MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF**
**PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2005

Appell Civili - Ghawdex Numru. 22/2001/1

**Frank Azzopardi kemm f' ismu proprju u kif ukoll bhala mandatarju ta' l-imsefrin Giorgia Azzopardi, Jane Marcinack, Joseph Azzopardi, Agostina Lanotto, Mario Azzopardi, Anthony Azzopardi u David Azzopardi**

**vs**

**Peter u Doris konjugi Theuma, u ghal kull interess li jista' jkollu Michael Grech**

**Il-Qorti,**

Fil-5 ta' Ottubru, 2004, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-Avviz li permezz tieghu l-attur proprio et nomine talab lill-konvenuti jghid ghaliex m'ghandhomx jigu kkundannati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilkom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti intom jew min minnkom tizgumbraw definittivament mill-fond numru sebgha u sebghin (77) ta' Triq Palma, Victoria, Ghawdex . Dan previa d-dikjarazzjoni li l-kirja li tahtha intom konvenuti konjugi Theuma qed tippretendu li tiddetjenu dan il-fond hija nulla u mhix opponibbli fil-konfront ta' l-atturi ghaliex saret lilek minn min kellu titolu temporanju b'kundizzjonijiet mhux gusti u bi ksur tad-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu 1530 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta .

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri interpellatorji datati 20 ta' Settembru 2000 u 1 ta' Marzu, 2001 .

Bl-ingunzjoni tal-konvenuti debitament inharrka bis-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Peter u Doris konjugi Theuma li eccepew :

Illi qabel xejn Frank Azzopardi jrid jipprova l-mandat illi huwa jallega illi ghandu minghand il-persuni kollha rapprezentati minnu .

Illi fit-tieni lok, it-talbiet attrici huma infondati fid-dritt u fil-fatt peress illi l-kirja illi l-esponenti jgawdu fuq il-fond 77, Triq Palma, Victoria saret that kondizzjonijiet gusti u xierqa, u ma jezisti ebda ksur tal-artikolu 1530 tal-Kodici Civili . Ghall-kuntrarju dak iz-zmien illi giet kontrattata l-kirja, il-prezz pattwit kien pjuttost wiehed ferm vantaggjuz ghas-sid, kif jigi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza; u ma hemm xejn fil-kondizzjonijiet tal-kirja li jista' b'xi mod jigi interpretat illi huwa ingust ghas-sid .

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Michael Grech li eccepixxa :

1. Illi l-eccipjenti jiddikjara li huwa ma jippretendi li ghandu jew li ghad baqghalu ebda drittijiet fuq il-fond in kwistjoni wara li giet fi tmiemha l-enfitewsi temporanja u dan ghamlu car ma' l-atturi sa mill-bidu nett f'ittra responsiva tas-6 ta' Marzu, 2001, likopja taghha qeghda tigi esebita u markata A ;

2. Illi ma kienx l-eccipjenti li krielhom il-fond in kwistjoni lill-konvenuti l-ohra konjugi Theuma, u meta kera l-fond lil haddiehor l-eccipjenti ma kienx kera ghal zmien aktar mill-perijodu li fih kellha tigi fi tmiemha l-enfitewsi temporanja li kellu favur tieghu .

3. Illi fi kwalunkwe kaz l-eccipjenti m'ghandhu jigi tenut ibati jew li jhallas ebda spejjez tal-kawza billi da parti tieghu l-fond illum jinsab f'idejn l-atturi ;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawza l-attur proprio u f'isem ommu u hutu msiefrin qed ifittex l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond indikat fl-Avviz . Huma jinvokaw l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili u jikkontendu illi l-kirja li l-konvenuti konjugi Theuma jippretendu li ghandhom a favur taghhom hija nulla ghax ma tirrispettax il-kundizzjonijiet stabiliti fl-istess artikolu . Il-konvenut Grech ma jopponix it-talba u jghid illi sa fejn jikkoncerna lilu l-kirja giet terminata malli spiccat il-koncessjoni enfitewtika li biha hu kien originarjament ha il-fond in kwistjoni minghand missier l-attur, u dana kif wara kollox kien gie stipulat specifikament fl-iskrittura ta' kirja li huwa kien ghamel ma' terzi madwar sentejn wara li kien ha dan ic-cens .

Il-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma s-segwenti :

1. L-atturi huma lkoll proprjetarji tal-hanut indikat fl-Avviz;

2. b'kuntratt ta' l-1 ta' Marzu 1976 atti Nutar Giuseppe Cauchi, dan il-fond gie koncess b'titolu ta' cens temporanju minn missier l-atturi Giuseppe Azzopardi favur il-konvenut Michael Grech . Il-koncessjoni saret ghal sbatax (17) il-sena, prorogabbli ghal tmien (8) snin ohra (Dok. A a fol. 27 - 28 tal-process) ;

3. b'kuntratt ta' l-24 ta' April 1993 fl-atti tan-Nutar Dr. Michael Refalo, l-istess Michael Grech uzufruwixxa mill-fakolta' moghtija lilu li jipproroga dan ic-cens (Dok. B a fol. 29 - 31) ;

4. permezz ta' skrittura ta' l-24 ta' Novembru 1978, il-konvenut Michael Grech kien kera l-istess fond lil certu John Grima (Dok. C a fol. 32 - 33) . Minn naha tieghu dan issulloka l-fond lil certi Dominic Grech, Anthony Zammit u Michael Spiteri; dawn imbaghad ssulokaw lil kumpanija bl-isem "Tondommich Limited" . Fl-ahhar nett il-konvenut Peter Theuma kera dan il-fond minghand din il-kumpanija bi skrittura tad-9 ta' Jannar 1984 (Dok. PT. 1 a fol. 36) . Din l-ahhar kirja kif jirrizulta mil-iskrittura relattiva, giet soggetta ghall-istess pattijiet u kundizzjonijiet rizultanti mill-iskrittrua li saret bejn Michael Grech u John Grima .

Il-konvenuti konjugi Thuema issa jippretendu illi huma ghad ghandhom titolu validu ta' kera a favur taghhom, minkejja li skada l-perijodu tal-koncessjoni enfitewtika, u dana bis-sahha tal-gurisprudenza stabilita fis-sentenza fil-kawza **Zahra vs Frendo[1],** fis-sens illi persuna illi tkun irceviet fond b'kera minghand persuna illi ghandha titolu temporanju tibqa' kerrej anke wara l-konsolidazzjoni tal-pussess f'idejn is-sid assolut .
L-artikolu 1530 tal-Kap. 16 jobbliga lis-sid li jonera kirja li tkun giet moghtija minn min ikun ipposjeda l-fond b'titolu temporanju, anke wara li jkun skada dan it-tilolu, basta li f'kaz ta' fond urban (bhal ma ghandna fil-kaz in ezami),

[1] Appell : 2.2, 1969 .

dan ikun sar b'kundizzjonijiet gusti u ghal perijodu li ma jeccedix l-erba' (4) snin . Dwar stipulazzjoni simili fil-ligi taljana r-Ricci jikkumenta illi :

"*Due principii si trovano di fronte, l'uno strettamente **giuridico**, il quale non consente che l'affitto possa perdurare estinto l'usufrutto perche' l'usufruttuario non puo' in alcun modo disporre del diritto quando questo piu' non gli appartiene, e tale principio e' consono alla regola, secondo cui, **soluto jure dantis, solvitur jus accipientis .** L'altro **equitativo** e d'interesse generale, il quale esige che al diritto d'affitto si dia una certa stabilita', si perche' possa essere vantaggioso all'affittante, e si anche perche non riesca di detrimento al fondo stesso."*[2]

Imma fil-kaz in ezami nistghu nghidu korrettement illi fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika kien ghad hemm kirja vigenti ? Sew fl-ewwel kirja li saret mill-konvenut Grech, kif ukoll fi kwalunkwe sullokazzjoni sussegwenti, dejjem inghad kjarament illi l-lokazzjoni kienet qed issir "**ghar-rimanenti perijodu li baqaghla biex taghlaq il-koncessjoni enfitewtika.**" Ikompli jispjega f'dan ir-rigward l-istess awtur hawn fuq citat illi :

"Quando nella locazione non siasi prefisso un termine determinato, essa s'intende fatta annualmente, ovvero **pel tempo in cui' l'usufrutto durera'.** Nell'un caso e nell'altro l'affituario non puo' obbligare il propri*etario a mantenere il contratto per il tempo che ancora resta a compiere il quinqennio, perche' questo termine* ulteriore *non e' entrato nella stipulazione del contratto, e a riguardo del medesimo non puo' avere l'affittuario alcun diritto . L'unico termine, che nella specie puo' ritenersi compreso nel contratto, e' quello che ancor rimane per compiere l'anno d'affitto gia in corso al momento in cui l'usufrutto si e' estinto; dunque a questo solo anno l'affituario ha diritto,non gia' agli altri anni che compierebbero un primo o un successivo quinquennio."*[3]

[2] Corso Teorico - Pratico di Diritto Civile vol. II. 2da ed. 1886 para.168 pag. 219
[3] ibid. para.171 pag. 222 .

Jidher illi dawn il-principji gew ukoll imhaddna minn din l-istess Qorti, li minkejja dak li gie stabilit f' "Zahra vs Frendo", ikkjarifikat illi :

"…. *f'dan l-istadju dil-Qorti thoss li ghandha tosserva li fil-kawza Zahra vs Frendo, meta spiccat l-enfitewsi kien ghad hemm miexi perijodu ta' lokazzjoni, jekk kienx perijodu originali jew rinnovat tacitament hu immaterjali . Dana qed jinghad ghaliex johrog car minn dik is-sentenza li l-principju fiha enuncjat isegwi biss kemm-il darba fit-terminazzjoni tal-enfitewsi, jew ta' titolu rizolubbli iehor, ikun ghad hemm miexi terminu ta' kiri . Dan hu evidenti ghax l-espressjoni "lokatur" u "inkwilin" huma termini korrelattivi, u ma jistax jezisti nkwilin minghajr ma jkun hemm lokatur u vice-versa . Konsegwentement il-konkluzjoni logika hi li jekk fit-terminazzjoni tal-enfitewsi ma jkunx hemm perijodu korrenti ta' kiri, zghir kemm hu zghir, allura s-successur fil-pussess tal-fond ma jassumix il-vesti guridiku ta' lokatur fil-konfront ta' dak li jkun ghadu qed jokkupa l-fond*."[4]

Dawn huma proprju l-istess cirkostanzi li ghandna fil-kaz in ezami . Il-konvenut Grech kien ta l-fond in kwistjoni b'kera ghall-perijodu li kien fadal mic-cens, u l-istess dawk kollha li dahlu wara l-inkwilin originali, inkluz il-konvenut Theuma, accettaw li joqghodu ghal din il-kundizzjoni . Ghalhekk meta ghalaq dan ic-cens, skadiet ukoll l-ahhar kirja li kien hemm favur il-konvenut Theuma . Qatt ma kien hemm ebda rilokazzjoni, u allura ma jistghax jinghad illi ghad hemm relazzjoni ta' kerrej u inkwilin bejn il-kontendenti. Konsegwentement u kuntrarjament ghal dak li jsostnu l-konvenuti Theuma, "Zahra vs Frendo" mhix applikabbli . L-atturi bhala s-sidien, qatt ma lahqu dahlu fil-vesti ta' kerrej, u ghalhekk lanqas m'huma marbuta bil-provvedimenti tal-ligijiet dwar it-tigdid ta' kera (kap. 69) .

Ghaldaqstant, gialadarba jirrizulta illi l-konvenuti konjugi Theuma qeghdin jokkupaw il-fond in kwistjoni minghajr titolu validu ta' kera, u l-konvenut l-iehor Grech m'hu jivvanta ebda pretensjoni dwar l-istess fond, ma jibqa'

[4] Salvu Azzopardi vs Toni Camileri : 15.12..1976

ebda ostakolu ghaliex it-talba ta' l-atturi m'ghandhiex tigi milqugha .

Ghal dawn il-motivi, tiddecidi l-kawza billi filwaqt illi tichad l-ecezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Thema, tilqa' t-talba attrici, tidikjara illi l-konvenuti Thuema qed jokkupaw il-fond deskritt f'dan l-Avviz minghajr ebda titolu validu fil-ligi, u konsegwentement tordna l-izgumbrament taghhom mill-istess fond fi zmien tlett (3) xhur mil-lum.

L-ispejjez, f'cirkostanzi fejn kienu biss il-konvenuti konjugi Theuma li  qed jopponu t-talba, ghandhom jigu sopportati mill-istess konjugi Theuma."

Minn din is-sentenza appellaw il-konvenuti konjugi Theuma u talbu r-revoka taghha in raguni ghas-segwenti aggravji:-

(1) L-ewwel Qorti ma kellhiex tikkonsidra u tiddeciedi l-kaz fuq premessi differenti jew oltre dawk prefissi fl-avviz promotur.  Huma jissottomettu illi l-atturi bbazaw il-kawza taghhom fuq il-premessa illi dahlu f' relazzjoni ta' lokatur-inkwilin imma ma kellhomx joqghodu ghal kirja li saret mic-censwalist lill-konvenuti appellanti fuq il-bazi tal-konsiderazzjoni li din ma saretx *on fair conditions*;

(2) Ankorke kellu wiehed jikkonsidra l-materja mill-ottika illi l-kirja ma baqghetx in vigore fil-mument li l-atturi ssubentraw bhala possessuri tal-fond minflok ic-censwalist temporanju, xorta wahda l-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti kienet skorretta in kwantu din tmur kontra dak mahsub bil-ligi specjali taht il-Kapitolu 69 li takkorda protezzjoni lill-inkwilin;

(3) L-ewwel Qorti skartat ghal kollox l-ezami tal-kwestjoni jekk il-kondizzjonijiet li tahthom saret il-kirja kienux gusti, o meno;

Huwa utli illi jigu brevement ri-epilogati l-fatti saljenti li taw lok ghal din il-kawza:-

(1) B’ kuntratt ta’ l-1 ta’ Marzu 1976 (fol. 27) missier l-attur kien ikkonceda b’ enfitewsi l-fond *de quo* lill-konvenut Michael Grech, ghal perijodu ta’ sbatax-il sena prorogabbli ghal tmien snin ohra b’ effett mill-1 ta’ Marzu 1993, dwar liema sar il-kuntratt ta’ l-24 ta’ April 1993 (fol. 29);

(2) Fl-24 ta’ Novembru 1978 permezz ta’ skrittura (fol. 32) l-imsemmi Michael Grech kera l-fond adebit bhala hanut lil John Grima ghar-rimanenti perijodu li kien baqa’ biex taghlaq il-koncessjoni enfitewtika u cjoe ghall-perijodu ta’ tlieta u ghoxrin (23) sena, dekoribbli mill-1 ta’ Dicembru 1978;

(3) Jirrizulta li l-imsemmi John Grima fl-4 ta’ Jannar 1980 ssulloka l-fond lil Domenic Grech, Anthony Zahra u Michael Spiteri, li kkostitwew socjeta` bl-isem “Tondommich Limited”, u ghaddew il-kirja lilha fil-5 ta’ Jannar 1980. Din is-socjeta`, imbaghad, issullokat il-fond lill-konvenuti konjugi Theuma bi skrittura tad-9 ta’ Jannar 1984 (fol. 36). Tali sullokazzjoni kienet ragolata bl-istess pattijiet u kondizzjonijiet stabbiliti fil-kirja originali u s-sullokazzjonijiet sussegwenti ghal din;

Premessi dawn l-fatti estratti mid-dokumenti esebiti, din il-Qorti ma tistax ma tiddenotax bhala l-ewwel osservazzjoni illi z-zmien tal-gheluq ta’ l-enfitewsi u z-zmien tat-terminazzjoni tal-kirja originarjament pattwita (u mhux ukoll dik tas-sullokazzjoni tad-9 ta’ Jannar 1984) ma kienux jikkoincidu. Hekk mentri fit-termini ta’ l-att tal-proroga tac-cens (24 ta’ April 1993) il-perijodu ta’ tmien snin kien jaghlaq definittivament fl-ahhar ta’ Frar 2001 (una volta d-dekorrenza tieghu bdiet fl-1 ta’ Marzu 1993), fil-kaz tal-kirja din kienet taghlaq fl-ahhar ta’ Novembru 2001 (gjaladarba dik il-kirja skond l-iskrittura ta’ l-24 ta’ Novembru 1978 bdiet fl-1 ta’ Dicembru 1978). Kien ghalhekk li l-Qorti ghamlet is-sottolinejar tad-data rilevanti aktar ‘il fuq;

Jekk wiehed ikollu joqghod ghal dawn id-dati kif registrati fl-atti attendibbli huwa ovvju illi l-enfitewsi u l-kirja hekk koncessa mill-enfitewta, li hija dik li tghodd ghal fini ta' l-Artikolu 1530 tal-Kapitolu 16 ma kienux jaghlqu kontemporanjament. Jidher li dan l-aspett sfugga ghal kollox kemm lill-kontendenti kif ukoll lill-ewwel Qorti. Invece, huma ssottomettew, jew accettaw, bhala punt ta' tluq ghall-argomentazzjonijiet taghhom, illi l-kirja u l-enfitewsi ghalqu fl-istess data unika, meta dan ma kienx hekk il-kaz. Meta dan huwa hekk il-kaz, il-konsiderazzjonijiet zvolti mill-ewwel Qorti, ghal din ir-raguni, ma jibqghux aktar tenibbli. Dan, evidentement, in bazi ghar-ragonament illi l-kirja, kif kontemplata fl-iskrittura originali, kienet tmur 'l hinn mid-data tat-terminazzjoni tac-cens. Li jfisser li l-konsiderandi maghmula fid-decizjoni fl-ismijiet "**Salvu Azzopardi -vs- Toni Camilleri**", (Qorti tal-Magistrati ghal Gzejjer ta' Ghawdex u Kemuna, 15 ta' Dicembru 1976) ma kienux, f' kull kaz, applikabbli ghal kaz prezenti;

Kieku trid il-Qorti, fuq din l-osservazzjoni, tista' tieqaf hawn. Thoss pero` li ghandha tghaddi 'l quddiem biex tikkummenta dwar certi aspetti ventilati fl-aggravji u fir-risposti ta' l-appellati ghalihom;

Issa huwa veru li fil-qrati nferjuri l-kawzi jitmexxew sommarjament [Artikolu 171 (2), Kapitolu 12], u dik il-qorti, kif dezunt anke mill-Artikolu 171 (1), mhix strettament marbuta mal-kawzali ta' l-avviz. B' danakollu hu mistenni li fuq id-domanda posta lilha "*la corte procede sola 'facti veritate inspecta', applicando la legge secondo il fatto provato malgrado che l' espressione della domanda medesima non sia stata cosi regolare come avrebbe dovuto essere in un procedimento innanzi ad una corte superiore*" (**Kollez. Vol. XXIV P I p 615; Vol. XL P I p 635**);

Dan premess, gie pero` bosta drabi senjalat il-principju maghruf illi l-gudikant civili ghandu, fl-ghoti tas-sentenza f' kawza, joqghod rigorozament fil-limti tal-kontestazzjoni. F' dan il-kaz il-kontestazzjoni kienet jekk il-kirja li saret mic-censwalist lil kerrej John Grima saretx fuq kondizzjonijiet gusti. Kien mistenni ghalhekk li s-sentenza tirrispekkja dik it-talba konsiderata fid-dawl tal-provi prodotti u tal-principji tad-dritt applikabbli ghalihom u tenut kont ta' l-eccezzjonijet tal-konvenut. Jidher li kien biss fin-Nota ta' l-osservazzjonijiet li giet sollevata l-kwestjoni tat-terminu tal-gheluq tal-kirja koincidenti ma' dik tal-gheluq tac-cens. Huwa dubitat kemm kwistjoni ta' din ix-xorta, li fis-sustanza vera taghha hi ta' indoli tali li kienet tirrikjedi diskussjoni ampja, setghet titqajjem f' dak l-istadju tan-Noti. Dan anke minhabba l-fatt li sa dak l-istadju t-terren tal-provi u tat-trattazzjoni kien kollu arginat fuq il-punt centrali tad-domanda attrici, jigifieri, dik jekk il-kirja saret, jew ma saretx, fil-parametri dettati mill-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili;

Una volta pero`, il-Qorti okkupat ruhha mill-kwestjoni dedotta fin-Nota ta' l-osservazzjonijiet ta' l-appellati, din il-Qorti thoss li ghandha taghmel dawn il-konsiderazzjonijiet in materja:-

(1) Jidher li l-*praxis curiae*, anterjorment ghad-decizjoni klassika "**Caterina Zahra -vs- Saverio Frendo**" (Appell Civili, 21 ta' Frar 1969), kienet dik illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Artikolu 1530, Kodici Civili kellhom jigu nterpretati restrittivament, u s-sid konsolidanti ma kellux jitlibbes il-libsa ta' "*lessor*" ghal finijiet tal-ligi specjali. Dan kien bazat fuq il-fehma illi l-Artikolu 1530 kien suggerit mill-esigenzi pratici li jirrikoncilja l-interessi tal-proprjetarju ma' dawk ta' l-inkwilin biex jassikura li l-inkwilin igawdi l-fond almenu ghal xi zmien ragjonevoli, u mhux intiz li jipperpetwa l-interessi ta' l-inkwilin. Ara **Kollez. Vol. XLIX P II p 767**;

(2) Id-decizjoni "**Zahra -vs- Frendo**" ghamlet distakk minn dan it-taghlim u rriteniet illi l-Artikoli 1530, 1531 u 1522, Kodici Civili ghandhom jinqraw soggetti

ghall-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69, "li, ghal dik li hi durata u l-kontinwazzjoni tal-lokazzjoni, immodifikahom u jipprevali fuqhom". Li jfisser illi jekk fi tmiem l-enfitewsi jkun hemm terminu ta' lokazzjoni korrenti, is-successur isir *ex lege* il-lokatur u ghalhekk meta jigi jaghlaq it-terminu tal-lokazzjoni hu bhala tali soggett ghall-Artikolu 4 (illum Artikolu 3) tal-Kapitolu 69. Intqal fiha, "il-lokazzjoni li f' isem l-uzufruttwarju, enfitewta, ecc., tkun diga soggetta ghar-rinnovazzjoni jew proroga legali introdotta bl-imsemmi Artikolu 4 (illum 3), tibqa' soggetta ghar-rinnovazzjonijiet jew prorogi ulterjuri favur l-inkwilin fil-konfront tan-nudo proprietarju, direttarju, ecc., ghaliex nonostante li dan ma huwiex l-aventi causa ta' l-uzufruttwarju, enfitewta, ecc, ghal dik li hi tgawdija tal-fond, il-ligi tittrattah bhal u daqs li kieku kien hu l-aventi causa ghar-rigward tal-lokazzjoni.";

(3) Ta' min jippreciza illi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 jipprovdi illi "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 minghajr l-permess tal-Bord";

(4) L-ewwel Qorti segwiet l-enuncjazzjoni fil-kawza citata "**Salvu Azzopardi -vs- Toni Camilleri**", 15 ta' Dicembru 1976, biex tislet b' argoment illi l-principju stabbilit f' "**Zahra -vs- Frendo**" kien jghodd biss f' kaz li fit-terminazzjoni ta' l-enfitewsi jkun ghad hemm kirja miexja, u ghalhekk jekk l-enfitewsi u l-kirja ghalqu fl-istess zmien ma jistax jinghad li kien jezisti nkwilin u kwindi s-successur fil-pussess tal-fond ma setax jassumi l-veste ta' lokatur fil-konfront ta' dak li jkun ghadu jokkupa l-fond;

(5) Issa apparti dak rilevat aktar il-fuq fis-sens li f' dan il-kaz, almenu skond id-dokumenti esebiti, ic-cens u l-kirja ma ghalqux fl-istess zmien, huwa fatt li, kif taraha din il-Qorti, dik is-sentenza, li fuqha akkampat ir-ragonament taghha l-ewwel Qorti tikkreja limitazzjoni tal-principju fl-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69, u ma jidherx lanqas allura li ezaminat il-materja mill-punto di vista ta' l-interessi tal-kerrej. Kerrej li, *ope legis*, kien ikollu dritt ghar-rilokazzjoni

fit-terminu tal-perijodu konvenzjonali pattwit. Din il-Qorti difficilment tista' taccetta bhala proposizzjoni guridika korretta illi ghax tmiem il-kirja nzerta jikkoincidi mal-gheluq tac-cens, il-kerrej ma jibqalux drittijiet x' jigu mharsa. Tkun distinzjoni pjuttost artificjali illi kieku l-kirja ntemmet gurnata qabel l-gheluq tac-cens il-kerrej kien ikollu dritt ghar-rilokazzjoni a bazi ta' l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 izda ghax l-gheluq ikkoincida mat-tmiem ta' l-enfitewsi dan ma kienx hekk permissibbli lilu. Fil-hsieb ta' din il-Qorti, meta jiskadi z-zmien ta' lokazzjoni koncessa minn min kellu titolu rizolubbli, il-kerrej ikollu, salv u mpregudikat it-test ta' l-Artikolu 1530, id-dritt ghar-rilokazzjoni f' kull wahda mill-ipotesijiet imsemmija fl-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69, u dan nonostante l-volonta` kuntrarja tas-sid;

(6) Innegabilment, il-validita` ta' kirja bhal din ottenuta minn ghand dak li kellu l-fond b' titolu li seta' jinhall, fil-konfront tas-successur fit-titolu ta' dan ta' l-ahhar, giet kondizzjonata bil-ligijiet specjali tal-kera. Indipendentement ghalhekk minn meta taghlaq kirja ta' din ix-xorta d-direzzjoni segwita minn gurisprudenza pacifika kienet dik li l-qrati jezaminaw jekk il-kondizzjonijiet pattwiti setghux jigu meqjusa li kienu gusti mas-sid, ossija d-direttarju, jew inceve pregudizzjevoli ghad-drittijiet tieghu ta' proprjeta`;

(7) Dan donnu jirrializzawh ukoll l-atturi appellati in bazi ghal dak premess minnhom fl-avviz. Effettivament, huma ma kienux qed jikkontraducu l-fatt li l-appellanti kellu titolu imma kienu qed jikkontestaw id-dritt tal-kerrej appellant li jigi minnhom rikonoxxut bhala kerrej in bazi ghal dak mahsub fl-Artikolu 1530. Fi kliem iehor huma qed jghidu li l-kirja ma saretx fuq kondizzjonijiet gusti u allura dan kien jintitolahom li ma jgeddux il-kirja billi l-appellanti kienu tilfu d-dritt ghar-rilokazzjoni awtomatika taht il-ligi specjali li tirregola l-kirjiet ta' fondi urbani. Din kienet is-sostrat ta' l-azzjoni taghhom u kien dan li kellu jigi epurat mill-ewwel Qorti;

Fermi dawn il-konsiderazzjonijiet, fil-hsieb ta' din il-Qorti, l-ewwel Qorti kellha:

i. tippresta fl-ewwel lok attenzjoni aktar akkurata fil-kaz in ispecje lill-fatt illi t-tmiem tal-kirja u dak tac-cens, fuq dak rinvenut mill-atti dokumentali, ma kienx jikkoincidu fl-istess jum;

ii. tippronunzja ruhha fuq l-aspett post ghall-attenzjoni taghha mill-atturi appellati billi, ezaminati minnha l-provi attendibbli u adoperati l-principji guridici applikabbli, tillimita ruhha ghad-domanda quddiemha u tislet il-konsegwenzi logici u guridici okkorrenti. Ezercizzju dan li l-ewwel Qorti naqset li taghmel;

Fic-cirkostanzi, huwa l-kaz li din il-Qorti ma tadottax la r-ragonament u lanqas il-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti qed tirrevoka, fis-sens tal-konsiderazzjonijiet suesposti, is-sentenza appellata. Bl-iskop li ma jintilifx id-dritt tad-*doppio esame*, tirrimetti lura l-atti tal-kawza lill-ewwel Qorti ghad-deliberazzjoni u decizjoni minnha dwar jekk il-kirja lill-appellanti saretx fuq kundizzjonijiet mhux gusti bi ksur ta' l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili;

Fic-cirkostanzi tal-kaz l-ispejjez taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

**< Sentenza Finali >**

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