



MALTA

**QORTI TA' L-APPELL**

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**

**SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF**

**GIANNINO CARUANA DEMAJO**

**ONOR. IMHALLEF**

**NOEL CUSCHIERI**

Seduta tas-27 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 672/2009/1

**Stephen Palmier**

**v.**

**Clare Hobbs; Raymond Bonnici; Jo Ann Camilleri;**

**Marie Farrugia; John Manduca; Clare Arrigo; Andrew Manduca; Christine  
Coney; Maria Darmanin; Joseph Darmanin;**

**Bernardette Apap Bologna; Anne Bonnici; Anthony Darmanin; Cora Rossi; Marie Therese Darmanin; Michael Formosa Gauci; Clarissa Formosa Gauci; Anne Cole; Joan Vella Muscat;**

**Josef Formosa Gauci; Louis Bellizzi; Cecilia Rose Pace O'Shea; Myriam Cassar Torreggiani; Dora Galea; Tanya Bellizzi;**

**Irene Christ; Philip Manduca; Sarah Paris mart Kenneth Paris;**

**Victor Manduca; u Simon Manduca**

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija fil-31 ta' Ottubru 2011 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li ċaħdet talbiet tagħhom, magħmula b'rikonvenzjoni, (i) għal dikjarazzjoni illi l-attur ma għandu ebda titolu għal fond proprjetà tagħhom u (ii) għall-iżgumbrament tal-attur mill-istess fond.
2. Il-fatti rilevanti huma dawn: Il-konvenuti huma s-sidien tal-fond numru 254, magħruf bħala *Regency House*, fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta [*Regency House*]. Dan il-fond kien ingħata lil *Regency Estates Limited* [*Regency Estates*] b'enfitewsi li għalqet fl-1 ta' Diċembru tal-1997.
3. Billi *Regency Estates* ma radditx il-fond lill-konvenuti meta ntemmet l-enfitewsi, il-konvenuti fetħu kawża fl-ismijiet Clare Hobbes et v. Regency Estates Limited (ċitaz. n. 1763/2001). Wara li l-kawża nqatgħet b'sentenza mogħtija minn din il-qorti fit-28 ta' Novembru 2008, il-konvenuti (li kienu atturi f'dik il-kawża) kisbu l-ħruġ ta' mandat ta' żgumbrament numru 1090/2009 ["il-mandat"] kontra l-istess

*Regency Estates* relativ għal *Regency House*. Kopja ta' dan il-mandat ġiet notifikata lill-attur fit-8 ta' Lulju 2009 flimkien ma' ordni biex, fi żmien tmint ijiem min-notifika, jiżgombra mill-ħanut numru 9, magħruf bħala *Drubi Jeans* ["il-ħanut"], parti mill-istess *Regency House*.

4. L-attur igħid illi l-konvenuti qegħdin ifittxu l-esekuzzjoni tal-mandat kontra tiegħu għalkemm hu ma kienx parti fil-proċeduri li wasslu għas-sentenza li bis-saħħa tagħha nħareġ il-mandat. Igħid ukoll illi huwa għandu titolu ta' kiri fuq il-ħanut bis-saħħa ta' kitba privata tal-15 ta' Settembru 1994 bejnu u *Regency Estates* meta din kienet għadha utilista ta' *Regency House*. Billi jidhirlu illi għal dawn ir-raġunijiet il-mandat ma jistax jiġi esegwit kontra tiegħu, l-attur fetaħ din il-kawża u talab it-tħassir tal-esekuzzjoni tal-mandat safejn din tolqot lilu.
5. Il-konvenuti ikkontestaw it-talba tal-attur u b'rikonvenzjoni, li igħidu li għamluha "għal kull buon fini", wara li fessru għala fil-fehma tagħhom il-kiri vantat mill-attur ma jiswiex, talbu illi l-qorti: (i) tgħid illi l-attur ma għandu ebda titolu biex iżomm il-ħanut; (ii) tordna l-iżgumbrament tiegħu mill-istess ħanut; (iii) tillikwida l-kumpens li l-attur għandu jħallashom għall-użu tal-proprjetà tagħhom; u (iv) tikkundanna lill-attur iħallas il-kumpens hekk likwidat, flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.
6. Bis-sentenza li minnha sar dan l-appell l-ewwel qorti ċaħdet l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi, bl-ispejjeż, u ordnat illi jitkompla s-smiġħ tal-kawża, wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

“Fil-kontrotalba, il-konvenuti jinsistu ... li l-attur ma kellux titolu validu fil-liġi għall-ħanut bin-numru disgħa (9) formanti parti minn 254, *Regency*, Triq ir-Repubblika, Valletta, u għalhekk jekk jirriżulta f'din il-kawża, bis-saħħa tal-kontrotalba, li l-attur ma kellux titolu validu fil-liġi, allura kellhom kull jedd jesegwixxu l-mandat kontra tiegħu. Dan apparti t-talbiet l-oħra tal-konvenuti relatati mal-okkupazzjoni da parti tal-attur tal-ħanut in kwistjoni.

“Mela hija vitali għall-istanzi taż-żewġ partijiet li din il-qorti tistabilixxi jekk l-attur kellux titolu validu fil-liġi għall-ħanut *de quo*.

“Għalhekk din il-qorti sejra tiddeċiedi limitatament il-kwistjoni tat-titolu u *cioè* l-ewwel u t-tieni talbiet rikonvenzjonali ... ..

“Ikkunsidrat:

“III. Provi dwar it-titolu

“Għall-iskopijiet ta' din il-kawża, il-pattijiet u l-kondizzjonijiet saljenti tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanju tal-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, tal-11 ta' Mejju 1953 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami kienu dawn:

“Żmien –

“L-ċens kien temporanju għal 45 sena b'seħħ mill-1 ta' Dicembru 1952.

“*Canone* –

“Lm 900 fis-sena, ħlas kull sitt xhur bil-quddiem.

“... ..

“Kera –

“F'għeluq il-konċessjoni, il-konċessjonarji kellhom jedd jibqgħu fil-post b'titolu ta' lokazzjoni għal żmien erba' snin. Il-kuntratt igħid hekk –

““meta tispicċa l-enfitewsi wara l-perijodu ta' ħamsa u erbgħin sena, il-konċessjonarji jkollhom id-dritt li jieħdu l-post b'titolu ta' lokazzjoni għal perijodu ta' erba' snin b'kera li jiġi fissat mill-awtorità kompetenti jekk ikun hemm, u diversament mill-perit approvat miż-żewġ partijiet, li fiż-żewġ kazi ma għandux ikun anqas minn disa' mitt lira fis-sena, u b'kondizzjonijiet mhux anqas vantaġġjuzi għall-konċedenti mill-kuntratt enfitewtiku preżenti ... .. b'dana illi l-konċessjonarji javżaw lill-konċedenti sena qabel l-għeluq tal-enfitewsi li jridu l-lokazzjoni.”

“L-attur igħid li għandu titolu ta' lokazzjoni fir-rigward tal-ħanut bin-numru disgħa (9) formanti parti mill-kumplex magħruf bħala *Regency House* sitwat fin-numru 254, Triq ir-Repubblika, Valletta. Skond l-attur, dan it-titolu jirriżulta mill-iskrittura ta' lokazzjoni bid-data tal-15 ta' Settembru 1994 li huwa kkontratta ma' *Regency Estates Limited*.

“Mhux kontestat li *Regency Estates Limited* kienet l-enfitewta ta' 254, Triq ir-Repubblika (gà Kingsway) Valletta.

“Din il-qorti sejra tqis uħud mill-pattijiet u kondizzjonijiet tal-kirja bejn *Regency Estates Limited* u l-attur –

“Żmien –

“Tliet snin b'effett mill-1 ta' Ottubru 1994. Sa xahrejn qabel l-għeluq ta' kull sena, l-inkwilin kellu jedd itemm il-kirja.

“Kera –

“Lm 1,200 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Jekk il-kera kienet sejra tkompli wara t-30 ta' Settembru 1997, allura l-inkwilin kellu jhallas Lm 1,400 fis-sena għal tliet snin, u, għal kull perijodu sussegwenti ta' tliet snin, kellu jkun hemm awment fil-kera annwa ta' Lm 200.

“Morożità –

“L-inkwilin kellu l-obbligu li jhallas il-kera sa xahar minn meta tkun dovuta. Jekk jonqos fil-ħlas inkella jikser xi patt ieħor tal-kuntratt, u ma jirregolax ruħu sa xahar wara li jkun notifikat b'ittra ufficjali, il-lokatur kellu jedd ixolji l-kirja.

“Kumpens –

“Fi tmiem il-lokazzjoni, il-post kellu jiġi ritornat mingħajr ebda jedd għal kumpens għall-inkwilin inkluż għall-benefikati.

“Bidliet strutturali –

“L-inkwilin ma kellu l-ebda jedd jagħmel bidliet strutturali fil-post mingħajr il-kunsens tal-lokatur.

“Sullokazzjoni –

“L-inkwilin ma kellu l-ebda jedd jissulloka l-fond *in toto* jew *in parte* lil terzi.

“Dwar ċessjoni tal-kirja kien pattwit hekk – “... *nor may he assign to others his interest in this lease. However the lessee has the right to assign this lease to a limited liability company provided that the shareholders of such company shall consist of the lessee, his wife and descendants in the direct line.*

“Il-kuntratt tal-enfitewsi temporanja għalaq fl-1 ta' Diċembru 1997.

“Jidher li fis-16 ta' Settembru 1996 *Regency Estates Limited* avżat b'ittra ufficjali lid-direttarji u *cioè* lill-konvenuti fil-kawża tallum li riedet iżżomm il-fond b'kiri kif kien maħsub fil-kuntratt ta' enfitewsi temporanju fuq riferit.

“Għalkemm il-kondizzjonijiet tal-kirja baqgħu mhux determinati, jidher li *Regency Estates Limited* baqgħet tokkupa l-fond matul l-erba' snin li fiha kellha tkun fis-seħħ il-kirja skond l-istess kuntratt u anke wara l-1 ta' Diċembru 2001.

“Il-kirja tal-ħanut *de quo* minn *Regency Estates Limited* a favur tal-attur saret meta kien għadu fis-seħħ il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja bejn *Regency Estates Limited* u l-konvenuti. L-attur ħallas il-kera lil *Regency Estates Limited* sat-30 ta' Ġunju 1999.

“Fil-11 ta' Ġunju 1999 u fit-3 ta' Diċembru 1999 l-attur kien interpellat mill-konvenuti sabiex iġhaddilhom kopja tal-kuntratt tal-kera li kellu ma' *Regency Estates Limited*. In partikolari, fil-każ tal-ittra uffiċjali, kien interpellat ukoll sabiex, fl-eventwalità li dik il-lokazzjoni tkun saret b'termini ġusti għas-sid, jersaq għall-ħlas tal-kera.

“Din il-qorti tgħid li, għall-iskopijiet ta' din il-kawża, mhuwiex rilevanti jekk *Regency Estates Limited* kellhiex jedd tkompli tokkupa 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, wara l-1 ta' Diċembru 2001; dak kien il-mertu tal-kawża fuq riferita deċiża tal-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Novembru 2008.

“Rilevanti biss għall-fini ta' din il-kawża huwa jekk, aċċertat li qabel għalaq iċ-ċens temporanju saret kirja minn *Regency Estates Limited* lill-attur, il-pattijiet u l-kondizzjonijiet ta' dik il-kirja kienux jorbtu wkoll lill-konvenuti wara l-għeluq taċ-ċens temporanju.

#### “IV. Is-sottomissjonijiet tal-partijiet

“ ... ..

“Fil-qosor, ... .. l-attur qiegħed isostni li t-titolu tiegħu huwa ta' kera mhux ta' sullokazzjoni. Kwindi jgħoddu għall-każ tal-lum l-insenjamenti tas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża Zahra v. Frendo. Id-disposizzjonijiet tal-art. 1530 tal-Kap. 16 huma applikabbli fil-każ tal-attur għaliex il-kondizzjonijiet kienu ġusti. Il-konvenuti ma ressqu l-ebda prova inklużi prova ta' natura teknika sabiex iġhidu fejn il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni ma kinux ġusti. ... .. Fil-każ tal-lum l-enfitewta ma kellu l-ebda konnessjoni mal-inkwilin. Ma saret l-ebda allużjoni lanqas l-iċken li seta' kien hemm *malafede* fil-ftehim tal-kirja. *Inoltre* t-titolu tal-attur kien rikonoxxjuti mill-konvenuti.

“Min-naha tagħhom, il-konvenuti fil-qosor isostnu li l-prova tal-*unfair terms* in kwantu għall-valur tal-kera saret bid-dokument *a foll.* 157 u 158 tal-proċess. Dik il-prova u *cioè* il-valutazzjonijiet ġuramentati tal-Perit Godwin Abela ma kienu bl-ebda mod kontradetti mill-attur. Dan appartni li wara l-1 ta' Diċembru 1997 l-attur ma offriex li jħallas il-kera lill-konvenuti. Dwar kienx hemm kirja jew sullokazzjoni, il-konvenuti rrimettew ruħhom għall-provi.

“Ikkunsidrat:

#### “V. Rizultanzi

“Din il-qorti aċċertat, anke b'riferenza għan-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti, illi fil-kirja li *Regency Estates Limited* tat lill-attur, ma kien hemm xejn li jindika *malafede* inkella xi stratagemma maħluq apposta sabiex jiġu preġudikati l-konvenuti. ... ..

“Daqstant ieħor kien aċċertat li dik ta' bejn *Regency Estates Limited* u l-attur kienet lokazzjoni mhux sullokazzjoni. Din il-qorti tirreferi għall-iskrittura ta' lokazzjoni u għall-provi l-oħra akkwiziti li jeskludu għal kollox sullokazzjoni. Il-fatt li l-attur baqa' jħallas lil *Regency Estates Limited* anke wara li għalaq iċ-ċens temporanju u matul il-perijodu ta' erba' snin ta' wara l-għeluq fejn it-titolu ta' *Regency Estates Limited* kellu jkun ta' lokazzjoni, ma kienx jaqleb it-titolu tal-attur għal wieħed ta' sullokazzjoni propju għaliex l-attur baqa' bl-istess ftehim li kellu u ma

dañal f'ebda patt ġdid ma' *Regency Estates Limited*. Kif appena l-attur kien mgħarraf mill-konvenuti li *Regency Estates Limited* ma kellhiex aktar titolu fil-fond 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, huwa waqaf milli jhallas lil *Regency Estates Limited*. Il-fatt li wara lanqas lill-konvenuti ma ħallas ma jfissirx li l-kirja ntemmet. Il-lokazzjoni kellha tintemm biss b'dikjarazzjoni ġudizzjarja, proprju dak li qegħdin jagħmlu l-konvenuti bil-kontrotalba tagħhom.

“Il-kwistjoni tibqa' waħda: jistgħux għall-każ tallum jiġu applikati d-disposizzjonijiet tal-art. 1530 tal-Kap. 16.

“L-art. 1530 tal-Kap. 16 jaqra hekk –

“(1) Il-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt fedekommess jew b'użufрут, jew taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall, jiswa wkoll kwantu għas-suċċessuri tiegħu, jekk ikun sar taħt kondizzjonijiet ġusti, u għal żmien mhux iżjed minn tmien snin, fil-każ ta' raba', jew erba' snin, fil-każ ta' bini, jew għal żmien soltu skont l-użu, fil-każ ta' ħwejjeġ mobbli, jew għal kull żmien aqsar minn kull wieħed miż-żminijiet fuq imsemmija, fil-każ ta' beni li l-kiri tagħhom għal aktar minn dak iż-żmien aqsar huwa ipprojbit.

“(2) Il-kiri mogħti għal żmien itwal mill-persuna li tippossjedi l-ħaġa kif jingħad hawn fuq, jiġi, fuq talba tas-suċċessuri tiegħu fil-pussess tal-ħaġa, imnaqqas għaž-żmien xieraq, u dan iż-żmien jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-kuntratt.”

“Sabiex jiskatta l-art. 1530 tal-Kap. 16, il-presuppost hu li hemm kirja. Din il-qorti aċċertat ruħha li kirja kien hemm. Issa dak li jrid jiġi aċċertat huwa jekk fil-każ tallum kinux ġusti inkella le fil-konfront tal-konvenuti l-kondizzjonijiet tal-kirja bejn *Regency Estates Limited* u l-attur fiċ-ċirkostanzi previsti fis-subinċiż (1) tal-art. 1530 tal-Kap. 16. Jekk jirriżulta li l-kundizzjonijiet kienu ġusti, allura dik il-kirja torbot ukoll lill-konvenuti. Jekk jirriżulta li ma kinux, allura mal-għeluq taċ-ċens temporanju, l-attur spiċċa mingħajr titolu validu fil-liġi għar-rigward tal-ħanut *de quo*.

“Qabel tgħaddi għall-analiżi tal-pattijiet u kondizzjonijiet tal-kirja *de qua*, din il-qorti, b'riferenza għas-sottomissjonijiet tal-attur, tgħid mill-ewwel li ma jirriżultax li l-konvenuti qatt irrikonoxxew lill-attur bħala l-inkwilin tagħhom. Infatti mill-atti jirriżulta li l-konvenuti talbu darbtejn lill-attur sabiex igħaddilhom kopja tal-kuntratt tal-kera li kellu ma' *Regency Estates Limited*. Qalulu sabiex ma jhallasx kera aktar lil *Regency Estates Limited*. Avżaw lill-attur li fil-każ li jkun jirriżulta li l-kirja saret skond termini ġusti għalihom, allura l-attur kellu jersaq għall-ħlas tal-kera. Billi skond il-konvenuti l-kondizzjonijiet tal-kirja ma kinux ġusti, huma interpellaw lill-attur sabiex jiżgombra mill-ħanut *de quo* u jhallas-hom id-danni. Għal din il-qorti, il-konvenuti għamlu indaġni dwar l-attur u ħadu posizzjoni dwaru. Iżda taħt l-ebda ċirkostanza ma jista' jingħad li taw rikonoxximent espress jew implicitu. Għalhekk l-argument tal-attur f'dan il-kuntest huwa respint.

“... ..

“Sabiex jiġi deċiż jekk il-kirja kinitx waħda skond kundizzjonijiet ġusti wieħed irid iħares lejn id-data tal-kuntratt u *cioè* l-15 ta' Settembru 1994. Dan joħroġ ċar anke mill-kliem tal-art. 1530 tal-Kap. 16.

“L-attur isostni li l-kondizzjonijiet tal-kirja kienu ġusti. Il-konvenuti jgħidu bil-maqlub. U jistrieħu kważi għal kollox fuq it-*tabulated rental values* li stabilixxa l-Perit Godwin Abela. Għall-fini tal-kejl tal-*quantum* tal-kera, il-kriterju li għandu jiġi adottat huma r-regoli tas-suq.

“Din il-qorti eżaminat bir-reqqa d-dokument rilaxxjat mill-Perit Godwin Abela ... .. u sabet li għar-rigward tal-ħwienet kollha fil-kumpless 254, Triq ir-Repubblika, Valletta, inkluż il-ħanut in kwistjoni jismu *Drubi Jeans*, l-iżgħar wieħed fosthom bi *floor area* ta' għaxar metri kwadri (10 mk) ir-*rental values* kienu jkopru s-snin bejn l-1997 u l-2010. L-ewwel sena hija indikattiva tas-sena meta għalaq il-kuntratt taċ-ċens.

“Din il-qorti assolutament m'għandha l-ebda prova min-naħa tal-konvenuti ta' kemm kien ir-*rental value* tal-ħanut *de quo* fid-data tal-kuntratt tal-lokazzjoni u *cioè* fil-15 ta' Settembru 1994.

“Anke għal din il-qorti ż-żmien rilevanti huwa d-data tal-kuntratt tal-kera mhux id-data tal-għeluq taċ-ċens.

“Tal-ewwel kienet prova vitali u determinanti għall-konvenuti liema prova però baqgħet ma saritx u allura baqgħet għal kollox mankanti.

“Din il-qorti hija neċessarjament marbuta li tiġġudika *iuxta allegata et probata*. Dan il-prinċipju jgħodd bil-bosta fir-rigward tal-konvenuti billi kienu huma li ressqu t-talbiet rikonvenzjonali dwar it-titolu tal-attur.

“Il-kuntratt tal-kera sar qabel l-1995 u għalhekk wara t-tmiem tal-perijodu oriġinali tal-kirja l-attur kien igawdi minn protezzjoni skond id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-kuntratt il-kontraenti ħasbu sabiex il-kera li għall-ewwel tliet snin kienet miftehma fl-ammont ta' Lm 1,200 fis-sena tibqa' togħla b'Lm 200 fis-sena fil-każ li fi tmiem it-tliet snin l-attur jagħzel li jġedded il-kirja. Mela għalkemm l-attur kien se jkollu protezzjoni bil-Kap. 69, u allura kull awment eventwali kien ikun regolat skond il-Kap. 69, il-kontraenti ħolqu reġim ieħor ta' awmenti li fil-prinċipju ma kienx ta' żvantagg għas-sidien. *Inoltre*, kif issenjala l-attur fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu, effett tad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, il-kirja in kwistjoni, għax hija kummerċjali, għandha terminu li huwa determinat *ope legis*.

“Din il-qorti tista' tasal biex tifhem l-argument tal-konvenuti meta jgħidu li l-kera seta' kien ogħla konsiderata l-lokalità tal-fond u n-natura kummerċjali tiegħu. Però fin-nuqqas ta' prova in linea mal-argument tagħhom, li setgħet issir permezz ta' opinjoni esperta jew permezz tal-prova dwar kif fondi simili fl-istess lokalità kienu ġew mikrija fiż-żmien meta sar il-kuntratt tal-lokazzjoni *de quo* u mhux f'xi żmien ieħor, din il-qorti ma tistax oġġettivament tqis il-kera pattwit mal-attur bħala fih innifsu ingust jew preġudizzjevoli għall-interessi tad-direttarji, jew irrealistiku jew li ma jirriflettix il-valur tas-suq meta ġe konkluz il-ftehim.

“Din il-qorti qieset ukoll il-kondizzjonijiet l-oħra tal-kirja (li għalihom diġà għamlet riferenza) u ma ssibx li dawn kienu aktar gravużi għad-direttarji



konsiderata n-natura tagħhom u l-istat tad-dritt fiż-żmien meta sar il-ftehim tal-kirja. Din il-qorti qieset il-kondizzjonijiet mhux b'mod iżolat iżda fil-kuntest tal-ftehim fl-interessa tiegħu. Ma kienx pruvat li kien hemm fil-ftehim xi kundizzjoni tant ingusta li xxejjen ir-raġjonevolezza tal-kundizzjonijiet kollha. Anke l-fatt waħdu li l-kirja saret tliet snin qabel għalaq iċ-ċens ma jittrasformax il-ftehim f'tentattiv sabiex id-direttarji jiġu impeduti milli jirriprendu pussess tal-fond proprju għaliex fl-assjem kollu tagħha ma hemmx prova li l-kirja saret *under [sc. unfair] conditions*.

“Id-direttarji ma għandhomx id-dritt li jirriprendu l-pussess tal-fond lokat fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika. Dak id-dritt hu mogħti biss jekk jiġi pruvat illi l-kirja magħmula mill-utilista ma tkunx saret taħt kondizzjonijiet ġusti. Fil-kaz tal-lum prova ta' dan ma tirriżultax.”

7. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza b'rikors tat-30 ta' Jannar 2012 li għalih l-attur ma weġibx bil-miktub iżda wieġeb waqt it-trattazzjoni bil-fomm. L-aggravji tal-konvenuti huma (i) illi, kontra dak li qalet l-ewwel qorti, it-titolu li, fl-añjar ipotesi għalih, seta' kellu l-attur kien titolu ta' sub-lokazzjoni u mhux ta' lokazzjoni; u, bla ħsara għall-ewwel aggravju, (ii) illi f'kull każ il-kiri lill-attur ma sarx taħt kondizzjonijiet xierqa; u (iii) il-kiri ma ġgeddidx ladarba l-attur qatt ma ħallashom kera.
8. L-ewwel aggravju – dwar jekk it-titolu li jista' jivvanta l-attur huwiex ta' lokazzjoni jew sub-lokazzjoni – ġie mfisher hekk mill-konvenuti:

“... .. mill-fatti għandu jirriżulta ċar li t-titolu taċ-ċenswalist kien partikolari, fis-sens li fil-kuntratt bejn is-sidien u ċ-ċenswalist kien stipulat espressament li fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika ċ-ċenswalist kellu dritt li jibqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' kera. Iċ-ċenswalist fil-fatt baqa' jżomm il-pussess tal-fond kollu mat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika u fl-añhar meta ċ-ċenswalist (is-soċjetà *Regency Estates Limited*) giet żgumbrata ma kellha ebda titolu.

“Għalhekk mat-terminazzjoni tal-enfitewsi s-soċjetà *Regency Estates Limited* baqgħet fil-pussess tal-fond kollu b'titolu ta' lokazzjoni, u fl-

añjar ipotesi għal Palmier dan kien hemm qed jokkupa l-fond b'xi *sub-lease*.

“Wieħed jista' jirreferi għall-gurisprudenza segwenti:

“Fil-kawża Cecil Pace v. Nutar Dr Vincenzo Pellegrini deċiża mill-Qorti tal-Appell 19 ta' Ottubru 1962 ġiet segwita l-massima *cessante jure dantis cessat jus adquirentis*:

““Jekk is-sub-inkwilin ma jkunx rikonoxxut direttament mill-lokatur oriġinarju, it-titolu tiegħu ta' sub-inkwilin jispiċċa jekk is-sullokatur jabbanduna jew iċedi favur il-lokatur oriġinarju d-drittijiet tiegħu ta' lokazzjoni; b'mod li s-sub inkwilin [li] kien jikri minn għandu, ma jistax validament, meta l-lokatur oriġinarju jitlob kontra tiegħu r-ripreża ta' pussess tal-fond, jinvoka favur tiegħu nnifsu daww ir-regolamenti u jippretendi li għandu lokazzjoni favur tiegħu valida li għandha tiġi rispettata mil-lokatur oriġinarjament, jew mis-sid.”

“Il-qorti kkonkludiet li :

““la darba spiċċa t-titolu ta' Ellul bħala inkwilin, spiċċa wkoll it-titolu derivattiv tal-appellant bħala subinkwilin mhux direttament rikonoxxut minn Calascione.”

“Illi f'dan il-każ ċertament *Regency Estates Ltd* spiċċat bla titolu u ġie ordnat l-isgumbrament tagħha.”

9. L-iżgumbrament ta' *Regency Estates* ġie ordnat bis-sentenza fuq im-semmija deċiża minn din il-qorti fit-28 ta' Novembru 2008 fl-ismijiet Clare Hobbes et v. Regency Estates Limited (ċitaz. n. 1763/2001). F'dik is-sentenza din il-qorti, b'referenza għall-patt, imsemmi fis-sentenza appellata, li kien jagħti fakoltà lil *Regency Estates* li żżomm *Regency House* b'titolu ta' kiri wara li tintemm l-enfitewsi, kienet qalet hekk:

“9. Huwa paċifiku illi l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja kien jagħti l-fakoltà lis-soċjetà appellanti [*Regency Estates*] li tipprevalixxi ruħha mid-dritt ta' lokazzjoni għal erba' snin wara li jagħlaq iċ-ċens. ... ..

“10. Sabiex is-soċjetà appellanti tagħmel użu minn dan id-dritt ta' lokazzjoni hija kellha tinforma lis-sidien bil-miktub, sa sena qabel, bl-intenzjoni tagħha. Is-soċjetà konvenuta fil-fatt baġtet lis-sidien ittra uffiċjali datata 16 ta' Settembru 1996, u *cioè* qabel it-terminu ta' sena, kif dettat mill-kuntratt enfitewtiku, li biha informat lill-atturi bl-intenzjoni tagħha li tibqa' żżomm il-fond b'titolu ta' lokazzjoni u dan kif miftiehem fil-kuntratt imsemmi.

“... ..

“13. F'dana l-istadju huwa importanti li ssir id-distinzjoni netta bejn disposizzjoni f'kuntratt, f'dan il-każ ta' enfitewsi temporanju, li tagħti l-fakultà ta' ftehim ta' lokazzjoni, u l-kuntratt ta' lokazzjoni nnifsu li jkun ġie debitament formalizzat mill-partijiet. Is-soċjetà appellanti donnha qiegħda tippretendi illi meta saret il-konċessjoni enfitewtika, bis-saħħa tal-istess kuntratt, saret ukoll il-konċessjoni ta' lokazzjoni għal erba' snin. Iżda dan mhux il-każ. Kulma għamli l-partijiet fuq dak il-kuntratt, permezz ta' din il-klawsola, kien illi ħasbu għall-kreazzjoni ta' eventwali lokazzjoni għal erba' snin wara li dan iċ-ċens temporanju kellu jiskadi.

“... ..

“15. Fil-fehma ta' din il-qorti, din il-klawsola ma tistax titqies b'ħala konċessjoni ta' lokazzjoni mogħtija fiż-żmien li ngħata ċ-ċens temporanju. Din il-klawsola tikkontjeni sempliċement promessa ta' lokazzjoni u promessa li l-kundizzjonijiet fl-eventwali kuntratt ta' lokazzjoni ma kellhomx ikunu inqas vantaġġjużi għas-sidien minn dawk li kien hemm fil-kuntratt ta' ċens temporanju in kwistjoni. Effettivament dawn il-kundizzjonijiet qatt ma ġew maqbula bejn il-kontendenti u għalhekk il-promessi in kwistjoni qatt ma ġew debitament implimentati fi ftehim li jorbot lill-partijiet.

“16. F'dan il-kuntest għandu jiġi rilevat li l-liġi trid illi kuntratt ta' lokazzjoni magħmul għal aktar minn sentejn jiġi redatt permezz ta' skrittura bejn il-partijiet u mhux ikun sempliċement ftehim verbali. Għalhekk, anki jekk, għall-grazzja tal-argument, wieħed kellu jqis li seta' ntlafhaq ftehim bejn il-partijiet dwar il-kirja, xorta waħda kien hemm nieqes ir-rekwiżit tal-formalità tal-iskrittura. ... ..

“17. Din il-liġi kienet tapplika wkoll fiż-żmien meta għalaq il-kuntratt ta' ċens u allura din il-qorti hija tal-fehma illi meta ċ-ċens temporanju skada u ma sar l-ebda kuntratt ta' lokazzjoni bil-miktub, allura ma jista' jkun hemm l-ebda dubbju li ma kienet teżisti ebda lokazzjoni valida bejn il-kontendenti.”

10. Biex ikun hemm sub-lokazzjoni bejn sub-lokatur u sub-inkwilin – fil-każ tallum, bejn *Regency Estates* u l-attur – irid ikun hemm ukoll lokazzjoni bejn l-istess sub-lokatur, issa *qua* inkwilin, u lokatur – fil-każ tallum bejn *Regency Estates* u l-konvenuti. Kif jidher ċar mis-silta miġjuba

fuq, u kif, wara kollox, argumentaw il-konvenuti stess fil-kawża li huma għamlu kontra *Regency Estates*, ma kienx hemm lokazzjoni bejn il-konvenuti u *Regency Estates*, u għalhekk, ladarba ma jistax ikun hemm sub-lokazzjoni mingħajr lokazzjoni, it-titolu li għandu l-attur huwa ta' lokazzjoni mingħand *Regency Estates*, li kienet lokazzjoni mingħand enfitewta – pussessur temporanju – li torbot lill-konvenuti meta l-proprjetà ikkonsolidat f'idejhom fi tmiem l-enfitewsi jekk tħarsu l-kondizzjonijiet li jrid l-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili, li huwa l-meritu tat-tieni aggravju.

11. L-ewwel aggravju huwa għalhekk miċħud.

12. Fit-tieni aggravju l-konvenuti iġiddu illi l-kiri minn *Regency Estates* lill-attur ma sarx taħt “kondizzjonijiet ġusti”, kif irid l-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili; fissru dan l-aggravju hekk:

“... .. l-esponenti ħassu ruħhom aggravati in kwantu ġie deċiż li ma ressqux prova dwar il-preġudizzju fit-termini tal-kirja, u dana meta ressqu rapport peritali li juri l-valur tal-kirja minn meta spiċċa ċ-ċens (u cioè l-esponenti reġgħu ħadu lura t-titlu sħiħ tal-proprjetà sallum).

“... .. l-esponenti ma jaqblux mas-sentenza ta' dina l-onorabbli qorti. Il-*punctum temporis* f'liema jridu jiġu eżaminati l-kundizzjonijiet tal-kirja huma proprju meta ħadu lura l-pussess: il-kundizzjonijiet tal-kirja meta l-fond kien għadu fil-pussess legittimu tat-terz huwa irrilevanti; li huwa rilevanti huwa li meta l-esponenti ħadu lura l-pussess tal-fond sabu l-post mikri b'kundizzjonijiet ġusti jew le: iċ-ċenswalista tal-fond kellu jieħu ħsieb li fil-mument li tiġi terminata l-pussess tiegħu l-proprjetarji jsibu kirjiet b'kundizzjonijiet ġusti. Wara kollox il-fatt li dak iż-żmien (qabel l-emendi l-ġodda) kirja tiġi estiża *ad æternum* kien fatt notorju, u għalhekk iċ-ċenswalist u l-kerrej kellhom jagħmlu kundizzjonijiet ġusti biex jirriflettu dan il-fatt.

“Illi fi kwalsiasi [sc. każ] ċertament ma hemm ebda kundizzjonijiet ġusti fejn wara konċessjoni għal xi 50 sena, eżatt qabel il-proprjetà hija

destinata biex finalment terġa' tiġi f'idejn is-sidien, iċ-ċenswalist jidhrol f'kuntratt ta' lokazzjoni biex jipprova (flimkien mal-kerrej) iċaħhad lis-sidien mill-użu tal-proprjetà tagħhom. Iċ-ċenswalist kien jaf li fit-terminazzjoni taċ-ċens hu kellu dritt biss li jibqa' jikkupa l-fond għal erba snin b'titolu ta' kirja. Skond il-massima *nemo dat quod non habet* iċ-ċenswalist ma setax jagħti titolu ta' kirja favur terz li tkompli wara t-terminazzjoni tal-erba' snin tal-kirja tiegħu (*i.e.* l-ex-ċenswalist).

“Palmier jipprova jargumenta li l-kundizzjonijiet tal-kirja huma ġusti għas-sidien. Illi dan assolutament mhux minnu. Il-kijra bdiet minn Lm1,200 fis-sena u issa qiegħda Lm2,200 fis-sena. Din hija kirja redikola għal hanut f'Republic street, Valletta. Illi ġiet esebita stima ta' perit dwar il-valur lokatizju tal-ħanut in kwistjoni. Din l-istima ma ġiet bl-ebda mod ikkontestata minn Palmier.

“Ma sar l-ebda sforz da parti ta' *Regency Estates Limited* biex tipproteġi l-interessi futuri tas-sid billi almenu jassigura mekkaniżmu kif il-kera kellha tiġi awmentata b'mod raġjonevoli minn żmien għal żmien li jirrifletti t-tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi. Meta saret il-kirja ma kinux *in vigore* l-emendi reċenti fil-liġijiet tal-kera u għalhekk l-intenzjoni tal-partijiet kien li virtwalment jikkonfiskaw *in æternum*. ... ..

“Illi Palmier jallega li hemm diversi obbligi imposti fuqu li jissalvagwardjaw l-interessi tas-sidien. Dan mhux minnu. Il-kera hija redikola għal hanut f'Republic Street, Valletta; ma hemmx terminu fil-kuntratt ta' kera; sid il-fond issa huwa responsabbli għal kull difett strutturali. ... ..”

13. Il-qorti tibda billi tgħid illi qegħdin igħidu ħażin il-konvenuti meta jgħidu

illi l-kundizzjonijiet tal-kiri jridu jkunu ġusti relativament għaż-żmien meta jintemm it-titolu temporanju u sseħħ il-konsolidazzjoni tal-proprjetà u mhux meta sar il-ftehim bejn il-pussessur temporanju u l-kerrej. Din l-interpretazzjoni skorretta tal-konvenuti hija inkompatibbli mal-ħsieb tal-art. 1530. L-art. 1530 huwa maħsub biex il-pussessur temporanju jkun jista' jgawdi l-pussess tiegħu sal-aħħar, ukoll billi jagħti b'kiri, u fl-istess ħin iħares l-interessi tas-sid. Jekk il-pussessur temporanju jkun fadallu biss żmien qasir qabel jintemm it-titolu tiegħu, u l-liġi tħallih jikri biss għal dak iż-żmien qasir li jkun fadallu, diffiċli jsib jikri b'kundizzjonijiet favorevoli għax diffiċli jsib kerrej li jinvesti f'kirja

għal żmien qasir, aktar u aktar jekk għal skop kummerċjali. Għalhekk il-liġi tillhaq kompromess billi tagħti lill-pussessur temporanju fakoltà li jagħti fond urban b'kiri għal erba' snin – li l-liġi tqisu żmien raġonevolment twil biżżejjed – ukoll jekk it-titolu tiegħu jkun fadallu anqas minn hekk. Bl-istess argument, jekk il-pussessur temporanju jista' jkiri biss b'kondizzjonijiet aħjar minn dawk tas-suq fiż-żmien li jagħti b'kiri – biex dawk il-kondizzjonijiet ikunu “gusti” meta mqabbla ma' dawk taż-żmien futur meta ssir il-konsolidazzjoni – diffiċilment isib kerrej li lest jieħu l-kirja b'kondizzjonijiet aktar onerużi għalih, għax aħjar għal lokatur, minn dawk taż-żmien meta jsir il-kuntratt. Il-loġika tal-liġi għalhekk trid illi l-kondizzjonijiet ikunu gusti meta mqabbla ma' dawk ta' żmien il-kuntratt, mhux ma' dawk tal-futur meta jintemm it-titolu tal-pussessur temporanju.

14. Barra minn hekk, ma jstax ikun raġonevolment mistenni illi l-pussessur temporanju u l-kerrej ikunu jafu x'sejrin ikunu l-kondizzjonijiet “gusti” fil-gejjieni.
15. Qalet sew għalhekk l-ewwel qorti illi ż-żmien relevanti huwa dak meta sar il-kuntratt ta' kiri bejn l-attur u *Regency Estates*, i.e. fil-15 ta' Settembru 1994.
16. Min-naħa l-oħra, iżda, din il-qorti ma tistax taqbel mal-ewwel qorti meta din tgħid illi “m'għandha l-ebda prova min-naha tal-konvenuti ta' kemm kien ir-*rental value* tal-ħanut *de quo* fid-data tal-kuntratt tal-lokazzjoni u

*cioè* fil-15 ta' Settembru 1994". Tassew illi l-prova mressqa mill-konvenuti – l-istima tal-Perit Godwin Abela<sup>1</sup> – hija relativa għas-snin bejn l-1997 u l-2010, kompatibilment mat-teżi żbaljata tagħhom illi ż-żmien relevanti huwa dak meta giet f'idejhom il-proprjetà. Dan ma jfissirx iżda illi minn din l-istima ma tistax tasal għal valur lokatizju għaž-żmien relevanti. Bħala skeda mal-Ordinanza li tneħhi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158] hemm skeda tal-indiċi tal-inflazzjoni, li huwa uffiċjali għax magħmul b'liġi mill-Istatistiku Ewlieni tal-Gvern, li minnu tista' tasal għall-valur lokatizju għal kull sena jekk taf dak il-valur għal sena partikolari.

17. L-egreb sena għall-1994 – id-data relevanti – li għaliha hemm xiehda ta' valur lokatizju tal-ħanut hija l-1997. Il-valur mogħti mill-Perit Godwin Abela għall-1997 huwa ta' tlitt elef u sitt mitt euro (€3,600) fis-sena. L-indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 1997 kien 567.95 waqt li dak tal-1994 kien 516.06. Mela kera ta' tlitt elef u sitt mitt euro (€3,600) fis-sena fl-1997 jiswa daqs kera ta' tlitt elef, mitejn u wieħed u sebgħin euro (€3,271) fis-sena fl-1994<sup>2</sup>. Il-kera miftiehem kien ta' elf u mitejn lira (Lm1,200) – daqs elfejn, seba' mija u ħamsa u disgħin euro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€2,795.25) – fis-sena, li ma huwiex daqshekk imbiegħed mill-valur mogħti mill-perit u 'l barra mill-margini tal-apprezzament soġġettiv tal-istima biex jitqies mhux "gust". Jekk

---

<sup>1</sup> Fol. 158 tal-proċess tal-ewwel qorti.

<sup>2</sup>  $€3,600 \div 567.95 \times 516.06 = €3,271.09$ .

imbagħad tqis ukoll iż-żjidiet miftiehma ta' mitejn lira (Lm200) fis-sena kull tliet snin, il-kera fl-1997 tela' għal elf u erba' mitt lira (Lm1,400) – daqs (€3,261.12) – fis-sena, li wkoll ma huwiex wisq imbiegħed mill-valur ta' tliet elef u sitt mitt euro (€3,600) stmat mill-perit għal dik is-sena.

18. Din il-qorti taqbel mal-ewwel qorti illi l-kera ta' kull sena hija l-kriterju ewlieni iżda mhux waħdieni biex tqis jekk il-kondizzjonijiet tal-kiri humiex ġusti jew le. Il-qorti iżda ma tarax illi fost il-kondizzjonijiet l-oħra hemm xi waħda li hija partikolarment oneruża għas-sidien. Il-kerrej intrabat li jħallas ukoll spejjeż ta' tindif u manutenzjoni tal-partijiet komuni, spejjeż ta' assikurazzjoni u dawl u ilma; intrabat li jzomm il-ħanut fi stat tajjeb ta' tiswija; intrabat li ma jagħmilx alterazzjonijiet strutturali u sub-lokazzjoni jew ċessjoni tal-kiri (ħlief lil soċjetà tiegħu stess). Kondizzjoni li forsi tista' tidher favorevoli għall-attur hija illi ma hemmx limitazzjoni fil-ġeneru tan-negozju illi jista' jmexxi mill-ħanut (ħlief li ma jstax ibiġħ ħwejjeġ ta' lbies tan-nisa), iżda l-qorti ma tarax illi din il-kondizzjoni tegħleb drastikament l-ewkilibriju bejn id-drittijiet tal-kerrej u tas-sidien.

19. Tassew ukoll illi fiż-żmien meta sar il-ftehim il-liġi kienet timponi rilokazzjoni fi tmiem il-kiri. Iżda dan kien obbligu legali li ma setax jiġi evitat, u l-ftehim għallinqas ifitex li jpatti għal dan billi jaħseb għal żjidiet mhux insinjifikanti kull tliet snin, li huwa biżżejjed spiss.



20. Meta tqis dan kollu, il-qorti ma tarax li tista' tgħid illi l-kondizzjonijiet tal-kiri ma humiex ġusti biżżejjed biex jagħtu lis-sidien jedd taħt l-art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili illi ma jagħarfux il-kiri.
21. It-tieni aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.
22. Fit-tielet aggravju l-konvenuti jgħidu illi l-kiri ma ġgeddidx ladarba l-attur qatt ma ħallashom kera. Fissru dan l-aggravju hekk:

“... .. l-esponenti jissottomettu bir-rispett illi la darba huma qatt ma tħallsu xi forma ta' kera ma jistax jingħad li l-kirja hija fil-fatt viġenti.

“Dan kollu qiegħed jingħad inkwantu l-Kap. 69, li fiż-żmien in deżamina kien jirregola l-“kirja” in kwistjoni ... kien jipprovdi li d-dritt tal-inkwilin huwa li s-sid ma jistax jirrifjuta li jġedded il-kirja fit-tmiem tagħha, tant li l-artikolu 3 kien jipprovdi espressament is-segwenti:

““3. Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera ... mingħajr il-permess tal-Bord.”

“Iżda fil-każ in deżamina wara li l-kuntratt b'liema Palmier kien kera l-fond wasal fit-terminu patwit tiegħu, fit-30 ta' Settembru 1997, huwa qatt ma talab li l-kirja tiġġedded u qatt ma ħallas jew iddeposita l-kera. Għalhekk għandu jirriżulta li l-kirja qatt ma ġiet imġedda *ai termini* tal-Kap. 69, u l-attur Palmier baqa' jokkupa l-istess fond bla ebda titolu fil-liġi.

“L-esponent jissotometri bir-rispett li dan huwa biss tentativ ta' abbuż tas-sistema legali billi Palmier qatt ma offra jew iddepożita xi ammont favur is-sidien u baqa' jokkupa dan il-ħanut f'Republic Street, Valletta, jiġġestixxi l-kummerċ fl-istess post mingħajr ma jħallas xejn.”

23. Il-fatt li kerrej ma jħallasx il-kera ma jfissirx b'hekk illi irrinunzja għall-kiri; *se mai* dan in-nuqqas jista' jagħti lis-sidien jedd illi jitolbu li l-kera jinħall jew li jinħallu huma mill-obbligu tar-rilokazzjoni. Biex ma jseħħx tiġdid taċitu tal-kiri (u, fiċ-ċirkostanzi, kien iseħħ tiġdid mhux taċitu iżda

minħabba l-obbligu legali ta' rilokazzjoni) l-art. 1537 tal-Kodiċi Ċivili jrid illi s-sid jagħti “avviż lill-kerrej biex iħalli l-ħaġa fl-għeluq taż-żmien tal-kiri”. Dan l-avviż ma ngħatax mill-enfitewta meta għalaq iż-żmien tal-kiri fit-30 ta' Settembru 1997 (meta l-enfitewsi kienet għadha ma għalqitx) u lanqas ma ngħata mis-sidien, meta waslu biex igħaddu t-tieni tliet snin fit-30 ta' Settembru 2000, għax li għamlu kien li b'ittra legali tal-11 ta' Ġunju 1999<sup>3</sup> u b'ittra ġudizzjarja tat-3 ta' Diċembru 1999<sup>4</sup> sejñu lill-attur biex iħallas il-kera “fl-eventwalità li dika l-lokazzjoni saret b'termini ġusti għas-sid”.

24. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum il-fatt illi l-attur ma ħallasx kera ma jfissirx illi ma riedx iġedded il-kiri; fil-fatt il-ħanut baqa' jżommu. Li ġara hu illi l-konvenuti, fl-ittra fuq imsemmija tal-11 ta' Ġunju 1999, għarrfuh illi “*any payment of rent to any person who is not the owners (sic) of the premises will not be acknowledged ... and you may be forced to pay again*”. Fl-istess ħin *Regency Estates* kienet għadha tinsisti li titħallas hi<sup>5</sup> u għalhekk l-attur għażel li ma jħallas lil ħadd. Fiċ-ċirkostanzi, irrimedju tal-konvenuti, kif ingħad fuq, kien li jitolbu li jinħall il-kiri jew li jinħallu mill-obbligu ta' rilokazzjoni minħabba nuqqas ta' ħlas, u mhux li jgħidu, kif qegħdin igħidu fit-tielet aggravju, illi *ipso iure* l-kiri ma ġgeddidx.

---

<sup>3</sup> *Foll. 82 et seq.* tal-proċess tal-ewwel qorti.

<sup>4</sup> *Ibid. fol. 84.*

<sup>5</sup> Ara l-*affidavit* tal-attur, *ibid. foll. 68 et seqq.*

25. It-tielet aggravju wkoll għalhekk huwa ħażin u għandu jiġi miċħud.
26. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċċad l-appell, tikkonferma s-sentenza appelleata, u tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti sabiex jitkompla s-smiġġ. L-ispejjeż ta' dan l-episodju jħallsuhom il-konvenuti appellanti.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----