MALTA

QORTI TA' L-APPELL

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

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta ta' l-4 ta' Lulju, 2008

Appell Civili Numru. 124/1992/1

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

v.

Alan Meadows u Christian Mifsud u Kenneth Dimech fil-kwalità taghhom rispettivament ta' Chairman, Segretarja u Tesorier ta' Masks Amateur Dramatic Club (MADC) ghan-nom u in rapprezentanza tal-istess u b'nota tat-28 ta' April 2008 Alan Montanaro, Simon Demarco u Joanne Michelle Caruana assumew l-atti tal-kawza fil-kwalità taghhom rispettiva ta' Chairman, Segretarju u Tezorier ta' Masks Amateur Dramatic

Club (MADC) ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-istess u dana minflok Alan Meadows, Christian Mifsud u Kenneth Dimech

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan huwa appell li jittratta dwar l-Artikolu 1530 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi illi jekk lokazzjoni koncessa minn persuna li kienet qed tiddetjeni fond b'titolu temporanju jew li jista' jinhall tkun saret taht kondizzjonijiet gusti, dik il-lokazzjoni tkun tiswa wkoll kwantu ghas-successuri fit-titolu taghha.

2. Il-fatti li taw lok ghall-azzjoni odjerna huma s-segwenti:

- In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paolo Vassallo datat 1 ta' Awissu 1889 l-Warehouse f'Saint Venera Square, Sta. Venera, proprjetà tal-Kattedral Metropolitan ta' Malta kien gie koncess b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' disgha u disghin (99) sena dekoribbli mid-data tal-kuntratt.

Dik il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-14 ta' Awissu 1988 u l-fond imsemmi irriverta lura ghand il-Kattedral Metropolitan ta' Malta[1];

- B'kuntratt ta' enfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef datat 13 ta' Ottubru 1990[2] il-Kattedral Metropolitan ta' Malta ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' mija u hamsin (150) sena dekoribbli mid-data tal-kuntratt a favur is-socjetà Francis Busuttil & Sons Limited bicca art f'Railway Junction, kantuniera ma' Saint Venera Square, f'Santa Venera, kif ahjar deskritta w indikata fl-imsemmi kuntratt u f'pjanta anness mieghu markata bhala Dok. "X";

---

[1] Dok. "B" a fol. 21 tal-process.
[2] Dok. "GA" a fol.32 tal-process.

- Fuq l-art koncessa b'titolu ta' enfitewsi temporanja lis-socjetà Francis Busuttil & Sons Limited hemm sitwat il-bini prezentement okkupat u fil-pussess tal-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.);

- Il-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.) jivvanta titolu ta' lokazzjoni fuq l-imsemmi fond in forza ta' skrittura privata ta' lokazzjoni tas-sena 1957 bejn Emanuel Azzopardi u l-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.)[3];

- Is-socjetà Francis Busuttil & Sons Limited tippretendi li l-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.) ghandu jizgombra mill-fond in kwistjoni billi qed jokkupah bla ebda titolu validu fil-ligi, izda l-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.) jikkontesta l-pretensjoni tas-socjetà Francis Busuttil & Sons Limited in bazi ghall-affermazzjoni li ghandu titolu ta' lokazzjoni validu fuq il-fond in kwistjoni koncess mill-enfitewta temporanju precedenti u li, fi kwalunkwe kaz, il-Club gie rikonoxxut bhala inkwilin ta' l-imsemmi fond mir-rapprezentant tal-Kattidral ta' San Gwann ta' Malta u b'hekk gie kkonfermat fit-titolu tieghu;

- Fit-28 ta' Jannar 1992 is-socjetà Francis Busuttil & Sons Limited istitwiet il-proceduri odjerni kontra c-Chairman, Segretarja (allura Anne Demarco) u Tesorier ta' Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.) ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-istess sabiex jigi dikjarat li l-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.) qed jokkupa l-fond in kwistjoni bla ebda titolu validu fil-ligi u konsegwentement jigi ordnat jizgombra mill-istess imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss mill-Qorti.

<u>Talbiet u Eccezzjonijiet</u>

3. Bl-azzjoni minnu istitwita kontra ic-Chairman, Segretarja u Tesorier tal-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.) ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-istess, l-attur nomine talab lill-Ewwel Qorti biex tiddikjara li l-

[3] Dok. "A" a fol. 18 sa' 20 tal-process.

konvenuti nomine ma ghandhom ebda titolu validu ghall-kontinwata detenzjoni tal-fond Old Naafi Premises, Santa Venera Square, Santa Venera, u konsegwentement sabiex dik il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti nomine jizgumbraw mill-imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss; bl-ispejjez u b'riserva ta' kull azzjoni ghad-danni spettanti lis-socjeta` attrici kontra l-konvenuti nomine.

4. B'nota ta' l-eccezzjonijiet ipprezentata fit-8 ta' Marzu 1992 il-konvenuti nomine, kif imharrka mill-attur nomine, eccipew illi: (i) d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rapprezentanza guridika tal-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.) tvesti f'Alan Meadows, Christian Mifsud u Kenneth Dimech fil-kwalità taghhom ta' Chairman, Segretarju u Tezorier ta' l-istess kumitat (u mhux kif originarjament indikat f'isem George Abela, Anne Demarco u Kenneth Dimech); (ii) fil-meritu u bla pregudizzju l-konvenuti nomine ghandhom titolu ta' lokazzjoni tal-fond Old N.A.A.F.I. premises f'Pjazza Santa Venera, Santa Venera, permezz ta' skrittura ta' l-1957 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; (iii) illi l-fond in kwistjoni gie mehud b'titolu ta' kera mill-enfitewta temporanju tal-fond imsemmi u cioè Emanuel Azzopardi, liema enfitewsi temporanja skadiet fl-14 ta' Awissu 1988; u li (iv) b'ittra tad-19 ta' Awissu 1988 mibghuta lill-konvenuti mill-proprjetarji u cioè mir-rapprezentanti tal-Kattidral ta' San Gwann ta' Malta, il-konvenuti nomine gew konfermati fit-titolu taghhom.

Is-sentenza appellata

5. B'sentenza tat-28 ta' Frar 2006 il-Prim Awla tal-Qorti Cvili bdiet l-ewwel billi irrilevat illi bid-digriet taghha tat-22 ta' Marzu 1993, fejn giet milqugha t-talba ta' l-attur nomine ghall-korrezzjoni fl-okkju tal-kawza, giet determinata l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti nomine.

Fil-meritu iddisponiet mill-kawza billi filwaqt li cahdet ir-raba' eccezzjoni tal-konvenuti nomine, laqghet it-tieni u tielet eccezzjoni taghhom u b'hekk cahdet it-talbiet kollha

ta' l-attur nomine; bl-ispejjez tal-kawza, hlief dawk relatati mad-drittijiet gudizzjarji, jithallsu kwantu ghal tlett kwarti (3/4) mill-attur nomine u kwart (1/4) mill-konvenuti. L-ispejjez relatati mad-drittijiet ta' l-erba' periti giudizzjarji mahtura mill-Qorti jithallsu kollha mill-attur nomine.

6. L-Ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni finali taghha in bazi ghas-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi f'din il-kawza, is-socjetà 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 Sana Venera, f'Santa Venera, tal-kapacità superficjali 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 privata 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' enfiteusi temporanja ghal zmien 99 sena minghand il-Kattedral Metropolitan ta' Malta, u dik il-koncessjoni enfitewtika skadiet fl-14 ta' Awissu 1988, u dakinhar il-proprjetà irrivertiet favur il-Kattedral Metropolitan ta' Malta. Meta fl-1990 is-socjetà attrici hadet il-koncessjoni ta' l-istess proprjetà, hi kienet taf li parti mill-proprjetà kienet okkupata mill-kumpanija konvenuta, tant li fuq il-kuntrattt assumiet ir-responsabilità minghajr 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-socjetà attrici qed titlob l-applikazzjoni ta' l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili u titlob li tkun awtorizzata ma tirrikonoxxix il-kirja li hadu l-konvenuti peress li ma saretx taht kondizzjonijiet 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* ta’ l-aventi kawza tas-socjetà 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 avza lis-Sur Abela li c-cens li kien igawdi s-Sur Azzopardi ghalaq fl-14 ta’ Awissu 1988 u ghalhekk, avzah “*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 ta’ l-M.A.D.C. u infurmah li t-trattativi biex isir ftehim gdid qed isiru mal-Kurja u li, ghalhekk, il-Kunsill “*filwaqt li jgharrfek illi mhux se jichad lill-inkwilini prezenti mill-inkwilinat*” talbu sabiex jikkomunika ma’ l-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 ta’ l-Amministrazzjoni tal-Kattidral izda dan ic-cekk, fuq parir ta’ l-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 Proprjetà tal-Kurja, meta xehed qal li anke jekk dawk l-ittri jistghu jigu miftiehma bhala accettazzjoni ta’ l-inkwilinat, il-Kunsill tal-Amministrazzjoni tal-Kattidral ma kellu ebda awtorità 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-awtorizzazzjoni 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 awtorizzazzjoni tkun trid tinghata bil-miktub u baqa’ jinsisti li biex il-Monsinjur Minuti, f’isem l-Kunsill ta’ l-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 tal-Parrocci kollha ta' Malta u Ghawdex gew svestiti mill-kontroll u amministrazzjoni tal-proprjetà tal-Knsija, 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-Knsija jekk mhux il-Kurja Arciveskovili jew xi hadd awtorizzat minnha. F'dan il-kaz, jirrizulta mill-provi li 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 mill-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 awtorizzazzjoni 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 ta' l-Appell fil-5 ta' Gunju 1987, u "Vella vs Jones" deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-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 ta’ l-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 Amminsitrazzjoni haseb li ladarba gia “*kien hemm*” inkwilin, seta’ jaccetta l-kera u ma talabx l-awtorizzazzjoni mill-Kumitat centrali tal-Kurja. *Kwindi*, mhux biss il-kera giet accettata bi zball izda giet accettata minn persuna li ma kelliex l-awtorizzazzjoni 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’ enfitewsi, 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 temporis* li fih irid jigi kkunsidrat il-kuntratt ta’ kera u cioè, 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 ta’ l-Appell qablu li 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 ta’ l-Appell saret fis-17 ta’ Frar 2003. Il-Qrati kienu konxji ta’ dak li gie deciz fil-21 ta’ April 1995 fil-kawza “Testaferrata

Moroni 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 Qort tal-Appell ma qablux ma din l-interpretazzjoni. Din il-Qorti, fil-fatt, wara li ghamlet riferenza ghal dak li intqal fil-kawza "Testaferrata Moroni 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 giusti – 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 kieku jimponi l-istess sid*".

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

"Dan il-punt gie kkonfermat ukoll min 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 li kellha necessarjament tigi stabbilita b'ezami tac-cirkostazni fattwali meta l-kunsens vinkolanti tal-kontraenti fil-ftehim ta' kiri kien 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-cikostanzi 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 ta' l-Appell fil-kawza "Bugeja vs Lantieri" deciza fl-4 ta' April 2001. F'dik il-kawza, l-Onorabbli Qorti ta' l-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 b'titolu temporanju (f'dan il-kaz utilista u 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-kondizzjonijet li tahtom 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 mhux fiz-zmien present 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 però 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, ragonevolment, 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 ta’ l-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 awtorizzat ma jirrikonoxxiex lill-inkwilin (ara per ezempju “Apap Bologna vs Portelli” deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fis-6 ta’ Mejju 1985, “Caruana Montalto vs Francica” deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) fil-25 ta’ Novembru 1986 u “Borg vs Busuttil” deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) fil-5 ta’ Ottubru 1989).

“L-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell, fil-kawza kwotata fl-ismijiet “Bugeja vs Lantieri” *però* ma qablitx ma dan u osservat li ftehim irid jigi ezaminat *“as a whole”*, u kundizzjoni wahda m’ghandhiex 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 materia*, 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-kondizzjonijiet 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 proprietà 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 minghad min kellu biss titolu temporanju 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-kondizzjonijiet tal-kijra li, certament, kellhom favur taghom il-konvenuti appellanti. Kriterji li ma kienux jippermettu l-applikazzjoni ta' regoli rigidi bhal ma hu s-suggeriment li l-kera gust kellu necessarjament ikun marbut mar-rata stabblita fl-indici ta' 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-soggettività hija ibbazata 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 <u>fir-rigward ta' fond kummercjali</u> hu <u>biss dan is-suq</u> 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'inhu 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. Dana *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-attività 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 xoghlijiet specifikati, izda hu gie impedut milli jaghmel alterazjonijiet strutturali ohra fil-fond, jekk qabel ma jottjenix il-kunsens bil-miktub mis-sid.

“Hu veru li fil-kirja jinghad li tiggedded *“from year to year”* bl-implikazzjoni li dan it-tigdid sehh *ad infinitum*. Din il-klawsola tista’ tidher li hi wahda ingusta *però* fil-verità 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-ismijiet “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 hja nulla. *Kwindi* dik il-klawsola ghandha titqies nulla u l-ftehim, mehud fil-komplessità 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 ghall-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 ta’ l-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 jidhriliex li ghandha tiddipartixxi minn gurisprudenza hekk kostanti u fil-fehma taghha, hekk gusta fil-konfront taz-zewg partijiet, u *cioè*, 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 hija ghandha tapplikhom fil-limiti tal-applikazzjoni taghhom ghac-cirkostanzi tal-kaz.”

L-Appell

7. Mis-sentenza tat-28 ta’ Frar 2006 appella l-attur nomine (permezz ta’ rikors prezentat fl-20 ta’ Marzu 2006) in bazi ghall-aggravju li kontra dak ritenut mill-Ewwel Qorti l-kondizzjonijiet tal-kirja li permezz taghha l-konvenuti nomine jippretendu li qeghdin legalment jokkupaw il-fond meritu tal-kontestazzjoni, ma jistghux jigu ikkunsidrati kondizzjonijiet gusti ai termini ta’ l-Artikolu 1530 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta u ghalhekk is-socjetà Francis Busuttil & Sons Limited ma ghandhiex tkun marbuta b’dik il-kirja.

8. In sostenn ta’ l-aggravju ta’ l-appell tieghu l-attur nomine appellant jiccita ukoll is-sentenza tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet “Cefai v. Formosa” deciza fl-14 ta’ Frar 2005, li ghaliha ghamlet referenza wkoll l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata, fejn, fi kliem l-appellant nomine, *b’mod mill-iktar ekwu u gust, il-Qorti ghazlet li titlaq mil-linja ta’ kazistika nostrana li tipprezerva d-dritt ta’ lokazzjoni protett mil-ligijiet specjali u minflok taghti*

interpretazzjoni aktar restrittiva tad-dettam maghmul fis-sentenza "Zahra v. Frendo".[4]

9. Fir-rikors ta' appell tieghu l-appellant nomine jitlob ir-riforma tas-sentenza appellata fis-sens illi tigi kkonfermata in quanto cahdet ir-raba' eccezzjoni tal-konvenuti, tigi revokata in quanto cahdet it-talbiet attrici u laqghet it-tieni u tliet eccezzjonijiet tal-konvenuti nomine w allokat tlett kwarti ta' l-ispejjez tal-kawza fuq l-atturi, u minflok jigu michuda l-eccezzjonijiet tal-konvenuti nomine u t-talbiet attrici jigu milqugha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenuti nomine.

10. Fir-risposta taghhom il-konvenuti nomine jikkontendu li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma billi *fl-assjem kollu tal-provi migjuba mill-kontendenti, jirrizulta bl-iktar mod ampju li l-konvenuti ghandhom titolu ta' kera fuq il-mahzen Old Naafi Premises, fi Pjazza Sta. Venera, Sta. Venera, bil-kera ta' Lm200 fis-sena, stante li l-kirja saret on fair conditions mal-emfitewta Azzopardi tul il-kors tal-koncessjoni enfitewtika temporanja ossija, fl-1957 u ghalhekk m'hemm l-ebda raguni valida skond il-ligi ghalfejn din il-kirja ghandha tigi dikjarata xolta minn din il-Qorti, stante li gie ppurvat it-titolu gust taghhom.*[5]

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

11. Qabel ma tghaddi biex tikkonsidra l-appell ta' l-appellanti nomine mis-sentenza ta' l-Ewwel Qorti tat-28 ta' Frar 2006, din il-Qorti tirrileva illi mid-dokumenti esebiti mit-Tabib Joseph Azzopardi, bin Emanuel Azzopardi li kien il-persuna li kkonceda l-fond meritu tal-kontestazzjoni b'titolu ta' lokazzjoni lil Malta Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.) fl-1957, waqt is-seduta tas-17 ta' April 2000, jidher li t-titolu ta' Emanuel Azzopardi fuq l-Old N.A.A.F.I. Warehouse Compound f'Santa Venera, u kwindi anke fuq il-fond meritu tal-kontestazzjoni, ma kienx wiehed ta' enfitewsi temporanja kif sostnut mill-konvenuti nomine u kkonstatat mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata -- u kif

[4] Pagna 6 tar-Rikors ta' l-Appe0ll a fol. 263 tal-process.
[5] Fol. 268 u 269 tal-process.

del resto anke indikat fic-citazzjoni stess [6] -- izda, titolu ta' lokazzjoni koncess lilu l-ewwel mill-N.A.A.F.I. Malta Corporation u in segwitu konfermat mill-Gvern ta' Malta.

12. Id-dokumenti esebiti mit-Tabib Joseph Azzopardi huma: (a) skrittura privata datata l-1 ta' April 1957 bejn David Edward Shepherd Supervisor N.A.A.F.I. Malta in rapprezentanza ta' l-imsemmija Korporazzjoni bhala *landlord* u Emanuel Azzopardi bhala *tenant* [7]; u (b) skrittura privata datata 6 ta' Dicembru 1971 bejn il-Kummissarju ta' l-Artijiet ghall-Gvern ta' Malta bhala *landlord* u Frances Azzopardi armla ta' Emanuel Azzopardi bhala *tenant* [8].

13. Già il-fatt li dawn huma skritturi f'forma privata u mhux kuntratti pubblici juri bic-car li t-titolu ta' Emanuel Azzopardi fuq l-Old N.A.A.F.I. Warehouse Compound f'Santa Venera, u ghalhekk fuq il-fond minnu sussegwentement koncess b'titolu ta' lokazzjoni lill-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.), naxxenti mill-istess ma setghax kien wiehed ta' enfitewsi temporanja li, min-natura tieghu huwa titolu li jirrikjedi l-forma pubblika *ad validitatem* [9].

14. Il-koncessjoni moghtija mill-N.A.A.F.I. Malta Corporation lil Emanuel Azzopardi fl-1 ta' April 1957 kienet fis-sens illi *the landlord* ***grants on lease*** [10] *to the tenant, who accepts, the premises belonging to the Corporation known as "Santa Venera Warehouse" situate at Santa Venera, under the following terms and conditions …* u l-koncessjoni mill-Kummissarju ta' l-Artijiet ghall-Gvern ta' Malta lil Frances Azzopardi, l-armla ta' Emanuel Azzopardi, fis-6 ta' Dicembru 1971 ukoll kienet fis-sens illi *the Commissioner of Land, by authorization of the*

[6] In fatti c-citazzjoni tibda hekk: "Billi s-socjeta` attrici hija proprjetarja tal-fond…liema proprjeta` l-istess socjeta` attrici akkwistat mill-poter tal-beni ekklesjastici…U billi l-istess fond kien ga moghti b'cens lil terzi liema enfitewsi temporanja kienet ghalqet; U billi l-konvenuti nomine qieghdin jippretendu li kellhom lokazzjoni favurihom tal-fond fuq imsemmi moghti lilhom mill-enfitewta precedenti…" – ara fol. 1 *tergo* tal-process, kif ukoll id-dikjarazzjoni guramentata a fol. 3 tal-process.
[7] Dok. "JA1" fol. 130 sa' 132 tal-process.
[8] Dok. "JA2" fol. 133 sa' 137 tal-process.
[9] Artikolu 1497 tal-Kodici Civili.
[10] Enfasi tal-Qorti.

Maltese Government, ***lets*** [11]*, by virtue of the present writing the above tenement to Mrs. Frances Azzopardi widow of The Manoel Wine & Spirits Co. of Santa Venera* [in-negozju ta' zewgha Emanuel Azzopardi] *under the conditions set forth in the attached document …*

15. It-termini u kondizzjonijiet ta' l-imsemmija zewg koncessjonijiet kjarament juru li kienu koncessjonijiet ta' lokazzjoni u fl-iskrittura privata ta' l-1 ta' April 1957 bejn l-N.A.A.F.I. Malta Corporation u Emanuel Azzopardi jinsab specifikatament stipulat illi *the rent hereinafter provided shall be payable half yearly in advance at the office of the Landlord* ***who shall be responsible for the payment of the ground rent*** [12] *but any other burthen affecting the premises shall be the responsibility of the Tenant* [13]*.*

16. Minn din l-iskrittura jirrizulta li kienet in-N.A.A.F.I. Malta Corporation u mhux Emanuel Azzopardi, li kellha titolu ta' enfitewsi temporanja fuq is-Santa Venera Warehouse Compound, liema titolu jidher li ghadda ghand il-Gvern ta' Malta meta l-imsemmija Corporation telqet minn Malta. Emanuel Azzopardi semplicement ha l-imsemmi Warehouse Compound b'titolu ta' inkwilinat minghandhom.

17. Minn dan isegwi ghalhekk illi l-koncessjoni maghmula minnu a favur il-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.) fl-1957 tal-fond meritu tal-kontestazzjoni kienet koncessjoni b'**titolu ta' sullokazzjoni**.

18. Din il-Qorti, filwaqt li qed tirrileva dan il-punt, mhux ser telabora ulterjorment fuqu u fuq l-effetti li jista' jkollu fuq il-pretensjonijiet tal-partijiet kontendenti, u dan billi <u>fir-rikors ta' appell tieghu l-appellant nomine ma ressaq ebda aggravju li jittratta din il-kwistjoni</u> u l-Qorti ta' l-Appell tista' u ghandha tikkonsidra appell interpost minn sentenza moghtija in Prim' Istanza <u>biss fil-parametri ta' l-aggravji imressqa quddiemha mill-appellant</u>.

[11] Enfasi tal-Qorti.
[12] Enfasi tal-Qorti.
[13] Klawsola Numru 3 a fol. 130 tal-process.

19. In kwantu jirrigwarda l-meritu ta' l-appell interpost mill-appellant nomine, dan huwa essenzjalment ibbazat fuq l-aggravju li l-kirja koncessa minn Emanuel Azzopardi lill-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.) fl-1957 ma saritx taht kondizzjonijiet gusti ai termini ta' l-Artikolu 1530 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk l-istess kirja ma ghandhiex torbot lis-socjetà Francis Busuttil & Sons Limited bhala l-attwali utilista temporanja tal-fond in kwistjoni.

20. Fir-rikors ta' l-appell tieghu l-appellant nomine jittratta d-diversi kondizzjonijiet li jirregolaw il-lokazzjoni tal-fond meritu tal-kontestazzjoni koncessa minn Emanuel Azzopardi lill-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.) fl-1957 u jesponi r-ragunijiet tieghu ghaliex, skond hu, kienet zbaljata l-Ewwel Qorti meta kkunsidrat dawn l-istess kondizzjonijiet bhala gusti a tenur ta' l-Artikolu 1530 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

21. L-appellant nomine jittratta l-ewwel il-kondizzjoni li tirregola t-terminu tal-kirja illi tipprovdi li tali terminu beda jiddekorri *from the twentieth day of November 1957 for one year and thereafter from year to year until determined as hereinafter provided* [14]*.*

22. Huwa jikkontendi li din il-kondizzjoni ma ghandhiex u ma tistax titqies bhala wahda gusta u li giet maghmula a favur is-sid ghaliex tekwivali ghal dritt awtomatiku ta' rinnovazzjoni taht l-istess kondizzjonijiet, ukoll indipendentement mill-ligi specjali li tipprotegi l-kirjiet. Jikkontendi wkoll li l-istess kondizzjoni tekwivali ghal patt li permezz tieghu l-kirja issir ghal zmien indefinit jew perpetwu, patt li huwa radikalment null u b'hekk jirrendi l-istess lokazzjoni ghal kollox nulla.

23. Hu u jesponi l-kontestazzjoni tieghu fir-rigward tal-gustizzja o meno ta' din il-kondizzjoni, partikolarment fir-rigward ta' l-osservazzjoni ta' l-Ewwel Qorti li tali kondizzjoni ma ghandhiex tigi ikkunsidrata in quanto intrinsikament nulla, l-appellant nomine jaghti wiehed

[14] Klawsola Numru 1 ta' l-iskrittura privata ta' l-1957 esebita bhala Dok. "A" a fol. 18 tal-process.

x'jifhem li bejn Emanuel Azzopardi u l-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.) seta' kien hemm xi kolluzjoni bl-iskop specifiku li jcahhdu lis-sid tal-fond mit-tgawdija ta' l-istess imsemmi fond.

24. Fir-rikors ta' l-appell tieghu l-attur appellant jikkontendi li *l-esponenti ma taqbilx* [recte: l-esponent ma jaqbilx] *mar-ragunament ta' din l-Ewwel Qorti li tali kundizzjoni m'ghandhiex tigi kkunsidrata minhabba li hi kundizzjoni nulla. Ghall-esponenti tali kundizzjoni hija, ghall-kontra, rilevanti hafna in kwantu tikxef berah l-ispirtu li bih sar il-kuntratt ta' lokazzjoni ossija bl-ideja cara li ddahhal lill-esponenti f'nasba li minnha mhux facilment tohrog.* [15]

25. Apparti l-fatt li din hija l-ewwel darba li qed tigi allegata xi forma ta' kolluzjoni *in mala fede* bejn Emanuel Azzopardi u l-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.), din il-Qorti ma taqbel xejn ma' l-affermazzjoni ta' l-appellant nomine.

26. Imkien mill-provi prodotti ma tirrizulta xi indikazzjoni, u wisq inqas prova cara, ta' element ta' kolluzzjoni *in mala fede* da parte ta' Emanuel Azzopardi u l-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.) fil-konfront tas-sid tal-fond in kwistjoni, u wisq inqas fil-konfront ta' l-appellant nomine. Fl-iskrittura privata ta' l-1 ta' April 1957 [16] Emanuel Azzopardi kien inghata d-dritt min-N.A.A.F.I. Malta Corporation li jissulloka parti mill-Old N.A.A.F.I. Premises f'Santa Venera koncessi lilu b'titolu ta' lokazzjoni u dan id-dritt ta' sullokazzjoni gie ikkonfermat mill-Gvern ta' Malta fl-iskrittura privata tas-6 ta' Dicembru 1971[17]. Emanuel Azzopardi u l-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.) semplicement uzufruwew minn dritt li johrog mit-titolu ta' l-istess Azzopardi u ghalhekk, kontra dak pretiz mill-attur appellant, zgur ma jistax jinghad illi huma agixxew b'kolluzjoni bejniethom *in mala fede* bl-iskop li jdahhlu lil sid il-fond jew lis-socjetà Francis Busuttil & Sons Limited *f'nasba li minnha mhux li facilment tohrog*.

---

[15] Para. F (1)(i) tar-Rikors ta' l-Appell a fol. 260 tal-process.
[16] Klawsola Numru 8 a fol. 130 tal-process.
[17] Klawsola Numru 16 a fol. 136 tal-process.

27. Ghal dak li jirrigwarda l-fatt illi l-kondizzjoni li tirregola t-terminu tal-lokazzjoni in ezami timplika li din il-kirja tiggedded *ad infinitum*, din il-Qorti taqbel mal-konsiderazzjoni ta' l-Ewwel Qorti li ghalkemm tali klawsola tista' tidher li hi wahda ingusta, fil-verità ma ghandhiex tigi ikkunsidrata ghax hi kondizzjoni nulla.

28. Il-fatt illi fi ftehim ta' lokazzjoni jkun hemm stipulata kondizzjoni li timplika li dik il-kirja tista' tiggedded *ad infinitum*, ma jirrendix, kif pretiz mill-appellant nomine, il-kuntratt fl-intier tieghu null izda hija dik il-klawsola biss li ma tigix ikkunsidrata u minflok il-lokazzjoni tiggedded bil-mod previst fil-Kodici Civili.

29. Dan il-principju gie enuncjat f'diversi sentenzi tal-Qrati taghna fosthom fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Nazzareno Sultana noe v. Charles Fenech et, Rikors Nru. 137B/97JC** deciza fit-22 ta' Gunju 2001 - *kif gustament osserva l-Bord, lokazzjoni ghal zmien indeterminat jew ghal dejjem ma tezistix. Jekk din ma tkunx giet specifikata kif suppost allura f'dak il-kaz tintervjeni l-ligi tramite l-Kodici Civili (Kap 16) – hekk ara l-art. 1532.*

30. Ghalhekk ghandu jitqies li l-kirja minn Emanuel Azzopardi a favur il-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.) saret ghal terminu ta' sena b'effett mill-1957 u baqghet tiggedded kull sitt xhur skond kif provdut fil-Kodici Civili. [18]

31. L-appellanti nomine jattakka wkoll il-kondizzjoni dwar l-iskop li ghalih inkera l-fond meritu tal-kontestazzjoni lill-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.). Huwa jikkontendi li ghaliex il-fond inkera "*for the purposes of the Malta Amateur Dramatic Club" l-uzu tal-fond mikri m'huwa bl-ebda mod limitat sakemm jibqa' f'idejn il-"Club" konvenut u dan billi l-iskop huwa estiz ghal*

[18] Jigi precizat li l-fatti fl-kaz odjern huma differenti minn dawk fil-kawza fl-ismijiet **Demajo noe. et v. Skeels**, Prim Awla, 4/4/1975 li ghaliha saret referenza mill-appellant nomine fir-rikors tieghu tat-18 ta' Gunju 2008, liema rikors – ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza u trattazzjoni ulterjuri fir-rigward tat-terminu tal-lokazzjoni – gie michud minn din il-Qorti.

***kwalunkwe skop** li jidhrilhom il-konvenuti appellati minghajr ebda limitazzjoni fid-dritt ta' tibdil tan-natura tal-fond. Tali klawzola bir-rispett dovut ghall-argumentazzjoni ta' l-ewwel Qorti, zgur ma saritx fl-interess tas-sidien. Anzi il-klawsola hija sine qua non li l-fond gie liberament koncess lill-inkwilini b'mod li dawn jinghataw **disponibilità shiha** tal-fond mertu tal-kawza minghajr ebda possibilità li s-sidien odjerni jirriprendu l-pussess ta' l-istess fond sakemm jibqa' f'idejn il-konvenuti odjerni u jibqghu juzawh ghal 'skopijiet taghhom'.*[19]

32. Din il-Qorti ma taqbilx ma' l-interpretazzjoni ta' l-appellant nomine ta' din il-kondizzjoni u ma tarax kif l-istess tista' titqies li hija ingusta. Interpretata korrettament id-dicitura tal-kondizzjoni in kwistjoni, li taqra *the Tenants hereby agree with the Landlord as follows … not to use or permit to be used ther demised premises except for the purposes of the Malta Amateur Dramatic Club…*[20], ma tistax twassal ghall-interpretazzjoni prospettata mill-appellant nomine u dana partikolarment fid-dawl tal-fatt li l-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.) huwa club kostitwit u kreat ghal skopijiet specifikatament marbuta ma' l-irrectar.

33. Il-fatt illi din il-kondizzjoni ma kenitx intiza li tkun, u ma hijiex, wahda aperta izda limitata ghal skop specifiku gie ikkonfermat mill-istess konvenuti nomine fir-risposta ta' l-appell taghhom fejn affermaw illi *anki l-**uzu ta' l-istess fond kien limitat ghar-rectar** peress illi l-proprjeta` mikrija setghet tigi uzata ghal skopijiet tal-Malta Amateur Dramatic Club[21].*

34. Il-Qorti lanqas ma taqbel ma' l-interpretazzjoni li l-appellant nomine jaghti lill--Klawsola Numru 2(4) ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni ta' l-1957.[22]

35. Fl-imsemmija Klawsola gie stipulat li l-konvenuti nomine bhala inkwilini huma obbligati jottjenu l-kunsens

---

[19] Fol. 260 u 261 tal-process.
[20] Klawsola 2(5) ta' l-iskrittura privata ta' lo-1957 a fol.19 tal-process.
[21] Fol. 268 tal-process.
[22] Fol. 19 tal-process.

bil-miktub tal-lokatur ghall-fini *to assign, underlet or part with the possession of the demised premises or any part thereof* izda, [such] *consent shall not be withheld when an assignment to new Trustees of the Malta Amateur Dramatic Club is desired*. [23]

36. Kontra dak pretiz mill-appellant nomine, din il-Klawsola tipprovdi b'mod car u inekwivoku li l-konvenuti nomine ma jistghux jiddisponu mill-fond lilhom koncess b'titolu ta' lokazzjoni liberament izda, biex jassenjaw, jissullokaw jew b'mod iehor jittrasferixxu l-pussess tal-fond a favur terzi jridu l-ewwel jottjenu l-kunsens preventiv bil-miktub tal-lokatur. L-unika eccezzjoni ghall-generalità ta' din il-kondizzjoni hija biss f'kaz ta' bdil tat-Trustees tal-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.). F'tali kaz il-lokatur ma jistax ma jaghtix il-kunsens tieghu biex it-Trustees il-godda jassumu l-inkwilinat minghand it-Trustees uxxenti.

37. Fil-fehma tal-Qorti ghalkemm din il-eccezzjoni tipprotegi lill-inkwilini, hija necessarja u ghalhekk ma tirrendix il-kondizzjoni stipulata fil-Klawsola 2(4) tal-ftehim ta' l-1957 ingusta fil-konfront ta' sid il-fond lokat.

38. Billi l-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.) huwa kompost minn Trustees, huwa naturali li bhala inkwilin esiga minghand il-lokatur, u l-lokatur accetta, li l-kunsens tieghu ghall-assunzjoni ta' l-inkwilinat mit-Trustess il-godda minghand it-Trustees uxxenti ma jigix *withheld*. Kieku kien mod iehor, is-semplici bidla ta' Trustee fil-Club setghet giet uzata bhala pretest biex il-lokatur jirriprendi l-pussess tal-fond moghti b'titolu ta' lokazzjoni a detriment tad-dritt ta' tgawdija tal-Club inkwilin.

39. Is-semplici fatt li ftehim ta' lokazzjoni jkun fih kondizzjoni li tipprotegi anke d-drittijiet ta' l-inkwilin ma jirrendix dik il-kondizzjoni, u konsegwentement il-ftehim, ingust fil-konfront tas-sidien.

---

[23] Fol. 19 tal-process.

40. L-appellant nomine jilmenta wkoll mill-kondizzjoni li tistipula l-obbligazzjonijiet rispettivi tal-lokatur u ta’ l-inkwilin ghal dak li jirrigwarda l-manutenzjoni tal-fond in kontestazzjoni.

41. Huwa jikkontendi li ghaliex il-konvenuti nomine ghandhom biss l-obbligu tal-manutenzjoni ordinarja filwaqt li l-lokatur zamm l-obbligu ghall-manutenzjoni straordinarja tal-fond in kwistjoni, dana juri li din il-kondizzjoni wkoll ma saritx fl-interess tas-socjetà Francis Busuttil & Sons Limited. Din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni ta’ l-appellant nomine f’dan ir-rigward.

42. Il-Kodici Civili taht it-titolu dwar il-kuntratt ta’ lokazzjoni jipprovdi b’mod car dwar l-obbligazzjonijiet rispettivi tal-lokatur u ta’ l-inkwilin ghal dak li jirrigwarda l-manutenzjoni tal-fond moghti b’lokazzjoni tul it-terminu tal-kirja. [24]

43. Mill-provvedimenti tal-ligi johrog car li l-obbligazzjoni esplicitament imposta mil-legislatur fuq l-inkwilin hija li jiehu hsieb il-fond lokat bhala *bonus pater familias* u li jaghmel dawk ir-riparazzjonijiet elenkati fl-Artikolu 1556 tal-Kodici Civili – li huma ta’ natura ordinarja – basta li dawn ma jsirux necessarji minhabba *qdumija jew b’forza magguri u bla ebda htija tal-kerrej.* [25] Mill-banda l-ohra sid il-kera ghandu jikkunsinna l-haga fi stat tajjeb ta’ tiswija ta’ kull xorta u matul il-kiri ghandu jaghmel it-tiswijiet kollha li jsiru mehtiega minbarra dawk elenkati fl-Artikolu 1556 tal-Kodici Civili, sakemm ma jkunx intrabat espressament li jaghmilhom ukoll. [26]

44. Minn dan huwa evidenti li Emanuel Azzopardi u l-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.) ikkuntrattaw il-kondizzjoni li tirrigwarda l-manutenzjoni tal-fond in kontestazzjoni fil-parametri stabbiliti mill-legislatur, u ghaldaqstant ma jistax u ma ghandux jigi ikkunsidrat li din il-kondizzjoni hija ingusta u li saret a detriment tad-drittijiet ta’ sid il-fond.

[24] Artikoli 1539 sa’ 1565 tal-Kodici Civili.
[25] Artikolu 1557 tal-Kodici Civili.
[26] Artikolu 1540(2) tal-Kodici Civili.

45. Barra minhekk huwa principju assodat fis-sistema guridika taghna li l-inkwilin ma huwiex obbligat biss li jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u li jaghmel it-tiswijiet elenkati fl-Artikolu 1556 tal-Kodici Civili, izda jwiegeb ukoll ghat-tgharriq u ghall-hsara li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu. [27]

46. Kif sewwa qalet il-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Frances armla ta' John Cassar et v. B & M Supplies Limited, Appell Civili Nru. 152/00** deciza fl-1 ta' Dicembru 2004 *jekk allura l-kerrej juza l-haga lilu lokata "in modo che possa derivarne danno al locatore si deve di necessità conchiudere che il conduttore deve rispondere sempre del danno…" ("Negte. Giovanni Azzopardi -vs- Negte. Vincenzo Cuschieri" Qorti Civili, Prim' Awla, 7 ta' Mejju 1925 (Kollez. Vol. XXVI P II p 102). Dannu dan li meta jirrizulta "li jkun ta' natura gravi u ngenti, u tali li jkun irriparabbli, jew li jikkomprometti s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond lokat jekk ma jigux milqguha mill-ewwel" (Kollez. Vol. XLII P II p 880) jintitolaw lil sid il-fond jagixxi biex, anke fil-kors tal-kirja, jikkonstringi lill-inkwilin li jkun ikkaguna d-danni jezegwixxi l-obbligazzjonijiet tieghu li jitnisslu mir-rapport lokatizzju.*

47. Dan l-insenjament guridiku huwa konferma ulterjuri tal-fatt li kondizzjoni li torbot lill-inkwilin biss bl-obbligu ta' manutenzjoni ordinarja ma hijiex ingusta ghaliex id-drittijiet ta' sid il-fond jibqghu protetti bil-ligi.

48. L-appellant nomine jikkontendi wkoll li l-ftehim ta' lokazzjoni bejn Emanuel Azzopardi u l-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.) ma sarx taht kondizzjonijiet gusti ghaliex ma fihx certa kondizzjonijiet bhal per ezempju, l-obbligazzjoni ta' assikurazzjoni.

49. F'dan ir-rigward din il-Qorti taqbel ma' dak osservat mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata u cioè li l-ftehim ta' lokazzjoni kontestat minn sid il-fond koncess b'kirja

[27] Artikolu 1561 tal-Kodici Civili.

ghandu *jigi ezaminat "as a whole", u kundizzjoni wahda m'ghandhix tinhareg barra mill-ftehim u tipprevali fuq il-kondizzjonijiet l-ohra tal-ftehim*. [28] Dan osservat mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata jorbot ukoll mal-kondizzjoni fl-iskrittura privata ta' l-1957 li tirregola t-terminu tal-kirja.

50. Kif sewwa irriteniet l-Ewwel Qorti, meta l-ftehim ta' lokazzjoni milhuq bejn Emanuel Azzopardi u l-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.) fl-1957 jigi ezaminat ***as a whole***, ma jirrizultax illi dan sar taht kondizzjonijiet ingusti anke jekk ma hemm ebda stipulazzjoni dwar assikurazzjoni li tkopri l-istess fond u l-istipulazzjoni dwar it-terminu ghandha tigi skartata u minflok jigu applikati l-provvedimenti tal-Kodici Civili dwar it-terminu tat-tigdid tal-kirja.

51. L-appellant nomine jorbot il-kontestazzjoni dwar il-kondizzjoni li tipprefiggi l-*quantum* tal-kera pagabbli mill-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.) mal-*punctum temporis* li fih iridu jigu ikkunsidrati l-kondizzjonijiet li jirregolaw il-lokazzjoni, inkluza ghalhekk il-kondizzjoni dwar il-kera.

52. Huwa jikkontendi li z-zmien li fih ghandhom jigu kkunsidrati l-kondizzjonijiet li jirregolaw il-lokazzjoni, u b'mod partikolari l-kondizzjoni dwar il-kera, huwa l-mument tal-konsolidazzjoni tat-titolu u mhux il-mument tal-koncessjoni tal-lokazzjoni. In bazi ghal din il-kontestazzjoni l-appellant nomine jippretendi li l-istipulazzjoni li tiffissa l-kera dovuta mill-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.) fis-somma ta' Lm200 fis-sena ma hijiex gusta ghaliex fiz-zmien tal-konsolidazzjoni tat-titolu l-*quantum* tal-kera gie iffissat mill-Perit Tekniku l-AIC Joseph Spiteri fis-somma ta' Lm1,971 fis-sena.

53. Din il-Qorti, però, ma taqbilx mal-pretensjonijiet ta' l-appellant nomine ghaliex kif inhu ben assodat fis-sistema guridika taghna l-*punctum temporis* li fih ghandhom jigu ikkunsidrati l-kondizzjonijiet tal-kirja kontestata, b'hekk

[28] Fol. 253 tal-process.

inkluza l-kondizzjoni li tiffissa l-kera, huwa z-zmien li fih saret il-koncessjoni lokatizja u mhux iz-zmien tal-konsolidazzjoni tat-titolu.

54. Il-Qorti taqbel perfettament ma’ l-osservazzjonijiet maghmula f’dan ir-rigward mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata u a skans ta’ ripetizzjoni inutili taghmel taghha tali osservazzjonijiet.

55. B’zieda mal-gurisprudenza citata mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata, din il-Qorti taghmel referenza wkoll ghas-sentenza taghha fl-ismijiet **Angelo Zahra noe v. Vincent Pisani et,** Appell Civili Nru. 1031/94 deciza fl-1 ta’ April 2005 fejn il-principji guridici enuncjati fis-sentenza appellata gew ilkoll ikkonfermati.

56. Stabbilit ghalhekk illi l-*punctum temporis* relattiv huwa z-zmien li fih saret il-koncessjoni lokatizja mhux iz-zmien tal-konsolidazzjoni tat-titolu, din il-Qorti taqbel mill-Ewwel Qorti li l-kondizzjoni tal-ftehim ta’ l-1957 li tirrigwarda l-*quantum* tal-kera hija gusta ghaliex *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 lokatizju tal-fond fis-suq. Dana nonostante li l-periti uzaw metodu differenti biex waslu ghall-istess konkluzzjoni*. [29]

57. Din il-Qorti, ghalhekk, taqbel ma’ dak konkluz mill-Ewwel Qorti u cioe` li mehud fil-komplessità tieghu, il-ftehim ta’ l-1957 bejn Emanuel Azzopardi u l-Masks Amateur Dramatic Club (M.A.D.C.) ghandu jitqies li sar taht kondizzjonijiet gusti.

58. Fis-sentenza appellata l-Ewwel Qorti semmiet id-decizjoni tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Nathalie Cefai et v. Manuel Formosa Appell Civili Nru. 1273/02** deciza fl-14 ta’ Frar 2005 u l-appellant nomine ccita din id-decizjoni in sostenn ta’ l-aggravju tieghu li f’kazijiet simili ghal dak odjern il-Qrati taghna ghandhom jitilqu mil-linja ta’ kazistika nostrana li tipprezerva d-dritt ta’ lokazzjoni

[29] Fol. 254 sa’ 255 tal-process.

protett mill-ligijiet specjali u minflok jaghtu interpretazzjoni aktar restrittiva tad-dettam maghmul fis-sentenza ta' din il-Qorti **Zahra v. Frendo** deciza fl-1969.

59. Fis-sentenza **Cefai et v. Formosa** il-Prim' Awla tal-Qorti Civili ikkonkludiet, u dana fuq l-iskorta ta' dak deciz minn dik l-istess Qorti presjeduta mill-Imhallef Caruana Curran fis-sentenzi fl-ismijiet **Scicluna v. Scicluna** deciza fit-23 ta' Frar 1965 u **Wismayer et v. Saydon** deciza fis-7 ta' Gunju 1983, illi kirja koncessa mid-detentur tal-fond b'titolu temporanju tispicca mat-terminazzjoni ta' dak it-titolu, anke jekk il-kirja tkun saret taht kondizzjonijiet gusti.

60. F'dik is-sentenza l-Prim' Awla tal-Qorti Civili qalet: *il-Qorti hija konxja illi jista' jkun li l-maggoranza tas-sentenzi moghtija jiffavorixxu t-tezi konvenuta, madanakollu kif gie spiss ritenut, fl-ordinament guridiku taghna ebda sentenza ma tikkostitwixxi precedent u hija wkoll konxja li din is-sentenza tista' ma taqbilx ma' ohrajn. Il-Qorti ser tirrepeti dak li qalet fis-sentenza <u>Muscat vs Lautier</u> fuq imsemmija; "Mandanakollu l-Qorti ghandha tiddeciedi skond dak li thoss li hu sewwa u din il-Qorti taqbel perfettament ma' dak li ntqal mill-Qorti preseduta mill-Imhallef Caruana Curran fis-sentenzi fuq citati. L-Artikolu 1530 qieghed biex jassikura ghal ragunijiet prattici certu element ta' sigurta ghall-inkwilini. F'dan il-kaz is-socjetà konvenuta ilha fil-fond mill-1985 (f'dan il-kaz mill-1981) u kwindi dan il-fatt già gie assikurat"*.

61. Bhala fatt fiz-zmien meta l-appellant nomine intavola appell mis-sentenza ta' l-Ewwel Qorti tat-28 ta' Frar 2006, kien hemm zewg sentenzi tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili fejn gie deciz illi l-kirja koncessa mill-utilista temporanju tispicca mat-terminazzjoni ta' l-enfitewsi, anke jekk il-kirja tkun saret taht kondizzjonijiet gusti. Dawn kienu s-sentenza fl-ismijiet **Andrea Muscat v. Antonia Teresa Lautier,** Citaz. Nru. 785/91 deciza fil-21 ta' Mejju 2004 u l-imsemmija **Nathalie Cefai et v. Formosa,** Citaz. Nru. 1273/02JA deciza fl-14 ta' Frar 2005.

62. Minn entrambe dawn is-sentenzi kien gie intavolat appell u ghalkemm fiz-zmien tal-prezentata tar-rikors ta' l-

appell ta' l-appellant nomine kienu ghadhom pendenti quddiem din il-Qorti, illum dawk l-appelli jinsabu decizi u <u>s-sentenzi tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili fiz-zewg kazi gew revokati</u>.

63. Kif jirrizulta car mis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Nathalie Cefai et v. Manuel Formosa** Appell Civili Nru. 1273/02 deciz fid-9 ta' Marzu 2007, il-motivazzjonijiet fuq liema din irrevokat dik is-sentenza kienu l-istess li wassluha biex tirrevoka wkoll is-sentenza tal-Prim' Istanza fil-kawza fl-ismijiet **Andrea Muscat v. Antonia Teresa Lautier**, Appell Civili Nru. 785/91, ukoll deciza fid-9 ta' Marzu 2007.

64. Din il-Qorti hija tal-fehma li hu utili ghad-determinazzjoni gusta ta' l-appell odjern li tirriproduci f'din is-sentenza siltiet mill-konsiderazzjonijiet minnha maghmula fis-sentenza **Muscat v. Lautier** li wassluha biex tirrevoka d-decizjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili kemm fl-imsemmija kawza kif ukoll fil-kawza l-ohra **Cefai et v. Formosa**.

65. F'dik is-sentenza din il-Qorti qalet illi *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 osservat li jekk il-kondizzjonijiet tal-kirja mifthema 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-verità 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 conduttore di non essere espulso" (Tabone v. Borg deciza mill-Prim' Awla fid-9 ta' Jannar 1886). Inghad ukoll, li meta l-kondizzjonijiet ma humiex pregudizzjevoli ghall-proprietarju, dan ta' l-ahhar huwa marbut fis-sens li "il contratto locatizio fatto dal 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, imbaghad 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, però, 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 proprietarju jkollu jirrikonoxxi bhala inkwilin persuna li mieghu qatt ma tratta, u di più, inkwilin 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-proprjetarji 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 inqas minn akrobazja 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 (illum69). Din il-Qorti, però, 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, "tiswa 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-perjodu, 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 tal-ligi. L-Artikolu 3 tal-Kap.69 jiddispondi 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 referenza (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 però, jibqa' l-istess u cioè, li jekk kirja tkun saret that kondizzjonijiet gusti, il-proprjetarju jkollu jirrikonoxxi lill-inkwilin mqieghed fil-post minn 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-appellat kellu titolu, imma setghet biex tikkontesta d-dritt ta' l-istess appellat (kerrej) li jigi minnha rikonoxxut bhala inkwilin ghar-rimanenti zmien tal-perjodu ta'

rikolazzjoni, già in corso fil-mument meta giet terminata l-enfitewsi, u ghall-konsegwenzjali prorogi ta' l-istess perjodu ta' rilokazzjoni skond kif tipprovdi l-ligi". 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.

66. Din il-Qorti mill-gdid tikkonferma dak minnha deciz fis-sentenza **Muscat v. Lautier** u fis-sentenza **Cefai et v. Formosa** u, kif sewwa qalet l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata sotto esame, kirja maghmula minn detentur ta' titolu temporanju jew li jista' jinhall titqies li torbot fil-konfront tas-sid jekk tkun saret that kondizzjonijiet gusti.

<u>Decide</u>

67. Ghall-motivi premessi tichad l-appell interpost mill-appellant nomine u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez ta' dan l-appell ghandhom jigu sopportati mill-appellant nomine.

< Sentenza Finali >

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