QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS.), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.
ONOR. FRANCO DEPASQUALE B.A. LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 28 ta' Frar 2001.

Numru 3

Citaz. numru 1489/94 GV

Perit Carmel Falzon bhala direttur ghan-nom u in rappresentanza ta' Falarch Co. Limited u Alfred Delia

vs

Carmelo Calabretta u b'digriet tad-9 ta' Ottubru 1995, Victor u Josephine konjugi Tedesco intervenew fil-kawza 'in statu et terminis' u b'digriet tat-23 ta' Ottubru 1995, Doriette Calabretta intervenit fil-kawza 'in statu et terminis'

Il-Qorti;

<u>L-ATT TAC-CITAZZJONI</u>

L-atturi proprio et nomine hekk ipprecedew kontra l-konvenut Carmelo Calabretta b'dan l-att tac-citazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ghar-ripresa ta' fond dekontrollat lilu mikri :-

"L-attur Alfred Delia, bhala kompropjetarju, kien ikkonceda b'lokazzjoni lill-konvenut, li mhuwiex cittadin malti, il-fond dekontrollat li jgib l-isem Villa Dorimar, Pine Street, San Pawl tat-Targa, ghall-perjodu ta' sentejn u dan in forza ta' skrittura tal-20 ta' Awissu, 1985, kopja annessa u markata Dok. A;

Premess illi din il-kirja giet imgeddha regolarment sal-iskadenza li ghalqet fit-13 ta' Gunju, 1994 u b'ittra tat-22 ta' Lulju, 1994 is-sidien infurmaw lill-konvenut li ma kienux bi hsiebhom igeddu l-kirja u talbu ghalhekk li jirriprendu l-pussess tal-fond de quo;

Premess illi l-konvenut naqas li jikkonsenja c-cwievet ta' dan il-fond u ghalhekk qed jokkupa dan il-fond minghajr titolu validu fil-ligi;

Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandiex:

1. Tiddikjara u tiddecidi li l-konvenut qieghed jokkupa l-fond "Villa Dorimar", Pine Street, San Pawl tat-Targa, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Konsegwentement tordna lill-konvenut sabiex jizgombra mill-istess fond u jirritorna c-cwievet tal-istess lill-attur fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti."

ECCEZZJONIJIET

Il-konvenut hekk eccepixxa :-

"1. Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt in kwantu il-konvenut ma jokkupax il-fond in kwistjoni w ilu ma jghix hemmhekk mill-1991;

2. Illi kif jafu l-atturi, t-twellija kienet saret fl-interess ta' Victor Tedesco li nnegozja l-kera hu mas-sidien, lil min gew ikkunsenjati c-cwievet mill-atturi, li dejjem okkupa l-fond u li dejjem hallas il-kera direttament lill-atturi;

3. Illi ghalhekk il-konvenut ma jistax jigi ordnat li jizgombra fond li ma jokkupax u li jirritorna cwievet li qatt ma gew

konsenjati ilu u li dejjem okkupa l-fond u li dejjem hallas il-kera direttament lill-atturi;

4. Illi ghalhekk il-konvenut ma jistax jigi ordnat li jizgombra fond li ma jokkupax u li jirritorna cwievet li qatt ma gew konsenjati lilu u li m'humiex fil-pussess tieghu."

INTERVENUTI FIL-KAWZA

Intervenew fil-kawza Victor u Josephine konjugi Tedesco li eccepew illi huma qeghdin jokkupaw il-fond Villa Dorimar, Pine Street, San Pawl tat-Targa, b'titolu ta' kera u li dan huwa a konnoxxenza pjena tas-sidien kif kien hekk mill-bidunett tal-lokazzjoni.

Interveniet fil-kawza wkoll Dorietta Calabretta, mart il-konvenut, li eccepiet li hi kellha dritt tokkupa l-fond de quo billi l-fond inkera mill-papa' taghha u mill-konvenut zewgha, illum minnu separata, u dan in kontemplazzjoni taz-zwieg. Dan il-fatt kien ukoll maghruf mill-bidunett mill-atturi.

FATTI PROVATI

L-ewwel Qorti hekk irrijasumiet il-provi migbura quddiemha :-

"PROVI

L-attur Carmel Falzon xehed li hu u Alfred Delia kienu krew lill konvenut il-post in kwistjoni. Billi l-konvenut kien ikun barra spiss, dana kien iddelega lill V. Tedesco biex ihallas ghan-nom tieghu. Dan kellu jkun garanti ghall Calabretta. Il-konvenut kien gharus it-tifla ta' Tedesco u kera l-villa meta kien ghadu gharus. Il-konvenut wara zzewweg u mbaghad issepara izda qatt ma infurmah li kien issepara u li telaq mill-Villa. Kien ghamel ic-citazzjoni kontra l-konvenut u n-notifika saret fil-villa billi ma kienx jaf li l-konvenut hareg minn hemm. Il-villa ma kinitx inkriet lill intervenuti fil-kawza (ara fol 21). Tedesco kien gie kemm il-darba jhallas il-kera direttament fl-ufficju tieghu. L-ircevuti kien johroghom fuq l-isem Calabretta/Tedesco billi ghal pagament tal-kera Tedesco kien ukoll responsabbli bhala garanti.

Tedesco kien dahal fil-post minghajr il-permess taghhom. Kien qallu b'dana s-sur Delia. Huma kienu qalulu li ma setghax joqghod fil-post. Tedesco qatt ma kellmu dwar xoghol li ried jaghmel fil-post.

Caroline Catania u Josette Piccinino xehdu li kienu johorgu l-ircevuti fuq Calabretta/Tedesco (ara fol. 42). Ma jafux minn joqghod fil-villa.

Victor Tedesco xehed li kien mar mal-konvenut biex jikri l-villa minghand il-Perit Falzon. Hu kien iffirma bhala garanti. Hu kien qal lis-sur Delia li kien sejjer joqghod fil-villa maghhom. Is-Sur Delia kien ta c-cavetta lilu. Hu kien ghamel xoghol fil-villa u l-kontijiet kienu jigu fuq ismu (ara fol. 38 et seq). L-atturi kienu jafu li hu kien ghamel xoghol fil-villa. Hu kien ihallas il-kera u l-ircevuta kienet tohrog fuq ismu u fuq isem Calabretta. Meta t-tifla sseparat hu baqa' jghix hemmhekk. Ma jafx jekk l-atturi kienux jafu bis-separazzjoni tat-tifla. Minn meta sseparaw il-kera baqa' jhallsu hu, izda l-ircevuta tohrog fuq it-tnejn. It-tifla zzewwget fil-1987 wara li kien iggedded il-kuntratt. Calabretta kien ighix maghhom fil-villa qabel izzewweg. Hu ma kienx informa lis-sidien li t-tifla sseparat. **Hu kien qal lill-iskrivana biex taghmel l-ircevuta fuq ismu u mhux fuq Calabretta imma hi qaltlu li kellha istruzzjonijiet minghand is-sur Falzon biex l-ircevuta tibqa' tohrog fuq isem it-tnejn.**

Josephine Tedesco xehdet li hi mart l-intervenut u ilha toqghod fil-post il kwistjoni 12 il-sena. Hi ma kinitx prezenti meta sar il-ftehim. Calabretta kien joqghod fil-post imbaghad dahlu huma. Meta dahlu fil-post Calabretta kien diga' qieghed hemm. L-atturi gew kemm il-darba l-post taghhom.

Carmelo Calabretta xehed li kien mar ma Tedesco. Dan ried jikri l-villa izda s-sid insista li kien lest li jikriha basta li l-firmatarju jkun wiehed mhux Malti. Ghalhekk Tedesco kien qallu biex jiffirma fuq il-kuntratt. In-negozjati saru bejn Tedesco u s-sid. Tedesco kien ftiehem mas-sid dwar xi ghamara li ried igib fil-post billi l-post kien furnished. Tedesco kien ihallas tal-kera u manuntenzjoni. Tedesco kriha ghalih. Meta hu ssepara ma kienx informa lill Perit dwar dana. Hu qatt ma ghamel pagamenti ta' kera. Bejn il-1985 u l-1989 kien ighix fil-post Dorimar. Mhux veru li kera l-post u Tedesco kien biss garanti.

Doriette Calabretta xehdet li l-ftehim sar principalment bejn missierha u Delia. Huma kienu marru joqghodu fil-post ftit wara li gie iffirmat il-kuntratt. Missierha dejjem hallas il-kera u mhux zewgha. Delia kien imur ghandhom id-dar biex jaghti l-kunsens biex isiru xi xogholijiet fil-post. Wara li sseparat baqghet tghix fil-post.

Patricia Calabretta xehdet li hi gieli hallset il-kera ghand Falzon. Xehdet li darba l-Perit Falzon kien qallha li missierha kien "a bad tenant" ghax kien tard fil-pagamenti. Is-sur Delia kien konxju li ohtha kienet isseparat ghax gieli mar id-dar ghandhom. Mill-bqija kkonfermat dak li qalet ohta u missierha."

<u>DECIDE</u>

B'sentenza tad-29 ta' Jannar 1999, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet il-kawza billi ddikjarat li l-konvenut kien qed jokkupa l-fond Villa Dorimar, Pine Street, San Pawl tat-Targa, minghajr ebda titolu validu fil-ligi ; u konsegwentement ordnat lill-konvenut sabiex jizgombra mill-istess fond u jirritorna c-cwievet tal-istess lill-atturi fi zmien tlett xhur mil-lum ; bl-ispejjez konra l-istess konvenut.

<u>MOTIVAZZJONI TAS-SENTENZA APPELLATA</u>

L-ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha :-

"KONTESTAZZJONI

Illi skond skrittura datata 20 ta' Awissu, 1985 Alfred Delia kera lill Carmelo Calabretta Villa Dormar, San Pawl tat-Targa bil-kondizzjonijiet imsemmija f'dik l-iskrittura. L-ahhar kondizzjoni kienet tghid li "In view of the fact that the tenant is not living in Malta, Mr. Tedesco is here also signing guaranteeing the above tenancy conditions" (fol 6).

L-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenut jigi zgumbrat billi l-fond huwa dekontrollat u Calabretta mhux cittadin Malti u skond l-Att 33/1979 dana mhux protett.

L-atturi qed jissottomettu wkoll li jidher car mill-iskrittura ezibita li f'dan il-kaz Carmelo Calabretta biss kien kera l-villa u Tedesco semplicement iffirma bhala garanti in kwatela tal-hlas u osservanza tal-obbligazzjonijiet assunti minn Calabretta billi dana kien barrani.

Huma qed isostnu li l-iskrittura hija cara ghalhekk mhemmx lok ghall-interpretazzjoni (art 1002 Ka 16) u l-provi orali kuntrarji mhumiex accettabili u li anke kieku dawn ma gewx pruvati.

Minn naha l-ohra l-intervenuti fil-kawza qed jippretendu li "kollox hu indikativ illi fil-verita' l-villa nkriet effettivament minn Victor Tedesco. Kien dan li dejjem hallas l-iskadenzi tal-kera, esegwixxa l-manutenzjoni mehtiega fil-fond, talab il-permess ghat-twettiq tax-xogholijiet" (para d fol. 137). Ghalhekk bhala cittadin Malti hu protett mill Att 33/1979.

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi l-iskrittura a fol. 5 Dok A hija cara, fis-sens li l-kirja saret lill Carmelo Calabretta u mhux lill Victor Tedesco. Dan kien biss garanti ghal hlas tal-kera u harsien tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni.

L-intervenut fil-kawza qed jippretendi li l-kirja effettivament saret lilu u gab provi orali biex jipprova jwaqqa' dak li hemm miktub iswed fuq abjad fl-iskrittura.

Il-Qorti, wara li kkunsidra dak li ssottomettew il-partijiet, hi tal-fehma li dak li hemm fl-iskrittura hu car u ma jaghtix lok ghall-ebda interpretazzjoni jew kjarifika.

Anzi jekk wiehed kellu joqghod jifli l-intenzjoni, wiehed ghandu jsib li l-atturi riedu li jikru l-post lill-wiehed barrani appuntu biex ikunu jistghu jiehdu l-post lura meta jridu u mhux ikunu marbutin li jkomplu jikru l-post indefinitivament kieku krew lill interventu fil-kawza. Kieku Tedesco verament ried jikri l-post ghalih, ma messux iffirma bhala garanti biss, u halla lill Calabretta jiehu l-kirja f'ismu bil-konsegwenzi kollha li hu kien jaf li dan igib.

Fil-fatt Tedesco kien jaf li l-kirja ma kinitx fuqu tant li meta Calabretta hareg mill-villa, Tedesco kien beda jinsisti li l-kera ddur fuq ismu biss izda kif xehed hu stess hu kien qal illl-iskrivana biex taghmel l-ircevuta fuq ismu u mhux fuq Calabretta imma hi qaltlu li kellha istruzzjonijiet minghand is-sur Falzon biex l-ircevuta tibqa' tohrog fuq isem it-tnejn. L-attur spejga li kien johrog l-ircevuta fuq it-tnejn billi Tedesco kien garanti ghal hlas tal-kera. Ghalhekk Tedesco ma jistax jghid li hu ma kienx jaf li l-post kien mikri lill Calabretta.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-kirja saret lill Carmelo Calabretta u mhux lill intervenuti fil-kawza u ghalhekk dawn m'ghandhom ebda drittijiet fil-konfront ta' l-atturi. L-atturi kienu intitolati li jitolbu l-izgumbrament tal-konvenut.

Il-kwistjoni sollevata mill-intervenuta fil-kawza Calabretta dwar id-dar konjugali m'ghandiex bazi legali f'dana l-kaz.

B'referenza ghal punt sollevat mill-intervenuti fil-kawza fil-paragrafu 9, fol. 141 fis-sens li hemm il-konsiderazzjoni dwar jekk id-dekontroll tal-fond konsegwiet wara l-konkluzzjoni tar-rabta lokatizzja ghandux japplika fejn ir-registrazzjoni ssir wara r-rapport lokatizzju u kwindi jekk effettivament japplikawx ir-regoli applikabbili ghall fondi dekontrollati partikolarment kif emendati bl-Att XX111 tal-1979, il-Qorti taghmel referenza ghall gurisprudenza ta' dawn il-Qrati u specjalment ghas-sentenza (App. Inf. JSP. 11/1/96 Camilleri vs Attard) fejn inqtal:

"Illi l-artikolu 5 tal-Kap. 158 kif emendat mill-Att XXIII tal-1979 ma jirregolax il-**<u>kirjiet</u>** ta' dar ta' abitazzjoni mnehhija mill-kontroll imma tirregola tali dar ta' abitazzjoni nfisha li tkun mikrija lil cittadin Malti u minnu okkupata. <u>Il-mument rilevanti ghall-ligi allura ma baqax il-mument meta saret il-kirja, imma meta l-kirja ntemmet</u>. Id-dekontroll sar ghall-ligi **<u>kwalita'</u>** tal-

fond mehtiega biex taghti l-protezzjoni kontra l-izgombru lill-inkwilin taht regim gdid. Dana indipendentement minn meta l-istess fond gie dekontrollat jew jekk kienx hekk dekontrollat fil-bidu tal-kirja. Il- Ligi ghalhekk ma tittrattax diversament kirjiet ta' fondi li ma kienux dekontrollati meta nkrew u dawk ta' fondi li kienu gia hekk dekontrollati. Mhux lecitu ghall-Qorti li tiddistingwi fejn il-ligi ma tiddistingwix. Multo magis fejn il-kliem tal-Ligi jirrifletti sewwa l-ispirtu tal-legislatur - il-mens legis - li bl-emendi tal-1979 ried li jipprovdi protezzjoni assoluta lill kull cittadin Malti li kien qed jokkupa fond dekontrollat meta tispicca l-kirja. Din il-materja hi gia estensivament trattata u stabbilita f'gurisprudenza kostanti."

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

Minn din is-sentenza appellaw l-intervenjenti fil-kawza Victor u Josephine konjugi Tedesco u intervjenti fil-kawza Dorietta Calabretta. Il-konvenut m'appellax mis-sentenza. Konsegwentement din ghaddiet fil-konfront tieghu in gjudikat. Din il-Qorti kellha allura f'dan l-istadju tezamina biss jekk l-intervenuti fil-kawza kellhomx jew le titolu validu bil-ligi biex ikomplu jokkupaw l-fond de quo, li attwalment qeghdin lkoll jabitaw fih.

L-AGGRAVJU TA' VICTOR U JOSEPHINE KONJUGI TEDESCO

Il-konjugi Tedesco jissottomettu illi mill-korp tal-provi jirrizulta illi :-

(a) Is-sidien kienu konsapevoli illi l-kirja kienet qeghda ssir ukoll lilhom.

(b) Il-fatt ili l-iskrittura kienet iggib il-firma tal-konvenut biss, u li giet hekk maghmula biex l-iskrittura turi li tkun qed issir lill-persuna mhux cittadin Malti, ma kienx wahdu jinnewtralizza l-fatt l-iehor illi effettivament il-kirja kienet qeghda ssir wkoll lilhom, li mill ewwel dahlu fl-okkupazzjoni tal-fond.

(c) Dan kien stat maghruf ghall-attur u rikonoxxut mill-istess konvenut li accetta li ma kienx hu li kkonduca n-negozjati ta' ftehim ta' kiri imma kien hu biss li ffirma l-ftehim.

(d) Kwalsiasi pagament ta' kera sar mill-intervenut fil-kawza Victor Tedesco kif saru wkoll tiswijiet u manutenzjoni mehtiega fil-fond.

L-intervenuti fil-kawza, konjugi Tedesco, jaccettaw illi meta l-kliem tal-ftehim ikun car, wiehed kellu joqghod fuqu u mhux jirrikorri ghall-kongetturi. Minn naha l-ohra pero', tenut rigward tal-fatti specie tal-kaz, kien jezisti wkoll is-sens prattiku tal-verita' sostanzjali tal-fatti tal-hajja, u ma kienx difficli minn dan illi wiehed jasal ghal intendiment veru illi fil-fatt is-sidien riedu u kienu qed jikru l-fond ukoll lill-konjugi Tedesco.

Dan l-appell jirrizulta insostenibbli ghaliex l-iskrittura ta' lokazzjoni tal-20 ta' Awissu 1985, ma thalli l-ebda dubju dwar l-involviment tal-intervenut fil-kawza Victor Tedesco, sal-punt biss li espressament accetta illi jidhol garanti ghall-osservanza tal-kundizzjonijiet kollha tal-ftehim ta' klrja li

kien assuma Carmelo Calabretta. Hekk qabel li jaghmel u kien f'din il-kwalita' iffirma l-iskrittura tal-lokazzjoni. Din il-Qorti ma teskludix illi l-atturi jew min minnhom kien qed jinnegozja l-ftehim kien konsapevoli tal-fatt illi l-konjugi Tedesco wkoll kienu ser jabitaw fil-fond de quo, kif, certament, jirrizulta li kienu konsapevoli tal-fatt illi binthom kienet ser tizzewweg lill-konvenut u li dawn kienu intenzjonati illi jaghmlu l-fond de quo id-dar matrimonjali taghhom.

Il-ftehim innifsu pero', kif ukoll il-provi prodotti quddiem l-ewwel Qorti ma jhallu l-ebda dubju illi l-intenzjoni specifika tal-atturi kienet illi huma jikru l-fond lill-persuna li ma tkunx cittadin Malti proprju ghax ma riedux li l-kirja tigi regolata mil-ligijiet specjali tal-kera li kienu allura jirrendu difficli ferm ir-ripreza tal-fond li kien mikri lill-persuna li tkun cittadin Malti. Dan kien dak li ntendew il-partijiet kontraenti fuq il-ftehim tal-kirja. Din il-Qorti, bhal l-ewwel Qorti, hi sodisfatta illi kull min iffirma dak il-ftehim, inkluz l-intervenut fil-kawza Victor Tedesco, kien konsapevoli minn din l-intenzjoni specifika tal-lokaturi u kien f'din il-konsapevolezza illi l-istess appellant Victor Tedesco accetta li jissottoskrivi u jaballa l-ftehim tal-lokazzjoni bhala garanti tal-inkwiilin Calabretta.

L-appellant Victor Tedesco allura kien konxju mill-fatt illi meta kien qieghed jiffirma l-ftehim ta' lokazzjoni bhala garanti ghall-inkwiilin, hu kien qed jaghmel tajjeb li dan jonora l-obbligi kollha tieghu pero' ma kien qieghed bl-ebda mod jassumi l-vesti ta' inkwiilin. Waqt li kien

qieghed jassumi l-oneru li jaghmel tajjeb ghall-obbligi, ma kien qieghed bl-ebda mod qed jinghata d-dritt li jippartecipa fil-jeddijiet tal-inkwilinat. Dan kien il-ftehim milqugh. Kien wiehed perfettament legali anke jekk kien intenzjonatament mahsub biex jigu aggirati provedimenti tal-ligi tal-kera li kienu altrimenti jaggravaw lis-sid lokatur. Ma setghax allura ma applikax il-principju “pacta sunt servanda” invokat mill-appellati.

Certament, kif sewwa jammetu, galjardament l-appellanti fir-rikors tal-appell taghhom, illi skond il-kanoni tal-ermenewtika, meta l-kliem tal-att huma cari, l-interpreti ghandu joqghod ghal dawn il-kliem u mhux jirrikorri ghall-kongetturi. Fil-kaz taht ezami lanqas ma seta’ wiehed jitkellem dwar kongetturi ghaliex ix-xenarju gjuridiku li fih gie konkluz il-kuntratt ta’ kiri kien wiehed aktar minn car u l-fatti kif irrizultaw provati bl-ebda mod ma setghu jkunu dubitati. Dan fis-sens li ma kien hemm xejn x’juri b’mod konkluziv mil-provi illi l-ftehim ta’ lokazzjoni kien b’xi mod simulat jew intiz biex jaghti l-istampa skorretta u qarrieqa tan-negozju li kien gie fil-fatt perfett.

Il-verita’ sostanzjali tal-fatti li taghhom l-iskrittura tal-20 ta’ Awissu 1985 hi rifless, tirrizulta ampjament mill-provi prodotti u ma jidher allura li hemm l-ebda lok ghall-interpretazzjoni jew ragiocinji dwar il-veru import taghha. L-appell tal-konjugi Tedesco qed jigi ghalhekk respint bhala insotenibbli fil-ligi.

L-APPELL TAL-INTERVENUT FIL-KAWZA DORIETTA CALABRETTA

Dan l-appell hu fil-fehma ta' din il-Qorti ferm aktar ta' sostanza u jimmerita li jigi ulterjorment indagat, nonstante li l-ewwel Qorti ddisponiet minnu sommarjament sempliciment billi ddikjarat illi l-kwistjoni sollevata minn din l-intervenuta fil-kawza dwar l-dar konjugali "m'ghandhiex bazi legali f'dan il-kaz".

L-eccezzjoni li fuqha strahet din l-intervenuta fil-kawza kienet illi hi ghandha dritt tokkupa l-fond de quo billi l-fond inkera mill-papa' taghha u mill-konvenut zewgha, illum minnu separata, u dan in kontemplazzjoni taz-zwieg. Dan il-fatt kien ukoll maghruf mill-bidunett mill-atturi. Il-provi kif stabbiliti mill-ewwel Qorti juru inter alia:-

(a) Li mhux korrett li jinghad li l-fond inkera mill-papa' ta' din l-appellanti. Dan qed jigi eskluz ukoll minn din is-sentenza.

(b) Li kien korrett li jinghad illi l-fond kien mikri lil zewgha, l-konvenut. Dan huwa affermat minn din is-sentenza.

(c) Li mhux kontestat illi din l-intervenuta fil-kawza u zewgha huma llum separati u ilhom hekk hekk separati sa minn sentejn wara li zzewwgu fin-1989.

(d) Illi jirrizulta pruvat illi l-kirja saret favur zewgha in kontemplazzjoni taz-zwieg meta allura l-intervenuta fil-kawza u l-konvenut kienu ghadhom ma zzewwgux. Infatti jidher li damu xi erba' snin wara li saret il-kirja sakemm izzewwgu, anke jekk ikun kienu fih jabitaw flimkien mal-konjugi Tedesco.

(e) Illi kien fatt maghruf mill-atturi jew min minnhom illi l-kirja kienet saret bil-hsieb illi l-fond kellu jservi bhala d-dar konjugali tal-konjugi Calabretta.

Din il-Qorti kellha allura tevalwa jekk dawn il-fatti li jirrizultaw provati kienux tali li kienu jippermettu lill-appellanti Calabretta li, fuq is-sahha taghhom, teradika dritt ta' inkwilinat illi jintitolaha li tkompli tokkupa l-fond de quo b'dan it-titolu. Dritt ta' inkwilinat li, una volta eskluza l-pretensjoni ta' missierha Victor Tedesco illi hu kien jivvanta titolu ta' lokazzjoni, seta' biss jemani minn dan l-istess titolu li indubbjament zewgha kellu u dana kif isostnu l-istess atturi u kif deciz fis-sentenza apellata.

Din il-Qorti taghmel fir-rigward is-segwenti konsiderazzjonijiet ulterjuri ta' fatt u ta' dritt :-

1. Ghandu jkun pacifiku illi meta saret l-iskrittura tal-20 ta' Awissu 1985, fiz-zmien meta l-konjugi Calabretta kienu ghadhom gharajjes intenzjonati li jizzewwgu, l-kirja saret biss ma' Carmelo Calabretta u l-appellanti ma kienet bl-ebda mod involuta fiha. Ma setax allura jinghad illi kien hemm xi relazzjoni gjuridika bejnha u bejn is-sidien meta l-ewwel darba sar il-ftehim anke jekk dawn kienu jafu illi l-appellanti kellha eventwalment l-intenzjoni li tghix fil-fond flimkien ma' zewgha. Sakemm sehh il-fatt taz-zwieg, l-appellanti Dorietta Calabretta zgur ma setghet tivvanta l-ebda titolu fuq il-fond.

2. Hu ghal dan il-Qorti rilevanti fid-determinazzjoni tal-kawza l-artikolu C tal-iskrittura ta' lokazzjoni li jistipula hekk fir-rigward tat-terminu taghha "*for a period of two years with effect from <u>the date of the decontrol of the premises,</u> payable three months in advance. At the end of this period, the tenant will have the option to renew the lease <u>at a different agreed rent</u> for another period of …………..*". M'hemm l-ebda zmien indikat f'dawn il-puntini li thallew vojta. Ma tirrizulta l-ebda prova fil-process hlief illi din il-kirja giet imgedda meta <u>ghalqet</u> wara sentejn. Dan jirrizulta biss mill-fatt illi Carmelo Calabretta baqa' jokkupa l-fond u baqa' jhallas il-kera ghal bosta snin, kemm qabel u kemm wara li zzewweg, u dana sakemm issepara minn ma' martu fin-1991.

Jirrizulta wkoll li l-kera baqa' ma nbidilx minn dak originarjament miftiehem. Ma sar l-ebda ftehim biex il-kera jigi varjat. Wiehed ghandu jifhem li una volta l-lokatur baqa' jircievi l-istess kera l-ftehim kien illi t-tigdid sar bl-istess rata ta' kera originarjament stipulat. Din il-klawsola pero' tissuggerixxi s-segwenti osservazzjonijiet :-

(a) Li zgur li l-ftehim kien illi l-fond kellu jigi mikri bhala wiehed dekontrollat tant li d-data minn meta gie fis-sehh il-kuntratt ta' kiri kellha tkun dik ta' meta l-fond gie effettivament dekontrollat.

(b) Li meta skada t-terminu ta' sentejn l-ftehim ta' kera kien jispicca u kien biss l-inkwilin li nghata l-opzjoni illi, jekk ried hu, jgedded il-kirja pero' dana b'kera negozjat mill-gdid ; li jfisser illi s-sid kellu wkoll id-dritt li jirrifjuta li jgedded il-kirja jekk ftehim dwar il-kera gdid ma jintlahaqx. Dan fil-fehma tal-Qorti kien jimporta illi wara l-gheluq tas-sentejn il-ftehim ta' kirja jigi effettivament terminat u kellu jigi negozjat ftehim gdid, kif fil-fatt gie, anke jekk tacitament.

(c) Id-data li fiha gie dekontrollat il-fond kienet it-12 ta' Settembru 1985, kif irrizulta minn certifikat tal-Land Valutation office. Dan ifisser illi effettivament il-kirja estendiet ghal zmien sentejn wara dik id-data u cioe' sat-12 ta' Settembru 1987. Kien jirrizulta illi l-konjugi Calabretta zzewwgu fin-<u>1989</u> u kif inghad isseparaw fin-1991. Aktar dettalji dwar dawn id-dati ma jirrizultawx.

(d) Mir-ricevuti ezebiti jirrizulta illi d-data tal-bidu tal-kirja kif stabbilita mid-data tad-dekontroll baqghet tigi osservata tant li kull skadenza kienet b'effett mit-12 tax-xahar. Il-kera baqa' jithallas bl-istess rata b'tant fix-xahar pagabbli bi tlett xhur bil-quddiem. Anke jekk mhux kontestat li dejjem thallas mis-Sur Victor Tedesco, ir-ricevuta giet dejjem maghmula fl-ismijiet "Mr. C. Calabretta/Mr. V. Tedesco". Ma tirrizulta l-ebda prova certa dwar xi ftehim sehh wara li skadiet il-kirja fit-12 ta' Settembru 1987. Certament l-inkwilin ezercita l-opzjoni illi jgedded il-kirja tant li baqa' joqghod fil-fond. Certament ukoll li l-ftehim bejn il-partijiet kien li dan kellu jaghmlu mhux biss bl-istess kondizzjonijiet anke wkoll bl-istess kera u mhux b'kera differenti. Ma jirrizultax pero' li kien hemm ftehim car ghal liema perjodu l-partijiet kienu qed jiftehmu li jgeddu l-kirja li kif inghad kienet timporta ftehim gdid.

(e) Din il-Qorti ma tqisx li ser tinterpreta hi x'setghet kienet l-intenzjoni tal-kontraenti fir-rigward tad-durata tal-kirja gdidameta regghu ftehmu dwar il-kirja tal-post fl-eghluq taz-zmien originali tal-kirja. Una volta ma giex stipulat terminu, din il-Qorti ma tistax tifhem li l-kirja l-gdida kienet ghall-istess zmien stipulat fil-ftehim originali. Lanqas setghet tifhem illi l-kontraenti kienu hawn qed jirreferu ghat-tigdid tacita tal-kirja fit-termini tal-Kodici Civili ghaliex dawn id-disposizzjonijiet kienu japplikaw biss fejn kienet tibqa' tinsusisti l-kirja originali. Dan mhux il-

kaz ghaliex meta ghalaq it-terminu tal-ftehim il-kirja kif inghad kienet spiccat. Din il-Qorti allura tifhem illi meta skada l-ftehim tal-20 ta' Awissu 1985, il-partijiet ftehmu li jergghu jikru l-post minghajr ma stipulaw terminu.

Kellu allura japplika f'dan ir-rigward il-provvediment tal-artikolu 1532 tal-Kodici Civili li jipprovdi illi fejn il-kera jkun miftiehem tant fix-xahar – kif jirrizulta li hu f'dan il-kaz – iz-zmien tal-kirja kienet tkun ghal dan it-terminu ta' xahar. Dan ghaliex ma jirrizultax mill-atti li kien hemm xi ftehim espress dwar x'kien dan it-terminu tal-ftehim gdid jew ic-cirkustanzi li setghu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kiri meta dan sar mill-gdid.

(f) Ghall-bqija pero' l-kirja kienet qed issir mill-gdid <u>taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet</u> fosthom allura l-patt illi l-kirja kienet tiskadi fiz-zmien stipulat, f'dan il-kaz bil-ligi. Dan bl-opzjoni ghall-inkwilin li jerga' jaghmel ftehim mill-gdid tat-tigdid tal-kirja bl-istess pattijiet u kundizzjonijiet imma "*at a different agreed price*".

Dawn il-premessi jwasslu lill-Qorti ghall-konkluzjoni illi :-

(a) Il-ftehim ta' kirja kien qed jigi tijoritikament anke jekk implicament, kontrattat mill-gdid kull xahar ghaliex il-fatti kif stabbililti kienu jimportaw ftehim bejn is-sid u l-inkwilin dwar l-ammont ta' kera li kellu jithallas fl-

iskadenza li jmiss. Il-fatti juru illi dan il-ftehim intlahaq b'mod illi l-possibbli ghall-inkwilin li jezercita l-opzjoni biex "igedded" il-kirja. Fatti dawn li baqghu isehhu minn xahar ghal xahar anke wara illi Carmelo Calabretta izzewweg. Certament allura kienu avveraw ruhhom kirjiet "godda" meta Dorietta Calabretta zzewwget u matul is-sentejn li baqghet tikkoabita fil-fond ma' zewgha.

Appena sar l-ewwel ftehim ta' kera wara z-zwieg, dik il-kirja kienet ghaddiet biex tifforma parti mill-attiv tal-komunjoni tal-akkwisti li nholqot bejn il-konjugi Calabretta. Dana kif kontemplat fl-artikolu 1320 (a) (d) tal-Kodici Civili. Din il-Qorti tissottolineja illi fic-cirkustanzi partikolari tal-kaz, il-fatt illi s-sidien setghu jirrifjutaw milli jaslu fi ftehim gdid ta' kera mal-konjugi Calabretta sempliciment billi ma jaslux f'akkordju fuq l-ammont ta' kera li kellu jkun dovut ghaz-zmien li jmiss, jissottolineja l-volonta' tal-istess sidien atturi appellati illi jikkonkludu l-lokazzjoni mill-gdid fiz-zmien meta tali kirja kienet tussubentra fil-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn il-konjugi Calabretta u meta allura, bis-sahha ta' hekk, mart il-konvenut tkun akkwistat bi dritt partecipazzjoni b'titolu ta' kera li kien jassiguralha l-jedd li marte proprio tokkupa l-fond b'dak it-titolu. Din il-Qorti ma tistax ukoll ma tinnotax illi bhala konsegwenza ta' dan, is-sidien kienu qeghdin legalment jaccettaw il-hlas tal-kera minn fondi tal-komunjoni u konsegwentement kienu qeghdin jirrikonoxxu, wkoll bhala inkwilina kompartecipi fil-komunjoni, lill-intervenuta fil-kawza Dorietta Calabretta.

Hu ghal kollox materjali illi l-fondi ghall-hlas tal-kera kien johroghom materjalment il-garanti. Kif sewwa jinsistu l-appellati, l-fatt illi dan kien ihallas il-kera ma kien bl-ebda mod jinvolvih fin-negozju tal-kirja. Il-fatt illi kien obbliga ruhu, bhala garanti, biex jassigura l-hlas tal-kera ma seta' qatt jinfluwixxi fuq it-titolu nnifsu jew lil min kien jappartjeni. Tant hu hekk li din il-Qorti, bhal l-ewwel Qorti, waslet ghall-konkluzjoni illi Victor Tedesco ma kellux titolu ta' lokazzjoni. Mill-banda l-ohra kulhadd kellu d-dritt li jhallas id-dejn ta' haddiehor. F'dan il-kaz, l-intervenut fil-kawza Victor Tedesco beda jaghmel tajjeb ghad-dejn tal-komunjoni versu l-atturi ghall-hlas tal-kera dovut, certament bi dritt ta' rivalza ghall-hlas lura kontra l-istess komunjoni.

Konsidrat il-kwadru gjuridiku minn din l-ottika, din il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni diversa minn dik li waslet ghaliha l-ewwel Qorti fir-rigward tal-intervenuta fil-kawza Dorietta Calabretta. Hija waslet ghall-konvinciment illi din kienet verament tgawdi l-kwalita' tal-kerrej tal-fond, fid-dar matrimonjali, flimkien ma' zewgha li kien originarjament kera l-fond bl-iskop li jghamlu d-dar matrimonjali. Hi baqghet tgawdi dik il-kwalita' anki wara illi sseparat minn ma' zewgha u anki wara li zewgha kien abbanduna id-dar konjugali. Bhala cittadin Malti li kienet tokkupa l-fond de quo bhala r-residenza ordinarja taghha fil-mument meta intemmet il-kirja – li hu l-mument meta s-sidien appellati taw il-kongedo u ntimaw li ma kellhomx intenzjoni illi jidhlu fi ftehim gdid ta' lokazzjoni –

u dana ta' fond li kien dekontrollat, hi kienet intitolata li tircievi l-protezzjoni tal-ligi. Protezzjoni li hija assigurta fis-sub-inciz 2 tal-artikolu 5 tal-kapitolu 158.

Isir allura rilevanti wkoll l-insenjament ta' din il-Qorti fid-decizjoni taghha fil-kawza "George Zahra vs Carmelo Chircop et" deciza fit-8 ta' Frar 1960, li ghaliha ghamlet riferenza fit-trattazzjoni l-appellanti Dorietta Calabretta. "Jekk r-ragel iggieled ma' martu, johrog mid-dar konjugali u filwaqt li martu tibqa' f'dik id-dar, hu jmur javza lil sid il-kera li hu m'ghandux x'jaqsam aktar mal-kirja tad-dar. ……….. dan mhuwiex kongedo li ghandu jittiehed bhala li jippriva lil mara mid-dritt li tkompli tokkupa l-fond li kien id-dar konjugali ……. bil-konsegwenza illi s-sid ma jistax bis-sahha ta'dak il-kongedo tar-ragel u ta' dik tal-konsenja tac-cavetta, jitlob l-izgumbrament tal-mara minn dik id-dar konjugali". Issa jekk dawn il-Qrati estendew il-protezzjoni simili lil mara mizzewwga f'cirkustanzi analogi anke jekk mhux ezatti bhal dawk taht ezami meta l-ligi kienet dik li kienet fil-1960, multo magis ghandu japplika insenjament simili f'cirkustanzi fejn mill-banda 'l wahda l-ligi kienet ferm aktar protettiva tal-jeddijiet tan-nisa mizzewga u fejn, mill-banda l-ohra ghal-okkupazzjoni kontinwata tal-fond f'sitwazzjonijiet bhal dawn taht ezami, kienet tiddependi mill-elementi tac-cittadinanza maltija, tal-kwalita' ta' kerrej u tal-okkupazzjoni tal-fond bhala r-residenza ordinarja tal-istess cittadin Malti. Elementi kollha dawn illi kjarament jissusistu fil-

persuna ta' Dorietta Calabretta. Din il-Qorti allura tikkonkludi illi l-appell ta' din l-intervenuta fil-kawza kien jimmerita li jigi milqugh.

Ghal dawn il-motivi, tiddisponi mill-appelli kif gej :-

1. Tichad ir-rikors tal-appell tal-intervjenti fil-kawza Victor u Josephine konjugi Tedesco bl-ispejjez kontra taghhom.

2. Tikkonferma s-sentenza appellata kontra l-konvenut Carmelo Calabretta billi dan ma ntavolatx appell minnha.

3. Tirriforma s-sentenza appellata billi tirrevokaha in kwantu cahdet l-eccezzjoni tal-intervenuta fil-kawza Dorietta Calabretta li hi kellha d-dritt tokkupa l-fond de quo li inkera mill-konvenut zewgha in kontemplazzjoni taz-zwieg u minflok tilqa' din l-eccezzjoni u tiddikjara li hi kellha titolu ta' kera fuq il-fond dekontrollat tal-appellati protetta fit-termini tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158. F'dan is-sens is-sentenza appellata qed tigi riformata. L-ispejjez tal-appell tal-intervenuta fil-kawza Dorietta Calabretta kellhom jithallsu mill-appellati, dawk tal-prima istanza kellhom jibqghu kif gja' mill-ewwel Qorti decizi.

Dep/Reg

mg