MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-29 ta' Frar, 2008

Appell Civili Numru. 144/2003/1

George Xuereb u Carmela Xuereb

v.

Anthony Mallia u Dr. Martin Mallia, u b'digriet tal-25 ta' Novembru 2004, issejjhet fil-kawza Dr. Susan Mallia

Il-Qorti:
Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur li tghid hekk:
"Premess illi l-atturi huma s-sidien tal-fond 71 St John Street, Hamrun, liema fond kien gie trasferit lill-konvenut Anthony Mallia b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal ghoxrin sena mid-data ta' l-imsemmi kuntratt, versu c-

cens annwu u temporanju ta' hamsin lira (Lm50) fis-sena, lill-konvenut Anthony Mallia permezz tal-kuntratt datat 2 ta' Awissu 1982, fl-atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel kopja annessa u mmarkata Dok GX1;

"Premess illi din il-koncessjoni enfitewtika skadiet fid-data skond l-istess kuntratt fuq imsemmi;

"Premess illi matul il-koncessjoni enfitewtika msemmija, Anthony Mallia kera l-fond hawn imsemmi lil terzi persunio cioe` lil huh Mallia mhux bhala dar residenzjali izda bhala klinika medika u bil-permess addizzjonali li jibdel id-destinazzjoni ta' l-istess fond ghall-attivita` kummercjali kopja annessa u mmarkata Dok GX2;

"Premess illi Anthony Mallia ghamel hekk minghajr il-permess tas-sidien Xuereb;

"Premess illi fit-18 ta' Settembru 2002, is-sidien kienu oggezzjonaw bil-miktub ghal dan il-bdil fl-uzu tal-fond;

"Premess illi l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar laqghet din l-oggezzjoni u ordnat illi fi zmien sittax-il gurnata l-fond kellu jirritorna ghall-uzu originali tieghu u dan ai termini ta' l-Artikoli 51, 52 u 55A ta' l-Att 1 tal-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp kopji annessi u mmarkata Dok GX3 u Dok GX4 rispettivament;

"Premess illi l-konvenuti gew interpellati kemm-il darba sabiex jirritornaw il-fond imsemmi lill-atturi izda baqghu inadempjenti;

"Premess illi l-konvenuti jew min minnhom qeghdin jokkupaw il-fond imsemmi minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

"Premess illi t-talbiet attrici huma esigibbli kontra l-konvenuti u ghalhekk jirrikorru l-elementi kollha mehtiega sabiex jigi dispensat is-smigh tal-kawza a tenur ta' l-Artikolu 167(1)(b) tal-Kap. 12 u dan peress illi l-konvenuti m'ghandhomx eccezzjoni valida x'jissollevaw bhala difiza valida, kif jidher mill-affidavit hawn anness (Dok GX5).

"Jghidu ghalhekk il-konvenuti jew min minnhom ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:-

"1. Taghti s-sentenza u tilqa' it-talbiet attrici bla ma tghaddi ghas-smigh tal-kawza kif provdut fl-Artikoli 167 - 170 tal-Kap. 12;

"2. Tiddikjara illi l-konvenuti jew min minnhom, qeghdin jokkupaw u jiddetjenu l-fond 71 St. John Street Hamrun, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

"3. Tordna illi l-atturi jigu reintegrati fil-pussess taghhom fil-fond hawn imsemmi;

"4. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigu lilhom prefiss, jizgombraw mill-istess fond fuq imsemmi u jikkonsenjaw c-cwievet lill-atturi.

"Salvi d-drittijiet kollha ghad-danni, mid-data ta' l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika sa l-effettiv rilaxx tal-fond, tal-pussess illegali mill-konvenuti jew min minnhom u salvi azzjonijiet ohra mill-atturi f'kaz li fil-fond in kwisjtoni l-konvenuti kkagunaw xi hsarat.

"Bl-ispejjez inkluzi ta' l-ittra interpellatorja u l-ittra ufficjali datata 23 ta' Ottubru 2002, kontra l-konvenuti li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni."

Rat id-digriet moghti mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta' Marzu 2003, li in forza tieghu, wara li qieset illi l-konvenuti ghandhom ragunijiet tajba ghall-kontestazzjoni, ordnat illi l-kawza tkompli miexja bil-procedura normali u tat lill-konvenuti ghoxrin jum biex iressqu n-nota ta' eccezzjonijiet taghhom.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Martin Mallia u Anthony Mallia li in forza taghha eccepew illi:
"1. Illi, in linea preliminari u ghal dak li jirrigwardja unikament lill-eccipjenti Anthony Mallia, huwa jeccepixxi li huwa ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju u

dana stante illi huwa m'ghadux jokkupa u jidditjeni l-fond mertu tal-kawza odjerna.

"2. Illi, in linea preliminari, l-eccipjenti jeccepixxu l-inkompetenza ratione materiae ta' din il-Qorti stante illi hawn si tratta ta' lokazzjoni protetta mid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk huwa l-Bord li Jirregola l-Kera illi ghandu kompetenza.

"3. Illi, in linea preliminari wkoll, l-eccipjenti jeccepixxu l-inkompetenza ta' din il-Qorti ratione valoris;

"4. Illi wkoll in linea preliminari, il-gudizzju tal-kawza odjerna kif intavolata qatt ma jista' ikun integru, stante li l-fond 71, St. John's Street, Hamrum, mhuwiex okkupat esklussivament mill-eccipjent Martin Mallia izda wkoll minn terzi.

"5. Illi, in linea preliminari, l-insostenibilita` ta' l-azzjoni hekk kif proposta mill-atturi u dana stante illi huma qatt ma setghu jipprocedu ai termini ta' l-Artikolu 167 et sequitur tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, izda kellha ssir talba sabiex din il-Qorti tiddikjara x-xoljiment tal-lokazzjoni ezistenti (liema lokazzjoni in vigore huwa fatt ammess mill-atturi stess fid-dikjarazzjoni guramentata taghhom) haga illi l-atturi naqsu milli jaghmlu fic-citazzjoni intavolata minnhom.

"6. Illi, fil-meritu, l-eccipjenti jeccepixxu illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan essendo li l-eccipjenti Martin Mallia qed jokkupa l-fond de quo bis-sahha ta' titolu lokatizju kif ukoll qieghed jimxi mal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni hekk kif miftehma bejn il-partijiet koncernati.

"7. Illi, dwar l-ispejjez, l-eccipjenti jeccepixxu illi huma ma jinkorru l-ebda spejjez in konnessjoni mal-proceduri odjerna u dana b'mod partikolari ghall-eccipjent Anthony Mallia u dana ghar-raguni hekk kif spjegati fl-eccezzjoni numru wiehed (1).

"8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk permessi mil-ligi."

Rat id-digriet moghti mill-ewwel Qorti fit-3 ta' Frar 2005, li in forza tieghu l-ewwel Qorti qieset l-eccezzjonijiet taz-zewg konvenuti l-ohra bhala l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Susan Mallia wkoll;

Rat is-sentenza mghotija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Ottubru 2005, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi helset lill-konvenut Anthony Mallia mill-harsien tal-gudizzju, cahdet it-talbiet ta' l-atturi u kkundannathom ihallsu l-ispejjez tal-kawza;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"B'kuntratt tat-2 ta' Awissu 1982 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel[1] l-atturi kienu taw lill-konvenut Anthony Mallia b'ċens għal għoxrin sena l-fond fil-Ħamrun, Triq San Ġwann, numru wieħed u sebgħin (71). B'kitba tat-3 ta' Jannar 1994 — meta kien għadu għaddej iċ-ċens — Anthony Mallia ta l-fond b'kiri lill-konvenuti l-oħra Martin u Susan Mallia. Anthony Mallia, bħala enfitewta, seta' jikri l-fond mogħti lilu b'ċens, bis-saħħa ta' l-Art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili, u ma kien x'jeħtieġ il-permess tas-sidien biex jagħmel hekk.

"Fost il-pattijiet tal-kiri hemm dak illi l-kerrej jista' jinqeda bil-fond bħala klinika ta' tabib, iżda lill-kerrej ma seħħlux illi jikseb mingħand l-awtorità pubblika l-permessi meħtieġa biex jiftaħ klinika.

"Iċ-ċens għalaq fit-2 ta'Awissu 2002 u għalhekk illum Anthony Mallia ma għadx għandu interess fil-fond, li qiegħed f'idejn Martin u Susan Mallia. L-eċċezzjoni illi Anthony Mallia kien imħarrek għalxejn hija għalhekk tajba, u l-Qorti teħilsu mill-ħarsien tal-ġudizzju.

"Fit-tieni eċċezzjoni l-konvenuti jgħidu illi, ladarba l-fond huwa mikri, u l-kera huwa mħares taħt l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ġKap. 69ħ, huwa l-Bord li

[1] *Foll.* 6 *et seqq.*

jirregola l-Kera, u mhux din il-qorti, illi għandu kompetenza biex jisma’ u jaqta’ din il-kawża.

"Il-Bord li jirregola l-Kera huwa tribunal speċjali b’kompetenza limitata mogħtija lilu bil-liġi li waqqfitu: għandu biss kompetenza biex jagħti lil sid-il-kera permess biex ma jġeddidx kiri ta’ bini jew biex jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri mat-tiġdid. Il-kawża tallum ma hijiex dwar talba biex sid-il-kera ma jġeddidx kiri ta’ bini jew biex jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri mat-tiġdid, u għalhekk ma tidħolx fil-kompetenza limitata tal-Bord li jirregola l-Kera iżda fil-kompetenza ġenerali u residwali ta’ din il-Qorti.

"It-tieni eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

"It-tielet eċċezzjoni hija ta’ inkompetenza *ratione valoris*.

"Dwar il-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati, l-art. 47 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid hekk:

" **47.** (1) Fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta) Maġistrat wieħed jippresjedi, u dik il-Qorti, bħala Qorti ta’ l-ewwel grad tisma’ u tiddeċiedi l-pretensjonijiet kollha sa l-ammont ta’ ħamest elef lira, kontra persuni li joqogħdu, jew li għandhom ir-residenza tagħhom ordinarja, f’parti tal-Gżira ta’ Malta.

" (2) Dik il-Qorti tiddeċiedi wkoll il-kawżi l-oħra kollha li l-liġi espressament tħalli għaliha.

" (3) Iżda l-kawżi li fihom jidħlu kwistjonijiet dwar il-proprjetà ta’ beni immobbli, jew li għandhom x’jaqsmu ma’ servitujiet, piżijiet jew drittijiet oħra mgħaqqdin mal-beni immobbli, inkluża kull talba għal żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli kemm urbani kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqgħodu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta’ dik il-Qorti, ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) indipendentement mill-valur tat-talba.

"Il-kawża tallum, li fiha talba għal żgumbrament, għalhekk ma tidħolx fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati u tidħol, minflok, fil-kompetenza residwali tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

"L-eċċezzjoni ta' inkompetenza *ratione valoris* hija għalhekk miċħuda.
Ngħaddu issa biex inqisu l-meritu tal-kawża, li huwa dwar jekk il-konvenuti humiex qegħdin iżommu l-fond bla titolu, kif igħidu l-atturi, jew għandhomx titolu ta' kiri, kif qegħdin igħidu l-konvenuti.

"Rajna illi l-konvenuti Martin u Susan Mallia ħadu l-fond b'kiri mingħand il-konvenut Anthony Mallia meta dan kellu l-fond b'enfitewsi. L-atturi bħala sidien ma kinux parti f'dak il-kuntratt li għalihom kien ikun *res inter alios acta* li ma kienx għall-Art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid illi kiri magħmul minn enfitewta jorbot ukoll lis-sidien wara li jagħlaq iċ-ċens basta jitħarsu xi kondizzjonijiet.

" **1530.** (1) Il-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt fedekommess jew b'użufrutt, jew taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall, jiswa wkoll kwantu għas-suċċessuri tiegħu, jekk ikun sar taħt kondizzjonijiet ġusti, u għal żmien mhux iżjed minn tmien snin, fil-każ ta' raba', jew erba' snin, fil-każ ta' bini, jew għal żmien soltu skond l-użu, fil-każ ta' ħwejjeġ mobbli, jew għal kull żmien aqsar minn kull wieħed miż-żminijiet fuq imsemmija, fil-każ ta' beni li l-kiri tagħhom għal aktar minn dak iż-żmien aqsar huwa pprojbit.

" (2) Il-kiri mogħti għal żmien itwal mill-persuna li tipposjedi l-ħaġa kif jingħad hawn fuq, jiġi, fuq talba tas-suċċessuri tiegħu fil-pussess tal-ħaġa, imnaqqas għaż-żmien li jmiss kif imsemmi hawn fuq, u dan iż-żmien jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-kuntratt.

"Għalhekk ma huwiex biżżejjed għall-kerrej, biex juri li għandu titolu, illi jgħid illi ħa l-fond b'kiri mingħand l-enfitewta meta kien għadu għaddej iċ-ċens; irid juri wkoll illi l-kiri għandu l-kwalitajiet meħtieġa biex ikun opponibbli għas-sidien wara li jagħlaq iċ-ċens.

"Biex ikun jiswa kontra s-sidien, il-kiri għandu jkun (i) għal mhux aktar minn erba' snin, u (ii) stipulat taħt kondizzjonijiet ġusti.

"Dwar iż-żmien tal-kiri, il-ftehim bejn l-enfitewta u l-kerrej igħid illi l-kiri sar:

għal żmien ħames snin mil-lum ġ*i.e.* mit-3 ta' Jannar 1994, li minnhom l-ewwel sentejn huma *di fermo*. Wara li jgħaddu l-imsemmija snin, l-inkwilin ikollu d-dritt li jġedded dan il-ftehim, bil-kundizzjoni li l-kera hawn taħt imsemmija tiġi riveduta kull ħames snin u dan billi tiżdied b'5%.

"Il-kera għalhekk għalaq fit-3 ta' Jannar 1999, meta kien għadu għaddej iċ-ċens. Il-kerrej inqeda bil-jedd tiegħu li jġedded il-kiri u fil-fatt għadu fil-post sallum. Il-kwistjoni iżda hija għal kemm żmien ġedded il-kiri.

"Il-kuntratt igħid illi l-kerrej għandu l-jedd "li jġedded dan il-ftehim", *i.e.* l-istess ftehim bl-istess kondizzjonijiet, li jkun ifisser li jista' jġeddu minn ħames snin għal ħames snin. Dan ikun ifisser mhux biss illi ż-żmien tat-tiġdid ikun iżjed minn kemm tagħti l-liġi, iżda wkoll illi l-kerrej ikollu s-setgħa li l-kiri jibqa' jġeddu għal dejjem. L-enfitewta iżda jista' jikri biss għal erba' snin biex jorbot ukoll lis-sid, u kull jedd kuntrattwali tal-kerrej li jtawwal il-kiri għal aktar minn erba' snin ikun bi ksur ta' l-Art. 1530. Ir-rimedju, iżda, ma huwiex illi l-kiri ma jorbotx lis-sid iżda illi s-sid ikun jista' jitlob illi ż-żmien jonqos għal erba' snin. Din it-talba fil-każ tallum ma saritx.

"Il-konsegwenza tkun oħra jekk il-kiri jkun sar taħt kondizzjonijiet li ma humiex ġusti, għax f'dak il-każ ir-rimedju ma jkunx illi jinbidlu l-kondizzjonijiet tal-kiri iżda illi l-kiri ma jorbotx lis-sidien.

"Fil-każ tallum il-kondizzjonijiet kienu ġusti?

"Il-patt illi l-kerrej jista' jġedded il-kiri *ad infinitum* ċertament ma huwiex patt ġust iżda, kif rajna, billi dak il-

patt jolqot iż-żmien tal-kiri, ir-rimedju jkun it-tnaqqis taż-żmien.

"Wara li rat sew il-ftehim ta' kiri, il-Qorti hija tal-fehma illi l-kondizzjonijiet li fil-każ tallum huma relevanti għall-ġudizzju dwar jekk il-kiri sarx taħt kondizzjonijiet ġusti huma dawk dwar il-kera u dwar il-jedd tal-kerrej li jibdel l-użu tal-fond. Il-kondizzjonijiet l-oħrajn — dwar kif jinqasmu l-ispejjeż tat-tiswijiet, dwar benefikati u alterazzjonijiet strutturali, u n-nuqqas ta' fakoltà tal-kerrej li jċedi l-kiri jew li jissulloka l-fond — huma dawk li soltu jirregolaw kuntratti ta' kiri u ma hemm xejn li ma huwiex normali fihom.

"Il-kera miftiehem fl-1994 kien ta' mitt lira (Lm100) fis-sena li jiżdied b'ħamsa fil-mija (5%) kull ħames snin. Meta tqis illi, meta l-post ingħata b'enfitewsi fl-1982, iċ-ċens kien ta' ħamsin lira (Lm50) fis-sena, u illi l-indiċi ta' l-inflazzjoni minn 431.83 fl-1982 żdied għal 516.06 fl-1994, u għalhekk ħamsin lira (Lm50) fl-1982 kienu jiswew disgħa u ħamsin lira u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (Lm59.75) fl-1994, il-kera ma kienx inġust mas-sid.

"Min-naħa l-oħra, il-kondizzjoni illi l-kerrej seta' jibdel l-użu tal-fond ma hijiex waħda ġusta mas-sid. Madankollu, din il-kondizzjoni ma għandhiex titqies waħedha iżda flimkien mal-kondizjonijiet l-oħra u, fil-fehma tal-Qorti, il-kera huwa għoli biżżejjed biex ipatti għal din il-kondizzjoni biex hekk il-kondizzjonijiet kollha meħuda flimkien jistgħu jitqiesu li huma biżżejjed ġusti biex il-kiri jkun jorbot ukoll li-sidien kif irid l-Art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili.

"Għal din ir-raġuni, il-konvenuti Martin u Susan Mallia qegħdin iżommu l-fond b'titolu ta' kiri li jiswa wkoll kontra s-sidien, u għalhekk it-talbiet ta' l-atturi, mibnija fuq il-premessa illi l-konvenuti qegħdin iżommu l-fond mingħajr titolu, ma jistgħux jintlaqgħu."

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-atturi li in forza tieghu, ghar-ragunijiet hemm premessi, talbu illi din il-Qorti:
"joghgobha tilqa' dan l-appell u tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonfermaha in kwantu cahdet it-

tieni eccezzjoni [inkompetenza 'ratione materiae'] u t-tielet eccezzjoni [inkompetenza 'ratione valoris'] tal-konvenuti, joghgobha tirrevokaha u thassarha in kwantu rriteniet illi l-kjamati fil-kawza Dr. Martin Mallia u Dr. Susan Mallia qeghdin izommu l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kiri li jiswa wkoll kontra s-sidien, u, minflok, tirritjeni li huma fil-prezent qeghdin jokkupaw il-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi, okkorrendo, billi tirrevoka wkoll dik il-parti tas-sentenza li lliberat lill-konvenut Anthony Mallia mill-osservanza tal-gudizzju, u ghalhekk tilqa' it-talbiet ta' l-atturi, bl-ispejjez kontra l-konvenuti appellati."

Rat ir-risposta ta' Anthony Mallia et li in forza taghha, ghar-ragunijiet hemm premessi, talbu illi l-appell jigi michud u s-sentenza appellata tigi kkonfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellanti;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi jirrizulta illi l-atturi huma proprjetarji ta' fond fi Triq San Gwann, il-Hamrun, li b'kuntratt tat-2 ta' Awissu 1982, inghata b'enfitewsi ghal 20 sena lill-konvenut Anthony Mallia b'cens annwu ta' Lm50. B'kitba tat-3 ta' Jannar 1994, dan Anthony Mallia kera dan l-istess fond lil huh Martin u martu Susan Mallia, b'kera ta' Lm100 fis-sena, li jizdied b'5% kull hames snin. Gheluq il-perijodu enfitewtiku, l-atturi talbu li jiehdu lura l-pussess tal-fond peress li allegaw li l-kirja li kellhom il-konvenuti l-konjugi Mallia ma kenitx saret taht kondizzjonijiet gusti, u kwindi ma "tiswiex" kwantu ghalihom a tenur ta' l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili. L-ewwel Qorti, ghalkemm irravvizat li certi kondizzjonijiet ma kenux gusti, cahdet it-talba ta' l-atturi ghax qalet li l-kuntratt irid jinqara kollu flimkien u, fl-assjem tieghu, dak il-kuntratt ma jistax jitqies 'unfair' ghas-sidien.

L-atturi appellaw minn din is-sentenza, bl-ilment ikun li l-ewwel Qorti zbaljat meta qieset li kera ta' Lm100 fis-sena kien adegwat, u li l-kondizzjonijiet kollha mehuda flimkien

jistghu jitqiesu li huma gusti bizzejjed ghal fini ta' l-Artikolu 1530 imsemmi.

Din il-Qorti tibda biex tirribadixxi zewg principji enuncjati minn din il-Qorti fis-sentenza **Bugeja v. Lanteri**, deciza fl-4 ta' April 2001, u li ghandhom jirregolaw l-ezami li jrid isir dwar jekk kondizzjonijiet f'kuntratt ta' lokazzjoni ghandhomx jitqiesu gusti jew le. F'dik il-kawza, din il-Qorti qalet li z-zmien li jiddetermina jekk kirja kenitx saret taht kondizzjonijiet gusti, huwa z-zmien ta' meta saret il-kirja u mhux iz-zmien tal-konsolidazzjoni. Intqal ukoll li l-kuntratt ta' lokazzjoni irid jigi ezaminat fit-totalita` tieghu biex jigi deciz jekk kienx wiehed gust jew le. Dawn il-principji gew segwiti minn din il-Qorti fil-kawza **Magri et v. Aeroflot Russian International Airlines et**, deciza fl-1 ta' Lulju, 2005.

Din il-Qorti qieset ukoll dak li ntqal minnha fil-kawza **Azzopardi v. Montalto noe**, deciza fis-17 ta' Frar 2003, fis-sens illi:
"L-enfitewta temporanju li jiddeciedi li jikri lil terzi l-fond kummercjali fil-kors ta' enfitewsi temporanja m'ghandux jahseb ghal rasu biss, izda bhala *bonus paterfamilias*, u konxju mill-fatt li dak li jistipula hu jista' jorbot ghal hafna snin lid-direttarju wara l-konsolidazzjoni, l-istess enfitewta ghandu juza' d-diligenza kollha biex jimponi kundizzjonijiet li mhux biss ikunu gusti ghalih, izda wkoll verament gusti ghas-sid."

Din il-Qorti ezaminat l-iskrittura ta' lokazzjoni in kwistjoni, u tara, li hemm tlett kundizzjonijiet li, mehuda flimkien, iwaqqghu t-tezi tal-konvenuti (abbraccjata mill-ewwel Qorti) li l-kirja saret taht kundizzjonijiet gusti. Din il-Qorti qed tirreferi, in partikolari, ghall-patt li jippermetti illi l-kerrej iggedded il-kiri *ad infinitum*, ghall-iskop li ghalih saret il-kirja, u l-*quantum* tal-kera.

Kif anke rrikonoxxiet l-ewwel Qorti, patt li jippermetti kerrej iggedded il-kiri *ad infinitum*, certament mhux patt gust. L-ewwel Qorti, pero`, qalet li setghet taghti rimedju ghal dan billi tnaqqas iz-zmien fit-termini ta' l-Artikolu 1530(2) tal-Kodici Civili. Dan is-subartikolu jaghti l-fakolta` lill-Qorti,

jekk issirilha talba f'dan is-sens, li tnaqqas iz-zmien pattwit jekk il-kirja tkun saret ghal zmien itwal milli kontemplat fis-sub-artikolu (1) ta' l-istess Artikolu 1530.

Dan is-sub-artikolu (2), pero`, jaghti ghazla lis-sid biex, jekk irid izomm fis-sehh il-kirja, jitlob it-tnaqqis taz-zmien miftiehem, izda ma jinnewtralizzax dak li jinghad fis-sub-artikolu (1), u cioe`, li l-kirja tiswa ghas-sid biss jekk tkun saret taht kundizzjonijiet gusti u ghal zmien mhux izjed minn erba' snin, fil-kaz ta' bini. F'kaz ta' kirja ta' bini ghal aktar minn erba' snin, dik il-kirja ma tiswiex ghas-sid, u l-fatt li l-ligi taghtih il-fakolta` li jzomm il-kirja fis-sehh b'tnaqqis fiz-zmien, ma jtellef xejn mill-fatt li dik il-kirja, in principio, saret kontra l-interessi tas-sid.

Apparti dan, patt li jaghti xelta lill-kerrej igedded il-kirja b'mod indefinit, ghandu jitqies null, ghax minn ezami ta' l-Artikolu 1526(1) tal-Kodici Civili, jidher car illi z-zmien huwa kondizzjoni '*sine qua non*' ghall-kuntratt ta' lokazzjoni, ghax iz-zmien ghandu bilfors ikun determinat u ma jezistix kuntratt ta' lokazzjoni perpetwa jew ghal zmien indeterminat: it-temporanjeta` tal-godiment hu wiehed mill-elementi essenzjali tal-kuntratt tal-lokazzjoni. Din il-Qorti fil-kawza **Galea v. Falzon**, deciza fid-19 ta' Novembru 1945, kienet osservat kif fuq inghad u qalet li kull patt li bih iz-zmien ikun jew jista' jkun perpetwu "huwa radikalment null".

Jekk dan il-patt hu null u kontra l-ligi, kif jghid l-Artikolu 1054 tal-Kodici Civili, dan mhux biss jirrendi l-istess kondizzjoni ineffikaci, izda "taghmel ma jiswiex il-ftehim li jkun jiddependi minnu". F'kaz bhal dan, ma jistax ikun applikabbli l-Artikolu 1532 tal-Kodici Civili, ghax dak l-artikolu japplika "jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew cirkostanzi li jistghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri", mentri f'dan il-kaz hu car x'riedu jaghmlu l-partijiet fuq il-kuntratt ta' lokazzjoni, cioe`, kirja *ad infinitum*, u meta l-partijiet juru bic-car l-intenzjoni taghhom, mhux lecitu li dak li jkun jipprova jfittex xi intenzjoni prezunta ohra tal-partijiet (ara **Micallef v. Galea et**, deciza minn din il-Qorti fid-9 ta' Gunju, 1967).

Darba li l-ftehim "ma jiswiex", taht ebda cirkostanza ma jista' jinghad li l-konvenuti konjugi Mallia ghad ghandhom xi titolu fuq il-fond.

Din il-Qorti ma taqbilx ukoll mar-ragunar ta' l-ewwel Qorti meta qieset kera ta' Lm100 fis-sena bhala gust. L-ewwel Qorti mxiet fuq kalkolu li ghamlet ta' kemm kellha tizdied is-somma tal-korrispettiv a bazi ta' l-indici ta' l-inflazzjoni. Dan, pero`, mhux kriterju ekwu, ghax il-valur lokatizzju ta' proprjeta` ma hux necessarjament relatat mal-valur tal-flus, ghax hemm hafna cirkostanzi (per ezempju, l-*availability* ta' postijiet ghal kera f'*area* partikolari) li jistghu jaffettwaw il-valur lokatizzju ta' fond. Del resto, kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Azzopardi v. Montalto noe**, aktar qabel imsemmija, biex wiehed jistabbilixxi l-valur lokatizzju ta' fond partikolari, il-prezz tas-suq huwa wiehed mill-fatturi li l-gudikant ghandu dejjem izomm quddiem ghajnejh biex jiddeciedi jekk lokazzjoni sairtx b'kera gusta jew le.

Ghalkemm din il-Qorti m'ghandhiex il-beneficcju ta' assistenza teknika rigward il-prezz tas-suq tal-fond in kwistjoni, tista' tikkonstata li kera fl-1994 ta' Lm100 fis-sena ghal fond fic-centru tal-Hamrun (hdejn il-Knisja Parrokkjali), biex jintuza' ghal skopijiet kummercjali, ma jistax jitqies gust ghas-sid.

L-ammont ta' kera, maghdud mal-kondizzjoni li l-inkwilin jista' juza' l-fond "ghal attivita` kummercjali", b'zieda minima fil-kera kull hames snin, jaghmel lill-istess kirja wahda ingusta li ma torbotx lis-sid. Ic-cirkostanza li l-inkwilin jigi hu l-enfitewta jkompli jimmilita kontra l-gustizzja tal-kirja in kwistjoni.

Din il-Qorti taghmel referenza wkoll ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Kummerc fil-kawza **Wismayer v. Saydon**, deciza fis-7 ta' Gunju 1983, fejn kirja mill-enfitewta lil huh fl-1978 ta' mahzen f'Birkirkara b'kera ta' Lm100 fis-sena ghal uzu mill-inkwilin ghal skop kummercjali (jigifieri hwienet, ristoranti, bars, spizeriji, li jrid), giet dikjarata ingusta u ma torbotx lis-sid.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-atturi billi tilqa' l-istess, tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha in kwantu cahdet it-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti, u tirrevoka l-bqija tas-sentenza ta' l-ewwel Qorti, tghaddi biex tilqa' it-talbiet attrici, u tiddikjara li l-konvenuti Martin Mallia u Susan Mallia qed jokkupaw il-fond 71, Triq San Gwann, Hamrun, minghajr titolu li jiswa fil-konfront ta' l-atturi, u tordnalhom sabiex, issa li skadiet il-koncessjoni enfitewtika li kienet inghatat lill-awtur taghhom, fi zmien xahrejn mil-lum jizgombraw mill-istess fond, u jirritornaw il-pussess battal ta' l-istess fond lill-atturi.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk in prim istanza, ghandhom jithallsu mit-tlett konvenuti *in solidum* bejniethom.

< Sentenza Finali >

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