MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-15 ta' Settembru, 2005

Appell Civili - Ghawdex Numru. 2/1992/1

George Xuereb, Maria xebba, Xuereb, u Joseph Xuereb, u b'digriet tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Dicembru tal-elf disa' mija u erbgha u disghin (1994) il-gudizzju gie trasfuz minn fuq isem George Xuereb, ghal fuq isem l-istess atturi Maria xebba, u Joseph ahwa Xuereb, stante l-mewt ta' l-attur George Xuereb fil-mori tal-kawza

vs

Richard Matrenza

Il-Qorti,

Fis-16 ta' Mejju, 1995 il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti;

Rat l-avvizipprezentat mill-atturi fis-sittax (16) ta' Jannar tal-elf disa' mija u tnejn u disghin (1992) fejn talbu lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenut li fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din il-Qorti jizgombra mill-flat li jgib in-numru "Flat 1" fil-blokk ta' bini li jgib l-isem "Dar ghal kwiet", Triq Ghajn Melel, Zebbug, Ghawdex, li hu qieghed jokkupa minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Ghal fini ta' kompetenza jinghad illi l-valur lokatizzju tal-fond ma jeccedix il-mitt lira Maltin (Lm100). Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-tlieta u ghoxrin (23) t'Ottubru tal-elf disa' mija u wiehed u disghin (1991) u b'riserva ghal kwalunkwe azzjoni ghad-danni spettanti lill-atturi.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Richard Matrenza fejn eccepixxa illi t-talba attrici hija ghal kollox infondata peress illi huwa qed jokkupa l-flat imsemmi fl-avviz b'titolu validu ta' lokazzjoni. Illi ghalhekk id-domandi attrici ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut fejn eccepixxa illi l-atturi ma setghux jaghmlu din il-kawza stante li l-attur George Xuereb ikkommetta spoll ghad-dannu tal-konvenut fil-fond meritu tal-kawza u bis-sentenza ta' din il-Qorti fl-attribuzzjoni Superjuri taghha tal-hamsa u ghoxrin (25) ta' Mejju tal-elf disa' mija u tlieta u disghin (1993) huwa gie kundannat li jispurga l-ispoll minnu kommess fi zmien xahar mid-data tas-sentenza. Ghalhekk il-konvenut kellu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Rat il-verbal tat-tnejn (2) ta' Frar tal-elf disa' mija u hamsa u disghin (1995) fejn il-konvenut iddikjara li l-ispoll gie spurgat u li ma kienx hemm aktar provi x'itella'.

Rat illi l-konvenut irtira din l-eccezzjoni ulterjuri tieghu.

Rat illi ecepixxa ukoll ulterjorament l-inkompetenza ta' din il-Qorti *ratione materie*;

Semghet ix-xhieda bil-gurament u t-trattazzjoni ta' l-avukati difensuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi b'riferenza ghal din l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenut irrizulta mill-provi li l-fond meritu ta' din il-kawza gie dekontrollat fid-disgha (9) ta' Dicembru tal-elf disa' mija u wiehed u sebghin (1971) fuq applikazzjoni numru 5217/71. Dan id-dekontroll ma giex kontestat u ma tqajmet l-ebda eccezzjoni dwaru. Fil-fatt, fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu (fol 27) il-konvenut ma ghamel l-ebda referenza ghalih u dan, il-Qorti ma tiskantax peress li hu pacifiku fil-gurisprudenza taghha li l-effett tad-dekontroll hu li jnehhi l-protezzjoni li jgawdi inkwilin permezz tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta dejjem soggetti ghall-emendi li saru bl-att XXIII tal-1979. Il-kawza imsemmija mill-atturi *Carlo Vella -vs- EmmanuelStellini*, deciza minn dina l-Qorti fl-attribuzzjoni superjuri taghha fis-sitta u ghoxrin (26) ta' Mejju tal-elf disa' mija u tmienja u tmenin (1988) hija biss wahda minn sensiela ta' decizjonijiet li affermaw il-principju kif korrettament enuncjat f'din is-sentenza fuq imsemmija. A skans ta' ripetizzjoni kwindi l-Qorti tiddeciedi li tichad din l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenut, tiddikjara ruhha kompetenti *ratione materie* biex tiehu konjizzjoni ta' din il-kawza u tghaddi biex tikkunsidra l-meritu;

Ikkunsidrat:

Illi rrizulta mill-provi li l-fond *de quo* huwa proprjeta` ta' l-atturi u fid-disgha (9) ta' Dicembru tal-elf disa' mija u wiehed u sebghin (1971) gie dekontrollat minn George Xuereb. Fis-sittax (16) ta' Lulju tal-elf disa' mija u tnejn u sebghin (1972) il-fond gie mikri lill-konvenut ghall-zmien originali ta' sentejn u "*for additional periods of one year at a time at the option of the tenant* …" Peress illi ma hemm l-ebda referenza ghad-dritt tas-sid li jittermina r-re-lokazzjoni, il-konvenut qed jippretendi li ghandu l-jedd jibqa' jgedded il-kirja minn sena ghal sena *ad infinitum* jew almenu sa meta jidhirlu hu u s-sid ma jista' jaghmel ebda opposizzjoni ghal dan.

Ikkunsidrat:-

Illi l-kwistjoni involuta f'din il-kawza hi wahda purament legali u cioe` jekk klawsola f'kuntratt ta' lokazzjoni (dik 2(1) f'dan il-kaz a fol 19) li taghti l-fakulta` lill-kerrej li jgeddd il-kirja *ad infinitum* hix nulla u ineffikaci u tinfiejax l-istess kuntratt: fi kliem iehor jekk kondizzjoni simili *vitiatur et vitiat* (art. 1054 tal-Kodici Civili). Naturalment, kif jinghad fin-Noti tal-Professur Caruana, "*per decidere della illicita` della condizione, bisogna considerarla non solo in se stessa ma in relazione alla convenzione cui e` stato apposta*". Dan jirrifletti l-hsieb fid-dritt Ruman li "*interpretatio fienda est ut res magis valeat quam pereat*".

Fil-fehma tal-Qorti, kondizzjoni simili tpoggi dak li l-awturi jsejhu "*unreasonable restraint*" fuq is-sid u tistultifika l-"*presupposto fondamentale*" li hu l-bazi ta' kull kuntratt kommutattiv kif definit fl-artikolu 963 tal-istess Kodici.

Il-kuntratt ta' kiri hu essenzjalment "*ghal zmien miftiehem*" (Art. 1526 (1)) u kull patt li jaghti lil wahda mill-partijiet l-oportunita` li jgedded *ad mutum* il-kirja indefinitivament minghajr ma l-parti l-ohra tista' tirrifjuta, hu mhux niss null u ineffikaci ghax "*ipprojbit mil-ligi*" (Art. 1054 ga citat) izda jaghmel ma jiswiex, ghax jisnaturah, l-istess ftehim li tieghu dak il-patt kien kunsidrat mill-kontraenti bhala vitali. Iz-zmien hu element primarju u mhux sekondarju f'kuntratt ta' lokazzjoni (ara Vol XXXII P1.P.199).

Ta' min josserva li kwistjoni identika ghal dik tal-lum inqalghet fil-kawza "*Antonio Cini et versus Contrammiraglio James Lacon Hammet noe*" (Vol XIX PII P.61) fejn il-Qorti kienet qalet li: "*Il patto, convenuto in un contratto di locazione, facoltante l'inquilino a rinovara la locazione di un fondo per un tempo indeterminato, e` nullo e di nessun effetto, essendo di essenza di quel contratto la determinazione del tempo per la durata della locazione.*"

Il-Qorti tirrileva li lanqas ma huma applikabbli l-provvedimenti ta' l-art. 1532 tal-Kodici Civili dwar id-durata presunta ta' kirja ghax dan l-artikolu japplika "*jekk ma*

jkunx hemm ftehim espress jew cirkustanzi li jistghu juri x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri", mentri fil-kaz taghna l-partijiet qalu x'riedu – apparti li dak li qalu mhux validu ghax kontra l-ligi! Jekk il-kontraenti f'kuntratt ikunu qalu car u tond x'riedu, anki jekk dak li qalu jmur kontra l-ligi, mhux lecitu li ssir ricerka ghal "*presumptive duration of the lease*" (ara "*Maria Micallef et vs John Galea et*", Appell 9 ta' Gunju 1967 Vol LI PI P. 379).

Il-kwistjoni regghet tqanqlet fil-kawza: "*Anthony P. Demajo et vs Harold William Skeele*" deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' April 1975. Il-konvenut kien kera fond f'Bugibba ghal zmien "*until determined by the tenant only*". Il-Qorti irriteniet il-klawsola relattiva nulla u nulla l-istess lokazzjoni tant li ordnat l-izgumbrament tal-kerrej u r-ripresa tal-fond battal mis-sidien. Il-Qorti qalet li hu indubitat li fil-lokazzjoni "irid ikun hemm terminu pattwit u infatti, fil-ligi taghna, l-lokzzjoni ghandha tispicca *ipso jure* appena jaghlaq iz-zmien pattwit. Il-godiment tal-fond a parti tal-inkwilin hu, in kwantu ghad-durata tieghu, necessarjament temporanju. Fil-koncett generali u salv l-intervent statutorju, in-natura insita ta' tali godiment hija temporanea. Kif jghid il-Professur Roberto de Ruggieri fil-ktieb "*Istituzioni di Diritto Civile*" Volum II p.336, "*una perpetua separazione del godimento dal dominio toglierebbe a questo ogni valore e nuocerebbe all'economia generale*". Din hija n-norma fir-regim tal-Kodici Civili Malti… F'kull kaz, kemm dak ta' lokazzjoni kemm dak ta' rilokazzjoni, irid ikun hemm zmien effettiv, stabbilit bejn il-partijiet, illi wara l-eghluq tieghu, l-godiment tal-fond ikun jista' jigi terminat definitivament min kull parti kontraenti u mhux estendibbli ghal perpetwita` a volonta` ta' wahda mill-partijiet biss… Il-pretisa tal-konvenut tmur kontra n-natura tan-norma gjuridika applikabbli ghal kas u, fis-sens tal-konsiderazzjonijiet premessi, tibqa' bla valur gjuridiku kif similment tibqa' nulla u bla valur gjuridiku d-disposizzjoni fl-istess sens kontenuta fl-ewwel kondizzjoni ta' l-iskrittura tal-lokazzjoni …"

Fid-dawl tal-premess il-Qorti tiddikjara null u bla effett il-klawsola 2(1) ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni maghmula bejn

il-partijiet fis-sittax (16) ta' Lulju tal-elf disa' mija u tnejn u sebghin (1972) u peress illi l-element taz-zmien huwa kondizzjoni *sine qua non* ghall-kuntratt ta' lokazzjoni (Vol XXXII P.1 P.199 aktar 'il fuq imsemmi) u peress illi kull kondizzjoni ipprojbita mil-ligi taghmel ma jiswiex il-ftehim li jkun jiddependi minnha (Art. 1054 Kodici Civili) tiddikjara null u bla effett il-fehim milhuq bejn il-partijiet fis-sittax (16) ta' Lulju tal-elf disa' mija u tnejn u sebghin (1972) u konsegwentement tilqa' t-talba ta' l-atturi u tiffissa terminu ta' tlett xhur sabiex il-konvenut jizgombra mill-flat li jgib in-numru "Flat 1" fil-blokk ta' bini li jgib l-isem "Dar ghal Kwiet", Triq Ghajn Melel, Zebbug, Ghawdex, li huwa qed jokkupa minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Bl-ispejjez kontra l-konvenut."

Minn din is-sentenza appella l-konvenut. Huwa jikkontestaha fuq zewg livelli, u cjoe:-

(1) L-ewwel Qorti ma kellhiex tichadlu l-eccezzjoni tal-inkompetenza "ratione materiae". Dan ghaliex, fil-fehma tieghu, fuq l-interpretazzjoni li hu jaghti lis-subincizi (2) u (3) tal-artikolu 5 tal-Kap 158, kien jispetta lill-Bord li Jirregola l-Kera li jidderimi l-kwestjoni jekk il-fond dekontrollat de quo kienx id-dar ta' abitazzjoni ordinarja tieghu u, jekk jirrizultalu li ma kienetx, kien dan l-istess tribunal li seta' jawtorizza lis-sidien ma jirrilokawx.

(2) L-ewwel Qorti, minghajr lanqas ma giet mitluba tippronunzja ruhha fuq l-iskrittura, waslet ghall-konkluzjoni erronea meta ddikjarat nulla u bla effett il-klawsola 2(1) tal-ftehim lokatizju u allura wkoll tal-ftehim intier.

Fir-rigward tal-ewwel aggravju l-atturi appellati ssottomettew illi sabiex tiskatta l-kompetenza tal-Bord imsemmi taht il-Kap 158 fil-kaz ta' fond dekontrollat hu mehtieg illi qabel xejn ikun sodisfatt ir-rekwizit illi tabilhaqq il-kerrej ikun qed jokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tieghu. Prova din li kienet inkombenti fuq il-kerrej li jaghmilha.

Ta' min jinnota illi l-premessa tat-talba attrici tendenti ghall-izgumbrament tal-konvenut mill-fond dekontrollat lilu

mikri hi msejjsa fuq il-konsiderazzjoni illi l-konvenut qed jokkupah minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Kif spjegat minnhom fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet taghhom (fol 11), l-atturi jikkontendu illi l-fond mikri ma kienx ir-residenza ordinarja tal-konvenut u, dippju, huma kienu tawh id-debita kongedo fit-termini tal-artikolu 1568 tal-Kodici Civili.

Fil-hsieb tal-Qorti in linea ta' principju r-ragonament tal-atturi appellati taht dan l-aspett huwa wiehed guridikament validu. Huwa ferm logiku mill-ezami tal-artikolu 5, Kap 158 illi biex kerrej ta' fond imnehhi mill-kontroll jircievi l-protezzjoni taht dik il-ligi huwa jrid ikun issodisfa z-zewg elementi bazici, u cjoe li fit-tmiem tal-kirja huwa jkun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar ta' abitazzjoni bhala r-residenza ordinarja tieghu. Meta tinsorgi l-kwestjoni l-ezami dwar is-sussistenza, o meno, ta' dawn l-elementi jispetta lill-qrati ordinarji u f'dan ir-rigward il-Qorti ma ssib l-ebda inkonsistenza mid-dispost imsemmi tal-ligi; anzi t-test tal-ligi jippresupponi illi biex kerrej ta' fond dekontrollat jista' jigi citat quddiem il-Bord huwa necessarjament gja jinvesti fih il-precitati rekwiziti. Altrimenti, d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanzi dwar il-Kera fil-kaz ta' fond dekontrollat ma jsibx u ma jircievu ebda applikazzjoni (subinciz 1 tal-artikolu 5). Biex ikollhom effett, u jkollu kompetenza allura l-Bord li Jirregola l-Kera, jridu jissussistu c-cirkostanzi kontemplati fis-subincizi (2) u (3) tal-istess artikolu 5.

Inghad a propozitu fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-3 ta' Novembru 1982 per Imh. Hugh Harding fil-kawza fl-ismijiet "**Julian Borg -vs- Anthony Rickard**", illi d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini li jaghtu kompetenza eskluziva lill-Bord li Jirregola l-Kera f'kawzi ghar-ripreza tal-pussess tal-fond fil-fazi tar-rilokazzjoni bdew skond l-artikolu 5(2) japplikaw ghall-partijiet malli gie introdott l-artikolu 5 bl-Att XXIII tal-1979 u dan indipendentement mill-volonta` tal-partijiet. Kien ghalhekk li f'dan il-kaz kien ritenut illi l-kawzali tal-morozita` ventilata kienet ta' kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u mhux tal-qrati ordinarji. Dan s'intendi, fermo restendo l-ezistenza taz-zewg elementi suaffermati, ghax invece la l-Ordinanza u lanqas il-Bord ma jiccentraw,

u l-kwistjoni tibqa’ regolata mil-ligi kif kienet qabel is-sena 1979 li ntroduciet l-emendi, u allura wkoll il-materja tibqa’ fl-isfera ta’ kompetenza tal-qrati ordinarji. Rigwardat minn din l-ottika l-ewwel aggravju hu destinat li jfalli u ghalhekk qed jigi respint.

Fermi dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti ma tistax ma tinnotax illi l-ewwel Qorti, flok investigat, kif kellha hekk taghmel, il-fatt tar-residenza ordinarja tal-konvenut u ta’ dawk ir-riljievi guridici in meritu ghat-tifsira ta’ residenza ordinarja, ghaddiet biex “sua sponte” issollevat, u irrizolviet ukoll, kwestjoni koncernanti l-validita` tal-klawsola kontrattwali relattiva ghad-durata tal-kirja. Dan ghamlitu meta, kif korrettement ikkonstatat mill-appellanti, hadd mill-partijiet fil-kawza ma kien qajjem kwestjoni bhal dik rilevata mill-Qorti sal-pronunzjament tas-sentenza.

Din il-Qorti gja kellha okkazjoni tirrimarka, in bazi ghall-gurisprudenza affermata, illi “l-Imhallef civili ghandu fl-ghoti tas-sentenza f’kawza joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b’mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet, minn naha l-ohra ma jistghax jitratta u jirrizolvi kwestjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu”. Ara “**Joseph Gatt -vs- Joseph Galea**”, Appell Civili, 12 ta’ Lulju 1965.

Kif issokta jigi precizat “fis-sistema gudizzjarja taghna il-Qorti ma ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet li mhijiex awtorizzata espressament mill-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili jew minn xi konsiderazzjoni serja ta’ ordni pubbliku. Dan billi, bhala norma, il-gudikant ghandu jiddeciedi l-kawza billi joqghod fuq il-binarju tal-kontestazzjoni li jressqulu l-partijiet” (“**Edwin Grech -vs- Antida Saglimbene et**, Qorti tal-Kummerc, 9 ta’ April 1992 u “**Anthony Hammett noe -vs- Vincent Genovese pro et noe**”, Appell Kummercjali, 31 ta’ Jannar 1996).

Affermat dan il-principju tad-dritt procedurali, anke kieku kellha din il-Qorti tokkupa ruhha mill-punt involut, gjaladarba wkoll il-kontendenti ssoffermaw ‘in extenso’ dwaru fir-rikors tal-appell u fit-twegiba ghalih, din il-Qorti

xorta wahda ma ssibx illi d-decizjoni appellata hi guridikament sostenibbli fl-aspett centrali taghha.

Il-klawsola 2(1) tal-ftehim lokatizju datat 16 ta' Lulju 1972 esebit a fol 18 hekk tipprovdi:-

"This agreement is being entered into between the landlord and the tenant for the initial period of two years starting from July sixteenth (16) 1972, and subsequently for additional periods of one year at a time at the option of the tenant, under the same conditions as applying for the initial period of the tenancy".

Is-subparagrafu (ii) jipprovdi imbaghad illi l-kerrej ghandu, permezz ta' ittra registrata "not later than one month to the first day when the rent for the next quarter falls due", jaghti preavviz lil sid il-fond tal-intenzjoni tieghu li ma jgeddidx il-kirja.

Issa ma jistgha ikun qatt dubitat mill-istess definizzjoni li jaghti l-Kodici Civili fl-artikolu 1526 (1) illi l-lokazzjoni hi:-

(i) kuntratt konsenswali li minnu jitwieled dritt personali ta' godiment ghall-vantagg tal-kerrej. "La locazione trasferisce al conduttore un diritto personale e non reale nella cosa locatogli" (**<u>Kollez Vol XX pI p84</u>**).

(ii) kuntratt ghal zmien fejn il-funzjoni tipika tal-ftehim jigi realizzat bid-dekorriment taz-zmien u bl-adempiment ta' certi prestazzjonijiet. Dik tas-sid-lokatur konsistenti filli jippermetti lill-kerrej tieghu jgawdi l-haga; dik tal-kerrej, li jhallas il-korrispettiv miftiehem. "La locazione e' un contratto per cui si da il godimento di una cosa per un tempo determinato e mediante un determinato fitto da pagarsi dall'inquilino" (**<u>Kollez Vol XXIV pII p642</u>**).

Ghal dak li jikkoncerna l-punt involut dwar id-durata taz-zmien issokta jinghad fid-decizjoni appena accennata illi "da cio si evince che la temporaneita` del godimento e` uno degli elementi essenziali per tale contratto … …". Dan ifisser illi mhiex ipotezzabbli lokazzjoni perpetwa, anke jekk din l-istess decizjoni irrikonoxxiet li "pero`

potrebbe concepirsi la figura di una locazione fatta per la vita del conduttore".

Dan premess, u apparti r-rizervi li jista' jkollha dwar din l-ahhar enuncjazzjoni, hi l-fehma ta' din il-Qorti illi anke jekk 'gratia argomenti' l-kuntratt ikun ivvjola l-principju tat-temporanjeta` taz-zmien tali vjolazzjoni ma ghandhiex imbaghad tissarraf fin-nullita` 'per intero' tal-kuntratt. Innegabilment, ghall-klawsola kontrattwali vjetata, jew hekk dikjarata invalida, jigu sostitwiti t-termini legali dettati mill-artikolu 1532 tal-Kodici Civili daqs li kieku ma jkun sar ebda patt espress dwar iz-zmien. "Xejn ma jiswa illi dik l-okkupazzjoni saret minghajr ebda ftehim dwar iz-zmien ghaliex ghal dan in-nuqqas ta' ftehim tahseb il-ligi" ("**<u>Eric George Watson -vs- George Mamo</u>**", Appell Civili, 12 ta' April 1948; "**<u>Giuseppe Spiteri -vs- Maria Cutajar et</u>**", Prim'Awla per Imh. Edoardo Magri, 7 ta' Mejju 1969).

Ghall-precizazzjoni, gie osservat fil-kawza fl-ismijiet "**<u>Josette Magro et -vs- Charles Saliba</u>**", Appell Civili, 9 ta' Mejju 1984 illi l-klawsola (f'dak il-kaz konsistenti fil-lokazzjoni "for an indeterminate period of time") kienet invalida u dan igib li l-lokazzjoni in kwestjoni kienet minghajr perijodu determinat. Qalet dik is-sentenza illi f'kaz bhal dan tapplika r-regola kontenuta fl-artikolu 1621 (a) (illum 1532 (a)) tal-Kodici Civili li jghid li l-kiri ta' bini jitqies maghmul ghaz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera.

Din il-Qorti tikkondividi l-enuncjazzjonijiet f'dawn il-gudikati u ghalhekk, konsiderata l-materja eskluzivament taht din il-perspettiva, il-Qorti ma tistghax tikkondividi l-fehma dikjarata tal-ewwel Qorti illi l-klawsola taz-zmien, anke jekk invalida jew ipprojbita, tirrendi l-ftehim shih null u bla effett. Dan ukoll ghaliex, similment bhall-appellant, il-Qorti tahseb illi d-decizjonijiet citati mill-ewwel Qorti huma 'toto coelo' diversi mill-fattispeci tal-kaz konkret 'de quo'.

Irid jinghad li din il-Qorti issoffermat fit-tul fuq din l-osservazzjoni mhux ghax kellha ghalfejn jew ghaliex il-kaz kien hekk jiddettalha. Ghamlitu biss bi twegiba ghal certu ragonament li sar mill-Qorti ta' prim'istanza, u anke

ghaliex inhass doveruz li hekk isir b'lejalta` maz-zewg kontendenti li affrontaw il-materja.

Fil-verita` l-kuntratt lokatizju in ezami jipprovdi sew ghall-fattur zmien. Il-kirja saret l-ewwel ghal sentejn li kienu obbligatorji ghaz-zewg kontraenti. Skontat dan il-perijodu, il-kuntratt ma kienx jispicca 'ipso jure' billi kien pattwit ukoll illi l-appellanti, qua kerrej, kellu dritt, fin-nuqqas ta' terminazzjoni da parti tieghu, jissokta fil-kirja ghal perijodu addizzjonali ta' sena kull darba. Huwa veru illi biex il-lokazzjoni setghet tintemm kien rikjest il-manifestazzjoni tal-volonta` da parti tal-kerrej izda ghall-issoktar taghha ma kienx hemm htiega ta' tali manifestazzjoni ghaliex il-kuntratt sa mill-bidunett ipprovda ghal prorogazzjoni tat-terminu. Fil-hsieb tal-Qorti dan ma jaghmilx il-kuntratt bla terminu u b'mod li jinficja l-kuntratt fl-essenza totali tieghu. Dak li jista' jinghad hu li mill-bidunett il-kirja kienet wahda sakemm il-konvenut jibqa' fid-detenzjoni u tgawdija tal-fond. "Tout ensemble", il-klawsola in diskussjoni ma tekwivalix ghall-perpetwita` taz-zmien.

Maghmula dawn ir-riflessjonijiet li, fil-hsieb tal-Qorti, jwasslu ghar-revoka tas-sentenza appellata fuq dik il-bazi u motivazzjoni, din il-Qorti tara li hu gust illi l-materja sostanzjali kwantu ghar-riljiev dwar ir-rekwizit tar-residenza ordinarja, tithalla impregudikata biex l-istess tigi sew epurata u deciza mill-ewwel Qorti skond il-fattispeci tal-kaz. B'hekk ukoll il-kontendenti ma jitilfux id-dritt tad-doppju ezami.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti filwaqt li tichad l-ewwel aggravju, tilqa' t-tieni wiehed in bazi ghall-konsiderazzjonijiet kollha fuq maghmula u b'hekk thassar is-sentenza appellata. Tirrimetti l-atti lill-ewwel Qorti biex quddiemha jigi trattat u deciz il-punt principali dwar ir-rekwizit tar-residenza ordinarja fl-ambitu tat-talba attrici u tal-eccezzjonijiet tal-konvenut. Stante c-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz jidher xieraq u ekwu li l-ispejjez taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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