MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' April, 2015

Citazzjoni Numru. 14/2012

Nicholas *sive* Colin Brincat

-vs-

Kevin Brincat u martu Nadia Mary Brincat għal kull interess li jista' jkollha.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fis-6 ta' Jannar 2012 minn Nicholas *sive* Colin Brincat, fejn ġie premess:

Illi l-esponenti huwa proprjetarju tal-fond garaxx magħruf bl-isem "Colin" [ġja' "Spring"], bla numru uffiċjali, fi spazju pubbliku ċjoe' Pjazza bejn St. Louis Street u Immaculate Conception Street, Msida.

Illi dan il-garaxx kien soġġett għall-użufrutt tal-ġenituri tal-esponenti. Henry u Maria Dolores *sive* Doris konjuġi Brincat.

Illi l-imsemmi użufrutt intemm bil-mewt ta' Henry Brincat li seħħet fil-25 ta' Jannar, 2004 u bir-rinunzja ta' Dolores *sive* Doris Brincat għall-istess użufrutt, hekk kif jirriżulta mid-dokument anness u mmarkat bħala Dok. A.

Illi tul il-perjodu tal-użufrutt, il-konjuġi Brincat awtorizzaw lill-intimati jew min minnhom, biex jużaw il-garaxx proprjeta' tal-esponenti suriferit.

Illi wara t-terminazzjoni tal-użufrutt l-esponenti talab lill-intimati sabiex jivvakaw mill-garaxx proprjeta' tiegħu, iżda pero' dawn baqgħu inadempjenti.

Illi l-intimati ilhom żmien twil ma jużaw l-imsemmi garaxx u dan minkejja li qed iżommu ċ-ċavetta tiegħu.

Għaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-esponenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kull dikjarazzjoni meħtieġa skond il-Liġi:

1. Tiddikjara li l-intimati m'għadx għandhom jedd jokkupaw il-fond garaxx magħruf bl-isem "Colin" [ġja "Spring"], bla numru uffiċjali, fi spazju pubbliku ċjoe' Pjazza bejn St. Louis Street u Immaculate Conception Street, Msida

2. Tordna l-iżgumbrament tal-intimati Kevin Brincat u Nadia Mary Brincat mill-fond magħruf bl-isem "Colin" [ġja' "Spring"], bla numru uffiċjali, fi spazju pubbliku ċjoe' Pjazza bejn St. Louis Street u Immaculate Conception Street, Msida, f'terminu qasir u perentorju li tiffissa din l-Onor Qorti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minna nġunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Kevin Brincat u martu Nadia Mary Brincat ippreżentata fit-3 ta' Frar 2012 fejn ġie eċċepit:

1. Preliminarjament, l-eċċipjenti jeċċepixxu bir-rispett l-inkompetenza *ratione materiae* ta' din l-Onor Qorti peress li huma jiddetjenu l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u kull kwisjtoni konnessa ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u / jew fondi kummerċjali taqa' fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera,

2. Dejjem preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rinunzja għall-użufrutt, użu u tgawdija tal-*garage* in kwistjoni da parti ta' Maria Dolores *sive* Dors Brincat permezz tal-kuntratt datat tmintax ta' Awissu, elfejn u ħdax (2011) ma tiswiex peress li saret b'qerq u bi ħsara tad -drittijiet tal-eċċipjenti;

3. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-eċċipjenti jiddetjenu l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' lokazzjoni, kif jirriżulta, fost affarijiet oħra, anke mill-iskrittura hawn anness u mmarkata bħala "Dok KB1" u għalhekk t-talbiet attrici ma jistħoqqux li jkunu milqugħa,

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skond il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-attur li sa minn issa jibqa' nġunt in subizzjoni.

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali;

Rat il-verbal tas-seduta tat-23 ta' Frar 2015 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza wara li saret id-debita trattazzjoni mid-difensuri rispettivi;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher mir-rikors promotur l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond imsemmi fl-istess rikors; huma qed jibbażaw t-talba tagħhom billi skond huma, li l-konvenuti ma għandhom ebda titolu biex jokkupawh.

Illi l-eċċezzjoni tal-konvenuti hija li l-attur qed jokkupa l-fond billi għandu t-titolu ta' kera u allura l-Qorti lanqas għandha kompetenza

biex tisma' l-kawża; u li l-att illi permezz tiegħu saret ir-rinunzja tal-użufrutt fuq il-fond in kwistjoni kien null.

Illi kif appena ssemma l-konvenuti eċċepew l-ewwel li din il-Qorti ma kellhiex kompetenza tisma' u taqta' l-kawża u l-istess kawża kellha tigi ntavolata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Biss kif ġie osservat fil-kawża deċiża fit-28 ta' Marzu 2014 mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"George Falzon vs Raymond Buttigieg"**:

*"Huwa paċifikament aċċettat illi l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-*eċċezzjoni, *mogħtija mit-termini tal-azzjoni attriċi. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi tagħhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha teżerċita l-ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha;"* ***"Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et"*** *(Appell deċiż fis-7 ta' Ottubru 1997).*

Illi l-Prim Awla tal-Qorti Civili ġja' kellha okkażjoni tiddeċiedi dan il-punt fil-kawża fl-ismijiet ***"Dottor Francis Saliba et vs C. Boffa Company Limited et"*** *deċiża parzjalment fil-25 ta' Frar 2009. Il-Qorti hemmhekk għamlet referenza għall-artikolu 47 (3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta illi jgħid illi:*

"Iżda l-kawzi li fihom jidħlu … inkluża kull talba għal żgumbrament jew tkeċċija minn beni mmobbli kemm urbani u kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqogħdu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta' dik il-Qorti ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati …".

Illi l-Qorti qalet illi "l-abbli difensur tal-socjeta' konvenuta qed jargumenta illi l-persuna mħarrka trid tkun tabita ordinarjament fil-fond in kwistjoni u allura l-Prim' Awla hija kompetenti biss fuq kawżi ta' żgumbrament jew tkeċċija minn fondi abitati bħala residenza ordinarja tal-soċjeta' konvenuta. Madankollu eżami tas-subartikolu juri biċ-ċar illi dan mhux il-każ; il-konvenut irid ikun jabita fil-limiti tal-ġurisdizzjoni tal-Qorti iżda żgur mhux neċessarjament f'dak il-fond li dwaru jkun ġie mħarrek. Infatti fejn tidħol ir-residenza ordinarja l-artikolu jsemmi ġurisdizzjoni u mhux kompetenza għaliex huwa ovvju li l-kompetenza ta' din il-Qorti toħroġ mill-fatt li l-atturi qed jitolbu żgumbrament."

Illi l-Qorti tal-Appell (Sede inferjuri) elenkat diversi sentenzi fir-rigward fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***"Victor Peralta et vs Maria Curmi et"*** *(8 ta' Ġunju 2005). Fost affarijiet oħra qalet illi: "in linea ta' prinċipju ġenerali ġie bosta drabi deċiż illi talba għall-iżgumbrament minħabba vjolazzjoni ta' patt espress jew taċitu kontrattwali kienet tispetta b'kompetenza lit-tribunal ordinarju. Sa mill-bidunett tal-introduzzjoni tal-liġi (illum il-Kapitolu 69) ġie ritenut illi dan 'contempla la* *<u>rilocazione</u>* *ma non lo* *<u>scioglimento</u>* *del contratto di locazione*. (sottolinear tal-Qorti). *Tale scioglimento e' di competenza della Prim Aula del Corte Civile… Lo sgombramento rientrante nella competenza della Giunta per il Regolamento dei Fitti e' solamente inteso ad impedire la rilocazione."* ***("Carmela Galea vs Filippo Gatt" –*** *Appell Ċivili deċiż fl-1 ta' Ġunju 1931). Fl-istess sentenza ġew ċitati wkoll dawn is-sentenzi: Vol. XXXIII p I pagna 685 u 805;* ***"Innocenzo Debattista et vs Giovanni Farrugia"*** *(Appell deċiż fl-4 ta' Diċembru 1957;* ***"Madeline Muscat vs Lina Edwardson"*** *(Appell Inferjuri deċiż fit-2 ta' Marzu 1977);* ***"Arthur Fenech vs Michael Vella"*** *(Appell deċiż fis-16 ta' Ġunju 1992) u* ***"Rosina Grima vs Joseph Vella proprio et nomine"*** *(Appell deċiż fl-14 ta' April 1997).*

*Illi huwa pero' importanti li wieħed jissottolinea li **dawn is-sentenzi kollha fuq imsemmija ġew deċiżi qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 1525 fis-sena 2009** u għalhekk illum għandhom valur relattiv ħafna. Dan l-artikolu jgħid fost affarijiet oħra illi:*

"Il-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar ta' abitazzoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'."

*Illi fil-kawża fl-ismijiet **"Camilleri vs International Trading Co. Ltd"** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2011, dik l-istess Qorti qalet illi:*

"Jidher ċar allura li l-leġislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordijiet rispettivi. Kif ġja' ssemma, il-kompetenza ta' Qorti jew tribunal tiġi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawża u f'dik odjerna huwa ċar li l-atturi qed jagħmlu t-talba tagħhom a bazi tal-fatt li s-soċjeta' konvenuta ma jistħoqqilhiex tibqa' tiddetjeni l-fond in kwistjoni. Din id-deċiżjoni pero' palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-atturi li s-soċjeta' konvenuta naqset mill-obbligi tagħha skond l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn il-kontendenti. Għalhekk ma hemmx dubju għall-Qorti li din hija waħda minn dawk il-vertenzi li l-leġislatur ried jirrimetti fil-ħoġor tal-Bord imsemmi permezz tal-introduzzjoni tal-artikolu 1525."

*Illi dan l-insenjament ġie wkoll applikat fis-sentenza fl-ismijiet **"Elizabeth Schembri vs Irene Fleri Soler"**, deċiża minn dik il-Qorti fil-31 ta' Mejju 2013).*

Illi din il-Qorti hija ben konxja li l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuti huma relatati intimament u setgħu ġew mistħarrġa u deċiżi flimkien, u dan għaliex kjarament biex il-Prim' Awla ma jkollhiex kompetenza jrid ikun hemm kirja – iżda l-attur ma hux jirrikonoxxi dan, tant li fir-rikors promotorju qed jitlob dikjarazzjoni li l-konvenuti qed jokkupaw il-fond ***bla titolu.*** *Jekk huwa hekk allura ma hemmx dubju li l-foro ndikat huwa appuntu l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili. Tajjeb wieħed iżid li fil-kawżi msemmija aktar qabel li ġew deċiżi favur din l-eċċezzjoni wara l-emendi tal-2009 kienu l-istess atturi li ndikaw fir-rikors promotorju illi l-konvenut jew konvenuta kienu jokkupaw il-fond tramite ftehim ta' lokazzjoni.*

*Illi f'dan il-każ, inġabru provi dwar l-eċċezzjoni tal-konvenuti li huma għandhom titolu ta' kera iżda s-sentenza ngħatat biss dwar l-eċċezzjoni tal-kompetenza; u filwaqt li kif ġja' ssemma mingħajr dubju l-kompetenza toħroġ mill-att promotorju, jekk it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti tiġi milqugħa, l-attur ikollu allura xorta waħda jirrikorri għall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid jieħu pussess tal-fond in kwistjoni – iżda mbagħad fuq kawżali għal kollox differenti għaliex tkun ġiet stabbilita ġudizzjarjament relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. Għalhekk la darba l-Ewwel Qorti ddeċidiet biss, kif ġiet mitluba tagħmel, fuq l-ewwel eċċezzjoni hija għamlet sew li kkonċentrat fuq it-****talba tal-attur*** *(kif iddikjarat is–sentenza* ***"Refalo vs Azzopardi"*** *fuq imsemmija) li kienet titlob l-iżgumbrament fuq il-kawżali li l-konvenuti ma għandhomx titolu, u allura kkonkludiet ġustament li fuq dik il-bażi li hija kellha l-kompetenza tisma' l-kawża u tiddeċidiha."*

Illi fi kliem ieħor allura l-Qorti tal-Appell iddeċidiet illi fejn l-attur jallega li l-konvenut ma għandux titolu, hija l-Prim' Awla li għandha kompetenza tisma' l-każ. Dan jagħmel sens anke loġiku għaliex il-kompetenza ma tistax tiġi miċħuda sempliċement għaliex il-konvenut jeċċepixxi illi għandu titolu ta' lokazzjoni; naturalment

dejjem sta għall-attur li jipprova li l-konvenut ma għandux titolu. Allura l-eċċezzjoni tal-kompetenza hija miċħuda.

Illi kwindi l-Qorti trid tara jekk il-konvenut għandux titolu validu skond il-liġi biex jokkupa l-fond. Ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Saviour Zammit vs Joseph Galea et"** (30 ta' Marzu 2001) illi l-kliem *'bla titolu'* espress f'att ġudizzarju promotur, *kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-attriċi li jkun ippropona l-kawża kontra l-konvenuta li jkun qiegħed jokkupa l-fond tiegħu. Ma kienx allura biżżejjed għall-konvenut illi hu jkun qiegħed jippossjedi l-fond bis-saħħa ta' relazzjoni ġuridika leġittima, kienet x'kienet, li kellu ma' xi ħadd, kien min kien. Kellu jipprova illi tali relazzjoni ġuridika leġittima kienet teżisti bejnu u bejn l-attriċi."*

Illi matul il-kors tal-kawża rriżulta li oriġinarjament il-fond in kwistjoni kien proprjeta' tal-ġenituri tal-partijiet li trasferewh lill-attur u żammew id-dritt tal-użufrutt fl-1994 (atti Nutar Maurice Gambin); eventwalment wara l-mewt tal-missier, omm il-partijiet Doris Brincat irrinunzjat għal dan l-użufrutt permezz ta' att pubblikat minn Nutar Isabelle Gonzi fl-2011 (fol 4). Fl-2003 il-ġenituri tal-partijiet li allura kienu l-użufruttwarji, krew il-fond lill-konvenut (fol 40, għalkemm mhux iffirmat fl-aħħar parti tiegħu) u fl-1 ta' Settembru 2003 inħarġet riċevuta minnhom li fiha ddikjaraw illi kienu rċevew kera għal ħamsin sena (fol 16) fl-ammont ta' Lm2,500.

Illi qabel xejn l-eċċezzjoni tal-konvenuti illi l-att li permezz tiegħu Doris Brincat irrinuzjat għall-użufrutt tagħha huwa null hija respinta għaliex *'semmai'* din il-kwistjoni kellha tkun soġġetta għal kawża *'ad hoc'* u mhux intavolata bħala eċċezzjoni. F'kull każ mid-depożizzjoni tal-istess Doris Brincat, il-Qorti hija ċerta li kienet konsapevoli ta'

x'qed tagħmel u mhux indotta bil-qerq biex tagħmel ir-rinunzja tagħha. Għalhekk żgur ma hemmx provi li l-eċċezzjoni anke fil-mertu hija fondata.

Illi l-punt kardinali allura huwa jekk il-konvenuti, a bażi tal-provi mressqa għandhomx titolu biex jibqgħu jokkupaw il-fond. Il-kirja in kwistjoni saret fl-2003 u allura ma japplikawx għaliha l-provvedimenti tal-Kap 69 iżda għandha tkun regolata kompletament mill-Kodiċi Ċivili. Dan jirregola kirjiet minn użufruttwarji fl-artikolu 1530 (qabel kien iġib in-numru 1619) li jgħid illi:

1530. *(1)* *"L-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt fede kommess jew b'użufrutt, jew taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall, jiswa wkoll kwantu għas-suċċessuri tiegħu, jekk ikun sar taħt kundizzjonijiet ġusti, u għal żmien mhux iżjed minn tmien snin, fil-każ ta' raba', jew erba' snin, fil-każ ta' bini, jew għal żmien soltu skont l-użu, fil-każ ta' ħwejjeġ mobbli, jew għal kull żmien aqsar minn kull wieħed miż-żminijiet fuq imsemmija, fil-każ ta' beni li l-kiri tagħhom għal aktar minn dak iż-żmien aqsar huwa pprojbit.*

(2) Il-kiri mogħti għal żmien itwal mill-persuna li tippossjedi l-ħaġa kif jingħad hawn fuq, jiġi, fuq talba tas-suċċessuri tiegħu fil-pussess tal-ħaġa, imnaqqas għaż-żmien xieraq, u dan iż-żmien jibda jgħodd minn dakinhar tal-kuntratt."

Illi għalhekk biex kirja simili tkun tiswa trid tkun magħmula b'kundizzjonijiet ġusti u ma tiswiex għal aktar minn erba' snin fil-każ ta' fondi urbani kif huwa l-każ preżenti.

Illi fil-fehma ta' din il-Qorti fost l-aħjar pronunzjamenti li kellna mil-Qrati tagħna f'każijiet simili kienet dik tal-kompjant Imħallef Maurice Caruana Curran fis-sentenza tiegħu fil-kawża fl-ismijiet **"Markiż John Scicluna vs Frank Scicluna"** (Prim' Awla 23 ta' Frar 1965). Naturalment peress li ftit wara bdiet tiġi applikata t-teorijia li l-Kap. 69 kellu japplika anke għal dawn il-kirjiet, għal snin twal dawn it-tip ta' sentenzi kienu allura ikkondizzjonati mis-sentenza **"Zahra vs Frendo"** illi applikat il-Kap. 69 anke għal dawn il-kirjiet. Illum li dan żgur ma hux il-każ, tajjeb li l-ġurisprudenza preċedenti terġa' tiġi eżaminata sew.

Illi f'din is-sentenza appena ċitata l-Qorti qalet fost affarijiet oħra illi:

"L-artikolu 1619 (illum 1530) mhuwiex ħlief espedjenti suġġerit mill-esiġenzi prattiċi biex jirrikonċilja l-interess tal-proprjetarju ma' dak tal-inkwilin u biex jassikura li l-inkwilin igawdi l-fond almenu għal xi żmien raġonevoli u mhux intiż biex jipperpetwa d-drittijiet tal-inkwilin kif issa qed jitlob il-konvenut. Meta jispiċċa d-dritt tal-proprjetarju li għandu titolu temporanju u riżolubbli, żewġ prinċipji jsibu ruħhom in konflitt; wieħed strettament ġuridiku li ma jittollerax li l-lokazzjoni tkompli wara l-estinzjoni tad-dritt tas-sid preċedenti, u dan għar-raġuni manifesta li s-sid li spiċċa ma setax jiddisponi minn iżjed milli kellu; u d-dritt ekwitattiv li jesiġi li d-dritt tal-kerrej ikun ta' ċerta stabbilita', ċjoe' li ma jkunx konfrontat bil-possibbilta' li jkollu jabbanduna l-fond mingħajr intervall raġonevoli fuq li jikrih. Fl-istess ħin, dan il-prinċipju ekwitattiv li ma jikkontemplax biss l-interessi tal-inkwilin, imma anke dawk tal-proprjetarji tal-fond biex fost affarijiet oħra ma jinkeriex bi prezz vili stante l-inċertezza jew il-kaduċita' tal-lokazjoni. ***L' indole di siffatta disposizione per derogare la medesima ai principi di comune ragione. E' tutt' affatto eccezionale' Ricci, Vol. II, paragrafu 170)".***

Illi l-Qorti enfasiżżat ukoll illi t-terminu ta' erba' jew tmien snin kontemplat fl-artikolu in kwistjoni huwa **terminu massimu**. Sentenza oħra f'dan is-sens hija dik fl-ismijiet **"Gabriele vs Zahra"** (Qorti tal-Appell Inferjuri, 26 ta' Ġunju 1957) fejn ingħad illi *"s-suċċessuri għandhom jirrispettaw il-lokazzjoni biss u limitatament għal-lokazzjoni jew rilokazzjoni li tkun miexja u terminata din l-okkupant għandu jagħti lura l-post lis-suċċessuri in bażi għall-prinċipju 'solutio jure dantis solvitur et jus accipentis'."* Il-Qorti tirreferi wkoll għas-sentenza **"Domenico Vella vs Benigno Cuschieri"** (deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Marzu 1948).

Illi għalhekk in vista ta' dan kollu, il-Qorti hija tal-fehma li l-eċċezzjoni tal-konvenuti f'dan is-sens mhijiex proponibbli. Għandu jingħad ukoll lanqas ma l-Qorti tqis li l-kirja saret *taħt kundizzjonijiet ġusti* fir-rigward tas-sidien meta tħallset il-kera kollha dovuta għal ħamsin sena (jekk fil-fatt sar hekk għaliex il-Qorti għandha d-dubji tagħha kemm fil-fatt għadda dan il-ħlas); Dan għaliex kien ifisser li s-sid kellu jħalli lill-konvenuti jokkupaw il-fond mingħajr il-ħlas tal-kera sas-sena 2053! Kwindi tħares minn fejn tħares lejha l-pożizzjoni tal-konvenuti f'din il-kawża mhijiex tenibbli.

Illi l-abbli difensur tagħhom fit-trattazzjoni tiegħu qal li anke jekk jiġi applikat l-artikolu 1530 l-assistiti tiegħu għandhom jibbenefikaw minn kirja ta' erba' snin li jiddekorru minn meta intemm l-użufrutt – argumenta allura li l-azzjoni kienet intempestiva. F'dak il-każ allura, il-kirja kellha tintemm f'Awissu 2015. Din il-Qorti bħala prinċipju ma taqbilx ma' dan l-argument għaliex meta l-liġi ssemmi l-erba' snin, issemmih kif ġja' ngħad bħala terminu massimu u allura ma jistax jiġi estiż għal ħdax-il sena kif ikun il-każ jekk dan l-argument jiġi applikat u aċċettat. Ma hemmx dubju li kif issemma fis-sentenza **"Scicluna vs Scicluna"**, il-konvenuti gawdew il-fond imsemmi biżżejjed u ma jistgħux allura jgħidu li ħadux il-benefiċċju tal-kirja.

Illi f’kull każ pero’ peress li t-terminu ndikat huwa ftit xhur ’il bogħod, il-Qorti se tagħti lill-konvenuti erba’ xhur żmien biex jiżgumbraw ħalli f’kull każ biex ikun għaddew anke l-erba’ snin mir-rinunzja (anke jekk il-pożizzjoni tagħha għamlitha ċara biżżejjed) u b’hekk tapplika d-duttrina tal-***jus superveniens*** u dan għaliex *il-fondament ta’ dan huwa preċiżament l-ekonomija tal-ġudizzju u tal-ispejjeż.* (**“Vella vs Dr Galea”** – Vol XXXIII-i-254). Ara wkoll fir-rigward is-sentenzi tal-Qorti tal-Appell (sede inferjuri) fl-ismijiet **“Paul Azzopardi vs Maria Lourdes Sciberras”** – tat-12 ta’ Frar 1996, u dik tal-Qorti tal-Kummerċ fl-ismijiet **“David Clarke nomine vs Dr Marco Griscti nomine”**.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa’ t-talbiet kollha attriċi, u għall-fini tat-tieni talba tipprefiġġi terminu ta’ erba’ xhur.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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