QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar it-Tlieta 18 ta' Lulju 2017

Numru 17

Rikors Numru 690/09 JZM

Kisinchand Mohnani

v.

Clare Hobbs, Raymond Bonnici Jo Ann Camilleri, Marie Farrugia, John Manduca, Clare Arrigo, Andrew Manduca, Christine Coney, Maria Darmanin, Joseph Darmanin, Bernadette Apap Bologna, Anne Bonnici, Anthony Darmanin, Cora Rossi, Marie Therese Darmanin, Michael Formosa Gauci, Clarissa Formosa Gauci, Anne Cole, Joan Vella Muscat, Josef Formosa Gauci, Louis Bellizzi, Cecilia Pace O'Shea, Myriam Cassar Torreggiani, Dora Galea, Tanya Bellizzi, Irene Christ, Philip Manduca, Sarah mart Kenneth Paris, Victor Manduca

Il-Qorti**:**

Rat ir-rikors promotur imressaq mill-attur Kisinchand Mohnani datat 16 ta' Lulju, 2009, li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:

"Illi permezz ta` tlett skritturi li saru fil-5 ta` April 1994 is-socjeta` Regency Estates Limited, waqt li kienet qed tiddetjeni l-korp ta` bini maghruf bhala Regency House, fi Triq ir-Repubblika, Valletta, kriet lill-esponent basement li jinsab taht is-sular ta` isfel tal-istess bini, il-hanut numru sebgha (7) u l-vetrina relatata ma` dan il-hanut, u l-hanut numru 12 u l-vetrina relatata, lkoll accessibbli minn 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta u dan skont il-kondizzjonijiet miftehma fl-istess skritturi (Dok. A, Dok. B u Dok. C).

"Illi b`sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta` Novembru 2008 fil-kawza fl-ismijiet 'Clare Hobbs et vs Regency Estates Limited' gie ordnat l-izgumbrament tas-socjeta` mharrka mill-imsemmi stabbli wara li gie dikjarat u deciz li l-istess socjeta` kienet qed izzomm l-imsemmi bini minghajr titlu li jiswa` fil-Ligi.

"Illi l-esponent ghadu jokkupa dawn l-ambjenti sa llum b`titlu ta` kera.

"Illi bhala fatt dan il-korp ta` bini jappartjeni in kwantu n-nofs indiviz lill-intimati u in kwantu n-nofs indiviz l-iehor lil terzi li qed jircievu l-kera minghand l-esponent regolarment.

"Illi b`mandat ta` zgumbrament prezentat mill-intimati fit-2 ta` Lulju 2009 u li jgib in-numru progressiv ta` 1090/2009JVA is-socjeta` Regency Estates Limited li mhix tokkupa l-ambjenti mill-imsemmi bini mikrija lill-esponent giet ordnata biex tizgombra mill-imsemmi korp ta` bini.

"Illi fit-8 ta` Lulju 2009, minkejja li l-esponent qed jokkupa dawna l-ambjenti fl-istabbli riferit b`lokazzjoni u minkejja li ma nghata ebda sentenza li huwa kien jokkupa dawna l-ambjenti minghajr titlu maghruf mil-Ligi u li konsegwentement ordnat l-izgumbrament tieghu minnhom, l-esponent gie mgharraf formalment mill-marixall esekutant li kellu jizgombra mill-ambjenti lilu mikrija.

"Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett illi din l- Onorabbli Qorti joghgobha :-

"1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-esponent qed jokkupa l-basement sottopost ghall-pjan terren kif ukoll il-hanut numru 7 u l-hanut numru 12 u l-vetrini relatati ma` dawn il-hwienet, ilkoll formanti parti mill-korp ta` bini maghruf bhala Regency House fi Triq ir-Repubblika, Valletta u accessibbli minn 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta u dan b`titlu ta` kera.

"Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma mharrka biex jidhru personalment ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti kollha tat-18 ta' Settembru, 2009, li permezz taghha nghad:

"1. Dwar il-fatti:

"1.1 Illi fir-rigward tal-fatti dikjarati mir-rikorrenti, dawn huma kontestati fis-sens li r-rikorrenti llum-il gurnata ma jgawdi l-ebda titlu, ta` kera jew mod iehor, fuq il-proprjeta` in kwistjoni;

"1.2 Illi l-esponenti qatt ma rcevew kera minghand l-istess rikorrenti, jew minghand hadd iehor fir-rigward tal-fond okkupat mir-rikorrenti u la darba r-rikorrenti kien igawdi detenzjoni tal-fond minn Regency Estates Limited, dina d-detenzjoni ntemmet malli l-pussess li kellha Regency Estates Limited giet xolta permezz ta` sentenza moghtija mill-Qorti ta` l-Appell fit-28 ta` Novembru 2008 fil-kawza fl-ismijiet 'Clare Hobbs et vs Regency Estates' u dana in vista wkoll ta` l-massima soluto jure dantis solvitur et jus accipientis ;

"1.3 Illi inoltre l-intimati saru jafu bl-allegazzjoni tal-kirja in kwistjoni biss tul it-trattazzjoni tal-kawza fuq citata, izda lanqas ma kienu nghataw kopja ta` l-iskritturi relattivi;

"1.4 Illi l-esponenti talbu l-hrug tal-mandat mertu ta` dan ir-rikors proprju in vista tas-sentenza su esposta u dana sabiex jiksbu l-izgumbrament tas-socjeta` Regency Estates Limited;

"1.5 Illi r-rikorrenti pprezenta r-rikors odjern semplicement biex iwaqqaf l-ezekuzzjoni tas-sentenza premessa u jirbah zmien, huwa sintomatiku f`dan irrigward li r-rikorrenti lanqas biss ma qed jitlob lil dina l-Qorti ssib li jgawdi minn xi titolu fuq il-fond in kwistjoni, u ghalhekk l-esponenti sejrin jipprocedu bid-debita kontrotalba proprju sabiex ghal kull buon fini, u bla pregudizzju ghal proceduri mertu ta` dan ir-rikors, jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti tikkonferma li r-rikorrenti Kishinchand Mohnani, ma jgawdi minn ebda titolu fuq il-proprjeta` in kwistjoni;

"1.6 Illi kif ser jirrizulta tul it-trattazzjoni ta` dina l-kawza, l-allegata kirja kienet wahda ntiza biss biex teludi d-drittijiet legittimi ta` l-esponenti u fi kwalsiasi kaz ma kellhiex kundizzjonijiet gusti.

"1.7 Illi ma huwiex minnu li l-intimati ghandhom nofs indiviz tal-proprjeta` in kwistjoni, izda fil-fatt in-nofs taghhom huwa diviz u ben definit, kif anke jirrizulta mill-kawza precitata;

"2. Jeccepixxu ghalhekk bir-rispett:

"2.1 Illi fl-ewwel lok l-improponibilita tat-talba dedotta tar-rikors odjern peress li r-rikorrenti ma huwiex intimat fil-mandat de quo, u ghalhekk ma ghandu l-ebda jedd jitlob ir-revoka tieghu; ir-rikorrenti odjern ma

ghandu l-ebda dritt li jwaqqaf il-procedura ta` zgumbrament, izda semai ghandu dritt ta` rivalza kontra s-socjeta` Regency Estates Limited.

“2.2 Illi fit-tieni lok u fi kwalsiasi kaz ai termini ta` l-Artikolu 237 tal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12) ir-rikorrenti ma hux terz ghas-sentenza premessa u dana peress li l-awturi tad-dritt tieghu kienu parti f`dik il-kawza.

“2.3 Illi fit-tielet lok u fi kwalsiasi kaz kwalsiasi pussess u/jew detenzjoni li talvolta seta` jgawdi r-rikorrenti odjern minghand Regency Estates Limited giet xolta mat-terminazzjoni tat-titlu u pussess ta` Regency Estates Limited.

“2.4 Illi fir-raba` lok u bla pregudizzju ghal premess ir-rikorrenti ma ghandu l-ebda titolu validu ghal proprjeta` minnu okkupata, u l-esponenti issa sejrin jghaddu biex jghaddu biex jaghmlu d-debita rikors rikonvenzjonali sabiex in-nuqqas ta` titolu tar-rikorrenti Kishinchand Mohnani jigi konfermat.

“2.5 Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt skont il-ligi.

“2.6 Illi ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu, u r-rikorrenti huwa minn issa ngunt in subizzjoni.”

Rat illi flimkien mar-risposta guramentata sar rikors rikonvenzjonali da parti tal-konvenuti, li permezz tieghu nghad:

“1. Premess illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta;

“2. U billi dan l-istess fond kien inghata mill-awturi tar-rikorrenti rikonvenzjonanti lill-awturi tas-socjeta` Regency Estates Limited b`titolu ta` enfitewsi temporanju ghal hamsa u erbghin sena, liema cens ghalaq f`Dicembru tas-sena 1997;

“3. U billi f`gheluq ic-cens temporanju s-socjeta` Regency Estates kellha d-dritt li zzomm il-fond b`kera ghal erba` (4) snin skont il-kundizzjonijiet hemm imposti;

“4. U billi wara li skada dan it-terminu s-socjeta` Regency Estates Limited irrifjutat li tohrog mill-fond in kwistjoni u ghalhekk l-esponenti pprocedew b`kawza fl-ismijiet Clare Hobbs et vs Regency Estates Limited (Nru. 1763/2001) liema kawza giet deciza finalment mill-Qorti ta` l-Appell fit-28 ta` Novembru 2008 u dana billi gie ordnat l-izgumbrament tas-socjeta` Regency Estates Limited, liema sentenza llum-il gurnata tikkostitwixxi res judicata;

“5. U billi jirrizulta li s-socjeta` Regency Estates Limited kienet issullokat partijiet divizi mill-istess fond lil terzi;

“6. U billi jirrizulta li s-socjeta` Regency Estates Limited kienet issullokat lil Kishinchand Mohnani – “The Basement”, “Shop No. 7 and Shop Window”, “Shop No. 12 and Shop Window” kif ahjar indikat fl-iskritturi privati relattivi datati 5 ta` April 1994 (u esebiti rispettivament bhala Dok. A, B u C);

“7. U billi kif ser jirrizulta tul it-trattazzjoni ta` dina l-kawza, l-allegati kirjiet kienu ntizi biss biex jeludu d-drittijiet legittimi ta` l-esponenti u inoltre ma saritx b`kundizzjonijiet gusti u dana kif ser jigi spjegat tul it-trattazzjoni tal-kawza, izda wkoll peress li sa fejn jafu r-rikorrenti minn meta giet terminata l-enfitewsi Kishinchand Mohnani ma hallas ebda kera la lil Regency Estates Limited u lanqas l-atturi u dana minkejja li ilu fil-pussess tal-hanut ghal iktar minn ghaxar snin;

“8. U billi inoltre u fi kwalsiasi kaz la darba qatt ma thallas minn Regency Estates Limited, il-kirja in kwistjoni lanqas biss ma setghet tigi mgedda awtomatikament bl-operat tal-Kap. 69 tal-ligijiet ta` Malta, u ghalhekk illum-il gurnata l-istess kirjiet jinsabu terminati;

“9. U billi ghalhekk ir-rikonvenzjonat Kishinchand Mohnani ma ghandu l-ebda titolu ghal uzu u pussess li qieghed prezentement jivvanta fuq il-proprjeta` in kwistjoni;

“10. U billi wkoll ir-rikorrenti rikonvenzjonanti ghandhom dritt li jithallsu kumpens minn Kishinchand Mohnani ghal perjodu li dan okkupa l-fond proprjeta` taghhom sad-data li l-istess Kishinchand Mohnani jizgombra mill-fond effettivament.

“Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti biex, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna:

“1. Tiddikjara li r-rikonvenzjonat Kishinchand Mohnani ma jgawdi minn l-ebda titlu jew jedd mod iehor ghall-uzu u pussess tal-proprjeta` attwalment minnu okkupata fil-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta;

“2. Konsegwentement u ghal kull buon fini tordna l-izgumbrament ta` l-istess Kishinchand Mohnani fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti;

“3. Tillikwida l-kumpens dovut minn Kishinchand Mohnani lir-rikorrenti rikonvenzjonanti ghall-uzu tal-proprjeta` taghhom fil-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta mid-data li hadet pussess effettiv sad-data ta` zgumbrament finali;

“4. U tikkundanna lill-istess Kishinchand Mohnani sabiex ihallas l-istess ammont hekk likwidat lil rikorrenti rikonvenzjonanti bl-imghax skont il-ligi sad-data tal-hlas effettiv.

> “U dan kollu b`rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti r-rikorrenti rikonvenzjonanti nkluz ghal kumpens ghall-okkupazzjoni u ghad-danni.
>
> “Bl-ispejjez kontra r-rikonvenzjonat li minn issa huwa ngunt in subizzjoni.”

Rat ir-risposta guramentata tar-rikonvenzjonat Kisinchand Mohnani, li permezz taghha eccepixxa s-segwenti:

> “1. Illi l-pretensjonijiet tal-intimati rikonvenzjonanti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet aktar ’l isfel indikati:-
>
> “A) In linea preliminari l-intimati m`ghandhomx interess guridiku li jippretendu l-izgumbrament tar-rikorrent mill-fondi in kwistjoni billi m`humiex is-sidien esklussivament tal-istess stabbli u dan kif jirrizulta f`dan l-istadju mill-uniti Dok. KM1, Dok. KM2 u KM3, kif jigi ppruvat ulterjorment fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza, liema pretensjonijiet, li kieku fondati, jilledu d-dritt ta` proprjeta` ta` kompropjetarji ohra tal-istess stabbli u d-drittijiet ta` kreditu taghhom billi huma qed jircievu l-kera minghand ir-rikorrent, apparti d-dritt ta` lokazzjoni tal-esponent fil-konfront ta` terzi (oltre l-intimati) li qed jircievu l-kera minghand l-esponent.
>
> “B) (i) Subordinatament, fil-mertu izda minghajr pregudizzju ghall-premess, l-ewwel zewg domandi tal-intimati ghandhom jigu respinti sommarjament billi r-rikorrent qed jokkupa l-hwienet in kwistjoni b`kera u dan permezz ta` tlett skritturi datati l-5 ta` April 1994 gia esebiti fl-atti mill-intimati u kif intqal l-esponent qed ihallas il-kera in konnessjoni ma` dawn il-kirjiet;
>
> “(ii) Ladarba li l-esponent qed jokkupa l-fondi in kwistjoni b`kera u anke qed ihallas il-kera kif riferit, anke t-tielet u r-raba` domanda ghandhom jigu michuda billi l-intimati m`huma ntitolati ghal ebda hlasijiet punittivi minghand l-esponent ghall-okkupazjoni abusiva tal-istess fondi;
>
> “C) Minghajr pregudizzju ghal fuq espost l-azzjoni talvolta spettanti lill-intimati fir-rigward tat-tielet u tar-raba` domanda, waqghet bil-preskrizzjoni, parzjalment, skont dak li jinghad fl-Artiklu 2153 tal-Kodici Civili.
>
> “D) Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mil-Ligi.”

Rat is-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili tas-26 ta’ Marzu, 2013, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi, filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tal-

konvenuti ghat-talba tal-attur, laqghet l-istess talba tal-attur. Fl-istess waqt laqghet l-eccezzjonijiet tal-attur ghar-rikonvenzjoni tal-konvenuti u cahdet it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti, u kkundannat lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha tal-kawza.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"II. Provi

"**Ghadd gmielu kienu l-provi li tressqu fil-kawza tal-lum, l-aktar dokumenti specjalment min-naha tal-attur. Minn dawn il-provi, din il-Qorti sejra tislet dawk biss illi tqis rilevanti ghall-istanzi tal-partijiet, kemm bhala talbiet kif ukoll bhala linji difensjonali.**

"<u>Meta xehed viva voce, l-**attur**</u> stqarr illi missieru kellu hanut go Regency House. Kienet ghadha kif inbniet u dak iz-zmien kienet maghrufa bhala Galarie La Vallette. Missieru ha l-hanut fl-1969 minghand Regency Estates. Fl-1969 kellhom hanut wiehed u fl-1979 hadu l-basement. Ma` Alfred Baldacchino u cioe` Regency Estates, saru tlett kuntratti: wiehed fl-1969, iehor fl-1977 u iehor fil-1979 li kienu jirreferu ghal shop 7, shop 12 u l-basement rispettivament. Fl-1994, saru kuntratti godda ma` Alfred Baldacchino. Il-kera dejjem thallset regolarment. Il-basement kien indiviz. Fl-1996 kien hemm kawza fl-ismijiet Gladys mart l-Imhallef Edoardo Magri et vs Kishinchand Mohnani mnejn irrizulta li l-basement baqa` ndiviz bejn is-sidien li kienu jippossjedu Regency House. Dwar il-kawza tal-lum, ighid li baqa` sorpriz meta rcieva r-rikors guramentat ghaliex huwa kien irranga ma` Joseph Muscat u ma` Gladys Magri biex ihallas kera normali ghal shop 7. Dwar shop 12 u l-basement, ma kienx irranga ghaliex Magri kellu s-shop 12 u parti mill-basement billi sehem l-iehor kien tal-konvenuti tal-lum. Ighid illi huwa dejjem ittratta ma` Baldacchino. Sar jaf li kien hemm sidien ohra meta kien ircieva ittra fl-1996. Dak iz-zmien ma kienx jaf li l-konvenuti kienu ghamlu kawza lil Alfred Baldacchino. Sar jaf bil-kawza wara li kienet deciza ghaliex Alfred Baldaccino ma kienx infurmahom bil-kawza meta kienet pendenti. Ighid illi huwa hallas l-kera lil Alfred Baldacchino sal-1998 u cioe` sakemm kien hemm il-kuntratt, u mbaghad meta sar kaf bil-kwistjoni kellem lill-Av. Philip Maduca u offra l-kera lilu izda wara li Dr. Manduca kellem lin-naha tieghu ma accettawx il-kera. Ghalhekk b`effett mill-ahhar ta` Novembru 1998 il-kera bdiet tigi depozitata l-qorti. Sostna li kien ircieva ittra minghand Dr. Manduca fejn talbu l-jhallas Lm100,000 f`arretrati ghal shop 12 u ghal nofs il-basement. Insista li hu ien jhallas l-kera ta` hanut wiehed u l-

kera ghal parti tal-basement u kien jaghti nofs il-kera lil Joseph Muscat u l-eredi tal-Imhallef Magri, u n-nofs l-iehor lil familja Apap Bologna. Ipprezenta ricevuti li jirreferu ghal kera ta` sitt xhur ghal nofs il-basement u hanut. Ighid illi kien hallas lil Alfred Baldacchino Lm100,000 maqsuma fi tliet pagamenti pero` ma kienx hemm records ta` dawn il-hlasijiet.

"<u>Meta xehed b`affidavit</u>, l-attur stqarr illi fl-1994 kien baghat ghalih Alfred Baldacchino u qallu li seta` kien hemm problemi legali bil-kuntratti vigenti; ghalhekk qallu li kien hemm bzonn li jsiru kuntratti godda. Fil-kuntratti l-godda kien miftiehem fir-rigward tal-basement, illi l-kera tizdied b`Lm500 ghal Lm3500 fis-sena, u wara sentejn kellha tizdied bi Lm300, u tibqa` tizdied bi Lm300 wara kull perijodu ta` erba` snin. Dwar shop 7 u shop 12, ftehmu li l-kera tizdied b`Lm750 ghal Lm3,250 fis-sena ghal kull hanut. Wara l-31 ta` Dicembru 1997, baqa` jhallas il-kera lil Alfred Baldaccino, izda dan ma kienx jaghtih ricevuti. Fil-11 ta` Gunju 1999, kien ircieva ittra mis-sidien ta` 254, Republic Street, Valletta, dwar shop 7 biex ma jibqax ihallas kera lil Alfred Baldacchino (Dok KMC). Meta staqsa lil Baldacchino dwar l-ittra l-iehor qallu biex ma jaghtix kaz taghha. Wara sitt xhur ircieva ittra ufficjali minghand il-konvenuti (Dok KMD) fejn talbu kopja tal-kuntratti u sabiex jibda jhallas l-kera lilhom. Bi qbil mal-inkwilini l-ohra kien deciz li ma jibqghux ihallsu kera lil Baldacchino. F`Gunju 2010, meta sar jaf lil min kellu jibda jhallas il-kera, ltaqa` mal-Avukat Manduca sabiex jipprova jasal fi ftehim dwar shop 12 u dwar parti mill-basement, izda s-sidien ma accettawx il-kera u hu ddepozitaha l-qorti. Ippreciza li dwar shop 7, ftiehem ma` Joseph Muscat li jhallas kera ta` Lm4,300 fis-sena; dwar il-parti tal-basement li Muscat u l-familjari tieghu kellhom parti ndiviza beda jhallas Lm2,200.

"<u>Meta rega` xehed viva voce</u>, l-attur ipprezenta zewg dokumenti Dok. BEN 1 u Dok. BEN 2. Dawn kienu zewg ittri li ntbaghtu lil Muscat dwar il-kera ta` shop 7 u ta` parti mill-basement. Kiteb illi li kien se jhallas Lm6,500 bhala kera ghall-hanut u ghal parti tal-basement. Mistoqsi mill-qorti kif wasal ghal dik il-figura, l-attur xehed illi huwa mexa fuq l-area li kien jokkupa. Kien l-ammont li kien ihallas lil Baldacchino skont il-kuntratt tal-1994. Qasam fin-nofs dak li jhallas lil Baldacchino u ta nofshom lil Muscat. Ipprezenta wkoll numru ta` ricevuti ta` kera li hallas lil Baldacchino (minn Dok. KMX sa KMZ). Dwar shop 12, jibdew mit-13 ta` Dicembru 1994 sal-15 ta` Ottobru 1998, fejn l-iskadenza kienet 31 ta` Dicembru 1997. Kien ghamel aktar hlasijiet lil Baldacchino, izda dan ma kienx tah ricevuti. Rigward il-porterage, jghid li din baqa` jhallasha anke sas-sena 2009, meta Baldacchino kien gie zgumbrat mill-fond (Dok. KMO sa Dok. KMW 2). Sostna li shop 7 fil-fond 249, shop 12 fil-fond 254, u l-basement ta` taht il-fond 254 huma proprjeta tal-konvenuti. In kontro-ezami, ikkonferma li mir-ricevuti li pprezenta rrizulta li parti mill-flus kienu jithallsu lil Westminister Securities u parti lil Regency Estates Limited. Mistoqsi jispecifika dwar meta xehed illi kien hallas Lm100,000 lil Baldacchino fi tliet pagamenti, ix-xhud wiegeb illi huwa kien ta hafna flus lil Baldacchino izda ma setax jiftakar l-ammonti.

"**Dr. Philip Manduca** xehed dwar l-ittra esebita bhala Dok. LB 1 tal-15 ta` Gunju 2010. Spjega li l-attur kien qed jokkupa proprjeta minghajr ma jhallas kera u ghalhekk kien semma certi ammonti biex jippruvaw jirrangaw mieghu. L-ammont li ntalab mill-attur fl-ittra kienu danni ghall-okkupazzjoni.

"**Joseph Muscat** xehed illi l-familja tieghu kienet tippossjedi parti kbira minn Regency House, il-Belt Valletta, inkluz parti ndiviza tal-basement. Ikkonferma li minn meta l-post rega` waqa` f`idejhom, u cioe` ghal sitta jew sebgha snin, l-attur kien qieghed ihallas l-arretrati ta` l-kera. Il-kera kienet tinqasam bejn il-kompropjetarji tan-naha taghhom. U cioe` mhux mal-konvenuti. L-arretrati kienu jirreferu ghal hanut li kien sitwat fil-parti taghhom tal-binja. Ghall-basement, l-attur ma kienx qed ihallas kera. Ikkonferma li kienet saret divizjoni ta` 249, Republic Street, Valletta u anke pjanti godda dwar il-fond. Ma setax ighid jekk kienx hemm pjanti tal-post kif kien fl-1952 u cioe` meta nbena. Muri l-ircevuti Dok. KM 12 a fol. 110 u 111 tal-process, ikkonferma li hemm kienet tidher il-firma tieghu. Sostna li 249 Republic Street Valletta huwa proprjeta tieghu u tal-familja tieghu. Jeskludi li fl-2007 sar ftehim gdid mal-attur dwar il-basement u shop 7. Baqa` jsostni dan anke wara li kien muri zewg ittri markati Dok. BEN1 u BEN2. Kompla jikkonferma li r-ricevuti a fol 110 u fol 111 kienu ghal hlasijiet ta` arretrati ta` kera mhux hlas ta` kera skont ftehim gdid. Il-pjanta Dok. KM1 kienu turi l-proprjeta ta` Muscat u tal-familja tieghu, mhux tal-konvenuti. F`dik il-pjanta kienet tidher dik il-parti tal-basement li qeghda taht 249, Republic Street, Valletta. Dak il-basement kellu area ta` 354 mk.

"**Perit Godwin Abela** pprezenta rapport bi stima tal-kera annwa ta` tlett hwienet li jinsab go Regency House. Fir-rapport saret stima ghaz-zmien minn Novembru 1997 sal-5 ta` Novembru 2010 (fol 138). L-istima tal-kera ghal basement ta` 150 mk fl-1997 kienet ta` Lm9000 fis-sena. Sal-2010, il-kera telghet ghal Lm13,200 fis-sena. Dwar shop 7, l-istima tal-kera ghal 1997 kienet ta` Lm10,530. Sal-2010, il-kera telghet ghal Lm15,430.

"**Alfred Baldacchino** kien mistoqsi dwar jekk is-sidien ta` 254, Republic Street, Valletta kienux jafu bil-kirjiet li kien ghamel. Huwa wiegeb illi skont l-ittra Dok. LB1 tat-22 ta` Lulju 1999, jidher li kienu jafu, izda ma setax ighid jekk kienux jafu dwar il-kuntratti datati 1960 u 1970. Wara li ghalaq il-kuntratt tal-attur fl-1997, huwa ma hallasx aktar kera. Muri ricevuta datata 15 ta` Ottobru 1998, xehed illi dik kienet ricevuta li harget it-tifla tieghu bhala amministatur ta` Regency Estates Ltd. Fiha jinghad illi l-attur kien hallas on account ghal shop 7. L-ittra kienet tirrigwarda l-parti ta` Muscat. Fir-ricevuta kien indikat iz-zmien u cioe` "ending 31st December 1997" (Dok. LB 2).

"**Ikkunsidrat:**

"**III. Risultanzi**

"1) L-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-konvenuti

"Fil-kawza tal-lum l-attur ressaq talba wahda li min-natura taghha hija dikjaratorja u cioe` sabiex din il-Qorti – Tiddikjara u tiddeciedi li l-esponent qed jokkupa l-basement sottopost ghall-pjan terren kif ukoll il-hanut numru 7 u l-hanut numru 12 u l-vetrini relatati ma` dawn il-hwienet, ilkoll formanti parti mill-korp ta` bini maghruf bhala Regency House fi Triq ir-Repubblika, Valletta u accessibbli minn 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta u dan b`titlu ta` kera.

"Huwa evidenti li l-attur mhuwiex jitlob ir-revoka tal-Mandat ta` Zgumbrament li kien inhareg wara li l-kawza fl-ismijiet Hobbs vs Regency Estates Limited ghaddiet in gudikat fit-28 ta` Novembru 2008. Ghalhekk l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet qeghdin jigu respinti.

"**2) It-talba attrici**

"**a) Osservazzjonijiet**

"Relatati mat-talba attrici, hemm it-tielet u r-raba` eccezzjonijiet.

"Din il-Qorti sejra taghmel riferenza ghall-pattijiet u ghall-kondizzjonijiet tal-kuntratt tal-**11 ta` Mejju 1953** fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami (fol 130 et seq) dwar l- enfitewsi temporanja ta` 254, Republic Street, Valletta.

"Skont il-kuntratt, ic-cens kien ghal zmien hamsa u erbghin (45) sena dekorribbli mill-1 ta` Dicembru 1952. Il-canone kien ta` Lm900 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Thallas rigal ta` Lm4,000. Fil-kaz ta` morozita` fil-pagament ta` tliet rati ta` cens jew ammont ekwivalenti, id-direttarji kellhom il-jedd li jitolbu x-xoljiment tal-koncessjoni. F`gheluq il-koncessjoni, il-koncessjonarji kellhom jedd jibqghu fil-post b`titolu ta` lokazzjoni ghal zmien erba` snin *b`kera li jigi fissat mill-awtorità kompetenti jekk ikun hemm, u diversament mill-perit approvat miz-zewg partijiet, li fiz-zewg kazi ma ghandux ikun anqas minn disa' mitt lira fis-sena, u b` kondizzjonijiet mhux anqas vantaggjuzi ghall-koncedenti mill-kuntratt enfitewtiku prezenti (eskluz pero` r-rigal ta` erbat elef lira) b'dana illi l-koncessjonarji javzaw lill-koncedenti sena qabel l-gheluq ta` l-enfitewsi li jridu l-lokazzjoni.*

"L-attur jikkontendi li ghandu titolu ta` lokazzjoni fir-rigward ta` shop 7 (u l-vetrina relatata) fir-rigward ta` shop 12 (u l-vetrina relatata) u fir-rigward tal-basement ta` 254, formanti parti mill-kumpless maghruf bhala Regency House go Triq ir-Repubblika, Valletta. Skont l-attur, it-titolu tieghu jirrizulta minn tliet skritturi (Dok A, B u C) datati t-tlieta 5 ta` April 1994 li kkontratta ma` Regency Estates Limited li kienet l-enfitewta ta` 254, Triq ir-Repubblika (gia` Kingsway) Valletta.

“Fost il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kirja, kien hemm illi l-kera kienet ghal zmien sentejn b`effett mill-1 ta` Jannar 1994. Sa xahrejn qabel l-gheluq ta` kull sena, l-inkwilin kellu jedd itemm il-kirja. Il-kera tal-basement kienet ta` Lm3,500 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. Jekk il-kera kienet sejra tkompli wara t-31 ta` Dicembru 1995, allura l-inkwilin kellu jhallas Lm3,800 fis-sena ghal erbgha snin, u ghal kull perijodu sussegwenti ta` erbgha snin, kellu jkun hemm awment fil-kera ta` Lm300 fis-sena. Il-kera ta` shop 7 u ta` shop 12 kienet ta` Lm3,250 kull wiehed fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. Jekk il-kera kienet sejra tkompli wara 31 ta` Dicembru 1995, allura l-inkwilin kellu jhallas Lm3,600 fis-sena ghal erbgha snin, u ghal kull perijdou sussegwenti ta` erbgha snin, kellu jkun hemm awment fil-kera ta` Lm350 fis-sena. L-inkwilin kellu l-obbligu li jhallas il-kera sa tlett xhur minn meta tkun dovuta. Jekk jonqos fil-hlas inkella jikser xi patt iehor tal-kuntratt, u ma jirregolax ruhu sa xahar wara li jkun notifikat b`ittra ufficjali, il-lokatur kellu jedd ixolji l-kirja. Fi tmiem il-lokazzjoni, l-inkwilin kellu jrodd il-postijiet lura minghajr jedd ghal kumpens inkluz ghall-benefikati. L-inkwilin ma kellu l-ebda jedd jaghmel bidliet strutturali fil-post minghajr il-kunsens tal-lokatur. Lanqas ma kellu jedd jissulloka l-fond in toto jew in parte lil terzi.

“Irrizulta li l-enfitewsi temporanja ghalqet fl-**<u>1 ta` Dicembru 1997</u>**.

“Jidher li fis-**<u>16 ta` Settembru 1996</u>** (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza “Hobbs et vs Regency Estates Limited” deciza fit-28 ta` Novembru 2008 [fol 10 et seq]), Regency Estates Limited kienet avzat b`ittra ufficjali lid-direttarji u cioe` lill-konvenuti fil-kawza tal-lum li riedet izzomm il-fond b`kiri skont kif kien patwit fil-kuntratt ta` l-11 ta` Mejju 1953.

“Ghalkemm il-kondizzjonijiet tal-kirja baqghu mhux determinati, jidher li Regency Estates Limited baqghet tokkupa l-fond matul l-erba` snin li fiha kellha tkun fis-sehh il-kirja skont l-istess kuntratt u anke wara l-**<u>1 ta` Dicembru 2001</u>**.

“Il-kirja ta` Regency Estates Limited lill-attur saru meta kien ghadu fis-sehh il-kuntratt ta` l-11 ta` Mejju 1953.

“L-attur hallas il-kera lil Regency Estates Limited ghal shop 12 u ghal shop 7 sal-**<u>15 ta` Ottobru 1998</u>** (ara –Dok. KMX u Dok. KMY minn fol. 323 sa 346) u ghall-basement sal-**<u>31 ta` Dicembru 1996</u>** (ara Dok. KMZ minn fol. 347 sa fol. 352)

“Fil-**<u>11 ta` Gunju 1999</u>** (Dok Dok. KMC) u fit-**<u>3 ta` Dicembru 1999</u>** (Dok KMD) l-attur kien interpellat mill-konvenuti sabiex ighaddilhom kopja tal-kuntratti tal-kera li kellu ma` Regency Estates Limited. Kien ukoll interpellat sabiex, fl-eventwalita` li jirrizulta li l-lokazzjoni tkun saret b`termini gusti ghas-sid, allura kellu jersaq ghall-hlas tal-kera.

"Din il-Qorti tghid li ghall-iskopijiet ta` din il-kawza, mhuwiex rilevanti jekk Regency Estates Limited kellhiex jedd tkompli tokkupa 254, Triq ir-Repubbblika, Valletta, wara l-1 ta` Dicembru 2001. Dak kien il-mertu tal-kawza li kienet deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta` Novembru 2008.

"**Rilevanti biss ghall-fini ta` din il-kawza, huwa jekk accertat li qabel ghalaq ic-cens temporanju saret kirja minn Regency Estates Limited lill-attur, il-pattijiet u l-kondizzjonijiet ta` dik il-kirja kienux jorbtu ukoll lill-konvenuti wara l-gheluq tac-cens temporanju.**

"**b) Sottomissjonijiet**

"**<u>Fin-nota tieghu, l-attur</u>** jissottometti illi l-hanut 7 u l-vetrina tieghu ma jaghmlux parti mill-proprjeta tal-konvenuti, izda mill-propjeta` tal-familja ta` Joseph Muscat u ohrajn. Dwar il-basement jghid li l-konvenuti kkonfermaw li s-sehem taghhom huwa diviz u distint u li ghalhekk dan jimplika li anke l-basement huwa diviz, kif kien konfermat minn Joseph Muscat fix-xiehda tieghu meta sostna li kienet saret divizjoni tan-naha taghhom minn mal-konvenuti. Ighid ukoll li kien ippruvat mix-xiehda tal-istess Muscat illi bejn l-2003 u l-2005 illi l-hanut u parti mill-basement kienu nkrew lill-attur. Kwindi, skont l-attur, ladarba saret il-prova li l-hanut 7 u parti mill-basement taht il-fond 249 kienu propjeta` tal-familja Muscat u ohrajn, u mhux tal-konvenuti, dawn tal-ahhar ma kellhom l-ebda jedd jesigu l-izgumbrament tieghu.

"Ghar-rigward tal-hanut numru 12 u l-parti tal-basement li qeghda taht il-fond numru 254, l-attur isostni li l-posizzjoni legali hija identika ghal dak li rrizulta fil-kawza **Palmier vs Hobbs** et li kienet deciza minn din il-Qorti fil-31 ta` Dicembru 2012. Isostni li l-allegazzjoni tal-konvenuti li Regency Estates Limited kienet issullokat lill-attur il-basement, l-hanut 7 u l-hanut 12 fil-fond 254 hija nfondata ghaliex jirrizulta li l-kirjiet li saru bejn Regency Estates Limited u l-attur saru fil-5 ta` April 1994, jigifieri gew esegwiti fil-kors ta` l-kuntratt ta` cens temporanju. Ikompli li l-Art 1530 tal-Kap 16 ghandu japplika ghal din il-kwistjoni ghaliex l-kondizzjonijiet pattwiti bejn il-partjiet kienu gusti. Fl-ahharnett l-attur jissottometti li una volta illi l-kondizzjonijiet tal-kuntratti li jikkoncernaw l-hanut 12 u parti mill-basement huma gusti b'mod allura li l-Art 1530 tal-Kap 16 huwa applikabbli, u tenut kont li dawk il-kuntratti saru qabel 1 ta` Gunju 1995, allura kienu koperti mill-Art 3 tal-Kap 69 u ghalhekk l-kirjiet baqghu fis-sehh ope legis.

"**<u>Fin-nota taghhom, il-konvenuti</u>** jissottomettu li huma s-sidien tal-fond 254, Republic street, Valletta. Il-fond kien inghata b`cens temporanju li ghalaq fl-1 ta` Dicembru 1997. Meta intemm ic-cens, l-enfitewta kellu dritt ikompli jokkupa l-fond ghal erbgha snin ohra b'titolu ta` kera taht kondizzjonijiet li kellhom jigu miftehma bejn is-sidien u c-censwalist. Ma sar l-ebda ftehim u permezz ta` sentenza tal-Qorti ta` l-Appell tat-28 ta` Novembru 2008, dak li kien ic-censwalist kien ordnat jizgombra. Skont il-konvenuti, il-persuni kollha li jokkupaw il-fond 254

jew parti minnu, inkluz l-attur, qatt ma hallsu xejn lis-sidien, u t-titolu vantat minnhom qatt ma kien rikonoxxjut mis-sidien.

“Dwar is-sottomissjoni tal-attur li ghandu titolu ta` kera skont l-Art 1530 tal-Kap 16, il-konvenuti jsostnu li l-principji tas-sentenza fil-kawza Zahra vs Frendo mhumiex applikabbli ghall-kaz tal-lum ghaliex ghal tal-lum ghandu japplika l-principju li meta jispicca t-titolu ta` sullokatur, jispicca wkoll fil-konfront tas-sid, it-titolu ta` subinkwilin. Il-konvenuti jaghmlu riferenza ghas-sentenzi fil-kawzi **Pace vs Pellegrini** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fid-19 ta` Ottobru 1962, **Davidson vs Azzopardi** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta` Marzu 1962, **Mamo vs Borg Costanzi** deciza mill-Qorti tal-Kummerc fil-11 ta` Marzu 1994 u **Gollcher et vs Royal Overseas League** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-1 ta` Dicembru 2006.

“Dwar is-sottomissjoni attrici li l-kirja saret b’kondizzjonijiet gusti, il-konvenuti sostnew illi ma hemmx kondizzjonijiet gusti meta wara koncessjoni tant twila fis-snin, ezatt qabel li l-proprjeta tkun sejra tmur lura ghand is-sidien, ic-cenwsalist jidhol fi ftehim ta` lokazzjoni biex jipprova jcahhad lis-sidien mill-uzu ta` l-proprjeta. Ghamlu riferenza ghas-sentenzi tal-Qorti tal-Appell tal-4 ta` April 2001 fil-kawza **Bugeja vs Lantieri** u tal-5 ta` Ottubru 1998 fil-kawza **Cassar vs Dowling**.

“Il-konvenuti jaghlqu b`hames punti : i) li jekk l-kondizzjonijiet mhumiex vantaggjuzi bizzejjed, il-kirja ma kellhiex tinghata ; ii) li l-Qorti ghandha tikkonsidra c-cirkostanzi fattwali meta gie konkluz il-ftehim ; iii) li l-kirja ma tistax tkun ta` pregudizzju ghas-sidien ; iv) li jekk kienx hemm kondizzjonijiet gusti ghandu jigi konsiderat fiz-zmien tal-kirja u v) li l-Qorti ghandha tikkonsidra biss jekk il-ftehim kienx ta` vantagg ghas-sidien. Ghamlu riferenza ghas-sentenzi tal-Qorti tal-Appell fil-kawzi **Magri vs Aeroflot Russian International Airlines** deciza fil-1 ta` Lulju 2005, **Muscat vs Lautier** deciza fit-30 ta` Lulju 2010 u **Bugeja vs Lantieri (<u>mhux “Lacantier</u>” – kif erroneament indikat mill-konvenuti – ara fol 390**) tal-4 ta` April 2004.

“**<u>c) Konsiderazzjonijiet</u>**

“Din il-Qorti **<u>accertat</u>**, anke b`riferenza ghan-nota ta` sottomissjonijiet tal-konvenuti, illi fil-kirja li Regency Estates Limited tat lill-attur, ma kien hemm xejn li jindika malafede inkella xi stratagemma mahluq apposta sabiex jigu pregudikati l-konvenuti.

“Sabiex il-Qorti tuza l-kliem taghha fis-sentenza tal-14 ta` Ottubru 1910 fil-kawza **“Micallef vs Apap”** (Vol.XXI.II.148) dak tal-lum **ma kienx kaz** fejn *tali patti potrebbero essere stati stipulate deliberatamente e maliziosamente a discapito delle ragioni di simili successori.*

“Daqstant iehor kien **<u>accertat</u>** li dik ta` bejn Regency Estates Limited u l-attur kienet lokazzjoni **mhux** sullokazzjoni.

"Din il-Qorti tirreferi ghall-iskritturi ta` lokazzjoni u ghall-provi l-ohra akkwiziti li jeskludu ghal kollox sullokazzjoni. Il-fatt li l-attur baqa` jhallas lil Regency Estates Limited anke wara li ghalaq ic-cens temporanju, u matul il-perijodu ta` erba` snin ta` wara l-gheluq tac-cens fejn it-titolu ta` Regency Estates Limited sar dak ta` lokazzjoni, ma kienx jaqleb it-titolu tal-attur ghal wiehed ta` sullokazzjoni. Dan ghaliex l-attur baqa` bl-istess ftehim li kellu u ma dahal f`ebda patt gdid ma` Regency Estates Limited. Kif appena l-attur kien mgharraf mill-konvenuti li Regency Estates Limited ma kellhiex aktar titolu fi 254, Republic Street, Valletta, huwa waqaf milli jhallas lil Regency Estates Limited. Il-fatt li wara lanqas lill-konvenuti ma hallas ma jfissirx li l-kirja ntemmu. Il-kirjijiet jintemmu biss b`dikjarazzjoni gudizzjarja – propju dak li qeghdin jaghmlu l-konvenuti bl-ewwel talba tar-rikonvenzjoni.

"Jibqa` l-kwesit: jistghux ghall-kaz tal-lum jigu applikati d-disposizzjonijiet tal-Art.1530 tal-Kap.16.

"**L-<u>Art 1530 tal-Kap 16</u>** jaqra hekk –

"(1) Il-ghoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-haga taht fedekommess jew b'uzufrutt, jew taht titolu iehor temporanju jew li jista` jinhall, jiswa wkoll kwantu ghas-successuri tieghu, jekk ikun sar taht kondizzjonijiet gusti, u ghal zmien mhux izjed minn tmien snin, fil-kaz ta` raba', jew erba' snin, fil-kaz ta` bini, jew ghal zmien soltu skont l-uzu, fil-kaz ta` hwejjeg mobbli, jew ghal kull zmien aqsar minn kull wiehed miz-zminijiet fuq imsemmija, fil-kaz ta` beni li l-kiri taghhom ghal aktar minn dak iz-zmien aqsar huwa ipprojbit.

"(2) Il-kiri moghti ghal zmien itwal mill-persuna li tippossjedi l-haga kif jinghad hawn fuq, jigi, fuq talba tas-successuri tieghu fil-pussess tal-haga, imnaqqas ghaz-zmien xieraq, u dan iz-zmien jibda jghodd minn dak innhar tal-kuntratt.

"**Sabiex jiskatta l-Art.1530 tal-Kap.16, il-presuppost hu li hemm kirja. Fil-kaz tal-lum hemm tliet kirjiet regolati minn tliet skritturi separati. Din il-Qorti accertat ruhha li kirja kien hemm. Issa l-kwistjoni hija jekk fil-kaz tal-lum kienux gusti inkella le fil-konfront tal-konvenuti l-kondizzjonijiet tal-kirja bejn Regency Estates Limited u l-attur fic-cirkostanzi previsti fis-subinciz (1) tal-Art.1530 tal-Kap.16. Jekk jirrizulta li l-kundizzjonijiet kienu gusti, allura l-kirja jorbtu ukoll lill-konvenuti. Jekk jirrizulta li ma kienux, allura mal-gheluq tac-cens temporanju, l-attur spicca minghajr titolu validu fil-ligi.**

"Qabel tghaddi ghall-analizi tal-pattijiet u kondizzjonijiet tal-kirja, din il-Qorti tghid li ma jirrizultax li l-konvenuti qatt irrikonoxxew espress jew implicitu lill-attur bhala l-inkwilin taghhom.

"Fis-sentenza ta` din il-Qorti tad-9 ta` Jannar 1886 filkawza **"Tabone et vs Borg et"** (Vol.XI.13) wara li saret riferenza ghall-Art.1283 tal-

Ordinanza VII tal-1868 (u cioe` l-Art.1530 tal-lum) kien inghad li dik id-disposizzjoni kienet tidderoga mill-principju "resoluto jure dantis solvitur et jus accipientis" li ghalih ghamlu riferenza l-konvenuti fil-paragrafu 1.2 tar-risposta guramentata taghhom. Ladarba d-disposizzjoni kienet in deroga ta` dak il-principju, il-koncessjoni li taghti d-disposizzjoni ma tistax tigi estiza b`mod illimitat izda ghandha tkun ristretta ghal kazijiet genwini ta` lokazzjonijiet li skont il-vot tal-ligi verament ikunu jiswew in rispett ghall-interess tal-propjetarju li jkun qieghjed jikkonsolida. (ara Appell Inferjuri – "**Briffa et vs Camilleri**" – 20 ta` Ottubru 2003).

"Fis-sentenza taghha tal-14 ta` Ottubru 1910 fil-kawza **"Micallef vs Apap"** (Vol.XXI.II.148) din il-Qorti ghamlet analizi qasira tar-raison d`etre ta` dak li llum huwa l-Art 1530 –

"*Attesocche` lo scopo che si prefisse il legislatore nel dettare la disposizione predetta emerge dalla medesima locuzione enunciativa della stessa, la quale dopo di aver espresso accenno al gravato di un fedecommesso ed all'usufruttuario, comprende nella restrizione imposta qualunque possessore a qualsiasi titolo temporaneo e risolubile. Tale scopo e` evidentemente diretto a tutelare le ragioni del successore nel possesso di un fondo concesso ad un titolo temporaneo o risolubile, non meno che quello del locatore del fondo in tal guisa concesso, imperocche` siccome in caso di transito dei beni locati al vocato in un fedecommesso, di consolidazione nell'ipotesi di estinzione di un usufrutto, di una concessione enfiteutica, il contratto locatizio fatto dal precedente possessore dev'essere rispettato, in pari modo il successore nel possesso di tali beni non dev'essere inceppato nell'esercizio dei suoi legittimi diritti, costringendolo a stare a patti stipulati dal precedente possessore del fondo quando tali patti potrebbero essere pregiudizievoli agli interessi del successore nel possesso dei beni gia posseduti a titolo risolubile* ...

"Diversi kienu l-pronunzjamenti tal-Qrati taghna dwar il-kriterji li ghandhom jiddeterminaw fejn kondizzjonijiet ikunu gusti inkella le.

"Fis-sentenza taghha tal-1 ta` Lulju 2005 fil-kawza **"Magri et vs Aeoroflot Russian International Airlines et"** (citata mill-konvenuti) il-Qorti tal-Appell dahlet fil-principji li ghandhom jirregolaw il-kwistjoni u zvolgiet il-hsieb taghha hekk –

*"Billi l-vertenza odjerna ticcentra ruhha principalment dwar l-interpretazzjoni ta` dan l-artikolu u tal-frazi 'kundizzjonijiet gusti' ikun utili wkoll li jigu ribaditi certi principji enuncjati mill-Qrati taghna dwar dan l-artikolu. Tali principji gew trattati **funditus** mill-Qorti tal-Appell ... F`decizjoni recenti fl-ismijiet **Angelo Zahra v. Vincent Pisani et** deciza fl-1 ta` April, 2005 fejn intqal illi –*

*"**Fid-decizjoni** in re: **Gemma Brownrigg et v. Angelo Grima et** moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta` Gunju, 2002 fejn si tratta ta` kirja maghmula mill-uzufruttwarju ta` villa ... gie ritenut illi 'biex*

twiegeb ghall-mistoqsija jekk il-kirja saritx taht kundizzjonijet gusti essenzjalment trid tara jekk bonus paterfamilias illi jkun sid tal-haga kienx jikriha fiz-zmien meta kriha l-uzufrutttwarju taht dawk il-kundizzjonijiet. Jekk il-haga ma kienx jikriha li kieku kienet tieghu, ghax il-kundizzjonijiet ma jkunux ta` vantagg bizzejjed ghalih, mela ma ghandux jikriha meta hi ta` haddiehor u b'dawk il-kundizzjonijiet li bihom ma kienx jorbot hwejgu, jorbot hwejjeg haddiehor."

"F`decizjoni ohra precedenti mbaghad fl-ismijiet* ***Bernard Bugeja et v. Carmen Lantieri*** *moghtija fl-4 ta` April, 2004 il-Qorti tal-Appell spjegat li fil-verifika dwar jekk il-kundizzjonijiet tal-kirja kienux gusti jew le wiehed irid ihares lejn iz-zmien li fih tkun saret il-kirja; "kellha necessarjament tigi stabbilita b'ezami tac-cirkostanzi fattwali meta l-kunsens vinkolanti tal-kontraenti fil-ftehim tal-kiri holoq ir-rabta kuntrattwali li biha l-fond ikun gie lokat."

"Fl-istess decizjoni gie inoltre ritenut illi –

"Fil-fehma ta` din il-Qorti l-gustizzja ta` dawn il-kundizzjonijet kellha temani mill-fatt illi kien obbligu ta` min kellu F`idejh il-proprjeta` b'titolu temporanju u kien qed jikkoncediha lit-terz b'titolu ta` kiri, b'mod li tali negozju ma jkunx pregudizzjevoli ghall-interessi ta` min jissuccedih, F`dan il-kaz tal-attur. Il-gustizzja tal-kundizzjonijiet kellha wkoll naturalment tkun inter alia rifless tan-natura tan-negozju, tar-realtajiet ekonomici ezistenti fil-mument li dan jigi konkjuz, taz-zmien meta sar il-ftehim in relazzjoni ma' dak li fih il-lokatur kellu jgawdi l-fond, l-istat tad-dritt li kien jezisti allura u li kien jirregola l-kiri tal-fond tax-xorta taht ezami u li ddefinielu l-potenzjal ekonomiku tieghu. Dan b'mod li wiehed ikun jista` jghid li 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 illi kellhom ikunu l-kriterji tangibbli, marbuta maz-zmien meta tkun saret il-kirja li kellhom jiddeterminaw il-verifika tal-gustizzja tal-kundizzjonijiet li tahthom tkun saret il-kirja, l-apprezzament ta` dawk il-kriterji kien ghal kollox imholli F`idejn il-Qorti, apprezzament li kellu jkun wiehed oggettiv, kemm jista` jkun ibbazat fuq elementi fattwali, imma li mhux eskluz illi kien jinvolvi wkoll indagini soggettiva dwar l-elementi li jkunu jiddeterminaw l-'idem placitum consensus' meta jkun gie finalizzat il-ftehim tal-kiri.

"Din il-Qorti hi wkoll tal-fehma li l-gustizzja tal-kundizzjonijiet kellha allura tigi stabbilita minn ezami kumplessiv tal-ftehim kollu tal-kiri u tal-kundizzjonijet kollha li ghalihom ikun suggett. Il-ligi ma torbotx il-gustizzja tal-kiri ma' xi element partikolari, bhal 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 tal-Qorti kellu jkun fir-risposta ghad-domanda jekk il-ftehim fil-kumplessita` 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 kenitx

taht kundizzjonijiet gusti jew mhux gusti. Dan ifisser ukoll li min kellu l-fond F`idejh b'titolu temporanju kellu fil-mument meta kkonceda l-fond b'titolu ta` kera jissalvagwarda mhux biss l-interessi tieghu imma wkoll l-interessi tas-successuri tieghu fit-titolu. Naturalment sakemm dan kien umanament u ragjonevolment possibbli u kredibbli u dejjem jekk kien il-hsieb tieghu fil-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 tal-ligi stabbiliti."

"Anke fuq l-iskorta tal-premess, din il-Qorti sejra tislet dawn il-principji –

"i) Ma hemm l-ebda regoli prestabbiliti u fissi ta` kif jigi sodisfatt il-kriterju volut mill-Art.1530(1) tal-Kap.16 (ara **"Bugeja et vs Lantieri et"** op. cit.).

"ii) Il-Qorti ghandha d-diskrezzjoni li tiddeciedi abbazi tal-fatti u cirkostanzi tal-kaz jekk il-kirja kenitx vantaggjuza ghad-direttarji (fil-kaz ta` cens temporanju) [ara – **"Sammut vs Cassar et"** – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 19 ta` April 1899 – Vol.XVI.II.52 – *in siffatta materia e` lasciata all`apprezzamento dei tribunali la quistione relativa alla validita` della locazione*]

"iii) Il-quantum tal-kera huwa meqjus bhal l-element l-aktar importanti u vitali fl-ezercizzju biex jigi stabbilit jekk il-kundizzjonijiet tal-kirja kienux gusti inkella le. Pero` dak il-fattur <u>mhuwiex</u> l-uniku element ad eskluzjoni ta` ohrajn. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tas-6 ta` Ottubru 1999 fil-kawza **"Bellizzi et vs Matrenza noe"** hemm aspetti ohra tal-ftehim li jistghu jkunu daqstant determinanti fid-deliberazzjoni tal-Qorti.

"iv) Fl-ezercizzju tad-diskrezzjoni taghha dwar x'hinuma "*kondizzjonijiet gusti*", il-Qorti ghandha tqis li huwa dmir tal-enfitewta li "*jiehu kura ragonevoli ta` l-interessi tas-sid, ghax altrimenti din tkun interpretazzjoni ta` ligi li timporta virtwalment konfiska "in aeternum" ghall-proprjetarju; interpretazzjoni brutali u indifferenti li ma ghandiex tigi segwita*" [ara – **"Wismayer vs Saydon"** - Qorti tal-Kummerc – 7 ta` Gunju 1983).

"v) Inoltre li l-kundizzjonijiet tal-kirja jkunu gusti huwa fl-interess taz-zewg partijiet. Fis-sentenza taghha tat-30 ta` April 1997 fil-kawza ***"Tonna et vs Borg"*** il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

"... Kondizzjonijiet kellhom ikunu gusti kemm oggettivament fir-rigward tan-negozju konkjuz, kif ukoll soggettivament fir-rigward tad-direttarju li kellu eventwalment ikun kostrett li jirrikonoxxi dik il-kirja jekk tkun taht kundizzjonijiet gusti. L-interess taz-zewg kontraenti johrog proprju minn dan ir-riskju reali li dik il-kirja "ma tkunx tiswa" fir-rigward tas-sid direttarju, u ghalhekk tigi bla ebda effett fil-konfront tieghu. U taht dan l-aspett hu ovvju illi l-interess ta` l-inkwilin hu ferm akbar minn dak ta` l-

enfitewta li, bhala regola, terminata l-koncessjoni ma jibqghalux wisq aktar interess fil-fond u fil-kirja.

"vi) Kif inghad mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza taghha fil-kawza ***"Briffa vs Camilleri"*** (op. cit.) –

"... l-apprezzament tal-kondizzjonijiet li tahthom tkun saret il-kirja, konsiderati fl-assjem taghhom, kellu jkun wiehed oggettiv, kemm jista` jkun bazat fuq elementi fattwali, ghalkemm mhux eskluz l-involviment ta` indagini soggettiva dwar l-elementi li jkunu ddeterminaw l-"idem placitum consensus" meta jkun gie finalizzat il-ftehim tal-kiri.

"Sabiex jigi deciz jekk il-kirja kenitx wahda skont kundizzjonijiet gusti wiehed irid ihares lejn **<u>id-data tal-kuntratti u cioe` l-5 ta` April 1994</u>**. Dan johrog car anke mill-kliem tal-Art.1530 tal-Kap.16 (ara - "**Magri et vs Aeroflot Russian International Airlines et**" – op. cit.)

"L-attur isostni li l-kondizzjonijiet tal-kirja kienu gusti. Il-konvenuti jghidu bil-maqlub.

"Il-konvenuti jistriehu **<u>kwazi ghal kollox</u>** fuq it-tabulated rental values li stabilixxa l-Perit Godwin Abela (fol.138 u 139). Ghall-fini tal-kejl tal-quantum tal-kera, il-kriterju li ghandu jigi adottat huma r-regoli tas-suq.

"Din il-Qorti ezaminat bir-reqqa id-dokument rilaxxjat mill-Perit Godwin Abela u sabet li ghar-rigward tal-hwienet kollha fil-kumpless ta` Regency House, Republic Street, Valletta, inkluz il-hwienet in kwistjoni tal-attur, ir-rental values kienu jkopru s-snin **<u>bejn l-1997 u l-2010</u>**.

"L-ewwel sena hija indikattiva tas-sena meta ghalaq il-kuntratt tac-cens.

"**Din il-Qorti <u>assolutament</u> m`ghandha l-ebda prova min-naha tal-konvenuti ta` kemm kien ir-rental value tal-ambjenti indikati fl-ewwel talba attrici fil-<u>5 ta` April 1994</u>.**

"**Ghal din il-Qorti iz-zmien rilevanti huwa d-data tal-kuntratt tal-kera <u>mhux</u> id-data tal-gheluq tac-cens.**

"**Tal-ewwel kienet prova <u>vitali u determinanti</u> ghall-konvenuti liema prova pero` baqghet ma saritx.**

"Din il-Qorti *ex lege* marbuta li tiggudika "*iuxta allegata et probata*". Dan il-principju jghodd bil-bosta fir-rigward tal-konvenuti billi kienu huma li ressqu t-talbiet rikonvenjonali dwar it-titolu tal-attur.

"Il-kuntratti in kwistjoni saru <u>qabel</u> l-1995 u ghalhekk wara t-tmiem tal-perijodu originali tal-kirja l-attur kien igawdi minn protezzjoni skont id-disposizzjonijiet tal-Kap.69 tal- Ligijiet ta` Malta. Fil-kuntratti, il-kontraenti hasbu sabiex l-kera li ghall-ewwel sentejn kienet miftehma fl-ammont ta` Lm3,500 fis-sena fir-rigward tal-basement u Lm3,250 fir-

rigward taz-zewg hwienet tibqa` toghla b`Lm300 ghal basement u Lm350 ghal hwienet, fis-sena fil-kaz li fi tmiem l-erbgha snin l-attur ighazel li jgedded il-kirja. Mela ghalkemm l-attur kien se jkollu protezzjoni bil-Kap.69, u allura kull awment eventwali kien ikun regolat skont il-Kap.69, il-kontraenti holqu regim iehor ta` awmenti li fil-principju ma kienx ta` zvantagg ghas-sidien. Inoltre, b`effett tad-disposizzjonijiet l-Att X tal-2009, il-kirja in kwistjoni, ghax hija kummercjali, ghandha terminu li huwa determinat *ope legis*.

"Din il-Qorti tista` tasal biex tifhem l-argument tal-konvenuti meta jghidu li l-kera seta` kien oghla konsiderata l-lokalita` tal-fond u n-natura kummercjali tieghu. Pero` fin-nuqqas ta` prova in linea mal-argument taghhom, li setghet issir permezz ta` opinjoni esperta jew permezz tal-prova dwar kif fondi simili fl-istess lokalita` kienu gew mikrija fiz-zmien meta sar il-kuntratt tal-lokazzjoni de quo u mhux f`xi zmien iehor, din il-Qorti ma tistax oggettivament tqis il-kera patwita mal-attur bhala fiha nnfisha ngusta jew pregudizzjevoli ghall-interessi tad-direttarji, jew irrealistika jew li mhux rifless tal-valur tas-suq meta gie konkluz il-ftehim.

"Din il-Qorti qieset ukoll il-kondizzjonijiet **l-ohra** tal-kirja (li ghalihom diga` ghamlet riferenza) u ma ssibx li dawn kienu aktar gravuzi ghad-direttarji konsiderata n-natura taghhom u l-istat tad-dritt fiz-zmien meta sar il-ftehim tal-kirja. Din il-Qorti qieset il-kondizzjonijiet mhux b`mod izolat izda fil-kuntest tal-ftehim fl-interezza tieghu. Ma kienx pruvat li kien hemm fil-ftehim xi kundizzjonijiet tant ingusti li jxejjnu r-ragjonevolezza tal-kundizzjonijiet kollha. Anke l-fatt wahdu li l-kirja saru tliet snin qabel ghalaq ic-cens ma jittrasformax il-ftehim f`tentattiv sabiex id-direttarji jigu mpeduti milli jirriprendu pussess tal-ambjenti in kwistjoni, propju ghaliex fl-assjem, ma hemmx il-prova li l-kirja saru *under unfair conditions*.

"Fil-kaz tas-sentenza fil-kawza **"Bellizzi et vs Matrenza noe"** (op. cit.) *l-ftehim ta` kiri sar appena sentejn qabel ma giet terminata l-koncessjoni enfitewtika* eppure fuq dak il-fatt wahdu il-Qorti ma setghetx tikkonkludi li l-kirja saret under "*unfair conditions*"."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti kollha, li permezz tieghu ntalab illi din il-Qorti tannulla u tirrevoka s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-26 ta' Marzu, 2013 u dana billi tilqa' t-talbiet rikonvenzjonali taghhom bl-ispejjez kontra l-attur appellat u konsegwentement tordna l-izgumbrament ta' l-istess attur appellat, kif ukoll hlas tal-kumpens

likwidat kif mitlub minnhom u tirrimetti l-atti lill-Prim'Istanza ghal dak li jirrigwarda it-tielet u r-raba' talbiet rikonvenzjonali.

Rat ir-risposta tal-attur appellat li permezz taghha talab li din il-Qorti tichad l-appell tal-konvenuti appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi moghtija fis-26 ta' Marzu, 2013, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti.

Rat il-verbal tas-seduta tat-30 ta' Mejju, 2017, fejn wara li d-difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell, dan baqa' differit ghas-sentenza.

Ikkonsidrat:

Illi l-azzjoni attrici hija wahda dikjaratorja in kwantu ntalab mill-attur li l-Qorti tiddikjara li huwa qieghed jokkupa b'titolu ta' kera, l-basement sottopost ghall-pjan terran, kif ukoll il-hwienet numru 7 u 12, inkluz il-vetrini relatati f'Regency House, Triq ir-Repubblika, Valletta, accessibbli min-numri 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta. Min-naha l-ohra, permezz tal-azzjoni rikonvenzjonali qieghed jintalab mill-Qorti (i) dikjarazzjoni li l-attur rikonvenzjonat ma jgawdi ebda titolu fuq il-proprjetà minnu okkupata fil-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, (ii) tordna l-izgumbrament tal-attur rikonvenzjonat fi zmien qasir u perentorju; (iii) tillikwida kumpens dovut minn Kishinchand Mohnani

ghall-uzu tal-proprjetà taghhom mid-data tal-pussess effettiv sad-data ta' zgumbrament; u (iv) tikkundanna lill-istess Kishinchand Mohnani ihallas l-ammont hekk likwidat bl-imghax skont il-ligi sad-data tal-hlas effettiv.

L-ewwel aggravju tal-konvenuti jissejjes fuq il-premessa li l-kawza odjerrna tikkoncerna sullokazzjoni u mhux lokazzjoni. Jghidu li jhossuhom aggravati in kwantu l-ewwel Qorti sabet li Mohnani kien igawdi minn kirja ai termini tal-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jirregola l-kirjiet li jsiru minn censwalist ftit qabel it-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika. Jaghmlu referenza ghall-fatt li l-kuntratt bejn is-sidien u c-censwalist (f'dan il-kaz Regency Estates Limited), kien wiehed partikolari, fis-sens li kien stipulat espressament li fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika c-censwalist kellu dritt jibqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' kera. Effettivament Regency Estates Limited baqghet izzomm il-pussess tal-fond kollu mat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika u fl-ahhar meta hija giet zgumbrata, ma kellha ebda titolu fuq il-fond. Konsegwentement jargumentaw li, ladarba Regency Estates Limited baqghet fil-pussess tal-fond b'titolu ta' lokazzjoni, hekk kif l-attur appellat hallas il-kera miftehma lil Regency Estates Limtied, fl-ahjar ipotesi, huwa kien qieghed jokkupa l-fond b'titolu ta' sullokazzjoni. Jiccitaw gurisprudenza estensiva relattiva ghas-sullokazzjoni. Jishqu li meta huma bhala sidien hadu l-post lura

minghand Regency Estates Limited, din ma kenitx aktar cenwalist u ghalhekk l-attur ma jistax jibbaza t-titolu tieghu fuq dritt li allegatament inghata mic-censwalist.

Ghandu jinghad mal-ewwel li din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-aggravju tal-konvenuti. L-attur appellat qieghed iressaq l-azzjoni tieghu fuq il-bazi ta' tliet kuntratti ta' lokazzjoni datati 5 t'April, 1994, jigifieri fi zmien fejn ic-cenwalista Regency Estates Limited kienet ghada qeghda tgawdi mit-titolu taghha ta' cens temporanju. Huwa ritenut li ladarba f'dan il-mument li saru l-kitbiet lokatizzji fl-1994, Regency Estates Limited kienet l-enfitewta u mhux inkwilina, kwindi ma tistax tissussisti sullokazzjoni minghajr lokazzjoni.

Dan jinghad ukoll b'referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Novembru, 2008, fil-kawza fl-ismijiet **Clare Hobbs et v. Regency Estates Limited,** fejn gie ordnat l-izgumbrament tas-socjetà Regency Estates Limited. F'dik is-sentenza saret referenza ghall-kuntratt tal-11 ta' Mejju, 1953, li permezz tieghu is-socjetà Regency Estates Limited inghatat cens temporanju fuq il-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, li kien jaghti lill-istess enfitewta l-jedd li meta jispicca c-cens, hija zzomm l-fond taht titolu ta' kera ghal erba' snin, skont il-kundizzjonijiet hemm imsemmija.

F'dan l-istadju huwa ritenut opportun li jinstiltu xi konsiderazzjoinijiet minn dik is-sentenza li huma meqjusa rilevanti ghall-vertenza odjerna:

> "*huwa importanti li ssir id-distinzjoni netta bejn dispozizzjoni f'kuntratt, f'dan il-kaz ta' enfitewsi temporanju, li taghti l-fakulta` ta' ftehim ta' lokazzjoni u l-kuntratt ta' lokazzjoni nnifsu li jkun gie debitament formalizzat mill-partijiet. Is-socjeta` appellanti donnha qeghda tippretendi illi meta saret il-koncessjoni enfitewtika, bis-sahha tal-istess kuntratt, saret ukoll il-koncessjoni ta' lokazzjoni ghal erba' snin. Izda dan mhux il-kaz. Kulma ghamlu l-partijiet fuq dak il-kuntratt, permezz ta' din il-klawsola, kien illi hasbu ghall-krejazzjoni ta' eventwali lokazzjoni ghal erba' snin wara li dan ic-cens temporanju kellu jiskadi….*
>
> *"15. F-fehma ta' din il-Qorti din il-klawsola, ma tistax titqies bhala koncessjoni ta' lokazzjoni moghtija fiz-zmien li nghata c-cens temporanju. Din il-klawsola tikkontjeni semplicement promessa ta' lokazzjoni u promessa li l-kundizzjonijiet fl-eventwali kuntratt ta' lokazzjoni ma kellhomx ikunu inqas vantaggjuzi ghas-sidien minn dawk li kien hemm fil-kuntratt ta' cens tremporanju in kwistjoni. Effettivament dawn il-kundizzjonijiet qatt ma gew maqbula bejn il-kontendenti u ghalhekk il-promessi in kwistjoni qatt ma gew debitament implimentati fi ftehim li jorbot lill-partijiet.*
>
> *"16. F'dan il-kuntest ghandu jigi rilevat li l-ligi trid illi kuntratt ta' lokazzjoni maghmul ghal aktar minn sentejn jigi redatt permezz ta' skrittura bejn il-partijiet u mhux ikun semplicement ftehim verbali. Ghalhekk, anki jekk, ghall-grazzja ta' l-argument, wiehed kellu jqis li seta' ntlahaq ftehim bejn il-partijiet dwar il-kirja, xorta wahda kien hemm nieqes ir-rekwizit tal-formalita` ta' l-iskrittura…*
>
> *"17. Din il-ligi kienet tapplika wkoll fiz-zmien meta ghalaq il-kuntratt ta' cens u allura, din il-Qorti hija tal-fehma illi meta c-cens temporanju skada u ma sar l-ebda kuntratt ta' lokazzjoni bil-miktub, allura ma jista' jkun hemm l-ebda dubbju li ma kienet tezisti ebda lokazzjoni valida bejn il-kontendenti*."

Minn din is-silta jirrizulta al kwantu ovvju, li ladarba ma kienx hemm relazzjoni ta' lokazzjoni bejn Regency Estated Limited u l-konvenuti, (kif wara kollox huma sostnew bhala atturi f'dik il-kawza appena citata), lanqas ma jista' jkun hemm sullokazzjoni bejn Regency Estates Limited u l-attur f'din il-kawza. Kif ritenut minn din il-Qorti fis-sentenza taghha

tas-27 ta' Frar, 2015, fl-ismijiet **Stephen Palmier v. Clare Hobbs et,** li kienet titratta mertu identiku ghall-kawza in ezami:

> "*ladarba ma jistax ikun hemm sub-lokazzjoni mingħajr lokazzjoni, it-titolu li għandu l-attur huwa ta' lokazzjoni mingħand Regency Estates, li kienet lokazzjoni mingħand enfitewta – pussessur temporanju – li torbot lill-konvenuti meta l-proprjeta ikkonsolidat f'idejhom fi tmiem l-enfitewsi jekk tħarsu lkondizzjonijiet li jrid l-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili*,"

Din il-Qorti taqbel pjenament mal-principju appena enuncjat u ghall-istess ragunijiet ser tichad l-ewwel aggravju.

Fit-tieni aggravju taghhom, il-konvenuti appellanti jikkontendu li l-kirja ma saritx b'kundizzjonijiet gusti u jargumentaw li l-*punctum temporis* li fih ghandhom jigu ezaminati l-kundizzjonijiet tal-kirja, ma kienx fil-mument ta' meta sar il-kuntratt ta' lokazzjoni tal-attur, izda meta huma hadu lura l-pussess tal-fond. Hassewhom aggravati in kwantu l-ewwel Qorti rriteniet li huma ma ressqux prova dwar il-pregudizzju fit-termini tal-kirja peress li r-rapport peritali mressaq minnhom juri l-valur tal-kirja meta spicca c-cens. Jishqu li l-kundizzjonijiet tal-kirja meta l-fond kien ghadu fil-pussess legittimu tat-terz huwa rrilevanti, izda li huwa rilevanti li meta huma hadu lura l-pussess tal-fond sabux il-post mikri b'kundizzjoniijiet gusti jew le. Jargumentaw li kien id-dover tac-cenwalist li jassigura li meta jigi tterminat il-pussess tieghu, l-proprjetarji jsibu kirjiet b'kundizzjonijiet gusti, peress li ladarba dak iz-zmien kirjiet kienu jigu estizi *ad aeternum,* kien jispetta lic-censwalist jaghmel kundizzjonijiet gusti biex jirrifletti dan il-fatt.

Il-konvenuti appellanti jinsistu li ma kien hemm ebda kundizzjonijiet gusti, meta wiehed iqis li wara koncessjoni enfitewtika ta' madwar 50 sena, hekk kif il-proprjetà kienet ser tirriverti lura ghandhom bhala sidien, ic-censwalist jidhol f'kuntratt ta' lokazzjoni li bih icahhad lis-sidien mill-uzu tal-proprjetà. Dan meta wara l-iskadenza tac-cens, seta' jibqa' fil-pussess tal-fond ghal erba' snin b'titolu ta' kirja. Skont il-massima *nemo dat quod non habet,* jargumentaw li c-censwalist ma setghax jaghti titolu ta' kera favur terz li tkompli wara t-terminazzjoni tal-kirja tieghu.

Jikkontestaw it-tezi mressqa mill-attur appellat li l-kundizzjonijiet tal-kirja huma gusti ghas-sidien, in kwantu jikkontendu li l-kirja pattwita ta' Lm3500 fis-sena fir-rigward tal-basement u Lm3250 ghal kull hanut li toghla b'Lm300 ghall-basement u Lm350 ghall-hwienet kull erba' snin, hija wahda ridikola ghal hanut fi Triq ir-Repubblika, Valletta. Fi kwalunkwe kaz, isostnu li l-attur appellat ma kkontestax l-istima tal-valur lokatizzju mressqa mill-perit mahtur minnhom.

Il-konvenuti appellanti jsostnu wkoll li l-ftehim ta' kirja bejn Regency Estates Limited u Mohnani sar in *mala fede* peress li kien jinvolvi hlas ta' rigal ta' Lm100,000 lil Regency Estates Limted, evidenza li l-kirja ma saritx taht kundizzjonijiet gusti, izda intiza sabiex tipprivahom mid-

drittijiet taghhom. Ma sar l-ebda sforz da parti ta' Regency Estates Limited, biex tipprotegi l-interessi futuri taghhom, billi almenu jigi assigurat mekkanizmu kif il-kera tigi awmentata b'mod ragjonevoli minn zmien ghal zmien, li jirrifletti t-tibdil fic-cirkostanzi ekonomici. Meta saret il-kirja ma kinux fis-sehh l-emendi fil-ligijiet tal-kera u ghalhekk jikkontendu li l-intenzjoni tal-partijiet kien li effettivament jikkonfiskaw *in aeternum* il-fond *de quo.*

Jiccitaw gurisprudenza ta' din il-qorti (**Magri et v. Aeroflot Russian International Airlines et.** deciza fl-1 ta' Lulju, 2005 u **Andrea Muscat v. Antonia Lautier et**, deciza fit-30 ta' Lulju, 2010) biex isostnu li f'kaz biss li l-kundizzjonijiet tal-kirja jkunu meqjusa gusti, s-sid ikun obbligat jirrispetta l-kuntratt ta' kera li jkun sar mic-censwalist. Jinghad ukoll f'dawn is-sentenzi, li l-Qorti kellha tikkonsidra c-cirkostanzi fattwali meta gie konkluz il-ftehim u li l-kirja ma tistax tkun ta' pregudizzju ghas-sidien. Il-punt dwar jekk jissussistux kundizzjonijiet gusti kellha tigi kkunsidrata fi zmien il-kirja, fid-diskrezzjoni tal-Qorti, fid-dawl tal-ftehim shih. Il-Qorti m'ghandhix tikkonsidra biss l-ammont ta' kera jew id-dritt ta' sullokazzjoni jew l-obbligu li jsiru miljoramenti fil-post, izda jekk il-ftehim kienx ta' vantagg ghas-sidien peress li c-censwalist kellu jipprotegi d-drittijiet tas-sidien.

Fil-kaz ta' dan it-tieni aggravju wkoll, din il-Qorti ma tistax taqbel mal-argument tal-konvenuti appellanti dwar l-interpretazzjoni moghtija

minnhom dwar l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili. Jibda billi jinghad, illi kif jikkoncedu l-istess konvenuti appellanti lejn l-ahhar tat-tieni aggravju taghhom, meta jisiltu xi punti rilevanti mill-gurisprudenza estensiva citata minnhom, huwa ritenut minn din il-Qorti, illi l-kondizzjonijiet tal-kiri jridu jigu meqjusa fiz-zmien meta isir il-kuntratt ta' kera bejn il-possessur temporanju u l-kerrej u mhux meta jintemm it-titolu temporanju u ssehh il-konsolidazzjoni tal-proprjetà.

Terga' ssir referenza ghas-sentenza citata qabel fl-ismijiet **Palmier v. Hobbs et** fejn proprju fuq dan il-punt inghad:

> *"L-art. 1530 huwa maħsub biex il-pussessur temporanju jkun jista' jgawdi l-pussess tiegħu sal-aħħar, ukoll billi jagħti b'kiri, u fl-istess ħin iħares l-interessi tas-sid. Jekk il-pussessur temporanju jkun fadallu biss żmien qasir qabel jintemm it-titolu tiegħu, u l-liġi tħallih jikri biss għal dak iż-żmien qasir li jkun fadallu, diffiċli jsib jikri b'kondizzjonijiet favorevoli għax diffiċli jsib kerrej li jinvesti f'kirja għal żmien qasir, aktar u aktar jekk għal skop kummerċjali. Għalhekk il-liġi tilħaq kompromess billi tagħti lill-pussessur temporanju fakolta li jagħti fond urban b'kiri għal erba' snin – li l-liġi tqisu żmien raġonevolment twil biżżejjed – ukoll jekk it-titolu tiegħu jkun fadallu anqas minn hekk. Bl-istess argument, jekk il-pussessur temporanju jista' jikri biss b'kondizzjonijiet aħjar minn dawk tas-suq fiż-żmien li jagħti b'kiri – biex dawk il-kondizzjonijiet ikunu "ġusti" meta mqabbla ma' dawk taż-żmien futur meta ssir il-konsolidazzjoni – diffiċilment isib kerrej li lest jieħu l-kirja b'kondizzjonijiet aktar onerużi għalih, għax aħjar għal-lokatur, minn dawk taż-żmien meta jsir il-kuntratt.* ***Il-loġika tal-liġi għalhekk trid illi l-kondizzjonijiet ikunu ġusti meta mqabbla ma' dawk ta' żmien il-kuntratt, mhux ma' dawk tal-futur meta jintemm it-titolu tal-pussessur temporanju****."*
>
> (enfasi mizjuda minn din il-Qorti)

Ghalhekk ghamlet sew l-ewwel Qorti meta qieset li z-zmien rilevanti sabiex jigu ezaminati l-kundizzjonijiet rizultanti mit-tliet kuntratti ta' kiri

kien dak tal-5 t'April 1994, u mhux id-data tal-eghluq tac-cens fl-1 ta' Dicembru, 1997. (Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti, tal-4 ta' Lulju, 2008 fil-kawza fl-ismijiet **Louis Busuttil nomine v. Alan Meadows et nomine et** fejn gie ribadit li fis-sistema guridika taghna l-*punctum temporis* li fih ghandhom jigu ikkunsidrati l-kondizzjonijiet tal-kirja kontestata, b'hekk inkluza l-kondizzjoni li tiffissa l-kera, huwa z-zmien li fih saret il-koncessjoni lokatizja u mhux iz-zmien tal-konsolidazzjoni tat-titolu.)

Dan ghandu jittiehed fil-kuntest ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili fejn jigi provdut li s-sidien huma tenuti li jirrispettaw tali kirja, kemm-il darba jigu rispettati tali kondizzjonijiet indikati fl-istess artikolu, u fuq kollox li l-istess kirja issir taht kundizzjonijiet gusti. F'dan ir-rigward, issir referenza ghall-gurisprudenza kopjuza citata mill-ewwel Qorti. Izzid biss illi kif inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Bernard Bugeja et v. Carmen mart Michele Lantieri et,** moghtija fl-4 ta' April 2001, ma hemm l-ebda dubju li dak li huwa importanti fil-qari ta' l-istess artikolu tal-ligi, kienet li fil-mument meta ssir il-kirja, li jigi:

> *"osservat l-obbligu ta' min kellu f'idejh proprjeta' b'titolu temporanju u kien jikkoncediha lit-terz b'titolu ta' kiri, b'mod li b'tali negozju seta' kien 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 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 konkluz, 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. ...Il-ligi ma torbotx il-gustizzja tal-kiri ma' xi element partikolari, bhal 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 kienitx 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".

Dan iwassal ghal dik il-parti tat-tieni aggravju tal-konvenuti appellanti fejn jinghad minnhom illi l-ewwel Qorti ma mxietx sew maghhom meta rriteniet li huma ma ressqux prova dwar il-pregudizzju fit-termini tal-kirja peress li r-rapport peritali mressaq minnhom juri l-valur tal-kirja meta spicca c-cens fl-1997. Ghandu jinghad li fil-verità ghalkemm ir-rapport tal-perit Godwin Abela, kif inkarigat mill-konvenuti appellanti, jirrelata ghall-valur lokatizju bejn is-snin 1997 u 2010 wiehed xorta jista' jasal ghall-valur lokatizju ghaz-zmien rilevanti (is-sena 1994). Dan jinghad peress li jista' jsir uzu mill-iskeda tal-indici tal-inflazjoni fl-ahhar tal-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) sabiex wiehed jasal ghall-valur lokatizju ghal kull sena. Min-naha l-ohra, l-attur appellat ma ressaq ebda prova rigward il-valur lokatizju tal-fond fis-suq, u strah unikament fuq il-kuntratt li kellu.

B'hekk, jekk il-valur lokatizju moghti mill-perit Godwin Abela ghall-basement bl-arja ta' 150 metru kwadru fis-sena 1997 huwa ta' €9000 fis-sena, u tenut kont li l-indici tal-inflazzjoni ghas-sena 1997 kien 567.95, waqt li dak tal-1994 kien 516.06, dan ifisser li €9000 fis-sena fl-1997, jigi ekwivalenti ghal €8177.73 fis-sena ghas-sena 1994 (516.06 x €9000 ÷ 567.95). Issa l-kera pattwita permezz tal-kuntratt relattiv tal-kiri tal-5 t'April 1994, ghall-basement shih ta' l-arja ta' 354 metri kwadri (kif tirrizulta mix-xhieda ta' Joseph Muscat) kienet ta' Lm 3500 li hija ekwivalenti ghal €8152.81; meta wiehed jahdem din il-figura proporzjonalment ghall-arja li tappartjeni lill-konvenuti appellanti ta' 150 metri kwadru, wiehed jasal ghall-figura ta' €3454.58 bhala pagabbli lill-konvenuti appellanti.

Huwa minnu li, bhala fatt, il-figura ta' €3454.58 mhix kumparabbli mal-valur ta' €8177.73 mahduma fuq il-valur moghti mill-perit *ex parte.* Hekk ukoll meta wiehed jikkonsidra z-zidiet miftehma ta' Lm300 b'effett mill-1 ta' Jannar 1996 u zieda ekwivalenti kull erba' snin, li jfisser il-kera fl-1997 ghall-basement shih kienet ta' €8,851.62, li jekk minnha jittiehed proporzjonalment il-kera applikabli ghal dik il-parti tal-konvenuti appellanti, twassal ghall-figura ta' €3750.67, li wkoll ma tikkumparax mal-istima tal-perit ta' €9000 ghal dik is-sena. Il-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti jridu, pero`, imorru oltre minn dan.

Fil-kaz tal-hanut "Oriental", ossia il-hanut bin-numru 12, il-valur lokatizju moghti mill-perit Godwin Abela ghall-hanut "Oriental" fis-sena 1997 huwa ta' €8100 fis-sena. Dan ghandu jinghadd flimkien mal-valur lokatizju tad-*display* indikat mill-istess perit fil-valur ta' €1,620, ghall-valur totali ta' €9720 sabiex isir il-paragun mal-kuntratt ta' kera relattiv ghall-hanut bin-numru 12, liema kuntratt jinkludi fih is-*Show Window*. Wiehed irid iqis li l-indici tal-inflazzjoni ghas-sena 1997 kien 567.95, waqt li dak tal-1994 kien 516.06, dan ifisser li €9720 fis-sena fl-1997, jigi ekwivalenti ghal €8831.95 fis-sena ghas-sena 1994 (516.06 x €9720 ÷ 567.95). Meta wiehed iqabbel din il-figura mal-kera pattwita permezz tal-kuntratt relattiv tal-kiri tal-5 t'April 1994, fejn il-kera kienet ta' Lm3250 li hija ekwivalenti ghal €7570.46, dan ikun ifisser li fil-kaz tal-hanut, hemm differenza ta' €1,261.49 fis-sena, u kwindi, fil-fehma ta' din il-Qorti, ma jistax jinghad li din il-kera hija ridikola kif jikkontendu l-konvenuti appellanti. Wiehed irid jiehu qies ukoll taz-zidiet miftehma ta' Lm350 b'effett mill-1 ta' Jannar 1996 u zieda ekwivalenti kull erba' snin, li jfisser kera li fl-1997 ghal dan il-hanut kienet ta' €8,385.74, (kumparata mal-istima tal-perit ta' €9720 ghal dik is-sena). Fil-fehma ta' din il-Qorti, jista' jinghad li l-kera tal-hanut imhallsa mill-attur appellat hija kumparabbli mar-rata tas-suq.

Fil-kaz tal-basement, ghalkemm jista' jigi argumentat, kif intwera, li l-*quantum* tal-kera mhux wiehed gust, il-kriterju tal-*quantum* tal-kera,

pero`, ghalkemm ewlieni sabiex jitqies jekk il-kundizzjonijiet tal-kiri humiex gusti jew le, mhuwiex dak wahdieni. Fil-fatt fis-sentenza ta' din il-Qorti, tat-3 ta' Ottubru, 2008 fil-kawza fl-ismijiet **Perit Arkitett Joseph Grech v. Austin Agius et** inghad:

> *"filwaqt li l-gurisprudenza antika kienet fis-sens li anke kundizzjoni wahda mhux gusta, tista' twassal ghat-thassir tal-kirja fil-konfront tad-direttarju (ara per ezempju, il-kawza Apap Bologna v. Portelli, deciza minn din il-Qorti fis-6 ta' Mejju, 1985), il-gurisprudenza aktar ricenti trid li l-kuntratt ta' lokazzjoni jigi ezaminat fit-totalita` tieghu biex jigi deciz jekk huwiex wiehed gust jew le (ara Bugeja v. Lanteri, deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' April, 2001; u Busuttil noe v. Meadows, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Frar, 2006)."*

Applikat dan il-principju ghall-kaz in ezami, il-Qorti trid tqis il-kundizzjonijiet l-ohra ukoll sabiex tara jekk fil-kumpless tal-kundizzjonijiet tal-kuntratt hemmx ukoll dawk li huma meqjusa oneruzi wisq ghas-sidien. Meta wiehed iqis li fost il-kundizzjonijiet pattwiti fil-kuntratti ta' kera *de quo*, l-attur appellat bhala l-kerrej intrabat li jhallas ukoll spejjez ta' tindif u manutenzjoni tal-partijiet komuni, spejjez ta' assikurazzjoni u dawl u ilma, intrabat li jzomm il-hanut fi stat tajjeb ta' tiswija, intrabat li ma jaghmilx alterazzjonijiet strutturali u sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja u dan apparti r-revizjoni regolari fir-rata ta' kera, kull erba' snin wara l-1 ta' Jannar, 1996, kif inghad qabel, ma tarax li l-kuntratti tal-attur appellat jistghu jitqiesu li saru taht konjdizzjonijiet mhux gusti. L-unika kondizzjoni li jista' jinghad li hija favur l-attur appellat hija li ma kienx hemm impost restrizzjonijiet dwar il-generu ta' negozju li jista' jsir mill-hanut *de quo,* ghajr li ma jistghux jinbieghu hwejjeg ta' lbies

tan-nisa; izda fil-verità b'daqshekk, mhux ritenut li din il-kundizzjoni titfa' xi oneru sproporzjonat fuq is-sidien. Fiz-zewg kuntratti jinghad ukoll li kwalunkwe benefikati ta' natura permanenti jibqghu fil-fond in kwistjoni minghajr dritt ta' kumpens.

In kwantu taht l-istess aggravju jinghad mill-konvenuti appellanti li jsostnu li l-ftehim ta' kirja bejn Regency Estates Limited u Mohnani sar in *mala fede* peress li kien jinvolvi hlas ta' rigal mill-attur appellat lil Alfred Baldacchino, u li din kienet parti mill-kirja li huma gew imcahhda minnha, din il-Qorti ma tinsabx sodisfatta li l-konvenuti appellanti sehhilhom li jaghtu prova b'mod konvincenti, li dan il-hlas ta' mitt elf lira kien jirraprezenta rigal ghall-kirja tal-1994. Dan ma jirrizultax specifikat mix-xhieda tal-attur tat-13 ta'Lulju, 2010, li dawn il-flus ghaddew bhala rigal ghall-kirja. Tant hu hekk, li l-istess attur, fix-xhieda tieghu moghtija in kontro-ezami waqt is-seduta tal-21 ta' Novembru, 2011, jghid li dawn il-flus inghataw lill-Baldacchno akkont tal-kera, izda qatt ma kkonceda li dawn il-flus inghataw apparti mill-kera bhala rigal. Inoltre, tajjeb li jigi mfakkar li l-attur appellat kien igawdi mill-kirja tal-basement, sa mis-sena 1979 u missier l-attur kien precedentement igawdi mill-kirja tal-hanut numru 12, sa mis-sena 1969. Dawn il-kuntratti ta' kera ma jirrizultawx li qatt gew terminati izda f'kull kaz, sar kuntratt gdid ta' kera fis-sena 1994.

Fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet **John Gauci et v. David Mizzi et,** deciza minn din il-Qorti, f'Sede Inferjuri, fis-17 ta' Ottubru, 2002, inghad:

> *"Huwa minnu dak li qalu l-konvenuti appellanti illi l-mala fede hija fattur relevanti ghall-ghanijiet ta' l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili; dan ifisser illi l-kirja maghmula in mala fede biex tqarraq biss bis-sidien ma tistax titqies bhala maghmula taht kondizzjonijiet xierqa".*

Meta din il-Qorti ezaminat ic-cirkostanzi tal-kirja u l-kundizzjonijiet taghha, ma tarax li jezistu c-cirkostanzi li jwassluha sabiex tqis li l-kirja ma saritx bi skop genwin, jew li saret b'intenzjoni li ccahhad lis-sidien mill-fond taghhom, kif jinghad minnhom. Lanqas ma jirrizulta li l-attur appellat ghandu xi rabta mal-enfitewta. Wara li din il-Qorti ezaminat il-kundizzjonijiet tal-kirja, ma ssib ebda raguni valida sabiex thassar iz-zewg kirjiet in kwistjoni (dak tal-basement u dak tal-hanut numru 12).

Ghalhekk meta din il-Qorti tqis dan kollu, ma tqisx li jista' jinghad li l-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' kera mhumiex gusti bizzejjed biex jaghtu lis-sidien id-dritt li ma jaghrfux il-kirja kif jipprovdi l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili.

Isegwi li lanqas it-tieni aggravju ma jimmerita li jintlaqa'.

Taht it-tielet aggravju taghhom, il-konvenuti appellanti jikkontendu li l-kirja qatt ma ggeddedt skont il-ligi. Jissottomettu li ladarba huma qatt ma thallsu xi forma ta' kera, ma jistax jinghad li l-kirja hija wahda vigenti.

Filwaqt li jiccitaw l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jishqu li fil-kaz in dizamina, wara li l-kuntratt originali ta' kera wasal fit-tmiem pattwit tieghu, fit-30 ta' Settembru, 1997, l-attur appellat qatt ma talab li l-kirja tiggedded u qatt ma hallas jew iddeposita l-kera. Ghalhekk jargumentaw li l-kirja qatt ma giet imgedda ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta (l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini) u l-attur appellat baqa' jokkupa l-istess fond bla ebda titolu fil-ligi.

Din il-Qorti thoss opportun li jigi pprecizat li dak li jinghad mill-konvenuti appellanti mhux korrett, in kwantu mill-provi jirrizulta ampjament ippruvat li hekk kif l-attur appellat sar jaf li l-konvenuti kienu s-sidien ta' parti mill-proprjetà mikrija lilu, huwa offrielhom il-kera, izda din giet rifjutata minnhom. Inoltre jirrizulta mill-atti illi l-istess attur iddepozita fil-Qorti l-iskadenzi tal-kera bejn l-1 ta' Ottubru 2008 u l-ahhar ta' Marzu, 2011. Mill-atti ma jirrizultax li saru cedoli ta' depozitu bejn l-1 ta' Dicembru, 1997 u t-30 ta' Settembru, 2008.

Fi kwalunkwe kaz, fuq dan il-punt, jinhass opportun li terga' ssir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Stephen Palmier v. Clare Hobbs et**, fejn proprju inghad hekk:

> "*Il-fatt li kerrej ma jħallasx il-kera ma jfissirx b'hekk illi irrinunzja għall-kiri; se mai dan in-nuqqas jista' jagħti lis-sidien jedd illi jitolbu li l-kera jinħall jew li jinħallu huma mill-obbligu tar-rilokazzjoni. Biex ma jseħħx tiġdid taċitu tal-kiri (u, fiċ-ċirkostanzi, kien iseħħ tiġdid mhux taċitu iżda minħabba l-obbligu legali ta' rilokazzjoni) l-art. 1537 tal-Kodiċi Ċivili jrid*

illi s-sid jagħti "avviż lill-kerrej biex iħalli l-ħaġa fl-għeluq taż-żmien tal-kiri". Dan l-avviż ma ngħatax mill-enfitewta meta għalaq iż-żmien tal-kiri fit-30 ta' Settembru 1997 (meta l-enfitewsi kienet għadha ma għalqitx) u lanqas ma ngħata mis-sidien, meta waslu biex igħaddu t-tieni tliet snin fit-30 ta' Settembru 2000, għax li għamlu kien li b'ittra legali tal-11 ta' Ġunju 1999 u b'ittra ġudizzjarja tat-3 ta' Diċembru, 1999 sejħu lill-attur biex iħallas il-kera "fl-eventwalita li dika l-lokazzjoni saret b'termini ġusti għas-sid".

"24. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum il-fatt illi l-attur ma ħallasx kera ma jfissirx illi ma riedx iġedded il-kiri; fil-fatt il-ħanut baqa' jżommu."

Hekk ukoll, fil-kaz in ezami, ma jirrizultax li l-enfitewta bghat xi avviz meta ghalaq l-ewwel terminu fil-31 ta' Dicembru, 1995, meta kienet ghadha fis-sehh l-enfitewsi, u lanqas fl-ahhar tas-sena 1999, ma ntbghatx xi avviz mill-konvenuti appellanti bhala sidien meta ghalaq l-ewwel terminu ta' erba' snin. F'dan il-kaz huwa rilevanti wkoll li l-attur appellat ircieva l-ittra legali tal-11 ta' Ġunju, 1999, fejn inghad li "*any payment of rent to any person who is not the owners of the premises will not be acknowledged ... and you may be forced to pay again*". Regency Estates Limited ukoll kienet qeghda tippretendi li tibqa' tithallas hi (ara ittra legali datata 22 ta' Lulju, 1999) u b'ittra gudizzjarja tat-3 ta' Dicembru, 1999, sejhu lill-attur biex ihallas il-kera "*fl-eventwalità li dika l-lokazzjoni saret b'termini gusti ghas-sid*". Sitwazzjoni li setghet thalli l-attur appellat perpless u li probabbli wasslitu li ghal xi zmien ma hallasx il-kera. Konsegwentement kien ikun opportun li fic-cirkostanzi l-konvenuti appellanti kellhom jitolbu li jinhallu mill-kuntratt ta' kera minhabba nuqqas ta' hlas u mhux kif jittantaw jghidu li l-kirja ma ggedidtx skont il-ligi.

Lanqas dan it-tielet aggravju ma jimmerita l-akkoljiment tieghu.

Imiss li jigi ttrattat ir-raba' aggravju, dak li permezz tieghu l-konvenuti rikonvenzjonanti jishqu li fi kwalsiasi kaz, it-tielet u r-raba' talbiet rikonvenzjonali kellhom jigu milqugha. Jikkontendu li t-tielet u r-raba' talbiet rikonvenzjonali taghhom ma kenux konsegwenzjali ghal sejbien li l-attur ma kienx igawdi minn titolu validu fil-fond, izda t-talbiet taghhom kienu ghall-hlas ta' uzu tal-fond, independentement minn jekk dan l-uzu kienx isir mill-appellat validament jew le. Kwindi jargumentaw illi ghal kull uzu tal-fond, kemm jekk illecitu, kif ukoll jekk lecitu, f'dan il-kaz b'titolu ta' kera, huma kellhom jithallsu dak il-kumpens miftiehem ghall-uzu tal-fond fil-kuntratt lokatizzju, altrimenti jsehh arrikiment ingust favur il-persuna li tkun qeghda tokkupa dak il-fond b'dak it-titolu. Filwaqt li taht dan l-aggravju jikkoncedu li l-attur appellat beda jiddepozita l-kera mis-sena 2010, jishqu li l-kera depozitata ma kenitx tirrifletti l-awment kontemplat fl-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 u ghalhekk jikkontendu li l-istess cedoli ma jistghux jammontaw ghall-hlas, peress li ma jkoprux l-ammont kollu dovut lilhom.

Din il-Qorti ssib li l-konvenuti appellanti ma jistghu jiehdu ebda soljev minn dan l-aggravju. Ladarba it-talbiet rikonvenzjonali taghhom kienu bbazati fuq il-premessa li l-proprjetà in kwistjoni kienet okkupata mill-attur appellat minghajr ebda titolu validu, isegwi li t-tieni talba taghhom

fejn talbu l-izgumbrament u t-tielet u r-raba' talbiet **<u>ghall-hlas ta' kumpens</u>** ghall-uzu tal-istess proprjetà, huma msejsa fuq l-istess premessa ta' okkupazzjoni llegali. Isegwi li l-pretensjoni taghhom ghall-hlas tal-kera f'dan l-istadju inoltrat tal-kawza ma tistax titqies sostenibbli, peress li tmur lil hinn mit-talbiet rikonvenzjonali kif impostati mill-istess konvenuti rikonvenzjonanti. Dan minghajr pregudizzju ghad-dritt taghhom, li jitolbu l-hlas tal-kera appozita dovuta lilhom fi proceduri separati. Huwa ritenut pacifiku li l-Qorti hija marbuta bil-parametri tat-talbiet attrici u dawk rikonvenzjonali u kif ukoll bl-eccezzjonijet jew bl-eccezzjonijiet ghall-istess kontrotalba, u ma tistax tmur oltrè minnhom. Kif gustament osservat mill-appellat, ladarba l-Qorti tiddeciedi t-talbiet rikonvenzjonali li l-attur appellat mhux qieghed jokkupa l-proprjetà in kwistjoni b'mod illegali, izda b'titolu validu fil-ligi, dak ta' kera, ma jistghux jintlaqghu t-talbiet rikonvenzjonali ghall-hlas ta' kumpens naxxenti minn okkupazzjoni illegali jew bla titolu.

Ghalhekk lanqas dan ir-raba' aggravju ma jimmerita li jintlaqa'.

Fil-hames aggravju jinghad mill-konvenuti appellanti li ladarba huma mhumiex sidien tal-hanut numru 7 f'Regency House, izda huma limitatament is-sidien tal-hanut numru 12, l-vetrina relattiva u l-basement, konsegwentement jikkontendu li ma messa qatt intlaqghet it-

talba tal-attur appellat, safejn din kienet diretta fuq il-hanut numru 7 li rrizulta li kien jappartjeni lil sidien ohra, u mhux lill-konvenuti.

Tabilhaqq mill-provi akkwiziti jirrizulta li l-konvenuti appellanti mhumiex sidien tal-hanut numru 7 li jappartjeni lil sidien differenti li mhumiex parti minn din il-kawza. Fil-verità din ma tbiddel xejn mill-principji esposti mill-ewwel Qorti u, fi kwalunkwe kaz, huwa ritenut li sentenza tal-Qorti taghmel biss stat fil-konfront tal-partijiet f'kawza u ma jista' jkollha ebda effett fil-konfront ta' terzi li ma kenux parti fil-kawza. Hadd ma talab is-sejha fil-kawza tas-sidien l-ohra, kif lanqas ma ntervjenew fil-kawza s-sidien l-ohra. Dan ma jfissirx li l-kawza ma setghetx titkompla, izda jigi ribadit li s-sentenza jista' jkollha effett biss fil-konfront ta' min ikun parti fiha. Dan qieghed jinghad salv u mpregudikat il-pretensjonijiet li jista' jkollhom l-attur appellat u terzi li ma kenux parti fil-proceduri odjerni fir-rigward tal-hanut numru 7.

Huwa ritenut opportun li dan l-aggravju jigi indirizzat permezz ta' din is-sentenza kif appena spjegat.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju tal-konvenuti appellanti, dak fejn jilmentaw li peress li l-ewwel Qorti naqset milli tiddeciedi b'kap separat l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, sollevata fir-risposta rikonvenzjonali tal-attur appellat, kif mehtieg bil-ligi, dan ghandu jwassal ghan-nullità tas-sentenza appellata.

Huwa mifhum li l-konvenuti appellanti qeghdin jibbazaw dan l-aggravju taghhom fuq dak provvdut fl-Artikolu 730 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) li jiddisponi illi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ghandha tigi deciza b' kap separat, qabel, jew flimkien mas-sentenza fuq il-mertu. Madankollu b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 790 tal-indikat Kapitolu 12, l-eccezzjoni tan-nullita` tas-sentenza ghal dik ir-raguni, ma ghandhiex tintlaqa', jekk fl-istadju tal-appell jinstab li s-sentenza moghtija b'dak in-nuqqas hija sostanzjalment gusta (ara sentenza fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Sultana *nomine et* v. Annunzjata armla Giordmaina**, deciz minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fit-22 ta' Frar, 1964).

L-Artikolu 790 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta fil-fatt jipprovdi:

> "*Meta quddiem qorti fi grad ta' appell tingieb il-quddiem eccezzjoni ta' nullita' tas-sentenza appellata, dik l-eccezzjoni ma ghandiex tintlaqa' jekk is-sentenza tkun gusta fis-sustanza taghha, hlief jekk l-eccezzjoni tkun ibbazata fuq nuqqas ta' gurisdizzjoni jew fuq nuqqas ta' citazzjoni, jew fuq illegittimita' tal-persuna jew fuq li s-sentenza ta' l-ewwel Qorti tkun extra petita jew ultra petita jew fuq kull difett iehor li jippregudika l-jedd ta' smiegh xieraq.*"

L-oggezzjoni mqajjma mill-konvenuti appellanti f'din il-kawza ma taqax taht xi wahda mill-kazijiet fejn id-disposizzjoni tal-ligi tezigi li l-Qorti tilqa' l-aggravju tan-nullità ta' sentenza. Fil-fatt fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Lulju, 2010, fil-kawza fl-ismijiet **John Said v. Michael Bugeja** kien ritenut illi:

> "*Dan ifisser li sentenza mhux necessarjament tkun nulla jekk il-Qorti tonqos milli tikkonsidra xi eccezzjoni sollevata jekk dik l-istess sentenza tkun sostanzjalment gusta. Dan japplika wkoll meta l-eccezzjoni tkun titratta dwar il-preskrizzjoni li mhix espressament eccettwata ghall-non-applikazzjoni tal-Artikolu 790. (ara App. Inf. Camilleri v. Calleja 20 ta' Jannar 2003). Ghalhekk din il-Qorti, bhala Qorti ta' revizjoni, qabel tiddeciedi dwar il-punt tan-nullita` trid tiddeciedi qabel xejn dwar il-gustizzja sostanzjali tas-sentenza appellata, billi tindaga dwar il-meritu u l-motivazzjoni tas-sentenza tal-ewwel Qorti."*

Din il-Qorti, wara li ezaminat is-sentenza appellata, u ghamlet il-konsiderazzjonijiet hawn qabel esposti, tqis l-istess sentenza bhala wahda sostanzjalment gusta, u ghalhekk isegwi li lanqas l-ahhar aggravju tal-konvenuti appellanti m'ghandu jintlaqa'.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill- konvenuti kollha, billi tichad l-istess u ghalhekk tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, li hija meqjusa applikabbli limitatament ghall-fond numru 12, bl-isem "Oriental", Regency House, Triq ir-Repubblika, Valletta u ghall-basement sottostanti l-fond 254, Triq ir-Repubblika Valletta, fl-arja diviza ta' 150 metru kwadru.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jithallsu mill-konvenut appellanti *in solidum* bejniethom.

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Tonio Mallia Imħallef	Joseph Azzopardi Imħallef

Deputat Registratur
df