MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 1605/1999/1

**Dr. Henri Diacono sew proprju kif ukoll bhala prokuratur ta' Patrick Diacono u ta' Dr. Eric Diacono, u b'digriet
tat-28 ta' Mejju 2004 *stante* l-mewt ta' Dr. Eric Diacono l-atti gew trasfuzi f'isem il-Professur Ian Refalo ghan-nom u bhala prokuratur ta' Alix Diacono, Charles de Dreuille-Diacono u Nicolas Diacono; Danielle Ellul, Doris Cachia kemm proprju kif ukoll bhala prokuratrici ta' Amy Cachia, Gerald Savona sew proprju kif ukoll bhala prokuratur ta' Solange Goyneau u ta' Josianne Colpitts, Maurice Calleja, Meinrad Calleja,
Patrick Calleja u Clarissa mart Kurt Cachia u b'effett mid-data tas-17 ta' Frar 2002 l-istess Danielle Ellul qed**

tidher ukoll f'din il-kawza bhala prokuratrici ta' Patrick Diacono u din minflok Dr. Henri Diacono.

v.

Joseph Scicluna u Mariella Barbara nee` Scicluna

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fis-7 ta' Lulju 1999 li tghid hekk:
"Premess illi huma lkoll propjetarji tal-fond numru 135, Archbishop Street Valletta;

"Premess illi dan il-fond kien taht titolu ta' uzufrutt ghand Hilda Degiorgio u llum dan l-uzufrutt ittermina minhabba l-mewt tal-uzufruttwarja li grat fis-7 ta' Settembru 1998 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala Dokument "A";

"Premess illi l-istess Hilda Degiorgio kienet tat il-fond numru 135, Archbishop Street, Valletta taht titolu ta' kera ghal erba' snin lill-konvenuti permezz ta' skrittura privata datata 14 ta' Frar 1980 hawn annessa u mmarkata bhala Dokument "B";

"Premess illi f'kull skadenza gdida mal-konvenuti liema skritturi qieghdin jigu hawn annessi bhala Domumenti "C", "D", "E" u "F";

"Premess illi dawn il-kirjiet konkluzi mill-istess uzufrutwarja ma jorbtux lis-sidien fid-data tat-terminazzjoni ta' dak l-uzufrutt;

"Premess illi ghalhekk il-konvenuti qieghdin jokkupaw il-fond numru 134, Archbishop Street, Valletta minghajr ebda titolu validu fil-ligi u b'mod abbuziv;

"Premess illi dan l-agir abbuziv tal-konvenuti qieghed jirreka danni lill-atturi li jikkonsisti f'telf ta' kera fuq l-istess fond.

“Ghaldaqstant jghidu l-konvenut ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:

“1. Tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond 135, Archbishop Street, Valletta u tiffissa terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond in kwistjoni *stante* li qieghdin jokkopawh minghajr titolu validu fil-ligi;

“2. Tillikwida d-danni li qieghdin isofru l-atturi kif fuq premess u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu dawk id-danni hekk likwidati minn din il-Qorti.

“Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti (fol. 16 tal-process) li in forza taghha eccepew illi:
“1. Illi preliminarjament l-inkompetenza ta’ din il-Qorti *ratione valoris stante* li l-valur lokatizju tal-fond meritu tal-kawza huwa fl-ammont ta’ erba’ mija u tmenin lira Maltija. (Lm480).

“2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess dawk l-atturi li qieghdin ukoll jagixxu fil-vesti taghhom ta’ mandatarji jridu jaghtu prova tal-mandat taghhom.

“3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess l-atturi jridu jaghtu prova li huma propjetarji tal-fond meritu tal-kawza.

“4. Illi f’kull kaz l-atturi jridu jaghtu prova li wara l-mewt ta’ Hilda Degiorgio huma ottemperaw ruhhom mal-provvedimenti ta’ l-**Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Att XVII ta’ l-1993).**

“5. Illi minghajr pregudizzju l-eccipjenti qieghdin jokkupaw il-fond meritu tal-kawza b’titolu ta’ lokazzjoni li huwa validu skond il-ligi *a tenur* ta’ l**-artikolu 1530 tal-Kodici Civili (Kap. 16)** u li torbot lis-successuri taghha. Fil-fatt l-atturi stess fil-premessi tac-citazzjoni u fid-dikjarazzjoni guramentata qieghdin jirrikonoxxu l-fatt li l-eccipjenti ghandhom titolu ta’ kera u ghalhekk qatt ma

tista' tigi milqugha t-talba ta' l-atturi li l-eccipjenti qieghdin jokkupaw il-fond minghajr titolu validu fil-ligi.

"6. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess il-kawzali li abbazi taghha qieghed jintalab li l-eccipjenti jigu kkundannati biex jizgumbraw mill-fond in kwistjoni hija li l-kirja maghmula mill-uzufruttwarja ma torbotx "*lis-sidien fid-data ta' terminazzjoni ta' dak l-uzufrutt".* Fejn *si tratta* ta' kirja maghmula minn uzufruttwarja, din tista' tigi mpunjata biss ghar-ragunijiet li jissemmew fl-**artikolu 1530 tal-Kap. 16.** Ghalhekk anke fuq din il-bazi ghandha tigi michuda t-talba attrici.

"7. Illi t-tieni talba attrici hija wkoll minghajr bazi *stante* lil-eccipjenti qieghdin jokkupaw il-fond meritu tal-kawza b'titolu validu skond il-ligi.

"Bl-ispejjez kontra l-atturi li huma minn issa ngunti in subizzjoni."

Rat il-verbal registrat fl-udjenza tas-17 ta' Jannar, 2001 (fol. 49 u 50) fejn l-Avukat tal-konvenuti irtira l-ewwel eccezzjoni;

Rat in-nota tad-9 ta' Jannar, 2002 (fol. 59) ipprezentata mill-attur Dr. Henri Diacono li in forza taghha ceda l-kawza fl-ismijiet premessi u ddikjara li huwa m'ghandux pretensjonijiet ohra fil-konfront tal-konvenuti;

Rat id-decizjoni moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Mejju, 2005, li in forza taghha cahdet it-talba ta' l-atturi ghall-kjamata fil-kawza ta' Carmelo u Anne sive Annie Scicluna;

Rat is-sentenza moghtija mill-istess Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Gunju, 2006, li in forza taghha iddisponiet mill-kawza fis-sens:
"billi fil-waqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici imressqa f'isem Dr. Henri Diacono u dan peress li ghan-nom tieghu huwa ceda l-atti tal-kawza permezz ta' nota datata 11 ta' Jannar 2002, u fil-waqt li tichad l-

eccezzjonijiet tal-konvenuti, **tilqa' t-talbiet attrici fil-konfront ta' l-atturi l-ohra kollha ndikati** b'dan illi:-

"1. Tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond 135, Archbishop Street, Valletta u dan fi zmien qasir u perentorju ta' erbghin (40) gurnata mid-data ta' din is-sentenza u dan *stante* li l-konvenuti qieghdin jokkupawh minghajr titolu validu fil-ligi;

"2. Tillikwida d-danni li qieghdin isofru l-atturi kif fuq indikati u kif fuq premess u dan kif hawn deciz fl-ammont tlettin elf Lira Maltija, mitejn u tnejn u sittin lira Maltija u hamsin centezmu (Lm30,262.50) u dan bhala danni likwidati relattivi ghall-perjodu bejn Settembru 1998 sad-data ta' din id-decizjoni, u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi odjerni f'din il-kawza l-ammont ta' tletin elf Lira Maltija, mitejn u tnejn u sittin lira Maltija u hamsin centezmu (Lm30,262.50).

"Bl-ispejjez kollha kontra l-istess konvenuti."
Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Illi din il-Qorti qabel xejn tinnota li minhabba dak verballizzat fis-seduta tal-15 ta' Marzu 2002 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna, u wkoll minhabba d-dokumenti hemm esebiti nkluza l-prokura moghtija mill-attur Patrick Diacono a favur Danielle Ellul (Dok. "DE 1" – fol 66), ghandha ssir u din il-Qorti qed tordna li ssir korrezzjoni fl-okkju tal-kawza fis-sens li jizdiedu l-kliem li "u b'effett mid-data tas-17 ta' Frar 2002 l-istess Danielle Ellul qed tidher ukoll f'din il-kawza bhala prokuratrici ta' Patrick Diacono u din minflok Dr. Henri Diacono".

"Illi din il-Qorti tinnota wkoll li hemm zball fl-ewwel talba attrici u dan is-sens li l-fond in kwistjoni ghandu n-numru 135 u mhux 134, u ghalhekk din il-Qorti tordna korrezzjoni fl-ewwel talba attrici b'dan li n-numru "134" jigi sostitwiet bin-numru "135", u dan peress li jidher car li kien hemm zball dattilografiku fin-numru li huwa indikat korrettament fl-ewwel premessa tac-citazzjoni attrici; dwar dan il-perit

tekniku fir-rapport tieghu datat 12 ta' Frar 2003 kien gja attira l-attenzjoni tal-Qorti kif dak in-nhar presjeduta.

"Illi dan il-fond kien originarjament ta' Carmelo Diacono, u intiret minn Maria Dolores Micallef, li meta mietet halliet in-nuda proprjeta' lill-Joseph Diacono, (missier l-attur Dr. Henri Diacono) u lill-hutu, u l-atturi huma werrieta ta' l-istess Maria Dolores Micallef, fil-waqt li l-uzufrutt thalla lill-Hilda Degiorgio Law.

"Illi fil-fatt s-successjoni ta' l-imsemmija Maria Dolores Micallef hija fil-fatt regolata b'testment taghha datat 27 ta' Ottubru 1966 fl-att tan-Nutar Rosario Frendo-Randon u halliet bhala legat l-istess dar lin-neputijiet taghha Joseph, George, Doris Cachia, Molly Savona u Emilia sive Amy Cachia kollox kif jidher mid-Dokument "DE 3" a fol. 111 tal-process b'dan li l-uzufrutt ta' l-istess thalla lil Hilda Micallef llum Degorgio, u dan l-uzufrutt spicca appuntu meta mietet l-istess uzufruttwarja fis-7 ta' Settembru 1998 (Dok. "A"), b'dan li l-fond gie debitament denunzjat kif jidher mid-dikjarazzjoni tas-successjoni numru 2639 li tinsab esebita bhala Dok. "DE 3" a fol. 115 tal-process.

"Illi mill-istess legatatarji miet Joseph Diacono, u l-werrieta tieghu huma Danielle Ellul u Dr. Henri Diacono, kif jidher mit-testment datat 14 ta' Novembru 1972 fl-atti tan-Nutar Mario Bonello u li jinsab esebit bhala Dok. "DE 4" a fol. 122 tal-process, u l-istess gie debitament denunzjat kif jidher mid-dikjarazzjoni tas-successjoni numru 3168 li tinsab esebita bhala Dok. "DE 5" a tergo ta' fol. 125 tal-process.

"Illi George Diacono miet intestat fil-25 ta' Novembru 1996 u l-werrieta tieghu huma Dr. Patrick Diacono u Dr. Eric Diacono; Molly Savona mietet fis-7 ta' April 1993 u s-successuri taghha huma Josianne Colpits, Solange Goynueau, Gerald Savona u Muriel Calleja, li pero' mietet fl-1 ta' Dicembru 1998 u halliet bhala usufruttwarja taghha lir-ragel Maurice Calleja, u eredi lill-Meinrad Calleja, Patrick Calleja, u Clarissa mart Kurt Cachia u dan skond testment taghha datat 7 ta' Frar 1994 fl-atti tan-Nutar

Henri Vassallo u li jinsab bhala Dok. “DE 6” esebit a fol. 16 tal-process.

“Illi fil-mori tal-kawza miet Dr. Eric Diacono u s-successjoni tieghu hija regolata b’testment datat 4 ta’ Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Franciz Maitre Jean-Paul Picot (Dok. “ED 1” – a fol. 135) u l-eredi tieghu huma martu Alix Diacono u wliedu Charles de Dreuille –Diacono u Nicholas Diacono u fil-fatt saret it-trasfuzzjoni tal-gudizzju f’isem l-istess skond digriet datat 28 ta’ Mejju 2004 minn din il-Qorti diversament presjeduta.

“Illi l-konvenuti resqu diversi eccezzjonijiet fosthom dik tal-inkompetenza ta’ din il-Qorti *rationae valoris*, liema eccezzjoni giet fil-fatt irtirata minn Dr. Anthony Ellul ghall-konvenut b’verbal tas-17 ta’ Jannar 2001 a fol. 50 tal-process u ghalhekk din il-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta’ l-istess.

“Illi mid-dokumenti esebiti ma’ l-att tac-citazzjoni jirrizulta li l-imsemmija Hilda Degiorgio *inter alia* kienet ghamlet diversi kuntratti ta’ kera l-ewwel ma’ Charles Scicluna u mbaghad mal-konvenuti ta’ l-istess fond mertu tal-kawza odjerna, kull skrittura ghall-perjodu ta’ erba’ snin, u dawn permezz ta’ skritturi privati datati 14 ta’ Frar 1980, l-1 ta’ Marzu 1984, l-1 ta’ Marzu 1988, l-1 ta’ Marzu 1992, u l-1 ta’ Marzu 1996, kollha esebiti bhala Dok. “B” sa’ Dok. “F”, b’dan ghalhekk li skond l-ahhar skrittura l-perjodu ta’ kera kien ta’ erba’ snin b’effett mill-1 ta’ Marzu 1996 u ghalhekk tali kera kellha tiskadi fl-ahhar ta’ Frar 2000.

“Illi l-konvenut jallega li ghandhom titolu ta’ kera u juzaw l-istess fond bhala r-residenza taghhom, l-konvenut ma’ martu Jennifer li huwa zzewweg fil-31 ta’ Jannar 1987 u l-konvenuta ma’ zewgha Joseph Barbara.

“Illi l-attur Dr. Henri Diacono fil-mori tal-kawza biegh s-sehem tieghu mill-istess fond permezz ta’ kuntratt datat 20 ta’ Dicembru 2001 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono lill-genituri tal-konvenuti Carmelo Scicluna u Anne sive Annie Scicluna u l-istess kuntratt jinsab esebiet a fol. 170 tal-process u fil-fatt l-istess Dr. Henri Diacono ceda ghan-

nom tieghu u l-interess tieghu fil-kawza kontra l-istess konvenuti; jinghad li l-istess attur irtira s-sehem tieghu ta' dak li giet depositata bhala kera b'cedoli ta' depositi l-Qorti u dan kif jidher mid-dokumenti esebiti b'nota datata 14 ta' Ottubru 2004 (fol. 157 sa 166 tal-process). Illi l-istess uzufruttwarja Hilda Degiorgio mietet fis-7 ta' Settembru 1998

"Illi l-**artikolu 1530 tal-Kap 16** jipprovdi li:-

"(1) Il-ghoti b'kiri minn dak li jkun jippossedi l-haga taht fedekommess jew b'uzufrutt, jew taht titolu iehor temporanju jew li jista' jinhall, jiswa' kwantu ghas-successuri tieghu, jekk ikun sar taht kondizzjonijiet gusti, u ghal zmien mhux aktar minn tmien snin, fil-kaz ta' raba', jew ta' erba' snin, fil-kaz ta' bini, jew ghal zmien soltu skond l-uzu, kif kaz ta' hwejjeg mobbli,…….".

"(2) Il-kiri moghti ghal zmien itwal mill-persuna li tipposedi l-haga kif inghad hawn fuq, jigi, fuq talba tas-successuri tieghu fil-pussess tal-haga, imnaqqas ghaz-zmien li jmiss kif imsemmi hawn fuq, u dan iz-zmien jibda jghodd minn dak in-nhar tal-kuntratt.

"Illi jekk wiehed ihares lejn ic-citazzjoni attrici jara li l-atturi li istitwew din il-kawza kienu lkoll propjetarji tal-fond numru 135, Archbishop Street Valletta, u qed isostnu li l-ahhar kirja li sehhet bi skrittura privata datata l-1 ta' Marzu 1996 (Dok. "F") ma hijiex vinkolanti fil-konfront taghhom peress li l-uzufrutt spicca minhabba l-mewt tal-uzufruttwarja li grat fis-7 ta' Settembru 1998 u allura l-istess kirja ma torbotx lis-sidien u ma hijiex valida fil-konfront ta' l-istess peress li ma saritx taht kondizzjonijiet gusti, tant li qed jigi mitlub li jigi ddikjarat li l-istess konvenuti qed jokkupaw l-istess fond bla ebda titolu u wkoll qed jigu mitluba danni minhabba li qed isostnu li hemm telf ta' kera mill-istess fond.

"Illi ma hemm l-ebda dubju li skond il-principji generali tal-ligi l-kirijet maghmula mill-uzufruttwarja ma jistghux jaccedu iz-zmien jew id-durata tat-titolu ta' l-uzufrutt u ghalhekk meta jigi fi tmiem tieghu l-istess uzufrutt

ghandha tigi wkoll fi tmiem taghha l-istess kirja tant li inghad li *"l-affitto e' una delegazione del godimento; ora la regola "nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet" si oppone a che l;usufruttuario possa delegare il suo godimento pel tempo in cui non esistera' piu"* **(*Pescatore* – Commentario del Codice Civile Libro III – Titolo II –** pg.93 – 94), izda ma hemm l-ebda dubju li l-ligi u l-artikolu fuq indikat idderoga mill-principju *"soluto iure dantis, solvitur ius accipietientis"* .

"Illi fil-fatt **l-artikolu 341 tal-Kap 16** jipprovdi wkoll li *"l-kiri tal-beni jibqa' jsehh ukoll wara li jispicca l-uzufrutt, kemm-il darba dan il-kiri jkun sar taht kondizzjonijiet gusti u ghal zmien ta' mhux aktra minn tmien snin, fil-kaz ta' raba' jew ta' erba' snin, fil-kaz ta' bini, jew ghal zmien kif hu soltu skond l-uzu, fil-kaz ta' hwejjeg mobbli, jew ghal zminijiet iqsar miz-zminijiet hawn fuq imsemmija rispettivament f'kaz ta' beni li l-kiri taghhom ghal zmien li jaqbez dak iz-zmien huwa pprojbit".*

"Illi maghdud dan l-artikolu ma' l-**artikolu 1530 tal-Kap 16** fuq imsemmi jidher li s-successuri huma tenuti li jirrispettaw tali kirja almenu ghall-imsemmi perjodu kemm-il darba jigu rispettati tali kondizzjonijiet indikati fl-istess artikoli, u fuq kollox li l-istess kirja issir taht kundizzjonijiet gusti – u jekk inhu hekk il-kaz dan jorbot ukoll lil proprjetarji nudi li jikkonsolidaw d-dgawdija meta jispicca l-uzufrutt. **("Antonio Gabrielle et vs Salvino Zahra et" –** A.I.C. (W.H) 26 ta' Gunju 1957 - Vol. XLI.ii.757).

"Illi kif inghad fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **"Bernard Bugeja et vs Carmen mart Michele Lanteri et"** (A.C. (JSP) (CAL) (JDC) - 4 ta' April 2001 – 669/91) ma hemm l-ebda dubju li dak li huwa importanti fil-qari ta' l-istess klawsoli kienet li fil-mument meta ssir il-kirja, f'dan il-kaz mill-uzufrutwarja jigi *"osservat l-obbligu ta' min kellu f'idejh proprjeta' b'titolu temporanju u kien jikkoncediha lit-terz b'titolu ta' kiri, b'mod li b'tali negozju seta' kien 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 l-atturi. Il-gustizzja tal-*

kondizzjonijiet kellha wkoll naturalment tkun “inter alia” rifless tan-natura tan-negozju, tar-rejaltajiet ekonomici ezistenti fil-mument meta dan jigi konkluz, 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 ddefinilu 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. …………Il-ligi ma torbotx il-gustizzja tal-kiri ma’ xi element partikolari, bhal 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 kondizzjonijiet gusti jew ingusti. Dan ifisser ukoll li min kellu l-fond f’idejh b’titolu temporanju kellu fil-mument meta kkonceda 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”.

“Illi ghalkemm din il-kwotazzjoni saret fil-kuntest ta’ kawza fejn it-titolu kien wiehed ta’ cens temporanju din il-Qorti thoss li l-istess principji japplikaw anke fil-kaz odjern – anzi izjed u izjed ghandhom japplikaw fil-kaz ta’ uzufrutt u dan ghaliex hawn qed nitkellmu fuq titolu ta’ proprjeta’ li fih innifsu ghandu terminu indefinit u incert ghaliex jiddependi fuq il-hajja ta’ l-uzufruttwarju jew uzufruttwarja. Fis-sentenzi fuq citati u diversi ohrajn gew infatti applikati l-istess principji u hawn wiehed jirreferi wkoll ghas-sentenza **“Gemma mart Joseph Brownrigg et vs Angelo Grima”** (P.A. (GCD) 21 ta’ Gunju 2002 – 421/1991) fejn appuntu l-istess principji gew applikati ghall-kaz fejn fond gie moghti b’kera mill-uzufruttwarju tant li l-istess kirja mertu ta’ dik il-kawza giet iddikjarata li ma

saritx taht termini gusti anzi rrizulta li l-kiri sar taht kondizzjonijiet illi xejn ma jaghmlu gustizzja mas-sidien, u dan kien rifless mhux biss mill-ammont ta' kera, izda min-nuqqas *inter alia* tal-uzufruttwarju li jiddekontrolla il-fond taht id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 3 ta' l-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar – Kap 158 –** u dan minkejja d-disposizzjonijiet ta' l-**Att XXIII ta' l-1979.**

"Illi dan l-insenjament gie anke segwiet fis-sentenza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **"Cecil Azzopardi et nomine vs Josephine Montalto nomine"** (A.C. (JDC) (JAF) (FD) – 17 ta' Frar 2003) fejn inghad li l-ligi ma tispecifikax x'ghandhom ikunu dawn il-kundizzjonijiet gusti, izda thalli dan fl-arbitru diskrezzjonali tal-gudikant u dan ghandu jkun gwidat mill-fatt li d-disposizzjoni kontenuta fl-**artikolu 1530 (1)** tikkostitwixxi deroga ghar-regoli bazilari kontenuti fl-**artikoli 999 (1) u 1001 tal-Kodici Civili** li jghidu hekk:-

"999 (1) Hadd ma jista' b'kuntratt f'ismu jobbliga ruhu jew jikkuntratta hlief ghalih innifsu".

"1001. Il-kuntratti ghandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntattaw biss, u ma jistghux ikunu ta' hsara jew ta' gid ghal haddiehor hlief fil-fazijiet li tghid il-ligi".

"Illi l-istess Qorti qalet hekk:-

"Illi fil-fehma tal-Qorti, billi si tratta ta' eccezzjoni ghar-regola generali; huwa xieraq li l-artikolu 1530 jinghata interpretazzjoni ristrettiva. L-enfitewta temporanju li jiddeciedi li jikri lil terz il-fond kummercjali fil-kors tal-enfitewsi temporanja m'ghandux jahseb ghar-rasu biss, izda bhala bonus paterfamilias u konxju mill-fatt li dak li jistipula hu, jista' jorbot ghal hafna snin lid-direttarju wara l-konsolidazzjoni, l-istess enfitewta ghandu juza id-diligenza kollha biex jimponi kondizzjonijiet li mhux biss ikunu gusti ghalih, izda wkoll verament gusti ghas-sid".

"Illi fil-fatt din is-sentenza hija eku ta' dik li inghata hafna snin qabel minn din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Maurice Caruana Curran fil-kawza fl-

ismijiet **"Markiz John Scicluna vs Frank Scicluna"** (P.A. MCC – 23 ta' Frar 1965) fejn inghad li l-imsemmi artikolu ghandu jkollu interpretazzjoni restrittiva u dan peress li kien formulat biss bhala *"spedjenti suggerit mill-esigenzi prattici biex jirrikoncilja l-interess tal-proprejatarju ma' dak ta' l-inkwilin u biex jassikura li l-inkwilin igawdi il-fond almenu ghal xi zmien ragonevoli u mhuwiex intis biex jipperpetwa d-drittijiet ta' l-inkwilin kif issa qed jitlob il-konvenut".* Sa hawn hija konkonkordja l-gurisprudenza odjerna.

"Illi l-posizzjoni odjerna hija spjegata fis-sentenza ta' l-Onorabbli ta' l-Appell fl-ismijiet **"Angelo Zahra nomine vs Vincent Pisani et"** deciza fl-1 ta' April 2005 (A.C. (VDG) (JDC) (JAF) u **"Louis Busuttil nomine vs Alan Meadows et nomine"** (P.A. (TM) 28 ta' Frar 2006). Ta' l-istess portata hija s-sentenza **"Nazzarena armla ta' Gaetano Mifsud et vs Cristino Attard et"** (P.A. (FD) 22 ta' Mejju 2002).

"Illi infatti fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fuq appena citata nghad li l-principji stabbiliti fil-kawza **"Catherine Zahra vs Saverio Frendo"** (A.C. – 21 ta' Frar 1969) u l-applikazzjoni ta' l-**artikolu 4 tal-Kap 109 illum artikolu 3 tal-Kap 69** ghandu jinqara flimkien ma' l-**artikolu 1530 tal-Kap 16,** b'dan li jkun hemm kirja u li allura din tkun suggetta ghar-rilokazzjoni biss *"sakemm il-kirja maghmula originarjament tkun saret taht kundizzjonijiet gusti. Fid-decizjoni in re Louis Apap Bologna noe vs 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 nomine 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". Hawn imbaghad saret riferenza ghad-decizjoni fuq citata **"Gemma mart Joseph Brownrigg et vs Angelo Grima"** (P.A. (GCD) 21 ta' Gunju 2002) u **"Bernard Bugeja et vs Carmen Lantieri et"** (A.C. 4 ta' April 2001) fejn inghad li:-

"Fil-fehma ta' din il-Qorti l-gustizzja ta' dawn il-kundizzjonijiet kellha temana mill-fatt illi kien obbligu ta' min kellu f'idejh il-proprjeta' b'titolu temporanju u kien qed jikkoncedih lil terzi b'titolu ta' kiri, b'mod li b'tali negozju seta' kien qed jorbot lis-successuri li dak n-negozju ma' jkunx pregudizzjevoli ghall-interessi ta' min kellu jissuccedih, f'dan il-kaz l-atturi".

"Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz *de quo* jidher li l-fond *de quo.* 135, Archbishop Street, Valletta, kien mikri mill-uzufruttwarja Hilda Degiorgio mill-14 ta' Frar 1980 l-ewwel lil Charles Scicluna u dan *verso* l-kera ta' Lm404 ghall-4 snin wara b'kirijiet ta' erba' snin il-wahda lill-konvenuti bi skritturi datati rispettivament l-1 ta' Marzu 1984, l-1 ta' Marzu 1988, l-1 ta' Marzu 1992 u l-1 ta' Marzu 1996, u dan dejjem bil-kera ta' Lm480 fis-sena, u dan meta l-fond kellu fil-2003 valur lokatizzju ta' Lm5,500 fis-sena.

"Illi huwa veru li wiehed irid jara l-kondizzjonijiet kollha tal-kera, pero' jidher car li f'dan il-kaz jidher li l-uzufruttwarja u l-konvenuti kienu intenzjonati li jikru l-istess fond ghall-ammont ta' kera sew inqas minn dak li verament huwa u kien il-valur attwali tieghu u l-intenzjoni taghhom kienet li b'dawn il-kondizzjonijiet jorbtu lis-sidien attwali b'tali kera u dan mhux biss ghal dak in-nhar izda sahansitra llum tant li wahda mill-eccezzjonijiet taghhom hija dik li ghandhom titolu ta' kera fuq l-imsemmi fond. F'dan il-kuntest ghal dak li huwa zmien il-Qorti taqbel ma' dak li gie sottomess mill-atturi u cjoe' li jidher li l-intenzjoni kienet li l-istess kirja tmur oltre miz-zmien indikat mill-ligi u bil-mod kif l-iskritturi gew redatti jirrizulta li dubju dwar dan l-anqas biss hemm.

“Illi wkoll fid-dawl ta’ dan kollu din il-Qorti thoss li l-istess kirja ma hijiex veljanti fil-konfront ta’ l-atturi li baqghu isostnu din il-kawza u dan ghaliex ma saritx fuq kondizzjonijiet gusti u dan tenut kont kemm dak premess u wkoll ta’ l-istat u id-deskrizzjoni ta’ l-istess fond, il-fatt li dan kien taht uzufrutt, bil-kera attwalment indikata li ma tirrispettax il-valur reali u attwali ta’ l-istess fond, u li bil-ftehim milhuq l-intenzjoni tal-konvenuti kienet li torbot b’dawk il-kondizzjonijiet ingusti lill-atturi kollha u dan huwa wkoll rifless mill-affidavit tal-konvenut Joseph Scicluna datat 17 ta’ Awissu 2004 fejn jghid li din il-kera bl-ammont ta’ kera hemm indikat baqghet skond huwa tiggedded. L-affidavit ta’ Carmelo Scicluna u Jennifer Scicluna jikkorroboraw dan u ghalhekk din il-Qorti thoss li f’dawn ic-cirkostanzi kollha jirrizulta li l-kirja pretiza mill-konvenuti ma ghandha bl-ebda mod torbot lill-atturi li ghadhom qed jipprocedu f’din il-kawza.

“Illi f’dan il-kuntest din il-Qorti thoss ukoll li l-agir tal-konvenuti kien wiehed *in mala fede* u l-iskop taghhom kien dak li jippregudikaw serjament id-drittijiet ta’ l-atturi u dan l-element ta’ *mala fede* fih innifsu jrendi l-istess kirja nulla u bla effett fil-konfront tal-proprjetarji peress li ma saritx taht kundizzjonijiet gusti u allura ma saritx skond il-ligi. Fil-fatt fis-sentenza **“John u Mary konjugi Gauci vs David Mizzi u Mary Camilleri”** (A.I.C. – 17 ta’ Ottubru 2002) inghad illi:-

“Huwa minnu dak li qalu l-konvenuti appellanti illi l-mala fede hija fattur relevanti ghall-ghanijiet ta’ l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili; dan ifisser illi l-kirja maghmula in mala fede biex tqarraq biss bis-sidien ma tistax titqies bhala maghmula taht kondizzjonijiet xierqa”.

“Illi ghalhekk hija f’dan il-kuntest gusta l-premessa ta’ l-atturi li tali titolu ta’ kirja li l-konvenuti qed ivantaw fil-konfront taghhom ma tapplikax ghalihom ghaliex saret b’mod illegali. Hawn il-Qorti taghmel riferenza ghal dak li sostnew l-konvenuti anke fin-nota ta’ osservazzjonijiet taghhom u dan fis-sens li qed jallegaw li la darba l-atturi rrikonoxxew fic-citazzjoni attrici li l-konvenuti kellhom titolu ta’ kera mela allura t-talba taghhom sabiex il-konvenuti

jigu zgumbrati peress li qed jokkupaw tali fond bla ebda titolu validu fil-ligi ma tistax tirnexxi.

“Illi din il-Qorti ma taqbilx li l-posizzjoni ta’ l-atturi hija kif indikata mill-konvenuti, u dan ghaliex l-atturi fic-citazzjoni taghhom allegaw li huma ma humiex marbutin li josservaw l-ahhar skrittura indikata li abbazi taghha l-konvenuti kienu qed jallegaw li ghandhom titolu fuq l-istess fond ta’ kera u dan peress li sostnew li (almenu) din l-ahhar skrittura ma saritx skond il-ligi u dan inghad minnhom proprju ghaliex jippretendu li tali kirja ma saritx abbazi tad-disposizzjoni ta’ l-**artikolu 1530 tal-Kap 16** u dan ghaliex ma saritx skond kondizzjonijiet gusti inkluz il-kera indikata u fil-fatt it-tezi taghhom kienet li tali titolu ta’ kera allegat mill-konvenuti ma huwiex validu ghaliex sar fuq kollox sabiex jippregudika d-drittijiet taghhom bhala proprjetarji u dan kontra d-dispozizzjonijiet tal-ligi gja citati; ghalhekk dak kontenut fin-nota ta’ osservazzjonijiet tal-konvenuti ma’ huwiex qed jigi accettat minn din il-Qorti proprju ghaliex mhux korrett, tant li l-atturi li ghadhom illum fil-kawza dejjem sostnew li tali allegata kirja mill-konvenuti ma hijiex valida u legali fil-konfront taghhom u dan ghaliex hija illegali u ghalhekk tali talba attrici f’dan is-sens hija konsistenti mal-premessi attrici fic-citazzjoni attrici.

“Illi ghalkemm hemm diversi differenzi ohra bejn dan il-kaz u wiehed mill-kazijiet citati mill-konvenuti permezz tas-sentenza citata fl-ismijiet **“Andria Zammit et vs. Paul Aquilina”** (A.I.C. (PS) 17 ta’ Frar 2003) f’dan il-kaz jidher car mic-citazzjoni attrici li huma qatt ma accettaw li kien hemm fil-konfront taghhom titolu validu ta’ kera mentri fil-kawza hemm citata nghad li l-atturi f’dik il-kawza kienu qed jikkontestaw l-ezistenza ta’ kirja li huma stess rrikonoxxew. F’dan il-kaz ma hemm l-ebda dubju li l-atturi allegaw li l-konvenuti *in mala fede* ppruvaw jeludu u jippregudikaw id-drittijiet taghhom u ghalhekk ma hemm l-ebda titolu fil-konfront taghhom u qatt ma setgha jkun hemm proprju minhabba din il-*mala fede* u ghaliex dak li sehh bejnhom u bejn l-uzufruttwarja sehh kontra d-dispozizzjonijiet tal-ligi. Din kienet is-sustanza kollha ta’ l-azzjoni attrici f’dan il-kaz permezz ta’ citazzjoni u lanqas

bil-mod indikat fis-sentenza citata, permezz ta’ avviz. Dan apparti li jidher li hemm differenzi ohra sostanzjali bejn l-istess kawzi anke f’dawk kif l-atturi ressqu l-kawza, kif agixxew waqt il-kawza, il-mod kif tressqet l-azzjoni attrici, l-procedura uzata, it-titolu indikat, il-mod kif saru l-eccezzjonijiet, l-eccezzjonijiet moghtija u t-titolu vantat, u dan apparti li l-*validita’ o meno* ta’ certu prunanzjamenti maghmula li jekk b’xi mod huma applikabbli, certament li din il-Qorti thoss li ma humiex applikabbli ghall-kaz in ezami proprju minhabba il-posizzjoni cara li hadu l-atturi f’din il-kawza manifestata mic-citazzjoni taghhom.

“Illi ghalhekk fid-dawl ta’ dan kollu din il-Qorti thoss li l-ewwel talba attrici ghanda tigi milqugha u l-hames u s-sitt eccezzjoni tal-konvenuti qed jigu michuda u f’dan ir-rigward issir riferenza ghal dak li inghad fis-sentenza ta’ l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fl-ismijiet **“Angelo Zahra nomine vs Vincent Pisani et”** deciza fl-1 ta’ April 2005 (A.C. (VDG) (JDC) (JAF)) u jinghad li f’dan il-kaz l-atturi li ghadhom fil-kawza qatt ma accettaw l-istess kirja u peress li l-istess kirja tal-konvenuti ma l-uzufruttwarja ma kenitx taht kundizzjonijiet gusti, mela allura l-istess konvenuti qed jokkupaw l-istess fond bla ebda titolu fil-ligi. Ghall-istess raguni hija michuda wkoll is-seba’ eccezzjoni tal-konvenuti. Fl-ahharnett jinghad li l-fatt li fil-mori tal-kawza dak li kien l-attur Dr. Henri Diacono biegh sehmu lil Carmelo Scicluna b’kuntratt datat 20 ta’ Dicembru 2001 u wkoll li l-istess Dr. Henri Diacono irtira l-kera depositata bl-ebda mod ma jbiddel din is-sitwazzjoni ghaliex l-istess kirja qatt ma kienet veljanti fil-konfront ta’ l-atturi l-ohra anzi kienet, u hija, u baqghet nulla fil-konfront taghhom u dan proprju ghaliex ma saritx taht kondizzjonijiet gusti kif trid il-ligi u skond id-disposizzjonijiet tal-ligi fuq citati.

“Illi qed tigi michuda wkoll it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, u dan peress li mandati gew ippruvati permezz tad-dokumenti u xhieda relattiva; u qed tigi michuda wkoll it-tielet eccezzjoni, u dan peress li l-atturi li ghadhom fil-kawza, ppruvaw it-titolu taghhom bid-dokumenti esebiti. Ma jidhirx li l-konvenuti baqghu isostnu fuq dawn l-ahhar eccezzjonijiet fin-nota ta’ osservazzjonijiet taghhom.

"Illi r-raba' eccezzjoni wkoll qed tigi michuda u dan peress li mid-dokumenti esebiti a fol. 113 sa 126 tal-process inkluzi d-dokumenti Dok. "DE 3" u "DE 5" jirrizulta li l-atturi indikati ottemporaw ruhhom mal-provvediment ta' l-**Att dwar it-Taxxa fuq id-Dokumenti u t-Trasferimenti (Att XVII ta' l-1993).**

"Illi ghal dak li huwa likwidazzjoni ta' danni jirrizulta li l-atturi soffrew it-telf ta' uzu ta' l-istess fond u jirrizulta mill-perizja teknika li nzammet f'dan il-kaz mill-perit arkitett Alan Saliba li l-valur lokatizzju tal-fond, kif deskritt fl-istess rapport datat 12 ta' Frar 2003 kien ta' Lm5,500 fis-sena – *vide fol. 77 sa 91* tal-process.

"Illi ma hemm ebda stima ohra u ghalhekk *in vista* tal-premess din il-Qorti thoss li tali ammont ghandu *arbitro boni viri* jonqos ghas-somma ta' Lm3,000 fis-sena ghas-sena Settembru 1998 – Settembru 1999, Settembru 1999 sa Settembru 2000, u Settembru 2000 sa Settembru 2001; Lm4,000 ghall-Settembru 2001 sa Settembru 2002, u Lm5,500 minn Settembru 2002 sa Settembru 2003, u Settembru 2003 sa Settembru 2004; Settembru 2004 sa Settembru 2005; Settembru 2005 sa Gunju 2006 u allura sad-data ta' din is-sentenza l-ammont ta' danni huwa ta' Lm3,000 x 3 = Lm9,000; + Lm4,000 ; Lm5,500 x 3 = Lm16,500; u Lm4,125 = Lm33,625 mis-7 ta' Settembru 1998 sad-data ta' din is-sentenza. Illi peress li l-attur Dr. Henri Diacono biegh is-sehem tieghu ta' wiehed minn ghaxra (1/10) mill-istess fond lill-Carmelo Scicluna, u l-istess Dr. Henri Diacono ceda l-kawza ghan-nom tieghu fil-konfront tal-konvenuti, mela allura dan l-ammont ghandu jonqos bir-rata ta' wiehed minn ghaxra (1/10) ekwivalenti ghall-Lm3,362.50 u allura l-ammont dovut huwa ta' Lm33,625 – Lm3,362.50 = Lm30,262.50.

"**Illi ghalhekk it-tieni talba attrici ghandha tigi milqugha fl-ammont ta' tlettin elf Lira Maltija, mitejn u tnejn u sittin lira Maltija u hamsin centezmu (Lm30,262.50) u dan b'effett minn Settembru 1998 sad-data ta' din id-decizjoni.**"

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti fit-28 ta' Gunju, 2006, u tichad it-talbiet ta' l-appellati bl-ispejjez kontra taghhom;

Rat ir-risposta ta' l-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu lil din il-Qorti joghgobha tichad l-appell kif interpost mill-appellanti, tikkonferma s-sentenza ta' l-ewwel Qorti u dan bl-ispejjez taz-zewg istanza kontra l-appellanti;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawza tikkoncerna kirja li l-uzufruttwarja Hilda Degiorgio kienet ghamlet lil Charles Scicluna, u warajh, lil uliedu l-konvenuti, tal-fond 135, Archbishop Street, Valletta. Jidher li din kienet ben konxja tal-fatt li kull kirja li tikkoncedi tista' tkun, wara mewta, ma torbotx lis-sid jekk, fost affarijiet ohra, tkun ghal zmien ta' aktar minn erba' snin (Artikolu 1530 tal-kodici Civili), ghax kull kirja li ghamlet ma' Charles Scicluna u wliedu ghamlitha ghal zmien erba' snin biss. L-ewwel kirja ma' Charles Scicluna ghamlitha fl-14 ta' Frar, 1980, u l-fond krietu bil-kera ta' Lm404 fis-sena. Ghalkemm dik il-kirja kienet rinovabbli awtomatikament a favur l-istess inkwilin bis-sahha tal-ligijiet allura vigenti, fl-1984 dahlet f'kirja gdida a favur ulied l-istess Charles Scicluna bil-kera ta' Lm480 fis-sena. Fl-1988, fl-1992 u fl-1996 dahlet f'kirjiet ohra, dejjem favur il-konvenuti, ulied Chales Scicluna, bil-kera tibqa' Lm480 fis-sena kull darba; il-kirja saret dejjem ghal erba' snin.

Fis-7 ta' Settembru 1998, l-uzufruttwarja Hilda Degiorgio mietet, u l-atturi, bhala proprjetarji tal-fond, talbu li l-konvenuti jizgumbraw mill-fond peress li, skond huma, il-kirja ma saritx taht kondizzjonijiet gusti.

Il-konvenuti inkwilini ressqu diversi eccezzjonijiet biex jikkontestaw mhux biss l-allegazzjoni li l-kondizzjonijiet tal-kirja kienu ngusti, imma wkoll diversi aspetti tal-kawza, inkluz il-mod kif saru t-talbiet tal-kawza.

L-ewwel Qorti, fis-sentenza taghha, cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, laqghet it-talbiet ta' l-atturi, u ordnat l-izgumbrament ta' l-istess konvenuti mill-fond in kwistjoni (fi zmien 40 jum).

Il-konvenuti ressqu appell mis-sentenza u l-aggravji taghhom jistghu konvenjentement jitqieghdu taht erba' kapi:
(i) dwar il-mod kif l-ewwel Qorti ordnat korrezzjoni fl-ewwel talba tan-numru tal-fond in kwistjoni;

(ii) dwar il-fatt li t-talba ta' l-atturi ghall-izgumbrament taghhom mill-fond, peress li qed jokkupa l-fond "minghajr titolu", ma setghet qatt treggi peress li huma f'kull kaz kellhom titolu legali;

(iii) dwar is-sejba mill-ewwel Qorti li huma agixxew *in mala fede* u li l-kundizzjonijiet tal-kirja ma kienux gusti; u

(iv) dwar il-fatt li mhux il-proprjetarji kollha tal-fond kienu qed jagixxu ghall-izgumbrament.

Trattat l-ewwel aggravju, din il-Qorti mhix se tahli wisq hin fuqu. Hu car li l-kawza saret in konnessjoni mal-fond 135, Triq l-Arcisqof, Valletta, u l-fatt li l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha, ordnat korrezzjoni fl-ewwel talba biex in-numru 134 jigi jinqara 135, la kien ta' pregudizzju ghall-konvenuti u lanqas ma mar oltre l-poteri tal-Qorti li taghti dawk il-provvedimenti kollha mehtiega ghall-prosegwiment normali tal-kawza fit-terminu ta' l-Artikolu 175 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Inoltre meta l-izball ikun wiehed ovvju ta' dattilografija, mhux mehtieg li l-att tac-citazzjoni jigi notifikat mill-gdid meta jkun car li l-parti l-ohra ma tkun sofriet ebda pregudizzju u l-kawza tkun qed timxi fuq il-binari tajba taghha.

Ghar-rigward it-tieni aggravju, hu veru li t-talba ta' l-atturi hi bazata fuq allegazzjoni li l-konvenuti qed jokkupaw il-fond "minghajr titolu", u dan meta huma dahlu fil-fond bis-sahha ta' kirja li nghatat lilhom mill-uzufruttwarja tal-fond, izda din it-talba saret a bazi tal-premessa li l-kirjiet konkluzi mill-uzufruttwarja "ma jorbtux lis-sidien fid-data tat-terminazzjoni ta' dak l-uzufrutt". Issa, kif qalet din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza "Sammut v. Sammut", deciza fit-8 ta' Gunju, 2007:
"*Issa hu minnu li jezisti l-insenjament traccjat fis-sentenza "Carmelina sive Lina Camilleri v. Paul Mifsud", Appell, sede Inferjuri, 12 ta' Awissu 1994 dwar il-konnotazzjoni ta' "bla titolu" espressa f'citazzjoni jew f'avviz, izda kif gie osservat "dan l-insenjament, pero` kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-ezistenza tat-titolu fil-konfront ta' l-attur li jkun ippropona l-kawza kontra l-konvenut li jkun qieghed jokkupa l-fond tieghu. Ma kienx allura bizzejjed ghall-konvenut illi hu kien qieghed jipposjedi l-fond bis-sahha tar-relazzjoni guridika legittima, kienet x'kienet li kellu ma' xi hadd, kien min kien. Kellu jipprova li tali relazzjoni guridika legittima kienet tezisti bejnu u l-attur" – "Saviour Zammit v. Joseph Galea et", Appell, 30 ta' Marzu 2001.*"

Dan ifisser li jekk l-atturi juru li, fil-konfront taghhom bhala sidien, il-kirja li jivvantaw il-konvenuti ma tiswiex, l-okkupazzjoni tal-konvenuti, in relazzjoni ma' l-atturi, tkun wahda "bla titolu". Jekk jigi muri li l-kirja li qed jivvantaw il-konvenuti ma saretx taht kondizzjonijiet gusti, allura jsegwi li, fil-konfront tas-sidien, dawn mhumiex marbuta li jonoraw l-istess kirja, u l-okkupazzjoni kontinwa tal-fond tkun illegali u "bla titolu". Kwindi, t-talba kif maghmula tista' treggi u l-aggravju relattiv tal-konvenuti appellanti qed jigi michud.

Il-Qorti sejra issa titratta r-raba' aggravju ta' l-appellanti peress li dan ukoll huwa ta' natura preliminari. Ankorke` mhux is-sidien kollha qed jitolbu l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond in kwistjoni, jinghad li hi gurisprudenza tal-Qrati taghna li "*kull wiehed mill-komproprjetarji jista' jitlob l-izgumbrament ta' min ikun qed jokkupa l-fond minghajr titolu, anke minghajr il-kunsens u l-intervent tal-*

kompropretarji l-ohra” – “Theuma Castellati v. Sant Manduca” deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta’ Jannar, 1955 (ara fl-istess sens “Scicluna v. Schembri noe” deciza minn din il-Qorti fis-27 ta’ Lulju, 1983).

Din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza “Ellul v. Modern Crown Stoppers Ltd”, deciza fit-12 ta’ Novembru, 2003, wara li ghamlet rassenja u studju analitiku tal-gurisprudenza lokali, “ikkoregiet” ftit il-pozizzjoni ampia u generali fuq esposta u ghamlet din l-osservazzjoni:
“Il-Qorti titlaq mill-punt illi trid tinzamm distinzjoni bejn il-kaz fejn id-detentur ikun qed jokkupa fond “minghajr titolu” u dak li jkun hekk jokkupah b’”titolu ta’ lokazzjoni”. F’dan l-ahhar kaz, “meta hemm diversi komproprjetarji li huma kollha “lokaturi”, il-kuntratt hu uniku u m’hemmx tant rapporti separati ta’ bejn “inkwilin” u “lokatur” daqs kemm hemm komproprjetarji, izda l-lokazzjoni hi wahda; u meta l-ligi timponi r-rilokazzjoni timponiha bhala kontinwazzjoni jew, tigdid ta’ l-istess kuntratt uniku fil-konfront tal-komproprjetarji jew lokaturi kollha, u wiehed minnhom ma jistghax, wahdu, jimpedixxi dik ir-rilokazzjoni statutorja li “ex hypothesi” topera ruhha ghar-rigward tal-komproprejetrji l-ohra”.

“Issoktat tghid illi “din l-istess raguni tista’ ma tapplikax meta, bejn id-diversi komproprjetarji u d-detentur, ma hemmx rapport kontrattwali, u d-detentur ikun jiddetjeni bla titolu”. Hsieb dan fuq dan l-ahhar punt ta’ okkupazzjoni bla titolu ricevut b’favur fid-decizjoni fl-ismijiet “Caterina Gerada v. Dr. Antonio Caruana”, App Kummerc, 28 ta’ Gunju 1973 oltre d-decizjonijiet a Vol XXI pll p433 u Vol XXXIX pll p540.

“Din is-sentenza giet segwita mill-istess Qorti ta’ l-Appell, din id-darba kapeggjata mill-Onor. President John Cremona, fis-sentenza fl-ismijiet “Mary Magdalene Symes et v. Robert Eder noe”, 13 ta’ Gunju 1980.”

Ghal fini ta’ din il-kawza, fejn ma hemmx rapport kontrattwali bejn id-detentur tal-fond u l-atturi, il-posizzjoni baqghet kif enuncjata fis-sentenzi precedenti u cioe`, illi komproprjetarju jista’ jagixxi anke wahdu biex jiehu

pussess tal-fond u m'ghandux bzonn illi jagixxi ma' l-ohrajn.

Dan l-ahhar aggravju tal-konvenuti appellanti qed jigi, ghalhekk, ukoll michud.

Trattat issa t-tielet aggravju ta' l-appellanti, li hu dirett lejn il-meritu proprju ta' l-azzjoni attrici, din il-Qorti tirribadixxi li (i) iz-zmien li jiddetermina jekk kirja kenitx saret taht kondizzjonijiet gusti jew le, huwa z-zmien ta' meta saret il-kirja u mhux iz-zmien tal-konsolidazzjoni; (ii) il-kuntratt ta' lokazzjoni jrid jigi ezaminat fit-totalita` tieghu biex jigi deciz jekk kienx wiehed gust jew le; u (iii) biex wiehed jistabilixxi l-valur lokatizzju ta' fond partikolari, il-prezz tas-suq huwa <u>wiehed</u> mill-fatturi li l-gudikant ghandu dejjem izomm quddiem ghajnejh biex jiddeciedi jekk lokazzjoni saretx b'kera gusta jew le. Gie osservat ukoll li "*il-kliem 'kondizzjonijiet gusti' ghandhom jinghataw sinjifikat aktar wiesa fis-sens li l-Qorti ghandha wkoll taccerta ruhha li l-lokazzjoni tkun maghmula in buona fede u mhux bl-iskop jew anke bi previzjoni li se jigu danneggjati l-interessi tal-proprjetarju*": "<u>Cauchi v. Agius</u>", deciza mill-Qorti tal-Kummerc fis-7 ta' Ottubru, 1994.

Wara li l-Qorti ezaminat l-iskritturi ta' lokazzjoni, tinnota li hemm diversi kundizzjoniet li huma a vantagg tas-sid u kwindi ma jistghux jitqiesu mhux gusti. Hekk, per ezempju, hemm divjet ta' sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja (kemm fl-intier jew f'parti), u hemm restrizzjoni dwar l-uzu tal-fond (ghal skop ta' residenza biss). Hemm, pero`, diversi cirkostanzi u fatturi li jwasslu lil din il-Qorti tirritjeni li l-uzufruttwarja ma agixxietx bhala *bonus paterfamiljas* cioe` bhal dak il-missier tajjeb ta' familja "*u konxju mill-fatt li dak li jistipula hu, jista' jorbot ghal hafna snin lid-direttarju wara l-konsolidazzjoni...., juza d-diligenza kollha biex jimponi kondizzjonijiet li mhux biss ikunu gusti ghalih, izda wkoll verament gusti ghas-sid*": <u>Azzopardi v. Montalto noe</u>", deciza minn din il-Qorti fis-17 ta' Frar, 2003.

Din il-Qorti, infatti, innotat is-segwenti:

(1) Il-kirja l-ewwel saret lil Charles Scicluna, u wara erba' snin daret fuq iz-zewg uliedu wara li l-fond gie znaturat u imqassam ghall-uzu minn zewg familji; wara li zzewgu, z-zewg ulied ma baqghux joqghodu mal-genituri taghhom u allura ma kenux ikunu protetti bhala "membri tal-familja" li jkunu qed jirrisjedu ma' l-inkwilin, izda xorta nghataw kirja gdida.

(2) Ghalkemm fl-iskrittura l-inkwilin gie projbit milli jaghmel alterazzjonijiet strutturali, thalla jaghmel hafna xoghol strutturali fil-fond, u mhux biss ma giex censurat, izda nghatat kirja gdida liz-zewg uliedu.

(3) L-insistenza li tinghata "kirja gdida" kull erba' snin, jindika, fil-fehma tal-Qorti, determinazzjoni li l-kirja tigi sottratta minn taht il-kontroll tas-sidien.

(4) Il-*quantum* tal-kera fil-fehma tal-Qorti, baqa' baxx wisq mill-1984 sal-1996 meta tqies il-kobor u fejn jinsab il-fond. Meta l-perit tekniku mahtur mill-Qorti ghamel stima tal-valur lokatizzju, hu ghamel dan a bazi ta' access li ghamel fil-11 ta' Jannar, 2001. Issa, jekk il-valur lokatizzju tal-fond fl-2001 kien Lm5,500, fl-1996, meta saret l-ahhar kirja mill-uzufruttwarja, kera ta' Lm480 kien zgur baxx hafna, aktar u aktar meta dik ir-rata giet stabbilita l-ewwel darba fl-1984. L-uzufruttwarja kellha l-opportunita` tgholli l-kera tlett darbiet, izda naqset li taghmel dan – sakemm il-kirjiet tal-1988, 1992 u 1996 ma kienux fittizji ghal ghajn is-sidien biss!

Kollox ma kollox, din il-Qorti tara li l-agir ta' l-uzufruttwarja u tal-konvenuti ma kienx wiehed *in bona fede*, u meta tqis li, kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Briffa v. Camilleri", deciza fl-20 ta' Ottubru, 2003, id-deroga kontenuta fl-artikolu 1530 m'ghandhiex "*tigi estiza b'mod illimitat izda ristretta ghal kazijiet genwini ta' lokazzjonijiet li skond il-vot tal-ligi verament ikunu 'jiswew'*", din il-Qorti ma tarax li ghandha tvarja l-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti li wkoll qieset il-kirja ma tiswiex fil-konfront ta' l-atturi.

Il-Qorti tqis ukoll validi l-konkluzjonijiet milhuqa mill-ewwel Qorti dwar it-titolu ta' l-atturi, li gie ppruvat kif trid il-ligi

ghall-fini ta' kawzi simili, u dwar id-danni sofferti minhabba telf ta' uzu ta' l-istess fond.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti billi tichad l-istess u tikkonferma *in toto* is-sentenza ta' l-ewwel Qorti, b'dan li t-terminu ta' 40 gurnata ghall-izgumbrament ghandu jibda jghodd mil-lum.

L-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jithallsu mill-konvenuti in solidum.

< Sentenza Finali >

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