



## QORTI TAL-APPELL

### IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO  
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 20 ta' Jannar, 2022.

Numru 2

Rikors maħluf numru 1022/2015/1 LSO

**Victor Denaro, Christianne Wirth, Helena Denaro u Richard Camilleri; u b'dikriet tal-20 ta' Marzu 2018 wara l-mewt ta' Richard Camilleri l-kawża tkomplet fl-isem tal-armla tiegħu Augusta Camilleri u bintu Angela mart Paul Borg Barthet**

v.

***Msida Red Stars Amateur Football Club; Anthony Arpa bħala segretarju tal-istess club; u Vincent Goodlip bħala teżorier tal-istess club***

1. Dan huwa appell tal-konvenuta *Red Stars Amateur Football Club* ["*Red Stars*" jew "*il-club*" jew "*l-appellanti*"] minn sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' Novembru 2016 li laqgħet it-talba tal-atturi

għall-iżgumbrament tal-*club* minn immobbli urban wara li ntemm t-titolu ta' enfitewsi li kellu fuq il-fond. Il-fatti rilevanti huma dawn:

2. B'kuntratt tad-9 ta' Awwissu 1977 l-awtur tal-atturi kien ta l-fond li dwaru saret il-kawża b'enfitewsi lil *Red Stars* għal wieħed u għoxrin sena b'seħħ mill-11 ta' Awwissu 1977. L-enfitewsi intemmet fl-10 ta' Awwissu 1998. B'kuntratt ieħor tat-13 ta' Ottubru 1998 l-awtrici tal-atturi kienet tat l-istess fond b'enfitewsi lil *Red Stars* għal sbatax-il sena b'seħħ mill-11 ta' Awwissu 1998. L-enfitewsi għalhekk intemmet fl-10 ta' Awwissu 2015. Billi għalxejn sejħu lill-*club* biex iroddilhom il-pussess battâl tal-fond wara li ntemmet l-enfitewsi, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti tordna l-iżgumbrament tal-*club* konvenut.

3. Il-*club* ressaq dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

»... ..

»4. Il-konċessjoni enfitewtika ... hija nulla peress li Anthony Arpa deher bħala segretarju, meta r-rappreżentanza ġuridika tal-*club* hija vestita konguntament fil-president, segretarju u kaxxier bħala uffiċjali tal-istess *club*.

»5. Il-konċessjoni hija nulla peress li din suppost enfitewsi temporanja li trid tibda minn data ċerta u tkun bl-att pubbliku, u dan skont l-artikolu 1497 tal-Kodiċi Ċivili, meta fil-fatt mill-istess att jidher li sar il-kuntratt pubbliku imma d-data hija antiċipata għal Awwissu meta l-kuntratt sar f'Ottubru, u għalhekk għal dak il-perijodu ma kienx hemm kuntratt pubbliku. Bl-istess mod jingħad għall-perijodu li ppreċedieh u *cioè* dak li beda minn Awwissu 1977.

»6. Konsegwentement għar-4 u 5 eċċezzjonijiet, jew xi waħda minnhom, jiġi applika l-artikolu 44 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.«

4. L-ewwel qorti ċaħdet dawn l-eċċezzjonijiet u laqgħet it-talba għall-iżgumbrament għal raġunijiet li, safejn rilevanti għall-għanijiet tal-appell, ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»L-esponenti ma huma qegħdin iqajmu l-ebda appell mill-ewwel u t-tieni u t-tielet eċċezzjoni però jinsistu fuq l-eċċezzjoni erbgħa, ħamsa u sitta marbutin flimkien.

»... ..

»Ir-raba' eċċezzjoni

»L-intimati qed jikkontendu permezz tar-raba' eċċezzjoni n-nullità tal-konċessjoni enfitewtika *stante* li din kienet biss iffirmata minn Anthony Arpa li deher bħala segretarju, meta r-rappreżentanza ġuridika tal-*club* hija vestita konguntament fil-president, segretarju u kaxxier tal-istess *club*.

»... .. konċessjoni enfitewtika hija regolata bl-artikolu 1497 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jstabbilixxi tassativament l-elementi meħtieġa *ad validitatem* għall-istess kuntratt u *cioè*:

- »“a) jekk ma tiġix magħmula b'att pubbliku, jew
- »“b) jekk il-konċessjoni ssir xort' oħra minn għal dejjem jew għal żmien stabbilit li jibda jgħodd minn jum ċert, jew
- »“ċ) jekk is-somma taċ-ċens ma tiġix imsemmija espressament fil-kuntratt.”

»Dak sostnut mill-intimati fir-raba' eċċezzjoni ma jsib konfort fl-ebda kategorija msemmija fid-disposizzjoni legali suċitata. *Di più*, jiġi ritenut li l-intimati ma ssostanzjaw bl-ebda mod la bi provi dokumentarji u lanqas xhieda *viva voce* din l-eċċezzjoni, *stante* li fl-*affidavit* tiegħu Anthony Arpa ma semma xejn dwar dan, għajr li hu sar jaf b'dawn l-elementi mqajma fl-eċċezzjonijiet meta mar għand l-avukat tiegħu, wara li sab ruhu rinfaċċjat bil-każ odjern. Dan ċertament ma jispjegax il-fatt li għal medda ta' snin l-intimati onoraw dan il-kuntratt billi okkupaw l-imsemmi fond u kif ukoll ħallsu ċ-ċens dovut, mingħajr qatt ma ġiet issollewata l-kwistjoni ta' rappreżentanza tal-*club*. Kien jikombi fuq il-*club* intimat li jressaq provi dwar ir-rappreżentanza ġuridika. Kwindi, mankanti dawn il-provi materjali li Anthony Arpa ma kellux il-*vires* jaġixxi, din il-qorti ma tista' tagħmel l-ebda deduzzjonijiet u supposizzjonijiet fir-rigward.

»Iżda, anke f'każ li dan kellu jiġi ppruvat, ikkonsidrat li l-każ odjern ma jikkonċernax vizzju ta' kunsens, ad ezempju minħabba *dolo* jew *vis*, imma kunsens li allegatament (iżda mhux sorrett bi provi) ma ngħatax mill-*club*. ... ..

»... ..

»Fid-dawl ta' dak kollu premiss, din il-qorti hi tal-fehma li anke li kieku kellha tammetti l-eċċezzjoni sollevata fis-sens li Anthony Arpa kien *falsus procurator* jew eċċeda l-limiti tal-awtorità tiegħu, il-kuntratt huwa wieħed validu billi ġie ratifikat u ngħata effett mill-*club*. Għalhekk il-vinkolu kontrattwali la jista' jissejjaħ null, lanqas annullabbli u wisq inqas ineżistenti.

»Għaldaqstant, referibbilment għar-raba' eċċezzjoni tiċhad l-eċċezzjoni mressqa mill-intimati.

»Il-ħames eċċezzjoni

»Permezz tal-ħames eċċezzjoni, l-intimati qed jerġgħu jikkontendu n-nullità tal-kuntratt dwar il-konċessjoni enfitewtika *stante* li l-kuntratt hu datat 13 ta' Ottubru 1998 iżda hemm stipulat li:

»“Din enfitewsi temporanja qed tiġi aċċettata biċ-ċens annwu temporanju ta' mitt Lira (Lm100) dekoribbli minn l-imsemmija data tal-11 ta' Awwissu 1998.”

»Għalhekk jikkontendu li billi d-data hija antiċipata għal Awwissu meta l-kuntratt sar f'Ottubru “għal dak il-perjodu ma kienx hemm kuntratt pubbliku”. *Inoltre* l-intimati qed jikkontendu li n-nullità għandha tapplika wkoll bl-istess mod għall-perjodu enfitewtiku li ppreċedieh u ċjoè dak li beda minn Awwissu 1977.

»Frankament il-loġika wara din l-eċċezzjoni qajla tiftehem. Ma hemm l-ebda divjet għall-applikazzjoni tal-perjodu enfitewtiku għal data antiċipata. Kull ma tgħid il-liġi hu li l-konċessjoni ssir għal żmien stabbilit li jibda jgħodd minn jum ċert – element li hu soddisfatt fil-każ odjern.

»Ġie sottomess mill-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet li f'kuntratt jista' jkun hemm data futura jew kondizzjoni sospensiva li tkun tħares 'il quddiem fiż-żmien iżda mhux lura. Jista' jkollu raġun l-intimat f'każ ta' terzi interessati fis-sens li l-effetti tal-konċessjoni fil-konfront ta' terzi jgħodd mid-data tar-reġistrazzjoni tal-kuntratt, iżda ma hemm l-ebda divjet għall-effikaċja tal-istess *inter partes*.

»*Inoltre*, jiġi osservat fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi li, tant din il-kwistjoni tal-validità tal-kuntratt qatt ma tqajmet, li l-kuntratt enfitewtiku laħaq skada. Għalhekk, huwa inverosimili kif din il-qorti ġiet mitluba tissindika l-validità ta' tali kuntratt proprju wara l-iskadenza tiegħu, u wara li ġie osservat u esegwit miż-żewg partijiet matul il-perjodu kollu.

»Sabiex kuntratt jiġi meqjus null, jeħtieġ li jkun hemm nuqqas f'xi waħda jew aktar mir-rekwiżiti essenzjali maħsuba fil-liġi.

»... ..

»Din il-qorti ma tirravizax tali nullità fil-każ in disamina.

»Għaldaqstant, tiċħad il-ħames eċċezzjoni.

»Is-sitt eċċezzjoni

»Permezz tas-sitt eċċezzjoni ġie sostnut li konsegwentement għar-raba' u ħames eċċezzjoni, jew waħda minnhom, għandu japplika l-artikolu 44 tal-Kap. 69. Dak insinwat *tramite* s-sitt eċċezzjoni hu li kemm-il darba l-kuntratt ta' enfitewsi temporanju jiġi kkunsidrat null, l-intimati jiġu kkunsidrati li kellhom titolu ta' kera u qed jikkampaw taħt il-protezzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

»Dan l-artikolu jiddisponi:

»“44. (1) Għall-għanijiet ta' din l-Ordinanza l-kelma “kirja” titqies li tħaddan -

»“(a) kull konċessjoni ta' enfitewsi għal anqas minn sittax-il sena; u

»“(b) minkejja kull patt kuntrarju, kull ftehim li b'riħtu xi hadd ġie milqugħ bi ħlas ta' kull tant żmien f'xi fond li ma jkunx lukanda jew alloġġ bil-liċenza għal hekk mingħand il-Pulizija; u

»“(ċ) kull ftehim ieħor li bih xi jedd reali jew personali fuq xi fond, liema jedd iħaddan dak tal-okkupazzjoni ta’ dak il-fond, jingħata taħt xi titolu oneruż jew kommutattiv għal xi żmien, sew jekk dak iż-żmien huwa stabbilit billi jissemma xi jum għalih jew jekk ikun jista’ jiġi stabbilit b’riferenza għal xi ġrajja futura li tkun żgura jew li ma tkunx żgura.

»(2) Id-disposizzjonijiet ta’ dan l-artikolu ma jgħoddux għat-tqegħid ta’ nies mill-Gvern f’fondi rekwizizzjonati.”

»L-intimat fin-nota ta’ sottomissjonijiet tiegħu jargumenta li meta l-konvenuti bdew iħallsu mill-11 ta’ Awwissu 1977 sal-10 ta’ Frar 1978 (id-data tal-ewwel konċessjoni enfitewtika li ngħatat effett retroattiv) saret kirja skont id-definizzjoni tal-artikolu 44 tal-Kap 69 minkejja kull patt ieħor kuntrarju. Hu jakkampa espressament fuq is-subinciz (b) u (ċ) tal-artikolu 44 fuq ċitat.

»L-ewwel osservazzjoni ta’ din il-qorti hija fis-sens li t-tliet kundizzjonijiet huma kumulattivi. Għalhekk it-teżi tal-intimati taqa’ minnufih billi l-konċessjoni enfitewtika kienet għall-perjodu in eċċess ta’ sittax-il sena. Jonqos għaldaqstant l-ewwel kondizzjoni (44(1)(a) tal-Kap.69).

»Fit-tieni lok diġà ġie pronunzjat li ma teżisti l-ebda nullità tal-kuntratt li ta lok għall-konċessjoni enfitewtika, għar-raġunijiet diġà spjegati.

»*Inoltre* huwa kontrasens li jintalab it-tħassir, jew dikjarazzjoni ta’ xoljiment, ta’ kuntratt, u fl-istess waqt qed jiġi pretiż li l-istess kuntratt jiġi trasformat f’kirja minflok enfitewsi.

»Għaldaqstant, din il-qorti hi tal-fehma li l-eċċezzjoni għat-tħassir ta’ kuntratt hija inkompatibbli mal-eċċezzjoni biex tipprevalixxi l-kirja antecedenenti.

»L-argument sottomess mill-intimati, li b’konsegwenza tal-irregolarità u n-nullità tal-kuntratt ta’ enfitewsi għandha sseħħ novazzjoni tal-kirja eżistenti u antecedenenti, hu bla fundament legali u ma jreġix. Fl-ewwel lok, għaliex ma ġiet dikjarata l-ebda nullità għall-iskrittura in kwistjoni minn din il-qorti. Fit-tieni lok, l-artikolu 44 tal-Kap. 69 ... jirreferi speċifikament għall-kirjiet. Madankollu, il-każ taht ezami ma jitrattax kirja iżda enfitewsi. *Inoltre* huwa mankanti il-*consensus ad idem* tal-kontraenti biex joħolqu relazzjoni lokatizja. Ma hemmx l-iċken prova li s-sid riedet tikri l-fond lill-intimati. Anzi l-oppożt huwa ċert – li l-fond ingħata b’ċens u mhux b’kera. *Inoltre* l-argument li tinħoloq relazzjoni ta’ kirja *ex lege* ma jistax javvera minhabba li l-artikolu 44 tal-Kap. 69 mhuwiex applikabbli.

»Għaldaqstant, taqbel ma’ dak sottolineat fin-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi li għandu japplika l-artikolu 1521(1) tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi:

»“L-enfitewsi għal zmien tispicċa bl-għeluq taż-żmien miftiehem espressament, u l-fond bil-miljoramenti jintradd lill-padrin dirett *ipso jure*.”

» Fid-dawl tas-suespost, tiċħad is-sitt eċċezzjoni.«

5. Il-club appella b’rikors tas-7 ta’ Diċembru 2016, li għalih l-atturi wieġbu fil-5 ta’ Jannar 2017. L-aggravju tal-appell ġie mfisser hekk:

»L-esponenti ma huma qegħdin iqajmu l-ebda appell mill-ewwel u t-tieni u t-tielet eċċezzjoni però jinsistu fuq l-eċċezzjoni erbgħa, ħamsa u sitta marbutin flimkien.

»... ..

»L-ewwel onorabbli qorti qalet illi l-intimati jista' jkollhom raġun fuq l-effett illi l-kuntratt jista' jkollu b'riferenza għal terzi jekk id-data tkun antiċipata għal qabel meta qed isir il-kuntratt. Però ma japplikax bejn il-partijiet. Dan hu żbaljat.

»Hemm iżjed minn hekk. Il-kuntratti li għandhom x'jaqsmu mal-proprjetà immobbli huma atti wkoll storiċi fis-sens illi jiddefinixxu dak li jkun ġara fil-mument illi ikun ġara. Jista' ftehim isir illum però l-partijiet jiftiehm u illi ser jagħtu bidu għalih minn data 'l quddiem illi tkun indikata jew tistenna illi tintemm xi kondizzjoni sospensiva.

»F'dan il-każ, id-data hija postċipata. L-att pubbliku ma jirreferix biss għad-drittijiet tat-terzi imma biex jistabbilixxi storikament xi jkun ġara. Per eżempju l-partijiet, mara u raġel miżżewġin, ma jistgħux jagħmlu kuntratt tas-separazzjoni b'data aktar 'il quddiem mill-fatt meta jkun qiegħed isir il-kuntratt. Fil-fatt anqas jistgħu jagħmluha fid-data meta jkunu ħadu l-awtorizzazzjoni mill-qorti jekk l-att ma jkunx publikat f'dik il-ġurnata stess.

»Kieku ma kienx hemm il-ħtieġa ta' att pubbliku ma kienet tqum l-ebda kwestjoni, imma la *si tratta* ta' att pubbliku, u s-solennità tiegħu, l-iskop tiegħu jrid jiġi osservat. Il-kuntratt ta' enfitewsi jrid iċ-ċertezza mid-data għax saħansitra territorji shaħ statali ngħataw b'enfitewsi, fosthom Malta fl-imghoddi, u l-aħħar waħda Hong Kong eqreb lejna. Hawn fejn hi l-loġika li frankament ma setgħetx tara l-ewwel onorabbli qorti u naturalment issa mhux qed jaraw l-appellanti [*sic*].

»Ir-raġunijiet jistgħu jkunu mija, imma, fejn jidhol trasferiment, dan irid ikun mid-data sagrosanta illi ikun qiegħed isir l-istess kuntratt għaliex jerga' jingħad illi huwa dokument storiku-legali.

»F'dan il-każ ma ġarax hekk. F'dan il-każ, il-pożizzjoni kienet illi d-data tal-ewwel kuntratt kienet f'Awwissu, meta l-kuntratt sar f'Ottubru, u sandanittant tħallset il-kera meta ma kienx hemm enfitewsi.

»Il-qorti ikkwotat ukoll, naturalment, artikolu 1497 tal-Kap. 16. Li *ad validitatem* jeħtieġ illi l-kuntratt tal-enfitewsi jrid ikun b'att pubbliku, għal dejjem jew għal żmien stabbilit li jibda minn jum ċert u kemm hu *l-canone*. L-esponenti qed jemfasizza illi applikabbli l-artikolu 1497(b) illi jibda jgħaddi minn jum ċert.

»L-ewwel qorti tikkonsidra illi l-kuntratt ġie esegwit għal żmien twil, kemm l-ewwel wieħed kif ukoll it-tieni wieħed. Ma jfissirx illi hemm l-osservanza, l-eżekuzzjoni u kunsens taċitu f'dan il-każ għax il-liġi tit-kellem fuq elementi meħtieġa.

»Mela anke t-trapass taż-żmien ma huwiex ser jissana għal dak illi ġara qabel. Il-qorti tistaqsi għala l-qorti qed tiġi mitluba tissindika operat ta' kuntratti wara illi jkunu skadew.

»Għaliex ir-rabta hija li flok ċens temporanju japplika l-artiklu 44 tal-Kap 69, u dak hu dritt kwežit<sup>1</sup>.

»Imma dan ma jfissirx illi ma hemmx effett u drittijiet meta jiġi eskluż l-ewwel kuntratt u meta l-appellanti dahlu fil-fond. Ta' dak illi kien miftiehem imma mhux fil-vesti illi iridu jagħtuhom l-atturi appellati.

»Minn hemm skatta awtomatikament l-effett tal-artikolu 44 tal-Kap. 69.

»L-esponenti qed jgħidu illi dwar dan għalhekk kien hemm kirja u mhux ċens temporanju. Daqstant hija sempliċi. ... ..

»Il-qorti interpretat illi dawn huma kumulattivi. Is-subinċiżi minn (a) sa (ċ) huma kumulattivi u mhux diżgunti. Bir-rispett kollu, din hija żbaljata. Isaubinċiż (1)(a) jtkellem fuq ftehim ta' inqas minn sittax-il sena u fil-(b) jtkellem fuq kull patt kuntrarju, kull ftehim li b'riħtu xi ħadd jiġi milqugħ bi f'las għal tant żmien b'xi fond li ma jkunx lukanda jew alloġġ bil-liċenzja għalhekk mingħand il-pulizija: u meta wiehed jara l-kliem tal-artikolu 44(1) jibda biex jgħid illi l-kelma "kirja" titqies li tħaddan it-tliet każijiet imma naturalment ma humiex kumulattivi għax inkella tisser illi biex ċens enfitewsi taħt is-sittax-il sena titqies li hija kirja trid ukoll tkun "kull ftehim illi b'riħtu xi ħadd jiġi milqugħ bi f'las għal tant żmien jew inkella aktar ċara "kull ftehim ieħor li bih xi jedd rejali jew personali fuq xi fond liema jedd iħaddan dak tal-okkupazzjoni" hija definittivament differenti minn subinċiż (b) u minn subinċiż (a). Mela l-ewwel onorabbli qorti hija żbaljata meta ikkunsidrat biss is-subinċiż (a). L-esponenti ma huma qegħdin jitolbu fl-ebda kontrasens għaliex l-artikolu 44(1) tal-Kap. 69 huwa effettivament haġa prevista mil-liġi u tassattiva. U għalhekk la hemm żmien fejn tħallas kull rispettiv [*recte*, korrispettiv] mingħajr kuntratt, dak jikkonstitwixxi kirja u dik il-kirja tipprevali fuq iċ-ċens illi sar fil-bidu u wara.«

6. L-argumenti tal-appellanti ma humiex flief sofiżmi.
7. Li trid il-liġi hu li l-enfitewsi, jekk ma tkunx għal dejjem, tkun "għal żmien stabbilit li jibda jgħodd minn jum ċert", u mhux li dak il-jum ċert ikun bilfors il-jum tal-pubblikazzjoni tal-att pubbliku li bih l-enfitewsi tkun inħolqot. Fil-każ tallum hemm jum ċert minn meta l-enfitewsi kellha tibda: il-11 ta' Awwissu 1998.
8. Tassew illi, b'hal kull trasferiment ieħor ta' *ius in re*, dan ma jiswiex quddiem terzi jekk mhux minn dakinhar li l-att relattiv jiġi insinwat fir-Regjistru Pubbliku, u għalhekk f'każ b'hal dak tallum l-enfitewsi quddiem

---

<sup>1</sup> "Kwežit" ifisser mistoqsija. Għal dak li jridu jgħidu l-appellanti, bil-Malti ngħidu "jedd miksub".

terzi ma tiswiex minn dakinhar li fih inħolqot, ladarba l-att ma setax jiġi insinwat qabel ma ġie pubblikat. Iżda bejn il-partijiet torbot id-data miftiehma għall-għanijiet kollha, fosthom, l-obbligazzjonijiet reċiproċi u meta jitqies li għadda l-*periculum rei*.

9. L-aggravju dwar il-validità tal-enfitewsi huwa għalhekk miċħud.
10. Huwa minnu illi l-ewwel qorti qalet ħażin meta qalet illi t-tliet sitwazzjonijiet li jaħseb għalihom l-art. 44(1) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] "huma kumulattivi"; fil-fatt l-art. 44 jaħseb għal tliet sitwazzjonijiet magħżula minn xulxin u mhux meħtieġ li jseħħu lkoll flimkien biex jingħata effett għal dak li jrid l-istess art. 44. Iżda s-sitwazzjoni fejn hemm enfitewsi li tiswa – bħal ma huwa l-każ tallum, ladarba l-aggravju tal-appellanti kontra l-validità tal-enfitewsi ma ntlaxax – hija regolata bil-para. (1)(a) u għalhekk l-enfitewsi titqies kirja għall-għanijiet tal-Kap. 69 fil-każ biss li tkun għal anqas minn sittax-il sena, li ma huwiex il-każ.
11. L-aggravju taht l-art. 44 tal-Kap. 69 huwa wkoll għalhekk miċħud.
12. Fir-rikors tal-appell l-appellanti tgħid illi qiegħda tappella wkoll miċ-ċaħda tar-raba' eċċezzjoni – dik dwar ir-rappreżentanza legali tal-*club* – iżda ma ressqet ebda aggravju li jolqot din l-eċċezzjoni u ma tat ebda raġuni għala din l-eċċezzjoni kellha tintlaqa'. F'kull każ ir-raġunijiet mogħtija mill-ewwel qorti għaċ-ċaħda ta' din l-eċċezzjoni huma tajbin u din il-qorti taqbel li l-eċċezzjoni kellha tiġi miċħuda, partikolarment meta tqis illi billi kompli fl-okkupazzjoni tal-fond u ħallas il-*canone* għaż-żmien kollu tal-enfitewsi l-



*club* irratifika dak li sar f'ismu ukoll jekk min iffirma l-kuntratt għalih ma kellux rappreżentanza legali.

13. Il-qorti għalhekk tiċċhad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan illi t-terminu ta' xahar għall-iżgumbrament jibda jgħaddi millum.
14. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu regolati bis-sentenza appellata; dawk tal-appell tħallashom l-appellanti *Red Star*.

Giannino Caruana Demajo  
President

Tonio Mallia  
Imħallef

Anthony Ellul  
Imħallef

Deputat Registratur  
da