MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2006

Appell Civili Numru. 193/1997/1

Josephine armla ta' Bernard Masini, Reverendu Dun Alfred sive Effie Masini, Gloria mart Saviour Farrugia

v.

Dionysius sive Dennis Borg u martu Carmen sive Melina Borg

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri fid-

29 ta’ Novembru 2002, fil-kawza fl-ismijiet premessi li kienet tghid hekk,
“Il-Qorti,

Permezz tac-citazzjoni taghhom l-atturi ppremettew:

“ Illi huma proprjetarji tal-hanut numru 30, Triq ir-Repubblika, Victoria, Ghawdex.

Illi b’kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Dottor Emmanuel George Cefai tat-30 ta’ Mejju 1978, l-attrici Josephine Masini flimkien ma’ zewgha Bernard Masini, illum mejjet, missier l-atturi l-ohra Reverendu Alfred sive Effie Masini u Gloria mart Saviour Farrugia, kienu ikkoncedew b’titolu ta’ sub-enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta’ sbatax-il (17) sena b’effett mid-data tal-kuntratt a favur ta’ Francis sive Frank Cauchi, il-fond markat bin-numri 29 u 30 Triq ir-Repubblika, Victoria, Ghawdex, versu c-cens annwu u temporanju ta’ hames mija u hamsin lira Maltin (Lm550) – kopja tal-kuntratt markata dokument A;

Illi waqt il-perjodu tal-enfitewsi Francis sive Frank Cauchi kien ikkonceda b’titolu ta’ lokazzjoni lill-konvenut Dionysius sive Dennis Borg parti mill-fond u cioe’ il-parti terrana markat bin-numru 30, Triq ir-Repubblika, Victoria, Ghawdex, ghall-uzu ta’ hanut ghall-perjodu ta’ 14 il-sena (sic) permezz ta’ skrittura privata tas-7 ta’ Marzu 1981 – kopja tal-iskrittura privata markata dokument B.

Illi meta giet terminata l-enfitewsi Francis sive Frank Cauchi irrilaxxa l-pussess tal-fond u cioe’ tal-mezzanin numru 29, Triq ir-Repubblika, Victoria, lura f’idejn l-atturi;

Illi meta skada t-terminu tal-lokazzjoni tal-hanut numru 30, Triq ir-Repubblika, Victoria, li saret mill-enfitewta l-konvenuti irrifjutaw li jirrilaxxjaw il-pussess tal-hanut u ghadhom sallum jirrifjutaw li jaghmlu dan lill-atturi billi jippretendu li ghandhom id-dritt ghar-rilokazzjoni tal-fond taht l-Ordinanza XXI ta’ l-1931 (Kap 69);

Illi l-atturi qatt ma kellhom rapporti mal-konvenuti u huma qatt ma tawhom il-post in lokazzjoni u d-dritt tal-konvenuti

gej minn persuna illi d-dritt taghha spicca meta skadiet l-enfitewsi u saret il-konsolidazzjoni tal-utili dominju mad-dominju dirett;

Illi l-atturi m'ghandhom ebda dritt li joqghodu ghal obbligi akbar minn dawk li timponilhom il-ligi, jigifieri ghall-obbligu li jzommu fil-fond lill-inkwilin, meta mieghu huma qatt ma kellhom relazzjoni, u la huma u lanqas l-awturi taghhom qatt ma krewlu;

Illi wkoll l-lokazzjoni mill-enfitewta saret bi ksur tal-Artikolu 1530(1) tal-Kap 16 u saret taht kundizzjonijiet mhux gusti u li manifestament jippregudikaw id-drittijiet tal-atturi;

TALBU l-ghaliex m'ghandhiex il-Qorti:

1. tiddikjara illi wara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni tal-hanut numru 30, Triq ir-Repubblika, Victoria, li saret mill-enfitewta Francis sive Frank Cauchi, l-konvenuti ma kien baqghalhom ebda jedd li jibqghu fil-lokazzjoni tal-fond;

2. bla pregudizzju ghall-ewwel talba tiddikjara wkoll illi l-lokazzjoni minn Francis sive Frank Cauchi saret bi ksur ta' l-Artikolu 1530(1) tal-Kap 16 u saret taht kundizzjonijiet mhux gusti u li manifestament jippregudikaw id-drittijiet tal-atturi;

3. tiddikjara li wara li skada t-terminu tal-lokazzjoni, l-atturi ma humiex tenuti li jibqghu marbuta bil u soggetti li jirrispettaw il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni li kienet saret lill-konvenuti minn Francis sive Frank Cauchi, persuna illi d-dritt taghha, spicca meta saret il-konsolidazzjoni tal-utili dominju mad-dominju dirett;

4. konsegwentement tiddikjara illi l-konvenuti qeghdin jokkupaw il-fond in kwistjoni bla titolu validu fil-ligi;

5. tordna u tawtorizza lill-atturi li jirriprendu pussess tal-fond;

6. tordna u tikkundanna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond u tipprefiggi terminu ghal dan il-fini;

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huma mharkin.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata annessa flimkien mal-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

1. Illi in linea preliminari c-citazzjoni odjerna u n-notifika relattiva huma irriti u nulli stante illi fil-mument tal-prezentata tac-citazzjoni kif ukoll fil-mument tan-notifika Dennis Borg kien assenti minn Malta u ma gietx segwita il-procedura dettata mil-ligi ghal prezentata ta' atti gudizzjarji kontra persuni assenti minn Malta u n-notifika tal-istess atti gudizzjarji;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma illum kolpiti bil-preskrizzjoni u dekadenza ta' sentejn mid-data ta' meta spiccat l-enfitewsi ai termini ta' l-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili;

3. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u dan ghaliex a rigward tal-ewwel talba attrici din tmur diametralment kuntrarju ghad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili illi jiddisponi espressament illi kirja maghmula minn persuna illi tippossejedi l-haga taht titolu temporanju hija valida u torbot anke lis-successuri tieghu;

4. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost il-mod kif hija formulata t-tieni talba attrici huwa tali illi jirrendi l-istess talba inaccettabbli in kwantu l-atturi ma humiex qeghdin jitolbu dikjarazzjoni illi l-kirja de quo saret bi ksur ta' l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili **ghaliex** saret taht kundizzjonijiet mhux gusti u li manifestament jippregudikaw id-drittijiet tal-atturi, izda qeghdin jitolbu dikjarazzjoni illi l-kirja de quo saret bi ksur ta' l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili **u** saret taht kundizzjonijiet mhux gusti u li manifestament jippregudikaw id-drittijiet tal-atturi

– haga illi ma ssegwix mid-disposizzjonijiet tal-ligi citati mill-atturi stess;

5. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost fil-fatt il-kundizzjonijiet tal-kirja vigenti favur il-konvenuti kienu gusti u ai termini tal-ligi fiz-zmien meta giet kontrattata l-istess lokazzjoni u ghadhom gusti sal-gurnata tal-lum kif jigi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

6. Illi it-tielet talba attrici hija wkoll infondata fid-dritt u fil-fatt il-ghaliex fl-ewwel lok il-mod kif hija formulata tali talba jirrendiha bla sens stante illi l-iskadenza tat-terminu tal-lokazzjoni (sic) huwa immaterjali u rrilevanti ghall-kwistjoni sollevata mill-istess atturi;

7. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost it-tielet talba attrici hija wkoll infondata fid-dritt u fil-fatt il-ghaliex ai termini tal-artikolu precitat l-atturi huma effettivament u bhala regola generali marbutin illi jirrispettaw il-kundizzjonijiet tal-kirja favur il-konvenuti anke wara li skada t-terminu tal-enfitewsi temporanja;

8. Illi, ir-raba [talba] ta’ l-atturi ma ssegwix ghat-tlett talbiet li jippreceduha fl-istess citazzjoni u kwindi ma tistax tigi milqugha; oltre l-fatt illi bhala fatt ma tezisti ebda raguni fattwali l-ghala ghandha tigi milqugha din it-talba;

9. Illi l-hames u s-sitt talba huma effettivament ripetizzjoni ta’ xulxin u ghaldaqstant is-sitt talba hija inutili u superfluwa u ghaldaqstant, anke jekk, datum sed non concessum, l-azzjoni attrici ghandha tirnexxi, il-konvenuti ma ghandhom ibatu ebda parti mill-ispejjes relattivi ghas-sitt talba.

10. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata u l-lista tax-xhieda.

Ezaminat il-provi;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkunsidrat:

Illi minn verbal (fol 17) l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti giet irtirata. Li qabel ma titratta l-meritu ser wkoll tiddisponi mit-tieni eccezzjoni li teccepixxi l-preskrizzjoni u d-dekadenza ta' sentejn mid-data ta' meta spiccat l-enfitewsi ai termini ta' l-Artikolu 1222 Kap 16. Din l-eccezzjoni pero' ser tigi respinta u dana ghar-raguni semplici li l-kawza ma titrattax kwistjonijiet ta' nullita o meno tal-kuntratt ta' lokazzjoni izda titratta kemm u safejn huwa obbligat is-sid proprjetarju li jirrispetta kuntratt ta' kiri maghmul minn possessur temporanju li kien jiddetjeni l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja. Dan effettivament hu l-meritu kollu tal-kaz li jistrieh interament fuq l-Artikolu 1530 tal-Kap 16. Dan l-Artikolu jiddisponi li "l-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 kundizzjonijiet gusti, u ghal zmien mhux izjed minn tmien snin, fil-kaz ta' raba, jew erba' snin fil-kaz ta' bini…"

Illi l-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma rijepilogati korrettement fil-bidu tan-nota ta' osservazzjonijiet tal-atturi, cioe', li b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja in atti Nutar Dottor Emmanuel Cefai tat-30 ta' Mejju 1978, l-attrici Josephine Masini u zewgha Bernardo Masini kienu ikkoncedew b'titolu ta' cens temporanju ghall-perjodu ta' sbatax-il (17) sena dekorribbli mid-data tal-kuntratt a favur ta' Francis sive Frank Cauchi, il-fond bin-numri 29 u 30, Triq ir-Repubblika, Victoria, Ghawdex, u dan versu c-cens annwu u perpetwu ta' hames mija u hamsin lira Maltin (Lm550) fis-sena. Fil-kors taghha l-enfitweta kera l-parti terrana bin-numru 30 lill-konvenuti. Il-lokazzjoni kienet ghall-hanut u saret bi skrittura tas-7 ta' Marzu 1981 ghall-perjodu ta' 14-il sena versu l-kera ta' Lm600 fis-sena. Kienet tghalaq fis-7 ta' Marzu 1995 ossia ftit anqas minn tlett xhur li kien jiskadi c-cens. Il-konvenut gheluq il-kirja ppretenda li jibqa' fil-lokazzjoni tal-hanut ukoll meta c-cens ikkonsolida man-nuda proprjeta' u rriverta lura lill-atturi fit-terminazzjoni tieghu.

Trattandosi ghalhekk minn fond kummercjali, prescindendo minn kull konsiderazzjoni ohra, l-unika kwistjoni li ghanda tigi determinata hi jekk il-lokazzjoni li biha akkwista l-fond il-konvenut saritx taht kundizzjonijiet gusti. Ghaliex jekk ma saritx taht kundizzjonijiet gusti l-lokazzjoni ma tiswiex skond it-termini ta' l-Artikolu 1530 tal-Kap 16 u l-atturi, qua successuri tac-censwalist, m'humiex marbutin biha u f'dan il-kaz il-konsegwenzi tas-sentenza *Zahra v Frendo* zgur li m'humiex applikabbli.

In 'subjecta materia' il-*Qorti ta' l-Appell* fis-sentenza fil-kawza *Louis Apap Bologna vs Godwin Portelli deciza fis-6 ta' Mejju 1985* qalet li: *raguni wahda hija bizzejjed biex twassal lill-Qorti ghall-konkluzjoni li lokazzjoni tkun saret taht kundizzjonijiet ingusti.* Issa fil-kaz in dizamina huma tista' tghid il-kundizzjonijiet kollha li m'humiex 'fair conditions'. Dan hu tant palesi mill-iskrittura dok.B folio 7 li din il-Qorti tahseb li tista' tieqaf hawn.

Illi kull mhi ser izzid u dana ghall-finijiet tal-ispejjez hu li l-konvenut kellu ragun jilmenta dwar it-talbiet eccessivi fic-citazzjoni attrici tant li t-tielet u l-hames talba huma ghal kollox superfluwi.

Ghaldaqstant tiddeciedi li tilqa' t-talbiet tal-atturi u ghall-finijiet tal-izgumbrament tipprefiggi terminu pertentorju ta' xahar mill-lum lill-konvenuti sabiex jizgombraw il-fond. Spejjez jithallsu kwantu ghal wiehed minn ghaxar parti (1/10) mill-atturi u l-bqija disgha minn ghaxar parti (9/10) mill-konvenuti."

<u>APPELL U KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

2. L-aggravji tal-konvenuti appellanti huma tlieta, jigifieri

(a) li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta cahdet it-tieni eccezzjoni taghhom dwar il-preskrizzjoni jew dekadenza tal-<u>jus agendi</u> li seta' qatt kien jispetta lill-atturi appellati;

(b) li kellhom jigu milqugha l-eccezzjonijiet fir-rigward ta' l-ewwel u tielet talbiet ta' l-atturi, bic-cahda ta' l-istess zewg talbiet;

(c) li l-ewwel Qorti naqset milli timmotiva adegwatament u skond il-ligi l-konkluzjoni taghha li l-kondivizjonijiet miftehma bejnhom u bejn Frank Cauchi ma kenux "gusti".

Din il-Qorti sejra tikkonsidra dawn it-tlett aggravji seriatim u kif esposti mill-appellanti konvenuti.

L-aggravju dwar il-Preskrizzjoni

3. L-appellanti jissottomettu li kienu l-istess atturi appellati li invokaw in-nullita` tal-ftehim lokatizzju de quo. Dan ghamluh kemm fl-att tac-citazzjoni kif ukoll fil-kors tal-proceduri. Minn dawn l-atti deher li l-atturi kienu qeghdin jinvokaw sewwa sew in-nullita` tal-lokazzjoni u mhux l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili. L-ewwel Qorti ghalhekk, isostnu l-appellanti, kien messha wkoll laqghet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur ta' l-Artikolu 1222 tal-Kap. 16 "in kwantu l-atturi qeghdin jinvokaw in-nullita` tal-ftehim ta' kera bejn l-esponenti (i.e. il-konvenuti appellanti) u l-enfitewti tal-fond lokatizzju."

4. Din il-Qorti qieset dan l-aggravju fid-dawl ta' dak kollu li gie sottomess in propozitu mill-partijiet, u hija tal-fehma li l-appellanti m'ghandhomx ragun f'dak li qeghdin jillanjaw minnu.

5. Kif tajjeb issottomettew l-appellati, l-azzjoni attrici mhijiex intiza biex tirrexindi l-kuntratt ta' lokazzjoni minhabba vjolenza, zball, ghemil doluz, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' eta` kif jippreskrivi l-Artikolu 1222(1) tal-Kap. 16, jew inkella ghar-rexxissjoni ta' obbligazzjoni minghajr kawza jew maghmula fuq kawza falza, kif hemm fis-subinciz (2) ta' l-istess Artikolu. Il-vertenza odjerna invece, hija dwar lokazzjoni maghmula mill-enfitewta tal-fond bin-numru 30, Triq ir-Repubblika, Victoria, Ghawdex ghall-uzu ta' hanut a favur tal-konvenuti u specifikatament jekk din il-lokazzjoni kenitx ukoll vinkolanti fuq l-atturi, qua sidien, meta dawn ta' l-ahhar qeghdin jallegaw li l-istess kirja ma saritx taht kundizzjonijiet gusti. Huwa proprju ghalhekk li jiccentra

hafna l-Artikolu 1530 tal-Kap. 16. Min-naha l-ohra, l-Artikolu 1222 tal-Kap. 16 m'ghandu ebda rilevanza jew applikabilita` ghall-kaz in dizamina. Ghalhekk isegwi li l-preskrizzjoni invokata mill-appellanti ma tapplikax ghal dan il-kaz u l-aggravju tal-konvenuti taht dan l-aspett huwa ghal kollox infondat u jirrazenta l-fieragh, u qieghed jigi respint.

L-aggravju dwar l-Ewwel u t-Tielet Talbiet attrici

6. Skond il-konvenuti, l-ewwel u t-tielet talbiet attrici messhom gew respinti, u mhux akkolti mill-ewwel Qorti. L-appellanti jissottomettu li f'kaz ta' lokazzjoni hemm id-dritt ta' tigdid awtomatiku tal-kirja bejn zewg kontraenti. Ghal din ir-raguni, jghidu l-appellanti, l-Artikolu 1530(1) tal-Kap. 16 mhux applikabbli. Anzi, l-atturi lanqas setghu jindahlu lill-enfitewta jekk igeddidx jew le qabel ma jkun hemm il-konsolidazzjoni, u ghalhekk il-konvenuti kellhom id-dritt illi jibqghu fil-fond wara li skada l-ewwel ftehim ta' lokazzjoni fis-7 ta' Marzu, 1995. L-ewwel Qorti, jghidu l-appellanti, ma setghetx tiddeciedi talba dwar nullita` ta' rilokazzjoni a bazi ta' l-Artikolu 1530(1) tal-Kap. 16.

7. Din il-Qorti ma thossx li ghandha ghalfejn tiddilunga hafna dwar dan it-tieni aggravju ghas-semplici raguni li dan ukoll jirrazenta l-fieragh. Darba li giet adita biex tezamina l-ftehim lokatizzju surreferit, l-ewwel Qorti kellha necessarjament tezamina u tapplika l-ligi in materja – f'dan il-kaz l-Artikolu 1530 tal-Kap. 16 – proprju biex tara jekk il-kundizzjonijiet li gew stipulati fil-ftehim setghux tabilhaqq jitqiesu bhala li kienu "gusti" jew le fil-konfront tas-sidien. Kemm l-ewwel, kif ukoll it-tielet talba attrici – indipendentement ghalissa jekk dawn jimmeritawx li jigu akkolti jew le – huma ghal kollox pertinenti u marbutin mal-premessi li jidhru fl-att tac-citazzjoni u ma kien hemm xejn skorrett jew irregolari fil-procedura segwita mill-ewwel Qorti. Ghalhekk it-tieni aggravju, bhal dak ta' qablu, huwa infondat u qieghed jigi respint.

It-tielet aggravju dwar Nuqqas ta' Motivazzjoni tad-Decizjoni dwar li l-kondizzjonijiet mhux gusti

8. L-appellanti fl-ahharnett jillanjaw mill-fatt li l-motivazzjoni moghtija mill-ewwel Qorti ghalbiex iddecidiet

kif gia` nghad kienet monka u ma tissodisfax il-vot tal-ligi. Skond l-appellanti, apparti li jghidu li huma ma kienux jaqblu mal-mod ta’ kif ikkonkludiet l-ewwel Qorti, jghidu wkoll li l-ewwel Qorti messha elaborat aktar “f’hiex kienu jikkonsistu dawk il-kondizzjonijiet illi skond hija ma kenux gusti” u li dik il-Qorti ma setghetx “tghid illi dan hu tant palesi u tieqaf hemm”.

9. Din il-Qorti ezaminat is-sentenza appellata fid-dawl tas-sottomissjonijiet li sarulha mill-partijiet u ghalkemm jidhrilha li s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti kienet pjuttost wahda xotta, madanakollu xorta wahda din is-sentenza hija sufficjentement cara u ma tiddifetta bl-ebda mod minn punto di vista ta’ procedura. L-ewwel Qorti, imqar jekk l-appellanti ghadhom ma jikkondividux din il-fehma, kif wara kollox huwa dritt taghhom, ghamlitha cara li meta wiehed jezamina l-kundizzjonijiet tal-kirja li jemanaw mill-ftehim lokatizzju <u>de quo</u> “huma tista’ tghid il-kundizzjonijiet kollha li m’humiex <u>fair</u> <u>conditions</u>” u billi qabel hija gia` kienet ippremettiet, fuq l-iskorta ta’ decizjonijiet minnha msemmija, li raguni wahda kienet bizzejjed biex twassal ghal decizjoni bhal dik raggunta minnha, allura hija gustament dehrilha li setghet tieqaf hemm. Issa minn ezami ta’ l-iskrittura <u>de quo</u> – ara Dok B, a fol. 7 tal-process – din il-Qorti, bhal dik ta’ qabilha, ma tistax frankament ma tasalx necessarjment u inevitabilment ghall-istess konkluzjoni. Ikun bizzejjed li jigu riportati s-segwenti erba’ (4) klawsoli biex jintwera kemm tabilhaqq m’humiex “gusti” il-kondizzjonijiet tal-kirja fil-konfront tas-sid, jigifieri,
“3. Dan il-fond ghandu jintuza biss bhala hanut izda sakemm il-fond jibqa’ fil-fatt jintuza bhala hanut, il-lokatur ma ghandu jkollu ebda kontroll fuq xi kwalita` ta’ hanut jintuza u l-inkwilin ikollu dritt li jibdel il-kwalita` tal-permessi li jinhargu fuq dan il-hanut minghajr il-bzonn li jakkwista l-kunsens tal-lokatur.”

-omissis-

“5. L-inkwilin ghandu jkollu d-dritt li jissulloka jew b’xi mod iehor icedi jew jittrasferixxi l-lokazzjoni lilu bil-prezenti minghajr ma joqghod jottjeni l-kunsens tal-lokatur, purche`

s-subinkwilin jew dak li jkun ser jakkwista d-drittijiet ta' l-inkwilin ikun bniedem ben vist u serju. Il-komparent Borg ghandu jibqa' huwa stess responsabbli ghall-hlas tal-kera stipulat anke wara li ssir is-sullokazzjoni jew cessjoni jew trasferiment iehor."

-omissis-

"8. Il-lokatur qieghed jaghti d-dritt lill-inkwilin li hu jkun jista' jaghmel tibdil strutturali fil-post mikri lilu. Izda l-inkwilin ma jkollu ebda dritt ta' kumpens kontra l-lokatur ghall-ispejjez minnu minfuqa fil-fond lokat skond dan il-paragrafu b'dan pero` li din il-projbizzjoni tapplika biss di fronti ghal-lokatur Frank Cauchi u mhux fil-konfront tas-successuri tieghu fit-titolu."

U, <u>dulcis in fundo</u>,

"9. Jigi dikjarat ghal kull buon fini li jekk il-hanut jinzamm maghluq ghax il-komparent Borg ikun ghadu ma sabx lil min jidhol responsabbli ghat-tmexxija tal-hanut jew lil min jissulloka l-fond il-lokatur ma ghandux ikollu d-dritt li jiehu lura l-pussess tal-hanut."

Kull kumment iehor minn din il-Qorti jkun superfluwu.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, ebda wiehed mill-aggravji tal-konvenuti ma huwa fondat.

10. Fir-risposta taghhom ghall-appell tal-konvenuti, l-atturi jissottomettu li huma ma kenux jaqblu ma' dik il-parti tad-<u>decide</u> fejn huma gew ikkundannati jhallsu decima parti mill-ispejjez gudizzjarji. Madankollu, ma jirrizultax li l-atturi interponew appell incidentali. Bizzejjed jinghad li ma hemm ebda talba esplicita ghar-riforma tas-sentenza appellata limitament ghal dan il-kap, imma hemm biss is-solita formula generika ghal fini ta' cahda ta' l-appell bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti. F'kull kaz, fil-fehma ta' din il-Qorti, l-ewwel Qorti ddecidiet sew meta rriteniet li t-tielet u hames talbiet kienu superfluwi u allura saru inutilment.

Ghal dawn il-motivi, tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell tal-konvenuti u tordna li t-terminu perentorju ta’ xahar iffissat mill-ewwel Qorti ghall-finijiet ta’ l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond in kwistjoni jibda jiddekorri mil-lum. L-ispejjez gudizzjarji jithallsu hekk: dawk relativi ghall-ewwel istanza jibqghu kif decizi mill-Qorti ta’ l-ewwel grad; filwaqt li dawk relativi ghal dan l-appell jithallsu interament mill-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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