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 l-Erbgha 4 ta' April, 2001

Numru 18

Appell Nru. 669/91

Bernard Bugeja, Paul Bugeja, Andres Bugeja, Victor Bugeja, Carmelina sive Lina Mamo, Joseph Mamo, Joanna mart Jeanne Krimboer, Moira mart Daniele Dimech, Patricia xebba Mamo, u l-istess Jeanne Krimboer u Daniele Dimech bhala amministraturi tal-beni parafernali tar-rispettivi zwieghom, Virginia sive Gina Attard, Corinne sive Corona mart Charles sive Carmel Mallia, Marise mart Raymond Ciantar u l-istess Charles sive Carmel Mallia u Raymond Ciantar bhala amminstraturi tal-beni parafernali ta' martu Rose Sapienza, u l-istess Bernard Bugeja anke bhala prokuratur u ghan-nom ta' l-assenti Maria Anna Axisa.

vs

Carmen mart Michele Lanteri u ghal kull interess li jista' jkollu l-istess Michele Lanteri u Dr. Mario Schembri.

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

L-atturi pprocedew b'dan l-att tac-citazzjoni kontra il-konvenuti:-

"Premess illi l-konvenuti qeghdin jokkupaw minghajr ebda titolu validu fil-ligi l-fondi, cioe' blokk ta' appartamenti numri 172, 173, 173A, Old College Street, St. Julians, fl-intier maghrufa bhala l-Belmont Hotel, b'entrata principali 36, Mrabat Street, St. Julians';

U premess illi dan l-istess blokk ta' appartamenti kienu gew koncessi b'enfitewsi temporanju ghal sbatax-il sena, originarjament lil Beatrix Maria Drury u zewgha Alfred John Drury skond kuntratt tal-5 ta' Mejju, 1966 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Agius (Dok A);

U premess illi permezz ta' kuntratt tat-30 ta' Gunju, 1967 fl-atti tan-nutar Dottor George Bonello du Puis (Dok B) ir-rimanenti perjodu ta' l-imsemmi koncessjoni enfitewtika temporanja giet asenjata lil Henry sive Harry Zammit;

U premess illi permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Jannar, 1984 fl-Atti tan-Nutar Dottor George Bonello du Puis (Dok C) l-istess enfitewsi temporanja giet estiza ghal erba' snin ohra a favur ta' Henry sive Harry Zammit;

U premess li permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Gunju, 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa (Dok D), il-koncessjoni temporanja regghet giet estiza ghal erba' snin ohra a favur ta' Henry sive Harry Zammit;

U premess li permezz ta' kuntratt datat 7 ta' Gunju, 1988, fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard (Dok E), ir-rimanenti perijodu ta' l-imsemmi koncessjoni enfitewtika temporanja kif estiza skond il-kuntratt originali, giet assenjata lil Dr. Mario Schembri;

U premess illi l-istess koncessjoni enfitewtika temporanja ghalqet fil-31 ta' Marzu, 1991;

U premess illi Carmen Lanteri, li opportunament ghandha c-cwievet tal-blokk ta' appartamenti maghrufa bhala Belmont Hotel, qed tirrifjuta li tikkonsenja l-istess peress li qed tallega li dan jinsab mikri lilha;

U premess illi apparti l-fatt li l-konvenut Lantri qatt ma wiret lill-attur proprio et nomine kif u come nkera, dan il-blokk ta'

appartamenti, it-titolu taghha, jekk se mai kien jezisti, spicca mat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, u ghalhekk qed tokkupa dawn il-fondi minghajr titolu;

U premess illi fi kwalsiasi kaz il-lokazzjoni allegata trid qabel xejn tkun saret b'kondizzjonjiet gusti, haga li trid se mai tigi ppruvata mill-konvenuta;

U premess li f'gheluq tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, il-konvenuti irrifjutaw li johorgu mill-istess blokk ta' appartamenti maghrufa bhala l-Belmont Hotel; ghalkemm debitament interpellati biex jaghmel hekk:

Talbu li dina l-Qorti:

1. tikkundanna lill-konvenuti jizgombraw mill-block ta' appartamenti 172, 183 u 173A, Old College Street, San Giljan, maghrufa bhala l-Belmont Hotel, fi zmien qasir u perentorju li jigi llha prefiss billi qed tokkupaha minghajr titolu validu fil-ligi;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-28 ta' April, 1991 u l-ittra legali tad-19 ta' April, 1991 kontra l-konvenuti b'rizerva ta' kull dritt ghad-danni spettanti lill-atturi".

Eccezzjonijiet

Il-konvenuta Carmen Lanteri eccepiet li hija kienet qed tokkupa l-fond in kwistjoni titolu ta' lokazzjoni b'kondizzjonijiet gusti, liema inkwilinat gie wkoll rikonoxxut mill-atturi skond kif jirrizuta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Decide

B'sentenza ta' l-1 ta' Frar, 1994, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet il-kawza billi, filwaqt li rrespingiet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, laqghet it-talba ta' l-atturi proprio et nomine u ghalhekk ipprefiggiet lill-konvenuti terminu perentorju ta' xahrejn mid-data tas-sentenza ghal fini ta' l-izgumbrament. Il-kap ta' l-ispejjez, inkluzi dawk peritali, kellhom jithallsu mill-konvenuti Lanteri, dawk relattivi ghall-konvenut Dr. Mario Schembri kellhom jibqghu bla taxxa.

<u>Motivazzjoni tas-sentenza appellata</u>

L-ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha wara li ppremettiet li kienet rat l-atti kollha tal-kawza u senjatament ukoll ir-relazzjoni peritali pprezentata mill-perit tekniku minnha mahtur sabiex jistabilixxi u jirrelata dwar jekk il-kondizjonijiet tal-kirja kienux gusti jew le.

> "Ikkunsidrat li jirrizulta mill-provi li l-konvenuti qeghdin jokkupaw diversi fondi fi blokk ta' appartamenti bin-numri 172, 173 u 173A Triq il-Kullegg l-Antik, San Giljan, illum fl-intier dan il-blokk jinsab maghruf bhala l-Belmont Hotel, bi dhul principali minn numru 36, Mrabat Street, San Giljan.
>
> Din il-lukanda, li proprjament kienet tikkonsisti fi blokk ta' appartamenti giet originarjament koncessa b'enfitewsi temporanja lill-konjugi Drury fil-5 ta' Mejju, 1996 u sena wara, fit-30 ta' Gunju, 1967, ir-rimanenti zmien minn sbatax-il sena ghadda b'subkoncessjoni lil Henry sive Harry Zammit (ara Dok A u Dok B). Fit-28 ta' Jannar, 1984 (Dok C) l-enfitewsi giet imtawwla b'erba' snin favur l-imsemmi Harry Zammit u mill-gdid fit-12 ta' Gunju, 1987. Fis-7 ta' Gunju, 1988 il-perijodu li kien ghad fadal mis-sub-cens gie assenjat lil Dr. Mario Schembri. Il-koncessjoni enfitewtika skadiet fil-31 ta' Marzu, 1991.

Fid-data meta skadiet il-koncessjoni ta' enfitewsi temporanja fil-korp ta' appartament de quo kien hemm fih Carmen u zewgha Michele Lanteri li fuq il-fondi de quo avanzaw pretensjoni li kienu qeghdin jokkupawh b'titolu validu ta' lokazzjoni.

Fil-kors tal-provi l-atturi tellghu lil xi uhud minn fosthom bhal Richard Vella biex jikkonfermaw li huma ma kienux a konoxxenza tal-fatt li l-fondi de quo kienu ghaddew b'lokazzjoni ghal fuq Lanteri li huma qatt ma rrikonoxxew tali kirja, li huma ma rcevewx flus b'kera minghand Lanteri. Min-naha l-ohra, il-konvenuti xehdu, u in partikolari l-konvenuta Carmen Lanteri – ara deposizzjoni tas-7 ta' April, 1992 a fol 43-46 tal-process – li huma kienu inkwilini tal-Belmont Hotel u kienu jhallsu billi jaghmlu "cheque" intestat lil Dr. Mario Schembri, u dan kien jiggirah lill-attur Bugeja. Il-konvenuta tghid ukoll li dan Bugeja gieli mar fil-lukanda u darba staqsihom kienux interessati jixtru l-blokk ta' appartamenti de quo.

Illi mid-dokumenti li gew esebiti jirrizulta biss li l-hlasijiet saru dejjem minn Lanteri tramite s-subcenswalist Dr. Mario Schembri. Minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi inkontru jew abbokkamenti diretti bejn il-konvenuti Lanteri u l-atturi specifikament dwar il-ftehim ta' lokazzjoni milhuq bejn is-subkoncenswalisti, jew min minnhom, u l-istess Lanteri.   Ic-citazzjoni giet ipprezentata mill-atturi fit-13 ta' Gunju, 1991, u fiha hemm riferenza ghal ittra ufficjali li pero' ma jidhirx li giet esebita in data tat-23 ta' April, 1991;

Il-koncessjoni enfitewtika skadiet fil-31 ta' Marzu, 1991. Fil-kors tal-kawza l-konvenuti ma ressqux provi sodisfacentement in sostenn tal-kirja vantata minhom fis-sens jigifieri li kien hemm rikonoxximent car u inekwivoku da parti tas-sidien. Anzi, l-provi juru li kif giet fi tmiem l-enfitewsi, l-atturi rrifjutaw li jircievu aktar hlas u allura Lanteri bdew jiddepozitaw l-ammont li huma jghidu li kien dovut lill-kontroparti taht l-awtorita' tal-Qorti.

Illi biex il-Qorti tkun f'qaghda ahjar li tasal ghad-deliberazzjoni finali taghha hatret perit arkitett biex jara jekk il-kundizzjonijiet tal-kirja kienux gusti jew le u jirrelata fuq daqshekk. Wara li semma f'hiex jikkonsistu dawn l-appartamenti u d-diversi alterazzjonijiet li saru fihom, l-istess perit ikkonkluda li kien jistma li dan il-blokk bhala kera fis-suq kien igib cirka tlett elef u hames mitt lira maltin (Lm3500) per annum. Fl-istess waqt il-lokazzjoni maghmula bejn il-konvenut u s-subcenswalist Charles Abela – skond kopja ta' kuntratt lokatizju esebit mill-atturi a fol 59 et seq tal-process – tistipula hlas ta' kera annwali fl-ammont ta' elfejn hames mija u

ghoxrin lira maltin (Lm2,520). Proprjament il-perit gudizzjarju rrileva li l-ftehim jindika li dan l-ammont kellu jithallas kull tlett xhur li pero' si tratta ta' zball ghaliex il-valur tal-proprjeta' b'ebda mod ma jlahhaq tali cifra. Il-Qorti zzid tghid li lanqas il-konvenuti ma jallegaw li l-kera dovut minnhom gie ffissat ghal wiehed ta' Lm10,080 per annum u c-cedoli u l-pagamenti taghhom kienu ghall-ammont kalkkolat fuq kera ta' Lm2,520 fis-sena. Dana mela jfisser li l-ftehim lokatizju kien jikkontempla r-rata ta' kera li kienet gja' disa' mija u tmenin lira maltin (LM980) anqas mir-rata ta' cens dovut. Tenut kont ta' dan il-fatt u li l-blokk kollu gie stmat li jiswa madwar Lm70,000 – u li l-kera kien baqa' kif stipulat fis-sena 1984 – zgur ma jistax jinghad li l-lokazzjoni kienet kundizzjonijiet tajbin u gusti di fronte s-sidien. Jirrizulta li l-konvenuti hallsu flejjes ohrajn lis-subcenswalist pero' minn dawn, is-sidien, l-atturi f'din il-kawza, ma bbenefikaw xejn. Saru wkoll alterazzjonijiet, anki strutturali, li x'aktarx kienu ukoll ta' beneficcju ghall-inkwilin u mhux ghas-sidien. L-atturi qatt ma jista' jinghad li tpoggew f'posizzjoni li kienu b'xi mod jistghu jigu kkunsidrati li accettaw lill-konvenuti bhala inkwilini. Jista' jkun li l-ahhar hlas dovut minnhom qabez id-data li fih skadiet l-enfitewsi, izda appena l-atturi ntebhu, dawn m'accettawx aktar hlasijiet. Illi l-ittri mibghutin minn Lanteri lil A. Bugeja m'humiex in se' prova sufficjenti li l-lokazzjoni kienet ser tigi rikonoxxuta ma' l-ghdluq tal-koncessjoni enfitewtika temporanja. Una volta li l-kondizzjonjiet tal-kirja ma kienux gusti ghas-sidien, it-talba taghhom ghall-izgumbrament hija fondata".

Konsiderazzjonijet ta' din il-Qorti

Din il-Qorti sejra ssegwi l-aggravju ta' l-appellanti li hu essenzjalment bazat fuq zewg binarji principali; (1) Illi l-kondizzjonijiet tal-kirja favur taghhom kienu gusti u konsegwentement l-atturi kienu obbligati li jirrikonoxxu dik il-kirja favur taghhom ai termini ta' l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili; u (2) Illi f'kull kaz dik il-kirja kienet diga' giet minnhom rikonoxxuta fil-kors tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, u konsegwentement, ma setghux l-appellati, issa, jichduha.

1) <u>Il-kondizzjonijiet tal-kirja</u>

Fir-rikors ta' l-appell taghhom l-appellanti jissottomettu li d-diskrepanza bejn l-ammont stmat mill-Perit Tekniku, nominat mill-Qorti, bhala li hu l-valur lokatizju tal-fond stmat minnu (valutat bhala assi kapitali Lm70,000), fis-somma ta' Lm3,500 fis-sena ma kienx daqstant akbar mill-kera li attwalment kienu jhallsu huma (l-appellanti), u dik cioe', ta' Lm2,500 fis-sena. Differenza ta' Lm1,000 ma kienetx diskrepanza tali li kellha tiggustifika ordni ta' zgumbrament. Huma jissottomettu li l-Perit Tekniku ma kienx ha konjizzjoni tal-fatt li huma kienu ghamlu diversi benefikati fil-fond li kien il-mezz ta' l-ghixien taghhom. Jilmentaw ukoll li l-Qorti ma kienetx dahlet biex tezmina kondizzjonijiet ohra tal-kirja biex tara jekk dawn kellhomx rifless fuq il-gustizzja taghha, u strahet biss fuq id-differenza fl-ammont tal-kera. L-Artikolu 1530 (1) tal-Kodici Civili jipprovdi li l-ghoti b'kiri lil persuna li tippossjedi haga titolu temporanju, (f'dan il-kaz utilista u l-lokatur), "jiswa wkoll kwantu ghas-successuri tieghu (f'dan il-kaz l-atturi) jekk <u>ikun sar</u> taht kondizzjonijiet gusti". A contrario sensu illi l-kirja ma tkunx tiswa jekk il-kondizzjonijiet li tahthom il-kirja tkun saret ma jkunux gusti.

F'dan il-punt din il-Qorti tissottolineja il-verb "<u>ikun sar</u>" li effettivament <u>jiddetermina l-mument li fih il-Qorti kellha tivverifika jekk il-kondizzjonijiet</u>

<u>kienux jew le gusti fiz-zmien meta tkun saret il-kirja.</u> Verb fil-passat u mhux fiz-zmien prezent meta allura jkun gie terminat it-titolu temporanju ta' dak li jkun ikkonceda l-kirja. Din il-Qorti ma tifhimx kif jista' jkun mod iehor. Il-verifika tal-gustizzja ta' kondizzjonijet tal-kirja kellha necessarjament tigi stabbilita b'ezami tac-cirkostanzi fattwali meta l-kunsens vinkolanti tal-kontraenti fil-ftehim ta' kiri holoq ir-rabta kontrattwali li biha l-fond ikun gie lokat. L-indagini dwar jekk il-kondizzjonijiet kienux jew le gusti kienet necessarjament timporta dan l-apprezzament ta l-element intenzjonali tal-kuntratt li manifestament seta' biss ikun marbut mac-cirkostanzi ezistenti f'dak il-mument meta in-negozju jkun gie konkjuz.

Hi ghal din il-Qorti ghal kollox inaccettabbli li tali verifika dwar il-gustizzja tal-kondizzjonijiet tigi trasportata ghac-cirkostanzi ezistenti fiz-zmien meta t-titolu temporanju jkun skada u meta allura dawn ic-cirkostanzi kjarament ma setghax jitqies li setghu kienu a konoxxenza tal-kontraenti. Mill-banda l-ohra pero' dan ma jfissirx li ma setghax ikun hemm cirkostanzi futuri li setghu kienu prevedibbli fil-mument meta kkonkludew il-kirja, u li allura l-kontraenti kellhom, ragonevolment iqisu bhala elementi li jiddeterminaw il-kondizzjonijiet tan-negozju li jkunu qed jaghmlu u li kellhom jiehdu in konsiderazzjoni jekk riedu u xtaqu li l-kirja tkun torbot ukoll lis-successur fit-titolu <u>tal-lokatur</u>.

Fil-fehma ta' din il-Qorti l-gustizzja ta' dawn il-kondizzjonijiet kellha temani mill-fatt illi kien obbligu ta' min kellu f'idejh propjeta' b'titolu temporanju u kien qieghed jikkoncediha lit-terz b'titolu ta' kiri, b'mod li b'tali negozju seta' kien qed jorbot lis-successuri tieghu fit-titolu, illi jagixxi *uti bonus pater familias* u li jassigura li dak in-negozju ma jkunx pregudizzjevoli ghall-interessi ta' min kellu jissuccedih, f'dan il-kaz ta' l-atturi. Il-gustizzja tal-kondizzjonijiet kellha wkoll naturalment tkun inter alia rifless tan-natura tan-negozju, tar-rejaltajiet ekonomici ezistenti fil-mument meta dan jigi konkjuz, taz-zmien meta sar il-ftehim in relazzjoni ma' dak li fih il-lokatur kellu jgawdi l-fond, ta' l-istat ta' dritt li kien jezisti allura u li kien jirregola l-kiri tal-fond tax-xorta taht ezami u li ddefinilu l-potenzjal ekonomiku tieghu. Dan b'mod li wiehed ikun jista' jghid illi min kien qed izomm il-haga b'titolu temporanju kien, bil-ftehim, qieghed jaghmel att ta' amministrazzjoni gusta tal-proprjeta' li fl-ahhar mill-ahhar kienet ta' haddiehor.

Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk, filwaqt li kellhom ikunu l-kriterji tangibbli, marbuta maz-zmien meta tkun saret il-kirja, li kellhom jiddeterminaw il-verifika tal-gustizzja tal-kondizzjonijiet li tahthom tkun saret il-kirja, l-apprezzament ta' dawk il-kriterji kien ghal kollox imholli f'idejn il-Qorti. Apprezzament li kellu jkun wiehed oggettiv, kemm jista' jkun bazat fuq elementi fattwali, imma li mhux eskluz illi jkun jinvolvi wkoll indagini

soggettiva dwar l-elementi li jkunu iddeterminaw l-"idem placitum consensus" meta jkun gie finalizzat il-ftehim tal-kiri.

Din il-Qorti hi wkoll tal-fehma li l-gustizzja tal-kondizzjonijiet kellha allura tigi stabbilita minn ezami komplessiv tal-ftehim kollu tal-kiri u tal-kondizzjonijiet kollha li ghalihom ikun suggett. Il-ligi ma torbotx il-gustizzja tal-kiri ma' xi element partikolari, bhall-quantum tal-kera (anke jekk dan kien element essenzjali tal-lokazzjoni), jew id-dritt ta' sullokazzjoni, jew l-obbligu li jsiru benefikati. It-test veru, fil-fehma ta' din il-Qorti, kellu jkun fir-risposta ghad-domanda jekk il-ftehim, fil-komplessita tieghu, kienx jitqies vantaggjuz mis-successur fit-titolu li kieku kien qed jaghmlu hu flok il-lokatur. Minn dan seta' jigi stabbilit jekk il-kirja kienetx that kondizzjonijiet gusti jew ingusti. Dan ifisser ukoll li min kellu l-fond f'idejh b'titolu temporanju kellu fil-mument meta kkonceda l-fond b'titolu ta' kera, jissalvagwardja mhux biss l-interessi tieghu, imma wkoll l-interessi tas-successuri tieghu fit-titolu. Naturalment sakemm dan kien umanament u ragonevolment possibbli u kredibbli u dejjem jekk kien il-hsieb tieghu li l-kuntratt ta' kiri li jkun ghamel kellu jorbot lis-successuri tieghu fit-titolu. Altrimenti kien liberu li jiddisponi kif ried minn dik li f'dak iz-zmien kienet proprjeta' tieghu, fis-sens li seta' jiddisponi minnha liberament favur terzi fil-limiti bil-ligi stabbiliti.

L-istess kellu jaghmel l-inkwilin li jkun ha l-post minghand min kellu biss titolu temporanju tal-fond lilu mikri ghax dan kien fl-interess tieghu jekk ried jassigura li l-kirja tieghu tigi rikonoxxuta meta jiskadi t-titolu temporanju tal-lokatur. Huwa fil-kwadru ta' dawn il-kriterji li kellhom allura jigu ezaminati l-kondizzjonijiet tal-kirja li. Certament. kellhom favur taghhom il-konvenuti appellanti. Kriterji li ma kienux jippermettu l-applikazzjoni ta' regoli rigidi bhal ma hu s-suggeriment li l-kera gust kellu necessarjament jkun marbut mar-rata stabbilita fl-indici ta' l-inflazzjoni u mhux skond il-prezz tas-suq, kif sottomess mill-appellanti anke fl-iskorta tas-sentenza fil-kawza "Testaferrata Moroni Viani - vs - Vella" deciza minn din il-Qorti fil-21 ta' April, 1995.

Dan l-apprezzament dwar il-gustizzja tal-kondizzjonijiet kien primarjament wiehed fattwali, anke jekk indubbjament dan kellu jsir fi sfond tal-principji ta' dritt applikabbli appena enuncjati. L-ewwel Qorti waslet ghall-konvinciment li d-differenza bejn il-valur lokatizju tal-fond kif stabbilit mill-Perit Tekniku nominat u l-valur tal-kera miftiehem, li kienu obbligati jhallsu l-appellanti, kienet tali li tirrendi l-kondizzjonijiet tal-kirja ingusti. Din il-Qorti ma tistax taqbel mas-sottomissjoni ta' l-appellanti li d-differenza ta' elf lira fis-sena kienet diskrepanza zghira jew negligibbli. Kienet effettivament tikkostitwixxi tnaqqis ta' kwazi terz mill-kera li kellu normalment, skond il-Perit Tekniku, jithallas ghall-fond ta' din ix-xorta. L-ewwel Qorti jidhrilha li tali differenza ma kienetx gustifikata. Din il-

Qorti ta' Revizjoni ma tarax ghax ghandha ma taccettax dan l-apprezzament ta' fatt anke konsidrat ir-rizervimaghmula f'dan il-kuntest aktar 'l isfel f'din is-sentenza.

Hu veru, mill-banda l-ohra, li l-ftehim tal-kiri – wieh3ed ta' sullokazzjoni - kien jipprovdi ghal zieda awtomatika fl-ammont ta' kera biex jigi assigurat illi din tkun dejjem ekwivalenti ghac-cens li jkun qieghed jithallas mid-direttarji, u cioe' l-atturi. Din il-klawsola waheda pero' ma kienetx bizzejjed fil-fehma ta' din il-Qorti biex tinnewtralizza l-konkluzzjoni li l-ammont tal-kera pattwit ma kienx wiehed gust. Dan ghaliex fl-ezami tal-kondizzjonijiet li tahthom tkun saret il-kirja wiehed ma kellux biss ikun sodisfatt u assigurat li d-direttarju jibqa' jdahhal dak illi kellu strettament dritt ghalih fil-kuntratt ta' cens. Kellu jkun car li, salv prova kuntrarja, min jippossjedi fond b'titolu li jintemm kien sejjer bhala regola jiddisponi minnu favur terzi b'titolu ta' kera bi <u>profitt</u> li jissarraf generalment f'rikavat f'kera jew gwadann iehor li jkun ta' eccess ta' dak li hu, qua lokatur, ikun qieghed ihallas lid-direttarju/sid tal-fond.

Fil-kaz taht ezami jidher li ebda parti minn dan il-margini ta' profitt ma gie rifless fil-quantum tal-kera konvenut. Ghall-kuntrarju dan il-margini ta' profitt jidher li gie kollu kemm hu percepit mil-lokatur f'somma kapitali, anke jekk din, skond l-iskrittura thallset bhala prezz ta' attrezzi u ghamara.

Hu l-aktar f'dan li din il-Qorti tirravviza element ta' ingustizzja fil-koncessjoni b'titolu ta' kiri favur l-appellanti, forsi aktar mid-differenza fl-ammont bazata fuq l-istima peritali. Taht dan l-aspett il-konsistenza timponi fuq il-Qorti l-kumment illi l-istima tal-perit kellha tkun bazata, fil-fehma taghha, fuq il-valur tal-fond fil-mument meta saret il-kirja, u mhux fil-mument tat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika. Dan ghaliex, kif fuq elaborat, ttendi biex issegwi l-insenjament tal-Qorti fil-kawza "Apap Bologna vs. Portelli", deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (per Imhallef M. Caruana Curran) fis-6 ta' Mejju, 1985, inkwantu tqis il-motivazzjoni fiha ferm aktar konsoni mal-kelma u l-ispirtu tal-ligi, milli mal-konsiderazzjonijiet li ghamlet din l-istess Qorti fis-sentenza precitata "Testaferrata Moroni Viani – vs – David Vella nomine". Din l-ahhar sentenza mhux biss torbot skorretement il-mument storiku ta' l-apprezzament tal-quantum tal-kera mat-terminazzjoni tat-titolu temporaneju favur il-lokatur, imma wkoll, fir-ricerka ghal misura certa biex tikkwantifika l-gustizzja tal-kera, torbot zbaljatament il-kera gust b'aggustament permezz ta' zieda skond l-indici ta' l-inflazzjoni. Indici li <u>fil-mument meta giet kontrattata l-kirja</u> certament ma seta' qatt ikun a konoxxenza tal-kontraenti.

Din il-Qorti allura, filwaqt li certament taqbel li l-gustizzja tal-kondizzjonijiet tal-kirja kellhom jigu evalwati fil-kontest tal-ligijiet li

jirregolaw il-kiri ta' immobbli vigenti fil-mument li sar il-kuntratt, zgur ma tistax taqbel li tali konsiderazzjoni kellha teskludi, a priori, kull konsiderazzjoni ohra dwar il-valur lokatizju tal-fond fis-suq liberu f'dak il-mument. Dan ghaliex bhala fatt ma hemmx dubbju li kienet tezisti l-possibilita', specjalment fir-rigward ta' fondi kummercjali, bhal ma hu dak taht ezami fejn kien hemm certa liberta' fis-suq hieles. li kienet tippermetti n-negozjar ta' l-ammont originali ta' kera f'certi determinati cirkostanzi. Dan kien fattur importanti u forsi wkoll determinanti biex tigi evalwata l-gustizzja tal-kera miftehma u jekk din kienetx jew le ingustament tippregudika d-direttarju u/jew is-sid.

Kien ghal din ir-raguni li din il-Qorti qeghda f'din is-sentenza tiffavorixxi l-interpretazzjoni li, fil-fehma taghha, mhux biss hija aktar konformi ma' l-artikolu 1530, imma wkoll thalli l-apprezzament tal-kondizzjonijiet tal-kirja f'idejn il-Qorti, kif fil-fatt trid il-ligi. Dan propju ghaliex ma torbotx il-kuncett tal-gustizzja ma' xi kriterji determinati fil-Kodici Civili jew f'xi ligi ohra. Il-problematika prospettata fil-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti fil-kawza "Moroni Viani – vs – Vella" li ghaliha ghamlu riferenza l-appellanti fir-rigward tad-diffikulta' ta' l-apprezzament tal-Qorti dwar il-gustizzja tal-kondizzjonijiet u x'kellhom ikunu l-kriterji biex din tigi stabbilita, hi naturalment wahda rejali u apprezzata. Dan pero' ma jfissirx la li l-kompitu tal-Qorti hu wiehed impossibbli, u wisq anqas illi l-Qorti kellha dritt illi, biex tissimplifika dan l-oneru, tirrikorri ghal kriterji u indikaturi li l-

ligi ma tipprospettax u, fil-verita, ma setghet qatt tipprospetta. Dan multo magis, jekk wiehed jitlaq mill-premessa, ghal din il-Qorti inevitabbli, illi l-gustizzja tal-kondizzjonijiet kellha tigi verifikata ex tunc, u cioe', fil-mument meta il-ftehim ta' kera ikun gie konkluz.

Fil-kaz taht ezami mbaghad, hemm elementi ohra li jirrendu l-kirja "ingusta" fis-sens li tqis li d-direttarji appellati difficilment kienu jaccettaw li jinkluduhom fi ftehim li kieku kienu huma li qed jikkoncedu l-kirja. Dawn jinkludu d-dritt lill-inkwilin li liberament jassenja jew jissulloka l-fond lokat lil terzi "who are solvent and known (ben visti) by lessor". Din kienet kirja ta' fond kummercjali avvjat, adibit u gestit bhala lukanda. Kien allura ghal kollox inverosimili illi l-lokatur jaghti koncessjoni ta' din ix-xorta lill-inkwilin jekk mhux kontra korrispettiv adegwat li jkun rifless jew fil-kera pattwit jew f'awment ta' kera f'kaz li tali cessjoni jew sullokazzjoni tavvera ruhha. Xejn minn dan m'hu prospettat fil-kuntratt ta' kirja.

Inoltre x-xorta ta' kuntratt ta' kiri ta' fond kummercjali bl-avvjament kien wiehed li, bhala regola, jipprospetta r-ripresa tal-fond da parti tal-lokatur fit-terminazzjoni tal-kirja u cioe', meta z-zmien pattwit jiskadi. Anke hawn il-ftehim ma jobbligax lill-inkwilin li jivvaka l-fond meta dan isehh. Il-ftehim kien jipprovdi fir-rigward tad-durata tal-kirja hekk: "2. For the duration of remaining period of emphiteusis as mentioned in the

attached deeds, and with all the rights of extension of said lease that appertain <u>to lessor</u> or according to law".

Inoltre, il-ftehim jipprovdi wkoll illi appena jigi saldat mill-inkwilin il-hlas tal-pagament tar-rati tas-somma kapitali dovuta lilu, il-lokatur jobbliga ruhu illi jittrasferixxi fuq l-inkwilin il-licenzji kollha tan-negozju gestit fil-fond lilu mikri. Anke hawn bhala regola, kien mistenni illi l-licenzji jibqghu ta' propjeta' tal-lokatur. Dan specjalment f'kazijiet bhal dak taht ezami, fejn si tratta ta' sullokazzjoni u mhux ta' kirja originali u meta allura l-inkwilin – lokatur fil-konfront ta' l-appellanti – kellu l-obbligu li jikkonserva l-oggett lilu lokat u hekk jirritornah fl-istess stat kif gie lilu koncess fi tmiem il-kirja. Fil-kaz taht ezami, allura, bhala fond kummercjali, avvjat bhala lukanda, bil-licenzji kollha pertinenti.

Il-provi fil-kumpless taghhom allura, jissodisfaw lill-Qorti illi l-konkluzzjoni li waslet ghaliha s-sentenza appellata kienet dik korretta u illi l-atturi kienu espletaw l-oneru tal-prova, li l-artikolu 1530 tal-Kodici Civili jimponi fuqhom, illi l-kirja maghmula favur l-appellanti ma kienetx wahda li saret taht kondizzjonijiet gusti.

2. Ir-rikonoxximent tal-kirja

It-tieni aggravju ta' l-appellanti hu illi l-appellati kienu irrikonoxxew il-kirja favur l-appellanti Carmen mart Michele Lanteri fil-kors tal-koncessjoni enfitewtika. Huma jibbazaw din il-pretensjoni taghhom fuq dak li xehed l-appellat attur Richard Attard riportat a fol. 69 tal-process u cioe': "……….Ic-cheque li kien bih ihallas (cioe' Lanteri) lil Schembri (l-ahhar utilista wkoll appellant) kien jigi rtirat a favur taghna (l-appellati) u ahna rcevejnih bhala pagament. Ma jidhirlix illi qatt hallas direttament Schembri lilna permezz ta' cheque tieghu inkella b'xi flus minghandu direttament, imma dejjem bl-mod li jidhol Lanteri wkoll".

Issa din il-Qorti hi sodisfatta li l-appellati, jew uhud minnhom, kienu konxji mill-fatt illi l-fond propjeta' taghhom moghti in enfitewsi temporanja kien qieghed fl-ahhar snin jigi gestit mill-appellanti Lanteri. Lanqas seta' jkun eskluz li xi whud minnhom kienu wkoll konsapevoli tal-fatt illi din Lanteri kienet dgawdi kirja tal-fond.

Dawn il-fatti wahedhom pero' certament ma jistghu jwasslu qatt ghall-prova ta' rikonoxximent da parti ta' l-appellati ta' l-appellanti Lanteri bhala inkwilina taghhom. Dana semplicement ghaliex dan ma kienx guridikament possibbli. Jinghad biss:-

a) Hu provat u mhux kontestat illi Lanteri hadet pussess tal-fond b'titolu ta' sullokazzjoni minghand l-inkwilin, certu Abela, li kien min-naha

tieghu ottjena titolu ta' lokazzjoni minghand l-utilista tal-fond. Dan necessarjament iwassal ghall-konkluzzjoni illi Lanteri kellha relazzjoni guridika ma' min krielha u cioe' ma dan Abela. Seta' wkoll kellha relazzjoni guridika ma' l-ahhar utilista' u cioe' l-konvenut Dr. Mario Schembri, jekk accetta li jirrikonoxxiha qua inkwilina. Dan pero' bl-ebda mod ma jwassal illi l-appellanti Lanteri kellha xi relazzjoni guridika ma' l-appellati almenu sal-mument meta kienet ghadha in corso l-enfitewsi temporanja.

2) Infatti l-ftehim bejn l-inkwilin u s-subinkwilin u bejn l-utilista' u l-inkwilin kien ghad-direttarji res inter alios acta. Fil-fatt huma lanqas kieku riedu ma setghu jirrikonoxxu <u>fil-kors ta' l-enfitewsi</u> lill-inkwilin jew lis-subinkwilin bhala kerrejja tal-propjeta' taghhom. Dana propju ghaliex fiz-zmien li fih ipperdurat il-koncessjoni enfitewtika huma, bhala direttarji, ma kellhomx id-disponibilita' tal-fond u ma setghu bl-ebda mod jikkuntrattaw dwar l-uzu u d-dgawdija tieghu ma' terzi. Dak id-dritt kien jispetta biss lill-utilisti. Kull konsiderazzjoni dwar ir-rikonoxximent esplicitu jew tacitu f'dan iz-zmien kienet ghal kollox irrilevanti ghall-mertu taht ezami.

3. Hu provat illi, terminata l-koncessjoni enfitewtika, l-appellati, qua direttarji, irrifjutaw li jaccettaw kwalunkwe pagament da parti tal-konvenuti appellanti ta' ammonti dovuti f'kera. Dan ghaliex huma mill-

ewwel ikkontestaw id-dritt tal-konvenuti li jibqghu jokkupaw il-fond. Il-konvenut Dr. Schembri, skaduta l-koncessjoni enfitewtika, kien obbligat, bhala utilista, li jirritorna l-fond lid-direttarji waqt li l-konvenuti Lanteri kienu wkoll hekk obbligati jaghmlu nkwantu l-appellati jsostnu mhux biss li ma kellhom l-ebda relazzjoni guridika maghhom, imma wkoll, u f'kull kaz, ghaliex kull ftehim ta' kirja favur taghhom ma kienx jorbothom billi, skond huma, ma kienx sar that kondizzjonijet gusti.

4. Il-fatt illi tul il-kors tal-koncessjoni enfitewtika il-pagament tal-kera sar f'certu zmien b'cekkijiet mill-kont ta' Mr. M. u Mrs. C. Lanteri, A/C Belmont Hotel, u l-fatt li dawn ic-cekkijiet eventwalment gew imsarrfa mill-atturi, anke jekk inizjalment inhargu f'isem l-utilista' Dr. Mario Schembri, ma seta' qatt jitqies bhala xi att ta' rikonoxximent da parti ta' l-atturi direttarji ta' l-appellanti Lanteri bhala inkwilina. Dana mhux biss ghaliex, kif inghad, tali rikonoxximent ma kienx guridikament possibbli, imma wkoll ghaliex hu risaput illi hu principju fondamentali ta' dritt illi kull persuna tista' thallas id-dejn ta' haddiehor. Dan il-fatt <u>biss</u> ma setghax jigi meqjus bhala xi att ta' rikonoxximent ta' xi titolu favur min hekk ikun hallas f'isem haddiehor. L-allegat rikonoxximent, pretiz mill-appellanti, seta' biss jirrizulta minn xi att maghmul <u>wara</u> li jkun skada t-terminu tal-koncessjoni enfitewtika, ghaliex kien biss minn dak il-mument li setghet tinholoq xi rabta kontrattwali bejn id-direttarju li jkun allura ha lura il-pussess tal-fond u min ikun, bhall-appellanti Lanteri,

materjalment fil-pussess tieghu. L-ebda att ta' rikonoxximent ta' din ix-xorta ma jirrizulta provat mill-atti. Anke dan l-aggravju qed jigi ghalhekk respint bhala insostenibbli.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi rigettat u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti. Ghall-fini ta' zgumbrament it-terminu ta' xahrejn koncess mill-ewwel Qorti ghandu jibda jiddekorri mil-lum.

Dep/Reg

mm