QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 25 ta' Frar, 2021.

Numru 1

Rikors maħluf numru 100/2014/1 LSO

Antonia armla ta' Emmanuel Frendo u wliedha Maryanne Spiteri, Emily Mifsud, Eileen Parnis u Doreen Aquilina bħala werrieta ta' Emmanuel Frendo

v.

Christopher u Alison konjuġi Agius

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn żewġ sentenzi mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili: l-ewwel waħda fl-10 ta' Lulju 2014 ["l-ewwel sentenza"] u l-oħra fit-28 ta' Jannar 2016 ["is-sentenza finali"]. L-ewwel sentenza ċaħdet eċċezzjoni tal-konvenuti li l-azzjoni hija "insostenibbli" u ċaħdet ukoll eċċezzjoni ta' inkompetenza *ratione materæ*; is-sentenza finali mbagħad laqgħet talba tal-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenuti minn immobbli li kien mikri lilhom. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-atturi huma sidien ta' fond f'Birkirkara. Nofsu huwa tal-attriċi Antonia Frendo u n-nofs l-ieħor huwa tal-atturi l-oħra li wirtu n-nofs mingħand missierhom. B'kitba tat-12 ta' Diċembru 2002 l-attriċi Antonia Frendo u żewġha Emmanuel – missier l-atturi l-oħra – kienu taw l-istess fond b'kiri lill-konvenuti. Fost il-pattijiet hemm dawk li jgħidu hekk:

> »1. Għall-perjodu ta' erba' (4) snin dekorribbli mil-lum liema perjodu jiġġedded awtomatikament għal perjodi oħra ta' erba' snin;
>
> »2. Versu l-kera ta' mija u tmenin lira Maltin (Lm180) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem liema kera togħla kull erba' snin skond l-indiċi tal-għoli tal-ħajja;
>
> »3. Il-partijiet jiftiehmu li dan il-ftehim jiġġedded awtomatikament u mingħajr riżerva kull erba' (4) snin għal perjodi oħra ta' erba' (4) snin u dan fid-diskrezzjoni assoluta u esklużiva tal-inkwilini taħt il-kondizz-jonijiet kollha ta' dan il-ftehim kompriża l-kera.«

3. L-atturi jgħidu illi wara li għaddew l-ewwel erba' snin iż-żmien tal-kiri għandu jitqies li hu daqs iż-żmien li għalih hu kalkolat il-kera, *cioè* sitt xhur, kif igħidu u jridu l-artt. 1532 u 1538 tal-Kodiċi Ċivili. B'ittra tat-30 ta' Mejju 2011 l-atturi avżaw lill-konvenuti li l-kitba tat-12 ta' Diċembru 2002 ma tiswiex. Imbagħad b'ittra ġudizzjarja tat-18 ta' Ottubru 2011 u oħra tas-16 ta' April 2012 taw avviż ta' *congedo* lill-konvenuti. Dan l-avviż, igħidu l-atturi, ingħata aktar minn ħmistax-il-ġurnata qabel għalaq iż-żmien kurrenti ta' sitt xhur fit-12 ta' Ġunju 2012.

4. L-atturi mbagħad fetħu kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għall-iżgumbrament tal-konvenuti, iżda dak il-bord b'sentenza tal-5 ta' Diċembru 2013 laqa' eċċezzjoni ta' inkompetenza *ratione materiæ* mressqa mill-konvenuti. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża

tallum u talbu illi l-qorti "jordna [*recte*, tordna] l-iżgumbrament" tal-konvenuti.

5. L-atturi talbu wkoll illi l-kawża tinqata' bid-dispensa tas-smigħ bil-proċedura sommarja speċjali taħt l-art. 167 *et seqq.* tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, iżda l-ewwel qorti laqgħet it-talba tal-konvenuti biex jitħallew jikkontestaw il-kawża, u l-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

> »1. illi … l-azzjoni kif proposta hija insostenibbli peress illi ma ntalbitx ir-rexxissjoni u/jew il-ħall tal-kirja bħala talba predisposta għall-ordni tal-iżgumbrament. Tali talba hija waħda neċessarja u ma tistax tipprovdi għaliha l-qorti *ex officio*;
>
> »2. illi … l-azzjoni kif mressqa hija dwar allegazzjoni ta' nuqqas ta' titolu u talba għal żgumbrament minn fond urban. Tali azzjoni kif proposta taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u għalhekk din l-onorabbli qorti hija inkompetenti milli tisma' l-odjerna azzjoni. … … …
>
> »3. illi … l-konvenuti għandhom titolu validu fil-liġi fir-rigward tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża;
>
> »4. illi *ai termini* tal-artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili, flimkien mal-artikoli 558 u 559 tal-istess Kodiċi, [*sc.* fuq l-attur hemm l-oneru] li jipprova sal-grad rikjest mil-liġi l-allegazzjonijiet kollha tiegħu, u dan peress li a favur tal-konvenut teżisti preżunzjoni ta' kirja valida skont l-artikolu 1234 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid: "Dak li għandu favur tiegħu preżunzjoni stabbilita mil-liġi, hu meħlus minn kull prova tal-fatt preżunt.«

6. Bl-ewwel sentenza ġew miċħuda l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni, safejn relevanti għall-appell[1], ġew imfissra hekk:

> »Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati minn fond urban … … … Huma jsostnu li t-terminu tal-lokazzjoni mogħtija lill-intimati mill-attriċi Antonia Frendo u d-defunt żewġha Emanuel, missier l-atturi l-oħra, permezz ta' skrittura datata nhar it-12 ta' Diċembru 2002 hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-artikoli 1532 u 1568 tal-Kodiċi Ċivili ta' Malta li jinqraw flimkien. Igħidu

---

[1] Ma sarx appell minn dik il-parti tal-ewwel sentenza li ċaħdet it-tieni eċċezzjoni, dik ta' inkompetenza *ratione materiæ*.

li taw il-*congedo* lill-intimati fit-terminu applikabbli permezz ta' żewġ ittri uffiċjali.

»Illi l-intimati eċċipew preliminarjament li l-azzjoni kif proposta hija insostenibbli billi ma ntalbitx ir-rexxissjoni u/jew ħall tal-kirja bħala talba predisposta għall-ordni tal-iżgumbrament liema talba hija neċessarja u ma tistax tiġi sollevata *ex officio*; … … …

»… … …

»… fil-każ odjern, l-intimati mhumiex qed jilmentaw minn xi konfużjoni fil-premessi, jew illogiċità bejn il-premessi u t-talbiet, imma li t-talba għar-rexxissjoni jew ħall tal-lokazzjoni hija mankanti bħala talba speċifika.

»Huwa risaput li l-qorti ma tistax tarġina ruħha 'l hinn mill-kawżali kif dedotti. Fil-każ in eżami joħroġ mill-premessi … li l-atturi qed jibbażaw it-talbiet tagħhom fuq l-applikazzjoni tal-artikoli 1532 *et seqq.* tal-Kodiċi Ċivili li jirregolaw it-terminu lokatizju u fuq il-pretiża nullità tal-klawsola numru 3 tal-iskrittura lokatizja inkwantu mhux ammissibbli skont il-liġi. … … …

»Illi minn qari sempliċi ta' dawn il-premessi wiehed jista' jiddeduċi l-kawżali tal-allegata nullità tat-terminu indefinittiv tal-kirja u l-konsegwenzjali effikaċja (allegata) tal-*congedo* u tat-talba għall-iżgumbramrent.

»Ikkonsidrat li biex wiehed jista' japprezza sewwa xi tfisser l-eċċezzjoni in eżami, ikun xieraq li jħares lejn l-każijiet li fihom l-eċċezzjoni tan-nullità ta' atti ġudizzjarji tista' tingħata. Dawn huma elenkati tassattivament fis-sub-artikolu (1) tal-artikolu 789 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Biex l-eċċezzjoni ta' nullità ta' att ġudizzjarju tirnexxi, trid bilfors taqa' taħt il-parametri ta' xi waħda minnhom.

»Ukoll bis-saħħa tal-bidliet li saru fil-liġi bl-Att XXIV tal-1995, l-eċċezzjoni ma tirnexxix lanqas (fejn mhix imsejsa fuq il-ħrug tal-att ġudizzjarju minn qorti li mhix kompetenti) jekk in-nuqqas jew ksur ikunu jistgħu jissewwew taħt kull dispożizzjoni ohra tal-liġi … … …

»Ikkonsidrat li f'din il-materja l-qrati tagħna saħqu fuq il-ħtieġa li ċ-ċitazzjoni għandha tiġi eżaminata fit-totalità tagħha u mhux spezzettata u, *inoltre*, għandha tiġi skartata biss jekk l-intimat isofri preġudizzju serju minħabba l-mod kif inhi redatta.

»Fil-kawża <u>Vella *v.* Cefai</u> (Appell Ċivili – 4 ta' Novembru 1991 – Vol. LXXV.II.467) il-Qorti tal-Appell sostniet li meta f'ċitazzjoni teżisti vjolazzjoni tal-forma in kontravvenzjoni tal-art. 156(1)(*a*) għax ma jkunx fiha tifsir ċar u sewwa tal-oġġett u r-raġuni tat-talba, l-eċċezzjoni tan-nullità taċ-ċitazzjoni tista' tiġi milqugħa biss kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet lill-parti li titlob in-nullità preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort'ohra ħlief billi l-att jiġi annullat. *Inoltre* l-qorti kompliet tafferma li f'dawn il-każi huwa dejjem opportun li l-qorti, kemm jista' jkun għall-prattiċità u sabiex tiġi evitata multiplikazzjoni ta' kawżi u spejjeż żejda, għandha tkun iebsa meta tilqa' l-eċċezzjoni tan-nullità u kemm jista' jkun issalva atti ġudizzjarji, u att ta' ċitazzjoni għandu jiġi mwaqqa' u annullat biss għal raġunijiet gravi. In-nullità tal-atti ġudizzjarji hija sanzjoni estrema li l-liġi trid li tiġi imposta biss meta n-nuqqas – formali jew sostanzjali – fl-att ma jistax assolutament jiġi tollerat mingħajr ħsara għal xi prinċipju ta' ġustizzja proċedurali.

»Il-prassi segwita mill-qrati tagħna, anke a bażi tal-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-1995, inkluż l-art. 175 tal-Kap. 12, hija li formaliżmu eżagerat ilu ħafna li ġie mnaqqas u limitat u bir-raġun il-liġi qiegħda tkun aktar inklinata li tkompli tillimita l-formaliżmu u n-nullitajiet ta' diversi forom li jnutruh.

»… … …

»Minn qari sempliċi tar-rikors ġuramentat in mertu jirriżulta lil din il-qorti li t-talbiet attriċi impliċament jikkomprendu t-talba għad-dikjarazzjonijiet imsemmija minkejja li dawn ma gewx espressament imfissra f'talbiet *ad hoc.*

»… … …

»L-intimati jsostnu li talba għan-nullità għandha ssir per neċessità bħala talba speċifika. Iżda kif ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-każ Joseph Gasan *v.* Farmaċista Nicola Spiteri (deċ. tal-Qorti tal-Appell mogħtija fit-28 ta' Gunju 1948) "id-dikjarazzjonijiet li talvolta jkunu meħtieġa biex l-attur jasal għal xi waħda mid-domandi tiegħu ma hemmx bżonn li jsiru fiċ-ċitazzjoni taħt forma ta' 'domandi' iżda huwa biżżejjed illi ssir talba biex tiġi mogħtija kull dikjarazzjoni meħtieġa skont il-prattika kostanti tal-qrati tagħna".

»… … …

»Fil-każ in eżami, id-dikjarazzjoni meħtieġa tista' faċilment tiġi desunta miċ-ċitazzjoni. *Inoltre* hija sodisfatta li, bil-mod kif l-atturi impostaw l-istanza tagħhom, il-konvenuti ma ġarrbu l-ebda preġudizzju, għaliex ma hemmx konfużjoni bejn il-premessi u l-*petitum* u lanqas dwar il-bażi tat-talba tal-iżgumbrament. Huwa ċar li biex il-qorti tasal għall-konklużjoni jekk il-konvenuti humiex qed jokkupaw l-fond bla titolu il-qorti trid tistabbilixxi jekk jeżistix jew le favur il-konvenuti it-titolu vantat minnhom.

»Għal dawn il-motivi l-ewwel eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.«

7. Imbagħad, bis-sentenza finali, l-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

»… … … tiddisponi mill-eccezzjonijiet tal-intimati u mit-talbiet tal-atturi billi, *stante* n-nullità tal-klawsoli 1 u 3 tal-ftehim tat-12 ta' Diċembru 2002, tilqa' t-talbiet u tiddikjara li l-intimati qed jiddetjenu l-fond … … … mingħajr titolu validu u tikkundannahom jiżgumbraw minnu u jrodduh lura lill-atturi fi żmien perentorju ta' xahrejn mil-lum.

»L-ispejjeż ġudizzjarji jitħallsu mill-intimati.«

8. Ir-raġunijiet li wasslu għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk:

»Il-kawża odjerna hija dwar kirja datata 12 ta' Diċembru 2002. *Stante* li l-atturi sostnew fil-każ odjern li l-intimati qed jiddetjenu l-fond mingħajr titolu validu, irid jiġi eżaminat u stabbilit dak enunċjat fi klawsola 3 tal-iskrittura ta' lokazzjoni. Dan peress li t-talba għall-iżgumbrament hija ppernjata fuq il-validità *o meno* tal-klawsola 3 tal-iskrittura. Jirriżulta minn din il-klawsola li t-terminu lokatizju huwa indefinit.

»… … …

»L-artikolu 1532(1)(*a*) tal-Kap. 16 jiddisponi:

> »"Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew ċirkostanzi li jistgħu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iż-żmien tal-kiri, għandhom jigu mħarsa r-regoli li gejjin:
>
> »(*a*) Il-kiri ta' bini jew ta' ħaġa mobbli jitqies magħmul għaż-żmien li għalih hu meqjus il-kera, jiġifieri għal sena, jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fis-sena; għal xahar, jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fix-xahar; għal ġurnata, jekk ikun ġie miftiehem tant kull jum:
>
> \- *omissis* -
>
> "(2) Id-dispozizzjonijiet tas-subartikolu (1) ma jgħoddux għall-kirja ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni u fond kummerċjali li tiġi fis-seħħ wara l-1 ta' Jannar 2010."

»Il-liġi tistipula wkoll b'mod ċar li l-kiri ta' ħaġa mobbli jew immobbli hu "kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' ħaġa, għal żmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha" (l-artikolu 1526 tal-Kodiċi Ċivili).

»Ladarba l-kirja in kwistjoni saret fit-12 ta' Diċembru 2002, kwindi hija soġġetta biss għar-regoli tal-Kodiċi Ċivili.

»L-artikolu 1531L tal-Kodiċi Ċivili jistipula li l-kirjiet li daħlu fis-seħħ fi jew wara l-1 ta' Ġunju 1995, kemm dawk ta' dar ta' abitazzjoni kif ukoll ta' fond kummerċjali, u fondi urbani, għandhom jibqgħu ikunu regolati bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet u bil-liġi kif kienet fis-seħħ dak iż-żmien.

»Għalhekk, peress li l-kirja saret fit-12 ta' Diċembru 2002, mhix protetta bil-liġijiet speċjali tal-kera. U għandhom japplikaw biss dawn l-artikoli tal-Kodiċi Ċivili, (l-artikolu 1526 *et seqq.* tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta).

»Jirriżulta li l-ħsieb primarju tal-partijiet kien li l-kirja tkun indefinita, peress li hemm imniżżel li l-kirja tibqa' tiġġedded għal perjodi oħra ta' erba' snin u dan fid-diskrezzjoni assoluta u esklussiva tal-inkwilini intimati.

»Illi l-atturi irreferew għall-każ deċiż mill-onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet <u>Emanuel u Angela Santillo *v.* Nazzareno Axisa et</u> deċiż fl-24 ta' Frar 2012: ġie ritenut li l-kirja biż-żmien indefinit mhix permessa u tmur kontra l-artikolu 1526 tal-Kodiċi Ċivili li jsemmi speċifikatament "żmien miftiehem". F'dik is-sentenza l-Qorti tal-Appell irriteniet li:

> »"… … … terminu jrid ikun stabbilit; jekk il-ħsieb tal-partijiet kien li l-kirja tiġġedded awtomatikament għal żmien indefinit a xelta tal-inkwilin, allura l-patt relattiv għandu jitqies null għax kontra l-liġi."

»Fl-istess każ ġie affermat ukoll:

> »"irid ikun hemm żmien miftiehem. Ħalli għeluq iż-żmien miftiehem tidhol topera xi liġi partikolari li ġġedded il-kirja, però terminu jrid ikun stabbilit. Jekk il-ħsieb tal-partijiet kien li l-kirja tiġġedded awtomatikament għal żmien indefinit a xelta tal-inkwilin, allura l-patt relattiv għandu jitqies null għax kontra l-liġi."

»Jiġi senjalat li kif jirriżulta minn dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fil-kawża Busuttil *v.* Meadows (4 ta' Lulju, 2008) ċitata fl-imsemmija sentenza fl-ismijiet Santillo *v* Axisa:

> »"28. Il-fatt illi fi ftehim ta' lokazzjoni jkun hemm stipulata kondizzjoni li timplika li dik il-kirja tista' tiġġedded *ad infinitum*, ma jirrendix, kif pretiż mill-appellant *nomine*, il-kuntratt fl-intier tiegħu null iżda hija dik il-klawsola biss li ma tiġix ikkunsidrata u, minflok, il-lokazzjoni tiġġedded bil-mod previst fil-Kodiċi Ċivili."

»… … …

»Fil-każ odjern il-kirja ġiet stipulata għal erba' snin li jiġġedded "awtomatikament għal perjodi oħra ta' erba snin … fid-diskrezzjoni assoluta u esklussiva tal-inkwilini" (art. 1 u 3 tal-iskrittura lokatizja). Din il-klawsola tħalli t-terminu indefinit u għalhekk tirrientra fil-parametri vjetati mil-liġi u għandha titqies li hija nulla skont l-iskorta tal-ġurisprudenza ċitata. B'hekk il-kirja tiġġedded skont id-disposizzjonijiet tal-liġi ċivili. Hija l-klawsola li hija nulla u mhux il-kirja *per se*.

»Illi m'hemmx dubju li fil-każ in ezami, l-atturi taw il-*congedo* lill-intimat. Skond l-artikolu 1568 tal-Kodiċi Ċivili:

> "Iżda, għal dak li hu bini, meta ż-żmien tal-kiri hu preżunt kif jingħad fl-artikolu 1532, il-kiri ma jispiċċax bl-egħluq taż-żmien kemm-il darba sid il-kera ma jagħtix avviż lill-kerrej, jew dan lil dak, mill-anqas xahar qabel, jekk iż-żmien preżunt għall-kiri hu għal sena, jew ħmistax-il ġurnata qabel, jekk dan iż-żmien hu għal anqas minn sena."

»Illi jirriżulta li b'żewġ ittri uffiċjali datati 18 ta' Ottubru 2011 u s-16 ta' April 2012 taw il-*congedo* lill-intimati aktar minn ħmistax-il ġurnata qabel l-iskadenza tal-kirja fit-12 ta' Ġunju 2012 li għarrfithom li l-lokazzjoni odjerna tiskadi fit-12 ta' Ġunju 2012, u għaldaqstant, il-kirja ntemmet.

»Jiġi rilevat li l-intimati eċċepew fir-raba' eċċezzjoni li, skont l-artikoli 562, 558 u 559 tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili, il-prova tinkombi fuq ir-rikorrenti billi teżisti prezunzjoni ta' kirja valida skont l-Artikolu 1234 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid: "Dak li għandu favur tiegħu preżunzjoni stabbilita mil-liġi hu meħlus minn kull prova tal-fatt preżunt". L-artikolu 1234 tal-Kap. 16 jitratta dwar il-prova tal-obbligazzjonijiet in ġenerali, u t-terminu tagħhom. Madankollu, din il-qorti tqis li dak eċċepit, inkluż l-artikoli tal-liġi ċitati fir-raba' eċċezzjoni, mhumiex rilevanti għall-vertenza odjerna.

»Tant hu hekk, li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-intimati ma żammewx ma' din il-linja ta' argument, u m'hemm l-ebda aċċenn għal dak enunċjat fir-raba' eċċezzjoni tagħhom. Fil-fatt, fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati, l-enfasi kien dwar il-provvedimenti fil-Kodiċi Ċivili li jirregolaw il-kuntratti u l-interpretazzjoni tagħhom, fejn gie ċitat l-artikolu 992(1) tal-Kodiċi Ċivili, u l-volontà komuni tal-partijiet meta ffirmaw l-iskrittura ta' lokazzjoni oriġinarjament. Dan l-argument huwa fallaċi *stante* li n-nullità hija imposta bir-regolamenti ġuridiċi li japplikaw għall-skritturi lokatizji.

»*In vista* tas-suespost, għalhekk, l-argument imressaq fin-nota ta' sottomissjonijiet konklussiva, kif ukoll l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimat, m'għandhom l-ebda effikaċja. Il-konvenuti għamlu referenza

għall-każ George Xuereb *et v.* Richard Matrenza, Qorti tal-Appell Ċivili (Sede Inferjuri) - 15 ta' Lulju 2009, fejn il-qorti invokat il-prinċipju kontrattwali *pacta sunt servanda* u rritiniet validu ftehim ta' tiġdid ta' kirja fuq preavviż tal-inkwilin.

»Iżda din il-qorti ma taqbilx ma' dan ir-ragunament. Apparti li s-sitwazzjoni fattwali tal-kawża imsemmija hija kemmxejn differenti, il-liġi timponi żmien definit bħala wieħed mill-elementi essenzjali għall-kuntratt ta' kiri.

»B'riferenza għall-fatti tal-każ Xuereb *v.* Matrenza, il-perjodu lokatizju kien jiġġeded bil-preavviż tal-inkwilin skont l-istipulazzjonijiet tal-kuntratt. Fil-każ odjern, iżda, il-kirja tiġġeded "awtomatikament, u mingħajr riserva" fid-diskrezzjoni assoluta u esklussiva tal-inkwilin. Huwa minnu li l-ftehim milħuq jagħti *da intendere* li l-partijiet riedu jagħtu l-poter in assolut lill-inkwilin li jġedded il-kera, u li, għalhekk, wieħed jista' jargumenta li l-kirja ma setgħetx tiġi terminata bir-rieda tas-sid, iżda dan l-argument, fil-fehma tal-qorti, mhix sorrett minn qari tad-disposizzjonijiet rilevanti tal-liġi.

»… … …

»Għaldaqstant il-qorti hija tal-fehma li patti stipulati fl-artikolu 1 u 3 tal-ftehim lokatizju tat-12 ta' Diċembru 2002 huma nulli u bla effett u konsegwentement il-kirja għandha tiġi regolata bl-artikolu 1532 tal-Kap. 16 skont liema hija terminata u l-intimati qed jokkupaw il-fond mingħajr titlu validu.«

9. B'rikors tas-17 ta' Frar 2016 il-konvenuti appellaw minn dik il-parti tal-ewwel sentenza li ċaħdet l-eċċezzjoni ta' "improponibilità" tal-azzjoni u appellaw ukoll mis-sentenza finali. L-atturi wieġbu fis-7 ta' Marzu 2016.

10. L-ewwel aggravju jolqot l-ewwel sentenza u ġie mfisser hekk:

»illi l-appellanti, fl-ewwel eċċezzjoni preliminari, isostnu illi l-azzjoni kif proposta hija waħda insostenibbli u dana *stante* l-fatt illi ma ntalbitx ir-rexxissjoni u/jew ħall tal-kirja bħala talba predisposta għall-ordni tal-iżgumbrament liema talba hija neċessarja u ma tistax tiġi sollevata *ex officio*;

»illi *nonostante* li l-istess ewwel qorti tikkonferma illi "ma tistax tarġina ruħha 'l hinn mill-kawżali kif dedotti" tkompli billi tgħid illi "minn qari sempliċi ta' dawn il-premessi wieħed jista' jiddeduċi l-kawżali tal-allegata nullità tat-terminu indefinittiv tal-kirja u l-konsegwenzjali effikaċja (allegata) tal-*congedo* u tat-talba għall-iżgumbramrent";

»illi l-istess qorti tgħid illi "l-prassi segwita mill-qrati tagħna, anke a bażi tal-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-1995, inkluż l-art.175 tal-Kap. 12, hija li formaliżmu eżagerat ilu ħafna li ġie mnaqqas u limitat u bir-raġun il-ligi qiegħda tkun aktar inklinata li tkompli tillimita l-formaliżmu u n-nullitajiet ta' diversi forom li jnutruh";

»illi l-appellanti umilment jissotomettu illi nuqqas ta' talba ma jistax jiġi dedott bħala formaliżmu. Illi in sostenn ta' dan l-appellanti jagħmlu referenza għall-diversi sentenzi fosthom dik tal-Qorti tal-Appell mogħtija nhar il-wiehed u tletin (31) ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet Rita Nicolosi u *Vita Projects (Malta) Limited v. L.E.P.T Enterprises Limited* fejn intqal s-segwenti: "Hu ċar, fil-fehma tal-qorti, illi sabiex il-qorti tista' tasal għal deċiżjoni dwar it-talbiet magħmula mill-atturi ma għandhiex alternattiva oħra għajr li tikkunsidra u kwindi tiddeċiedi talbiet oħra essenzjali li f'dan il-każ ma sarux u, kwindi, l-ebda deċiżjoni dwarhom ma hija legalment possibli. Hawn mhux każ ta' domandi inċidentali għal dawk li saru, izda għad-determinazzjoni ta' kwistjonijiet vitali għad-deċiżjoni finali tal-kwistjoni, bid-domandi relativi baqgħu ma sarux";

»illi l-ewwel qorti kellha tevalwa l-fatt illi hija ma tista qatt tikkundanna lill-appellanti jiġu żgumbrati mill-fond in kwistjoni mingħajr ma l-istess qorti mitluba tiddeċiedi fuq il-validità *o meno* tal-kuntratt lokatizju bejn il-partijiet.«

11. Dan l-aggravju huwa x'aktarx fieragħ, mhux biss għar-raġunijiet mogħtija mill-ewwel qorti iżda wkoll għax l-atturi ma kellhom ebda ħtieġa jitolbu dikjarazzjoni għar "rexxissjoni u/jew il-ħall tal-kirja" għax il-premessa għat-talba għall-iżgumbrament hija illi l-kiri ntemm u ma ġġeddidx bis-saħħa tal-*congedo*. Jekk il-*congedo* ngħata validament, mela kien biżżejjed biex ma jħallix illi l-kiri jiġġedded meta jintemm[2], u ma kien hemm ebda ħtieġa għal dikjarazzjoni ġudizzjarja għar "rexxissjoni u/jew il-ħall tal-kirja" li ġà kienet intemmet u ma tħallietx li tiġġedded

12. L-aggravju huwa għalhekk miċħud u l-ewwel sentenza għandha tiġi konfermata.

13. Ngħaddu issa għat-tieni aggravju, li jolqot is-sentenza finali. Dan l-aggravju ġie mfisser hekk:

»illi l-appellati bbażaw l-kawża odjerna fuq l-artikolu 1532 u l-artikolu 1568 tal-Kodiċi Ċivili … … … Illi apparti minn hekk issir referenza

2 Art. 1568, Kod. Ċiv.

kemm-il darba għas-sentenza fl-ismijiet ta' <u>Emmanuel u Angela konjuġi Santillo *v.* Nazzareno u Joan konjuġi Axisa</u> deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell u datata 24 ta' Frar 2012, liema sentenza ġiet kwotata ukoll diversi drabi fis-sentenza tal-ewwel qorti;

»illi l-ewwel qorti bdiet billi għamlet referenza għaż-żewġ klawsoli mertu ta' din il-kawza u *cioè* dik numru wiehed (1) … … … kif ukoll il-klawsola numru tlieta (3) … … …;

»illi kif jirriżulta mill-apprezzament tal-provi l-artikoli 1532 u l-artikolu 1568 tal-Kodiċi Ċivili … … … huma ċitati *stante* li l-elementi ta' dan il-kawża huma l-allegata nullità tat-terminu indefinittiv tal-kirja u l-allegata konsegwenzjali effikaċja tal-*congedo* u tat-talba għall-iżgumbramrent;

»illi fid-dawl ta' dan, l-appellanti analizzaw dawn l-artikoli sabiex wieħed jkun jista' jeżamina jekk tali artikoli setgħux jitqiesu applikabbli fil-każ in eżami. Illi *nonostante* dan, l-ewwel qorti fid-determinazzjoni tal-vertenza ma tagħmilx rimarka fuq din it-teżi tal-appellanti, iżda minflok tiċċita biss siltiet twal mis-sentenza flismijiet ta' <u>Emmanuel u Angela Konjugi Santillo *v.* Nazzareno u Joan konjugi Axisa</u>, liema sentenza kienet annessa mar-rikors ġuruamentat tal-appellati;

»illi għaldaqstant, l-appellanti jagħmlu referenza għall-artikoli ċitati mill-ewwel qorti fis-sentenza tagħha u jipproponu l-istess analiżi lil dina l-onorabbli Qorti tal-Appell;

»… … …

»illi l-appellanti jirrilevaw illi t-teżi tal-appellati, liema teżi ġiet konfermata fis-sentenza tal-ewwel qorti, hija dik li *stante* li huma taw il-*congedo ai termini* tal-artikolu 1568 il-kirja ġiet terminata u dana *stante* li fl-opinjoni tagħhom iż-żmien tal-kirja ma kienx preżunt skond l-artikolu 1532, xi ħaġa li hija ferm dibattibli u liema teżi hija biss unilaterall min-naħa tal-appellati;

»illi l-artlkolu 1532 jistabilixxi regoli illi għandhom jiġu mħarsa f'dik l-eventwalità illi jew ma jkunx hemm ftehim espress jew ċirkostanzi li jistgħu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iż-żmien tal-kiri. Illi l-appellanti Christopher Agius u martu Alison Agius fix-xiehda mressqa minnhom permezz ta' *affidavit* it-tnejn ikkonfermaw illi dan il-fond kien inkera lilhom bl-intenzjoni illi jiġi użat bħala r-residenza ordinarja tagħhom u *cioè* llum il-ġurnata d-dar matrimonjali. Dan hu tant li l-istess konjuġi Agius jikkonfermaw illu nefqu ħafna flus sabiex irrangaw il-post biex jiġi abitabbli. Illi din il-verżjoni hija korroborata ukoll permezz ta' xiehda tal-onorevoli Ministru Chris Cardona fejn jgħid illi "bl-intenzjoni illi jirranġaw dan il-post biex jużawh bħala dar matrimonjali";

»illi l-appellanti jagħmlu referenza għall-fatt illi l-intenzjoni tal-kirja hija deduċibbli ukoll mill-klawsola numru tmienja (8) tal-istess skrittura fejn l-appellata Antonia Frendo u r-raġel tagħha, illum defunt, taw permess lill-appellanti sabiex "jagħmlu alterazzjonijiet strutturali fil-beni lilhom hawn mikri kemm-il darba dawn isiru a diskrezzjoni ta' perit"; illi għaldaqstant wiehed jista' jara biċ-ċar illi l-intenzjoni tal-kirja kienet waħda fit-tul tant illi l-appellata u r-raġel tagħha kienu jafu illi l-appellanti kienu ser jonfqu l-flus sabiex jagħmlu alterazzjonijiet strutturali sabiex ii-fond jkun jista' jiġi użat għall-iskop tal-kirja u *cioè* li jintuża bħala d-dar matrimonjali;

»Għaldaqstant, l-appellanti jemmnu illi t-termini applikati mill-appellati Frendo u wliedha fl-ittra tagħhom ta' nhar it-tmintax (18) ta' Ottubru, 2011 ma japplikawx għall-każ odjern *stante* illi jeżistu ċirkostanzi li jistgħu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iż-żmien tal-kiri;

»illi rigward dan l-appellata Antonia Frendo qatt ma esprimiet ruħha u tgħid biss permezz tal-*affidavit* tagħha esebit mar-rikors ġuramentat illi "fejn din il-kirja saret għal żmien mhux miftiehem u mhux ċert għaliex saret b'mof li tiġġedded awtomatikament kull erba' snin a diskrezzjoni tal-inkwilini";

»illi ta' min jirrimarka hawnhekk illi l-lokazzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri bdiet tiddekorri fl-elfejn u tnejn (2002) u kien disa' (9) snin wara illi l-appellata Antonia Frendo ndunat illi "din il-kirja setgħet tibqa' sejra għal dejjem jekk iridu l-inkwilini". Illi dan il-fatt huwa ferm interessanti meta wieħed jara illi kienu għaddew aktar minn żewġ perjodi ta' erba' snin fejn l-intimati kienu jirrisjedu f'dan ii-fond. Illi apparti minn hekk, l-appellanti rrimarkaw illi huma nefqu ħafna flus sabiex il-fond mertu ta' din il-kawża ġabuh fi stat abitabli, xi ħaġa li żgur li ma kinitx ħa sseħħ kieku l-intenzzjoni tal-partijiet ma kinitx dik li l-lokazzjoni saret fit-tul;

»illi l-ewwel qorti skartat dan l-argument mingħajr ma għamlet eżami approfondit ta' dan l-element u tiddikjara biss is-segwenti: "l-enfasi kien dwar il-provvedimenti fil-Kodiċi Ċivili li jirregolaw il-kuntratti u l-interpretazzjoni tagħhom, fejn ġie ċitat l-artikolu 992(1) tal-Kodiċi Ċivili, u l-volontà komuni tal-partijiet meta ffirmaw l-iskrittura ta' lokazzjoni oriġinarjament. Dan l-argument huwa fallaċi *stante* li n-nullità hija imposta bir-regolamenti ġuridiċi li japplikaw għal skritturi lokatizji";

»illi l-ewwel qorti kellha tiġi gwidata mill-provi proċesswali li kellha quddiemha, iżda għażlet illi tikkopja fis-sentenza tagħha erba' paġni mis-sentenza esebita mar-rikors promotur u *cioè* dik fl-ismijiet ta' <u>Emmanuel u Angela Konjugi Santillo *v.* Nazzareno u Joan konjuġi Axisa</u>.«

14. L-argument tal-appellanti essenzjalment huwa illi l-intenzjoni tal-partijiet kienet illi l-kiri jkun wieħed "fit-tul". Il-kwistjoni iżda ma hijiex x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet; l-intenzjoni tal-partijiet hija x'aktarx ċara, *viz.* mhux tant illi l-kiri jkun "fit-tul" iżda li jkun għal żmien indefinit għax seta' jibqa' jiġġedded għal dejjem jekk hekk ikun irid il-kerrej. Il-kwistjoni iżda hija jekk patt bħal dak jiswiex, u fuq hekk kienet id-deċiżjoni tal-ewwel qorti. Konsiderazzjonijiet dwar l-intenzjoni tal-partijiet ma humiex relevanti għax l-intenzjoni tal-partijiet ma tagħtix setgħa ta' liġi lil patt li hu kontra l-*ius cogens*.

15. L-ewwel qorti iddeċidiet illi patt illi kiri jista' jiġġedded għal dejjem ma jiswiex, għax dan imur kontra dak li jgħid u jrid l-1526 tal-Kodiċi Ċivili. Fil-fehma ta' din il-qorti l-ewwel qorti iddeċidiet sew: il-kiri min-natura tiegħu huwa dritt temporanju u ma jistax ikun hemm kiri li jista' jiġġedded għal dejjem, u effettivament isir dritt perpetwu, bir-rieda ta' waħda mill-partijiet, sakemm ma jsirx taħt il-forma ta' enfitewsi.

16. Strettament, mhux biss il-patt dwar id-durata tal-kiri ma jiswiex iżda l-ftehim kollu, għax l-art. 1498 tal-Kodiċi Ċivili jgħid ċar u tond illi jekk tingħata t-tgawdija ta' fond għal iżjed minn sittax-il sena jew b'mod li l-konċessjonarju jista' jtawwal iż-żmien għal iżjed minn sittax-il sena, u l-kondizzjonijiet tal-konċessjoni jixbhu aktar lil dawk tal-enfitewsi milli tal-lokazzjoni, dik il-konċessjoni, ukoll jekk tissejjaħ kiri, titqies enfitewsi u tkun "nulla" jekk ma ssirx b'att pubbliku. Fil-każ tallum il-patt li jagħti lill-konvenuti l-fakoltà li jagħmlu alterazzjonijiet strutturali fil-fond jagħmlu l-konċessjoni tixbah aktar enfitewsi milli kiri u għalhekk, ladarba ma saritx b'att pubbliku, ma tiswiex. Dawn il-konsiderazzjonijiet iżda ma nġibux quddiem l-ewwel qorti, u għalhekk din il-qorti ma hijiex sejra tagħti deċiżjoni msejsa fuq l-art. 1498; dak li ngħad f'dan il-paragrafu għandu għalhekk jitqies illi ngħad *obiter* iżda jkompli jsaħħaħ il-konklużjoni li waslet għaliha l-ewwel qorti.

17. Li hu relevanti għall-għanijiet ta' dan l-aggravju huwa illi ma jistax jingħata kiri għal dejjem, jew b'mod illi l-kerrrej jista' jġeddu għal dejjem, u għalhekk il-patt li jagħti dak il-jedd lill-kerrej ma jiswiex u ż-

żmien tal-kiri għalhekk huwa regolat mid-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili li fuqhom straħet l-ewwel qorti.

18. L-aggravju huwa għalhekk miċħud.

19. It-tielet aggravju tal-appell ukoll jolqot is-sentenza finali u ġie mfisser hekk:

> »illi hekk kif dikjarat hawn fuq u kif huwa deduċibbli mill-qari tas-sentenza tal-ewwel qorti, l-istess qorti straħet ukoll fuq il-kawza fl-ismijiet ta' Emmanuel u Angela konjuġi Santillo *v.* Nazzareno u Joan konjuġi Axisa deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell u datata 24 ta' Frar 2012;
>
> »illi l-appellanti jirrimarkaw illi fil-kawża in kwistjoni l-kirja ngħatat "għal sena *di fermo*, u wara tiġġedded awtomatikament għaż-żmien kollu li tagħti l-liġi", in kwantu din il-klawsola tista' tiftehem li l-kirja tista' tiġi mġedda mill-inkwilin għal żmien indefinit. Illi l-onorabbli Qorti tal-Appell tgħid illi "F'dan il-każ, il-kirja ġiet miftehma għal sena, li tiġġedded 'għaż-żmien kollu li tagħti l-liġi', frazi bla sens u irrilevanti peress li l-liġi ma tagħtix żmien għal meta kirja tista' tiġġedded. Skont il-liġi, kirja li ssir wara Ġunju tal-1995 hija biss għat-terminu miftiehem, u, għeluq dak it-terminu, l-inkwilin irid jiżgombra mill-fond".;
>
> »illi però dan mhuwiex l-istess każ li kellha quddiema l-ewwel qorti llum. Illi l-appellanti jikkontendu illi huma għandhom titolu validu ta' lokazzjoni. F'dan il-kuntest huma jissottomettu illi ma hemm xejn kontra l-liġi illi l-partijiet ma jistgħux jiftehmu li l-kirja tiġġedded minn sena għal sena għax-xelta tal-inkwilin, fil-każ odjern minn erba' snin għal erba' snin, kif hekk fil-prattika ilu jseħħ għal bosta snin. Illi in kwantu għall-fattur żmien tal-lokazzjoni odjerna, il-kirja saret l-ewwel għal erba' snin u li, hekk kif ġie skontat dan il-perijodu, il-kuntratt ma kienx jispiċċa *ipso jure* billi kien pattwit ukoll illi l-appellanti, *qua* kerrejja, kellhom id-dritt, fin-nuqqas ta' terminazzjoni da parti tagħhom, jissoktaw fil-kirja għall-perijodu addizzjonali ta' erba' snin kull darba;
>
> »illi fuq dan ii-punt l-appellanti ser jerġgħu jagħmlu referenza għas-sentenza mogħtija mill-onor. Imħallef Philip Sciberras datata il-15 ta' Settembru, 2005 fl-ismijiet George Xuereb *et v.* Riċhard Matrenza (Qorti tal-Appell Ċivili - Għawdex numru 2/1992/1) fejn f'dik il-kawża, fis-sittax (16) ta' Lulju tal-elf disa' mija u tnejn u sebgħin (1972), kien ġie mikri fond lill-konvenut għal żmien oriġinali ta' sentejn u "*for additional periods of one year at a time at the option of the tenant.* … … … ;
>
> »illi l-onor. Imħallef Philip Sciberras jgħid illi "Fil-verità l-kuntratt lokatizju in eżami jipprovdi sew għall-fattur żmien. Il-kirja saret l-ewwel għal sentejn li kienu obbligatorji għaż-żewġ kontraenti. Skontat dan il-perijodu, il-kuntratt ma kienx jispiċċa *ipso jure* billi kien pattwit ukol illi l-appellanti, *qua* kerrej, kellu dritt, fin-nuqqas ta' terminazzjoni da parti tiegħu, jissokta fil-kirja għal perijodu addizzjonali ta' sena kull darba.

Huwa veru illi biex il-lokazzjoni setgħet tintemm kien rikjest il-manifestazzjoni tal-volontà da parti tal-kerrej iżda għall-issoktar tagħha ma kienx hemm ħtieġa ta' tali manifestazzjoni għaliex il-kuntratt sa mill-bidunett ipprovda għal prorogazzjoni tat-terminu. Fil-ħsieb tal-qorti dan ma jagħmilx il-kuntratt bla terminu u b'mod li jinfiċja l-kuntratt fl-essenza totali tiegħu. Dak li jista' jingħad hu li mill-bidunett il-kirja kienet wahda sakemm il-konvenut jibqa' fid-detenzjoni u tgawdija tal-fond";

»illi dan ġie enfasizzat aktar mill-onor. Imħallef Philip Sciberras fl-appell sussegwenti ta' bejn l-istess partijiet u *cioè* George Xuereb *et v.* Richard Matrenza deċiż nhar il-15 ta' Lulju, 2009 fejn il-qorti wara li evalwat id-dixxiplina tal-lokazzjoni b'durata konvenzjonali qalet illi din tartikola ruħha hekk:

»"(i) il-kirja tispiċċa fl-iskadenza espressament miftehma (artikolu 1566, Kodiċi Ċivili);

»"(ii) il-kirja hi rinnovata jekk it-tgawdija tat-fond mill-kerrej tipprosegwi wara dik l-iskadenza;

»"(iii) il-kirja ma tiġix imġedda jekk tingħata s-sensja lill-inkwilin minn sid il-fond (artikolu 1537, Kodiċi Ċivili);

»"Taħt punt (ii) hu postulat mill-artikolu 1536 Kodiċi Civili illi għar-rinnovazzjoni taċita tal-kirja għandek il-kontinwazzjoni mill-kerrej fid-detenzjoni tat-fond lokat u l-mankanza tal-manifestazzjoni tal-volontà kuntrarja mill-kontroparti li jġib fit-tmiem ir-rapport kontratt-wali eżistenti."

»Jintqal illi "Fil-każ in eżami l-kiri tat-fond kien speċifikament approvat u miftiehem għall-perijodu inizjali ta' sentejn dekorribbli mis-16 ta' Lulju, 1992 u, wara, għal perijodi rinnovabbli ta' sena kull darba a xelta tal-kerrej u skond l-istess kondizzjonijiet ppattwiti. Kien jispetta lill-kerrej li jagħti preavviż ta' xahar "*of his non-intention of occupation for the subsequent additional periods*";

»illi dan huwa identiku għall-każ illi tinsab rinfaċċata bih illum dina l-onorabbli Qorti tal-Appell fejn l-appellati u l-appellanti kkonvenew illi biex mal-għeluq tal-erba' snin il-kirja setgħet tispiċċa kienet meħtieġa l-manifestazzjoni tal-volontà tal-inkwilini li jkun hekk. Illi hawnhekk issir referenza għall-artikolu 1057 tal-Kodiċi Ċivili illi fuq l-obbligazzjonijiet kondizzjonali jirrileva s-segwenti:

»"**1057**. Kull kondizzjoni għandha tiġi esegwita kif il-partijiet aktarx riedu u fehmu li għandha tiġi esegwita."

»illi din il-materja tqajjem bla dubju kwestjoni ta' interpretazzjoni u l-aktar dik tal-indagini tal-probabbli volontà komuni tal-partijiet fil-kuntratt u tar-riċerka tal-elementi tal-intenzjonijiet rispettivi konfluwenti f'dik l-istess volontà komuni li, *ai termini* tal-artikolu 992 (1) tal-Kodiċi Ċivili, tikkostitwixxi l-liġi tal-kuntratti. Illi l-appellanti sostnew illi l-partijiet kellha meta ffirmaw l-iskrittura kienu konxji illi t-terminu tal-kirja kien qiegħed isir għall-perjodi ta' erba' snin liema terminu seta' jiġġedded għall-perjodi oħra ta' erba' snin;

»illi l-appellanti ser jagħmlu referenza ukoll għall-insenjamenti tal-Giorgi[3] fejn fuq materja ta' kuntratti jgħid illi "*quando le parti contraenti*

---

[3] *Obbl.* Vol. IV, para. 182.

> *abbiano eseguito una convenzione, il modo con cui l'hanno attuata chiarisce la loro volonta; la convenzione deve eseguirsi nel modo medesimo anche nel rimanente e per l-avvenire*;
>
> »illi tal-istess fehma identika hu l-Baudry-Lacantinerie[4], li jgħid "*Quando si tratta di una convenzione che è stata già eseguita durante una o più anni, la comune intenzione delle parti risulta a sufficienza dall'interpretazione che esse stessi hanno dato alla convenzione per gli anni decorsi*";
>
> »illi għaldaqstant jidher illi anki mill-komportament tal-partijiet hu manifest illi b'dik il-klawsola numru 3 il-partijiet kienu qed jaqblu illi t-terminazzjoni tal-kirja kellha titħalla fil-volontà tal-inkwilini u għall-għażla libera tagħhom. Illi l-komportament tal-partijiet juri ukoll illi l-korja ġiet imġedda awtomatikament wara l-ewwel erba' snin u l-appellati aċċettaw dan. Kien sussegwentment li dehrilhom li din il-kundizzjoni hija waħda nulla;
>
> »illi huwa opportun ukoll illi ssir referenza għall-insenjamenti tal-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet Gloria Beacon et *v.* AIC Anthony Spiteri Staines deċiza nhar il-ħamsa (5) ta' Ottubru 1998 fejn intqal illi "l-prinċipju kardini li jirregola l-istitut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volontà tal-kontraenti kif espress fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. *Pacta sunt servanda*;
>
> »illi dan il-prinċipju ewlieni mħaddan fil-kamp tal-kuntratti, *pacta sunt servanda*, huwa mħaddan proprju għaliex il-liġi trid li kuntratt pattwit skond il-liġi jkollu l-forza ta' liġi bejn il-kontraenti. … … …;
>
> »illi dan l-argument tal-konvenuti appellanti ġie skartat ukoll mill-ewwel qorti mingħajr ma għamlet eżamit tal-kawżi ċitati minnhom. Illi l-appellanti jikkontendu illi dawn kellhom ikunu l-prinċipji li kellhom jiggwidaw lill-ewwel qorti fid-determinazzjoni tal-vertenza.«

20. Ġà rajna illi l-prinċipju li *pacta sunt servanda* ma jiswiex meta l-*pactum* ikun wieħed kontra l-liġi, u għalhekk ir-regoli tal-interpretazzjoni tar-rieda tal-partijiet ma għandhomx relevanza għall-għanijiet tal-vertenza quddiem il-qorti. U rajna wkoll li dak li jwassal biex il-patt ikun kontra l-liġi ma huwiex illi l-kerrej ingħata l-fakoltà, bir-rieda unilaterali tiegħu, li jġedded il-kiri, iżda li jwassal għan-nullità tal-patt hu l-fatt illi din il-fakoltà tingħata bla terminu ta' żmien, b'mod għalhekk illi l-kerrej għandu l-fakoltà li l-kiri jagħmlu wieħed perpetwu li, kif rajna, huwa kontra n-natura tal-kiri.

[4] *Obbl.* Vol. I, para. 554.

21. Dwar is-sentenza *in re* George Xuereb *et v*. Richard Matrenza, li fuqha jistrieħu l-appellanti, kulma jista' jingħad hu li dik is-sentenza hija ħażina, jew, għall-inqas, superata bil-ġurisprudenza ċitata mill-ewwel qorti. Il-patt f'dak il-każ li kien jixbah dak li fuqu jridu jistrieħu l-appellanti kien jagħti lill-kerrej il-fakoltà li l-kiri jagħmlu wieħed perpetwu, u patt bħal dak ma jiswiex, għax kif rajna la jista' jkun hemm kiri għal żmien indefinit u lanqas kiri għal dejjem.

22. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

23. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenzi appellati.

24. L-ispejjeż kemm tal-ewwel grad u kemm dawk tal-appell iħallsuhom il-konvenuti appellanti.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef

Deputat Reġistratur
rm