QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 02 ta' Dicembru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 100/2019 AF

David Jaccarini

Joseph Jaccarini

Francis Jaccarini

Bernard Jaccarini

Vera Rudrum

Claire Farrugia

Matthew Mallia

Daniel Mallia

Julian Mallia

Christian Mallia

Claire Barrad

u

Pavillion Jewellers Limited

vs

Maria Assunta Pace u b'digriet tal-Qorti tat-30 ta' Novembru 2019 gie ordnat li jissejjah fil-kawza Darren Grima

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tar-rikorrenti David Jaccarini, Joseph Jaccarini, Francis Jaccarini, Bernard Jaccarini, Vera Rudrum, Claire Farrugia, Matthew Mallia, Daniel Mallia, Julian Mallia, Christian Mallia, Claire Barrad u Pavillion Jewellers Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond bin-numru tlieta u erbgħin (43), Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta.

Permezz ta' skrittura privata datata d-disgħa u għoxrin (29) ta' Lulju tas-sena elf, disa' mija u tmienja u sebgħin (1978) (kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok. A), il-fond hawn fuq imsemmi kien ġie konċess b'lokazzjoni minn Sister Frances tal-Ordni ta' Saint Joseph of the Apparition, fis-seklu Maria Jaccarini, il-predeċessur fit-titolu tar-rikorrenti, a favur ta' Alfred Pace ħu l-intimata.

L-intimata qed tivvanta titolu fuq l-istess fond bħala werrieta tal-imsemmi Alfred Pace.

Mill-imsemmija skrittura privata in kwistjoni tad-29 ta' Lulju 1978 jirriżulta *inter alia* li l-inkwilin għandu l-fakultà li juża l-fond imsemmi għal kwalunkwe ġeneru ta' negozju li jidhirlu; li l-manutenzjoni tal-ħanut, kemm dik ordinarja u anke dik straordinarja, kemm fuq ġewwa u anke fuq barra, huma a karigu tal-inkwilin; li l-inkwilin għandu d-dritt li jissulloka; u li l-konċessjoni favur l-inkwilin ma ingħatax għal żmien determinat.

Kwindi l-fond in kwistjoni ġie mogħti għal żmien li jeċċedi s-sittax (16)-il sena.

Għalhekk, għalkemm l-iskrittura privata in kwistjoni ġiet mogħtija l-isem ta' lokazzjoni, dan il-ftehim fih kundizzjonijiet li huma aktar konsimili ma' kuntratt ta' emfitewsi.

Tenut kont li l-ftehim ġie konkluż permezz ta' sempliċi skrittura privata u mhux b'att pubbliku, għandu jitqies null ai termini tal-Artikolu 1498 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalkemm l-intimata ġiet interpellata permezz ta' ittra uffiċjali datata l-1 ta' Marzu tas-sena 2018 (kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok. B), sabiex tivvaka mill-fond in kwistjoni u tirritorna ċ-ċwievet tal-istess fond direttament lir-rikorrenti in kwantu l-iskrittura privata msemmija hi nulla u għalhekk m'għandha l-ebda titolu fuq il-fond in kwistjoni, l-intimata baqgħet inadempjenti.

Ir-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment.

Għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddeċiedi u tiddikjara li l-iskrittura privata datata d-disgħa u għoxrin (29) ta' Lulju tas-sena elf, disa' mija u tmienja u sebgħin (1978) rigwardanti l-fond bin-numru tlieta u erbgħin (43), Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, hi effettivament kuntratt ta' emfitewsi.

2. Tiddeċiedi u tiddikjara li l-istess skrittura privata in kwistjoni hi nulla inkwantu ma saritx b'att pubbliku, li hija l-forma rikjesta mil-liġi għall-validità tal-istess ftehim ta' emfitewsi.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali datata 1 ta' Marzu 2018, kontra l-intimata li hi minn issa nġunta in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Maria Assunta Pace permezz ta' liema ġie eċċepit illi:

Fil-konfront tal-preżenti konvenuta, l-istanza attriċi hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż, *inter alia,* għal dawn il-motivi:

Il-konvenuta tirreżisti l-allegazzjoni ta' nullità imressqa mill-atturi dwar l-iskrittura lokatizzja tad-29 ta' Lulju 1978 u tikkontendi li l-istess, hekk kif ser jintwera f'dawn il-proċeduri, għandha tiġi meqjusa bħala leċita, valida u vinkolanti.

Kuntrarjament għal dak allegat, id-dispożizzjonijiet tal-Art. 1498 tal-Kodiċi Ċivili ta' Malta ma japplikawx għall-każ odjern peress li l-kundizzjonijiet inklużi fl-imsemmija skrittura lokatizja huma kundizzjoniiet solitament imħaddna f'kuntratti ta' kiri.

Mingħajr preġudizzju, l-predeċessuri fit-titolu tal-atturi dejjem aderixxew ruħhom pjenament mal-lokazzjoni hawn in eżami u saħansitra anke wħud mill-atturi aġixxew b'mod illi kkonfermaw l-validità tal-istess lokazzjoni. Illi l-lokazzjoni attakkata mill-atturi permezz ta' din il-kawża ġiet meqjusa ampjament leċita, valida u regolari bħala tali mill-predeċessuri fit-titolu tagħhom u minn uħud mill-istess atturi tant li għal tali lokazzjoni l-pagamenti ta' kera dejjem ġew aċċettati, dejjem ġew rilaxxjati riċevuti dwar il-kera relattiva u saħansitra ġew għaliha applikati dawn l-emendi li kienu ġew introdotti fil-Kodiċi Ċivili bl-Att X tas-sena 2009 li jirregolaw il-kuntratti ta' kiri.

Bla ebda preġudizzju, jiġi rilevat illi l-preżenti azzjoni ma hi xejn ħlief reazzjoni tal-atturi wara li l-konvenuta wettqet passi

konformement mal-klawsola fl-iskrittura in diżamina li tirrigwarda s-sullokazzjoni tal-preżenti kirja.

Bla ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet t'hawn fuq, fi kwalunkwe każ, l-atturi jeħtieġilhom jipprovaw l-aspetti u l-elementi kollha tal-azzjoni tagħhom sal-grad meħtieġ skond il-Liġi u fin-nuqqas il-pretiża tagħhom għandha tfalli.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skond u permessi mil-Liġi.

Rat id-digriet tagħha tat-30 ta' Novembru 2022 permezz ta' liema l-Qorti ordnat il-kjamat in kawża ta' Darren Grima.

Rat ir-risposta ġuramentat ta' Darren Grima, li permezz taghha gie eccepit illi:

Jiena kont akkwistajt tlettax-il parti minn sitta u disghin parti (13/96) tal-hanut 43 fi Triq ir-Repubblika, Belt Valletta minghand uhud mis-sidien b'kuntratt tad-29 ta' Awwissu 2019 u dan ghall-prezz ta' €16,000. Kollox huwa spjegat fl-imsemmi kuntratt [kopja annessa bhala Dok. DG1].

Fl-imsemmi kuntratt ma kien imsemmi xejn li min kien qed ibieghli sehemu kellu kawza l-Qorti. Anzi fl-imsemmi kuntratt kien hemm dikjarat mill-bejjiegha illi "*ma hemm l-ebda litigazzjoni attwali jew mhedda fuq il-proprjetà*."

Fl-istess kuntratt hemm ukoll miktub illi l-ishma li jien akkwistajt minghand certu sidien kienu b'rabta ma' fond illi kien "mikri lil terzi b'kirja antika". Dwar tali kirja jien kont naf bl-estenza taghha tant illi kont ghamilt ftehim ma' Maria Assunta Pace sabiex din iccedili l-kirja li hi kellha fil-hanut u f'dan is-sens konna ghamilna skritturi fid-19 ta' Settembru 2017, fit-2 ta' Dicembru 2017 u fid-29 ta' Dicembru 2017 [kopji annessi bhala Dok. DG2, Dok. DG3 u Dok. DG4].

Bhala evidenza li hemm kirja antika fuq dan il-fond qed nesebixxi numru ta' ricevuti antiki li kont gibt minghand l-istess Maria Assunta Pace [kopja annessa komplessivament bhala Dok. DG5].

Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond u permessi mil-Ligi.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat in-nota ta' sottomissjoniet finali.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża r-rikorrenti qegħdin jikkontendu li l-iskrittura lokatizja tad-29 ta' Lulju 1978 hija nulla għaliex id-disposizzjonijiet aktar jixbħu kuntratt t'enfitewsi milli kuntratt ta' lokazzjoni. Min-naħa l-oħra, l-intimata qed issostni li r-relazzjoni ta' bejn il-partijiet hija waħda lokatizja.

Il-mertu tal-vertenza odjerna huwa jekk il-ftehim li sar bejn il-partijiet kienx tassew wieħed ta' lokazzjoni jew kienx aktar qrib ta' kuntratt t'enfitewsi u għalhekk kellu tabilħaqq isir permezz t'att pubbliku *ad validitatem*.

Ir-rikorrenti qegħdin isejjsu t-talba tagħhom fuq l-artikolu 1498(1) tal-Kodiċi Ċivili abbażi ta' liema disposizzjoni qegħda tiġi vantata n-nullità tal-iskrittura privata tad-29 ta' Lulju 1978.

Din il-kawża tikkonċerna l-fond bin-numru 43, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta li ai termini ta' skrittura privata tad-29 ta' Lulju 1978 ġie konċess taħt titolu ta' lokazzjoni minn Sister Francis tal-Ordni ta' Saint Joseph of the Apparition, ġia Maria Jaccarini, favur Alfred Pace. Għandu jingħad illi Maria Jaccarini hija l-predeċessur fit-titolu tar-rikorrenti waqt illi Alfred Pace, li ġie nieqes fis-sena 2017 huwa l-awtur fit-titolu tal-intimata Maria Assunta Pace.

Il-ftehim mertu ta' din il-vertenza jgħid speċifikament illi l-konċessjoni kienet qegħda ssir taħt '*titolu ta' lokazzjoni*' b'effett mill-1 ta' Settembru 1978 u liema lokazjoni kellha tiġi regolata bis-segwenti pattijiet u kondizzjonijiet li l-Qorti sejra tirriproduċi għall-aħjar intendiment:

1. *Versu l-kera ta' mitt lira maltin (Lm100) fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.*
2. *L-inkwilin Alfred Pace ikollu l-fakoltà li juża l-imsemmi ħanut għall-kwalunkwe ġeneru ta' negozju li jidhirlu.*
3. *Il-konsum u l-kera tal-meter tal-elettriku (u tal-ilma jekk dana jiġi installat) ikunu għak-kariku tal-inkwilin.*
4. *Il-manutensjoni ordinarja u straordinarja tal-ħanut, fuq ġewwa u fuq barra, tkun għak-kariku tal-inkwilin.*
5. *L-inkwilin ikollu l-fakoltà li jekk irid a spejjeż esklussivi tiegħu, huwa jbiddel il-bieb esistenti tal-ħanut u jagħmlu aħjar u aktar modern.*
6. *Kull xorta ta' benefikat magħmul mill-inkwilin fl-imsemmi ħanut għandu jaċċedi għall-istess ħanut bla ebda dritt ta' kumpens minn għand is-sid.*
7. *L-inkwilin ikollu id-dritt li jissulloka ossia jċedi l-ħanut lil terzi basta dawna ikunu solvibbli u ben visti mis-sid. F'każ li t-twellija issir ma tul l-ewwel tlett (3) snin ta' dina l-lokazzjoni is-sid ma jkunx intitolat għal ebda rigal jew awment ta' kera iżda jekk issir wara li jgħaddu l-imsemmija tlett (3) snin, is-sid ikollu dritt jitlob ħlas ta' rigal ta' elf lira (Lm1000) u jawmenta l-kera tal-ħanut għall-mija u ħamsin lira maltin (Lm150) fis-sena sabiex jirrikonoxxi l-inkwilin ġdid prospettiv.*

In segwitu għall-mewt ta' Alfred Pace il-lokazzjoni għaddiet f'isem il-konvenuta *qua* werrieta tal-istess Alfred Pace. Għalkemm in atti ma tressaq ebda dokument li jikkonferma d-devoluzzjoni tas-suċċessjoni ta' Alfred Pace favur oħtu Maria Assunta Pace, jidher illi dan il-fatt mhux talli mhuwiex ikkontestat talli saħansitra huwa rikonoxxut mir-rikorrenti li pproċedew direttament fil-konfront tal-intimata.

Jirriżulta wkoll illi in segwitu għall-mewt ta' Alfred Pace il-ħanut għamel xi żmien magħluq sakemm bi skrittura privata tad-19 ta' Settembru 2017 l-intimata bdiet tissulloka l-ħanut favur Darren Grima. Ir-rikorrenti David Jaccarini xehed illi hu la jaf lill-inkwilin il-ġdid u lanqas ma kien edott mill-fatt li s-sullokazzjoni favur Grima saret abbażi ta' għadd ta' skritturi privati dwar kiri.

Jirriżulta ulterjorment illi permezz ta' kuntratt ta' bejgħ u xiri tad-29 t'Awwissu 2019 fl-atti tan-Nutar Anne Marie Tonna, ir-rikorrenti Matthew, Daniel, Julian, Claire Berrad u Christian ilkoll aħwa Mallia, flimkien ma ommhom Therese Ann Mallia, li ta' min jgħid mhijiex parti minn dawn il-proċeduri, biegħu is-sehem tagħhom fi kwota ta' 13.54% lil Darren Grima għas-somma ta' €16,600. Dan għalhekk ifisser illi l-kjamat in kawża huwa effettivament komproprjetarju tal-fond in kwistjoni flimkien mar-rikorrenti l-oħra.

Fil-fehma tal-Qorti, l-essenzjal f'din il-kawża huwa d-distinzjoni bejn kuntratt ta' lokazzjoni kif imfisser ai termini tal-artikolu 1526 tal-Kap. 16 u dak t'enfitewsi skont l-artikolu 1494 tal-Kap. 16.

Skont l-artikolu 1526 tal-Kap. 16 kuntratt ta' lokazzjoni huwa:

> "*Kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta' haga, ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti tintrabat li thallas ghaliha*."

Waqt illi skont l-artikolu 1494 tal-Kap. 16 il-kuntratt t'enfitewsi huwa:

> "*Kuntratt li bih wahda mill-partijiet taghti lill-parti l-ohra, ghal dejjem jew ghal zmien bi hlas ta' kull sena determinat jew b'cens determinat illi din tal-ahhar tintrabat li thallas lilha fi flus jew f'oggetti bhala rikonoxximent tad-dominju…….*".

L-iskrittura mertu ta' din il-vertenza tirreferi għall-konċessjoni bħala waħda ta' kiri u appropositu ta' dan, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, l-intimata tisħaq illi l-volontà tal-partijiet għandha tiġi rispettata u li m'hemmx lok t'interpretazzjoni fejn il-kliem tal-konvenzjoni huwa ċar.

Għad illi l-intimata tinsab tistrieh fuq il-prinċipju ġenerali li jiggwida l-interpretazzjoni tal-kuntratti, kif qalet din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza tagħha tat-13 ta' Novembru

2006 fl-ismijiet United Automobile Limited vs A. Bonello Limited l-użu tat-terminu 'kera' jista' jkun indikattiv tal-intenzjoni tal-partijiet iżda mhux determinanti.

Fit-termini tal-artikolu 1498(1) tal-Kap. 16, jekk il-kundizzjonijiet imfissra fi skrittura lokatizzja huma aktar simili għal dawk illi solitament jitniżżlu f'kuntratt t'enfitewsi, u l-fond jiġi konċess għal perjodu ta' żmien li jiżboq is-sittax-il sena, dik il-konċessjoni trid tabilħaqq issir permezz t'att pubbliku taħt piena ta' nullità skond l-Artikolu 1497(a) tal-Kap. 16. Tant il-formalità ta' kuntratt pubbliku huwa element essenzjali li n-nullità hija kkomminata *ope legis* li għalhekk teskludi b'mod assolut l-eżistenza tal-ftehim u cioè daqs li kieku dak il-ftehim qatt ma sar.

Fil-mertu din il-kwistjoni tirriżolvi titlob illi jsir eżami tal-iskrittura li permezz tagħha l-awtriċi fit-titolu tar-rikorrenti kkonċediet il-fond hemm deskritt. Din l-analiżi trid issir fil-qafas ta' dak illi jipprovdi l-artikolu 1498 tal-Kap. 16 liema disposizzjoni tipprovdi hekk:

> *Jekk fond jigi moghti ghal izjed minn sittax-il sena jew b'mod li l-koncessjonarju jista' jtawwal iz-zmien tal-koncessjoni ghal izjed minn sittax-il sena u fil-kaz li wiehed jew l-iehor taht kondizzjonijiet li jaqblu izjed mad-dispozizzjonijiet tal-artikoli li gejjin f'dan it-Titolu milli ma' dawk dwar il-kuntratti ta' kiri il-koncessjoni titqies li hija ta' enfitewsi, ghalkemm il-partijiet ikunu tawha isem ta' kiri u din il-koncessjoni hija nulla jekk tigi maghmula xorta ohra milli b'att pubbliku*.

Abbażi ta' din id-disposizzjoni, tnejn huma l-elementi li jwasslu għan-nullità tal-koncessjoni u cioè:

i. Il-fattur taż-żmien – il-konċessjoni tkun għal terminu li jeċċedi s-sittax-il sena; **<u>u</u>**
ii. Il-kondizzjonijiet tal-konċessjoni jkunu aktar jixbhu għal dawk t'enfitewsi milli ta' kera.

Fil-każ li jirriżultaw dawn iż-żewġ elementi l-kuntratt tabilħaqq ikun null għaliex il-liġi timponi n-nullità fil-każ illi l-konċessjoni tkun waħda enfitewtika iżda ma tkunx tosserva l-formalità rikjesta mil-liġi[1].

Fil-każ tal-lum, ir-rikorrenti jagħmlu enfasi partikolari fuq il-fattur taż-żmien peress illi mill-att in kwistjoni jirriżulta li l-konċessjoni ngħatat għal żmien indeterminat u allura jinsistu li dan il-fattur jagħmel il-konċessjoni aktar tixbah waħda enfitewtika.

Huwa minnu li l-Artikolu 1498 jitkellem dwar konċessjoni għal perjodu ta' żmien itwal minn sittax-il sena, madanakollu, il-fattur taż-żmien wahdu mhuwiex determinati għall-kwistjoni għaliex ma hemm xejn fil-liġi li jżomm lill-kontraenti milli jidħlu f'kirja għal perjodu ta' żmien twil ħafna. Tant dan huwa minnu illi l-Artikolu 1532 (1) tal-Kap. 16 jistabbilixxi li fin-nuqqas ta' ftehim espress dwar iż-żmien tal-kirja jew fin-nuqqas ta' provi dwar x'kienet sewwa sew l-intenzjoni tal-partijiet fil-mument li sar il-ftehim, il-kirja titqies illi hija għaż-żmien li għalih titħallas il-kera. Dan ifisser illi jekk il-kera titħallas bis-sena allura l-kirja tkun saret għal perjodu ta' sena. Riferibbilment għal każ tal-lum, mill-konvenzjoni jirriżulta li l-kera hija pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. Bl-applikazzjoni tal-Artikolu 1532(1), jista' jingħad illi allura l-konċessjoni *de quo* kienet għal terminu ta' tlett xhur.

Oltre għat-terminu tal-konċessjoni, skont l-iskrittura in diżamina, il-partijiet irregolaw il-konċessjoni b'diversi kondizzjonijiet oħra. Huwa mportanti, għalhekk, illi fl-indagini tagħha sabiex tiddetermina n-natura tal-ftehim li l-partijiet jirreferu għalih bħala 'kirja', l-Qorti tieħu in konsiderazzjoni l-assjem tal-kondizzjonijiet kollha stipulati mill-partijiet.

Skont l-ewwel kondizzjoni, il-konċessjoni li l-partijiet espliċitament semmew bħala kirja, hija soġġetta għall-ħlas ta' Lm100 kull tlett xhur bil-quddiem. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-intimata tgħid illi l-fatt li ġie stipulat li l-kera titħallas kull tlett xhur jikkontrasta mal-ftehim li jsir fil-kuntest t'enfitewsi

---

[1] Ara: **Teresa Theuma vs Francis Spiteri et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Frar 2001

fejn il-ħlas isir darba f'sena biss. Tgħid ukoll illi tant il-partijiet riedu li l-konċessjoni tkun ta' kera li matul iż-żmien applikaw il-provvedimenti tal-liġi rigwardanti l-awment fil-kera tant illi waqt illi bejn is-sena 1982 u s-sena 2009 il-kera kienet fis-somma ta' Lm100 ekwivalenti għal €233 pagabbli skont kif miftiehem, mis-sena 2010 'l quddiem il-kera bdiet togħla bir-rata ta' 15% skont kif jirriżulta mir-riċevuta tal-kera datata 16 ta' Marzu 2012. Fil-fatt jirriżulta illi bejn is-sena 2010 u s-sena 2012 tħallas total ta' €930.18. Fis-sena 2010 tħallset is-somma ta' €267.95 liema somma tirrappreżenta 15% fuq is-somma ta' €233. Fis-sena 2011 tħallset is-somma ta' €308.14 li hija 15% tas-somma li tħallset fis-sena 2010. Fis-sena 2012 imbagħad tħallset is-somma ta' €354.36 li hija 15% fuq is-somma li kienet tħallset is-sena ta' qabel u l-istess reġa ġara fis-sena 2013 meta l-kera mħallsa kienet ammontanti għas-somma ta' €407. Mill-kopji tar-riċevuti tal-kera li jinsabu esebiti in atti jirriżulta li mis-sena 2014 'il quddiem il-partijiet ottemperaw ruħhom mal-artikolu 1531D(2) tal-Kap. 16 u l-kera kompliet togħla bir-rata ta' 5% fis-sena.

Mill-provi prodotti, l-Qorti m'għandha ebda dubju li l-partijiet irregolaw il-korrespettiv għall-konċessjoni abbażi tal-provvedimenti li solitament jirregolaw il-kera. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan huwa indikattiv ta' kemm il-partijiet kellhom f'moħħhom li l-konċessjoni *de quo* hija waħda ta' kera u mhux t'enfitewsi. Biss, il-Qorti mhijiex sejra tieqaf hawn fl-analiżi tagħha u għalhekk sejra teżamina singolarment il-bqija tal-kondizzjonijiet kollha riflessi fuq il-ftehim tad-29 ta' Lulju 1978 sabiex tieħu stampa aktar ċara mhux biss ta' dak illi kien fil-ħsieb tal-partijiet fil-mument tal-kontrattazzjoni iżda wkoll sabiex tinkwadra n-natura legali tar-relazzjon bejn il-partijiet u jekk din saritx fil-forma rikjesta mil-liġi.

Permezz tat-tieni kondizzjoni l-partijiet qablu li l-inkwilin ikollu l-fakoltà li juża l-proprjetà għal kull tip ta' negozju li jixtieq hu. Il-Qorti tifhem illi permezz ta' din il-klaswola s-sid illimita d-destinazzjoni tal-fond għal wieħed kummerċjali. Għalkemm ħalla f'idejn l-inkwilin il-libertà li jagħżel hu liema tip ta' negozju jrid imexxi minn dik il-proprjetà, is-sid ma ppermettiex lill-inkwilin illi jbiddel id-destinazzjoni tal-fond b'tant illi l-inkwilin ma setax juża

l-proprjetà bħala dar t'abitazzjoni jew għal xi skop ieħor. Fil-fehma ta' din il-Qorti, waqt li huwa minnu li l-inkwilin ġie konċess ċerta libertà dik l-istess liberta ġiet ukoll limitata u ċirkoskritta għall-konduzzjoni ta' negozju u xejn iżjed. Kif jingħad fis-sentenza United Automobile Limited vs A. Bonello Limited ċitata supra, din il-kondizzjoni tixbah aktar kuntratt ta' kera għaliex f'kuntratt t'enfitewsi ma jkun hemm ebda limitazzjoni għall-użu tal-proprjetà.

It-tielet kondizzjoni titkellem dwar il-konsum u l-kera tal-arloġġ tal-elettriku u tal-ilma u tistipola li l-ispejjeż relattivi huma mħollija kompletament f'idejn l-inkwilin. Il-Qorti ma tara xejn mhux tas-soltu f'din il-klawsola għaliex tali arranġament huwa konsoni wkoll ma' kuntratti ta' kera.

Ir-rikorrenti jagħmlu wkoll enfasi fuq il-fatt illi ai termini tar-raba' kondizzjoni, il-manutensjoni ordinarja u straordinajra tal-ħanut sia dik esterna u dik interna tħallew kompletament a karigu tal-inkwilin waqt illi ai termini tal-ħames kondizzjoni l-inkwilin ingħata l-fakoltà li jbiddel anki l-bieb ta' barra tal-proprjetà. L-argument tar-rikorrenti huwa li dawn il-kondizzjonijiet qegħdin ipoġġu lill-utilista fl-istess pożizzjoni tas-sid ħaġa li ġeneralment tirriżulta f'kuntest t'enfitewsi mhux f'wieħed ta' kera għaliex fil-kera l-kerrej jista' biss jutilizża l-oġġett.

Sewwa jargumentaw ir-rikorrenti li f'kuntest ta' konċessjoni enfitewtika tiġi nstawrata relazzjoni fejn id-dominus u l-utilista jaqsmu bejniethom id-drittijiet tal-proprjetà mentri fil-każ ta' kera jinħoloq favur il-kerrej dritt personali t'użu biss għaliex is-sid iżomm f'idejh kull deċiżjoni rigwardanti d-dehra tal-proprjetà u l-manutenzjoni straordinarja tagħha. Biss, għalkemm ġeneralment dan huwa hekk, ma jirriżulta xejn fil-liġi li jostakola lill-partijiet milli jilħqu ftehim mod ieħor. Fil-fatt hija l-liġi stess, a tenur tal-Artikolu 1540 tal-Kap. 16, illi tipprovdi eċċezzjoni għall-prinċipju ġenerali u tagħti lis-sid il-fakoltà li jawtorizza lill-inkwilin jeżegwixxi alterazzjonijiet inkluż dawk strutturali. F'dan il-kuntest il-Qorti tosserva wkoll illi ai termini tal-klawsola numru 6 tal-ftehim (liema klawsola fuq il-kuntratt ġiet erronjament indikata ukoll bin-numru 5), il-partijiet qablu illi kull xorta ta' benefikati li jagħmel l-inkwilin jaċċedu għall-fond mingħajr "*ebda*

dritt ta' kumpens mingħand is-sid". Din il-Qorti hija tal-fehma li mill-preponderanza tal-kondizzjonijiet kif riflessi fil-ftehim in diżamina, ma jirriżultax dak l-intendiment li s-sid u l-inkwilin jaqsmu bejniethom id-dritt ta' proprjetà.

Ir-rikorrenti jissenjalaw ukoll illi skont il-ftehim is-sid ta lill-inkwilin il-jedd li jissulloka favur terzi taħt kondizzjoni li l-inkwilin ikun solvibbli u ben vist mis-sid. Isostnu li kondizzjonijiet ta' din ix-xorta huma solitament abbinati mal-istitut tal-enfitewsi.

L-Artikolu 1508 tal-Kap. 16 jipprovdi illi:

> *(1) Iċ-ċenswalist jista', mingħajr ma jgħarraf lill-padrundirett jew ma jitlob il-kunsens tiegħu, jiddisponi mill-fond suġġett għal enfitewsi u mill-miljoramenti, sew b'att fost il-ħajjin kemm b'dispożizzjoni testamentarja.*
>
> *(2) Iżda, kull trasferiment magħmul xort'oħra milli b'att pubbliku, ma jiswiex*.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-intimata tgħid illi bil-fatt li l-liġi stess tikkontempla l-possibilità li ċ-ċenswalist jissulloka l-fond anki permezz ta' att causa mortis huwa ndikattiv ta' kemm f'enfitewsi mhux meħtieġ il-kunsens tas-sid. Tissottolinea l-fatt li anki jekk huwa minnu li ai termini tal-ftehim *de quo* l-inkwilin ingħata l-fakoltà li jissulloka lil terzi, dan sar bil-patt u l-kondizzjoni li l-inkwilin il-ġdid mhux biss ikun solventi iżda wkoll illi dan ikun ben vist mis-sid.

Din il-Qorti hija konkordi ma' dak sottomess mill-intimata għaliex il-kondizzjoni rigwardanti s-sullokazzjoni saret b'mod u manjiera li s-sid ikun in kontroll assolut qabel ma' l-fond jiġi ċedut f'idejn terzi. Tqis ukoll illi tant is-sid ried iżomm għalih id-dritt ta' proprjetà li anki fil-kuntest tad-dritt ta' sullokazzjoni, ukoll ġie espliċitament imniżżel illi fil-każ li s-sullokazzjoni issir wara tlett snin mill-ftehim, is-sid ikollu jedd mhux biss għall-ħlas ta' lawdemju iżda wkoll il-jedd li jgħolli l-kera – drittijiet li skont l-istess ftehim iservu "*sabiex jirrikonoxxi lill-inkwilin gdid prospettiv*". Dan kollu jfisser illi l-inkwilin u cioè l-intimata jew l-

ante kawża tagħha ma ngħatax dritt inkondizzjonat ta' sullokazzjoni.

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis illi l-iskrittura mertu ta' din il-kawża toqrob għal kuntratt ta' lokazzjoni u għalhekk setgħet issir permezz ta' skrittura privata. Konsegwentement m'hemmx lok illi l-Qorti tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.

Għalhekk u għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata, tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mir-rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG