oġġett tal-konċessjoni enfitewtika jkun dar ta' abitazzjoni. F'dan il-każ l-oġġett hu uffiċċju professjonali;

Illi f'każ ta' kuntratt ippubblikat qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, iċ-ċens ma jkunx ingħata għal aktar minn 30 sena waqt li jekk il-kuntratt ikun ippubblikat wara l-21 ta' Ġunju, 1979, iċ-ċens jista' jkun ingħata għal kwalunkwe żmien;

Illi fi tmiem iċ-ċens l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta kif hu l-appellat; u

Illi fi żmien iċ-ċens l-enfitewta jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Dan mhux il-każ ta' l-appellat;

Applikati dawn il-kriterji li din il-Qorti elenkat fil-kawża **Joseph Debono** *et vs* **Iris Giacomotto**, minnha deċiża fit-18 ta' Diċembru, 1987, jirriżulta li l-kwota indiviża tal-fond konċessa b'ċens temporanju kellha tirriverti favur id-direttarju appena ġiet terminata l-konċessjoni;

Jibqa' l-kweżit jekk il-kirja tan-nofs indiviż tal-fond kinitx jew le valida. Dan għaliex jekk ir-risposta kienet fl-affermattiv l-appellat seta' jippretendi li għad għandu titolu fuq dik il-parti ndiviża tal-fond u li hu kien qed jokkupa dik il-parti f'dak it-titolu fi żmien ta' rilokazzjoni. Ir-risposta hi però fin-negattiv: "anke l-ġurisprudenza tagħna, u dana sa mis-seklu l-ieħor qieset il-lokazzjoni ta' kwota ndiviża ta' fond bħala ġuridikament inaċċettabbli "*perchè non se ne può concedere efficacemente l'uso al conduttore la quale cessione è estremo essenziale del contratto di locazione*" (Vol. XXII, pt. I, p. 20 - p. 34);

"Dan hu ġuridikament inaċċettabbli għax fid-dritt wieħed ma jistax jitkellem kif qed jagħmel l-attur dwar lokazzjoni (*sui generis* jew mod ieħor, imma dejjem lokazzjoni fis-sens ġuridiku tat-terminu) ta' kwota indiviża ta' fond. F'kawżi fejn il-kwistjoni kienet taġġira fuq jekk rapport ġuridiku partikolari kienx lokazzjoni jew le u li għalihom fil-preżenti kawża l-attur appellant għamel referenza, hu veru li ntqal kemm-il darba, li kien il-każ ta' kuntratt *sui generis* in kwantu li, kif din il-Qorti ben tapprezza, *riferibbilment għall-esklużjoni mid-dixxiplina* tal-liġi speċjali in materja ta' lokazzjoni, hemm diversi rapporti personali jew reali, tipiċi jew atipiċi li, għalkemm ikollhom bħala oġġett il-godiment ta' immobbli urban, proprjament jeżultaw mil-*locatio conductis*. Iżda lokazzjoni bħala tali (u l-attur qiegħed kjarament u dikjaratament jippostula lokazzjoni) ta' kwota indiviża ta' fond *ut sic*, mhijiex ġuridikament aċċettabbli għax il-kwota ideali mhijiex ħaġa determinata passibbli ta' użu u godiment distint minn dak tal-kwota l-oħra formanti magħha *l-ħaġa intiera (Abello, Trattato della locazione* (Vol. I, p. 222));

"Fl-ipotesi ta' ħaġa komuni jgħid dan l-awtur (*ibidem*) "*Si potrà locare la propria quota di cosa comune nel tempo e nei limiti o confini che la susseguente divisione fisserà, ma finchè questo non avviene, si può parlare di cessione degli utili della quota in comunione e di sostituzione nel godimento di essi ma non di locazione vera e propria*" (Vol. IX, p. 718, Vol. XXX, pt. I, p. 200, u App. Ċivili **Evelyn Falzon *vs* Joseph Tabone**, deċiża fit-28 ta' April, 1972);

Din il-Qorti wara li eżaminat sewwa mhux biss il-fattispeċje tal-każ, iżda anke l-aspetti legali li jippreżenta tikkondividi pjenament il-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti, għal dak li jirrigwarda n-natura ġuridika tan-negozju li sar snin ilu bejn il-konvenuti u l-awtur ta' l-atturi. Fi kliem ieħor din il-Qorti taqbel ma' l-ewwel waħda li, abbażi ta'

ġurisprudenza passata u anke dottrina, iċ-ċessjoni in via ta' lokazzjoni ta' ishma indiviżi ta' fond hija ġuridikament inaċċettabbli. Molto più meta ma saritx għaż-żmien u fil-limiti u konfini "*che la susseguente divisione fissera*". Hu li għalhekk, minkejja dak li ngħad fl-imsemmija skrittura, iċ-ċessjoni *de quo* tas-sehem indiviż li kellu l-awtur ta' l-attur, mill-attur tal-konvenuti, ma tistax tiġi kkunsidrata li saret in via ta' lokazzjoni kif inhi n-nomenklatura ta' l-iskrittura li tinkorpora l-ftehim, imma għandha titqies bħala ċessjoni tal-godiment tal-kwota komunjoni. Una volta fil-każ preżenti non si tratta ta' lokazzjoni għax ġuridikament din ma tistax tiffigura, is-sottomissjonijiet ta' l-appellanti dwar lokazzjoni, in-natura kummerċjali tagħha, u t-tiġdid awtomatiku ma jsegwix;

Din il-Qorti għamlet referenza ampja għal dawn iż-żewġ sentenzi ta' din il-Qorti, l-ewwel waħda meħuda mill-kawża fl-ismijiet **Emanuele Sultana** *vs* **Giuseppe Sultana**, deċiża fil-25 ta' Frar, 1976, u t-tieni waħda mill-kawża **Victor Licari** *et vs* **Kisinchand Mohnani** deċiża fl-4 ta' Awissu, 1992, għaliex l-insenjament tagħhom hu perfettament applikabbli għall-każ taħt eżami, dan mhux biss in kwantu jirribadixxu l-prinċipju li mhux *ġuridikament aċċettabbli kuntratt ta' lokazzjoni ta' kwota* indiviża ta' fond, imma ukoll għaliex jindikaw proprju x'tip ta' relazzjoni ġuridika jista' jingħad li nħolqot bejn l-awtriċi ta' l-appellanti u l-appellat fir-rigward ta' dik il-kwota li ġiet lilu konċessa b'titolu ta' "lokazzjoni". Relazzjoni speċjali li tat lill-konvenut l-użu u l-godiment ta' dik il-kwota indiviża li fil-fatt u bħala fatt, gawda eżattament fit-termini tal-ftehim milħuq imma li ma jistax jingħad li kienet intiża li takkorda lill-konvenut appellat "inkwilin" il-protezzjoni li l-liġi speċjali tal-kera kienet takkorda lill-kirjiet veri u proprji li dik il-liġi kienet maħsuba li tirregola;

Dan b'mod partikolari fir-rigward tat-tiġdid awtomatiku meta jiskadi t-terminu oriġinali miftiehem li f'dawn il-każijiet

ma jsegwix billi r-rilokazzjoni taċita hi konsentita biss fejn ikun jirriżulta kuntratt proprju ta' kera. Jekk il-kuntratt taħt eżami kellu allura xi bżonn ta' interpretazzjoni, kien biss f'dan is-sens limitat li jiddefinixxi l-import u l-estensjoni tal-ftehim ta' "kiri" u hu fid-dawl tal-prinċipji ta' dritt applikabbli għalih kif fuq spjegat li tali nterpretazzjoni kellha ssir. Żgur ma kellhiex dik l-interpretazzjoni tiġi eżerċitata biex *tiżnatura proprju* dik il-parti tal-kuntratt li dwarha ma seta' jkun hemm ġuridikament l-ebda kontestazzjoni;

Minn dawn il-konsiderazzjonijiet din il-Qorti tasal għall-konklużjoni diversa minn dik li waslet għaliha l-Ewwel Qorti. Tikkonkludi li fir-rigward tal-parti ndiviża tal-fond li l-appellat kien qed *jiddetjeni b'titolu ta'* subenfitewsi temporanja, *din* kellha tirriverti lura lis-suddirettarju appena ġiet itterminata l-konċessjoni. Dwar din il-parti, l-appellat ma jistax jippretendi li *għandu xi titolu u llum - wara* li skada t-terminu - qed jokkupaha bla ebda titolu validu fil-liġi. Fir-rigward tal-parti ndiviża l-oħra tal-fond li hu kien qed jiddetjeni b'titolu ta' lokazzjoni, din il-Qorti tqis dik il-parti tal-kuntratt bħala ġuridikament *inaċċettabbli*, b'dan però *illi dak il-kuntratt kien* joħloq rapport *sui generis* bejn il-kontraenti u assigura, kif assigura, l-użu u l-godiment li kellha l-użufruttwarja f'dik il-parti tal-fond *lill-appellat*, *għal żmien* determinat li jikkoinċidi mat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika. Il-fatt li ma kinitx teżisti lokazzjoni vera u proprja ma jfissirx li b'daqshekk il-konvenut appellat kien qed jokkupa dik il-parti ndiviża tal-fond bla titolu. Titolu, kif ingħad, kellu, iżda dak it-titolu intemm appena skada it-terminu tal-konċessjoni enfitewtika. Minn dakinhar 'il quddiem il-konvenut appellat kien qed jokkupa ukoll *il-parti tal-fond bla ebda titolu* validu fil-liġi in kwantu hu ma setax jużufruwixxi mid-dritt għar-rilokazzjoni taċita in virtù tal-liġijiet speċjali tal-kera;

Il-Qorti finalment tikkunsidra l-appell inċidentali ta' l-

appellat. L-appell qed javanza qabel xejn aggravju proċedurali. Isostni li t-tielet eċċezzjoni tiegħu kellha tiġi aċċettata in kwantu l-azzjoni ma setgħetx tiġi sostnuta sakemm il-kuntratt ta' lokazzjoni in kwistjoni ma jiġix iddikjarat "inaċċettabbli u llegali!", kif allegat mill-appellanti. Isostni li n-nuqqas ta' talba speċifika biex il-kuntratt ta' lokazzjoni jiġi ddikjarat null u bla effett skond il-liġi, jirrendi t-talbiet l-oħra fiċ-ċitazzjoni nsostenibbli għaliex it-talbiet l-oħra kollha huma dipendenti fuq dan il-fatt;

Issa mill-konsiderazzjonijiet li għamlet din il-Qorti, għandu jirriżulta li l-eżerċizzju nterpretattiv li għamlet din il-Qorti biex tagħti sostanza lil dik il-parti tal-kuntratt li tikkomprendi l-lokazzjoni tan-nofs indiviż tal-fond u li fil-verità l-istess konvenut appellat qiegħed isostni bħala valida, tant illi hu jakkampa l-pretiż titolu tiegħu proprju fuq din il-kirja. iwassalha għall-konklużjoni li waqt li hu minnu li kirja vera u proprja ma kienx hemm għax din kienet ġuridikament inaċċettabbli, il-ftehim kien wieħed *sui generis* illi jassigura ċ-ċessjoni ta' *l-użu u godiment ta' dik il-parti tal-fond li kienet* tgawdi l-użufruttwarja favur il-konvenut;

Ġustament allura l-atturi appellanti ma talbux *dikjarazzjoni minn din il-Qorti illi dik il-parti tal-ftehim kienet* nulla u bla effett fil-liġi. Talbu biss dikjarazzjoni illi skadut it-terminu ta' dak il-ftehim, il-konvenut spiċċa, anke fir-rigward ta' dik il-parti indiviża lokata, bla ebda titolu validu fil-liġi. Konsegwentement, *talbu l-iżgumbrament tiegħu mill-fond* kollu. Il-premessi huma ċari biżżejjed u r-rabta bejniethom u t-talbiet tissodisfa l-vot tal-liġi. Ġie stabbilit li "id-dikjarazzjoni li talvolta jkunu meħtieġa biex l-attur jasal għal xi waħda mid-domandi tiegħu, m'hemmx bżonn li jsiru fiċ-ċitazzjoni taħt forma ta' domandi" (Vol. XXXIII, pt. I, p. 666; Vol. XLC, p. 690 **Marco Bongailas** *vs* **John Magri** deċiża in parte mill-Prim'Awla fis-27 ta' Ġunju, 1985);

Il-konvenut appellat jilmenta *ukoll li kien messha ġiet* milqugħa r-raba' talba tiegħu dwar l-inkompetenza fl-azzjoni in materja. Dan l-aggravju hu manifestament *insostenibbli* wara l-konsiderazzjonijiet li għamlet din il-Qorti fir-rigward ta' l-eżami tal-kuntratt *impunjat biex tistabbilixxi* jekk il-qrati ordinarji kinux jew le kompetenti biex jiddeterminaw jekk l-appellat *kellux* jew *le titolu ta'* lokazzjoni. Hi ormai ġurisprudenza kostanti li l-qrati ordinarji huma kompetenti biex jindagaw *fl-ewwel lok jekk l-inkwilin* kellux jew le titolu biex jiddetjeni l-fond. Jekk tiġi stabbilita l-eżistenza ta' dak it-titolu tqum *imbagħad il-*kwistjoni tal-kompetenza tal-qrati ordinarji fir-rigward tat-tribunali speċjali. Tiġi ndikata is-segwenti *każistika:* **Reverendu Henry Abela *vs* Joseph Brown**, Appell Inferjuri 20 ta' Jannar, *1993*; **Francis Paris *et vs* John Grima**, Appell Inferjuri, 11 ta' Jannar, 1993; **Carmelina *sive* Nina Camilleri *et vs* Paul Mifsud *et***, Appell *Inferjuri, 12 ta' Awissu*, 1994; u **Grima *vs* Frendo**, Appell Inferjuri 2 ta' Awissu, 1994). *Mhux il-każ li din il-Qorti tinoltra ruħha aktar f'indaġini fuq* dan l-aggravju kkunsidrat il-fatt li din il-Qorti waslet għall-konklużjoni li l-konvenut appellat ma *kellu l-ebda titolu ta'* lokazzjoni veru u proprju fuq in-nofs indiviż tal-fond mhux konċess in subenfitewsi temporanja, u *konsegwentement*, dik il-parti ndiviża tal-fond kienet teżula l-kompetenza tat-tribunali speċjali;

Anke r-raba' aggravju ta' *l-appellat fis-sens illi l-Qorti* kien messha laqgħet l-eċċezzjoni ulterjuri tiegħu ta' preskrizzjoni, hu inġustifikat. *Diġà ingħad li* l-azzjoni kif impustata mhijiex waħda għar-rexissjoni ta' kuntratt ta' lokazzjoni li l-appellanti *sostnew, u dan* ġustament, li qatt ma eżista. Konsegwentement, it-terminu preskrittiv ta' l-azzjoni invokat mill-appellat a bażi ta' l-artikolu 1224 tal-Kodiċi Ċivili ovvjament ma kinitx applikabbli;

Tiċħad l-appell inċidentali ta' l-appellat bl-ispejjeż kontra tiegħu;

Tilqa' l-appell prinċipali ta' l-appellanti u konsegwentement tirrevoka s-sentenza appellata; u

Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba attriċi kif dedotti;

Għall-fini ta' l-iżgumbrament, mitlub fit-tieni talba, din il-Qorti tipprefiġġi *terminu perentorju* ta' sitt xhur mil-lum;

Tirrimetti l-atti lura lill-Ewwel Qorti biex din tieħu konjizzjoni tat-tielet, ir-raba' u *l-ħames talbiet fir-rigward tal*-pretensjoni ta' l-appellanti għal dikjarazzjoni ta' responsabbilità għad-danni *lilhom* ikkawżati mill-appellat minħabba ż-żamma tal-fond mingħajr ebda titolu u għal-likwidazzjoni u ħlas tagħhom, dana ukoll biex ma ċċaħħadx lill-kontendenti mill-benefiċċju tad-doppju eżami;

L-ispejjeż kollha tal-kawża sal-lum għandu jħallashom il-konvenut appellat.