QORTI ĊIVILI, PRIM'AWLA

Imħallef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-t-Tnejn 15 t'April 2002

Numru 11

Ċitazzjoni 1629/1996

Gladys mart l-Imħallef Edoardo Magri u l-istess Imħallef Edoardo Magri, Yvonne armla ta' Anthony De Domenico, Joseph Muscat u Jane mart David Pullicino; u b'dikriet ta' l-24 ta' Settembru 1998, *stante* l-mewt ta' Gladys Magri, il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem l-Imħallef Alberto Giuseppe, Sandro u Renato lkoll aħwa Magri; u b'dikriet ieħor tas-16 ta' Γunju 1999, billi l-Imħallef Edoardo Magri miet waqt li kienet miexja l-kawża, il-wirt tiegħu nħareġ mill-kawża

versus

Kishinchand Dharamdas Mohnani sew *proprio* kif ukoll bħala uniku proprjetarju ta' *Gifts-Mohans*; u b'dikriet tas-26 ta'Marzu 1998 Alfred Baldacchino bħala direttur għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà *Westminster Securities Limited* intervjena *in statu et terminis*

F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu illi l-konvenut iroddilhom il-pussess ta' immobbli li jgħidu li qiegħed iżomm mingħajr titolu. Il-konvenut qiegħed igħid li għandu titolu ta' kiri mingħand terza persuna, li wkoll daħlet fil-kawża *in statu et terminis.*

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Giorgio Borg Olivier tad-9 ta' Frar 1945, u b'kuntratt ieħor, ukoll fl-atti tan-Nutar Borg Olivier, ta' l-14 ta' Frar 1945, Giuseppe Muscat, awtur ta' l-atturi, kien ta lil Walter Baldacchino u oħrajn b'titolu ta' ċens temporanju li kellu jagħlaq fit-13 ta' Frar 1996 il-fond 249/249a Strada Reale, Valletta, illum magħruf bħala *Regency House* bin-numru 249 fi Triq ir-Repubblika, Valletta.

B'kuntratt tat-30 t'April 1966 fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit l-enfitewti kienu taw l-istess fond b'subċens lil *Regency Estates Limited*.

Il-konvenut issa għandu f'idejh żewġ partijiet mill-istess fond, li huma:

a. parti mhix maqsuma, proprjetà ta' l-atturi, mill-kantina li qiegħda taħt l-istabbiliment magħruf bħala *Regency House*, numru 249 u 254, Triq ir-Repubblika, Valletta; din il-parti mhix maqsuma hija sehem mill-kantina li hija kollha f'idejn il-konvenut; u

b. il-ħanut li qiegħed fil-pjan terren ta' l-istess *Regency House* u li jismu *Gifts* jew *Mohans*, li jmiss minn naħa waħda ma' l-istabbiliment magħruf bħala *Big Ben,*

Meta, fit-13 ta' Frar 1996, għalaq iċ-ċens, il-pussess legali tal-fond reġa' lura f'idejn l-atturi, u dawn sejħu lill-konvenut biex jiżgombra mill-ambjenti fuq imsemmija u jħallihom vojta billi kien qed iżommhom mingħajr titolu. Il-konvenut wieġeb b'ittra uffiċjali tas-26 t'April 1996 u qal li kien qed iżomm il-fond b'titolu validu, mingħajr, iżda, ma għarraf lill-atturi x'kien dak it-titolu. L-atturi issa qegħdin igħidu illi, jekk il-konvenut qiegħed iżomm il-fondi b'titolu ta'

kera mingħand dawk li kienu l-utilisti, huma, *i.e.* l-atturi, ma humiex marbuta li jagħarfu dawk il-kirjiet billi ma kinux mgħarrfa x'kienu l-kondizzjonijiet tagħhom, u għalhekk, għalihom, ma sarux fuq kondizzjonijiet ġusti. Għalhekk, ikomplu jgħidu l-atturi, il-konvenut qiegħed iżomm il-fondi mingħajr titolu li jiswa fil-liġi, u fetħu din il-kawża biex jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenut qiegħed izomm il-fondi mingħajr titolu li jiswa fil-liġi; u
2. tikkundanna lill-konvenut jiżgombra mill-fondi fi żmien qasir li jingħatalu, u jħallas ukoll l-ispejjeż tal-kawża.

Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. iċ-ċitazzjoni ma saritx sew u ma tiswiex għax ma jistax jingħad illi l-konvenut qiegħed iżomm il-fond mingħajr titolu illi jiswa fil-liġi;
2. ladarba, kif ippremettew l-atturi, il-konvenut għandu titolu ta' kera, din il-qorti hija inkompetenti *ratione materiæ* biex tisma' u taqta' din il-kawża; u
3. il-kirja lill-konvenut saret taħt kondizzjonijiet ġusti.

B'rikors tat-30 ta' Jannar 1998[1] is-soċjetà *Westminster Securities Limited* talbet illi titħalla tidħol fil-kawża *in statu et terminis* biex tħares l-interessi tagħha għax tippretendi illi hija l-lokatur tal-fond mikri lill-konvenut, u b'dikriet mogħti fis-26 ta' Marzu 1998 il-qorti laqgħet it-talba u għalhekk *Westminster Securities Limited* daħlet fil-kawża.

Il-fatti li wasslu għall-kwistjoni tallum ġraw hekk:

B'kuntratt tad-9 ta' Frar 1945[2] u ieħor tal-14 ta' Frar 1945[3], it-tnejn fl-atti tan-Nutar Giorgio Borg Olivier, Giuseppe Muscat, awtur ta' l-atturi, kien ta lil Edgar

---

[1] *Fol.* 113.

[2] *Foll.* 18 *et seqq.*

[3] *Foll.* 84 *et seqq.*

Baldacchino u lil Paolo Grech, f'isimhom u f'isem oħrajn, il-fond li parti minnu huwa l-meritu tal-kawża tallum b'titolu ta' ċens għal wieħed u ħamsin (51) sena minn dak in-nhar meta saru l-kuntratti. Fit-30 t'April 1966 Grech u Baldacchino taw il-fond b'sub-ċens għaż-żmien li kien fadal lis-soċjetà *Regency Estates Limited*[4].

Fil-5 t'April 1994, wara li ħadet is-sub-utli dominju, *Regency Estates Limited* kriet l-ambjenti meritu tal-kawża tallum lill-konvenut[5]. Fit-30 ta' Mejju 1995, ftit xhur biss qabel ma kellhom jagħalqu ċ-ċens u s-sub-ċens fi Frar ta' l-1996, *Regency Estates Limited* għamlet ftehim[6] ma' *Westminster Securities Limited*, is-soċjetà li daħlet fil-kawża, li bih *Regency Estates Limited* kriet il-fond *Regency House* kollu — u għalhekk l-ambjenti ġà mikrija lill-konvenut ukoll — lil *Westminster Securities Limited*. Fl-istess ftehim *Regency Estates Limited* ċediet lil *Westminster Securities Limited* il-kirjiet ta' ambjenti ta' *Regency House* li kienu ġà saru favur terzi, fosthom il-kiri lill-konvenuta. Din il-parti tal-ftehim tgħid 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-saħħa tal-ftehim tat-30 ta' Mejju 1995 il-partijiet riedu joħolqu relazzjoni ta' sid-il-kera ma' kerrej bejn *Regency Estates Limited* u *Westminster Securities Limited*, u jibdlu t-titolu tal-konvenut minn kiri mingħand *Regency Estates Limited* għal sub-kiri mingħand *Westminster Securities Limited*. Il-ħsieb wara dan l-eserċizzju kollu kien sabiex, meta jintemm iċ-ċens, *Westminster Securities Limited* tkun tista' tgħid illi għandha kiri li jiswa wkoll kontra s-sidien, bis-saħħa

4 *Foll.* 27 *et seqq.*

5 *Foll.* 59 *et seqq.*

6 *Foll.* 155 *et seqq.*

ta' l-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili, u li huwa wkoll imħares taħt l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini [Kap. 69].

Għandu jingħad ukoll illi *Westminster Securities Limited* hija s-sid ta' *Regency Estates Limited* għax għandha l-biċċa l-kbira ta' l-ishma fiha[7].

Il-kwistjonijiet ewlenin f'din il-kawża għalhekk huma tnejn:

L-ewwel waħda hija dwar jekk is-soċjetà *Westminster Securities Limited* għandhiex titolu ta' kiri li jiswa kontra s-sidien bis-saħħa ta' l-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili; jekk għandha dak it-titolu tkun tiswa wkoll is-sub-lokazzjoni li l-konvenut għandu mingħandha, u t-talba ta' l-atturi ma tkunx tista' tintlaqa'. Fil-każ illi *Westminster Securities Limited* ma għandhiex dak it-titolu, tqum it-tieni kwistjoni li hija dwar jekk il-konvenut għandux titolu ta' kiri li jiswa kontra s-sidien bis-saħħa ta' l-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili.

L-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili, li fuqu qiegħda tistrieħ *Westminster Securities Limited*, igħid 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) ll-kiri mog]ti g]al \mien itwal mill-persuna li tippossjedi 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 maħsub sabiex min ikollu l-pussess taħt titolu temporanju jkun jista' jgawdi l-ħaġa sal-aħħar, ukoll billi jikriha, għax, li kieku ma setax jagħti b'kiri ħlief għaż-żmien li jkun fadal mit-titolu tiegħu, isibha iebsa, jekk iż-

---

[7] Ara x-xiehda ta' Alfred Baldacchino fis-seduta ta' l-14 ta' Γunju 2001, *fol.* 113 fl-atti taχ-χitazzjoni numru 149/1999.

żmien li jkun fadal ikun qasir, li jsib kerrejja li jkunu lesti jikru għal dak iż-żmien qasir. Għalhekk, effettivament, li ma kienx hemm l-art. 1530, ma kienx ikun jista' jikri fl-aħħar snin tat-titolu tiegħu għalkemm il-liġi tagħtih dak il-jedd. L-art. 1530, iżda, jagħtih is-setgħa li jiggarantixxi t-titolu għaż-żmien imsemmi f'dak l-artikolu, ukoll jekk dak iż-żmien ikun aktar miż-żmien li jkun fadallu t-titolu temporanju, u l-kerrej, li jkollu moħħu mistrieħ għal dak iż-zmien, 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.[8]

Din is-silta ttieħdet mill-kuntest ta' użufrutt, iżda l-argument igħodd ukoll għal kull pussessur temporanju, bħal ma hu l-*utilista*.

Naturalment, il-liġi tħares ukoll l-interess tas-sidien, mhux biss dak tal-pussessur temporanju. L-interess tal-pussessur temporanju — dak li jkun jista' jikri wkoll sal-aħħar ftit żmien tat-titolu tiegħu — huwa wkoll il-miżura tal-jedd li jagħtih l-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili. Dak l-artikolu ma hux maħsub biex iċaħħad lis-sid għal dejjem minn ħwejġu, jew illi jagħti lill-*utilista* mezz kif it-titolu tiegħu minn wieħed temporanju jagħmlu wieħed għal dejjem. Fil-fatt, iżda, kien għalhekk — *i.e.* biex tagħmel perpetwu l-interess tagħha fuq il-proprjetà ta' l-atturi, u mhux biex tinqeda sal-aħħar bil-jedd li tikri l-beni miżmuma b'ċens — illi l-*utilista* ħolqot l-istrata-ġemma, inġenjuż iżda artifiċjali, tal-ftehim ta' ċessjoni ta' kirjiet li fit-30 ta' Mejju 1995 għamlet mas-soċjetà intervenuta fil-kawża: ftehim li nistgħu

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

ngħidu illi persuna għamlet magħha nfisha, għalkemm inqdiet bil-finzjoni legali ta' personalitajiet separati, biex tieħu pussess għal dejjem fuq ħwejjeġ ħaddieħor.

B'dan il-mod is-soċjetà intervenuta fil-kawża u s-soċjetà l-oħra kontrollata minnha nqdew b'jedd mogħti lilhom, iva, mil-liġi iżda għal għanijiet għal kollox differenti minn dawk li għalihom il-liġi ħolqot dak il-jedd fl-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili. Fortunatament, is-sistema legali tagħna huwa robust biżżejjed biex, bla ma jkun megħlub b'akrobaziji legali, jegħleb hu kull abbuż ta' dritt, ukoll dak li fittxet li tagħmel is-soċjetà intervenuta fil-kawża.

Din il-qorti waslet għall-konklużjoni illi l-ftehim tat-30 ta' Mejju 1995 ma hux opponibbli għas-sidien wara li qieset ir-*ratio legis* wara l-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili. Dan, fil-fehma tal-qorti, huwa l-aktar argument fondamentali għax mibni fuq interpretazzjoni ta' dak li trid tassew il-liġi sabiex ma jsirux interpretazzjonijiet li jagħmlu inġustizzji għax iħarsu biss lejn il-kliem xott tal-liġi bla ma jqisu wkoll l-interessi illi l-liġi trid tħares. Iżda tista' tasal għall-istess konklużjoni b'mezzi aktar konvenzjonali b'interpretazzjoni tal-kliem ta' l-art. 1530.

Rajna illi dak l-artikolu jrid, sabiex kiri magħmul minn pussessur temporanju jorbot lis-sid wara li jintemm it-titolu temporanju, illi l-kiri jkun sar "taħt kondizzjonijiet ġusti". 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 jiżdied b'sitt mitt (Lm600) lira fis-sena fl-1 ta' Lulju 1999 u kull erba' snin wara[9]. Il-kirjiet ta' l-istess ambjenti lil terzi kienu qrib l-erbgħin elf (Lm40,000) lira fis-sena[10]. Mela l-*utilista* kera bi tmint elef u erba' mitt lira (Lm8,400) fis-sena ambjenti li minnhom jidħol kera ta' erbgħin elf lira

9 Ara para. 2 u 2a tal-ftehim tat-30 ta' Mejju 1995, *fol.* 118.

10 Ara x-xiehda ta' Alfred Baldacchino fis-seduta tas-26 t'April 2001, *fol.* 186.

(Lm40,000) fis-sena — *bonus* lill-kerrej ta' aktar minn tletin elf lira fis-sena fuq ħwejjeġ ħaddieħor. Ma tridx wisq biex tifhem u tara li dawn il-kondizzjonijiet ma jagħmlux ġustizzja lis-sidien, kif irid l-art. 1530 bħala kondizzjoni biex il-kirja tkun torbot lis-sidien ukoll.

Għalhekk, is-soċjetà *Westminster Estates Limited* ma għanda ebda titolu li jiswa kontra s-sidien bis-saħħa ta' l-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili.

L-istess soċjetà, iżda, qiegħda tgħid ukoll illi għandha titolu bis-saħħa ta' stipulazzjonijiet fil-kuntratt oriġinali taċ-ċens, li kien sar fl-14 ta' Frar 1945 fl-atti tan-Nutar Giorgio Borg Olivier. L-istipulazzjonijiet igħidu hekk:

> 11. Jibqa' miftiehem illi peress illi Grech u Baldacchino fl-istess ismijiet kienu l-inkwilini taċ-Ċinema *Regent*, f'kas li ghal kwalunkwe raġuni, prevista jew imprevista, din il-koncessjoni tiġi risoluta, għandhom jirrivivu favur l-istess Grech u Baldacchino id-dritti kollha rikonoxxuti mil-liġi biex jibqgħu jgawdu il-lokazzioni ta' l-istess fondi, kif ukoll id-dritti kollha li ġejjin favur l-istess Grech u Baldacchino mill-kuntratt tan-Nutar Pietro Paolo Pellegrini Petit tat-tmienja ta' Ġunju elf disa' mija tlieta u erbgħin, kif ukoll ikollhom id-dritt l-istess Grech u Baldacchino li jistgħu jgawdu dawk il-benefikati li huma għamlu … … …
>
> 12. Jibqa' wkoll miftiehem illi fl-aħħar tal-konċesssjoni l-istess Grech u Baldacchino, għall-istess pattijiet u kondizzjonijiet li jiġu *talvolta* offerti minn ħaddieħor, *sia* għal lokazzjoni *sia* għal konċessjoni enfitewtika jew trasferiment ieħor oneruż, ikollhom il-preferenza għall-istess lokazzjoni, enfitewsi jew trasferiment ieħor ta' l-istess fondi bl-istess pattijiet.

Meta Grech u Baldacchino għaddew l-istess fond b'sub-ċens 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 … … …

Westminster Securities Limited issa qiegħda tgħid illi bis-saħħa ta' dawn l-istipulazzjonijiet hija għandha jedd illi tkompli tgawdi l-ambjenti meritu tal-kawża tallum.

Fil-fehma ta' din il-qorti ma hux meħtieġ illi naraw jekk dawn l-istipulazzjonijiet jagħtux lill-benefiċjarju tagħhom il-jedd illi jkompli jżomm il-fond *de quo* billi

dak il-jedd, jekk tassew ingħata, ingħata lill-*utilisti* u lis-suċċessuri ta' l-*utilisti* fit-tgawdija ta' l-*utile dominium, i.e.* lil *Regency Estates Limited* bħala *sub-utilista*, iżda mhux ukoll lis-soċjetà *Westminster Securities Limited,* li qatt ma kellha sehem fl-*utile dominium*.

Għalhekk, is-soċjetà intervenuta fil-kawża ma għandha ebda titolu li jiswa fuq il-fond.

Fadal issa li naraw jekk il-konvenut għandux titolu bis-saħħa ta' l-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili, iżda qabel ma naraw dan irridu nqisu żewġ kwistjonijiet sekondarji li joħorġu mill-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut: l-eċċezzjoni ta' nullità taċ-ċitazzjoni, u l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza ta' din il-qorti *ratione materiæ.*

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu l-konvenut fisser illi qiegħed igħid illi ċ-ċitazzjoni ma tiswiex għax hu għandu titolu bis-saħħa tal-kuntratt ta' kiri tal-5 t'April 1994 bejnu u *Regency Estates Limited* u fiċ-ċitazzjoni ma hemm ebda talba biex il-qorti tgħid illi dak il-kuntratt ma jiswiex jew għandu jiġi maħlul.

L-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili ma jgħidx illi kuntratt ta' kiri magħmul minn pussessur temporanju jkun null jew għandu jitħassar jekk ma jitħarsux il-kondizzjonijiet li jrid l-istess artikolu; igħid biss illi dak il-kuntratt, għalkemm *res inter alios acta* għas-sidien, xorta jorbothom jekk ikun sar taħt il-kondizzjonijiet li trid il-liġi; jekk ma jkunux tħarsu dawk il-kondizzjonijiet jibqa' *res inter alios acta*.

Dan ifisser illi sakemm il-konvenut ma jurix illi tħarsu l-kondizzjonijiet li jrid l-art. 1530, il-kuntratt bejnu u bejn il-pussessur temporanju jibqa' *res inter alios acta* għas-sidien, u għalhekk dawn ma għandhom ebda ħtieġa jitolbu li jinħall jew jitħassar il-kuntratt; fil-fatt il-kuntratt jibqa' jiswa iżda jorbot biss lill-kerrej u lill-pussessur temporanju, mhux ukoll lis-sidien.

L-ewwel eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

It-tieni eċċezzjoni, dik ta' inkompetenza *ratione materiæ*, hija mingħajr bażi ġuridika. Dan ma hux każ fejn l-atturi qegħdin jitolbu illi jingħataw permess biex ma jġeddux kiri jew biex jibdlu l-kondizzjonijiet tal-kiri għal xi waħda mir-raġunijiet imsemmija fil-Kap. 69, fejn allura kien ikollu kompetenza t-tribunal speċjali mwaqqaf b'dik il-liġi. Il-fehma tal-konvenut illi appena tissemma l-kelma "kera" jsir awtomatikament u esklużivament kompetenti l-Bord li jirregola l-Kera hija żbaljata; dak il-bord għandu biss il-kompetenza limitata li tagħtih il-liġi, u mhux il-kompetenza residwali li għandha l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. Ladarba din il-kawża ma hix dwar meritu li hu mħolli fil-kompetenza tal-bord, mela taqa' fil-kompetenza residwali ta' din il-qorti.

It-tieni eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

Fadal issa li naraw jekk il-kiri lill-konvenut mill-pussessur temporanju sarx taħt kondizzjonijiet xierqa kif irid l-art. 1530 sabiex ikun jorbot ukoll lis-sidien.

Sabiex il-konvenut ikun jista' jagħmel dik il-prova, il-qorti b'dikriet tal-15 ta' Diċembru 1999[11] ħatret espert tekniku biex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond mikri lill-konvenut, b'dan illi l-konvenut kellu fi żmien xahar mid-dikriet jagħmel depożitu ta' mija u ħamsin lira (Lm150) f'idejn ir-reġistratur biex jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-ħatra. Billi l-konvenut baqa' ma għamilx dak id-depożitu l-qorti ħassret il-ħatra ta' l-espert.

Il-konvenut b'rikors tat-12 ta' Marzu 2001[12] reġa' talab illi jinħatar l-espert u b'dikriet tas-26 t'April 2001 l-qorti irriservat illi tipprovdi dwar dik it-talba aktar 'il quddiem. Billi, sabiex tinqata' l-aħħar kwistjoni li baqgħet pendenti, *i.e.* jekk

---

11 *Foll.* 158 *et seqq.*

12 *Fol.* 167.

il-kiri lill-konvenut mill-pussessur temporanju saritx fuq kondizzjonijiet xierqa, hija meħtieġa stima tal-valur lokatizju tal-fond mikri, il-qorti sejra tilqa' t-talba tal-konvenut u taħtar mill-ġdid lill-espert, b'dan illi, jekk il-konvenut jerġa' ma joqgħodx għall-kondizzjonijiet tad-dikriet tal-ħatra, il-qorti timxi bħallikieku l-prova li jrid jagħmel il-konvenut ma tkunx saret.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti għal issa tipprovdi billi, wara li tgħid illi s-soċjetà *Westminster Estates Limited* ma għandha ebda titolu fuq l-ambjenti meritu tal-kawża, u tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut, taħtar bħala espert lil Vincent Giliberti biex, wara li jagħmel aċċess iżda bla ma jisma' xhieda, igħid kemm kien il-kera xieraq fil-5 t'April 1994 għall-ambjenti f'*Regency House*, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, li huma f'idejn il-konvenut. L-ispejjeż tal-perizja għalissa għandu jħallashom il-konvenut li, għal dan il-għan, għandu, fi żmien ġimgħa millum, jiddepożita f'idejn ir-reġistratur is-somma ta' mija u ħamsin lira (Lm150) biex jagħmel tajjeb għal dawn l-ispejjeż. Il-konvenut għandu wkoll jieħu ħsieb jinnotifika lill-espert bid-dikriet tal-ħatra tiegħu.

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Connie Micallef
Dep. Reġ.