MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-28 ta' Frar, 2006

Citazzjoni Numru. 124/1992/1

Louis Busuttil bhala *managing director* ghan-nom u *in rapprezentanza* tas-socjeta' Francis Busuttil & Sons Limited

vs

Alan Meadows, Christian Mifsud u Kenneth Dimech fil-kwalita' taghhom rispettiva ta' Chairman, Segretarja, u Tesorier ta' Masks Amateur Dramatic Club (MADC) ghan-nom u *in rapprezentanza* tal-istess

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mis-socjeta' attrici fit-28 ta' Jannar, 1992, li *in forza* taghha wara li eccepiet illi:

Is-socjeta' attrici hija proprjetarja tal-fond *Old Naafi Premises*, fi Pjazza Santa Venera, Santa Venera, liema

proprjeta’ l-istess socjeta’ attrici akkwistat mill-poter tal-beni eklesjatici ta’ Malta tal-Katidral Metropolitan ta’ Malta u dan b’kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Francis Micallef tat-13 ta’ Ottubru, 1990;

L-istess fond kien ga moghti b’cens lill-terzi liema enfitewsi temporanja kienet ghalqet;

Il-konvenuti *nomine* qieghedin jippretendu li kellhom lokazzjoni favurihom tal-fond fuq imsemmi moghti lilhom mill-enfitewta precedenti;

Sew l-amministratur tal-beni eklesjastici kif ukoll is-socjeta’ attrici dejjem irrifjutaw li jirrikonoxxu lill-konvenuti bhala inkwilini u f’diversi okkazzjonijiet talbuhom il-konsenja tac-cwievet;

Fi kwalsijasi kaz is-socjeta’ attrici ma hix obbligata tirrikonoxxi l-lokazzjoni favur il-konvenuti *nomine* billi dina ma gietx maghmula b’termini gusti skond il-ligi;

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

1. tiddikjara li l-konvenuti *nomine* m’ghandhom l-ebda titolu validu ghall-kontinwata detenzjoni tal-fond *Old Naafi Premises, Santa Venera Square, Santa Venera;*

2. tikkundanna konsegwentement lill-konvenuti *nomine* sabiex jizgumbraw mill-fond *Old Naafi Premises*, *Santa Venera Square, Santa Venera* fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss;

Bl-ispejjez, b’riserva ta’ kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-attur *nomine*, u bl-ingunzjoni tal-konvenuti *nomine* ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha ecepew illi:

1. Id-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li r-rappresentanza guridika tal-*Masks Amateur*

Dramatic Club (MADC) tvesti f'Alan Meadows, Christian Mifsud u Kenneth Dimech fil-kwalita' taghhom ta' *Chairman*, Segretarju u Tezorier tal-istess kumitat.

2. Fil-mertu u bla pregudizzju ghall-premess il-konvenuti *nomine* ghandhom titolu ta' lokazzjoni tal-fond *Old N.A.A.F.I. Premises* f'Pjazza Santa Venera, Santa Venera permezz ta' skrittura tal-1957 hawn annessa u esebita bhala Dokument A liema kirja bdiet tiddekorri fl-20 ta' Novembru, 1957 bil-kera ta' Lm200 fis-sena pagabbli kull 14 ta' Frar u 14 ta' Awissu bil-quddiem.

3. Il-fond *in kwistjoni* gie mehud b'titolu ta' kera mill-enfitewta temporanju tal-fond imsemmi u *cioe'* Emmanuel Azzopardi, liema enfitewsi temporanja skadiet fl-14 ta' Awissu, 1988 kif jirrizulta mid-Dokument B hawn anness.

4. B'ittra tas-19 ta' Awissu, 1988 mibghuta lill-konvenuti mill-proprjetarji u *cioe'* mill-rapprezentanti tal-Kattidral ta' San Gwann ta' Malta hawn annessa u immarkata bhala Dokument C, il-konvenuti *nomine* gew konfermati fit-titolu taghhom.

5. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-22 ta' Marzu, 1993, li bih laqghet it-talba tas-socjeta' attrici ghall-korrezzjoni fl-okkju tal-kawza, u b'hekk determinat l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-25 ta' Marzu, 1994, li *in forza* taghha din il-Qorti hatret lill-Dottor Carmelo Vassallo bhala Imhallef Supplenti sabiex jisma x-xhieda tal-Monsinjur Joseph Minuti;

Rat id-dokumenti presentati mill-imsemmi Imhallef Supplenti, partikolarment id-deposizzjoni tax-xhieda tal-Monsinjur Minuti;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti li biha ecepew illi:

Id-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li din il-Qorti mhijiex kompetenti *ratione materie* u dan kif gie deciz mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet *“Thomas Cauchi et vs Lawrence Caruana”* fil-29 ta’ Marzu, 1996.

Rat il-verba tal-konvenuti fl-udjenza tal-15 ta’ Dicembru, 1999, fejn iddikjaraw li ma kienux qed jinsistu aktar fuq l-eccezzjoni ulterjuri u irtirawha;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tat-8 ta’ Frar, 2001, li *in forza* tieghu gie nominat bhala perit tekniku l-Arkitett u Inginier Civili Henry Spiteri, *a spejjez* provvizorjament tal-parti konvenuti, sabiex jistabbilixxi l-valuri lokatizji kif mitluba mill-konvenuti.

Rat ir-rapport tal-imsemmi Perit Tekniku minnu maghluf fis-seduta tas-7 ta’ Novembru, 2002;

Rat it-talba imressqa mill-attur b’nota tal-14 ta’ Novembru, 2002, li *in forza* taghha talab il-hatra ta’ periti perizjuri;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tat-22 ta’ Novembru, 2002, li *in forza* tieghu laqghet it-talba ghall-hatra ta’ periti perizjuri, u hatret l-AIC Martin Xuereb, lil AIC Kenneth Zammit Endrich u, bhala *Chairman* ta’ dan il-Bord, lil AIC Valerio Schembri. Il-periti perizjuri kellhom jillimitaw l-inkarigu taghhom ghall-parti tar-rapport tal-perit tekniku li tirreferi ghall-valutazzjoni lokatizzju *a bazi* tal-kirjiet kurrenti fis-sena 1957, mehud *in konsiderazzjoni* il-fatti speci kollha tal-kaz;

Rat ir-rapport tal-periti perizjuri ppresentat fl-24 ta’ Marzu, 2004, u mahluf mill-perit Schembri waqt l-udjenza tat-22 ta’ Gunju, 2004, mill-perit Zammit Endrich fil-25 ta’ Ottubru, 2004, u mill-perit Xuereb fil-25 ta’ Novembru, 2004;

Rat it-talba mressqa mill-attur ghall-esekuzzjoni tal-periti perizjuri;

Rat in-nota ippresentata mill-attur fit-13 ta’ Mejju, 2005 li biha indika d-domandi li xtaq isaqsi lill-periti perizjuri;

Semghet lill-periti perizjuri *in eskussjoni*;

Rat l-inkartament tal-imsemmija Periti Teknici;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi f’din il-kawza, is-socjeta’ attrici, b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tat-13 ta’ Ottubru, 1990, akkwistat minghand il-Kattedral Metropolitan ta’ Malta, kif awtorizzata b’digriet mahrug mill-Kurja Arciveskovili ta’ Malta, b’titolu ta’ enfitewsi temporanja ghal zmien mija u hamsin sena bicca art f’*Railway Junction* kantuniera ma’ Pjazza Santa Venera, f’Santa Venera, tal-kapacita’ superficcjali ta’ circa 4645 metri kwadri, u li fuq parti minnha kien hemm mibni fond, maghruf bhala *Old Naafi Premises*, u li kien okkupat mill-*Masks Amateur Dramatic Company (M.A.D.C.)*. Din il-kumpanija dahlet *in okkupazzjoni* ta’ dak il-fond bi skrittura ta’ lokazzjoni iffirmata fl-1957, liema kirja giet koncessa lilha mill-utilista precedenti, Emanuel Azzopardi. Dan Emanuel Azzopardi kien ha l-art b’titolu ta’ enfitewsi temporanja ghal zmien 99 sena minghand il-Kattedral Metropolitan ta’ Malta, u dik il-koncessjoni enfitewtika skadiet fl-14 ta’ Awissu, 1988, u dak inhar il-proprjeta’ irrivertiet favur il-Kattedral Metropolitan ta’ Malta. Meta fl-1990 is-socjeta’ attrici hadet il-koncessjoni tal-istess proprjeta’, hi kienet taf li

parti mill-proprjeta' kienet okkupata mill-kumpanija konvenuta, tant li fuq il-kuntratt assumiet ir-responsabilita', minghajr ebda dritt ta' rivalsa, *"li tittratta hi mal-Masks Amateur Dramatic Company dwar pretensjonijiet li dawn jghidu li ghandhom dwar il-kirja tal-mahzen minnhom okkupat"*. F'din il-kawza, is-socjeta' attrici, qed titlob l-applikazzjoni ta' l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili, u titlob li tkun awtorizzata ma tirrikonoxiex il-kirja li hadu l-konvenuti peress li ma saretx taht kundizzjonijiet gusti.

Qabel ma jigi ezaminat jekk il-kirja *in kwistjoni* saretx jew le taht kundizzjonijiet gusti, il-Qorti giet mitluba tiddeciedi jekk kienx hemm jew le rikonoxximent u accettazzjoni tal-kirja *da parti* tal-aventi kawza tas-socjeta' attrici. Il-konvenuti qed jibbazaw dan ir-rikonoxximent fuq zewg ittri miktuba mill-Monsinjur Joseph Minuti li kien is-Segretarju tal-Kunsill Amministrazzjoni tal-Kattidral. Fl-ewwel ittra datata 19 ta' Awissu, 1988, il-Monsinjur avvza lis-Sur Abela li c-cens li kien igawdi s-Sur Azzopardi ghalaq fl-14 ta' Awissu, 1988, u, ghalhekk, avvzah *"biex il-Club tal-M.A.D.C. jibda' jhallas il-kera fl-ufficcju tal-Amministrazzjoni tal-Kattidral fil-Konkattidral ta' San Gwann, Valletta, u dan b'effett mill-15 ta' Awissu, 1988"*. Fit-tieni ittra, datata 18 ta' Jannar, 1989, l-istess Monsinjur Minuti kiteb lill-Avukat tal-M.A.D.C. u infurmah li t-trattativi biex isir ftehim gdid qed isiru mal-Kurja u li, ghalhekk, il-Kunsill, *"fil-waqt li jgharrfek illi mhux se jichad lill-inkwilini prezenti mill-inkwilinat"*, talbu sabiex jikkomunika mal-Avukat tal-Kurja biex ikompli bid-diskussjonijiet minghajr htiega li, fil-frattemp, il-kera tigi depozitata fil-Qorti. Wara l-ittra tad-19 ta' Awissu, 1988, l-M.A.D.C. baghat cekk tal-kera lill-Kunsill tal-Amministrazzjoni tal-Kattidral, izda dan ic-cekk, fuq parir tal-Avukat tal-Kurja, ma issarrafx u l-M.A.D.C. ghadda biex jiddeposita l-kera l-Qorti.

Il-Monsinjur Carmelo Zammit, Principal tat-Taqsima Proprjeta' tal-Kurja, meta xehed qal li anke jekk dawk l-ittri jistghu jigu miftiehma bhala accettazzjoni tal-inkwilinat, il-Kunsill tal-Amministrazzjoni tal-Kattidral ma kellu ebda awtorita' jiehu dak il-pass, ghax wara d-digriet ta' Monsinjur Arcisqof li *in forza* tieghu assuma direttament hu l-amministrazzjoni tal-beni kollha tal-Knisja f'Malta, ma

seta' jsir xejn minghajr l-awtorizazzjoni mill-Kurja u, f'dan il-kaz, qabel ma ntbaghatu l-ittri la intalab u lanqas inghata permess mill-Kurja. Ix-xhud ikkonferma li tali awtorizazzjoni tkun trid tinghata bil-miktub, u baqa' jinsisti li biex il-Monsinjur Minuti, f'isem il-Kunsill tal-Amministrazzjoni tal-Kattidral, jaccetta dak l-inkwilinat, hu ried ikun awtorizzat mill-Kurja. Hu ikkonferma izjed minn darba li l-Kapitolu tal-Kattidral ma kellux dritt jirrikonoxxi l-kirja minghajr l-intervent tal-Kurja u li, bhala fatt, il-Kurja qatt ma irrikonoxxiet lill-M.A.D.C. (ara xhieda tal-Monsinjur Carmelo Zammit, specjalment a fol. 123, 124 u 126 tal-process).

Hu fatt maghruf li, fit-3 ta' Awissu, 1983, Monsinjur Arcisqof hareg digriet li *in forza* tieghu assuma direttament l-amministrazzjoni tal-beni Ekklesjastici kollha u li, minn dak il-mument, il-Kunsilli tal-Amministrazzjoni u l-Parrocci kollha ta' Malta u Ghawdex gew svestiti mill-kontroll u amministrazzjoni tal-proprjeta' tal-Knisja, b'kollox jigi centralizzat f'idejn Monsinjur Arcisqof li kien jagixxi tramite Kumitat centrali li hu holoq u li kien jopera mill-Kurja. *Kwindi*, mid-data tad-digriet, hadd aktar ma kellu s-setgha jorbot lill-Knisja jekk mhux il-Kurja Arciveskovili jew xi hadd awtorizzat minnha. F'dan il-kaz, jirrizulta mill-provi li l-Monsinjur Minuti ma kienx awtorizzat mill-Kurja Arciveskovili jibghat l-ittri li baghat, u lanqas li jaccetta l-kera minghand l-inkwilin. L-artikolu 1880(2) tal-Kodici Civili jghid b'mod car li persuna mhiex obbligata ghal dak li mandatarju (jew persuna li taghmilha ta' mandatarju) jkun ghamel barra mil-limiti tas-setghat moghti lilu; aktar u aktar, persuna mhux obbligata ghal dak li jaghmel haddiehor, meta lil dak il-haddiehor ma tkun taghtu ebda mandat.

Ma jirrizultax lanqas li l-Kurja Arciveskovili qatt irratifikat dak li kien ghamel Monsinjur Minuti; anzi, hekk kif saret taf bis-sitwazzjoni, mil-ewwel waqfet il-hlas tal-kera, u l-MADC gie infurmat li *"on the cessation of a temporary emphyteusis, the property should revert to the dominus free and unencumbered by any lease which the emphyteuta might have contracted. … Any person or body desiring to remain in occupation of premises leased*

from an emphyteuta should – without prejudice – approach the dominus for a new agreement”.

Jidher car mill-provi li l-accettazzjoni tal-kera mill-Kunsill Amministrazzjoni tal-Kattidral saret minghajr awtorizazzjoni mill-padrun dirett, u f'kull kaz, zgur li saret bi zball. Issa, kif intqal mill-Qrati taghna, l-accettazzjoni ta' kera bi zball ma jwassalx ghall-ftehim ta' lokazzjoni (ara “Peresso vs Cuschieri”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Gunju, 1987, u “Vella vs Jones”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-16 ta' April, 1993). Kif qalet din il-Qorti fil-kawza “Mallia vs Verzin”, deciza fl-4 ta' Ottubru, 1988, ftehim fuq kirja irid ikun car u espress, u l-fatt li, gheluq perjodu ta' enfitewsi, il-padrun dirett jaccetta, bi zball, hlasijiet ulterjuri ma jfissirx li sar *“ftehim”* fuq lokazzjoni (ara wkoll “Briffa vs Leone Ganado”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-9 ta' Gunju, 1989). Kif qalet ukoll din il-Qorti fil-kawza “Ellul vs Brincat”, deciza fit-12 ta' Lulju, 1982, il-konvenut ma jistax jippretendi li, a bazi ta' ircevuta rilaxxata lilu bi zball, sar ftehim ta' lokazzjoni.

Il-Monsinjur Minuti stess ikkonferma li kirja setghet tinghata mill-Kurja u mhux mill-Kunsill Amministrazzjoni tal-Kattedral, u dan jghodd ukoll ghall-kaz ta' rikonoxximent ta' inkwilin. Il-Kunsill Amministrazzjoni haseb li la darba gia *“kien hemm”* inkwilin, seta' jaccetta l-kera, u ma talabx l-awtorizazzjoni mill-Kumitat centrali tal-Kurja. *Kwindi*, mhux biss il-kera giet accettata bi zball, izda giet accettata minn persuna li ma kelliex l-awtorizazzjoni tidhol fi jew tirrikonoxxi relazzjonijiet godda bejn il-Kurja u terzi.

La darba, fil-fehma tal-Qorti, ma kienx hemm rikonoxximent tal-inkwilin mill-padrun dirett wara gheluq il-kuntratt ta' enfitewzi, irid issa jigi kkunsidrat jekk il-kirja li, fil-fatt, saret lill-M.A.D.C. ghandhiex torbot lis-sid bis-sahha tal-ligi, u dan fil-kuntest ta' dak li jiddisponi l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili. Il-kirja inghatat fl-1957 ghall-perjodu ta' sena u bil-kera ta' Lm200 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Biex jigi determinat jekk il-kirja saretx taht kondizzjonijiet gusti, l-ewwel punt li jrid jigi determinat huwa l-*punctum temparis* li fih irid jigi kkunsidrat il-kuntratt ta' kera, u *cioe'*, jekk il-kuntratt ghandux jigi ezaminat fic-cirkustanzi taz-zmien li sehh, jew fic-cirkustanzi taz-zmien li ghalqet il-koncessjoni enfitewtika. Dan il-punt gie diskuss fil-kawza "Azzopardi vs Montalto", u kemm din il-Qorti, kif ukoll l-Onorabbli Qorti tal-Appell qablu illi z-zmien li kellu jigi ezaminat, kien il-mument tal-ghoti tal-lokazzjoni. Is-sentenza minn din il-Qorti kienet inghatat fl-24 ta' Settembru, 1997, u l-konferma mill-Onorabbli Qorti tal-Appell saret fis-17 ta' Frar, 2003. Il-Qrati kienu konxji ta' dak li gie deciz fil-21 ta' April, 1995 fil-kawza "Testaferrata Manoni Viani vs Vella", fejn gie deciz illi: *"Ghall-proprjetarji 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"*, izda kemm din il-Qorti, kif ukoll l-Onorabbli Qorti tal-Appell ma qablux ma din l-interpretazzjoni. Din il-Qorti, fil-fatt, wara li ghamlet riferenza ghal dak li intqal fil-kawza "Testaferrata Maroni Viani vs Vella", ghamlet is-segwenti osservazzjoni:

"Din il-Qorti thoss li ma tistax tikkondividi din l-opinjoni ghax fil-fehma taghha mhux konformi mad-dettam tal-ligi fl-Artikolu 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-kondizzjonijiet li f'dak il-mument kien kienu jimponi l-istess sid"

Din il-Qorti, kif issa presjeduta, taqbel ma' dan it-taghlim.

Dan il-punt gie kkonfermat ukoll minn din il-Qorti fil-kawza "Mifsud vs Attard", deciza fit-22 ta' Mejju, 2002, fejn intqal *a propositu* illi:

"Il-verifika tal-gustizzja ta' kondizzjonijiet tal-kirja kellha necessarjament tigi stabbilita b'ezami tac-cirkostanzi fattwali meta l-kunsens vinkolanti tal-kontraenti fil-ftehim

ta' kiri holoq ir-rabta kontrattwali li biha l-fond ikun gie lokat. L-indagini dwar jekk il-kondizzjonijiet kienux jew le gusti kienet necessarjament timporta dan l-apprezzament ta' l-element intenzjonali tal-kuntratt li manifestament seta' biss ikun marbut mac-cirkostanzi ezistenti f'dak il-mument meta in-negozju jkun gie konkjuz.

Ghalhekk, il-mument li ghandu jigi kkunsidrat meta wiehed jigi biex jezamina jekk il-kirja saritx taht kundizzjonijiet gusti jew le, hu proprju l-mument tal-lokazzjoni u mhux il-mument tal-konsolidazzjoni".

L-istess intqal mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Bugeja vs Lantieri", deciza fl-4 ta' April, 2001. F'dik il-kawza, l-Onorabbli Qorti tal-Appell kienet ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet fil-kuntest ta' dan il-punt:

"L-artikolu 1530 (1) tal-Kodici Civili jipprovdi li l-ghoti b'kiri lil persuna li tippossjedi haga titolu temporanju, (f'dan il-kaz utilista u l-lokatur), "jiswa wkoll kwantu ghas-successuri tieghu (f'dan il-kaz l-atturi) jekk ikun sar taht kondizzjonijiet gusti". A contrario sensu illi l-kirja ma tkunx tiswa jekk il-kondizzjonijiet li tahthom il-kirja tkun saret ma jkunux gusti.

F'dan il-punt din il-Qorti tissottolineja il-verb "ikun sar" li effettivament jiddetermina l-mument li fih il-Qorti kellha tivverifika jekk il-kondizzjonijiet kinux jew le gusti fiz-zmien meta tkun saret il-kirja. Verb fil-passat u mhux fiz-zmien prezent meta allura jkun gie terminat it-titolu temporanju ta' dak li jkun ikkonceda l-kirja. Din il-Qorti ma tifhimx kif jista' jkun mod iehor. Il-verifika tal-gustizzja ta' kondizzjonijiet tal-kirja kellha necessarjament tigi stabbilita b'ezami tac-cirkostanzi fattwali meta l-kunsens vinkolanti tal-kontraenti fil-ftehim ta' kiri holoq ir-rabta kontrattwali li biha l-fond ikun gie lokat. L-indagini dwar jekk il-kondizzjonijiet kinux jew le gusti kienet necessarjament timporta dan l-apprezzament ta' l-element intenzjonali tal-kuntratt li manifestament seta' biss ikun marbut mac-cirkostanzi ezistenti f'dak il-mument meta in-negozju jkun gie konkluz.

Hi ghal din il-Qorti ghal kollox inaccettabbli li tali verifika dwar il-gustizzja tal-kondizzjonijiet tigi trasportata ghac-cirkostanzi ezistenti fiz-zmien meta t-titolu temporanju jkun skada u meta allura dawn ic-cirkostanzi kjarament ma setghax jitqies li setghu kienu a konoxxenza tal-kontraenti. Mill-banda l-ohra pero' dan ma jfissirx li ma setghax ikun hemm cirkostanzi futuri li setghu kienu prevedibbli fil-mument meta kkonkludew il-kirja, u li allura l-kontraenti kellhom, ragonevolmetn iqisu bhala elementi li jiddeterminaw il-kondizzjonijiet tan-negozju li jkunu qed jaghmlu u li kellhom jiehdu in konsiderazzjoni jekk riedu u xtaqu li l-kirja tkun torbot ukoll lis-successur fit-titolu tal-lokatur".

Kif inghad, l-istess Onorabbli Qorti tal-Appell irreaffirmat dan il-principju fil-kawza "Azzopardi vs Montalto", deciza fis-17 ta' Frar, 2003.

Kwindi, din il-Qorti tqies li l-ezami dwar jekk kirja saretx taht kondizzjonijiet gusti jew le, irid isir fid-dawl tac-cirkustanzi ezistenti u prevedibbli fiz-zmien li saret il-lokazzjoni.

Fuq din l-istess kwistjoni, kien hemm zmien meta l-Qrati taghna kienu jghidu li anke jekk hemm kondizzjoni wahda li hi ngusta, il-ftehim kollu ghandu jitqies ingust, u s-sid awtorizat ma jirrikonoxxiex lill-inkwilin (ara, per ezempju, "Apap Bologna vs Portelli", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta' Mejju, 1985, "Caruana Montalto vs Francica", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-25 ta' Novembru, 1986, u "Borg vs Busuttil", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-5 ta' Ottubru, 1989).

L-Onorabbli Qorti tal-Appell, fil-kawza kwotata fl-ismijiet, "Bugeja vs Lantieri", *pero'*, ma qablitx ma dan u osservat li l-ftehim irid jigi ezaminat *"as a whole"*, u kundizzjoni wahda m'ghandhix tinhareg barra mill-ftehim u tipprevali fuq il-kondizzjonijiet l-ohra tal-ftehim. Dik l-Onorabbli Qorti ghamlet osservazzjonijiet siwja dwar il-kriterji li ghandhom jigu segwiti *in subjecta materja*, u din il-Qorti sejra tipproduci silta ohra minnha, anke ghaliex taqbel maghha.

“Din il-Qorti hi wkoll tal-fehma li l-gustizzja tal-kondizzjonijiet kellha allura tigi stabbilita minn ezami komplessiv tal-ftehim kollu tal-kiri u tal-kondizzjonijet kollha li ghalihom ikun suggett. Il-ligi ma torbotx il-gustizzja tal-kiri ma’ xi element partikolari, bhall-quantum tal-kera (anke jekk dan kien element essenzjali tal-lokazzjoni), jew id-dritt ta’ sullokazzjoni, jew l-obbligu li jsiru benefikati. It-test veru, fil-fehma ta’ din il-Qorti, kellu jkun fir-risposta ghad-domanda jekk il-ftehim, fil-komplessita tieghu, kienx jitqies vantaggjuz mis-successur fit-titolu li kieku kien qed jaghmel hu flok il-lokatur. Minn dan seta’ jigi stabbilit jekk il-kirja kienetx taht kondizzjonijiet gusti jew ingusti. Dan ifisser ukoll li min kellu l-fond f’idejh b’titolu temporanju kellu fil-mument meta kkonceda l-fond b’titolu ta’ kera, jissalvagwardja mhux biss l-interessi tieghu, imma wkoll l-interessi tas-successuri tieghu fit-titolu. Naturalment sakemm dan kien umanament u ragonevolment possibbli u kredibbli u dejjem jekk kien il-hsieb tieghu li l-kuntratt ta’ kiri li jkun ghamel kellu jorbot lis-successuri tieghu fit-titolu. Altrimenti kien liberu li jiddisponi kif ried minn dik li f’dak iz-zmien kienet proprjeta’ tieghu, fis-sens li seta’ jiddisponi minnha liberament favur terzi fil-limiti bil-ligi stabbiliti.

L-istess kellu jaghmel l-inkwilin li jkun ha l-post minghand min kellu biss titolu termporanju tal-fond lilu mikri ghax dan kien fl-interess tieghu jekk ried jassigura li l-kirja tieghu tigi rikonoxxuta meta jiskadi t-titolu temporanju tal-lokatur. Huwa fil-kwadru ta’ dawn il-kriterji li kellhom allura jigu ezaminati l-kondizzjonijet tal-kirja li, certament, kellhom favur taghhom il-konvenuti appellanti. Kriterji li ma kienux jippermettu l-applikazzjoni ta’ regoli rigidi bhal ma hu s-suggeriment li l-kera gust kellu necessarjament jkun marbut mar-rata stabbilita fl-indici ta’ l-inflazzjoni u mhux skond tas-suq, kif sottomess mill-appellanti anke fl-iskorta tas-sentenza fil-kawza “Testaferrata Moroni Viani vs Vella” deciza minn din il-Qorti fil-21 ta’ April, 1995”.

Meta jinghad li t-test biex tigi evalwata l-kera ghandu jkun wiehed soggettiv, dan m’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 ghal dak il-fond relatat mal-prezz tas-suq. Issa minkejja illi huwa minnu li s-suq huwa instabbli, fil-mumenti tal-kirja fir-rigward ta’ fond kummercjali hu biss dan is-suq li jiddetermina dak li huwa u dak li m’huwiex gust. Il-Qorti m’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 kriterju ta’ x’hinu 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 m’ghandhomx jestendu ghall-fondi kummercjali.

F’dan il-kaz, kemm l-ewwel perit, kif ukoll il-periti addizzjonali, qablu li l-ammont ta’ kera impost fuq il-fond fl-1957, kien wiehed gust u jirrispekkja l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq. Dan *nonostante* li l-periti uzaw metodu differenti biex waslu ghall-istess konkluzzjoni.

Il-Qorti ezaminat il-kondizzjonijiet l-ohra tal-kirja u issib li m’hemm xejn li jista’ jitqies ingust. Din il-Qorti m’ghandhiex dubbju li fil-maggoranza tal-kirjiet kummercjali jkun hemm restrizzjonijiet fuq in-natura ta’ l-attivita’ li tista’ tigi gestita fil-fond, kif ukoll fuq id-dritt ta’ sullokazzjoni jew it-twellija, kif hemm f’dan il-kaz. F’dan il-kaz ukoll, l-inkwilin assuma obbligu li *a spejjez* tieghu jaghmel certi xogholijiet specifikati, izda hu gie impedut milli jaghmel alterazzjonijiet strutturali ohra fil-fond, jekk qabel ma jottjeniex il-kunsens bil-miktub mis-sid.

Hu veru li fil-kirja jinghad li tiggedded *“from year to year”*, bl-implikazzjoni li dan it-tigdid isehh *ad infinitum*. Din il-klawsola tista’ tidher li hi wahda ingusta, *pero’*, fil-verita’, m’ghandhiex tigi kkunsidrata ghax hi kundizzjoni nulla. Din il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fis-16 ta’ Mejju, 1995, fil-kawza fl-ismijeit “Xuereb vs Matrenza”, fejn dik il-Qorti ghamlet studju tal-gurisprudenza fuq il-materja qabel ma ikkonkludiet li klawsola f’kirja li tista’ twassal ghat-tigdid *ad*

infinitum tal-kirja hi nulla. *Kwindi,* dik il-klawsola ghandha titqies nulla, u l-ftehim, mehud fil-komplessita' tieghu, ghandu jitqies wiehed li sar taht kondizzjonijiet gusti.

Ghal kull buon fini, hu doveruz ghal din il-Qorti li tinnota li ricentement, din il-Qorti diversament presjeduta, hadet linja direttament kontrastanti ghal-veduti espressi mill-Qrati taghna mill-1969 'l hawn (jigifieri minn wara s-sentenza "Zahra vs Frendo", deciza fil-21 ta' Frar, 1969). Din il-Qorti, fil-kawza "Cefai vs Formosa", deciza fl-14 ta' Frar, 2005, qalet li kirja tispicca mat-terminazzjoni tal-enfitewsi, anke jekk il-kirja tkun saret taht kondizzjonijiet gusti, u dan *a bazi* ta' dak li kien intqal minn din il-Qorti fil-kawza "Scicluna vs Scicluna", deciza fit-23 ta' Frar, 1965.

Apparti l-fatt li mis-sentenza "Cefai vs Formosa", gie intavolat appell, li ghadu pendenti, din il-Qorti kif issa presjeduta ma jidhirlix li ghandha tiddipartixxi minn gurisprudenza hekk kostanti, u, fil-fehma taghha, hekk gusta fil-konfront taz-zewg partijiet, u *cioe'*, li kirja maghmula minn enfitewta ghandha titqies li torbot fil-konfront tas-sid, jekk tkun saret taht kundizzjonijiet gusti kif aktar qabel spjegat (ara applikazzjoni ricenti ta' dan il-principju, l-kawza "Zahra vs Pisani", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, fl-1 ta' April, 2005). Il-fatt li skond ligijiet specjali, kirjiet li saru qabel l-1995, huma protetti ghal dak li hu zieda fl-ammont ta' kera u d-dritt ghat-tigdid, mhux fattur li ghandu jittiehed *in konsiderazzjoni*. Jekk tezisti kirja valida u gusta, allura, dik il-kirja tidhol li tigi regolata bil-ligijiet tal-pajjiz. Mhux kompitu ta' din il-Qorti tippronunzja ruhha dwar jekk il-ligijiet tal-pajjiz humiex *"tajbin"* jew le, izda hi ghandha tapplikhom fil-limiti tal-applikazzjoni taghhom ghac-cirkustanzi tal-kaz.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi fil-waqt li tichad ir-raba' eccezzjoni tal-konvenuti, tilqa' t-tieni u t-tielet eccezzjoni u b'hekk tichad it-talbiet kollha tal-attur *nomine*.

L-ispejjez tal-kawza, hlief dawk relattati mad-drittijiet gudizzjarji, jithallsu kwantu ghall-tlett kwarti (3/4) mill-attur *nomine*, u kwart (1/4) mill-konvenuti; l-ispejjez relattati

mad-drittijiet tal-erba' periti gudizzjarji mahtura mill-Qorti ghandhom jithallsu kollha mill-attur *nomine*.

< Sentenza Finali >

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