MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2010

Appell Civili Numru. 862/2002/2

Mariano Debono, Matilde Debono, Alison Pace, Matilde Bezzina, Stephen Bezzina, Robert Bezzina, Rodianne Bezzina, Graziella Bezzina, Danillo Bezzina.

v.

Vincent u Mary konjuġi Spiteri, Yvette Spiteri.

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fil-25 ta' Lulju, 2002, li taqra hekk

“Illi huma proprjetarji tal-fond bl-isem “Carmel”, illum iġib l-isem “Marvin” f’Xintill Street, Tarxien, liema fond kien ġie mogħti b’ċens temporanju għal ħamsa u għoxrin (25) sena lil Charles Fenech, l-awtur tal-konvenuti; (Dok. A).

“Illi sussegwentement b’kuntratt ieħor datat 16 ta’ Jannar, 1982, Charles Fenech biegħ u ttrasferixxa lill-konvenuti konjuġi Spiteri l-utili dominju temporanju għaż-żmien li fadal mill-koncessjoni enfitewtika li saret għal żmien ħamsa u għoxrin sena b’effett mis-17 ta’ Mejju, 1976 tal-fond hawn fuq indikat; (Dok. B).

“Peress illi dan il-fond inkera mill-konvenuti konjuġi Spiteri lil binthom Yvette Spiteri, il-konvenuta l-oħra.

“Peress illi ċ-ċens għalaq fis-17 ta’ Mejju, 2001 iżda l-konvenuti ma jridux jiżgombraw avolja ġew interpellati jagħmlu hekk.

“Jghidu għalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m’għandhiex:

“1. Tiddikjara li l-konvenuti qegħdin jokkupaw il-fond bl-isem “Carmel”, illum iġib l-isem “Marvin” f’Xintill Street, Hal-Tarxien mingħajr ebda titolu validu fil-Liġi;

“2. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom jiżgombraw lill-istess fond fi żmien qasir u perentorju.”

“Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Mary Spiteri (fol. 18) li in forza taghha eccepiet illi:
“1. Preliminarjament, l-atturi għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom.

“2. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż:

"(a) peress illi l-konċessjoni enfitewtika (Dok. B) kienet tagħtihom id-drittijiet li effettivament qegħdin jivvantaw;

"(b) peress illi l-lokazzjoni maghmula lil binthom, il-konvenuta Yvette Spiteri, hija valida għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi għaliex saret "*under fair conditions*" u għalhekk għandha tiġi rispettata. Konsegwentement, jeżisti titolu validu ta' lokazzjoni.

"Salvi eċċezzjonijiet oħra."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Yvette Spiteri (fol. 24) li in forza taghha eccepiet illi:
"1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom, u dan peress illi l-eccipjenti għandha titolu validu ta' lokazzjoni kif jirriżulta mill-annessa skrittura privata datata 5 ta' Awissu, 1994 (Dok. "X") li saret "*under fair conditions*" u għalhekk għandha tiġi rispettata.

"Salvi eċċezzjonijiet ohra."

Rat in-nota tal-eccezzjoniet ta' Vincent Spiteri (fol. 27) li in forza taghha eccepixxa illi:
"a. Illi l-atturi għandhom preliminarjament, jagħtu prova li għandhom titolu validu fil-liġi.

"b. Illi fil-mertu, it-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż stante li t-titolu ta' ċens jagħti lok għad-drittijiet riżultanti minn dan id-dritt rejali bil-konsegwenza li la jeżisti t-titolu ta' kera li sar taħt "*fair and just conditions*", l-atturi ma jistgħux jinnegaw titolu validu ta' lokazzjoni.

"Salv eċċezzjonijiet ohra."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Marzu, 2005, li in forza taghha laqghet it-talbiet tal-atturi, u ordnat lill-konvenuti jizgumbraw mill-fond meritu tal-kawza fi zmien tlett xhur;

Rat li dik is-sentenza, wara appell mill-konvenuti, giet imhassra minn din il-Qorti b'sentenza tad-9 ta' Marzu, 2007, u l-atti rinvjati ghal quddiem l-ewwel Qorti sabiex din tittratta u tiddeciedi l-kawza fid-dawl tad-direzzjoni moghtija minn din il-Qorti;

Rat li b'digriet moghti fit-18 ta' Gunju, 2007, l-Imhallef sedenti l-Prim Awla tal-Qorti Civili (li kien l-istess gudikant li kien jippressjedi dik il-Qorti meta giet ippronunzjata s-sentenza tad-9 ta' Marzu, 2005), cahad talba ghar-rikuza tieghu, u ddecieda li jkompli jisma' l-kaz;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta' Jannar, 2008, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u laqghet it-talbiet attrici u ordnat li l-konvenuti jizgumbraw mill-fond in kwistjoni fi zmien tliet xhur.

Dik il-Qorti tat id-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Illi kif ingħad din il-Qorti kienet iddeċidiet il-kawża favur l-atturi u dan għaliex fil-fehma tagħha lokazzjoni mogħtija waqt il-perjodu enfitewtika ma tipproteġix lill-inkwilin fit-terminazzjoni tal-istess perjodu enfitewtiku, ħlief għal perjodu ta' snin imsemmija fl-Artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili u cioe` ta' tmien snin fil-każ ta' raba u erba' snin f'każ ta' bini, jekk il-kirja tingħata b'kondizzjonijiet ġusti. Din il-Qorti allura ma ddeċieditx jekk il-kirja in kwistjoni ngħatatx b'kondizzjonijet ġusti għaliex dehrilha li dan ma kienx neċessarju, tenut kont tad-deċiżjoni tagħha. Il-Qorti tal-Appell ma qablitx u allura bagħtet l-atti lura biex din il-Qorti tiddeċiedi l-kawża u dan billi tikkonsidra jekk il-kondizzjonijiet kinux ġusti u wkoll jekk l-emendi li saru fil-liġi dwar id-dekontroll (Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) fl-1979 japplikawx għal dan il-każ billi jitratta dwar dar ta' residenza.

"Fir-rigward tal-ewwel kwistjoni l-Qrati tagħna kellhom diversi okkażjonijet jippronunzjaw ruħhom. L-aħħar sentenza ta' ċertu portata kienet dik fl-ismijiet <u>Imħallef Dottor Alberto Giuseppe Magri et vs Aeroflot Russian International Airlines et</u> (Qorti tal-Appell - 1 ta' Lulju,

2005). F'din is-sentenza l-Qorti wara li rripoduċiet *verbatim* dak li jgħid l-Artiklu 1530 imsemmi qalet hekk;

"*Billi l-vertenza odjerna tiċentra ruħha principalment dwar l-interpretazzjoni ta' dan l-artiklu u tal-frazi 'kondizzjonijiet ġusti' ikun utili ukoll li jiġu ribaditi ċerti prinċipji enunċjati mill-Qrati tagħna dwar dan l-artiklu. Tali prinċipji gew trattati* **funditus** *mill-Qorti tal-Appell ... f'deċiżjoni riċenti fl-ismijiet Angelo Zahra vs Vincent Pisani et deċiża fl-1 ta' April, 2005 fejn intqal illi;*

"*Fid-deċiżjoni in re Gemma Brownrigg et vs Angelo Grima et mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta' Ġunju, 2002 fejn si tratta ta' kirja magħmula mill-usufruttwarju ta' villa... ġie ritenut illi 'biex twieġeb għall-mistoqsija jekk il-kirja saritx taħt kondizzjonijet ġusti essenzjalment trid tara jekk bonus paterfamilias illi jkun sid tal-ħaġa kienx jikriha fiż-żmien meta kriha l-usufruttwarju taħt dawk il-kondizzjonijiet. Jekk il-ħaġa ma kienx jikriha li kieku kienet tiegħu, għax il-kondizzjonijiet ma jkunux ta' vantaġġ biżżejjed għalih, mela m'għandhux jikriha meta hi ta' ħaddieħor u b'dawk il-kondizzjonijiet li bihom ma kienx jorbot ħwejjġu, jorbot ħwejjeġ ħaddieħor.*

"*F'deċiżjoni oħra preċedenti mbagħad fl-ismijiet Bernard Bugeja et vs Carmen Lantieri mogħtija fl-4 ta' April, 2004 il-Qorti tal-Appell spjegat li fil-verifika dwar jekk il-kondizzjonijiet tal-kirja kinux ġusti jew le, wieħed irid iħares lejn iż-żmien li fih tkun saret il-kirja; 'kellha neċessarjament tiġi stabbilita' b'eżami taċ-ċirkostanzi fattwali meta l-kunsens vinkolanti tal-kontraenti fil-ftehim tal-kiri ħoloq ir-rabta kontrattwali li biha l-fond ikun ġie lokat'. Fl-istess deċiżjoni ġie inoltre ritenut illi 'Fil-fehma ta' din il-Qorti l-ġustizzja ta' dawn il-kondizzjonijet kellha temani mill-fatt illi kien obbligu ta' min kellu f'idejh il-proprjeta' b'titolu temporanju u kien qed jikkonċediha lit-terz b'titolu ta' kiri, b'mod li tali negozju ma jkunx preġudizzjevoli għall-interessi ta' min jissuċċedih, f'dan il-każ tal-attur. Il-ġustizzja tal-kondizzjonijiet kellha wkoll naturalment tkun inter alia rifless tan-natura tan-negozju, tar-realtajiet ekonomiċi eżistenti fil-mument li dan jiġi konkjuż, taż-żmien meta sar il-ftehim in relazzjoni ma' dak*

li fih il-lokatur kellu jgawdi l-fond, l-istat tad-dritt li kien jeżisti allura u li kien jirregola l-kiri tal-fond tax-xorta taħt eżami u li ddefinielu l-potenzjal ekonomiku tiegħu. Dan b'mod li wieħed ikun jista' jgħid li min kien qed iżomm il-ħaġa b'titolu temporanju kien, bil-ftehim, qiegħed jagħmel att ta' amministrazzjoni ġusta tal-proprjeta' li fl-aħħar mill-aħħar kienet ta' ħaddieħor.

"*Fil-fehma tal-Qorti għalhekk fil-waqt li kellhom ikunu l-kriterji tanġibbli, marbuta maż-żmien meta tkun saret il-kirja li kellhom jiddeterminaw il-verifika tal-ġustizzja tal-kondizzjonijiet li taħthom tkun saret il-kirja, l-apprezzament ta' dawk il-kriterji kien għal kollox imħolli f'idejn il-Qorti, apprezzament li kellu jkun wieħed oġġettiv, kemm jista' jkun ibbażat fuq elementi fattwali, imma li mhux eskluż illi kien jinvolvi wkoll indaġini soġġettiva dwar l-elementi li jkunu jiddeterminaw l-'idem placitum consensus' meta jkun ġie finalizzat il-ftehim tal-kiri.*

"*Din il-Qorti hi wkoll tal-fehma li l-ġustizzja tal-kundizzjonijiet kellha allura tiġi stabbilita minn eżami komplessiv tal-ftehim kollu tal-kiri u tal-kundizzjonijet kollha li għalihom ikun suġġett. Il-liġi ma torbotx il-ġustizzja tal-kiri ma' xi element partikolari, bħal 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 tal-Qorti kellu jkun fir-risposta għad-domanda jekk il-ftehim <u>fil-komplessita` tiegħu</u> kienx jitqies vantaġġjuż mis-suċċessur fit-titolu li kieku kien qed jagħmlu hu flok il-lokatur. Minn dan seta' jiġi stabbilit jekk il-kirja kinitx taħt kondizzjonijiet ġusti jew mhux ġusti. Dan ifisser ukoll li min kellu l-fond f'idejh b'titolu temporanju kellu fil-mument meta kkonċeda l-fond b'titolu ta' kera jissalvagwardja mhux biss l-interessi tiegħu imma wkoll l-interessi tas-suċċessuri tiegħu fit-titolu. Naturalment sakemm dan kien umanament u raġonevolment possibbli u kredibbli u dejjem jekk kien il-ħsieb tiegħu fil-kuntratt ta' kiri li jkun għamel kellu jorbot lis-suċċessuri tiegħu fit-titolu. Altrimenti kien liberu li jiddisponi kif ried minn dik li f'dak iż-żmien kienet proprjeta' tiegħu, fis-sens li seta' jiddisponi minnha liberament favur terzi fil-limiti tal-liġi stabbiliti.*

"Il-Qorti għalhekk se tgħaddi biex tiddeċiedi din il-kawża skond dan l-insenjament. Il-kirja in kwistjoni saret fl-1994 u saret a favur ta' bint l-istess konvenuti konjuġi Spiteri. Fuq l-iskorta tas-sentenzi ċitati dan ma jfissirx li għaliex il-konvenuti kienu qed jikru l-fond lil binthom ma kellhomx josservaw id-dettami imposti mill-istess sentenzi, għaliex kif ġie spjegat, huma kellhom jissalvagwardjaw l-interessi wkoll tas-suċċessuri tagħhom fit-titolu, ossija l-atturi. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti hemm żewġ kondizzjonijiet li ssib inġusti u cioe` illi s-seba' artikolu li jgħid li *l-kera tiġi riveduta kull hmistax-il sena skond l-għoli tal-hajja maħduma fuq ir-retail price index* u l-aħħar artikolu li jgħid li *l-partijiet jiftehmu illi sakemm issib fond alternattiv iċ-ċenswalista' se tibqa' tirrisjedi magħha.* Dan apparti l-*quantum* tal-kera li huwa ta' mitejn u ħamsin Lira Maltin (Lm250) fis-sena – u dan għal *terraced house* bil-garaxx magħha. Ċertament li anke għas-sena in kwistjoni u cioe` l-1994 il-Qorti ma tħossx li dan kien ammont ġust speċjalment meta wieħed iqis li dan l-ammont kellu jibqa' tali għal hmistax-il sena li kienu gejjin u allura sas-sena 2009. Oltre dan billi ż-żieda se tkun marbuta maż-żieda fl-għoli tal-hajja skond iċ-ċifri ufficjali din mhux se tkun kbira biżżejjed biex trendi t-transazzjoni waħda 'kummerċjalment' ġusta għall-atturi. Għalhekk fuq l-iskorta tas-sentenzi msemmija u wara eżami tal-kundizzjonijiet tal-kirja l-Qorti ma tħossx li l-kondizzjonijiet imsemmija kienu ġusti. Apparti dan, il-kundizzjoni li l-konvenuti konjuġi Spiteri jibqgħu jgħixu fil-fond hija indikattiva ukoll li din il-manuvra ma kinitx ħlief waħda intiża biex iżżommhom fil-fond *nonostante* dak li tgħid il-liġi – kif issejħilha s-sentenza fuq estensivament riprodotta, *stratagemma biex jiġi garantit li l-fond jibqa' okkupat in perpetwu a skapitu tal-proprjetarji.*

"Fir-rigward tal-Kapitlu 158, anke hawn jidher li l-konvenuti m'humiex protetti. Infatti l-Artiklu 12 (8) jagħmilha ċara illi l-protezzjoni li tagħti dik il-liġi f'każ li *l-enfitewta jew il-kerrej li jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu meta tagħlaq l-enfitewsi tkun persuna differenti minn dik li tkun tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja*

tagħha fil-21 ta' Ġunju, 1979 tapplika biss skond is-sub-inċiż (a) jekk:

"*1. il-persuna li tkun tokkupa d-dar fid-data msemmija kompliet tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha sakemm mietet u*

"*2. il-persuna li tkun tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fl-għeluq tal-enfitewsi kienet tirrisjedi ma' l-enfitewta fi żmien mewtu u kellha dak iż-żmien il-kwalifiki l-oħra kollha biex tiġi meqjusa bħala kerrej għall-finijiet ta' dan l-artiklu*.

"Dan kjarament ma japplikax fil-każ odjern għaliex il-konvenuti konjuġi Spiteri ottjenew il-fond fl-1982 u allura wara d-data in kwistjoni. Is-sub-inciz (b) imbagħad ma japplikax żgur għaliex kienet klawsola transitorja li kellha tapplika għal min kien jabita fil-fond mogħti in enfitewsi meta ġiet fis-seħħ il-liġi. Kif kien risaput fiċ-ċirku legali fiż-żmien in kwistjoni, dik il-liġi kienet *piu o meno* tipproteġi min kien ġewwa u mhux min kien barra fid-data msemmija, u cioe` l-21 ta' Ġunju, 1979, salv dawk li kien jgħixu maċ-ċenswalist li jmut qabel l-għeluq taċ-ċens. Dan sakemm ġiet introdotta l-emenda permezz tal-Att XVIII tas-sena 2007 li ħaseb għal dawn it-tip ta' każi. Fil-fehma tal-Qorti pero' din l-emenda m'għandiex tiġi applikata f'dan il-każ għaliex altrimenti tkun qed tiġi applikata retroattivament a skapitu tal-atturi u l-konvenuti possibilment igawdu minn emenda fil-liġi li daħlet fis-seħħ fil-mori tal-kawża."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuta Yvette Spiteri tal-31 ta' Jannar 2008[1] li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet illi din il-Qorti:
"... ... ... joghgobha tirrevoka u thassar is-sentenza appellata u, kif jidher xieraq fic-cirkostanzi, tghaddi biex tiddeciediha hi, u konsegwentement tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta appellanti u tichad it-talbiet attrici. Bl-ispejjez kontra l-atturi appellati."

---

[1] Fil-fatt anke l-appell ta' Mary Spiteri gie intavolat fil-31 ta' Jannar 2008. Dak ta' Vincent Spiteri, invece, gie prezentat fl-1 ta' Frar 2008.

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuta Mary Spiteri li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet illi din il-Qorti:
"... ... ... joghgobha tirrevoka u thassar is-sentenza appellata u, kif jidher xieraq fic-cirkostanzi, tghaddi biex tiddeciediha hi, u konsegwentement tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta appellanti u tichad it-talbiet attrici. Bl-ispejjez kontra l-atturi appellati."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut Vincent Spiteri li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab illi din il-Qorti:
"... ... ... joghgobha thassar, tirrevoka u tikkancella s-sentenza fl-ismijiet Mariano Debono et v. Vincent u Mary Spiteri et, li giet deciza nhar is-16 ta' Jannar, 2008 mill-Prim Awla tal-Qorti Civili per Onor. Imhallef Dr. Joseph Azzopardi u dan billi tichad it-talbiet attrici hekk kif dedotti u tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut appellant u dan bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess attrici-appellata."

Rat li ghal dawn it-tliet appelli, l-atturi pprezentaw tlett risposti li in forza taghhom, ghar-ragunijiet hemm premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha tichad l-istess appelli, bl-ispejjez kontra l-istess appellanti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-2 ta' Frar 2010;

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

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti fil-qosor li waslu ghal din il-kawza huma s-segwenti:

L-awtur tal-atturi f'din il-kawza kien ittrasferixxa lil Charles Fenech b'titolu ta' subenfitewsi temporanja l-fond in kwistjoni fl-1976 ghal perjodu ta' 25 sena. Fl-1982, Charles Fenech biegh il-kumplament tac-cens lill-konvenuti Vincent u Mary Spiteri. Fl-1994, meta kienet

ghadha ghaddejja l-koncessjoni subenfitewtika, il-konjugi Spiteri krew l-istess fond lil Yvette Spiteri, li tigi binthom. L-atturi jippretendu li ghandhom il-jedd jizgombraw mill-fond in kwistjoni lill-konvenuti Vincent u Mary konjugi Spiteri kif ukoll lil binthom, il-konvenuta Yvette Spiteri, bhala lkoll bla titolu. Dan l-atturi qed jitolbuh peress li, skond huma, il-kirja li saret a favur Yvette Spiteri ma kienetx saret taht kundizzjonijiet gusti.

L-ewwel Qorti, fis-sentenza taghha, qablet mat-tezi tal-atturi, u wara li ezaminat l-iskrittura ta' lokazzjoni vantata mill-partijiet, fid-dawl tac-cirkostanzi, qieset li l-istess ma saritx taht kundizzjonijiet gusti u ma torbotx lill-atturi sidien li, ghalhekk, jistghu jitolbu l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond minnhom okkupat.

Il-konvenuti kollha separatament appellaw minn din id-decizjoni, u t-tlieta ressqu argumenti ftit jew wisq simili u sostnew li l-kirja, mehuda fil-kumplessita` taghha, hi wahda gusta u ghandha titqies li torbot lis-sid. Isostnu wkoll li ghandha tigi applikata fil-konfront taghhom l-emenda li giet introdotta fl-2007 (fil-mori ta' dawn il-proceduri) ghall-Artikolu 12(8) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta).

Apparti dawn l-aggravji dwar il-mertu, il-konvenuti appellanti lmentaw ukoll mill-fatt li l-Imhallef sedenti l-Prim Awla tal-Qorti Civili, wara s-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Marzu, 2007, kompla jisma' l-kawza u ma rrikuzax ruhu avolja gie mitlub jaghmel dan peress li kien l-istess gudikant li laqa' t-talbiet attrici bis-sentenza precedenti (li kienet giet imhassra) tad-9 ta' Marzu, 2005.

Din il-Qorti tirrileva, pero`, li ai termini tal-Artikolu 738(1) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta), meta gudikant sedenti wahdu f'qorti jigi rikuzat, ghandu jiddeciedi l-kwistjoni "huwa nnifsu" u "kontra din id-decizjoni ma jinghatax appell". Apparti dan, din il-Qorti tara li l-gudikant in kwistjoni ghamel sew li ma rrikuzax ruhu peress li bis-sentenza tieghu tad-9 ta' Marzu, 2005, ma kienx dahal fil-kwistjoni dwar jekk il-kirja saretx taht kundizzjonijiet gusti, peress li giet meqjusa

irrillevanti. Din il-Qorti, bis-sentenza taghha tad-9 ta' Marzu, 2007, kienet hassret dik id-decizjoni u ordnat lill-ewwel Qorti tezamina l-kundizzjonijiet tal-kirja u tara humiex gusti jew le ghas-sid. Dan l-ezercizjoni li ma kienx sar qabel, ghamlitu issa dik il-Qorti ghal-iskop tas-sentenza appellata.

Dan l-aggravju procedurali qed jigi, ghalhekk, respint.

Ghar-rigward il-meritu, kif intwera, il-materja ddur fuq il-kwistjoni dwar jekk il-kirja, fit-termini tal-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili, saretx jew le "taht kondizzjonijiet gusti".

Din il-Qorti ezaminat il-kirja in kwistjoni, ezaminat ukoll il-provi prodotti, u taqbel mal-ewwel Qorti li dik is-suppost kirja saret biss bhala stratagemma b'qerq biex jigu ppregudikati d-drittijiet legittimi tal-atturi proprjetarji tal-fond. Il-kirja in kwistjoni saret fl-1994 bil-kera ta' Lm250 fis-sena, u ghalkemm din il-figura tista' titqies li hi d-doppju tac-cens originali pattwit, meta tqis li dan ic-cens kien stabbilit fl-1976, il-kera fl-1994 kellha tkun aktar mid-doppju, ghax il-valur lokatizju tal-proprjeta`, zgur li aktar milli rdoppja fuq perjodu ta' tmintax (18)-il sena. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Azzopardi v. Montalto nomine**, deciza fis-17 ta' Frar, 2003, "*l-enfitewta temporanju li jiddeciedi li jikri lil terzi l-fond kummercjali fil-kors tal-enfitewsi temporanja, m'ghandux jahseb ghar-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 id-diligenza kollha biex jimponi kundizzjonijiet li mhux biss ikunu gusti ghalih, izda wkoll verament gusti ghas-sid*". Ma jirrizultax li l-enfitewta, f'dan il-kaz, hasbet fis-sid meta "kriet" il-post lil bintha b'ammont ta' kera hekk baxx. Ghalkemm wiehed ghandu kull dritt li jaghmel uzu mid-drittijiet li taghtih il-ligi, dawk id-drittijiet m'ghandhomx jintuzaw bi skop li wiehed jipprova jeludi d-drittijiet ta' haddiehor, specjalment mehud in konsiderazzjoni c-cirkostanzi partikolari tal-kaz odjern.

Jirrizulta, fil-fatt, li l-konjugi Vincent u Mary Spiteri huma, suppost, separati formalment, u l-fond kien inghata lill-

Mary Spiteri u zewgha kellu jitlaq mid-dar. Fil-fatt, pero`, hu baqa' joqghod fil-post flimkien ma' martu, binthom l-inkwilina, u t-tlett uliedhom l-ohra. Wara din is-suppost separazzjoni u s-suppost kirja kollox baqa' kif kien; il-familja Spiteri baqghet tirrisjedi fil-fond qisu xejn m'hu xejn! Jirrizulta wkoll li ghalkemm il-fond inghata b'kera lit-tifla mill-omm, ghax wara s-separazzjoni l-fond gie assenjat lilha, il-kera allegatament bdiet tithallas lil u tinzamm minn Vincent Spiteri, li, pero`, qatt ma hareg ricevuta, peress, jghid hu, kollox hu fil-familja!

Kera lill-bint l-enfitewta hi diga` suspettuza (ara dak li qalet din il-Qorti fil-kawza **Caruana v. Cacciattolo** deciza fl-20 ta' Frar, 1997, fil-kuntest ta' kirja lil hu l-enfitewta), u meta tqis li wara s-suppost kirja l-post baqa' jintuza kif kien qabel, jidher car li bil-kontrattazzjoni ta' bejniethom kienu qeghdin jilledu l-interessi tal-atturi in kwantu bl-agir taghhom kienu qeghdin jipprivawhom mil-libera disponibbilita` tal-fond li kienet tispetta lilhom bhala successuri fit-titolu (ara wkoll il-kawza **Cauchi v. Agius et**, deciza mill-Qorti tal-Kummerc fis-7 ta' Ottubru 1994, fil-kuntest ta' kirja maghmula mill-enfitewta lill-kumpanija tieghu stess).

Ghar-rigward l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(B) tal-qabel imsemmi Kap. 158, din il-Qorti taqbel li dan mhux applikabbli ghall-kaz, peress li ghalkemm l-enfitewsi ghalqet wara l-21 ta' Gunju, 1979 (fil-fatt, skadiet fl-2001), il-kerrej in okkupazzjoni meta ghalqet l-enfitewsi ma kienetx tokkupa l-fond fid-data ta' Gunju, 1979, liema fond kien ghadu f'dak iz-zmien f'idejn il-familja tac-censwalist originali Charles Fenech. Il-proviso (b) li gie ntrodott fil-ligi fl-2007, u li jista' jitqies li kien intiz biex jipprotegi persuni fil-pozizzjoni tal-konvenuta Yvette Spiteri, mhux biss dahal fis-sehh wara li t-titolu taghha kellu jitqies mhux enforzabbli fil-konfront tal-atturi sidien, izda f'kull kaz, ma jirrizultax li l-istess "inkwilina" tat avviz tat-titolu taghha lill-Awtoritajiet tad-Djar kif rikjest fis-sub-paragrafu (iii) tas-sub-artikolu (8)(b) tal-Artikolu 12. Is-sentenza **Borg v. Bellizzi**, deciza minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fit-12 ta' April, 2007, li ghaliha ghamlu riferenza l-appellanti, ma hijiex rilevanti ghall-kaz, ghax mhux biss ma qiesetx ir-

retroattivita` o meno tal-Artikolu 12(8)(b), izda, qalet li dak l-artikolu, ghalkemm invokat mill-appellanti, ma kellux x’jaqsam mal-fattispeci tal-kaz li kien jittratta kuntratt ta’ cens li sar wara Gunju, 1979, waqt li dak is-sub-artikolu jista’ jkun applikabbli ghac-cnus li jkunu saru qabel Gunju tal-1979. Il-kuntratt meritu ta’ din il-kawza sar veru qabel Gunju 1979, izda, kif intwera, l-inkwilina ma wrietx li, fic-cirkostanzi partikolari taghha, l-imsemmi artikolu jista’ jigi applikat a vantagg taghha.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mit-tlett appelli interposti mill-konvenuti billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b’dan li t-terminu ta’ tlett xhur impost mill-ewwel Qorti jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk in prim istanza (li bi zvista, jidher li ma gewx decizi mill-ewwel Qorti), ghandhom jithallsu kollha mill-konvenuti appellanti solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

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