QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 15 ta’ April 2002

Numru

~itazzjoni 149/1999

Im]allef Dottor Alberto Giuseppe Magri, Sandro u Magda konju[i Magri, Renato u Doreen konju[i Magri, Yvonne armla ta’ Anthony de Domenico; Joseph u Tanya konju[i Muscat, u Jane mart David Pullicino kif ukoll l-istess David Pullicino

versus

Aeroflot Russian International Airlines*; u b’dikriet tal-10 ta’ {unju 1999 issejja] fil-kaw\a Alfred J. Baldacchino f’ismu proprju u g]an-nom ta’ *Regency Estates Limited* u *Westminster Securities Limited

F’din il-kaw\a l-atturi qeg]din jitolbu ming]and il-konvenuta l-]las tal-kera ta’ proprjetà tag]hom mikrija lill-konvenuta. Billi l-konvenuta qieg]da tg]id illi]addie]or jippretendi illi l-kera g]andu jit]allas lilu, mhux lill-atturi, issejja] fil-kaw\a min qieg]ed jag]mel dik il-pretensjoni.

Il-kwistjoni hija dwar min g]andu jie]u l-kera ta' ambjenti fl-ewwel sular fil-fond mag]ruf b]ala *Regency House* fil-Belt Valletta, Triq ir-Repubblika, numru mitejn u disg]a u erbg]in (249). L-ambjenti, mikrija lill-konvenuta *Aeroflot Russian International Airlines*, huma proprjetà ta' l-atturi i\da kienu ng]ataw b'`ens lil *Regency Estates Limited*. I`-`ens kien g]alaq fit-13 ta' Frar 1996, u g]alhekk l-atturi jg]idu illi l-konvenuta g]andha t]allas lilhom il-kera mill-14 ta' Frar 1996 sa meta kienet pre\entata `-`itazzjoni, b'kollox ]mistax-il elf erba' mija u disg]in lira (Lm15,490). Meta sej]u lill-konvenuta biex t]allas, din ma ]allsitx u iddepo\itat il-kera b'`edola fir-re[istru tal-qorti g]ax riedet xiehda tat-titolu ta' l-atturi, g]alkemm l-atturi jg]idu illi t-titolu tag]hom jo]ro[minn atti pubbli`i.

L-atturi g]alhekk fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti tikkundanna lill-konvenuta t]allashom il-kera ta']mistax-il elf erba' mija u disg]in lira (Lm15,490) flimkien ma' l-img]axijiet sa meta jsir il-]las u l-ispejje\ [udizzjarji, fosthom dawk t'ittra uffi`jali ta' l-14 ta' Frar 1996.

L-atturi kienu talbu wkoll illi l-kaw\a tinqata' bid-dispensa tas-smig], billi dehrilhom illi l-konvenuta ma kellhiex e``ezzjonijiet x'tag]ti. Il-qorti, i\da, b'dikriet tal-15 ta' Frar 1999[1], laqg]et it-talba tal-konvenuta biex tikkontesta l-kaw\a, u l-konvenuta ressqet l-e``ezzjoni illi hija]allset — *in parte* lil terzi u *in parte* b'`edola ta' depo\itu favur min g]andu jedd g]alih — il-kera kollu mitlub mill-atturi[2].

Billi l-kwistjoni kollha hija jekk il-kera g]andux jit]allas lill-atturi jew lil terzi, il-konvenuta fl-10 ta' {unju 1999 talbet illi jissej]u fil-kaw\a Alfred J. Baldacchino *proprio*, is-so`jetà *Regency Estates Limited* u s-so`jetà *Westminster Securities Limited*, li huma dawk illi, fil-fehma tal-konvenuta, kienu qeg]din jivvantaw pretensjoni g]all-kera. Wara li t-talba g]as-sej]a fil-kaw\a ntlaqg]et b'dikriet tal-

1 *Fol.* 44.

2 *Foll.* 46 *et seq.*

10 ta' {unju 1999[3], l-imsej]a fil-kaw\a fit-18 t'Ottubru 1999, ippre\entaw nota b'dawn l-e``ezzjonijiet[4]:

1. Alfred J. Baldacchino *proprio* g]andu jin]eles mill-]arsien tal-[udizzju billi huwa personalment ma g]andu ebda relazzjoni legali mal-partijiet fil-kaw\a;
2. it-talbiet ta' l-atturi, safejn mag]mula kontra \-\ew[so`jetajiet kummer`jali msej]a fil-kaw\a, g]andhom ji[u mi`]uda billi l-atturi "ma g]andhomx id-dritt jeser`itaw l-azzjoni minnhom intavolata"; u
3. il-jedd g]all-]las tal-kera jmiss biss lil *Westminster Securities Limited* billi hija din li g]andha relazzjoni kuntrattwali mal-konvenuta, waqt illi l-atturi ma g]andhom ebda relazzjoni mal-konvenuta.

B'dikriet mog]ti fil-15 ta' Novembru 1999[5], il-qorti kienet ordnat illi din il-kaw\a timxi flimkien ma' dik fl-atti ta`-`itazzjoni 148/1999.

Il-fatti li wasslu g]all-kwistjoni tallum [raw hekk:

B'kuntratt tad-9 ta' Frar 1945[6] u ie]or ta' l-14 ta' Frar 1945[7], it-tnejn fl-atti tan-Nutar Giorgio Borg Olivier, Giuseppe Muscat, awtur ta' l-atturi, kien ta lil Edgar Baldacchino u lil Paolo Grech, f'isimhom u f'isem o]rajn, il-fond li parti minnu huwa l-meritu tal-kaw\a tallum b'titolu ta' `ens g]al wie]ed u ]amsin (51) sena minn dak in-nhar meta saru l-kuntratti. Fit-30 t'April 1966 Grech u Baldacchino taw il-fond b'sub-`ens g]a\-\mien li kien fadal lis-so`jetà *Regency Estates Limited*.

[3] *Fol.* 51.

[4] *Foll.* 70 *et seq.*

[5] *Fol.* 74.

[6] *Foll.* 6 *et seqq.*

[7] *Foll.* 9 *et seqq.*

Wara li]adet is-sub-utli dominju, *Regency Estates Limited* kriet l-ambjenti meritu tal-kaw\a tallum lill-konvenuta *Aeroflot Russian International Airlines*[8]. Fit-30 ta' Mejju 1995, ftit xhur biss qabel ma kellhom jag]alqu `-`ens u s-sub-`ens fi Frar ta' l-1996, *Regency Estates Limited* g]amlet ftehim[9] ma' *Westminster Securities Limited* li bih *Regency Estates Limited* kriet il-fond *Regency House* kollu — u g]alhekk l-ambjenti [à mikrija lill-konvenuta ukoll — lil *Westminster Securities Limited*. Fl-istess ftehim *Regency Estates Limited* `ediet lil *Westminster Securities Limited* il-kirjiet ta' ambjenti ta' *Regency House* li kienu [à saru favur terzi, fosthom il-kiri lill-konvenuta. Din il-parti tal-ftehim tg]id hekk:

> 3. This Lease incorporates the cession and assignment by the Lessor [*i.e.* *Regency Estates Limited*] to the Lessee [*i.e.* *Westminster Securities Limited*] of the Lessor's interest in all existing Leases previously granted by the Lessor to third parties, in respect of shops and offices located in the premises hereby granted on lease to the Lessee

Bis-sa]]a tal-ftehim tat-30 ta' Mejju 1995 il-partijiet riedu jo]olqu relazzjoni ta' sid-il-kera ma' kerrej bejn *Regency Estates Limited* u *Westminster Securities Limited*, u jibdlu t-titolu tal-konvenuta minn kiri ming]and *Regency Estates Limited* g]al sub-kiri ming]and *Westminster Securities Limited*. Il-]sieb wara dan l-eser`izzju kollu kien sabiex, meta jintemm i`-`ens, *Westminster Securities Limited* tkun tista' tg]id illi g]andha kiri li jiswa wkoll kontra s-sidien, bis-sa]]a ta' l-art. 1530 tal-Kodi`i ~ivili, u li huwa wkoll im]ares ta]t l-Ordinanza li tirregola t-Ti[did tal-Kiri ta' Bini [Kap. 69]. B'dan il-mod il-kera li t]allas il-konvenuta, fost o]rajn, tkompli tie]du *Westminster Securities Limited* ukoll wara li jag]]laq i`-`ens.

G]andu jing]ad ukoll illi *Westminster Securities Limited* hija s-sid ta' *Regency Estates Limited* g]ax g]andha l-bi``a l-kbira ta' l-ishma fiha.[10]

Minn dan kollu li g]idna sa issa jidher illi Alfred Baldacchino *proprio* ma kien imda]]al xejn fin-negozji li saru, u ma hu qieg]ed jag]mel ebda pretensjoni illi l-

---

8 *Foll.* 28 *et seqq.*

9 *Foll.* 83 *et seqq.*

10 Ara x-xiehda ta' Alfred Baldacchino fis-seduta ta' l-14 ta' {unju 2001, *fol.* 113.

kera g]andu jit]allas lilu. G]alhekk it-talba tieg]u biex jin]eles mill-]arsien tal-[udizzju sejra tintlaqa'. Billi kienet il-konvenuta illi talbet is-sej]a tieg]u fil-kaw\a, l-ispejje\ ta' Alfred Baldacchino *proprio* g]andha t]allashom il-konvenuta.

Ng]addu issa biex inqisu x'titolu g]andhom i\-\ew[so`jetajiet kummer`jali msej]a fil-kaw\a.

L-art. 1530 tal-Kodi`i ~ivili, li fuqu qieg]da tistrie] *Westminster Securities Limited*, ig]id hekk:

> **1530.** (1) Il-g]oti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-]a[a ta]t fedekommess jew b'u\ufrutt, jew ta]t titolu ie]or temporanju jew li jista' jin]all, jiswa wkoll kwantu g]as-su``essuri tieg]u, jekk ikun sar ta]t kondizzjonijiet [usti, u g]al \mien mhux i\jed minn tmien snin, fil-ka\ ta' raba', jew erba' snin, fil-ka\ ta' bini, jew g]al \mien soltu skond l-u\u, fil-ka\ ta']wejje[mobbli, jew g]al kull \mien aqsar minn kull wie]ed mi\-\minijiet fuq imsemmija, fil-ka\ ta' beni li l-kiri tag]hom g]al aktar minn dak i\-\mien aqsar huwa ipprojbit.
>
> (2) Il-kiri mog]ti g]al \mien itwal mill-persuna li tipposjedi l-]a[a kif jing]ad hawn fuq, ji[i, fuq talba tas-su``essuri tieg]u fil-pussess tal-]a[a, imnaqqas g]a\-\mien li jmiss kif imsemmi hawn fuq, u dan i\-\mien jibda jg]odd minn dak in-nhar tal-kuntratt.

Dan l-artikolu huwa ma]sub sabiex min ikollu l-pussess ta]t titolu temporanju jkun jista' jgawdi l-]a[a sal-a]]ar, ukoll billi jikriha, g]ax, li kieku ma setax jag]ti b'kiri]lief g]a\-\mien li jkun fadal mit-titolu tieg]u, isibha iebsa, jekk i\-\mien li jkun fadal ikun qasir, li jsib kerrejja li jkunu lesti jikru g]al dak i\-\mien qasir. G]alhekk, effettivament, li ma kienx hemm l-art. 1530, ma kienx ikun jista' jikri fl-a]]ar snin tat-titolu tieg]u g]alkemm il-li[i tag]tih dak il-jedd. L-art. 1530, i\da, jag]tih is-setg]a li jiggarantixxi t-titolu g]a\-\mien imsemmi f'dak l-artikolu, ukoll jekk dak i\-\mien ikun aktar mi\-\mien li jkun fadallu t-titolu temporanju, u l-kerrej, li jkollu mo]]u mistrie] g]al dak i\-\mien, ikun aktar lest illi jikri:

> Secondo i principii generali, le locazioni consentite dall'usufruttuario dovrebbero finire col suo godimento. … … … Ma l'usufruttuario allora non troverà conduttori o non ne troverà che in pessime condizioni, sovratutto per gli immobili, perchè il locatario e il fittaiuolo esigono ordinariamente la garanzia di un godimento di una certa durata: diguisachè non potendo l'usufruttuario, supponiamo, goder lui stesso e non trovando conduttori, i beni resteranno improduttivi, con gran detrimento dell'usufruttuario da un lato, della società dall'altro, la quale società ha interesse che i beni producano il più possibile, e

> del nudo proprietario stesso, che ha più da temere dall'abbandono della sua cosa che non da un godimento regolare.[11]

Din is-silta ttie]det mill-kuntest ta' u\ufrutt, i\da l-argument ig]odd ukoll g]al kull pussesur temporanju, b]al ma hu l-*utilista*.

Naturalment, il-li[i t]ares ukoll l-interess tas-sidien, mhux biss dak tal-pussessur temporanju. L-interess tal-pussessur temporanju — dak li jkun jista' jikri wkoll sal-a]]ar ftit \mien tat-titolu tieg]u — huwa wkoll il-mi\ura tal-jedd li jag]tih l-art. 1530 tal-Kodi`i ~ivili. Dak l-artikolu ma hux ma]sub biex i`a]]ad lis-sid g]al dejjem minn]wej[u, jew illi jag]ti lill-*utilista* mezz kif it-titolu tieg]u minn wie]ed temporanju jag]mlu wie]ed g]al dejjem. Fil-fatt, i\da, kien g]alhekk — *i.e.* biex jag]mlu perpetwu l-interess tag]hom fuq il-proprjetà ta' l-atturi, u mhux biex l-*utilista* tinqeda sal-a]]ar bil-jedd li tikri l-beni mi\muma b'`ens — illi *Regency Estates Limited* u *Westminster Securities Limited* ]olqu l-istrata[emma, in[enju\ i\da artifi`jali, tal-ftehim ta' `essjoni ta' kirjiet li sar fit-30 ta' Mejju 1995: ftehim li nistg]u ng]idu illi persuna g]amlet mag]ha nfisha, g]alkemm inqdiet bil-finzjoni legali ta' personalitajiet separati, biex tie]u pussess g]al dejjem fuq]wejje[ ]addie]or.

B'dan il-mod is-so`jetà *Westminster Securities Limited* u s-so`jetà l-o]ra, *Regency Estates Limited*, kontrollata minnha nqdew b'jedd mog]ti lilhom, iva, mil-li[i i\da g]al g]anijiet g]al kollox differenti minn dawk li g]alihom il-li[i]olqot dak il-jedd fl-art. 1530 tal-Kodi`i ~ivili. Fortunatament, is-sistema legali tag]na huwa robust bi\\ejjed biex, bla ma jkun meg]lub b'akrobaziji legali, jeg]leb kull abbu\ ta' dritt, ukoll dak li fittxew li jag]mlu s-so`jetajiet imsej]a fil-kaw\a.

Din il-qorti waslet g]all-konklu\joni li l-ftehim tat-30 ta' Mejju 1995 ma hux opponibbli g]as-sidien wara li qieset ir-*ratio legis* wara l-art. 1530 tal-Kodi`i ~ivili. Dan, fil-fehma tal-qorti, huwa l-aktar argument fondamentali g]ax mibni fuq interpretazzjoni ta' dak li trid tassew il-li[i sabiex ma jsirux interpretazzjoni-

---

[11] Baudry-Lacantinerie & Wahl, *Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile — Dei Beni*, §526.

jiet li jag]mlu in[ustizzji g]ax i]arsu biss lejn il-kliem xott tal-li[i bla ma jqisu wkoll l-interessi illi l-li[i trid t]ares. I\da tista' tasal g]all-istess konklu\joni b'mezzi aktar konvenzjonali b'interpretazzjoni tal-kliem ta' l-art. 1530.

Rajna illi dak l-artikolu jrid, sabiex kiri mag]mul minn pussessur temporanju jorbot lis-sid wara li jintemm it-titolu temporanju, illi l-kiri jkun sar "ta]t kondizzjonijiet [usti". Il-kiri minn *Regency Estates Limited* lil *Westminster Securities Limited* — il-kiri illi issa *Westminster Securities Limited* trid illi jkompli jorbot lis-sidien — sar b'kera ta' tmint elef u erba' mitt lira (Lm8,400) fis-sena li ji\died b'sitt mitt (Lm600) lira fis-sena fl-1 ta' Lulju 1999 u kull erba' snin wara[12]. Il-kirjiet ta' l-istess ambjenti lil terzi kienu qrib il-]amsa u erbg]in elf lira (Lm45,000) fis-sena[13]. Mela l-*utilista* kera bi tmint elef u erba' mitt lira (Lm8,400) fis-sena ambjenti li minnhom jid]ol kera ta']amsa u erbg]in elf (Lm45,000) lira fis-sena — *bonus* lill-kerrej ta' aktar minn]amsa u tletin elf lira fis-sena fuq]wejje[ ]addie]or. Ma tridx wisq biex tifhem u tara li dawn il-kondizzjonijiet ma jag]mlux [ustizzja lis-sidien, kif irid l-art. 1530 b]ala kondizzjoni biex il-kirja tkun torbot lis-sidien ukoll.

G]alhekk, *Westminster Securities Limited* ma g]anda ebda titolu ta' kiri li jiswa kontra s-sidien bis-sa]]a ta' l-art. 1530 tal-Kodi`i ~ivili.

L-imsej]a fil-kaw\a, i\da, qeg]din ig]idu wkoll illi g]andhom titolu bis-sa]]a ta' stipulazzjonijiet fil-kuntratt ori[inali ta`-`ens, li kien sar fl-14 ta' Frar 1945 fl-atti tan-Nutar Giorgio Borg Olivier. L-istipulazzjonijiet ig]idu hekk:

> 11. Jibqa' miftiehem illi peress illi Grech u Baldacchino fl-istess ismijiet kienu l-inkwilini ta`-~inema *Regent*, f'kas li ghal kwalunkwe ra[uni, prevista jew imprevista, din il-koncessjoni ti[i risoluta, g]andhom jirrivivu favur l-istess Grech u Baldacchino id-dritti kollha rikonoxxuti mil-li[i biex jibqg]u jgawdu il-lokazzjoni ta' l-istess fondi, kif ukoll id-dritti kollha li [ejjin favur l-istess Grech u Baldacchino mill-kuntratt tan-Nutar Pietro Paolo Pellegrini Petit tat-tmienja ta' {unju elf disa' mija tlieta u erbg]in, kif ukoll ikollhom id-dritt l-

---

12 Ara para. 2 u 2a tal-ftehim tat-30 ta' Mejju 1995, *fol.* 77.

13 Ara x-xiehda ta' Alfred Baldacchino fis-seduta ta' l-14 ta' {unju 2001, *fol.* 127.

> istess Grech u Baldacchino li jistg]u jgawdu dawk il-benefikati li huma g]amlu ... ...
>
> 12. Jibqa' wkoll miftiehem illi fl-a]]ar tal-kon`esssjoni l-istess Grech u Baldacchino, g]all-istess pattijiet u kondizzjonijiet li ji[u *talvolta* offerti minn ]addie]or, *sia* g]al lokazzjoni *sia* g]al kon`essjoni enfitewtika jew trasferiment ie]or oneru\, ikollhom il-preferenza g]all-istess lokazzjoni, enfitewsi jew trasferiment ie]or ta' l-istess fondi bl-istess pattijiet.

Meta Grech u Baldacchino g]addew l-istess fond b'sub-`ens lil *Regency Estates Limited* b'kuntratt tat-30 t'April 1966, saret din l-istipulazzjoni:

> 6. The present transfer includes all rights, titles, duties, undertakings and obligations arising out of the said contract in the records of Notary Giorgio Borg Olivier … … …

L-imsej]a fil-kaw\a issa qeg]din ig]idu illi bis-sa]]a ta' dawn l-istipulazzjonijiet huma g]andhom jedd illi jkomplu jgawdu l-ambjenti meritu tal-kaw\a tallum.

Jekk dawn l-istipulazzjonijiet tassew jag]tu lill-benefi`jarju tag]hom il-jedd illi jkompli j\omm il-fond *de quo*, dak il-jedd ing]ata lill-*utilisti* u lis-su``essuri ta' l-*utilisti* fit-tgawdija ta' l-*utile dominium*, *i.e.* lil *Regency Estates Limited* b]ala *sub-utilista*, i\da mhux ukoll lil *Westminster Securities Limited*, li qatt ma kellha sehem fl-*utile dominium*.

G]alhekk, *Westminster Securities Limited* ma g]andha ebda titolu li jiswa fuq il-fond, lanqas bis-sa]]a ta' l-istipulazzjonijiet mag]mula fil-kuntratt ori[inali ta' `ens, u fadal biss illi nqisu jekk *Regency Estates Limited* g]andhiex dak il-jedd.

L-istipulazzjonijiet fil-paragrafi]dax (11) u tnax (12) tal-kuntratt ta' `ens ja]sbu g]al \ew[ eventwalitajiet — ir-risoluzzjoni ta`-`ens "ghal kwalunkwe ra[uni, prevista jew imprevista" fil-para. 11, u t-tmiem ta`-`ens "fl-a]]ar tal-kon`essjoni" fil-para. 12 — illi g]alkemm jidhru li huma l-istess fil-fatt huma \ew[eventwalitajiet differenti. G]alkemm it-tmiem ta`-`ens g]ax jag]laq i\-\mien miftiehem jista' jitqies b]ala risoluzzjoni ta`-`ens "g]al ra[uni prevista", jidher illi ma kienx dak il-]sieb li kellhom f'mo]]hom il-partijiet g]ax li kieku \-\ew[eventwalitajiet kienu jfissru l-istess]a[a kienu jse]]u \ew[konsegwenzi li ma

jaqblux ma xulxin, g]ax ma jistax ikun illi favur l-*utilisti* jer[a' jibda jse]] il-kiri li kellhom qabel ma stipulaw l-enfitewsi, skond il-para. 11, u fl-istess waqt ikollhom biss preferenza fuq]addie]or bl-istess pattijiet u kondizzjonijiet li jkun offra]addie]or, skond il-para. 12. G]alhekk jidher `ar illi dak li kellhom f'mo]]hom il-partijiet meta ]asbu g]ar-risoluzzjoni ta`-`ens "g]al ra[uni prevista" ma kienx it-tmiem ta`-`ens g]ax ig]addi \-\mien miftiehem, i\da kien dak li ji[ri jekk l-*utilisti* jinqdew bil-jedd li kellhom ta]t il-para. 3[14] tal-kuntratt illi jqassru \-\mien ta' l-enfitewsi u jtemmuha qabel i\-\mien stipulat.

Fil-ka\ illi, kif fil-fatt [ara, i`-`ens jintemm g]ax ikun g]alaq i\-\mien, l-*utilisti* jew, illum, *Regency Estates Limited* flokhom, ikollhom biss jedd ta' preferenza. Billi ma saru ebda aljenazzjoni lil terzi u ebda kiri [did wara li g]alaq i`-`ens, g]ax il-kiri lill-konvenuta kien stipulat minn *Regency Estates Limited* stess qabel ma g]alaq i`-`ens, ma se]]ewx il-kondizzjonijiet li fihom jibda jiswa l-jedd ta' preferenza. G]alhekk, dak il-jedd ma hux relevanti g]all-g]anijiet tal-kaw\a tallum.

G]al din ir-ra[uni, lanqas *Regency Estates Limited* ma g]andha jedd illi tkompli \\omm il-fond jew tippretendi illi l-kera jit]allas lilha.

Is-so`jetà konvenuta, min-na]a l-o]ra, g]andha titolu ta' kiri li, g]alkemm ing]ata lilha mill-*utilista* u `-`ens illum g]alaq, g]adu jiswa llum kontra s-sidien, bis-sa]]a ta' l-art. 1530 tal-Kodi`i ~ivili li rajna aktar 'il fuq, billi lanqas is-sidien ma huma qeg]din ig]idu illi l-kiri sar bi ksur ta' dak l-artikolu. Il-konvenuta, i\da, g]andha

---

[14] «3. Grech u Baldacchino fi-ismijiet fuq imsemmija jkollhom il-fakoltà li jekk u meta to]ro[il-li[i komtemplata mill-Gvern dwar il-fondi kummer`jali u ]wienet, li jnaqqsu d-durata ta' l-imsemmija kon`essjoni enfitewtika *purchè* 1) jiddikjaraw bil-miktub fi \mien sitt xhur mill-promulgazzjoni ta' l-istess Li[i li je\er`itaw l-istess fakoltà; 2) jirridu`u l-istess durata g]al terminu mhux inqas minn dak li skond l-istess Li[i jkun permess li jsiru kon`essjonijiet enfitewti`i validi *cioè* li ma jkunux so[[etti g]al-Li[ijiet tal-lokazzjoni, 3) *purchè* kontestwalment jirridu`u wkoll id-durata ta' wie]ed u]amsin (51) sena li g]aliha g]andhom dritt igawdu l-utili dominju tal-wa]da minn erbg]a u g]oxrin ($^1/_{24}$) parti mhux maqsuma l-o]ra ta' l-istess beni lilhom trasferita bi bdil fl-atti tieg]i tad-disg]a (9) ta' Frar elf disa' mija]amsa u erbg]in (1945).»

mhux biss il-jeddijiet i\da wkoll l-obbligazzjonijiet ta' kerrej, fostjom dak li t]allas il-kera, u g]alhekk it-talba tas-sidien g]all-]las tal-kera sejra tintlaqa'.

G]alkemm il-konvenuta kellha ra[uni tajba g]ala ma t]allasx sakemm kien g]adu mhux mag]ruf lil min kellu jit]allas il-kera, u, minflok, iddepo\itat il-kera fir-re[istru tal-qorti, l-atturi wkoll kellhom ra[uni tajba g]ala jitolbu illi l-kera jit]allas lilhom, u g]alhekk g]andhom il-jedd illi jitolbu l-]las ming]ajr ebda tnaqqis, lanqas ta' l-ispejje\ tad-depo\itu, g]ax il-kreditur ma jistax ikun im[ieg]el ja``etta]las bin-nieqes[15].

Lanqas ma jiswa l-]las li l-konvenuta kienet la]qet g]amlet lil *Regency Estates Limited* g]al \mien wara li kien g]alaq i`-`ens. Fil-fatt, il-kuntratt ta' kiri tas-27 t'Awissu 1992 bejn *Regency Estates Limited* u l-konvenuta kien irid illi l-konvenuta t]allas g]all-ewwel erba' snin, *i.e.* sal-31 ta' Awissu 1996, bil-quddiem. Il-konvenuta g]amlet dan il-]las lil *Regency Estates Limited* g]alkemm il-kera mill-14 ta' Frar 1996 sal-31 ta' Awissu 1996 kellu jsir mhux lil dik is-so`jetà i\da lill-atturi.

Huwa minnu illi ma n[iebet ebda xiehda illi l-konvenuta ma g]amlitx dak il-]las *in bona fide*; huwa minnu wkoll illi l-art. 1153 tal-Kodi`i ~ivili jg]id hekk:

> **1153.** Il-]las mag]mul b'bona fidi lil persuna li tkun fil-pussess tal-kreditu jiswa, g]alkemm wara l-pussessur ikun tilef b'evizzjoni dak il-kreditu.

Madankollu, l-art. 1535 tal-Kodi`i ~ivili jkompli jg]id hekk:

> **1535.** (1) Kull]las bil-quddiem ta' qbiela ta' raba' ma jiswiex, jekk b'hekk ibatu]sara l-kredituri ipotekarji ta' sid il-kera jew dawk li jid]lu warajh fil-pussess tal-fond bis-sa]]a ta' fedekommess, jew li lilhom, min]abba li b'xi mod ji[i ma]lul il-jedd tieg]u, ikun imiss il-fond.
>
> (2) Lanqas ma jiswa kull]las bil-quddiem ta' kera ta' bini g]al i\jed minn sitt xhur, jekk b'hekk titbata l-]sara hawn fuq imsemmija.

Billi l-]las li g]amlet il-konvenuta, g]alkemm sar *in bona fide,* kien g]al aktar minn sitt xhur bil-quddiem, quddiem is-sidien dak il-]las ma jiswiex.

---

15 Art. 1156, Kod. ~iv.

G]alhekk, l-e``ezzjoni tal-konvenuta ma tistax tintlaqa' u hija mi`]uda. Billi, i\da, kienu is-so`jetajiet imsej]a fil-kaw\a illi lill-konvenuta mexxewha]a\in, huwa xieraq illi l-ispejje\ tal-kaw\a j]allsuhom is-so`jetajiet imsej]a fil-kaw\a.

Ma seret ebda kontestazzjoni dwar il-*quantum* tal-kera mitlub.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi, wara li te]les lil Alfred J. Baldacchino *proprio* mill-]arsien tal-[udizzju, u ti`]ad l-e``ezzjonijiet tal-konvenuta u tas-so`jetajiet imsej]a fil-kaw\a, tikkundanna lill-konvenuta t]allas lill-attri`i l-kera ta']mistax-il elf erba' mija u disg]in lira (Lm15,490) flimkien ma' l-img]ax skond it-talba, b'dan illi l-qorti qieg]da tikkundanna wkoll lil *Regency Estates Limited*, *in solidum* mal-konvenuta, t]allas lill-atturi dik il-parti tal-kera li hija g]a\-\mien mill-14 ta' Frar 1996 sal-31 ta' Awissu 1996, bl-img]ax relativ.

Is-so`jetajiet imsej]a fil-kaw\a g]andhom ukoll i]allsu l-ispejje\ [udizzjarji kollha,]lief dawk ta' Alfred J. Baldacchino *proprio* li g]andha t]allashom il-konvenuta.

Giannino Caruana Demajo — Connie Micallef

Im]allef Dep. Re[.