MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2008

Appell Civili Numru. 1763/2001/1

Clare Hobbes, Raymond Bonnici, Joanne Camilleri, Marie Farrugia, John Manduca, Clare Arrigo, Peter Manduca, Andrew Manduca, Christine Coney, Maria Darmanin, Joseph Darmanin, Bernadette Apap Bologna, Anne Darmanin, Anthony Darmanin, Cora Rossi, Marie Therese (Soru Dorothea) Formosa Gauci, Michael Formosa Gauci, Clarissa Formosa Gauci, Anne Cole, Joan Vella Muscat, Josef Formosa Gauci, Louis Bellizzi,
Cecilia Pace O'Shea, Myriam Cassar Torregiani, Dora Galea, u Tanya Bellizzi; u b'nota tat-3 ta' Frar 2003 Julian Manduca,
Philip Manduca, Sarah mart Kenneth Paris, Victor Manduca u Simon Manduca assumew l-atti tal-kawża

flok Peter Manduca li miet waqt li kienet miexja l-kawża; u b'digriet tas-6 ta' Lulju 2005, Irene Christ assumiet l-atti flok Julian Manduca li miet waqt li kienet miexja l-kawża

v.

Regency Estates Limited

Il-Qorti

I. IS-SENTENZA APPELLATA

1. F'din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu l-izgumbrament tas-socjeta` konvenuta mill-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta. Is-socjeta` konvenuta kkontestat din it-talba permezz ta' tlett eccezzjonijiet li jissemmew aktar 'l quddiem.

2. l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili laqghet it-talbiet ta' l-atturi b'sentenza tat-2 ta' Mejju 2006 u dan wara li cahdet l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta. Is-sentenza shiha hija din:
"F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tas-soċjetà konvenuta minn proprjetà immobbli.

"Iċ-ċitazzjoni li biha l-atturi fetħu din il-kawża tgħid illi b'att pubbliku tal-11 ta' Mejju 1953 l-awturi ta' l-atturi kienu taw lill-awturi tas-soċjetà konvenuta l-fond numru 254 f'*Kingsway*, illum Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, b'titolu ta' enfitewsi għal ħamsa u erbgħin sena b'seħħ mill-1 ta' Diċembru 1952. Iċ-ċens għalhekk għalaq fl-1 ta' Diċembru 1997.

"L-istess kuntratt kien jagħti lill-enfitewti l-jedd illi, meta jispiċċa ċ-ċens, huma jżommu l-fond taħt titolu ta' kiri għal erba' snin, bil-kondizzjonijiet imsemmija fil-kuntratt.

"Is-soċjetà konvenuta baqgħet iżżomm il-fond ukoll wara li spiċċa ċ-ċens, għalkemm ma sar ebda ftehim ta' kiri u għalkemm kisret il-kondizzjonijiet tal-kuntratt, ma offriet ebda ħlas u tat partijiet mill-fond b'titolu ta' kiri lil terzi.

“F’kull każ, l-erba’ snin minn meta jagħlaq iċ-ċens spiċċaw fl-1 ta’ Diċembru 2001, u għalhekk ukoll is-soċjetà konvenuta għandha tiżgombra mill-fond.

“L-atturi għalhekk qegħdin jitolbu illi l-qorti:

“1. tgħid illi s-soċjetà konvenuta qiegħda żżomm il-fond mingħajr titolu li jiswa fil-liġi; u

“2. tordna l-iżgumbrament tas-soċjetà konvenuta fi żmien qasir u perentorju.

“Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż tal-kawża.

“Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

“1. l-atturi ma resqux l-azzjoni tagħhom “fiż-żmien stipulat”; din l-eċċezzjoni kienet miċħuda b’sentenza mogħtija fil-25 ta’ Mejju 2004[1];

“2. l-azzjoni attriċi tmur djametrikament kontra d-dispożizzjonijiet tal-kuntratt” ta’ enfitewsi, għax l-atturi ma għażlux kif iridu li l-fond jintradd lilhom – dejjem jekk għandhom jedd għal hekk – u lanqas ma għamlu l-għażla fi żmien raġonevoli qabel id-data meta jgħidu li ntemm il-kiri; u

“3. għalkemm huwa minnu illi ma sarx ftehim dwar kiri, is-soċjetà konvenuta mexxiet b’azzjoni *ad hoc* quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, li huwa t-tribunal kompetenti, sabiex il-bord jiffissa l-kera xieraq, ladarba l-atturi ma ridux jaslu fi ftehim dwar kemm kellha tkun il-kera. Lanqas ma huwa minnu la li s-soċjetà konvenuta kisret il-kondizzjonijiet tal-kuntratt u lanqas li ma offriet ebda ħlas: fil-fatt offriet ħlas li kien rifjutat mill-atturi. Huwa minnu illi l-konvenuta tat partijiet mill-fond b’kiri lil terzi, iżda b’daqshekk ma kisret ebda kondizzjoni ta’ l-enfitewsi; anzi, dan kien skond dak li kien miftiehem.

[1] *Foll.* 127 *et seqq.*

“Il-fatti safejn huma relevanti għall-kawża tallum ġraw hekk:

“B’kuntratt tal-11 ta’ Mejju 1953 fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami, l-awturi ta’ l-atturi kienu taw lill-awturi tas-soċjetà konvenuta l-fond numru 254 f’*Kingsway*, illum Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, b’titolu ta’ enfitewsi għal ħamsa u erbgħin sena b’seħħ mill-1 ta’ Diċembru 1952. Iċ-ċens għalhekk għalaq fl-1 ta’ Diċembru 1997.

“Fil-kuntratt ta’ enfitewsi l-partijiet kienu ftiehmu wkoll illi:

““… … … meta tispiċċa l-enfitewsi wara l-perijodu ta’ ħamsa u erbgħin sena, il-konċessjonarji jkollhom id-dritt li jieħdu l-post b’titolu ta’ lokazzjoni għal perijodu ta’ erba’ snin b’kera li jiġi fissat mill-awtorità kompetenti jekk ikun hemm, u diversament mill-perit approvat miż-żewġ partijiet, li fiż-żewġ każi ma għandux ikun anqas minn disa’ mitt lira fis-sena, u b’kondizzjonijiet mhux anqas vantaġġjużi għall-konċedenti mill-kuntratt enfitewtiku preżenti … … … b’dana illi l-konċessjonarji javżaw lill-konċedenti sena qabel l-għeluq ta’ l-enfitewsi li jridu l-lokazzjoni … … … “

“Is-soċjetà konvenuta għarrfet lill-atturi, b’ittra uffiċjali notifikata lilhom fis-16 ta’ Settembru 1996, illi riedet iżżomm il-fond b’kiri. Billi ma sarx ftehim dwar il-kondizzjonijiet tal-kiri s-soċjetà konvenuta fetħet kawża quddiem il-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-bord jiffissa l-kera xieraq. Il-proċeduri quddiem il-bord waqfu sabiex jistennew illi tinqata’ l-kawża tallum.

“Għall-għanijiet ta’ din il-kawża, hija relevanti biss il-kwistjoni jekk is-soċjetà konvenuta għandhiex jew le titolu li jiswa fil-liġi biex tkompli żżomm il-fond. Rajna illi l-enfitewsi spiċċat fl-1 ta’ Diċembru 1997, u għalhekk żgur illi l-konvenuta ma tistax tippretendi li għandha l-utli dominju tal-fond.

“Il-partijiet ma humiex qegħdin jaqblu jekk, wara li spiċċa ċ-ċens, saritx kirja favur il-konvenuta. L-atturi qegħdin igħidu li ma sar ebda ftehim ta’ kiri, waqt illi s-soċjetà

konvenuta qiegħda tgħid illi għamlet dak li kellha tagħmel skond il-kuntratt ta' enfitewsi – billi ppreżentat rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera u hekk talbet lill-awtorità kompetenti tiffissa l-kera hi fin-nuqqas ta' ftehim bejn il-partijiet – biex tieħu l-fond b'kiri wara li spiċċa ċ-ċens. Il-partijiet ukoll ma humiex qegħdin jaqblu dwar jekk il-konvenuta tilfitx xi jeddijiet li seta' kellha għax ma ħarsitx il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kuntratt.

"Din il-Qorti hija tal-fehma illi ma għandhiex għalfejn tidħol fil-kwistjoni jekk saritx kirja jew le, u jekk il-konvenuta tilfitx xi jeddijiet għax ma ħarsitx il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kuntratt. Fl-aħjar ipotesi għas-soċjetà konvenuta, ukoll jekk inħoloq kiri meta ntemmet l-enfitewsi fl-1 ta' Diċembru 1997, dak il-kiri kien għal erba' snin u għalhekk intemm fl-1 ta' Diċembru 2001, u llum il-konvenuta ma għadx għandha titolu ta' kiri.

"Ladarba l-kiri, jekk tassew inħoloq, inħoloq wara l-1 ta' Ġunju 1995, is-soċjetà konvenuta bħala kerrej ma għandhiex jedd taħt l-art. 3 ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini għal kiri mill-ġdid wara li jagħlaq iż-żmien tal-kiri oriġinali, għax l-art. 46 ta' l-istess Ordinanza jgħid illi:

"**46.** (1) Id-dispozizzjonijiet ta' qabel ta' din l-Ordinanza ma għandhomx ikunu japplikaw għall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta' Ġunju, l995 jew wara dik id-data.

"Lanqas ma jista' jingħad illi ż-żmien relevanti huwa l-11 ta' Mejju 1953, meta sar il-kuntratt ta' enfitewsi, jew l-1 ta' Diċembru 1952, meta l-enfitewsi bdiet fis-seħħ. Ladarba dik l-enfitewsi kienet għal aktar minn sittax-il sena, ma titqiesx kiri taħt l-art. 44 ta' l-Ordinanza, u għalhekk, ukoll jekk, kif tgħid is-soċjetà konvenuta, inħoloq kiri meta, fl-1 ta' Diċembru 1997, għalaq iċ-ċens, dak kien kiri ġdid u mhux tiġdid ta' kiri u għalhekk ma jintlaqatx bl-art. 46(2) ta' l-Ordinanza:

"**46.** (2) Għall-għanijiet ta' dan l-artikolu -

"(*a*) il-frażi "kiri" tinkudi kull kirja kif imfissra fil-paragrafi (*a*), (*b*) jew (*ċ*) ta' l-artikolu 44 ta' din l-Ordinanza u tinkludi sullokazzjoni;

"(*b*) it-tiġdid ta' kiri fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data (sew jekk dak it-tiġdid ikun wieħed konvenzjonali, legali, konswetudinarju jew xort'oħra) ma għandux jitqies li jkun kiri li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data.

"Għal dawn ir-raġunijiet, lanqas titolu ta' kiri ma għandha s-soċjetà konvenuta fuq il-fond li dwaru saret il-kawża.

"Fadal li nqisu t-tieni eċċezzjoni, li tgħid illi l-atturi ma għażlux kif iridu li l-fond jintradd lilhom u lanqas ma għamlu l-għażla fi żmien raġonevoli qabel id-data meta l-fond għandu jintradd. Din l-eċċezzjoni hija mibnija fuq il-patt fil-kuntratt ta' enfitewsi tal-11 ta' Mejju 1953 li jgħid hekk:

""f) Meta tispiċċa l-enfitewsi l-konċessjonarji ghandhom jirrestitwixxu l-fond a xelta tal-konċedenti illi għandha ssir mhux anqas minn għaxar xhur qabel it-terminazzjoni ta' l-enfitewsi, jew bħal ma jinsab deskritt fil-pjanta u deskrizzjoni dokumenti "A" u "C" fuq imsemmijin u mingħajr komunikazzjonijiet ma' fondi viċini tant attwali kemm magħmulin wara dan il-kuntratt jew mingħajr l-interkomunikazzjonijiet illi ma jkunux iridu jżommu l-konċedenti jew inkella mibni, taħt id-direzzjoni tal-perit tal-konċedenti, a spejjeż tal-konċessjonarji skond il-pjanta hawn markata dokunent "B" (*final building*) fl-imsemmi kuntratt tat-22 ta' Novembru 1941.[2]"

"Dan il-patt jagħti biss fakoltà lill-atturi; ma jimponix fuqhom oneru jew modalità sabiex jinqdew bil-jedd tagħhom li jieħdu lura l-fond fi tmiem it-titolu tal-konvenuta. In-nuqqas ta' l-atturi li jinqdew b'dik il-fakoltà ma jfissirx illi jitilfu l-jedd li jieħdu lura l-fond; ifisser biss illi ma għażlux li jġiegħlu lill-konvenuta tqiegħed il-bini fil-forma li jagħżlu huma skond l-istess patt, u għalhekk għandhom jeħduh fil-forma li għandu llum.

---

[2] *Fol.* 89.

"Għalhekk, l-eċċezzjoni ma tistax iżżomm lill-atturi milli jieħdu lura l-fond, u l-eċċezzjoni hija miċħuda.

"Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti taqta' l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta u tilqa' t-talbiet ta' l-atturi: tgħid illi s-soċjetà konvenuta qiegħda żżomm il-fond numru 254 f'*Kingsway*, illum Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, mingħajr titolu li jiswa fil-liġi, u tikkundannaha tiżgombra mill-fond fi żmien xahrejn millum. Tikkundannaha wkoll tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

II. L-APPELL

3. Peress illi s-socjeta` konvenuta hassitha aggravata b'din is-sentenza, interponiet appell minnha quddiem din il-Qorti fit-18 ta' Mejju 2006. In succint, is-socjeta` appellanti tilmenta li l-ewwel Qorti laqghet it-talbiet tal-atturi fuq il-bazi ta' zewg konkluzjonijiet li huma legalment zbaljati u dan ghaliex:
(a) l-ewwel Qorti tenniet illi ma kellhiex ghalfejn tidhol fil-kwistjoni jekk wara li spiccat l-enfitewsi, kienx hemm kirja jew le, u,

(b) li anki kieku stess inholqot kirja, is-socjeta` konvenuta issa appellanti ma tgawdix il-protezzjoni tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta peress illi se mai il-konverzjoni minn enfitewsi ghall-kirja saret wara l-emendi tal-ligi li saru fis-sena 1995.

Wara li s-socjeta` appellanti spjegat dawn l-aggravji, hija talbet li din il-Qorti joghgobha thassar is-sentenza ta' l-ewwel Qorti billi tichad it-talbiet ta' l-atturi bl-ispejjez kontra z-zewg istanzi.

4. L-appellati ma pprezentaw l-ebda risposta ghal dan l-appell. Madanakollu d-difensur taghhom deher fl-udjenza tad-19 ta' Mejju 2008 u hemmhekk ikontesta l-appell oralment.

III. KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

5. Din il-kawza giet intavolata sabiex is-socjeta` konvenuta tigi zgumbrata mill-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta wara li l-Qorti tiddeciedi jekk is-socjeta` appellanti ghandhiex titolu fil-ligi sabiex tibqa' zzomm l-istess fond. Il-fatti huma imfissra tajjeb fis-sentenza appellata u in succint huma dawn: L-awturi ta' l-atturi kkoncedew enfitewsi temporanja ghal hamsa u erbghajn sena lis-socjeta` konvenuta, Regency Estates Limited u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. John Tabone Adami datat 11 ta Mejju 1953 (ara fol. 82 et seq). Il-koncessjoni enfitewtika bdiet tiddekorri fl-1 ta' Dicembru 1952 u spiccat fl-1 ta' Dicembru 1997. Klawsola (f) (a fol. 89) kienet taghti l-fakulta` lis-socjeta` appellanti li tikri l-istess fond ghal erba' snin wara t-terminazzjoni ta' l-istess cens. Jidher ukoll illi s-socjeta` appellanti riedet tipprevalixxi ruhha minn din il-fakulta` u ghal dan l-iskop baghtet lis-sidien ittra ufficjali datata 16 ta' Settembru 1996 sabiex tinforma lill-atturi bl-intenzjoni taghha li tibqa' zzomm il-fond b'titolu ta' lokazzjoni u dan kif miftiehem fil-kuntratt imsemmi. Effettivament is-socjeta` appellanti baqghet tokkupa l-fond in kwistjoni wara l-iskadenza tac-cens temporanju.

6. Is-socjeta` appellanti ilmentat illi l-ewwel Qorti naqset li tidhol fil-mertu dwar jekk l-enfitewsi gietx konvertita f'lokazzjoni jew le. L-appellanti sostniet illi jekk jitqies li saret il-konverzjoni, l-erba' snin tal-kirja kienu jiskadu fl-1 ta' Dicembru 2001. Billi l-proceduri quddiem l-ewwel Qorti bdew fis-7 ta' Novembru 2001 u billi f'dik id-data kienu ghadhom m'ghaddewx l-erba' snin imsemmija, isegwi li f'dak il-mument zgur li ma setax jigi argumentat illi t-titolu tas-socjeta` konvenuta kien skada.

7. Is-socjeta` appellanti argumentat illi allura din il-kawza giet intavolata intempestivament. Jekk dan hux minnu jew le jrid jigi determinat wara li jitqies jekk is-socjeta` konvenuta, issa appellanti, kellhiex titolu ta' lokazzjoni jew le. Dan huwa precizament il-mertu tat-tieni aggravju tas-socjeta` appellanti. Madanakollu dan l-ewwel aggravju jista' jitqies minn issa li m'hux gustifikat ghaliex fi kwalunkwe kaz l-azzjoni odjerna tal-atturi setghet tigi salvata skond il-principju tal-*ius superveniens*.

8. It-tieni aggravju tas-socjeta` appellanti jikkonsisti fl-argument illi l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-ligi u tal-fatti meta ddecidiet li meta l-koncessjoni enfitewtika giet konvertita f'lokazzjoni din l-istess lokazzjoni ma kienetx protetta taht Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Is-socjeta` appellanti tissottometti li mhux minnu li kienet inholqot kirja gdida wara l-1 ta' Gunju 1995, li ma bbenefikatx mill-protezzjoni moghtija mill-Kap. 69, izda argumentat li d-dritt ghall-lokazzjoni kien inghata lilha permezz tal-kuntratt ta' enfitewsi ppubblikat fl-1953. Is-socjeta` appellanti targumenta illi allura hija l-ligi tal-kera fis-sehh dak iz-zmien li ghandha tapplika u tirregola l-kirja in kwistjoni.

9. Huwa pacifiku illi l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja kien jaghti l-fakolta` lis-socjeta` appellanti li tipprevalixxi ruhha mid-dritt ta' lokazzjoni ghal erba' snin wara li jaghlaq ic-cens. Dan johrog mit-tieni paragrafu ta' klawsola (f) ta' l-istess kuntratt ta' cens (ara fol. 89 tal-process):
"Jibqa' pero` miftiehem illi meta tispicca l-enfitewsi wara l-perjodu ta' hamsa u erbghin sena, il-koncessjonarji **jkollhom id-dritt li jiehdu l-post b'titolu ta' lokazzjoni ghall-perjodu ta' erba' snin b'kera** li jigi fissat mill-Awtorita' kompetenti jekk ikun hemm, u diversament mill-Perit approvat miz-zewg partijiet….b'dana illi l-koncessjonarji javzaw lill-koncedenti sena qabel l-gheluq ta' l-enfitewsi li jridu il-lokazzjoni"

10. Sabiex is-socjeta` appellanti taghmel uzu minn dan id-dritt ta' lokazzjoni hija kellha tinforma lis-sidien bil-miktub, sa sena qabel, bl-intenzjoni taghha. Is-socjeta` konvenuta fil-fatt baghtet lis-sidien ittra ufficjali (a fol. 269 tal-process) datata 16 ta' Settembru 1996, u cioe` qabel it-terminu ta' sena, kif dettat mill-kuntratt enfitewtiku, li biha informat lill-atturi bl-intenzjoni taghha li tibqa' zzomm il-fond b'titolu ta' lokazzjoni u dan kif miftiehem fil-kuntratt imsemmi.

11. Is-socjeta` appellanti argumentat li l-lokazzjoni in kwistjoni hija rregolata mill-Kap. 69 u cioe` l-ligi applikabbli

ghall-kirjiet fiz-zmien li gie ffirmat il-kuntratt ta' cens temporanju fis-sena 1953. Is-socjeta` appellanti ssostni illi wiehed irid jara x'intenzjoni kellhom il-partijiet fl-1953 meta sar il-kuntratt ta' enfitewsi. Issostni li dak iz-zmien il-partijiet kienu konsapevoli tal-fatt illi bil-ligi kif kienet dak iz-zmien, l-inkwilin kien protett. Is-socjeta` appellanti ssostni li l-partijiet zgur li qatt ma setghu jimmaginaw li ser tidhol emenda li tnehhi l-protezzjoni ghall-kirjiet li jibdew wara l-1 ta' Gunju 1995. Kwindi l-intenzjoni tal-partijiet fl-1953 zgur li kienet illi l-ligi li kellha tapplika kienet il-Kap. 69 kif kien dak iz-zmien.

12. Ma jirrizultax illi l-intenzjoni tas-sidien kienet illi jaghtu l-lokazzjoni tal-fond lis-socjeta` appellanti ghal zmien li jeccedi aktar mill-erba' snin, li jissemmew fil-kuntratt enfitewtiku. Ghalhekk lanqas irrizulta li l-intenzjoni tas-sidien kienet illi tinghata kirja perpetwa u cioe` wahda li tkun tista' tibqa' tiggedded ghal zmien illimitat, kif qeghda ssostni s-socjeta` appellanti. Apparti dan u fi kwalsiasi kaz, l-eventwali kirja ma kellhiex tigi regolata mill-Kap. 69 kif jidher assodat minn dak li sejjer jinghad fil-paragrafi li gejjin.

13. F'dana l-istadju huwa importanti li ssir id-distinzjoni netta bejn dispozizzjoni f'kuntratt, f'dan il-kaz ta' enfitewsi temporanju, li taghti l-fakulta` ta' ftehim ta' lokazzjoni u l-kuntratt ta' lokazzjoni nnifsu li jkun gie debitament formalizzat mill-partijiet. Is-socjeta` appellanti donnha qeghda tippretendi illi meta saret il-koncessjoni enfitewtika, bis-sahha tal-istess kuntratt, saret ukoll il-koncessjoni ta' lokazzjoni ghal erba' snin. Izda dan mhux il-kaz. Kulma ghamlu l-partijiet fuq dak il-kuntratt, permezz ta' din il-klawsola, kien illi hasbu ghall-krejazzjoni ta' eventwali lokazzjoni ghal erba' snin wara li dan ic-cens temporanju kellu jiskadi.

14. Il-klawsola (f) fuq citata kienet ukoll tirrikjedi mill-partijiet illi jiftehmu fuq il-kwantum tal-kera li kellha tibda tithallas lis-sidien. Fl-imsemmija klawsola jinghad *inter alia:*

"…b'kera li jigi fissat mill-Awtorita` kompetenti jekk ikun hemm, u diversament mill-Perit approvat miz-zewg partijiet".

15. F-fehma ta’ din il-Qorti din il-klawsola, ma tistax titqies bhala koncessjoni ta’ lokazzjoni moghtija fiz-zmien li nghata c-cens temporanju. Din il-klawsola tikkontjeni semplicement promessa ta’ lokazzjoni u promessa li l-kundizzjonijiet fl-eventwali kuntratt ta’ lokazzjoni ma kellhomx ikunu inqas vantaggjuzi ghas-sidien minn dawk li kien hemm fil-kuntratt ta’ cens tremporanju in kwistjoni. Effettivament dawn il-kundizzjonijiet qatt ma gew maqbula bejn il-kontendenti u ghalhekk il-promessi in kwistjoni qatt ma gew debitament implimentati fi ftehim li jorbot lill-partijiet.

16. F’dan il-kuntest ghandu jigi rilevat li l-ligi trid illi kuntratt ta’ lokazzjoni maghmul <u>ghal aktar minn sentejn</u> jigi redatt permezz ta’ skrittura bejn il-partijiet u mhux ikun semplicement ftehim verbali. Ghalhekk, anki jekk, ghall-grazzja ta’ l-argument, wiehed kellu jqis li seta’ ntlahaq ftehim bejn il-partijiet dwar il-kirja, xorta wahda kien hemm nieqes ir-rekwizit tal-formalita` ta’ l-iskrittura. Precizament, l-Artikolu 1233 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta jghid hekk:
“Bla hsara tal-kazijiet li fihom il-ligi, espressament taghmel mehtieg l-att pubbliku, ghandhom isiru b’att pubbliku jew b’kitba privata, taht piena ta’ nullita` –

“(e) il-kiri ta’ immobbli ghal zmien ta’ izjed minn sentejn ghal dak li hu bini, jew minn erba’ snin, ghal dak li hu raba;”

17. Din il-ligi kienet tapplika wkoll fiz-zmien meta ghalaq il-kuntratt ta’ cens u allura, din il-Qorti hija tal-fehma illi meta c-cens temporanju skada u ma sar l-ebda kuntratt ta’ lokazzjoni bil-miktub, allura ma jista’ jkun hemm l-ebda dubbju li ma kienet tezisti ebda lokazzjoni valida bejn il-kontendenti.

18. Ghal dawn ir-ragunijiet, tichad l-appell, tikkonferma *in toto* s-sentenza appellata moghtija mill-ewwel Qorti fit-2 ta’ Mejju 2006 u tordna li t-terminu ta’ xahrejn li kien gie prefiss mill-ewwel Qorti ghall-izgumrament tas-socjeta` konvenuta mill-fond in kwistjoni ghandu jibda jiddekorri

mil-lum. Fl-ahharnett tikkundanna lis-socjeta` appellanti sabiex thallas l-ispejjez anke ta' din l-istanza.

< Sentenza Finali >

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