MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

**ONOR. IMHALLEF
FRANCO DEPASQUALE**

Seduta tas-17 ta' Frar, 2003

Appell Civili Numru. 470/1991/1

Cecil Azzopardi, Louis Azzopardi f'ismu proprio u bhala prokuratur u in rappresentanza ta' Joseph Azzopardi, Edgar Azzopardi, Anton Azzopardi, Mary Griscti Soler, Lilian Gambina, Albert Vincenti, Louis Vincenti u Rosemarie Vincenti

Vs

Josephine Montalto ghan-nom u in rappresentanza ta' Montreal Company Ltd u Mary Borg Barthet, Valentine mart Alfred Caruana u l-istess Alfred Caruana bhala kap tal-komunjoni tal-akkwisti u amministratur tal-

beni parafernali ta' martu ghal kull interess li jista' jkollu.

Il-Qorti;

I Preliminari

1. Illi bic-Citazzjoni prezentata quddiem il-Qorti tal-Kummerc (in segwitu Prim Awla tal-Qorti Civili), l-atturi, wara li ippremettew illi permezz ta' kuntratt tas-17 ta' Dicembru 1970, in atti Nutar Dottor George Bonello Du Pius (Dok "A"), it-Tabib Dottor Edgar Azzopardi, aventi kawza tal-atturi, ikkonceda t-terran 47A, South Street, Valletta, b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal zmien ghoxrin (20) sena mill-l ta' Jannar 1970, lill-ispizjar George Borg Barthet, aventi kawza tal-konvenuti Mary Borg Barthet, Valentine Caruana u Alfred Caruana; illi l-perjodu tal-koncessjoni enfitewtika temporanja fuq imsemmja ghalaq fil-31 ta' Dicembru 1990; illi rrizulta li l-fond huwa okkupat mill-konvenuta Josephine Montalto nomine; illi l-konvenuti jew min minnhom qeghdin jokkupaw il-fond fuq imsemmi minghajr ebda titolu validu fil-Ligi; illi l-konvenuti irrifjutaw li johorgu mill-fond fuq imsemmi nonostante li gew interpellati anke ufficjalment biex jaghmlu hekk –TALBU lil dik il-Qorti sabiex (1) tiddikjara, jekk hemm bzonn, illi l-konvenuti qed jokkupaw il-fond 47A, South Street, Valletta, minghajr ebda titolu validu fil-Ligi u (2) tikkundannahom jew min minnhom biex jizgumbraw mill-istess fond 47A, South Street, Valletta, fiz-zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dik il-Qorti. Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri ufficjali tal-31 ta' Jannar 1991, tal-21 ta' Mary 1991, u tal-Protest tas-26 ta' Marzu 1991, kontra l-konvenuti jew min mnnhom. Il-konvenuti huma ingunti ghas-subizzjoni. B'riserva ta' kwalunkwe dritt appartenenti lill-atturi ghad-danni ta' kwalsiasi natura, partikolarment ghall-okkupazzjoni illegali tal-fond.

2. Illi bin-Nota tal-Eccezzjonijiet taghha, il-konvenuta Josephine Montalto nomine, eccepiet illi t-talbiet attrici, in

quanto diretti kontra taghha huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li s-socjeta` konvenuta minnha rapprezentata ghandha titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond meritu tal-kontestazzjoni. Salvi eccezzjonijiet ohra.

3. Illi l-konvenuti l-ohra Mary Borg Barthet, Valentine Caruana u Alfred Caruana eccepew illi huma m'humiex il-legittimi kontradittturi f'din il-kawza u ma ghandhom l-ebda interess u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra l-atturi.

4. Illi bis-sentenza taghha tal-24 ta' Settembru 1997, l-ewwel Onorabbli Qorti, allura Prim Awla tal-Qorti Civili, iddecidiet l-azzjoni tal-atturi billi laqghet it-talbiet taghhom, fis-sens li ddikjarat illi l-kirja in kwistjoni ma tistax tkun wahda valida fil-konfront tal-atturi ai termini tal-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili u f'dan is-sens waslet ukoll ghall-konkluzjonijiet li t-talbiet attrici, anke fin-nuqqas ta' eccezzjoni specifika tal-konvenuti, jistghu iwasslu ghall-finalita` ta' zgumbrament. Ghalhekk dik il-Qorti ikkundannat lill-konvenuta Josephine Montalto nomine biex fi zmien xahrejn mid-data tal-istess sentenza tizgombra millfond 47A, South Street, Valletta, bl-ispejjez kontra taghha.

Bl-istess sentenza il-konvenuti l-ohra gew liberati mill-osservanza tal-gudizzju a spejjez tal-atturi, peress li dak minnhom eccepit, irrizulta provat.

5. L-ewwel Onorabbli Qorti waslet ghal dawn il-konkluzjonijiet wara li kkundannat hekk:-
"Illi bhala fatt minkejja dak li jsostnu l-atturi fl-osservazzjonijiet taghhom ma jidhirx illi jista` jkun ikkontestat illi bejn l-enfitewta temporanju u s-socjeta` konvenuta kienet saret skrittura privata ta' lokazzjoni. Dan jemergi mix-xhieda tal-Avukat Dr Aldo Vella mil-liema xhieda jirrizulta wkoll l-izball li kien sar fil-kelma Montalto flok Montreal u r-ragunijiet ghal dan l-izball.

Dwar dan il-punt, il-Qorti tikkondividi il-parir ta' l-ewwel Perit Legali (konfermat ukoll fir-relazzjoni ulterjuri). Ricevuti tal-kera li nharrgu kienu fil-parti l-kbira taghhom

intestati favur Montreal Company Limited li kienet ovvjament persuna legali li assumiet il-kera u mhux Montalto Co. Ltd,, socjeta` li ma kienetx ezistenti, jew ahjar qatt ma giet iffurmata bejn il-partijiet fl-iskrittura li saret fit-8 ta' Gunju 1982.

Il-punt kruccjali ta' din il-kawza hija l-interpretazzjoni li trid tinghata lill-artiklu 1530 sub artiklu 1 ta-Kodici Civili Kapitlu 12 li hekk jghid:

~Il-ghoti b'kiri minn dak li jkun jipposjedi il-haga taht fede kommess, jew b'uzu frutt, jew taht titolu iehor temparanju jew li jista' jinhall, jiswa wkoll quantum ghas-successur tieghu jekk ikun sar taht kondizzjonijiet gusti … …~

Il-Perit Legali originali wara li kkonsidra l-interpretazzjoni li nghatat lil dan l-artiklu mill-gurisprudenza taghna li segwiet il-kawza ta' Zahra vs. Frendo deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-21 ta' Frar 1969, ikkonkluda li l-kondizzjonijiet fl-asjem taghhom kienu gusti minkejja illi l-inkwilin kien inghata d-dritt ghas-sullokazzjoni li mhux solitament tinghata lill-inkwilin. *~Fl-opinjoni ta' l-esponent ma jidhirx li hemm xi kondizzjoni fil-ftehim ta' lokazzjoni li tista` tigi deskritta bhal ngusta* ~ Aktar tard ~ *L-eponenti ghalhekk jissottometti li ma giex ippruvat li l-kondizzjonijiet tal-kirja bejn Borg Barthet u Montalto saret b'kundizzjonijiet mhux gusti u ghalhekk il-verzjoni ghandha tigi rigettata.*~

Jidher illi l-Perit Legali originali naqas milli jezamina fid-dettal kwistjonijiet legali ta' certu mportanza almenu fir-rigward tal-quantum tal-kera bhala wahda mill-kondizzjonijiet li kellhom ikunu 'gusti'. Hekk perezempju ma kkummentax dwar iz-zmien meta l-kirja ghandha tigi ezaminata – jekk huwiex mal-ftehim ta' lokazzjoni jew meta jintemm it-titolu temporanju. Lanqas ma sar ezami minnu dwar il-kriterji li ghandhom jigu addottati – jekk kellhomx jigu adoperati kriterji soggettivi jew dawk oggettivi u f'dan il-kaz liema kritejri oggettivi.

Dawn il-konsiderazzjonijiet invece gew mistharrga mill-Periti Legali addizzjonali li anke ikkwotaw gurisprudenza ricenti tal-Qorti ta' l-Appell li f'certi kazijiet din il-Qorti kif

preseduta iffurmat parti minnha kif kollegjalment komposta (Moroni Viani vs. Vella – 21/4/95).

Huma ghalhekk fuq dan il-punt ezaminaw il-kondizzjonijiet ta’ l-istess kirja u jekk din kienitx gusta w ekwa fil-konfront tad-direttarju jew successuri tieghu.

Il-Perit Addizzjonali Dr Philip Sciberras wasal ghall-konkluzjoni illi a bazi ta’ l-indici ta’ l-inflazzjoni li jinstab fl-iskeda ta’ l-Att XXII tal-1979, il-kirja fi zmien tad-devoluzzjoni ta’ l-enfitewsi fl-1990 kienet ~ *la kienet baxxa u wisq anqas ingiusta’* (Fol 191).

Huwa ghalhekk ghazel isegwi dak ritenut fis-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell, Moroni Viani vs. Vella, li z-zmien li kellu jitqies, kien il-mument tal-konsolidazzjoni u mhux il-mument tal-kirja – f’dan il-kaz ghalhekk fl-1990 u mhux 1983.

Qabel pero` ma ezamina din il-kwistjoni li dwarha kien hemm diskordju ta’ opinjoni bejn il-Periti Legali, huwa ezamina il-validita` tal-kirja mil-lat ta’ l-Artiklu 1530 tal-Kodici Civili u kif dan gie nterpretat mill-gurisprudenza taghna in konformita` ma dak li jipprovdi l-Kap 69 dwar prorogazzjoni tal-kirja wara z-zmien stipulat.

Apparti pero` miz-zmien meta kellha titqies il-kera, il-konkluzjoni ta’ dan il-Perit addizzjonali hija wahda oggettiva – komparazzjoni tal-ammont tac-cens ma dak tal-kera b’referenza ghaz-zieda fl-indici ta’ l-inflazzjoni.

Il-Perit addizzjonali l-iehor Dr Tonio Mallia ghamel rapport separat fejn iddikjara li fil-waqt li qabel ma’ l-konkluzjoni tal-Periti li t-talbiet attrici kellhom jigu milqugha peress li l-kirja li saret mill-emfitewta ma kienetx taht kondizzjonijiet gusti ma qabilx mal-mod kif il-kera kellha tigi ffissata.

Fl-ewwel lok, isostni illi z-zmien li kellu jigi ezaminat, kien il-mument ta’ l-ghoti tal-lokazzjoni. Kien f’dan il-mument li wiehed kellu jezamina jekk il-kera kienetx wahda gusta – kien hawn fejn l-emfitewta, b’titolu temporanju, kellu

jissalvagwardja l-interess tas-sid propjetarju. X’seta’ jigi wara huwa ma kellux kontroll fuqu.

Apparti minn dan pero` ma jaqbilx mat-test oggettiv. Il-kriterji li kellhom jigu operati, jekk mhux il-valur tas-suq, pero` il-valur ta’ dak il-fond partikolari x’kien jiswa fiz-zmien tal-lokazzjoni.

Ezaminat dawn il-fatturi u r-rapporti tal-Periti addizzjonijiali Tekniku hu jsostni li anke l-quantum tal-kera fi zmien il-lokazzjoni ma kienetx kera gusta.

Il-Perit Addizzjonali kollha pero` qablu illi l-kundizzjonijiet l-ohra kollha ma kienux gusti u dan taht tlett aspetti:

1. l-uzu tal-fond li ma kienx ristrett

2. id-dritt ta’ l-inkwilin li jassenja u jissuloka l-fond flok il-projbizzjoni solita.

3. in-nuqqas ta’ provvedimenti fil-kirja ghall-awment fil-kera.

Huma ghalhekk ikkonkludew ~ *Pjuttost l-esponenti jhossu li dawn l-istess stipulazzjonijiet huma nocivi ghalihom u jizvelaw li l-kera kienet intiza bil-hsieb ewlieni li tipprotegi l-interessi tal-kumpanija inkwilina milli dawk tas-sidien. Konsegwentement, fic-cirkostanzi kollha t-talba attrici ghandha tigi akkolta.* ~

Irid jinghad ukoll f’dan ir-rigward illi l-Perit Tekniku addizzjonali ivvaluta l-kirja gusta fl-ammont ta’ sitt mija u hamsin liri Maltin (Lm650) fl-1983 u fl-ammont ta’ elf u tmin mitt lira lira (Lm1,800) fl-1990. Huwa pero` wasal ghall-istess konkluzjoni tal-Periti Legali illi wara paragun anke ma kirjiet kummercjali ohra f’dawk l-inhawi, dik il-kera ma kienetx wahda gusta jekk ma kellhiex stipulazzjonijiet ghall-awment kultant zmien.

Il-Qorti konfrontata b’zewg relazzjonijiet legali u partikolarment b’relazzjoni teknika, illi l-kondizzjonijiet tal-kirja ma kienux gusti setghet tezaminahom wahda wahda,

tara x’kienu ‘l-kawzi ta’ ingustizzji’, jekk jidhrilha, tikkonfermahom u tghaddi ghas-sentenza.

Jezistu pero` xi diffikultajiet legali li din il-Qorti jidhrilha li trid ta’ bilfors tezaminahom. L-ewwel hija l-interpretazzjoni korretta li trid tinghata lill-Artiklu 1530 li l-parti relevanti tieghu ga giet ikkwotata. Din hija problema legali profonda li dwarha l-gurisprudenza tal-Qrati taghna tbiddlet radikalment f’dawn l-ahhar snin. Problema ohra hija jekk it-talbiet attrici kif proposta jistghux iwasslu ghall-finalita` fattwali ta’ zgumbrament b’success.

Jinghad illi l-gurisprudenza prelevanti fil-kaz ta’ emfitewsi temporanja kienet illi l-Artiklu 1530 ghandu jkollu interpretazzjoni restrittiva. Mat-terminazzjoni taz-zmien stipulat il-fond kellu, jirritona ghand id-dominus liberu minn kull ipoteka, piz jew servitu` (Artiklu 1522). L-Artiklu 1530 kien ghalhekk eccezzjoni ghal din ir-regola billi fil-kaz ta’ kondizzjonijiet gusti, is-sid kellu l-obbligu li jirrikonoxxi lill-kerrej ghaz-zmien limitat imsemmi fl-istess Artiklu 1530 – pero` zgur li mhux ghal aktar. Dan kien ukoll is-sentiment u d-decide tal-kawza Zahra vs. Frendo deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta’ April 1967. Jinghad illi d-diffikulta principali tal-Qrati taghna sa dak in-nhar, fl-istorja tal-gurisprudenza, kienet li s-sid ma kellu ebda relazzjoni diretta ma l-inkwilin u ma seta’ qatt ghalhekk ikun ikkonsidrat ‘lessor’ ghal fini tal-kapitlu 109, ligi specjali li kieku applikabbli kienet tidderoga mill-generali. Tul il-perijodu kollu li nghataw dawn is-sentenza il-Legislatur ma ha ebda pass biex jikkjarifika l-ligi u jiddisponi mod iehor ghal dawn it-tip ta’ kazijiet (jinghad illi dan il-legislatur ghamlu biss fl-1979. Il-fondi pero` li gew koperti f’dan l-Att, jirrigwardjaw biss fondi residenzjali u mhux dawk kummercjali.)

Fl-appell pero` fis-sentenza bl-istess ismijiet – sentenza spiss kwotata fil-kurituri tal-Qorti, il-Qorti ta’ l-Appell iddecidiet li li kien hemm kirja valida skond l-artiklu 1530 anke wara t-terminazzjoni tac-cens temporanju, allura kien hemm ir-relazzjoni bejn sid il-kera l-inkwilin ghall-finijiet tal-ligi. Biex din ir-relazzjoni tigi guridikament ikreata ma kienx hemm bzonn in-necessita’ biex il-

propjetarju ikun kera l-fond personalment hu – mhux dan li kien hemm bzonn biex tinghata l-figura guridika tal-lokazzjoni. Skond din is-sentenza id-dominus isir il-lokatur bhala s-successur tieghu a fini ta' l-Artiklu 1530.

L-interpretazzjoni tal-Qorti ta' lokatur ghal-fini tal-Kapitlu 109, kien mhux biss dak originali izda anke s-successur tieghu minkejja li dan kien forsi impost mil-ligi – u ta' dan il-Qorti sostniet kien hemm diversi ezempji fil-ligijiet taghna anke fil-Kodici Civili.

Il-Qorti ikkonkludiet dwar dan il-punt ~ *Il-Qorti hija tal-fehma li l-Appellata bhala direttarja tal-fond kienet vinkolata bil-perijodu ta' lokazzjoni fi zmien tat-terminazzjoni ta' l-emfitewsi u ghaz-zmien li kien baqa' minn dak il-perijodu saret hi l-lokatrici: u meta gie biex jaghlaq dak iz-zmien, hi bhala allura lokattrici ma setghetx tirrifjuta li ggedded il-lokazzjoni bis-sahha ta' l-imsemmi Artiklu 4 tal-Kapitlu 109.* ~ U aktar tard ~*L-Artiklu 1616-20, 378 u 1610 illum ghandhom jinqraw suggetti ghall-Artiklu 4 tal-Kapitlu 109 li ghal dik li hi durata u kontinwazzjoni ta' lokazzjoni immodifikawhom u jipprevalu fuqhom; jekk fi zmien li spicca l-uzufrutt jew l-emfitewsi jew it-titolu l-iehor temporanju jew rizulibbli tal-possessur li jkun ghamel il-lokazzjoni ikun hemm termini ta' lokazzjoni korretti bhall-bqija ta' dak iz-zmien innuda propjetarju direttarju jew successur iehor fil-pussess isir hu ex lege l-lokatur u ghalhekk meta t-terminu tal-lokazzjoni jigi biex jaghlaq hu bhala tali soggett ghall-imsemmi. Il-lokazzjoni li f'isem usufruttwarju enfitewta etc. tkun diga soggetta ghar-rinnovazzjoni jew prorogi urterjuri favur l-inkwilin fil-konfront ta' l-udi propjetarju, direttarju etc. ghaliex nonostante li dan ma huwiex aventi kawza ta' l-uzufruttwarju emfitewta etc. ghal dak li hija t-tgawdija tal-fond il-ligi titrattah bhal u daqs li kieku kien aventi kawza ghar-rigward tal-lokazzjoni*~

Irid jinghad pero` illi biex waslet ghall-konkluzjonijiet taghha il-Qorti minbarra t-twissija li tat fil-parti konklusiva tas-sentenza waslet ghall-konkluzjonijiet li waslet ghalihom bid-dell kontinwu tal-problema socjali ta' nuqqas ta' djar ghall-poplu, li, jrid jinghad, kien l-ghan ewlieni fil-

promulgazzjoni tal-Kapitlu 109. Hekk per ezempju ~ *Gia ntqal illi l-ligi saret biex tipprogegi l-inkwilini minhabba krizi ta' nuqqas ta' fondi ghall-kiri, krizi li flok ma ghaddiet jew naqqset, notorjament issuktat u kibret tant illi l-ligi bdiet bhala mizura temporajnja sakemm saret permanenti. Il-Qorti ma jidhriliex li setghet kienet intenzjoni tal-ligi li tichad il-protezzjoni taghha lil-lokazzjonijiet kollha li jkun saru originarjament l-uzufruttwali, emfitewti, possessuri attwali ta' beni fede commessari u tant nies ohra li t-titolu taghhom ghall-propjeta` jew ghall-pussess tal-fond jista` jkun temporanju jew rizolubbli.~*

Dawn il-problemi socjali anke jekk ghadhom jezistu fil-kaz tar-residenzi ordinarji tac-cittadini Maltin huma issa salvagwardjati bl-Att ta' l-1979.

Il-kirjiet kummercjali ma humiex hekk salvagwardjati u l-istess kriterji socjali ma japplikawx ghalihom. Se mai forsi jista' jinghad il-kuntrarju. Forsi ghalhekk wasal iz-zmien biex id-decide ta' Zahra vs. Frendo fil-konfront taghhom terga' tigi ezaminata fil-parametri tal-gurisprudenza li pprecedietha.

Iridu jigu ezaminati wkoll zewg punti legali ohra-

1. fir-rigward tal-quantum tal-kera ghandux wiehed iqis iz-zmien ta' lokazzjoni jew iz-zmien tal-konsolidazzjoni fi tmiem l-emfitewsi.

2. Ghandhiex il-Qorti tkun marbuta b'xi test oggettiv fid-determinazzjoni taghha jew ghandux l-Imhallef joqghod fuq il-kriterji soggettivi tal-prezz tas-suq dejjem naturalment limitati ghall-fond in kwistjoni.

Dawn iz-zewg materji gew ezaminati mill-Qorti ta' l-Appell (sede kummercjali) fis-sentneza Testaferrata Morono Viani vs. Vella noe. Dwar l-ewwel punt dik il-Qorti kienet iddecidiet hekk ~ *Ghall-propjetarji li huma msejha biex jirrispettaw lokazzjoni gusta, il-mument decisiv huwa l-mument tal-konsolidazzjoni meta huwa jrid jara ghandux l-obbligu jew le li jirrispetta l-lokazzjoni skond jekk hijiex gusta jew le.~*

Din il-Qorti thoss li ma tistax tikkondividi din l-opinjoni ghax fil-fehma taghha mhux konformi mad-dettam tal-ligi fl-Artiklu 1530 fuq kwotat. Il-ligi titkellem fuq ~ *Jekk ikun sar taht kondizzjonijiet gusti.* ~ b'referenza ghall- ~*Ghoti b'kiri.*~ Huwa ovvju illi dan jaghmel referenza ghaz-zmien meta inghatat il-kirja. Huwa f'dak il-mument li l-emfitewta huwa obbligat li jhares il-jeddijiet futuri tas-sid billi jimponi fil-kirja dawk il-kundizzjonijiet li f'dak il-mument kien kieku jimponi l-istess sid.

Dwar it-tieni punt jinghad mill-ewwel li dak li dejjem jissejjah soggettiv ma ghandux jigi ekwiparat mal-kapricc jew anke ma decizjoni ibbazata fuq il-fehma tal-gudikant minghajr ma jkun assikura ruhu li dik is-soggettivita' hija bbazata fuq parir tekniku oggettiv ta' x'suppost kien verament il-prezz gust ghall dak il-fond relatat mal-prezz tas-suq. Issa minkejja illi huwa minnu li s-suq huwa instabbli, fil-mument tal-kirja fir-rigward ta' fond kummercjali hu biss dan is-suq li jiddetermina dak li huwa u dak li ma huwiex gust. Il-Qorti ma ghandha ebda dubju li kieku l-kwistjoni kienet tirrigwardja kirja ta' oggett mobbli bejn zewg kummercjanti, f'interpretazzjoni spekulattiva ta' provvediment simili tal-ligi, dan kien ikun l-uniku kritejru ta' x'inhu gust li kien jigi applikat. Din il-Qorti ma tara ebda raguni l-ghala din il-logika legali ghandha tkun mod iehor ghax l-oggett huwa mmobbli, meta jigi ripetut, ir-ragunijiet socjali relevanti fil-kaz ta' residenzi zgur ma ghandhomx jestendu ghall-fondi kummercjali. Fil-kaz prezenti u ezaminat dawn il-kriterji jirrizulta illi l-iskrittua in kwistjoni kienet monka minn kondizzjonijiet gust anke fir-rigward tal-quantum tal-kera. Jigi ripetut pero` li l-kondizzjonijiet l-ohra wkoll iwasslu ghal din in-nuqqas ta' gustizzja kif kienu n-nuqqas ta' stipulazzjoni dwar awment, il-generalita` ta' l-istess kirja u partikolarment id-dritt moghti ghas-sullokazzjoni (Gera di Petra vs. Lofaro – Qorti ta' l-Appell 2/11/93)."

II L-Appell

6. Is-socjeta` Montreal Company Ltd (“l-appellanti”) hasset ruhha aggravata b’din id-decizjoni, u ghalhekk interponiet appell minnha quddiem dina l-Qorti.

Essenzjalment hija ressqet zewg aggravji ghall-konsiderazzjoni ta’ din il-Qorti u talbet li dina l-Qorti joghgobha tirrevoka d-decizjoni tal-Ewwel Onorabbli Qorti tal-24 ta’ Settembru 1997, in kwantu b’dik id-decizjoni gew milqugha t-talbiet attrici u konsegwentament gie ordnat l-izgumbrament tas-socjeta` appellanti mill-fond meritu tal-kontestazzjoni, u dana billi tichad l-istess talbiet u minflok takkolji l-eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta appellanti billi jigi affermat u rikonoxxut it-titoltu ta’ lokazzjoni li hi tgawdi fuq dak il-fond; u tikkonferma dik l-istess sentenza in kwantu l-konvenuti l-ohra gew liberati mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez ghall-atturi.

7. L-atturi appellati, fir-risposta ta’ l-appell taghhom, ikkontestaw l-aggravji mressqa mill-appellant, sostnew li s-sentenza appellata kienet gusta, li ghalhekk l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza appellata ghandha tigi kkonfermata minn dina l-Qorti.

III <u>Konsiderazzjonijiet tal-Qorti</u>

8. F’din il-kawza l-atturi appellati qieghdin jitolbu l-izgombrament tal-konvenuti, jew min minnhom, mill-fond 47A South Street Valletta, wara li skada z-zmien stabbilita ta’ enfitewsi temporanja koncessa in atti Dr George Bonello Du Pius tas-17 ta’ Dicembru 1970. L-imsemmi zmien skada fl-1 ta’ Jannar 1991 u l-atturi qieghdin isostnu li l-konenuti qeghdin jokkupaw il-fond minghajr titolu validu fil-ligi.

9. Il-koncessjoni enfitewtika kienet saret mit-Tabib Dottor Edgar Azzopardi (l-aventi kwaza ta’ l-atturi odjerni) lill-ispizjar George Borg Barthet (l-aventi kawza tal-konvenuti kollha minbarra s-socjeta` konvenuta). Irrizulta li l-ispizjar Borg Barthet, bhala enfitewta, kien ta l-fond b’lokazzjoni lis-socjeta` konvenuta appellanti permezz ta’ skrittura tas-6 ta’ April 1983. Jidher li din is-socjeta` ghadha tokkupa l-

fond meritu ghall-kawza. L-atturi appellati qieghdin isostnu li din il-lokazzjoni ma tiswiex fil-konfront taghhom ghaliex ma saritx bil-kundizzjonijiet gusti u ghalhekk qieghdin jitolbu r-ripreza tal-pussess tal-fond in kwistjoni.

10. Irid jinghad li bis-sentenza appellata l-konvenuti kollha minbarra s-socjeta` konvenuta appellanti, gew liberati mill-osservanza tal-gudizzju a spejjez ta' l-atturi. Dawn ta' l-ahhar ma appellawx minn dina l-parti tas-sentenza li ghalhekk ghaddiet in gudikat fil-konfront ta' l-istess konvenuti.

11. Is-socjeta` Montreal Company Ltd qieghda tressaq zewg aggravji fil-konfront tas-sentenza appellata. Fl-ewwel lok, qed tissolleva punt procedurali, u cjoe` li l-azzjoni attrici ma tistax tirnexxi ghax giet impustata b'mod zbaljat. Fit-tieni lok, l-appellanti qed issostni li l-kondizzjonijiet li tahthom saret il-lokazzjoni in kwistjoni kienu gusti u li ghalhekk l-attur huma tenuti li jirrikonoxxu l-istess lokazzjoni.

12. L-ewwel aggravju tal-appellanti jikkonsisti fl-allegazzjoni li l-azzjoni attrici hi impostata b'mod zbaljat mill-punto di vista guridiku u konsegwentement f'kull kaz it-talbiet attrici ma setghux jigu akkolti mill-ewwel Qorti bil-mod kif huma impostati.

L-appellanti tillamenta li ghalkemm dan il-punt gie sollevat fin-nota tal-osservazzjonijiet taghha, l-ewwel Onorabbli Qorti injoratu w issorvolatu ghal kollox.

13. L-appellanti spjegat li fil-premessi tac-citazzjoni jinghad *inter alia* li l-fond meritu tal-kontestazzjoni hu okkupat minghajr ebda titolu validu fil-Ligi. Fit-talbiet taghhom imbaghad l-attur talbu proprio dikjarazzjoni fis-sens premess, u cioe` li l-konvenuta qed tokkupa l-fond 47A, South Street, Valletta, **minghajr ebda titolu validu fil-Ligi,** u konsegwentement talbu l-izgumbrament taghha minn dak il-fond. Ghal din il-pretensjoni s-socjeta` konvenuta eccepiet li hija ghandha titolu ta' lokazzjoni, liema titolu jirrizulta proprio mill-iskrittura privata ta'

lokazzjoni maghmula bejn is-socjeta` appellanti u l-enfitewta temporanju tal-fond.

14. Biex issahhah it-tezi taghha li c-citazzjoni odjerna kienet irritwali, l-appellanti irriferiet ghal sentenza deciza fis-16 ta' Frar 1995 minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet "Dottor George Vassallo et vs. Julian Sammut".

15. Dana l-aggravju assolutament mhux gustfikat. Fl-ewwel lok, il-Qorti tinnota li eccezzjoni bhal din, biex tkun ammissibbli tkun trid tinghata fil-bidu nett tal-kawza u hux tinghata b'mod informali (f'nota ta' osservazzjonijiet) wara li l-provi kollha jkunu ngabru u ftit qabel ma l-kawza thalliet ghas-sentenza. Fit-tieni lok, is-sentenza citata mill-appellanti giet ritrattrata b'ezitu pozittiv kif turi s-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Novembru 2000. Fit-tielet lok, ic-citazzjoni hija msawra bhal citazzjonijiet ohra li, f'cirkostanzi simili kellhom success quddiem il-Qorti taghna wara li gew ritenuti ritwalment korretti. Fir-raba' lok ic-citazzjoni odjerna fiha tifsira cara u sewwa ta' l-oggett u ir-raguni tat-talba u certament il-konvenuti ma gew bl-ebda mod ippregudikati jekk talvolta wiehed jista' - billi jftettaq – isib xi premessa jew talba li forsi setghet tigi espressa b'mod aktar preciz. Fil-hames lok it-tezi kollha tal-appellati hija li huma ma jirrikonoxxux il-lokazzjoni li saret mill-enfitewta ghaliex jirritjenu li din saret taht kondizzjonijiet ingusti ghalihom u ghalhekk, ghalihom din il-lokazzjoni ma tiswiex u kien ghalhekk li l-appellati, bl-ewwel talba taghhom talbu biex, jekk hemm bzonn, il-Qorti tiddikjara li l-konvenuti qed jokkupaw il-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

16. Qabel ma l-Qorti tghaddi biex tikkunsidra t-tieni aggravju tal-appellanti huwa xieraq li tigi senjalata liema hija l-ligi applikabbli ghall-materja li sejra tigi konsiderata, billi l-istess ligi tigi citata. L-artikolu applikabbli – stante li si tratta fond kummercjali – huwa l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili (Kap 16) li jikkostitwixxi, sa certu punt, deroga ghad-dispozizzjoni kontenuta fl-art. 1522 fl-istess Kodici.

L-artikolu 1521 (1) tal-Kapitolu 16 jistabilixxi:-

“1521. (1) L-enfitewsi ghal zmien tispicca bl-eghluq taz-zmien miftiehem espressament, u l-fond bil-miljoramenti jintradd lill-padrun dirett *ipso jure,”*

l-artikolu 1522, imbaghad jiddisponi hekk:-
“ F’kull kaz ta’ devoluzzjoni, tinhall, sew kwantu ghall-fond kemm kwantu ghall-miljoramenti, kull ipoteka, piz, jew servitu`, ukoll jekk din is-servitu` tkun inholqot minghajr il-fatt tac-censwalist; u l-fond bil-miljoramenti jerga’ jmur lura hieles ghand il-padrun dirett, bla hsara, jekk ikun gie moghti b’kiri, ta’ dak li jinghad fl-artikoli 1530 u 1531.”

L-artikolu 1530 jipprovdi hekk:-
“1530. (1) Il-ghoti b’kiri minn dak li jkun jippossjedi l-haga taht fedekommess jew b’uzufrutt, jew taht titolu iehor temporanju jew li jista’ jinhall, jiswa wkoll kwantu ghas-successuri tieghu, jekk ikun sar taht kondizzjonijiet gusti, u ghal zmien mhux izjed minn tmien snin, fil-kaz ta’ raba’, jew erba’ snin, fil-kaz ta’ bini, jew ghal zmien soltu skond l-uzu, fil-kaz ta’ hwejjeg mobbli, jew ghal kull zmien aqsar minn kull wiehed miz-zminijiet fuq imsemmija, fil-kaz ta’ beni li l-kiri taghhom ghal aktar minn dak iz-zmien aqsar huwa ipprojbit.

(2) Il-kiri moghti ghal zmien itwal mill-persuna li tipposjedi l-haga kif jinghad 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.”

18. Johrog mill-ahhar imsemmija dispozizzjoni li meta l-enfitewta temporanju, fil-kors tal-enfitewsi, jikri l-fond kummercjali lil terza persuna, meta jaghlaq iz-zmien tal-enfitewsi, id-direttarju jkun obbligat li jirrikonoxxi u jkun marbut li jirrispetta l-istess lokazzjoni <u>biss</u> jekk dik il-lokazzjoni tkun saret taht kondizzjonijiet gusti.

19. Il-ligi ma tispecifikax x’ghandhom ikunu dawn il-kondizzjonijiet gusti. Allura l-ligi qieghda thalli d-determinazzjoni ta’ din il-kwistjoni fl-arbitriju diskrezzjonali tal-gudikant. Fl-ezercizzju ta’ din id-diskrezzjoni il-gudikant, fil-fehma ta’ din il-Qorti, ghandu jkun gwidat mill-

fatt li d-dispozizzjoni 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 jikkuntrattaw biss, u ma jistghux ikunu ta’ hsara jew ta’ gid ghal haddiehor, hlief fil-fazijiet li tghid il-ligi.”

20. 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 terzi il-fond kummercjali fil-kors tal-enfitewsi temporanji m’ghandux jahseb ghal 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.

21. Huwa xieraq li jinghad hawn li l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li meta l-enfitewta kera l-fond in kwistjoni lis-socjeta’ Montreal Company Ltd, ma gewx stipulati kondizzjonijiet gusti ghad-direttarju u ghalhekk gie deciz li l-istess lokazzjoni ma tistax tkun wahda valida fil-konfront tieghu. Ta’ min isemmi hawn li l-ewwel Qorti kellha quddiemha process studjat hafna. Kien hemm l-ewwel Perit Legali imqabbad mill-allura Qorti tal-Kummerc li wasal ghall-konkluzjoni kontrarja. Pero`, il-periti addizzjonali (l-avukati Dottor Philip Sciberras u Dottor Tonio Mallia – illum it-tnejn elevati ghal gudikatura) kif ukoll il-Perit David Pace, f’relazzjoni elaborata u studjata kkonkludew li l-lokazzjoni ma saritx taht kondizzjonijiet gusti. Il-Qorti tirrileva li ghalkemm il-periti legali addizzjonali qabblu li t-talbiet tal-atturi kienu gustifikati, pero` kien hemm nuqqas ta’ qbil bejniethom fuq zewg punti. Ma qablux fuq il-kriterji li kellhom jigu utilizzati biex jigi stabbilit jekk il-kera fissat kienx wiehed gust jew le u ma qablux ukoll dwar il-“punctum temporis” ta’ meta ghandu jsir l-ezami tal-agir tal-enfitewta u cjoe` ghandux

ikun marbut mad-data tal-lokazzjoni (fil-1983 fil-kaz odjern) jew mad-data tal-konsolidazzjoni (fl-1990). A skans ta' ripetizzjonijiet inutili din il-Qorti taghmel referenza ghall-kontenut tas-sentenza ta' l-ewwel Qorti li dahlet f'dawn il-kwistjonijiet kollha interessanti sew u fil-fehma ta' din il-Qorti waslet ghall-konkluzjonijiet korretti.

22. L-appellanti kkuntestat il-konkluzjoni tal-ewwel Qorti li l-lokazzjoni ma saritx taht kundizzjonijiet gusti. Hija ssottomettiet li il-kwantum tal-kera gie stabbilit f'ammont ferm akbar mic-cens annwu li l-enfitewta kien ihallas. L-appellanti rreferiet ghar-relazzjoni tal-ewwel Perit Legali u tal-Perit addizzjonali Dottor Philip Sciberras li t-tnejn wasslu ghall-konkluzjoni li l-ammont tal-kera annwu la kien baxx u lanqas ingust. L-ewwel Qorti segwiet ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku, l-A.I.C. David Pace u l-opinjoni tal-Perit Addizzjonali. Dottor Tonio Mallia, li ma qabilx li biex jigi determinat jekk il-kera ffissat hux gust jew le wiehed ghandu joqghod esklussivament ghal test oggettiv. B'dan it-test il-kera jigi komparat mac-cens u dana sempliciment b'referenza ghaz-zieda fl-indici ta' l-inflazzjoni li jinsab fl-Iskeda tal-Att XXIII tal-1979, kif aggornat bl-avvizi legali relattivi ta' kull sena. Dottor Mallia esprima l-fehma li dan it-test oggettiv jinjora ghal kollox il-fattispeci w ic-cirkostanzi partikolari ta' kull kaz meta dawn il-fattispecie (bhal per ezempju il-lokalita` partikolari fejn jinsab il-fond) huma importanti biex jistabilixxu l-valur lokazzjoni tal-fond in kwistjoni. L-ewwel Qorti kkondividiet dan il-hsieb u anzi qalet:-

" Minkejja li huwa minnu li s-suq huwa instabbli, fil-mument tal-kirja fir-<u>rigward ta' fond kummercjali </u>hu <u>biss dan is-suq </u>li jiddermina dak li huwa u dak li ma huwiex gust."

23. Fil-fehma ta' din il-Qorti, biex wiehed jistabilixxi il-valur lokatizzju ta' fond partikolari, il-prezz tas-suq huwa wiehed mill-fatturi li l-gudikant ghandu dejjem izomm quddiem ghajnejh biex jiddeciedi jekk lokazzjoni saritx b'kera gusta jew le. Dan huwa hekk aktar u aktar fil-kaz odjern meta t-test oggettiv wahdu iwassal ghall-konkluzjoni storta u ingusta. Infatti, l-enfitewsi saret bi skop ta' residenza wkoll (casa bottega) mentri meta l-fond

inkera din il-lokazzjoni saret ghal skopjiet ta' negozju biss – fatt dan li kellu jattira korrespettiv akbar.

24. Illi ghalhekk din il-Qorti ma tistax tilqa' l-aggravju tal-appellanti ghaliex il-provi urew li anke fir-rigward tal-kwantum tal-kera – abbinat mal-fatt li ebda awment ta' kera ma gie stipulat mill-enfitewta kif ta' spiss isir biex wiehed jilqa' ghad-depprezzament tal-flus - fenomenu dan li wiehed qatt ma jista' jahrab minnu – il-kera ffissat mill-enfitewta ma kienx wiehed verament gust ghad-direttarju.

25. Dwar il-kondizzjonijiet l-ohra tal-lokazzjoni, l-appellanti rritentiet li
"il-fatt li l-uzu tal-fond ma kienx ristrett, fis-sens li ma kienx ristrett ghal xi attivita` kummercjali wahda biss, il-fatt li s-socjeta` inkwilina inghatat id-dritt li tissulloka jew tassenja l-fond u l-fatt li ma hemm ebda provvediment ghal awment fil-kera matul iz-zmien, ma jfissirx li b'daqshekk l-iskrittura ta' lokazzjoni tikkontjeni kondizzjonijiet ingusti."

26. Din il-Qorti taqbel ma' l-opinjoni tal-Periti Addizzjonali, li giet ukoll abbraccjata mill-ewwel Qorti li dawn il-kondizzjonijiet li gew stipulati fil-lokazzjoni in kwistjoni ma jistghux jitqiesu bhala kondizzjonijiet gusti. Din il-Qorti m'ghandhiex dubbju li fil-maggoranza tal-kirjiet kummercjali jkun hemm restrizzjonijiet fuq in-natura ta' l-attivata` kummercjali li tista' tigi gestita fil-fond, kif ukoll fuq id-dritt ta' sullokazzjoni jew it-twellija. Meta dawn ikunu permessi, l-prattika hija li jkun hemm korrispettiv adegwat ghas-sid. Isegwi li anke meqjusa f'dan ir-rigward, il-lokazzjoni in kwistjoni ma tistax tigi ritenuta li saret taht kondizzjonijiet gusta fis-sens tal-artikolu 1530 tal-Kodici Civili u konsegwentement l-istess lokazzjoni ma tforni ebda titolu validu fil-ligi fil-konfront tad-direttarju, cjoe` l-atturi odjerni.

27. Ghal dawn il-motivi:

Tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dana li t-terminu ta' xahrejn biex is-socjeta` appellanti Montreal Company Ltd tizgombra mill fond 47A South

Street, Valletta ghandu jibda jiddekorri mid-data ta’ din is-sentenza.

L-ispejjez ta’ dina l-istanza jibqghu kollha a karigu tas-socjeta` appellanti Montreal Company Ltd.

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