QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO, B.A.(HONS), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. CARMEL A. AGIUS, B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI, B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 9 ta' Frar, 2001

Numru 19

Cit. Nru. 632/90 GCD

Romeo Schembri bhala direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' Ronstam Limited

vs

John Galea; u Mona Telford giet kjamata in kawza b'digriet tal-25 ta' Frar, 1991, u b'nota tad-9 ta' Frar, 1993, Paul Zahra assuma l-atti f'isem l-istess Mona Telford billi din kienet imsiefra

<u>L-Att tac-Citazzjoni</u>

L-attur bhala direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' Ronstam Limited ipproceda kontra l-konvenut b'dan l-att tac-citazzjoni:-

"Premess illi l-attur nomine kien in forza ta' kuntratt pubbliku atti Nutar Dottor Vincenzo M. Pellegrini tat-tlettax ta' Frar, 1973 (Dok a) ikkonceda a favur tal-konvenut accettanti b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena l-appartament numru sitta (6) fi Blokk ta' appartamenti li jgib l-isem ta' "Delta Flats" bla numru li qieghed f'San Pawl-il Bahar, fil-Qawra limiti ta' Bugibba, f''K' Street, illum bl-isem ta' Triq il-Gliba, bil-konfini u versu l-pattijiet u kundizjonijiet l-ohra kollha indikati fl-istess kuntratt;

Premess illi skond l-istess kuntratt il-perjodu ta' sub-enfitewsi temporanja beda jghaddi fl-ewwel ta' Jannar tas-sena 1973;

Premess illi l-istess zmien ta' sub-enfitewsi temporanja ghalaq fl-ewwel ta' Jannar, 1990;

Premess illi ghalhekk il-konvenut ma baqghalux aktar titolu fuq l-istess appartament;

Premess illi l-konvenut gie nterpellat inutilment biex jivvaka l-istess appartament u jirritornah lura lill-attur nomine hekk kif jiskadi l-perjodu ta' subenfitewsi temporanja;

Jghid ghalhekk l-istess konvenut ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara x-xoljiment tal-koncessjoni sub-enfitewtika;

2. tiddikjara li l-konvenut m'ghad fadallu ebda titolu legali fuq l-istess appartament;

3. tordna lill-konvenut jizgombra l-barra mill-appartament de quo fiz-zmien stipulat mill-istess Qorti;

4. tawtorizza lill-attur nomine jirriprendi l-pussess ta' l-istess appartament".

<u>Eccezzjonijiet</u>

Il-konvenut eccepixxa illi bhala stat ta' fatt il-post kien mikri lil terzi u dan sar bil-konsapevolezza tas-sid stess. Inoltre, dwar il-meritu hu rrimetta

ruhu ghall-gudizzju tal-Qorti b'dan li ssottometta li ma kellu jbati l-ebda spejjez.

Kjamata fil-kawza

Fuq talba tal-konvenut il-Qorti Civili Prim'Awla ordnat il-kjamata fil-kawza ta' Mona Telford, il-persuna li kienet qed tokkupa l-fond de quo.

Eccezzjonijiet tal-kjamata fil-kawza

Il-kjamata fil-kawza, permezz tal-prokuratur taghha, eccepiet li t-talbiet attrici kwantu diretti lejha kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt, u kellhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-attur peress li hi u zewgha kienu qed jokkupaw il-fond de quo b'titolu ta' lokazzjoni miksub fil-kors taz-zwieg taghhom qabel ma kien skada t-terminu tas-subenfitewsi msemmija mill-attur.

Decide

B'sentenza tad-9 ta' Mejju, 1996, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet il-kawza hekk:-

> "Il-Qorti ghalhekk taqta' l-kawza billi ma tqisx l-ewwel talba; tilqa' t-tieni talba billi tghid li l-konvenut u l-imsejha fil-kawza

ma ghandhom ebda titolu fuq l-appartament mertu ta' din il-kawza tilqa' t-tielet talba billi tordna lill-imsejjha fil-kawza li tizgombra mill-fond u troddu lill-attur nomine fi zmien xahrejn minn meta din is-sentenza ssir res iudicata – billi l-fond ma hux f'idejn il-konvenut, ma hux mehtieg li din it-talba tintlaqa' kontra tieghu wkoll; u tilqa' r-raba' talba billi taghti lill-attur nomine s-setgha li, jekk l-imsejjha fil-kawza ma troddlux il-fond fiz-zmien moghti lilha, l-attur nomine stess, bl-ghajnuna ta' ufficjal esekuttiv ta' din il-qorti, jiehu pussess tal-fond.

Billi hija l-imsejjha fil-kawza u mhux il-konvenut li qeghdha zzom il-fond, l-ispejjez kollha jithallsu mill-istess imsejjha fil-kawza, hlief ghall-ispejjez ta' l-ewwel talba li, billi din it-talba saret ghalxejn, ihallashom l-attur nomine".

Motivazzjoni tas-sentenza appellata

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

"B'digriet moghti fit-13 ta' Frar, 1995, il-qorti ordnat lill-imsejjha fil-kawza li tesebixxi kopja tal-ftehim ta' kiri bejnha u l-konvenut, izda din il-kopja baqghet ma waslitx. Madankollu, il-konvenut John Galea kien xehed fid-19 ta' Frar, 1993 u kien qal li kien kera l-appartament de quo lill-imsejjha fil-kawza fl-1986 "bil-kuntentizza ta' l-attur". Qal ukoll illi ''lill-attur jien ma laqqajtux mal-kjamata fil-kawza Telford; il-ftehim kien li meta tiskadi l-koncessjoni enfitewtika (recte, sub-enfitewtika) temporanja, l-attur jaghmel ftehim gdid ma' l-imsemmija Telford".

Minn dan johrog li l-fatti rilevanti ta' dan il-kaz huma dawn:-

1. Il-konvenut ha l-fond b'sub-enfitewsi fl-1 ta' Jannar, 1973.

2. Fl-1986 il-konvenut kera l-fond lill-imsejjha fil-kawza. Jidher li dan il-kiri kellu jkun ghaz-zmien li kien fadal biex taghlaq is-sub-enfitewsi, bejn wiehed u iehor erba' snin. Fil-fatt l-artikolu 1530 tal-Kodici Cviili ma jhallix lill-konvenut jikri l-fond ghal aktar minn erba' snin, ladarba t-titolu tieghu kien wiehed temporanju.

3. Is-sub-enfitewsi ghalqet fl-1 ta' Jannar, 1990. Dakinhar, milli jidher, ghalaq ukoll il-kiri.

Il-kwistjoni issa hija din l-imsejha fil-kawza ghandha dritt li ggedded il-kiri b'mod li l-kiri jorbot lis-sid, jew ghandha dritt ghal kirja gdida minghand is-sid, wara li ghalaq ic-cens?

Qabel xejn naraw jekk johrogx dan id-dritt mill-ftehim, u wara naraw jekk johrogx mil-ligi.

Il-konvenut qal li l-kiri lil Telford sar bil-kunsens ta' l-attur. Izda l-attur ma setghax ma jaghtix il-kunsens; anzi, il-kunsens tieghu ma hux mehtieg, ghax is-sub-utilista' jista' jikri minghajr il-kunsens tas-sid jew ta' l-utilista. Izda l-konvenut kompla jixhed hekk:

…….jien kellimt lill-attur billi cempiltlu d-dar tieghu fi Gwardamangia, ghidtlu bit-trattativi li kellna jien u l-kjamata fil-kawza, u hu accetta li jien nikri bil-kondizzjonijiet li ssuggerixxa hu stess, u cioe' li wara li jaghlaq iz-zmien tac-cens, ic-cens idur fuq il-kjamata fil-kawza, u li hija thallas il-kera skond il-ligi.

Dan ifisser li l-attur kien qed jintrabat li, wara li taghlaq is-sub-enfitewsi, hu kien sejjer jikri mill-gdid lil Telford? Fil-fehma tal-qorti, l-attur nomine ma kienx parti fil-ftehim ma' Telford; dan il-ftehim kien biss ftehim ta' kiri bejn il-konvenut u Telford. Huwa minnu li l-attur ghamel xi suggerimenti dwar il-pattijiet ta' dak il-bini, izda dan ma jfissirx li sar parti fil-ftehim. Il-konvenut stess qal li "lill-attur jien ma laqqajtux mal-kjamata fil-kawza Telford" u ma ngiebet ebda xhieda biex turi li l-konvenut inhatar prokuratur tas-socjeta' attrici biex jidher fuq ftehim ma' Telford f'isem is-socjeta'.

Ghalhekk, mill-ftehim ma johrog ebda dritt favur Telford ghal kiri gdid wara li jaghlaq ic-cens.

Naraw issa jekk johrogx xi dritt mil-ligi.

L-ewwel artikolu tal-ligi li jinteressana huwa l-art. 1530 tal-Kodici Civili. Dan jghid hekk:

1530. (1) Il-ghoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-haga that fede kommess jew b'uzufrutt, jew taht titolu iehor temporanju jew li jista' jinhall, jiswa wkoll kwantu ghas-

successuri tieghu, jekk ikun sar that kondizzjonijiet gusti, u ghal zmien mhux izjed minn tmien snin, fil-kaz ta' raba, jew erba' snin, fil-kaz ta' bini, jew ghal zmien soltu skond l-uzu, fil-kaz ta' hwejjeg mobbli, jew ghal kull zmien aqsar minn kull wiehed miz-zminijiet fuq imsemmija, fl-kaz ta' beni li l-kiri taghhom ghal aktar minn dak iz-zmien aqsar huwa ipprojbit.

(2) Il-kiri moghti ghal zmien itwal mill-persuna li tippossjedi l-haga kif jinghad hawn fuq, jigi, fuq talba tas-successuri tieghu fil-pussess tal-haga, imnaqqas ghaz-zmien li jmiss kif imsemmi hawn fuq, u dan iz-zmien jibda jghodd minn dak in-nhar tal-kuntratt.

Kif ga' rajna, izda, il-kiri mill-konvenut lil Telford kien ghal zmien daqs kemm kien fadal biex taghlaq is-sub-enfitewsi. Ghalhekk, ma tqumx il-kwistjoni jekk il-kiri jibqax jorbot wara li ghalqet is-sub-enfitewsi, ghax kellu jispicca maghha. Il-kwistjoni mela hija jekk Telford kellhiex dritt li ggedded il-kiri wara li ghalaq, jew jekk kellhiex dritt ghal kiri gdid.

Din il-kwistjoni hija regolata mill-art. 12(3) tal-Kap 158. L-art. 12(3) jibda biex jghid hekk:

12(3) Meta fi tmiem ta' enfitewsi kif imsemmi fil-paragrafu (a) tas-subartikolu (2) ta' dan l-artikolu d-dar ta' abitazzjoni tkun suggetta ghal kirja, id-dispozizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ma ghandhomx japplikaw dwar kirja bhal din:

"Enfitewsi kif imsemmija fil-paragrafu (a) jew (b) tas-subartikolu (2)" hija enfitewsi jew sub-enfitewsi li tkun saret ghal mhux aktar minn tletin sena, jekk tkun saret qabel il-21 ta' Gunju, 1979, jew ghal kull zmien li jkun, jekk tkun saret wara l-21 ta' Gunju, 1979. Fil-kaz tallum is-sub-enfitewsi saret qabel il-21 ta' Gunju, 1979, ghal sbatax-il sena, u ghalhekk hija sub-enfitewsi milquta bl-art. 12 (3). Mela ghal din is-subenfitewsi ma thoddx l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69), u ma hemm ebda dritt li l-imsejha fil-kawza, bhala kerrejja, iggeddedi l-kiri. Fil-fatt, din il-parti ta' l-art. 12 (3) taqleb il-posizzjoni tal-precedent mahluq bis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-21 ta' Frar, 1969 in re Caterina Zahra versus Saverio Frendo.

Izda l-art. 12 (3) tal-Kap 158 ikompli hekk:

Izda meta l-kerrej that l-imsemmija kirja jkun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tieghu dan ghandu, fit-tmiem ta' l-imsemmija kirja, ikollu l-jedd li jkompli jokkupa d-dar that kirja gdida minghand il-padrun dirett bl-istess kera u taht l-istess kondizzjonijiet kif imsemmija fis-sub-paragrafi (I) u (ii) tas-subartikolu (2) ta' dan l-artikolu dwar l-enfitewta.

Mela din il-parti ta' l-art. 12 (3) tghid li, ghalkemm, wara li jispicca l-kiri moghti mill-enfitewta, il-kerrej ma jkollux dritt li jgedded kontra s-sid, ikollu izda, dritt ghal "kirja gdida", bil-kondizzjonijiet li tghid il-ligi, basta jkun cittadin ta' Malta u l-fond ikun joqghod fih "bhala r-residenza ordinarja tieghu". Izda l-ligi ma tieqafx hawn; l-art. 12 (8) jghid li, hlief ghaz-zewg kazijiet eccezzjonali li ma jghoddux ghall-kaz tal-lum, l-art. 12 (3) ma jghoddx meta l-enfitewsi taghlaq wara l-21 ta' Gunju, 1979 – bhal fil-kaz tal-lum – u l-"kerrej li jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu meta taghlaq l-enfitewsi jkun persuna differenti minn dik li tkun tokkupa d-dar bhala residenza ordinarja taghha fil-21 ta' Gunju, 1979".

Kif rajna, l-imsejha fil-kawza dahlet fil-fond fl-1986; mela ma kienetx il-persuna li kienet "tokkupa d-dar bhala residenza ordinarja taghha fil-21 ta' Gunju, 1979".

Mela lanqas dritt ghall-kiri gdid minghand l-attur nomine ma ghandha l-imsejha fil-kawza.

Ghal dawn ir-ragunjiet l-eccezzjoni ta' l-imsejha fil-kawza ma tistax tintlaqa'.

Naraw issa t-talbiet ta' l-attur nomine.

L-ewwel talba, li l-qorti "tiddikjara x-xoljiment tal-koncessjoni sub-enfitewtika", ma hix mehtiega, ghax din il-koncessjoni taghlaq ipso iure meta jghaddi z-zmien miftiehem.

It-tieni talba trid li l-qorti tghid li l-konvenut ma ghad ghandu ebda titolu fuq l-appartament. Wara li ssejhet fil-kawza Mona Telford, din it-talba tolqot lilha wkoll. Billi, kif rajna, la l-konvenut u lanqas l-imsejha fil-kawza ma ghandhom titolu, din it-talba ghandha tintlaqa'.

It-tielet talba trid l-izgumbrament tal-konvenut u issa ta' l-imsejha fil-kawza. Din it-talba wkoll ghandha tintlaqa', ladarba dawn ma ghandhom ebda titolu.

> L-ahhar talba trid li l-attur nomine jinghata s-setgha li tiehu l-pussess tal-fond. Din it-talba wkoll ghandha tintlaqa'".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-imsejha fil-kawza appellat minn din is-sentenza. Hi ssostni li l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzzjonijiet li ma kienux sorretti mill-fatti relattivi ghall-kaz. Inoltre, l-ewwel Qorti ma jidhirx li apprezzat sewwa t-tifsira tal-posizzjoni guridika taghha, kif minnha sottomessa, u bhala konsegwenza gie mxejjen id-dritt ta' l-appellanti li tibqa' zzomm id-dar residenzjali taghha. Jinghad mill-ewwel illi l-appellanti ttantat tipproduci mar-rikors ta' l-appell provi dokumentarji li hi naqset li tipproduci fil-kors ta' trattazzjoni quddiem l-ewwel Qorti. Hi nfatti annettiet kopja ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 16 ta' Mejju, 1986, li kienet ripetutament naqset li tipproduci quddiem l-ewwel Qorti, nonostante li kienet hekk giet diretta biex taghmel mill-Qorti. Inoltre esebiet ukoll interpellazzjoni mis-socjeta' attrici datata 12 ta' Gunju, 1990, li fiha giet mitluba thallas is-somma ta' Lm130 ghal sena kera tal-flat de quo, liema kera kienet skadiet fl-1 ta' Jannar, 1990. L-attur appellat oppona ghall-produzzjoni ta' dawn iz-zewg dokumenti.

Din il-Qorti, filwaqt illi tqis din l-oppozizzjoni valida ghaliex l-istess appellanti ma tadduci l-ebda raguni kwalsiasi ghaliex kellha tigi

awtorizzata biex tipproduci dawn id-dokumenti f'dan l-istadju tal-kawza – hi fil-fatt ipprezentathom daqs li kieku kellha xi dritt bil-ligi li hekk taghmel, u dana impunement – jidher li din il-Qorti ghandha tippermetti l-produzzjoni ta' l-ewwel dokument, ghax dan hu essenzjali anke ghall-prova konkluziva ta' l-ezistenza tal-kuntratt ta' kiri u tal-modalitajiet tieghu. Dan hu propju l-pern tal-vertenza. Mill-banda l-ohra l-Qorti jidhrilha li mhux sewwa li jigi ezebit it-tieni dokument ghax dan seta' biss jiggjova t-tezi tal-kjamata fil-kawza, u ghal dak li jiswa', kellu allura jigi prodott fi zmien opportun. Dan it-tieni dokument qed jigi allura sfilzat.

<u>It-trattazzjoni quddiem l-ewwel Qorti</u>

Dan premess, il-Qorti tghaddi biex tezamina jekk hemmx sustanza fl-aggravju ta' l-appellanti. L-aggravju jitqies li huwa maqsum f'zewg partijiet distinti. Parti li jittratta dwar it-titolu pretiz mill-appellanti biex tibqa' tokkupa l-fond de quo, u din tinvesti l-mertu, waqt li t-tieni parti hi pjuttost ta' natura procedurali nkwantu l-appellanti tikkontesta li l-azzjoni, kif proposta, setghet twassal ghall-kundanna taghha biex tizgombra mill-istess fond. Dan naturalment f'kaz li jigi ritenut illi hi kienet qed tokkupah bla ebda titolu.

L-Aggravju fil-mertu

L-appellanti tikkontesta l-konsiderazzjoni ta' l-ewwel Qorti illi anke li kieku hi kellha titolu validu ta' kirja, il-posizzjoni legali kif rapprezentata mil-ligi vigenti fiz-zmien meta ghalqet il-koncessjoni subenfitewtika, xorta ma tiggjovahiex. Hi tissottometti li ma kienu ngiebu l-ebda provi biex jichdu illi hija ma kienetx cittadina maltija, u lanqas li l-fond mertu tal-kaz ma kienx ir-residenza ordinarja taghha. Tissottometti li l-jedd ghall-kirja gawdut minnha fuq l-imsemmi fond mhux biss kien jivvinkola lis-socjeta' attrici, imma wkoll kien ghadu vigenti nonostante li skada t-terminu ta' l-enfitewsi temporanja originali. L-appellanti, fl-aggravju taghha, ma telaborax kif u ghaliex tippretendi li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-ligi indikati fis-sentenza appellata bhala li kienu applikabbli ghall-kaz taghha, hi kellha d-dritt li tibqa' tokkupa l-fond. Hi nfatti sorprendenti l-insistenza taghha fuq il-prova tac-cittadinanza maltija taghha u tal-fatt li l-fond de quo kien ir-residenza ordinarja taghha, propju ghaliex l-ewwel Qorti ma jidhirx illi strahet fuq dawn l-elementi biex tasal ghall-konkluzzjoni taghha. Jekk xejn jidher illi hi pprezumiet bhala fatt illi l-appellanti kienet cittadin malti u l-fond kien ir-residenza ordinarja taghha. Del resto hu aktar minn ovvju li tali prova, kieku mehtiega, kienet tispetta lill-appellanti li kienet tenuta ggibha in sostenn tat-titolu kontinwat ta' kera minnha vantat bis-sahha ta' dawn il-kwalifiki.

Jirrizulta minn qari akkurat tas-sentenza li d-decizjoni tal-Qorti kienet infatti motivata bl-applikazzjoni tas-subinciz 8 ta' l-artikolu 12 li jaqra hekk fil-parti li tinteressa din il-vertenza: "Meta fil-kaz ta' enfitewsi msemmija fil-paragrafu (a) tas-subartikolu 2 ta' dan l-artikolu (li jkopri l-kaz ta' dar ta' abitazzjoni li tkun inghatat b'enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' mhux izjed minn tletin sena jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Gunju, 1979, kif jidher provat li hu fil-kaz taht ezami) u li taghlaq wara l-21 ta' Gunju, 1979 (kif jidher li hu l-kaz taht ezami nkwantu il-koncessjoni enfitewtika skadiet fl-1 ta' Jannar, 1990), l-enfitewta jew il-kerrej li jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu meta taghlaq l-enfitewsi, jkun persuna differenti minn dik li tkun tokkupa d-dar bhala residenza ordinarja taghha fil-21 ta' Gunju, 1979, id-disposizzjonijiet tas-subartikolu 2 jew 3 ta' dan l-artikolu, skond il-kaz, ghandhom japplikaw biss" fil-kazijiet limitati specifikati f'dak l-artikolu.

L-ewwel Qorti gustament stabbiliet illi l-imsejjha fil-kawza, li ex admissis kienet qed tokkupa d-dar bhala residenza ordinarja taghha meta ghalqet l-enfitewsi temporanja, kienet persuna differenti minn dik li kienet qed tokkupa l-istess dar bhala r-residenza ordinarja taghha fil-21 ta' Gunju, 1979. Dan ghax hu provat illi l-kirja favur l-appellanti saret fl-1986 u li kien minn dakinhar li bdiet tokkupa l-fond de quo. Ezami akkurat ta' l-eccezzjonijiet ghal din ir-regola elenkati fis-subinciz 8 ta' l-artikolu 12, juri

li l-appellanti ma setghet bl-ebda mod tikkwalifika taht xi wahda minnhom. Konsegwentement, kienet gusta l-konkluzzjoni ta' l-ewwel Qorti li l-appellanti ma kienetx tgawdi mill-protezzjoni specjali moghtija lil min ikun cittadin Malti u li jokkupa l-fond bhala d-dar ta' abitazzjoni tieghu fis-subinciz 3 ta' l-artikolu 12.

Din il-Qorti ma tistax ma tissottolinejax l-korrettezza tal-konsiderazzjonijiet ta' l-ewwel Qorti fl-analizi li ghamlet tad-dizpozizzjonijiet applikabbli, kif ukoll il-kjarezza logika li inezorabilment wasslitha ghall-unika konkluzzjoni possibbli. Il-Qorti tinnota illi s-subinciz 3 ta' l-artikolu 12 jaghti ezenzjoni biss mill-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tirregola t-tigdid tal-kiri ta' bini. Dan ifisser illi <u>f'dawk il-kazijiet fejn dan is-subinciz kien applikabbli</u>, li kif inghad ma jinkludux il-kaz taht ezami, jibqghu xorta applikabbli d-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili, fosthom allura l-artikolu 1530 li ghalih saret riferenza fis-sentenza appellata u li jirregola l-ghoti ta' kiri minn min kien qed jiddetjeni l-fond taht titolu temporanju jew li jista' jinhall, anke fir-rigward ta' kif dan jorbot lis-successuri tieghu fil-pussess tal-haga. Konsiderazzjoni din pero' li minnha l-appellanti ma tistax tibbenefika. Dan ghaliex il-legislatur, bil-ligi specjali li hi l-Ordinanza li tnehhi l-kontroll tad-djar, (kap. 158) espressament iddispona li fil-kazijiet li jinkwadraw ruhhom fis-subinciz 8 ta' l-artikolu 12, id-direttarju jkun intitolat jirriprendi l-pussess tal-fond inkwantu l-kerrej, anke jekk ikun

cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu, ma jkollux, fit-tmiem ta' l-imsemmija kirja, il-jedd li jkompli jokkupa d-dar taht kirja gdida minghand il-patrun dirett Fit-termini specifikati fil-proviso tas-subinciz 3 ta' l-art.12. Jinghad ukoll ghall-kompletezza li l-appellanti m'hijiex qeghda tindika fir-rikors ta' l-appell taghha li hi kienet b'xi mod tikkwalifika that xi wahda mill-eccezzjonijiet previsti u verament ristretti ghall-principju stabbilit fis-subinciz 8 ta' l-art. 12 appena enuncjat. Din il-Qorti hi wkoll sodisfatta illi l-kirja li kienet inghatat l-appellanti bl-iskrittura tas-16 ta' Mejju, 1986, minghand il-konvenut, qua enfitewta temporanju tal-fond de quo, giet terminata appena intemmet l-istess koncessjoni enfitewtika. Mill-istess skrittura jirrizulta li l-kirja kienet bla zmien determinat u allura kellhom japplikaw il-provvedimenti tal-Kodici Civili fir-rigward taz-zmien. Provedimenti li necessarjament iwasslu ghall-konkluzzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti f'dan ir-rigward. Dan ukoll konsidrat li tirrizulta l-prova li l-ftehim ma' l-inkwilina kien li l-kirja ma kellhiex testendi oltre it-tmiem tat-terminu tal-koncessjoni enfitewtika. L-appell fil-mertu qed jigi allura respint.

<u>L-Appell procedural</u>i

L-appellanti tissottometti li t-tieni talba attrici ma setghet qatt tapplika fil-konfront taghha, u dana peress li hi qatt ma vvantat jeddijiet tas-sub-utilista, imma biss ta' inkwilina. It-tieni talba attrici kienet mahsuba biss

fil-kuntest ta' l-ezistenza o meno tal-jeddijiet naxxenti mill-koncessjoni enfitewtika, u kienu diretti lejn il-konvenut proprju fil-vesti tieghu ta' utilista. Hi allura, ghalkemm imsejjha fil-kawza, kienet hekk imsejjha fil-parametri mpostati mis-socjeta' attrici, liema talbiet la kienu jimplikaw u lanqas kienu mahsuba li jimplikaw talba specifika dwar il-validita' o meno tal-jedd ta' l-inkwilinat taghha. L-ewwel Qorti allura ma setghetx taghti decizjonijiet fuq din il-materja. L-appellat nomine gustament jirribatti li l-kjamata fil-kawza, una volta akkordata, tirrendi lil dik il-persuna parti integrali mill-proceduri daqs li kieku kienet konvenuta fl-ewwel lok.

Is-sejha fil-kawza f'dawn il-proceduri nfatti kienet tiggjova principalment lill-istess appellanti, qua inkwilina, li kienet qed tokkupa l-fond de quo, u kienet intiza biex taghtiha l-opportunita' ta' difiza shiha kontra t-talba ta' l-attur ghar-ripresa tal-fond li hi kienet qed tokkupa. L-erba' talbiet infatti kienu jinteressaw lill-kjamata fil-kawza mill-qrib propju ghaliex l-okkupazzjoni kontinwata taghha kienet tiddependi minn jekk tali talbiet kienux jew le gustifikati. Inoltre, hu evidenti li l-attur ma kellux relazzjoni guridika mal-kjamata fil-kawza, inkwantu t-titolu ta' kera minnha pretiz kien jirrisali biss ghall-iskrittura ta' lokazzjoni mal-konvenut tas-16 ta' Mejju, 1986 li fiha l-attur ma kien bl-ebda mod parti. F'dan l-istadju l-Qorti ghandha tinnota li ma tirrizulta l-ebda prova ta' rikonoxximent da parti ta' l-attur appellat tal-kjamata fil-kawza,

appellanti, bhala inkwilina tieghu. Dana anke li kieku kellu jigi ammess id-dokument li jikkonsisti fl-interpellazzjoni mis-socjeta' attrici lill-kjamata fil-kawza ghall-hlas ta' kera skadut li jista' wkoll jitqies bhala kumpens ghall-okkupazzjoni, liema dokument gie b'ordni ta' din il-Qorti sfilzat. Ir-rikonoxximent ta' inkwilin f'cirkostanzi bhal dawn jirrikjedi ferm aktar minn hekk.

Hi gurisprudenza ormai pacifika ta' dawn il-Qrati li f'kawzi ta' din ix-xorta li l-mertu jkun dirett ghar-ripresa ta' fond, kellu jigi assigurat illi l-persuna li tkun attwalment qed tokkupah tkun, jew tigi msejjha biex tkun, parti fil-process sa fejn dan kien guridikament possibbli.

Dan mhux semplicement bhala mizura ghall-ekonomija tal-gudizzji, imma wkoll biex il-Qorti tizgura li kull min ikun interessat fil-mertu u kull min seta' allura jigi milqut, avversament jew le, bl-ezitu tal-kawza, jinghata l-opportunita' li adegwatament jiddefendi ruhu. Kjarament una volta l-Qorti temani s-sentenza li fiha l-mertu jkun gie epurat mill-aspetti kollha fi process li fih il-partijiet, inkluza l-kjamata fil-kawza, ikunu ippartecipaw, tali sentenza kellha, kif ukoll il-ligi, tesigi tapplika fil-konfront tal-partijiet kollha. Id-dispost tas-sentenza appellata jirrizulta allura guridikament korrett, inkwantu materjalment, ir-ripresa tal-fond kellha necessarjament tintalab u tigi ezegwita minghand l-attwali ossessur tieghu u cioe' l-appellanti, wara li l-Qorti gustament iddecidiet

illi t-talbiet kollha li fuqhom tali ripresa kienet qed tigi awtorizzat kienu, fil-ligi, gustifikati.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata. It-terminu ta' xahrejn prefiss mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata ghall-fini ta' l-izgumbrament kellu jibda jiddekorri mil-lum. L-ispejjez tal-prim'istanza ghandhom jibqghu kif gia mill-ewwel Qorti decizi, u dawk ta' dan l-appell ghandhom ikunu kollha a karigu ta' l-appellanti.

Dep/Reg

mm