MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF**
**ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF**
**TONIO MALLIA**

Seduta tad-9 ta' Marzu, 2007

Appell Civili Numru. 785/1991/2

**Andrea Muscat u b'digriet tat-30 ta' Gunju 1998, ghar-rikors tat-3 ta' Marzu 1992, il-Qorti ordnat it-trasfuzjoni ta' l-atti fl-ismijiet ta' Mons. Antonio Muscat, Joseph Muscat u Adeodata xebba Muscat flok Andrea Muscat li miet fil-mori tal-kawza u b'digriet tat-13 ta' Jannar 1998, ghar-rikors tal-11 ta' Dicembru 1997, il-Qorti ordnat it-trasfuzjoni ta' l-atti f'isem il-Monsinjur Antonio Muscat flok il-mejta Adeodata Muscat u b'digriet tat-12 ta' April 1999, giet ordnata t-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Joseph Muscat minflok il-mejjet Monsinjur Antonio Muscat**

**v.**

**Antonia Teresa maghrufa Anthese mart Joseph Lautier u l-istess Joseph Lautier bhala kap tal-komunjoni ta' l-akkwisti bejnu u bejn l-istess martu u l-istess Joseph u Anthese Lautier ukoll bhala Diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` anonima maghrufa bhala Casa D'Oro Limited**

**Il-Qorti:**

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fit-12 ta' Lulju 1991, li tghid hekk:
"Billi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Giovanni Chetcuti tal-24 ta' Frar, 1971 l-attur kien kkonceda b'cens lill-konvenuta Antonia Theresa maghrufa bhala Anthese Falzon illum mizzewga Lautier titolu ta' emfitewsi temporanja l-hanut fil-Mosta f'Constitution Street, bil-bieb numru 15 b'kamra mieghu ghall-fuq in-naha ta' gewwa u kollox fil-pjan terren u dan ghall-perijodu ta' ghoxrin sena mill-1 ta' Lulju, 1971.

"U billi ghalkemm fl-1 ta' Lulju, 1991 ghalaq il-fuq imsemmi cens il-konvenuta fuq imsemmija baqghet ma rritornatx il-fond lill-attur.

"U billi l-konvenuta Antonia Teresa maghrufa Anthese Lautier allegat li kriet il-fuq imsemmi fond lis-socjeta' maghrufa bl-isem Casa D'Oro Limited hawn ukoll konvenuta.

"U billi fil-fatt dik is-socjeta' fuq imsemmija ma hi xejn hlief stratagemma makkinat mill-konvenuta biex tkompli tiddetjeni l-fond wara it-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika fuq imsemmija.

"U billi fi kwalsiasi kaz tali kirja ma saritx fuq kondizzjonijiet gusti u ekwi u ghalhekk fi kwalsiasi kaz is-sid mhux obbligat jirrikonoxxi tali lokazzjoni.

"U billi ghalhekk il-konvenuti qedghin jiddetjenu l-fuq imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

"Jghidu l-istess konvenuti ghaliex ma ghandhiex din il-Qorti:

"1. Prevja d-dikjarazzjoni li huma, il-konvenuti, qedghin jiddetjenu l-fuq imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

"2. Tikkundannahom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jizgumbraw mill-fuq imsemmi fond.

"3. Jigu kkundannati l-istess konvenuti jhallsu l-ispejjez ta' dina l-kawza.

"B'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-attur ghad-danni kontra l-konvenuti u bl-ingunzjoni tal-istess konvenuti ghas-subizzjoni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Antonia Teresa maghrufa Anthese mart Joseph Lautier u l-istess Joseph Lautier bhala kap tal-komunjoni ta' l-akkwisti bejnu u bejn l-istess martu proprio, li in forza taghha eccepiew illi:
"1. Illi t-talbiet attrici in kwantu huma diretti kontra taghhom personalment huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghax huma bl-ebda mod ma qeghdin jiddetjenu il-fond de quo u ma qed jivvantaw ebda dritt ta' okkupazzjoni jew titolu iehor fuq il-fond li jinsab illum okkupat minn socjeta' kummercjali debitament registrata skond il-ligi u li ghandha personalita' guridika distinta u separata minn dik tal-azzjonisti u d-diretturi taghha.

"2. Ghalhekk huma ghandhom jigu minnufih liberati mill-osservanza tal-gudizzju, u dana bl-ispejjez kollha kontra l-attur li iccithom fil-kawza inutilment.

"3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat in-nota ta' l-eccezjonijiet tal-konvenuti Joseph u Anthese Lautier bhala diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` anonima maghrufa bhala "Casa d'Oro Limited", li in forza taghha eccepew illi:

"1. Illi s-socjeta` minnhom rapprezentata qed u ilha tiddetjeni il-fond imsemmi fic-citazzjoni b'titolu ta' lokazzjoni skond skrittura tat-28 ta' Dicembru, 1985 (Dok. A) li saret ferm u ferm qabel it-tmien ta' l-enfitewsi temporanja fl-1 ta' Lulju 1991, u taht kondizzjonijiet kummercjali gusti u ekwi u li jirriflettu r-realtajiet u rati ta' kera tal-lum. Ghalhekk skond il-gurisprudenza tal-Qrati Taghna din il-lokazzjoni ghandha tigi rikonoxxuta mill-attur bhala sid, meta l-utili dominju temporanju kkonsolida mad-dirett dominju f'idejh.

"2. Illi l-istess koncessjoni enfitewtika hasbet u kkontemplat il-kaz li l-hanut jigi mikri tant li gie stipulat li anke f'kaz ta' lokazzjoni ikun dovut il-lawdemium lill-attur. Dan effettivament kien gie offrut lilu a tempo debito.

"3. Illi l-fatt li l-utilisti precedenti huma wkoll diretturi u azzjonisti tas-socjeta` konvenuta minnhom rapprezentati, ma jbiddel xejn, ghax is-socjeta` anonima konvenuta ghandha personalita` guridika distinta u ghal kollox separata minn dik ta' l-azzjonisti li jikkomponuha u ovvjament minn dik tad-diretturi taghha.

"4. Ghalhekk, ladarba is-socjeta` konvenuta ghandha titolu validu ta' lokazzjoni, it-talbiet kollha attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-attur.

"5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta' Mejju 2004, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi:
"tilqa' l-ewwel zewg talbiet tal-atturi, tiddikjara li l-konvenuti ma ghandhomx titolu validu biex jokkupaw il-fond imsemmi u tordnalhom biex fi zmien tlett xhur jisgombrawh favur l-atturi.

"Spejjes fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa."

Dik il-Qorti tat id-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi l-kwistjoni li ghandha quddiemha l-Qorti hija wahda mill-iktar kontroversjali mill-punto di vista legali li kellhom il-Qrati taghna f'dawn l-ahhar hamsin sena circa u cioe' it-titolu o meno ta' dak li jakkwista minghand l-utilista meta l-koncessjoni enfitetika originali tasal fi tmiemha.

"L-atturi f'din il-kawza kienu ittrasferew b'titolu ta' enfitewsi il-fond in kwistjoni fl-1971 ghal perjodu ta' ghoxrin sena. Meta din il-koncessjoni giet fi tmienha fl-1991 l-utilista Antonia Lautier kienet gia kriet il-fond lis-socjeta' konvenuta Casa D'Oro Limited permezz ta' skrittura datata 28 ta' Dicembru 1985. (esebit a fol 22 tal-process).

"L-atturi kif irrelataw bi precizjoni il-periti addizjonali, qed jaghmlu zewg talbiet u cioe' li jigi dikjarat li l-konvenuti qed jiddetjenu l-fond minghajr titolu, u li allura jigu ikkundannati jisgombraw mill-fond. Kollox allura jiddependi fuq jekk in effetti l-konvenuti ghandhomx titolu. Hu car li sakemm ghalaq il-perjodu enfitewtiku il-konvenuta Lautier kienet ghadha b'titolu favur taghha. Huwa z-zmien meta ghalaq dan il-perjodu illi johloq problema legali reali.

"Wiehed irid jghid li dawn it-tip ta' kawzi mhux dejjem kellhom l-istess rizultat quddiem dawn il-Qrati. Per esempju f'kawza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Frar 1965 l-Onor. Imhallef Maurice Caruana Curran qal hekk:

*"Illi l-Qorti ma ssibx ragunijiet biex tbiddel il-gurisprudenza … dwar il-limitazzjonijiet tal-applikazzjoni tal-artiklu 1619 (tal-Kodici Civili) u n-nuqqas ta' kull rapport guridiku bejn l-attur qua sid konsolidanti u l-konvenut … l-attur mhux f'pozizzjoni ta' "lessor" fil-konfront tal-konvenut ghall-finijiet tal-ligi specjali tal-kera. Ghalkemm huwa obligat jirrispetta taht certi limiti, il-lokazzjoni li jsib korrenti fl-eghluq tal-enfitewsi ikun strap wisq forzat, xejn inqas minn akrobazija legali li wiehed jestendi l-effetti tal-artiklu 1619 tal-Kodici sal-punt li jpoggi lis-sid konsolidanti fl-istess posizzjoni ta' lokatur volontarju anke ghall-finijiet tal-ligi specjali kontenuta fil-Kap. 109. Konsegwentement meta*

*jispicca l-lokazzjoni korrenti fl-epoka tat-terminazzjoni tal-enfitewsi il-konduttur jisfa bla titolu fil-konfront tieghu.*

*"… L-artiklu 1619 mhuwiex hlief espedenti suggerit mill-esigenzi prattici biex jirrikoncilja l-interess tal-proprjetarju ma' dak tal-inkwilin u biex jassikura li l-inkwilin igawdi l-fond almenu ghal xi zmien ragonevoli.*

"Din is-sentenza giet qabel is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell Zahra vs Frendo fl-1969 illi allura gabet maghha gurisprudenza differenti. Infatti l-istess Imhallef Caruana Curran f'sentenza moghtija fis-7 ta' Gunju 1983 (Wismayer et vs Saydon – Qorti tal-Kummerc) qal hekk:

*"Il-Qorti wara li irriflettiet sew fuq dan il-kwistjon ijiet li llum ghandhom certa importanza fil-pajjiz minhabba forsi xi interpretazzjoni stretta wisq tas-sentenza Zahra vs Frendo kif ukoll li lacuna li seta' baqa fid-dritt ghar-rigward ta' fondi kummercjali meta dawn jigu mikrija lil terzi persuni mill-enfitewta tempranju (mhux tant tad-djar tar-residenza ghax hawn kien hemm intervent legislattiv bl-Att XXIII tal-1979) sejra tirrepeti dak li gia qalet fis-sentenza taghha tal-31 ta' Mejju 1983 fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Godwin Portelli fis-sens li minghajr ma tidhol fil-meritu jekk Zahra vs Frendo* **constitutes good law** *… u semplicement fuq l-assunzjoni jew assunt tal-korrettezza tl-hsieb centrali taghha meta l-kondizzjonijiet l-ohra tal-ligi u b'mod specjali tal-artiklu 1619 tal-Kodici Civili jigu osservati u rispettati, jibqa' xi haga ohra x'tinghad bhar-records olimpjonici fil-kamp tal-prodezza fizika li hu ukoll kamp ta' sforz mentali. L-ebda sentenza ma tissenja l-ikbar tragward fil-gurisprudenza li hu parti mill-attivita' tal-hsieb tal-bniedem u flimkien mal-ligi fiha element sufficjenti ta' dinamizmu biex ikompli jipprofondixxi l-problemi legali…… skond l-artiklu 1619, meta persuna li tiposjedi fond ghal certu zmien biss …bhal ma hu l-enfitewta temporanju taghti post b'kirja waqt li tkun ghadha fil-pussess dik il-kirja tkun torbot ukoll lis-successur tieghu taht certi il-kondizzjonijiet u s-sentenza Zahra vs Frendo rabtet dan il-ganc u qalet li l-inkwlin allura jkun dejjem protett mil-ligi tal-kera. Izda dik is-sentenza ma waqfitx hemm u l-Qorti tal-Appell kif*

*denjament presduta minn Sir Anthony Mamo tat hafna twissijiet biex in-nies ma jabbuzawx minn dik is-sentenza u irriservat id-dritt li tesamina kull kaz fuq il-mertu tieghu.*

“Fil-fatt f’din il-kawza il-Qorti akkoljiet it-talba tal-atturi ghall-isgombrament. Ghall-precizjoni ghandu jinghad illi l-artiklu 1619 fuq imsemmi jikkorispondi mal-artiklu 1530 fil-Kodici ta’ llum fil-waqt li l-Kap. 109 huwa l-Kap. 69 ta’ llum.

“Il-perit legali issottometta li t-talba attrici ma ghandhiex tigi akkolta, kif proposta, ghax qal li l-kirja ma gietx attakkata. Il-Qorti bir-rispett kollhu ma taqbilx ma’ dan ghaliex il-kwistjoni mhijiex il-validita’ tal-kirja izda jekk meta jiskadi l-perjodu enfitewtiku din il-kirja ghandhiex tigi protetta mill-Kap. 69. Mill-banda l-ohra il-periti addizjonali strahu fuq id-diversi sentenzi pjuttost ricenti li fihom gie investigat jekk il-lokazzjoni inghatat taht kondizzjonijiet gusti u meta gie stabbilit dan it-talbiet tas-sid li jiehu l-fond lura dejjem gew rigettati. Giet citata b’mod specjali is-sentenza tal-Qorti tal-Appell Vassallo vs Sammut (17 ta’ Frar 1995) li ghamlet enfasi qawwija fuq dan.

“Wiehed irid jghid li ghal dawk li huma kondizzjonijiet il-konvenuti qaghdu attenti illi jimponu kondizzjonijiet ragonevoli ghal dak iz-zmien u hawn il-Qorti taqbel ma’ dak li issottomettew il-konvenuti. Madankollu ma taqbilx illi una volta dan gie citat fic-citazzjoni ghandha tkun il-bazi principali tat-talba u jekk din tfalli ghandha tigi respinta t-talba attrici . kif jinghad *il piu’ comprende il meno* u c-citazzjoni, anke jekk jitnehhewlha dawn il-kliem tista’ tigi gudikata b’dan il-mod. Dan ghaliex fis-sentenzi li inghataw anke wara <u>Zahra vs Frendo</u>, bhal <u>Apap Bologna vs Portelli</u> u <u>Calleja vs Said</u> gew decizi kif irrimarkaw il-periti addizjonali a fol 266 tal-process *wiehed isib li l-azzjoni hemm intentata ma kellhiex bhal ma m’ghandhiex din il-kawza, domanda fis-sens li s-sid mhuwiex marbut bil-lokazzjoni ghax ma saritx taht kondizzjonijiet gusti.* Il-Qorti thoss li ma tista’ taqbel ma’ hafna mill-konkluzjonijiet tas-sentenza <u>Vassallo vs Sammut</u> fuq citata.

"Il-Qorti hija konxja illi l-maggoranza tas-sentenza moghtija jiffavorixxu t-tezi konvenuta, madankollu kif gie spiss ritenut, fl-ordinament guridiku taghna ebda sentenza ma tikkostitwixxi precedent u hija ukoll konxja li din is-sentenza tista' ma taqbilx ma' ohrajn. Madankollu l-Qorti ghandha tiddeciedi skond dak li thoss li hu sewwa u din il-qorti taqbel perfettament ma' dak li intqal mill-Imhallef Caruana Curran fis-sentenzi fuq citati. L-artiklu 1530 qieghed biex jassikura ghal ragunijiet prattici certu element ta' sigurta ghall-inkwilini. F'dan il-kaz is-socjeta' konvenuta ilha fil-fond mill-1985 u kwindi dan il-fatt gia gie assikurat. Fl-istess waqt il-Qorti ma tikkondividix it-tezi tal-atturi li l-konvenuti ipperpetraw xi frodi fil-konfront taghhom ghax kull ma ghamlu kien illi ipprovaw jibqghu fil-fond fuq l-iskorta ta' gurisprudenza kostanti. Biss din il-Qorti ma taqbilx ma' din l-interpretazzjoni ghar-ruginijiet li huma imsemmija iktar qabel."

Rat l-appell interpost mill-konvenuti;

Rat ir-risposta u l-appell incidentali ta' l-attur Joseph Muscat;

Rat ir-risposta tal-konvenuti ghall-appell incidentali mressaq mill-imsemmi attur;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat;

Illi qabel ma jigi trattat il-meritu ta' dan l-appell, iridu, fl-ewwel lok, jigu kkunsidrati zewg gravami ta' natura procedurali mressqa mill-atturi appellanti. Huma qed jitolbu li s-sentenza ta' l-ewwel Qorti tigi annullata peress illi:

(i) il-legitimazzjoni ta' l-atti li saret wara l-mewt ta' Monsinjur Antonio Muscat ma gietx riflessa fl-okkju tal-kawza meta nghatat is-sentenza mill-ewwel Qorti; u

(ii) in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta` Casa d’Oro Limited ma gietx riprodotta fil-korp tas-sentenza.

Skond l-appellanti dawn in-nuqqasijiet ghandhom iwasslu biex is-sentenza ta’ l-ewwel Qorti tigi annullata u l-atti rinvjati lil dik il-Qorti ghad-decizjoni skond il-ligi.

Fuq l-ewwel ilment, din il-Qorti tinnota li, bhala fatt, it-trasfuzzjoni tal-gudizzjoni li ordnat l-ewwel Qorti fit-12 ta’ April 1999, u dan is-segwitu ghall-mewt tal-Monsinjur Antonio Muscat fl-1 ta’ April 1999, ma gietx riflessa fl-okkju tal-kawza b’mod li s-sentenza giet tidher li nghatat fil-konfront ta’ persuna mejta. Dan, pero`, ma jwassalx ghan-nullita` tas-sentenza. Bis-sahha ta’ l-Artikolu 175 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta, din il-Qorti tista’ tordna korrezzjoni ta’ “kull zball fl-isem tal-Qorti li tkun tat is-sentenza appellata, jew f’dak tal-partijiet, jew fil-kwalita` li fiha huma jidhru” u tista’ wkoll tordna minn jeddha “li tissewwa kull ommissjoni jew zball gudizzjarju jew amministrattiv f’att gudizzjarju”. Fil-fehma ta’ din il-Qorti, dawn il-provvedimenti huma wiesa’ bizzejjed biex jippermettu lil din il-Qorti tipprovdi ghan-nuqqas indikat.

Fil-fatt, din il-Qorti rravvizat zball iehor fl-okkju tal-kawza kif riprodott fis-sentenza, ghal liema wkoll sejra tipprovdi. Meta saret l-ewwel trasfuzzjoni tal-gudizzju b’digriet tat-30 ta’ Gunju 1998, kienet dahlet fil-kawza “Adeodata” Muscat u mhux “Adeota” kif jidher fl-okkju tas-sentenza.

Din il-Qorti, ghalhekk, qeghda prezenzjalment tordna li l-okkju tal-kawza jigi korrett sabiex, ghal dak li jirrigwarda l-atturi:

(a) l-isem “Adeota” jigi sostitwit bl-isem “Adeodata”; u

(b) fl-ahhar parti ta’ l-okkju riferibbilment ghall-atturi jizdiedu l-kliem “u b’digriet tat-12 ta’ April 1999, giet ordnata t-trasfuzzjoni tal-gudizzju f’isem Joseph Muscat minflok il-mejjet Monsinjur Antonio Muscat”.

Dawn il-korrezzjonijiet ghandhom jigu riflessi fis-sentenza ta’ l-ewwel Qorti tal-21 ta’ Mejju 2004, kif ukoll f’din is-sentenza ta’ din il-Qorti.

Rigward it-tieni ilment, hu veru wkoll li, fis-sentenza ta' l-ewwel Qorti, hemm riproduzzjoni ezatta ta' l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti proprio, u m'hemmx l-istess ta' l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti f'isem is-socjeta` Casa d'Oro Limited. Ghalkemm hija uzanza tal-Qrati taghna li, meta tinghata sentenza, tigi riprodotta c-citazzjoni (jew rikors guramentat) ta' l-attur, u l-eccezzjonijiet tal-konvenut, u dan qabel ma l-Qorti tghaddi ghar-ragunijiet li jwassluha ghad-decizjoni taghha, fil-verita`, il-ligi ma tesigix tali riproduzzjoni. L-Artikolu 218 ta' l-indikat Kap. 12 jghid biss li s-sentenza ghandha jkollha fiha "riferenza" ghat-talbiet ta' l-attur u ghall-eccezzjonijiet tal-konvenut. F'dan il-kaz, tali riferenza saret mill-Qorti ezatt qabel ma bdiet tesponi l-osservazzjonijiet taghha fuq il-kaz, u dan meta qalet li l-punt kontrovers jiccentra fuq it-titolu o meno ta' dak li jakkwista minghand l-utilista meta l-koncessjoni enfitewtika originali tasal fi tmiemha. Dan huwa sewwa sew il-punt kontestat fid-dawl ta' l-eccezzjonijiet sollevati mis-socjeta` Casa d'Oro Ltd. Kwindi, mhux minnu dak li ssollevat din is-socjeta`, cioe`, li l-eccezzjonijiet taghha ma gewx ikkunsidrati mill-ewwel Qorti, ghax kien proprju il-punt sollevat minn din is-socjeta` li gie trattat mill-ewwel Qorti.

Kwindi l-lanjanzi ta' l-attur appellanti fil-konfront tal-validita` tas-sentenza ta' l-ewwel Qorti qed jigu michuda.

L-attur Joseph Muscat appella wkoll incidentalment mid-decizjoni ta' l-ewwel Qorti fil-meritu, bl-aggravju ewlieni jkun li l-ewwel Qorti ghamlet hazin meta skartat il-gurisprudenza lokali u ddecidiet li "meta jispicca l-lokazzjoni kurrenti fl-epoka tat-terminazzjoni ta' l-enfitewsi l-konduttur jisfa bla titolu fil-konfront tieghu", inattezz in-natura tal-kondizzjonijiet li jirregolaw dik il-lokazzjoni.

Il-fatti li waslu ghal din il-kawza huma ben stabbiliti. L-atturi kienu ttrasferew b'titolu ta' enfitewsi temporanju ghal zmien 20 sena il-hanut fil-Mosta, fi Triq il-Kostituzzjoni, numru 15, b'att tan-Nutar Dottor Giovanni Chetcuti tal-24 ta' Frar, 1971. Permezz ta' skrittura li ggib id-data 28 ta'

Dicembru 1985, l-utilista kkoncediet l-istess fond lis-socjeta` Casa d'Oro Ltd. b'titolu ta' lokazzjoni. Gheluq il-koncessjoni enfitewtika, l-atturi, bhala proprjetarji tal-fond, talbu r-ripreza tal-fond battal. Is-socjeta` konvenuta sostniet li hi ghandha titolu validu ta' kera li l-proprjetarju jrid jirrikonoxxi peress li l-kondizzjonijiet tal-kirja kienu "gusti".

Ghall-ewwel Qorti, il-"gustizzja" o meno tal-kondizzjonijiet ma kienux rilevanti, peress li fuq l-iskorta ta' sentenza fl-ismijiet **Scicluna v. Scicluna** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, fit-23 ta' Frar 1965, iddecidiet li gheluq il-koncessjoni enfitewtika, il-konduttur, f'kull kaz, jispicca bla titolu.

Dak li ddecidiet il-Prim Awla tal-Qorti Civili bis-sentenza taghha ta' Frar 1965, kien gie diskuss *funditus* minn din il-Qorti fil-kawza **Zahra v. Frendo**, deciza fil-21 ta' Frar, 1969. Din il-Qorti ma kenitx qablet mad-decizjoni li tat il-Prim Awla fil-kawza **Scicluna v. Scicluna** u ossevat li jekk il-kondizzjonijiet tal-kirja miftehma bejn l-utilista u l-konduttur ikunu gusti, allura, gheluq il-koncessjoni enfitewtika, il-padrun dirett ikun irid jirrikonoxxi dik il-kirja, liema kirja, allura, tigi li tkun regolata bil-ligijiet allura vigenti. Din il-posizzjoni li hadet din il-Qorti fl-1969, baqghet u ghadha tigi sostnuta, b'certi modifikazzjonijiet, fil-gurisprudenza lokali. L-ewwel Qorti, f'din il-kawza dehrilha li ma kellhiex issegwi din il-gurisprudenza peress li l-fehma taghha kienet kuntrarja.

Din il-Qorti htegilha, ghalhekk, terga' tezamina l-kwistjoni, u tara li ghandha tiddipartixxi mill-fehma espressa ta' l-ewwel Qorti, u ssostni l-posizzjoni li zviluppat il-gurisprudenza minn wara s-sentenza taghha fil-kawza **Zahra v. Frendo**.

Fil-verita` din il-posizzjoni tirrifletti dak li tghid il-ligi fl-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili, u l-gurisprudenza antika fir-rigward. L-Artikolu 1530 jiddisponi li kirja maghmula minn min jippossjedi b'titolu temporanju (bhal uzufrutt jew enfitewsi), "jiswa wkoll kwantu ghas-successuri tieghu", jekk tkun saret taht kondizzjonijiet gusti. Fil-

gurisprudenza ta’ qabel l-ahhar gwerra dinjija, il-posizzjoni tal-Qrati kienet univoka fis-sens li l-iskop ta’ dak l-artikolu hu “*per garantire al condutture di non essere espulso*” (**Tabone v. Borg** deciza mill-Prim Awla fid-9 ta’ Jannar, 1886). Inghad ukoll, li meta l-kondizzjonijiet ma humiex pregjudizzjevoli ghall-prorjetarju, dan ta’ l-ahhar huwa marbut fis-sens li “*il contratto locatizio fatto del precedente possessore dev’essere rispettato*” (**Micallef v. Apap** deciza mill-Prim Awla fl-14 ta’ Ottubru, 1910).

Sa dik l-epoka ma kienx hemm diskordju dwar l-iskop ta’ l-Artikolu 1530 indikat. Gara, mbaghad li wara l-ahhar gwerra dinjija, peress li hawn Malta kien hawn skarsezza ta’ postijiet li setghu jigu abitati min-nies, il-Gvern tal-gurnata ghadda sensiela ta’ legislazzjonijiet biex, suppost b’mod temporanju, jaghti aktar protezzjoni lill-inkwilin fit-tgawdija tal-post lilu lokat. Dawn il-legislazzjonijiet, intizi bhala soluzzjoni temporanja, baqghu, pero`, ma gew qatt imwarrba, u baqghu jipprotegu l-inkwilin ghal snin twal wara l-ahhar gwerra.

Bhala reazzjoni ghal dan, beda jigi argumentat li mhux sewwa li proprjetarju jkollu jirrikonoxxi bhala inkwilin persuna li mieghu qatt ma tratta, u di piu`, inkwilini li jivvanta l-protezzjoni tal-ligi, specjalment il-protezzjoni moghtija lilu bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid Tal-Kiri ta’ Bini). Ghalhekk, f’certi sentenzi nghad li ladarba dik il-ligi specjali tirregola r-relazzjoni bejn “lessor” u “lessee”, dik il-ligi ma tapplikax meta l-proprjetarju ma jkunx f’posizzjoni ta’ “lessor” fil-konfront tal-possessur tal-fond. Intqal, fil-fatt, fil-kawza **Scicluna v. Scicluna**, aktar qabel imsemmija, “*ikun strap wisq forzat, xejn anqas minn akrobazija legali li wiehed jestendi l-effetti ta’ l-Artikolu 1619 tal-Kodici (illum 1530) sal-punt li jpoggi lis-sid konsolidanti fl-istess posizzjoni ta’ lokatur volontarju anke ghall-finijiet tal-ligi specjali kontenuta fil-Kap. 109 (illum 69)*”.

Din il-Qorti, pero`, ma tarax li ghandha taqbel ma’ dan l-argument. Assumendo li l-kirja tkun inghatat b’kondizzjonijiet gusti u ghaz-zmien previst fil-ligi, dik il-kirja, skond il-kliem testwali tal-ligi, “<u>tiswa</u> wkoll kwantu

ghas-successuri tieghu", jigifieri, ta' l-usufruttwarju, censwalist, jew ta' dak li kellu titolu temporanju, skond il-kaz. Ladarba dik il-kirja "tiswa" anke ghall-padrun dirett, dan zgur li jrid jirrispetta l-kirja almenu ghaz-zmien tal-lokazzjoni in corso. F'dak il-perijodu, huwa jkun "sid il-kera", bhala l-persuna li jkollha dritt tircievi hlas tal-kera. Gheluq it-terminu pattwit ta' kera, huwa, bhala sid il-kera jsib ruhu marbut bit-termini tal-Kap. 69, li tikkontrolla l-poteri ta' kull "sid il-kera", minghajr distinzjoni jekk kienx il-lokatur originali jew le. Fi kliem iehor, darba li jrid jirrispetta u jirrikonoxxi lokazzjoni gusta, huwa, bhala "sid il-kera", ma jistax jagixxi barra mill-konfini tla-ligi. L-Artikolu 3 tal-Kap. 69 jiddisponi li "sid il-kera" ma jistax, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgholli l-kera jew li jaghmel kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Il-ligi tpoggi din il-limitazzjoni fuq kull sid il-kera minghajr distinzjoni, u fejn il-ligi ma tiddistingwix, mhux lecitu li tiddistingwi l-Qorti. Dan kollu u aktar gie indikat b'mod car u preciz minn din il-Qorti fil-kawza **Zahra v. Frendo**, li ghaliha ssir ampja riferenza (ara wkoll **Zahra v. Pisani** deciza minn din il-Qorti fl-1 ta' April 2005, fejn dan il-principju gie diskuss u accettat).

Dan, ovvjament, jghodd ghall-kirjiet ta' qabel l-1995, ghax b'disposizzjoni espressa tal-ligi, dak il-Kap. 69 ma japplikax ghall-kirjiet li saru wara l-1 ta' Gunju, 1995. Il-principju, pero`, jibqa' l-istess u cioe`, li jekk kirja tkun saret taht kondizzjonijiet gusti, il-proprjetarju jkollu jirrikonoxxi lill-inkwilini mqieghed fil-post min dak li kellu titolu temporanju. Hu ghandu obbligu li jircievi l-kera miftehma, u fit-tmiem il-kirja pattwita, il-partijiet, imbaghad, iridu jirregolaw il-posizzjoni taghhom skond il-ligijiet allura vigenti. Fil-fatt fil-kawza **Caruana Gatto v. Camilleri**, deciza minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fis-16 ta' Dicembru 1994, intqal illi:
"l-attrici appellanti ma setghetx tikkontesta l-fatt illi l-apellat kellu titolu, imma setghet biex tikkontesta d-dritt ta' l-istess appellat (kerrej) li jigi minnha rikonoxxut bhala inkwilin ghar-rimanenti zmien tal-perijodu tar-rilokazzjoni, gia` in corso fil-mument meta giet terminata l-enfitewsi, u ghall-

konsegwenzjali prorogi ta’ l-istess perijodu ta’ rilokazzjoni skond kif tipprovdi l-ligi.” (sottolinear ta’ din il-Qorti).

Din il-Qorti, ghalhekk, ma tistax taqbel mal-mod kif iddecidiet il-kawza l-ewwel Qorti, meta pprexxindiet mill-gustizzja o meno tal-kondizzjonijiet tal-kirja, u ordnat l-izgumbrament tal-konvenuti. Il-Qorti tara li, f’kawzi ta’ din ix-xorta, il-Qorti adita trid tezamina l-kondizzjonijiet li jirregolaw il-kirja in materja, u jekk issib li dawn kienu “gusti” anke ghall-proprjetarju, tiddeklina li tordna l-izgumbrament ta’ l-inkwilin.

Din il-Qorti, f’din il-kawza, ma jidhrilhiex li ghandha, f’dan l-istadju, tiddeciedi jekk il-kondizzjonijiet tal-kirja in kwistjoni humiex gusti jew le, u dan peress li l-ewwel Qorti ma ddecidietx fuq il-materja. Il-provi, hu veru, kienu indirizzati lejn soluzzjoni ta’ dik il-vertenza, pero`, l-ewwel Qorti ma qisitx it-talba ta’ l-attur minn dak il-punto di vista. Ghalhekk, ukoll l-appell incidentali ta’ l-attur appellat ma jistax jigi kkunsidrat peress li mhux parti mid-decide ta’ l-ewwel Qorti jekk il-lokazzjoni kenitx saret f’termini gusti jew le. Hu veru li l-ewwel Qorti, fid-decizjoni, osservat li taqbel li l-kondizzjonijiet imposti kienu “ragonevoli ghal dak iz-zmien”, pero` dan qalitu obiter u dak li qalet ma giex rifless fid-decide, u kif inhu maghruf is-sentenza tal-Qorti hija biss dik li jirrizulta mill-parti dispozittiva taghha, u appell jista’ jsir biss fuq dak deciz, u mhux fuq xi kummenti jew osservazzjonijiet li setghet ghamlet il-Qorti fl-argumentazzjoni taghha.

Jidher, ghalhekk, li hemm lok li l-atti ta’ din il-kawza jigu rinvjati biex l-ewwel Qorti tiddeciedi jekk il-kirja in kwistjoni tissodisfax ir-rekwiziti ta’ l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili. Fil-konsiderazzjonijiet taghha l-Qorti trid tirregola l-materja fid-dawl tal-principji stabbiliti minn din il-Qorti fir-rigward partikolarment li l-“gustizzja” o meno tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni trid tigi mistharrga fid-dawl tac-cirkostanzi ezistenti u prevedibbli fiz-zmien li fih sehhet il-kirja (ara **Azzopardi v. Montalto**, deciza minn il-Qorti fis-17 ta’ Frar 2003, **Bugeja v. Lantieri**, deciza wkoll minn din il-Qorti fl-4 ta’ April, 2001), u li kull kondizzjoni trid tigi ezaminata mhux izolotament, izda fil-kuntest tal-ftehim kollu (ara

**Bugeja v. Lantieri** fuq imsemmija), ghalkemm, ma jistax jigi eskluz li kondizzjoni wahda tant tkun “unfair” li xxejjen ir-ragjonevolezza tal-kondizzjonijiet l-ohra, b’mod li l-ftehim kollu jitqies li ma sarx taht kondizzjonijiet gusti. Dik il-Qorti trid tara wkoll jekk il-kirja saritx bhala forma ta’ stratagemma biex jigi garantit li l-fond jibqa’ okkupat in perpetwu a skapitu tal-proprjetarju ta’ l-istess fond – ara f’dan is-sens iz-zewg sentenzi ta’ din il-Qorti, diversament komposta, fl-ismijiet **Imhallef Dottor Alberto Giuseppe Magri et v. Aeroflot Russian International Airlines et** moghtija fl-1 ta’ Lulju 2005.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti, billi tilqa’ l-istess, tirrevoka u thassar id-decizjoni moghtija mill-ewwel Qorti fil-21 ta’ Mejju 2004, u tirrinvija l-atti ghal quddiem l-ewwel Qorti sabiex din titratta u tiddeciedi l-kaz fid-dawl ta’ dak li jinghad f’din is-sentenza; tichad ukoll l-appell incidentali ta’ l-attur.

L-ispejjez ta’ din l-istanza, fic-cirkostanzi, jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

**< Sentenza Finali >**

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