MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-1 ta' April, 2005

Appell Civili Numru. 1031/1994/1

Angelo Zahra ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Angcar Company Limited u Winston Magro

v.

Vincent u Teresa Pisani

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. Dan hu appell ad istanza ta' l-atturi minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Ottubru 1998, fil-kawza fl-ismijiet hawn fuq premessi, in forza ta' liema decizjoni, wara li l-ewwel Qorti ikkonkludiet li fil-kaz

in ezami l-konvenuti appellati kienu jgawdu mill-protezzjoni li taghtihom il-ligi ghaliex ghandhom kirja valida favur taghhom, dik l-istess Qorti iddecidiet billi cahdet it-talba attrici, spejjez bla taxxa bejn il-partijiet stante c-cirkustanzi partikolari tal-kaz.

2. A skans ta' ripetizzjoni qed tigi annessa ma' din is-sentenza u biex tifforma parti integrali minnha kopja tas-sentenza ta' prim istanza, Dok "A". Mill-istess kopja johorgu cari t-talbiet attrici u l-premessi, l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, u l-motivazzjonijiet ta' l-ewwel Qorti.

<u>L-APPELL TA' L-ATTURI</u>

3.1 L-atturi hassew ruhhom aggravati bis-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti u interponew appell minnha.

3.2 Fl-ewwel lok l-atturi appellanti jissottomettu li "l-allegat titolu ta' lokazzjoni moghti mill-uzufruttwarju Antonio Mifsud (illum mejjet), kien biss wiehed fint".

3.3 Fit-tieni lok, isostnu l-appellanti, jekk stess kellu jigi ammess jew ritenut illi tali kuntratt ta' lokazzjoni kien attwalment jezisti, l-istess kuntratt ma jorbotx lill-atturi billi ma sarx taht kundizzjonijiet gusti. Inoltre dan il-ftehim sar ghal perijodu itwal minn dak stabbilit fil-ligi, "ossija tali lokazzjoni fi kwalunkwe kaz tmur kontra d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 1530 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-fatt li uzufruttwarju jikri fond, pjuttost ta' daqs kbir, ghas-somma 'trivjali' ta' Lm10 fis-sena m'ghandux jitqies bhala moghti (recte: li inghata) taht kundizzjonijiet gusti". Dak li ghamel l-uzufruttwarju Mifsud, ghalhekk, kien akkuziv u illecitu fil-konfront ta' l-atturi. Oltre dan, iz-zmien li l-konvenuti ilhom jokkupaw il-fond <u>de quo</u> diga` issupera "bil-bosta l-massimu ta' erba' snin stabbilit mil-ligi". Ghaldaqstant il-perijodu lokatizju ghandu jigi ridott ghal zmien erba' snin kif hemm kontemplat fil-Art. 1530 tal-Kodici Civili, u li fi kwalsiasi kaz, illum dan iz-zmien ilu li skada.

3.4 Ghalhekk l-atturi talbu r-revoka tas-sentenza appellata, fis-sens li din il-Qorti tiddikjara li l-kirja allegatament maghmula mill-usufruttwarju lill-konvenuti tal-fond 29, Paolo Road, maghrufa bhala Tarxien Road,

Tarxien, ma saritx taht kundizzjonijiet gusti u li inoltre ma tissodisfax id-disposizzjonijiet tal-ligi billi saret ghal perjodu itwal minn dak stabbilit fil-ligi u konsegwentement ma torbotx lill-proprjetarju dirett u li ghalhekk il-konvenuti ma ghandhom l-ebda titolu validu fil-ligi u ghandhom jizgumbraw mill-istess dar, bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

IR-RISPOSTA TAL-KONVENUTI APPELLATI

4.1 L-appellati jsotnu li t-talba biex il-ftehim lokatizju jigi iddikjarat bhala wiehed "fint" mhijiex rikonciljabbli mat-talba l-ohra – korrettament proponibbli – a tenur ta' l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili. Dan proprju ghaliex l-Artikolu 1530 qieghed jippressupponi li tezisti kirja. Minn barra dan, fil-kaz ta' kirja li tkun wahda simulata, l-azzjoni proponibbli m'hijiex dik li tiskatta mill-Artikolu 1530 tal-Kap. 16, izda azzjoni diversa.

4.2 Fil-meritu, imbaghad, dejjem skond l-appellati, il-provi juru li kirja tassew kien hemm u li din kienet wahda valida. Mill-provi jemergi li s-sid tal-fond <u>de quo</u> mhux biss kellu l-konoxxenza tal-kirja li giet maghmulha mill-uzufruttwarju izda talli dan ghadda wkoll biex irrikonoxxa li l-propjreta` kienet soggetta ghal dik il-lokazzjoni bil-kera li gie indikat minnu stess. L-agir tas-sid kien jippreludih milli jagixxi a tenur ta' l-Art. 1530 tal-Kap. 16, jekk dan l-Artikolu tal-ligi hu tabilhaqq applikabbli ghall-kaz in ezami.

Skond l-appellati, ghalhekk, is-sentenza appellata ghalhekk jisthoqqilha konferma.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

5. Din il-Qorti tirrileva qabel xejn li din il-vertenza damet daqstant biex tigi deciza definittivament ghar-raguni li ghal tul ta' zmien notevoli, jigifieri mis-17 ta' Mejju 2000 sat-13 ta' Ottubru 2003, saru talbiet ripetuti mill-partijiet ghal fini ta' differiment fi sforz li jintlahaq ftehim bejniethom, li pero` fl-ahhar mill-ahhar baqa' ma ntlahaqx.

6. Jigi wkoll rilevat li fl-atti tal-kawza jirrizultaw numru ta' inezattezzi li dwarhom din il-Qorti, in assenza wkoll ta' xi rikjam minn wahda mill-partijiet, sejra tinjora, u dan l-aktar

tenut kont tal-fatt li fil-bicca l-kbira si tratta ta' nuqqasijiet lapsus calami. Hekk, per ezempju, l-affidavit moghti minn Lawrence James Cappello (a fol. 29) gie introdott b'nota mill-atturi li tirreferi, zbaljatament ghal "James Scalpello", il-verbal tal-15 ta' Mejju 1997 quddiem l-ewwel Qorti (ara fol. 68) jirreferi ghal Winston Carbone, mentri x-xhud kien fil-fatt l-attur Winston Magro; il-kunjom tal-konjugi Lawrence u Josephine Cappello jinbidel il-hin kollu ghal "Capello" u anke "Cappella" (ara fol. 17), izda evidentement qed jirreferi dejjem ghall-istess zewg persuni.

DWAR L-ECCEZZJONI ULTERJURI TAL-PRESKRIZZJONI TA' HAMES SNIN

7. Fis-seduta tal-20 ta' Ottubru 2004, quddiem din il-Qorti, il-konvenuti appellati issollevaw l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kwinkwennali ai termini ta' l-Artikolu 1224 tal-Kap. 16.

Trattandosi ta' preskrizzjoni, tali eccezzjoni setghet titressaq anke fi stadju ta' appell, u minn dan l-aspett ghalhekk jidher li tali eccezzjoni hija proceduralment ammissibbli. L-artikolu fuq citat jinsab inkorporat taht it-titolu dwar ir-Rexxissjoni tal-Kuntratti. Skond l-Artikolu 1224 tal-Kap. 16, "il-jedd ta' azzjoni ta' rexxissjoni ta' obbligazzjoni jaqa' bil-preskrizzjoni gheluq hames snin minn dakinhar li l-azzjoni tista' titmexxa, bla ma jittiehed qies ta' l-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuni li jkollhom jedd ghal din l-azzjoni, bla hsara ta' kull disposizzjoni ohra ta' dan il-Kodici."

L-azzjoni ta' rexxissjoni tippresupponi obbligazzjoni ezistenti. Il-preskrizzjonijiet taht dan it-titolu jirrigwardaw azzjoni ta' nullita` u ta' rexxissjoni li ghandha bhala skop li tannulla kuntratt li fih ikunu jonqsu xi wahda mill-kundizzjonijiet essenzjali ghall-ezistenza tieghu (*Alfred Tonna v. Emanuele Vella et*, Prim Awla tal-Qorti Civili - deciza 17 ta' Ottubru 1949 – Vol XXXIIIE pt II p. 414) jew ghaliex ikollu xi vizzju li jirrendih invalidu jew leziv ghal xi wiehed mill-kontraenti, fil-kazijiet li hija permessa r-

rexxissjoni ghal kawza ta’ lezjoni (*Avv. Dr. Joseph Desira Buttigieg noe v. Raffaele Vassallo pro et noe* – Prim Awla tal-Qorti Civili 11 ta’ Dicembru 1948.).

8. Minn ezami – anke hafif – ta’ l-atti tac-citazzjoni u partikolarment it-talbiet attrici, ma tirrizulta ebda talba ta’ rexxissjoni, imqar jekk fit-tieni talba, wahda konsegwenzjali ghall-ewwel talba, intuza il-kliem ‘’konsegwentement illi tali koncessjoni ttiehdet illegalment”.

Il-konvenuti stess, u sa hawn dawn ghandhom ragun, issottomettew fir-risposta taghhom ghar-rikors ta’ appell, li jekk tassew l-atturi riedu jimpunjaw il-validita` tal-lokazzjoni de quo ghax kienet wahda “finta”, l-azzjoni taghhom messha saret mod iehor, minflok wahda ibbazata fuq l-Artikolu 1530 tal-Kap. 16, li invece jippressupponi kirja. Pero`, ghal fini ta’ l-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni, ifisser ukoll li l-konvenuti ma setghux iqajmu eccezzjoni ta’ din ix-xorta meta l-azzjoni attrici m’hijiex abbinata ma’ azzjoni ta’ rexxissjoni ta’ kuntratt.

Ghalhekk isegwi li l-eccezzjoni ulterjuri ta’ l-appellati dwar preskrizzjoni qeghda tigi respinta, bl-ispejjez relativi kontrihom.

Dwar l-Aggravji fil-Mertu

9. Qabel ma tiddelibera dwar l-aggravji fil-mertu, din il-Qorti tibda billi tosserva li, kif gustament gie sottomess mill-appellati, il-mod kif giet ifformulata c-citazzjoni min-naha ta’ l-atturi huwa wiehed li jirrendi t-tezi attrici ferm difficli biex tigi sostnuta. Dan ghaliex fl-istess waqt li l-atturi fil-kors tal-kawza jishqu li l-ftehim lokatizju milhuq bejn l-uzufruttwarju Mifsud u l-konvenuti kien wiehed “fint” u kwindi mhux ftehim wahdu, huma qeghdin jadixxu lill-Qorti biex jigi, dikjarat “li l-kirja allegatament maghmulha mill-uzufruttwarju lill-konvenut ma saritx taht kundizzjonijiet gusti u ghalhekk ma tissodisfax il-vot tal-ligi billi saret ukoll “ghal perijodu itwal minn dak stabbilit fil-ligi”. Minn din id-dicitura ghandu jidher ovvju li l-atturi qeghdin jibbazaw l-azzjoni taghhom fuq l-Artikolu 1530 tal-Kap. 16 li jghid li l-ghoti b’kiri minn dak li jkun jipposjedi

l-haga b'uzufrutt jew taht titolu iehor temporanju jew li jista' jinhall, jiswa wkoll kwantu ghas-successuri tieghu jekk ikun sar taht kundizzjonijiet gusti u ghal zmien mhux izjed minn erba' snin fil-kaz ta' bini, jew ghall kull zmien aqsar fil-kaz ta' beni li l-kiri taghhom ghal aktar minn dak iz-zmien aqsar huwa ipprojbit. Il-kiri moghti ghal zmien itwal mill-persuna li tipposjedi l-haga kif fuq inghad, jigi fuq talba tas-successuri tieghu fil-pussess tal-haga, imnaqqas ghaz-zmien li jmiss kif imsemmi, u dan iz-zmien jibda jghodd minn dakinhar tal-kuntratt. Hu evidenti li l-Artikolu 1530 qed jippresupponi li tezisti kirja, b'dan pero` li jekk il-kundizzjonijiet ma kienux meqjusa gusti fil-konfront tas-sid, allura l-kirja tista' tigi impunjata. Mill-banda l-ohra li issostni fl-istess waqt "li kirja ma kien hemm qatt ghax kollox sar b'finzjoni" jikkostitwixxi linja ta' hsieb li se mai kellu jwassal ghal azzjoni ta' simulazzjoni b'talba rexxissorja, li, certament mhux il-kaz ipprospettat f'din l-azzjoni sotto ezami.

10. Kif intqal supra, l-appellanti jsostnu li jekk tassew kien hemm titolu validu ta' lokazzjoni, din il-kirja ma nghatatx taht kundizzjonijiet gusti versu s-sid, kwindi hija kirja invalida, u li, inoltre, l-kirja nghatat ghal zmien li jeccedi l-erba' snin stipulat mil-legislatur, u b'hekk iz-zmien tal-kirja ghandu jigi mnaqqas.

11. Minn ezami tal-provi jirrizulta li bhala stat ta' fatt il-konvenuti appellati kienu jghixu ma' l-uzufruttwarju ghal bosta snin, sewwa sew minn wara l-mewt ta' mart l-uzufruttwarju. Il-konvenuti ipprezentaw kopji ta' ricevuti li saru min-naha ta' l-uzufruttwarju (ara fol. 39 et seq. tal-process). Irrizulta wkoll li meta l-konvenuti wara li miet l-uzufruttwarju, marru jkellmu lill-eredi u cioe` lill-konjugi Cappello, dwar il-kera tal-fond, Lawrence Cappello l-ewwel qalilhom li "mbaghad jirrangaw" izda aktar tard qalilhom li hu ma kien krielhom xejn u ma kienx jirrikonoxxihom bhala inkwilini. Dwar l-ircevuti ta' kera esebiti mill-konvenuti, Lawrence Cappello xehed li meta gie l-ktieb tal-kera fil-pussess tieghu, hu ipprova jivverfika l-firem biex jara jekk dawn kienux tassew ta' Antonio Mifsud, l-uzufruttwarju, u dwarhom jikkummenta hekk (fol. 62):

“M’niex cert jekk jaqblux (il-firem) jew le. M’niex qed nghid li huma tieghu (ta’ Mifsud), u lanqas qed neskludihom.”

12. Lawrence Cappell, pero` jkompli jixhed li hu kien jimla l-formoli tat-taxxa ta’ Mifsud u li dan qatt ma iddikjara din il-kera mad-dhul tieghu. Biex ikompli jsahhah din it-tezi tieghu jixhed li Antonio Mifsud stess kien qalilhom li l-familja Pisani qatt ma hallset kera. Inoltre, jixhed li wara li miet Antonio Mifsud kien hemm persuna, li wara jiddentifika bhala certu Dougall, li riedet takkwista l-gnien li kien hemm mad-dar, u qaltlu li “kienet qalet lil Anton Mifsud biex jaghmel il-ktieb tal-kera, ikun fittizju, ma jiehux kera pero` wara ma jkollux trouble, ghax kien jibza’ li jkecciha ’l barra.”  Din l-istess xiehda, pero` giet kontradetta mill-istess Joseph Dougall li cahad li Antonio Mifsud kellmu fuq il-fond in kwistjoni jew fuq il-kirja. Jghid li Mifsud kien qallu li meta mietet il-mara kienet se ddur bih in-neputija (fol. 82).

13. Prova ohra pero` li timmilita sew kontra dak li xehdu l-konjugi Cappello u turi wkoll li Cappello u martu kienu jafu bil-kirja li kellhom il-konvenuti hija d-denunzja li l-istess Cappello halef a nom ta’ martu u li kopja tinsab esebita fil-process (ara fol. 47 et seq. tal-process specjalment fol. 53). F’din id-dikjarazzjoni Cappello jiddikjara li l-proprjeta` <u>de quo</u> kienet mikrija b’kera ta’ LM18 fis-sena. Fil-kontro-ezami jipprova jiggustifika din id-dikjarazzjoni tieghu billi jixhed –
“Jien nizzilt li dan il-post jinkera bi Lm18 fis-sena, skond ma kienet tghid iz-zija. Kienet toqghod go fih stess.” (fol. 61).

Wiehed jistaqsi ghal liema zija qed jirreferi, peress li z-zija ta’ martu, jigifieri Giuseppina Mifsud, kienet tirrisjedi gol-fond ma’ zewgha Antonio u l-lokazzjoni saret wara mewtha.

14. Ghalhekk minn ezami tal-provi u tad-dokumentazzjoni esebita fil-kawza jidher li l-ewwel Qorti kienet gustifikata li tikkonkludi li kien hemm lokazzjoni favur il-konvenuti. Dan jidher bic-car mir-ricevuti esebiti u mix-xiehda moghtija.

Jigi rilevat illi l-allegazzjoni ta' l-atturi li l-flus tal-lokazzjoni qatt ma thallsu lill-uzufruttwarju mill-konvenuti ma gietx ippruvata mill-atturi, u kien jispetta lilhom li jippruvaw lill-Qorti dak li qed jallegaw.

15. Kif tajjeb gie ritenut mill-ewwel Qorti, l-Art. 1530 tal-Kap. 16 gie interpretat estensivament mill-Qrati taghna, fejn, inter alia, gie anke stabbilit li dan l-artikolu ghandu jinqara flimkien mal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta meta si tratta tat-tigdid tal-kirja wara z-zmien lokatizju stipulat.

Fid-decizjoni fl-ismijiet *Catherina Zahra v. Saverio Frendo* moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-21 ta' Frar 1969 gie deciz illi jekk fiz-zmien li fih jispicca titolu temporanju li jista' jinhall ikun hemm terminu ta' lokazzjoni korrenti, ghall-bqija ta' dak iz-zmien, il-padrun dirett jew is-successur tieghu fil-pussess isir hu ex lege l-lokatur u ghalhekk meta t-terminu tal-lokazzjoni jigi biex jaghlaq hu bhala tali jibqa' soggett ghal dak provdut fl-Artikolu 4 tal-Kap. 109 (illum l-Artikolu 3 tal-Kap 69). Ghalhekk l-interpretazzjoni moghtija minn dik il-Qorti tat-terminu 'lokatur' ai termini tal-Kap. 109 (illum Kap. 69), kien jinkludi mhux biss dak originali izda anke s-successur tieghu, minkejja li dan kien forsi gie impost mil-ligi, u ta' dan il-Qorti sostniet li kien hemm diversi ezempji fil-ligijiet taghna anke fil-Kodici Civili.

Segwit dan l-insenjament isegwi ghalhekk li l-Artikolu 1530 irid jinqara kif soggett ghall-Artikolu 4 tal-Kapitolu 109 (illum l-Artikolu 3 tal-Kap. 69) li jipprovdi li –
"Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri (sew jekk dan iz-zmien ikun skond il-ftehim, legali, skond l-uzu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgholli l-kera jew li jaghmel kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord."

16. Is-suespost pero` jghodd biss sakemm il-kirja maghmula originarjament tkun saret taht kundizzjonijiet gusti. Fid-decizjoni in re *Louis Apap Bologna noe v. Godwin Portelli*, moghtija fis-6 ta' Mejju 1985, il-Qorti ta' l-

Appell ipprecizat x'kellha tkun il-konsiderazzjoni principali tal-Qorti meta ikkonfrontata b'cirkostanzi li jinkwadraw ruhhom fid-dispost ta' l-Artikolu 1530 jigifieri, "li l-unika kwistjoni li ghandha tigi ezaminata minnha hija din: assumendo li saret il-lokazzjoni li qieghed jippretendi l-konvenut appellant li saret favur tieghu, din il-lokazzjoni, skond ma qieghed jippretendi huwa, saret taht kundizzjonijiet gusti? Jekk ma saritx taht kundizzjonijiet gusti, allura dik il-lokazzjoni, anke jekk saret kif qieghed jippretendi l-konvenut appellant, ma tiswiex skond it-termini ta' l-Artikolu 1619(1) (1530) ghall-attur <u>nomine</u> bhala s-successur tac-censwalist u kwindi, fi kwalunkwe kaz, mhux applikabbli l-konsegwenzi indikati fis-sentenza **Zahra vs Frendo**, kieku din il-Qorti, kif illum komposta, kellha taccettahom."

17. Kif gia` ntqal <u>supra</u>, il-Qrati taghna ittrattaw il-kwistjoni ta' x'inhuma kundizzjonijiet gusti f'diversi decizjonijiet li pero` bosta drabi kienu jitrattaw fondi kummercjali u mhux djar ta' abitazzjoni. Fid-decizjoni in re *Gemma mart Joseph Brownrigg et v. Angelo Grima et* moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta' Gunju 2002, fejn si trattava ta' kirja maghmula mill-usufruttwarju ta' Villa gewwa Marsaxlokk gie ritenut illi,

"Biex twiegeb ghall-mistoqsija jekk il-kiri sarx 'taht kundizzjonijiet gusti' essenzjalment trid tara jekk <u>bonus paterfamilias</u> illi jkun sid tal-haga kienx jikriha <u>fiz-zmien meta kriha</u> l-uzufruttwarju 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."

18. F'decizjoni precedenti imbaghad fl-ismijiet *Bernard Bugeja et v. Carmen Lantieri et* moghtija fl-4 ta' April, 2001, il-Qorti ta' l-Appell spjegat li fil-verifika dwar jekk il-kundizzjonijiet tal-kirja kienux gusti jew le wiehed ried 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 kontrattwali li biha l-fond ikun gie lokat.”

Fl-istess decizjoni gie inoltre ritenut li,
“Fil-fehma ta’ din il-Qorti l-gustizzja ta’ dawn il-kundizzjonijiet kellha temani mill-fatt illi kien obbligu ta’ min kellu f’idejh proprjeta` b’titolu temporanju u kien qieghed jikkoncediha lit-terz b’titolu ta’ kiri, b’mod li b’tali negozju seta’ kien qed 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 ta’ l-atturi. Il-gustizzja tal-kundizzjonijiet kellha wkoll naturalment tkun inter alia rifless tan-natura tan-negozju, tar-rejaltajiet ekonomici ezistenti fil-mument meta dan jigi konkjuz, 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 iddefinielu 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.

Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk, filwaqt li kellhom ikunu l-kritejri 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-apprezzamment ta’ dawk il-kriterji kien ghal kollox imholli f’idejn il-Qorti. Apprezzament li kellu jkun wiehed oggettiv, kemm jista’ jkun bazat fuq elementi fattwali, imma li mhux eskluz illi jkun jinvolvi wkoll indagini soggettiva dwar l-elementi li jkunu iddeterminaw 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 komplessiv tal-ftehim kollu tal-kiri u tal-kundizzjonijiet kollha li ghalihom ikun suggett. Il-ligi ma torbotx il-gustizzja tal-kiri ma’ xi element partikolari, bhall-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 kundizzjonijiet gusti jew ingusti. Dan ifisser ukoll li min kellu l-fond f'idejh b'titolu temporanju kellu fil-mument meta ikkonceda 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. Altrimenti kien liberu li jiddisponi kif ried minn dik li f'dak iz-zmien kienet proprjeta` tieghu, fis-sens li seta' jiddisponi kif ried minn dik li f'dak iz-zmien kienet proprjeta` tieghu, fis-sens li seta' jiddisponi minnha liberament favur terzi fil-limiti bil-ligi stabbiliti."

19. Fil-kaz in ezami ma giet fornita l-ebda informazzjoni konkreta lill-Qorti dwar il-ftehim ta' kera li kien hemm bejn l-uzufruttwarju u l-konvenuti. Kull ma jirrizulta fl-atti huwa kopji tar-ricevuti tal-kera li gew esebiti mill-konvenuti li juru li d-dar kienet tinkera lilhom ghall-ammont ta' Lm10 kera fis-sena. L-atturi stess issottomettew fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom quddiem l-ewwel Qorti li huma ma kienux jafu x'kienu l-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni li sehhet bejn l-uzufruttwarju u l-konvenuti. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom isaqsu min kellu jhallas ghar-riparazzjonijiet ordinarji, ghal dawk straordinarji, u jassumu li peress li ma ntqal xejn, dawn kienu regolati mil-ligi u ghaldaqstant jiddomandaw,
"Huma 'fair conditions' li l-padrun dirett jigi msallab, per cosi` dire, da parte ta' l-usufruttwarju, b'kerrej li jhallas Lm10 fis-sena tal-kumditajiet li qed jikrulu u cioe` dar bi tlett bibien u gnien imdaqqas fuq wara u per gunta l-istess padrun dirett jigi mgieghel li jhallas ghar-riparazzjonijiet huwa stess?"

20. L-unika informazzjoni dwar il-fond in kwistjoni, li jinsab f'29 Paola Road, Tarxien, hija li si tratta ta' 'dar ta' abitazzjoni b'kumditajiet sbieh u bi gnien imdaqqas maghha'. Mix-xiehda tal-konvenuta Teresa Pisani irrizulta li l-fond ghandu zewg bibien li jgibu n-numru 27 u 29 u persjana li ghandha n-numru 28. Ma ngiebet ebda stima dwar il-valur tal-fond in kwistjoni jew ta' l-istat li qieghed fih, u li kien fih meta saret il-lokazzjoni fl-1973. Huwa fatt pero` li meta saret il-kirja lill-konvenuti l-uzufruttwarju kien jghix f'din id-dar ma' l-inkwilini u baqa' jghix hemm sakemm miet fl-1981. Dan huwa fatt li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni mill-Qorti biex tistabbilixxi jekk il-kirja saritx taht kundizzjonijiet gusti jew le. Hawn ukoll kien jinkombi maggorment fuq l-atturi li jipprovdu informazzjoni adegwata lill-Qorti biex din tkun tista' tistabbilixxi jekk il-kundizzjonijiet li bihom giet mikrija l-proprjeta` kienux gusti jew le, u dan l-atturi ma jirrizultax li ghamluh.

21. Fl-ahharnett, fil-kaz prezenti ma kienx hemm skrittura ta' lokazzjoni u b'hekk ma gietx stabbilita d-durata tal-lokazzjoni. Pero` jidher li din kienet kirja li saret ghal zmien sena, kif hekk jirrizulta mill-ewwel ricevuta u imbaghad kienet qed tigi rinnovata kull sena mill-uzufruttwarju. Ghalhekk, kif gie spjegat aktar qabel, japplika u jiskatta in propozitu l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Min-naha l-ohra bl-ebda mod ma japplika t-terminu msemmi fl-Artikolu 1530, tal-Kap. 16, peress illi, kif sewwa irrilevaw l-appellati, il-kirja li ghamel l-uzufruttwarju ma saritx ghal perijodu oltre l-erba' snin msemmija mil-ligi izda din kienet biss ghal sena. In segwitu, meta miet l-uzufruttwarju kien hemm ghaddej terminu ta' rilokazzjoni. Jidher ghalhekk illi l-inkwilini huma protetti bil-ligi, kif korrettement gie deciz mill-ewwel Qorti.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell ta' l-atturi bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom, ad eccezzjoni ta' l-ispejjez relativi ghac-cahda ta' l-eccezzjoni dwar preskrizzjoni sollevata mill-appellati quddiem din il-Qorti, liema decizjoni <u>in parte</u> tkun a karigu ta' l-istess appellati ghal dawk li huma spejjez gudizzjarji.

Deputat Registratur
Mgc

APPENDICI DOK "A"

Kopja tas-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Ottubru 1998, qeghda tigi annessa ma' din is-sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------