MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF**
**PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 164/2003/1

**Joseph u Evelyn konjugi Buhagiar**

**vs**

**Anthony u Joan konjugi Bonnici**

**Il-Qorti,**

Fis-6 ta’ Gunju, 2005, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza preliminari fl-ismijiet premessi:-

> **“**Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenuti jghidu l-ghaliex ma ghandhomx jigu kundannati sabiex:
>
> (1) fi zmien qasir u perentorju jizgumbraw mill-hanut numru wiehed u ghoxrin (21) gja numru

dsatax (19), Luqa Road, Paola, liema fond, propjeta' tal-atturi, il-konvenuti qed jokkupaw abusivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi, prevja d-dikjarazzjoni li l-lokazzjoni tal-istess fond giet terminata fil-31 ta' Dicembru 2002;
(2) ihallsu in solidum lill-atturi s-somma ta' erba' mija hamsa u erbghin liri Maltin u tmienja u disghin centezmu (Lm445.98) rappresentanti in kwantu ghal tlett mija erba' u hamsin lira u ghoxrn centezmu (Lm354.20) dovuti bhala kumpens ghall-okkupazzjoni tal-istess fond mill-ewwel (1) ta' Jannar 2003 sat-tmintax (18) ta' Marzu 2003; u inkwantu ghal wiehed u disghin liri Maltin u tmienja u sebghin centezmu (Lm91.78c) rappresentanti hlas dovut mill-konvenuti ghal konsum u servizz tad-dawl u ilma fl-istess fond sal-24 ta' Settembru 2002.

Bl-ispejjez inkuzi dawk tal-ittri interpellatorji datati 13 ta' Jannar 2003 u 27 ta' Jannar 2003 u bl-imghax legali fuq is-somma fuq imsemmija mill-prezentata ta' l-avviz sal-pagament effettiv.

Il-konvenuti gew ingunti ghas-subizzjoni.

B'riserva ghal kull ammont ulterjuri dovut sija bhala kumpens ghall-okkupazzjoni sija ghal konsum u servizz ulterjuri ta' dawl u ilma; u sija ghal kwalsiasi azzjoni ghad-danni kompetenti lill-atturi kontra l-konvenuti.

Ghall-fini ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni ma jeccedix l-elf u seba' mitt lira (Lm1700) fis-sena.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti (fol 7 tal-istess atti) u li biha eccepew bir-rispett:-

1. Illi, fl-ewwel lok, din il-Qorti mhix kompetenti biex tisma' u tiddeciedi dwar it-talba ta' l-atturi ghall-izgumbrament ta' l-eccipjenti, billi hu kompetenti l-Bord li Jirregola l-Kera.

2. Illi, fit-tieni lok u bla pregudizzju ghall-premess, u billi l-kirja nvoluta hi regolata bid-dispozizzjonijiet tal-Kap 69, ma sehhet l-ebda terminazzjoni valida skond il-ligi ta' l-istess kirja.
3. Illi, fit-tielet lok ukoll bla pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti Joan Bonnici ma pprestatx il-kunsens taghha ghall-att li permezz tieghu l-atturi jippretendu li giet terminata l-kirja.
4. Illi, fir-raba' lok u wkoll bla pregudizzju ghall-premess, il-hlas pretiz mill-atturi bhala kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond jeccedi l-kera pagabbli a tenur tal-Kap 69.
5. Bir-riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri li jkunu ammissibbli skond il-ligi.

Rat l-atti kollha tal-kawza specjalment dak verbalizzat waqt is-seduta tat-18 ta' April 2005, id-digriet moghti it-22 ta' April 2005 kif ukoll in-nota tal-atturi presentata fl-10 ta' Mejju 2005.

**Ikkunsidrat**

Illi dan il-kaz, jinsab differit sabiex tinghata sentenza preliminari fuq l-ewwel u t-tieni eccezzjoni.  Pero l-Qorti tirrileva illi, minn certu aspett, r-raba eccezzjoni hi marbuta ma' dawn l-eccezzjonijiet u ghalhekk f'din is-sentenza ser issir referenza, ukoll, ghal din l-eccezzjoni.

**Ikkunsidrat**

Illi kif jidher mill-atti, l-unici provi prodotti huma dawk a fol 13 sa fol 23 tal-atti, liema provi gew sottomessi mill-atturi u jikkonsistu kif ser jinghad:-

a) L-ewwel dokument jikkonsisti, f'vera kopja tal-ftehim maghmul bejn il-partijiet involuti f'dan il-kaz kif ukoll bl-involviment ta' terza persuna. Permezz tal-ftehim in kwistjoni u li ggib id-data tad-19 ta' Lulju 1995, l-atturi kienu irrikonoxxew lill-konvenuti 'in solidum' bejniethom, bhala 'lesees of the premises' skond il-kondizzjonijiet stipulati fl-

anness Dokument X kif emendat u versu l-hlas ta' kera kif hemm miftiehem a fol 17 u 18 tal-atti fil-paragrafu tnejn (2),liema kera kellu jizdied, bil-persentagg specifikat a fol 18 u kull hames snin wara d-dekorrenza tal-31 ta' Dicembru 1999. Inoltre jidher mill-imsemmi Dokument X li jinsab a fol 20 et seq ibid illi l-konvenuti kellhom id-dritt illi jitterminaw din il-kerja permezz ta' pre-avviz ta' tlett (3) xhur maghmul bil-miktub wara l-iskadenza tal-ewwel sena' tal-kirja in esami.
b) A fol 23 tal-atti tinsab vera kopja ta' ittra mibghuta mill-konvenut, wahdu lill-attur u li biha informah illi "… I am renting shop no 19 in Luqa Road, Paola until December 2002, after that month I will handover to you the key.

**Ikkunsidrat**

Illi l-atturi jsostnu li din il-kirja li tinvolvi fond kummercjali, hi regolata mhux mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta izda hu applikabbli ghal dan il-kaz l-Att numru XXXI tal-1995. Difatti skond dan l-att intiz sabiex 'jemenda l-Ligijiet dwar il-Kiri ta' Djar',jinghad illi b'effett mill-1 ta' Gunju 1995 id-disposizzjonjijiet ta' qabel tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma ghandhomx japplikaw ghall-kiri ta' xi fond li jsir fl-imsemmija data jew wara l-istess data (ara l-artikolu 2 tal-istess Att li zied artikolu gdid enumerat 46 (1) ghall-Kapitolu 69 imsemmi).

Illi, tenut kont li l-ftehim in kwistjoni kien sar fid-19 ta' Lulju 1995, din il-kirja ma hiex regolata mill-istess kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk hi soggetta ghall-ligi ordinarja specifikatament il-Kodici Civili.

Illi, konsegwentement, il-Bord li Jirrigola l-Kera ma hux kompetenti f'dan il-kaz sabiex jiddeciedi izda hu f'dik ta' din il-Qorti. Inoltre l-meritu kif ukoll it-tielet eccezzjoni ghandhom jigu decizi mill-ligi hija ordinarja hawn fuq imsemmija.

Illi, ghalhekk, ma hemm ebda dubbju illi l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet ghandhom jigu respinti. In rigward ir-raba eccezzjoni jrid jinghad illi il-hlas pretiz mill-atturi bhala kumpens ghall-okkupazzjoni kif hemm mitlub fl-avviz, ghandu jkun regolat mill-Kodici Civili u, jekk hu l-kaz, minn xi ligi ohra ordinarja appikabbli ghall-istess kaz izda mhux mill-Kapitolu 69 citat u ghalhekk ghandha tigi michuda kif proposta.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti filwaqt li tichad l-ewwel (1), it-tieni (2) u r-raba' (4) eccezzjonijiet, tordna li dan il-kaz jitkompla fil-meritu wara li tigi konsiderata t-tielet (3) eccezzjoni sottomessa mill-konvenut. Bl-ispejjes riservati."

Sussegwentement fit-22 ta' Ottubru, 2007 l-istess Qorti ddeterminat il-vertenza bid-decizjoni finali hawn taht riprodotta:-

"Il-Qorti:

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenuti jghidu l-ghaliex ma ghandhomx jigu kkundannati sabiex (1) fi zmien qasir u perentorju tizgumbraw mill-hanut numru wiehed u ghoxrin (21) gja numru dsatax (19), Luqa Road, Paola, liema fond, proprjeta` tal-atturi, il-konvenuti qed jokkupaw abusivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi, prevja d-dikjarazzjoni li l-lokazzjoni tal-istess fond giet terminata fil-31 ta` Dicembru, 2002; u (2) il-konvenuti jhallsu in solidum lill-atturi s-somma ta` erba` mija, hamsa u erbghin liri Maltin u tmienja u disghin centezmu (Lm4456.98) rappresentanti inkwantu ghal tlett mija, erba` u hamsin lira u ghoxrin centezmu (Lm354.20) dovuti bhala kumpens ghall-okkupazzjoni tal-istess fond mill-ewwel (1) ta` Jannar, 2003 sat-tmintax (18) ta` Marzu, 2003; u inkwantu ghal wiehed u disghin liri Maltin u tmienja u sebghin centezmu (Lm91.78c)

rappresentanti hlas dovut mill-konvenuti ghal konsum u servizz tad-dawl u ilma fl-istess fond sal-24 ta` Settembru, 2002.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri interpellatorji datati 13 ta` Jannar, 2003 u 27 ta` Jannar, 2003 u bl-imghax legali fuq is-somma fuq imsemmija mill-prezentata ta` dan l-avviz sal-pagament effettiv.

Il-konvenuti huma ngunti ghas-subizzjoni.

B`rizerva ghal kull ammont ulterjuri dovut sija bhala kumpens ghall-okkupazzjoni; sija ghal konsum u servizz ulterjuri ta` dawl u ilma; u sija ghal kwalsiasi azzjoni ghad-danni kompetenti lill-atturi kontra l-konvenuti.

Ghall-fini ta` kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni ma jeccedix l-elf u seba` mitt lira (Lm1,700) fis-sena.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti (fol. 7 ta` l-istess atti) u li biha eccepew bir-rispett:-

1. Illi, fl-ewwel lok, din il-Qorti mhix kompetenti biex tisma` u tiddeciedi dwar it-talba ta` l-atturi ghall-izgumbrament ta` l-eccipjenti, billi hu kompetenti l-Bord li Jirregola l-Kera.

2. Illi, fit-tieni lok u bla pregudizzju ghall-premess, u billi l-kirja nvoluta hi regolata bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69, ma sehhet l-ebda terminazzjoni valida skond il-ligi ta` l-istess kirja.

3. Illi, fit-tielet lok ukoll bla pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti Joan Bonnici ma pprestatx il-kunsens taghha ghall-att illi permezz tieghu l-atturi jippretendu li giet terminata l-kirja.

4. Illi, fir-raba` lok u wkoll bla pregudizzju ghall-premess, il-hlas pretiz mill-atturi bhala kumpens

ghall-okkupazzjoni tal-fond jeccedi l-kera pagabbli a tenur tal-Kap. 69.

5. B`riserva ta` eccezzjonijiet ulterjuri li jkunu ammissibbli skond il-ligi.

Rat l-atti kollha tal-kawza specjalment is-sentenza preliminari moghtija fis-6 ta` Gunju, 2005 (fol. 34 et seq ibid) u li permezz taghha l-istess Qorti kienet cahdet l-ewwel (1), it-tieni (2) u r-raba` (4) eccezzjonijiet waqt li ordnat illi s-smiegh ta` dan il-kaz jitkompla fil-mertu wara li tigi kunsiderata it-tielet (3) eccezzjoni.

Illi din tal-ahhar tghid "… l-eccipjenti Joan Bonnici ma prestatx l-kunsens taghha ghall-att illi permezz tieghu l-atturi ppretendu li giet terminata l-kirja.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni.

Ikkunsidrat

Illi, in rigward it-tielet eccezzjoni in esami gew prodotti s-segwenti provi oltre dawk f`forma ta` dokumenti prodotti mill-atturi u li diga` saret referenza ghalihom fis-sentenza preliminari:-

a) L-attur (fol. 42 et seq u fol. 46 ibid) xehed illi l-original ta` l-ittra a fol. 23 ibid u mmarkata Dok JB2 kienet giet konsenjata lilu mill-konvenut u dan wara li, verbalment, l-istess konvenut kien diga` infurmah li "… l-hanut ma kienx iridu aktar". Skond l-istess ittra, bid-data tat-30 ta` Settembru, 2002, il-konvenut kien informa lill-attur illi wara Dicembru, 2002 hu kien ser jaghti lura lill-istess attur, ic-cavetta tal-post mikri lilu bhala hanut. Inoltre, ma` l-istess ittra, kien hemm, inkluz il-kera "… for the coming three months October, November, Dicember, 2002". Hu kompla jghid illi fl-ahhar perjodu ta` din il-kirja, il-konvenut kien,

ghall-habta ta` Dicembru, 2002, ressaqlu "… xi nies ghall-post u kienet saret laqgha ghal dan l-iskop, fil-hanut in kwistjoni presenti l-partijiet kollha involuti. Fil-fatt jidher li l-istess post kien ser jinkera lil terza persuna. Pero` jidher ukoll illi l-persuna nvoluta, certu Grech mill-Kalkara, kien infurmah, wara xi jumejn, illi ma kienx ghadu interessat li jikri l-istess post. Dwar dan, permezz ta` telefonata, il-konvenuta kienet allegat u qalet "… imma tellifna n-nies u ghalhekk talbet elfejn lira (Lm2,000) minn ghandi". L-attur, inoltre, cahad illi l-konvenut kien hallas "… kera doppja", izda effettivament kien hallas … kera ta` tlett xhur normali … sal-ahhar ta` Dicembru".

b) Il-konvenut (fol. 47 u fol. 48 ibid) jallega illi kien hallas in-normali plus id-doppju wara li kien avza verbalment lill-attur illi kien ser jwelli l-post in kwistjoni. Dwar dan il-punt, il-konvenut qal illi "… jiena ghandi l-ircevuti tal-hlasijiet kollha ta` kera". Pero` jinghad illi dawn l-ircevuti qatt ma gew esebiti f`dawn l-atti (ara wkoll fol. 49 ibid). Inoltre dak li xehed il-konvenut bl-ebda mod ma` jikkombacja ma` dak dikjarat minnu stess bil-miktub, fl-ittra li ghaliha diga` saret referenza u li tinsab, in fotokopja, a fol. 23 ta` l-atti.

Ikkunsidrat

Illi, mill-provi kif esposti, hi l-fehma ta` din il-Qorti, illi l-konvenut kien ittermina din il-kirja permezz ta` l-ittra esebita a fol. 23 ibid u dan b`effett sa Dicembru, 2002 u kien hallas il-kera dovuta sa Dicembru, 2002, a basi tal-ftehim a fol. 14 et seq ibid u tad-dokument mmarkat "Dok. X" u skond kif res applikabbli permezz ta` l-istess ftehim. Dwar l-istess terminazzjoni ma tressqet ebda prova in sostenn tal-eccezzjoni enumerata bin-numru tlieta (3). Fil-fatt hemm indikazzjoni cara fix-xhieda ta` l-istess attur illi din it-terminazzjoni kienet saret tacitament bil-kunsens ukoll tal-konvenuti. Hawnhekk qed ssir referenza ghal meta l-istess

attur xehed dwar l-inkontru li kien sar, prezenti wkoll, l-istess konvenuti. Dan qed jinghad peress li skond l-artikolu 1322 (3) (g) tal-Kodici Civili li jghid illi “akkwist … ta` xi jekk ta` uzu jew tgawdija ta` xi proprjeta` mobbli jew immobbli li l-prezz tieghu ma jithallasx mal-konsenja jew qabel u ritenut bhala att ta` amministrazzjoni straordinarja. Minn dan wiehed ghandu jikkonkludi illi t-terminazzjoni ta` tali jedd hu wkoll att ta` amministrazzjoni straordinarja bil-kunsens taz-zewg konjugi mehtieg. F`dan il-kaz, l-atturi, fil-fehma tal-Qorti, ippruvaw kif diga` nghad, illi l-konvenuti, tacitament izda b`mod car u evidenti, tat il-kunsens taghha ghal din it-terminazzjoni bl-agir taghha stess kif hawn fuq premess u billi, kif jghidu tajjeb l-atturi stess fin-nota tal-osservazzjonijiet taghhom illi ma ntavolat ebda azzjoni “ad hoc” a bazi tal-artikolu 1326 (1) ibid.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi, dan premess, jidher li ghandha tigi michuda wkoll, l-eccezzjoni in esami u ghalhekk, il-lokazzjoni in esami ghadha tigi dikjarata b`effett mill-31 ta` Dicembru, 2002.

Illi in rigward <u>it-talbiet l-ohra</u> kif rizultanti mill-istess avviz in esami , hu minnu illi ma ingiebet ebda prova in sostenn taghhom da parti ta` l-atturi. Pero`, hu minnu wkoll, illi l-konvenuti <u>ma kkontestawx</u> l-istess talbiet kif jidher mill-eccezzjonijiet sottomessi minnhom u ghalhekk ghandhom jigu akkolti skond kif maghmula fl-istess avviz.

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti tilqa` t-talbiet attrici u (1) tiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni giet terminata fil-31 ta` Dicembru, 2002 (2) tikkundanna lill-konvenut sabiex jizgombraw mill-istess fond ossija hanut sitwat f`wiehed u ghoxrin (21) gja` dsatax (19) Luqa Road, Paola u dan sat-22 ta` Novembru, 2007 (3) tikkundanna lill-istess

> konvenuti sabiex jhallsu "in solidum" s-somma globali ta` Lm445.98, bl-imghax legali mit-18 ta` Marzu, 2003 sad-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjez inkluzi dawk ta` l-ittri interpellatorji tat-13 ta` Jannar, 2003 u tas-27 ta` Jannar, 2003.**"**

Bl-appell taghhom l-konvenuti talbu r-revoka tas-sentenza moghtija fis-6 ta' Gunju 2005 bl-invit lil din il-Qorti li tilqa' l-ewwel u t-tieni eccezzjoni taghhom. Konsegwentement, talbu wkoll ir-revoka tas-sentenza fil-mertu pronunzjata fit-22 ta' Ottubru, 2007;

Bazikament, l-obbjezzjoni ewlenija ta' l-appellanti hi hekk koncepita:-

(i) L-Att XXXI ta' l-1995, applikabbli ghal kirjiet ta' fondi b'effett mill-1 ta' Gunju, 1995, ma kienx jirregola c-cessjoni lilhom tad-drittijiet lokatizji tal-fond *de quo*;
(ii) Il-lokazzjoni, allura, baqghet soggetta ghad-disposizzjonijiet tal-ligi specjali kostitwita mill-Kapitolu 69, ossija l-Ordinanza dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Bini;
(iii) *Ergo,* u konsegwentement, it-talba ta' l-atturi ma setghetx tigi intavolata quddiem it-tribunal ordinarju;

Il-fatti essenzjali tal-kawza kif johorgu mill-provi jistghu jigu rikapitolati kif gej:

(1) B'kuntratt ta' ftehim tripartit tad-19 ta' Lulju, 1995 (ara kopja a fol. 14) il-konvenuti rcevew b'assenjazzjoni "*the immediate transfer of all rights and obligations*" (klawsola 2) naxxenti mill-kuntratt ta' lokazzjoni interkjuz f'Ottubru 1989 bejn l-atturi, *qua* lokaturi, u terzi, u ghal liema l-kuntratt ta' cessjoni jaghmel ampja riferenza;

(2) Fuq dan il-kuntratt, u apparti l-assenjazzjoni li saret mill-koncedenti lill-konvenuti cessjonarji, dehru l-atturi, bhala lokaturi tal-fond, biex jirrikonoxxu lill-konvenuti "*as the lessees of the premises subject to the*

*conditions of the lease set out in the annexed document*", ossija l-kuntratt ta' Ottubru 1989, salv ghal xi emendi agguntivi;

(3) B'ittra datata 30 ta' Settembru, 2002 (fol. 23) il-konvenut baghat javza lill-atturi illi hu kien behsiebu jissokta fil-kirja sa Dicembru 2002 u wara din id-data "*I will hand over to you the key*";

(4) Mix-xhieda ta' l-attur (fol. 42) jirrizulta li l-konvenut, f'Dicembru 2002, ressaqlu xi nies ghal skop ta' twellija tal-hanut, izda ebda ftehim bhal dan ma immaterjalizza ruhu;

Esposti dawn il-fatti, jinsab provvdut fl-Artikolu 46 (1) tal-Kapitolu 69 illi "d-disposizzjonijiet ta' qabel ta' din l-Ordinanza ma ghandhomx ikunu japplikaw ghall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara din id-data". Jissokta jigi pprecizat fis-subinciz (2) (a) tieghu illi "l-frazi 'kiri' tinkludi kull kirja kif imfissra fil-paragrafi (a), (b) jew (c) ta' l-Artikolu 44 ta' din l-Ordinanza u tinkludi sullokazzjoni";

Meta dawn id-disposizzjonijiet tal-ligi jitqeghdu f'abbinament mal-fatti esposti, il-kwestjoni tad-dritt l-aktar evidenti hi dik jekk il-ligi introdotta bl-Att XXXI ta' l-1995 kienetx mahsuba li tattira, ghall-applikabilita` taghha, il-fatt tac-cessjoni li tkun avverat wara l-1 ta' Gunju, 1995. Dan qed jigi rilevat in kwantu, dikjaratament, il-kontrattazzjoni tad-19 ta' Lulju, 1995 hi minn natura ta' cessjoni vera u proprja, u, in kwantu tali, "*la cessione d'affitto soggiace alle regole relative alla cessione dei diritti in generali e quindi dev'essere fatta in iscritto*". Ara "**Vassallo -vs- Giordimaina Rossi**", Prim' Awla, Qorti Civili, 29 ta' Novembru 1897 u "**Salvatore Xuereb -vs- Giovanna vedova Camilleri**", Prim' Awla, Qorti Civili, 28 ta' Ottubru, 1921;

Issa, kif inhu saput, oltre l-formalita` tal-kitba, ic-cessjoni ta' kirja tippartecipa minn dawn il-konsiderazzjonijiet:-

(1) *In primis*, ghal dak li jirrigwarda l-perfezzjonatament taghha, hu mehtieg il-partecipazzjoni tat-tliet soggetti interessati, ossija tac-cedent, ic-cessjonarju u l-lokatur. Proprju, bis-sahha ta' din il-partecipazzjoni jinstawra ruhu rapport dirett bejn ic-cessjonarju, li jidhol minflok il-kerrej originarju, u l-lokatur. Hu proprju dan ir-rapport li jiddistingwi c-cessjoni mis-sullokazzjoni in kwantu dan ta' l-ahhar "johloq kuntratt gdid ta' kiri li ghalih sid il-kera principali huwa totalment estraneju, u li huwa nettament distint mill-kuntratt originali tal-kirja principali, u ghalhekk quddiem sid-il-kera, is-subinkwilin huwa terza persuna". Ara "**Giuseppe Tabone *et* -vs- Ursola Farrugia *et***", Appell, 11 ta' Dicembru, 1950 u "**Pasquale Grech -vs- Publio Farrugia *et***", Appell, 4 ta' April, 1997;

(2) Fit-tieni lok, "fic-cessjoni l-haga tghaddi fic-cessjonarju bl-istess kundizzjonijiet kif tkun tinstab ghand ic-cedent" ("**Giuseppe Buhagiar -vs- Maria Tereza Sammut *et***", Prim' Awla, Qorti Civili, 8 ta' Frar, 1957). Fi kliem iehor, ic-cessjoni ta' kuntratt ta' lokazzjoni ggib fis-sehh sitwazzjoni ta' successjoni b'titolu partikulari fir-rapport guridiku kontrattwali u, allura, is-sostituzzjoni ta' soggett gdid (ic-cessjonarju) fil-qaghda guridika attiva ta' parti kontraenti fil-kuntratt originarju;

Tradotti dawn il-kunsiderazzjonijiet ghall-fattispeci tal-kaz *de quo*, ma jistax logikament jinghad illi l-kuntratt tad-19 ta' Lulju, 1995 holoq xi kirja gdida, u la dan huwa hekk, l-Att XXXI ta' l-1995 ma jiccentra xejn u l-kirja li rat il-bidu taghha fl-1989 la dahhlet fil-fazi tar-rilokazzjoni, tibqa' regolata mill-Ordinanza. L-ewwel Qorti kienet zbaljata fl-impostazzjoni guridika li ghamlet bis-sentenza taghha tas-6 ta' Gunju, 2005 u allura, purament minn din l-ottika, l-aggravju devolut hu teknikament, u sa hawn, gustifikat;

Maghdud dan, ma jfisserx lanqas li l-appellanti ghandhom ragun fis-sottomissjonijiet l-ohra taghhom. Certament, ma jistax ma jinghatax il-piz debitu lill-provi l-ohra processwali

anke ghaliex dawn jimpingu, ghall-effetti taghhom, fuq dik ta’ l-eccezzjoni ta’ l-inkompetenza propulsa mill-appellanti;

Jassumu importanza kemm l-ittra tal-konvenut tat-30 ta’ Settembru, 2002, kif ukoll certa kondotta adotta minnu fit-tentattiv li jiddisponi mit-twellija tal-hanut. Sew dik l-ittra, kif ukoll dik il-kondotta, ma jistghux ma jigux interpretati bhala “*la manifestazione volonta di una delle parti di non rinnovare l’affitto e di porre termine ad una locazione la cui durata è presunta e che tale manifestazione di volonta sia fatta nota alla controparte*” (“**Giuseppe Camilleri -vs- Giuseppe Attard Portoghese *et***”, Appell Civili, 22 ta’ Gunju, 1925. Ara wkoll “**Carmelo Cioffi -vs- Sammy Darmanin**”, Appell Inferjuri, 6 ta’ Mejju, 1986;

Indubbjament, li l-inkwilin jista’ jirrinunzja ghal-lokazzjoni giet bosta drabi rikonoxxuta mit-tribunali taghna fejn dawn affermaw il-principju illi ghall-validita tar-rinunzja ghall-kirja ta’ immobbli mhix mehtiega l-iskrittura u lanqas l-awtorizzazzjoni tal-Bord. Ara “**Kanonku Dekan ta’ Bormla Dun Giuseppe Camilleri *nomine* -vs- Saveria Apap Muscat**”, Prim’ Awla, Qorti Civili, 20 ta’ Marzu, 1939. Sufficjenti l-kongedo moghti mill-kerrej li juri l-manifestazzjoni cara ta’ dik il-volonta tieghu li ma jridx ikompli jikri l-fond;

Effettivament, dak li l-Kapitolu 69 jipprojbixxi hi r-rinunzja preventiva ghad-dritt tar-rilokazzjoni tacita ghal futur. Ara Artikolu 15 (1) ta’ l-Ordinanza u s-sentenzi fl-ismijiet “**Robert Bonett -vs- Dr. Victor Camilleri *et***”, Prim’ Awla, Qorti Civili, 19 ta’ Gunju, 1944 u “**Rosa Azzopardi -vs- Martin Micallef**”, Appell Civili, 7 ta’ Novembru, 1960. Jinghad bi precizazzjoni anke ghal fattispeci tal-kaz prezenti illi d-disposizzjoni tal-ligi tal-kera li tiddikjara nulla kwalunkwe klawsola jew kondizzjoni li biha l-inkwilin jigi privat mill-beneficcji li taghtih dik il-ligi, ma tistax tigi applikata fil-kaz li l-inkwilin stess jiddikjara li huwa jrid jinhall mil-lokazzjoni. Ghalhekk dak l-inkwilin ma jistax jinvoka dik id-disposizzjoni kontra l-lokatur li jaghmel talba

biex jizgumbrah wara li tkun spiccat il-lokazzjoni". ("**Colonello John Francia *et* -vs- Edgar Warrington *et nomine***", Qorti tal-Kummerc, 27 ta' Novembru, 1934);

Kif issokta jigi mill-gurisprudenza spjegat, "il-konduttur li jirrinunzja ghall-konduzzjoni tal-fond mikri ghandu jizvesti ruhu mill-kwalita ta' konduttur, u jsir detentur bla titolu minn dak il-jum 'il quddiem, isir semplici okkupant" ("**Wing Commander Harold Francis Charrington *nomine* -vs- Nazzareno Cassar**", Appell Inferjuri, 25 ta' Gunju, 1955). In definittiva, il-konsegwenza ta' din il-qaghda hi dik li l-konduttur jista' jigi zgumbrat mill-fond permezz ta' ordni moghtija mit-tribunali ordinarji. Ara "**Guido Sant Fournier *nomine* -vs- Joseph Schembri *et***", Appell Civili, 30 ta' Ottubru, 1970;

Il-konkluzjoni ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, kif sorretti minn gurisprudenza kopjuza fuq il-materja, hi dik li l-appell, avolja validu ghal certa interpretazzjoni ma huwiex sostanzjalment fondat biex iwassal ukoll ghar-revoka tad-decizjonijiet ta' l-ewwel Qorti.

Ghal dawn il-motivi u fis-sens tal-konsiderazzjonijiet kollha espressi din il-Qorti qed tichad l-appell lilha devolut. Hu xieraq li stante c-cirkustanzi partikulari tal-kaz ikun hemm temperament fl-ispejjez ta' dan l-appell fis-sens illi dawn jigu spartiti kwantu ghal kwart (1/4) mill-atturi appellati u tliet kwarti (3/4) mill-konvenuti appellanti.

**< Sentenza Finali >**

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