18 ta' Novembru, 1987

Imħallfin: –

S.T.O. Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Joseph Debono *et*

versus

Iris Giacomotto *et*

Enfitewsi – Kera – Konverżjoni ta' Titolu – Att XXIII ta' l-1979 – Residenza – Ħanut

Sabiex enfitewta temporanju jkollu l-jedd li jibdel it-titolu tiegħu għal wieħed ta' kiri fi tmiem l-enfitewsi, huwa meħtieġ:

1. illi l-oġġett tal-konċessjoni enfitewtika jkun dar ta' abitazzjoni;

2. illi, f'każ ta' kuntratt ippubblikat qabel il-21 ta' Ġunju 1979, iċ-ċens ma jkunx ingħata għal aktar minn tletin sena, waqt li, jekk il-kuntratt kien ippubblikat wara l-21 ta' Ġunju 1979, iċ-ċens jista' jkun ingħata għal kwalunkwe żmien;

3. illi fi tmiem iċ-ċens l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta; u

4. illi fi tmiem iċ-ċens l-enfitewta jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

Jekk parti mid-dar biss tkun okkupata bħala r-residenza ordinarja ta' l-enfitewta, u l-bqija tad-dar ma tkunx hekk okkupata għax tkun mikrija lil terzi bħala ħanut, l-enfitewta jkun jista' jibqa' jżomm b'kiri dik il-parti biss li jkun jokkupa bħala r-residenza ordinarja tiegħu, u ma jibqagħlu ebda dritt fuq il-parti l-oħra tad-dar li ma kinitx hekk okkupata.

Il-Qorti: -

Rat L-att taċ-ċitazzjoni nurmu 318/83CS ippreżentat fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li biha, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni; peress illi b'kuntratt tat-3 ta' Novembru 1965, in atti Dottor Anthony Gatt (Dok. A), l-atturi kkonċedew lil Carmela Giacomotto, omm il-konvenuti, in subenfitewsi temporanja għal sbatax-il sena l-fond ta' abitazzjoni f'26, Duke of York Street, illum Triq Ċensu Borg, il-Ħamrun; peress li, fil-kors ta' din il-konċessjoni, l-enfitewta kkonvertiet u kriet il-kamra laterali ta' l-imsemmi fond bħala ħanut (kif jidher mir-ritratti hawn esebiti mmarkati Dok. B u Ċ lill-konvenut Edgar Giacomotto; peress li l-imsemmija

konċessjoni enfitewtika skadiet fit-2 ta' Novembru 1982, iżda l-konvenuta Iris, bħala l-unika tifla ta' ommha li baqgħet tgħix u tabita fil-fond, ippretendiet li għandha dritt tkompli żżomm il-fond b'titolu ta' lokazzjoni "bil-kera awmentat kif stabbilit skond il-liġi bil-indiċi tal-ħajja" (Dok. D u E); peress li ovvjament l-imsemmija konvenuta qed tirriferixxi għall-Att XIX ta' l-1959 kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 li jgħid li meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi għal perijodu ta' mhux iżjed minn 30 sena (kif fil-każ tagħna) u, fit-tmiem tagħha, l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, hu jkollu jedd li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett taħt ċerti kondizzjonijiet; peress li hu ovvju li dan il-jedd japplika biss għal dik il-parti mill-fond li l-enfitewta jew l-aventi kawża minnu, fi tmiem il-konċessjoni, ikun jokkupa bħala r-residenza ordinarja tiegħu u mhux ukoll għal dik il-parti li, fi tmiem il-konċessjoni, tkun adibita bħala ħanut; u peress li l-konvenuta Iris Giacomotto, kif jidher miċ-ċedola li għamlet u esebita bħala Dokument E, qed tikkontesta din l-interpretazzjoni u qed tippretendi dritt ta' lokazzjoni fuq il-fond kollu kif kien oriġinarjament konċess in subenfitewsi temporanja kif fuq ingħad; l-atturi talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandux jiġi deċiż u ddikjarat li d-dritt ta' lokazzjoni li l-imsemmi Att XXIII ta' l-1979 ħoloq fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika msemmija hu ristrett għall-konvenuta Iris Giacomotto u limitat għall-ambjenti mill-fond oriġinarjament konċess li, fi tmiem il-konċessjoni, hi kienet tokkupa bħala r-residenza oridnarja tagħha, b'esklużjoni jiġifieri ta' l-ambjenti mikrija u okkupati mill-konvenut l-ieħor bħala fond kummerċjali, bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra interpellatorja tal-11 ta' Frar 1983 kontra l-konvenuti;

Rat l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, Iris Giacomotto, fis-sens

illi, kuntrarjament għal dak allegat fiċ-ċitazzjoni, il-liġi tikkontempla t-tibdiliet ta' ċens temporanju f'kera favur il-persuna li tkun qed toqgħod ordinarjament fil-fond lilha konċess u dana bla ebda distinzjoni dwar l-użu li qed isir mill-istess fond; illi l-kmara użata bħala ħanut kienet u għadha tifforma parti integrali mid-dar 26, Duke of York Street, Ħamrun, tinfed magħha u għandha servizzi komuni ta' dawl u ilma u illi għalhekk hu ċar li l-eċċipjenti għandha dritt tikkonverti f'kera ċ-ċens li issa skada bla *ebda limitazzjoni*, u t-talba ta' l-attur għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż;

Rat l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Edgar Giacomotto, fis-sens illi l-eċċipjent ma għandu ebda interess fl-azzjoni odjerna inkwantu hu m'għandu u qatt ma vvanta ebda dritt jew pretensjoni fuq id-dar jew ħanut imsemmi fiċ-ċitazzjoni u illi għalhekk hu għandu jiġi lliberat mill-osservat tal-ġudizzju bl-*ispejjeż* kontra l-attur;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla ta' l-Onorabbli Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 1986 li biha dik il-Qorti ċaħdet it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-atturi wara li kkunsidrat illi:

''Dwar il-fatti hu paċifiku bejn il-partijiet illi b'kuntratt tat-3 ta' Novembru 1965, in atti Nutar Dr Anthony Gatt, l-atturi kkonċedew *lil Carmela Giacomotto in subenfitewsi temporanja* għal sbatax-il sena l-fond ta' abitazzjoni 26, Duke of York Street (illum Triq Ċensu Borg) il-Ħamrun. Fil-kors ta' din is-subenfitewsi temporanja, il-konċessjonarja (Carmela Giacomotto) fetħet il-kamra laterali bħala ħanut għar-raġel ta' bintha; din il-kamra, li kienet tintuża bħala salott, oriġinarjament kellha tieqa għat-triq, liema tieqa ċċartet biex sar bieb, u biex saru l-armaturi kienu messew il-kostruzzjoni tal-ġebel tal-fond. Biex sar dan il-

ħanut, ġew ottenuti l-permessi ta' l-Estetika, ġie ffissat il-kera ta' l-istess ħanut għal tnax-il lira fis-sena u nħarġet fuqu liċenzja tal-Pulizija għall-bejgħ ta' *household goods,* ta' *motor car accessories, spare parts, electrical and domestic appliances, washing machines, refrigerators and typewriters. Il-licencee* hu Alfred Cassar, ir-raġel ta' bint Carmela Giacomotto. Din is-subkonċessjoni enfitewtika tterminat fit-2 ta' Novembru 1982; dak in-nhar daħal *in vigore* l-Att XXIII ta' l-1979 li emenda l-ordinanza ta' l-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar;

Dwar il-kontestazzjoni legali li qiegħda fil-qofol ta' din il-kawża, l-artikolu 10B illum art. 12 Kap. 158 ta' l-imsemmi Att XXIII ta' l-1979 ipprovda li meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju 1979 (bħal f'dan il-każ) u fit-tmiem l-enfitewsi l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu (bħal f'dan il-każ), l-enfitewta jkollu l-jedd li jibqa' jokkupa d-dar b'lokazzjoni mingħand il-padrun dirett b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu u hekk kull ħmistax-il sena, biż-żieda fir-rata ta' l-inflazzjoni basta l-ammont riżultanti ma jaqbisx darbtejn is-somma taċ-ċens li kienet titħallas;

Il-litigazzjoni bejn il-partijiet qiegħda fl-interpretazzjoni ta' dan l-artikolu. Il-konvenuta tippretendi li, ma' tmiem l-imsemmija konċessjoni subenfitewtika, hi kellha dritt iżżomm il-fond kollu (jiġifieri anki dik il-parti li kienet saret ħanut) b'titolu ta' lokazzjoni "bil-kera awmentat kif stabbilit skond il-liġi bl-indiċi tal-ħajja". L-atturi, min-naħa l-oħra, jippretendu li l-Att XXIII ta' l-1979 sar biex jipproteġi liċ-ċittadini Maltin fir-

residenza ordinarja tagħhom u għalhekk il-jedd tal-konversjoni *minn enfitewsi f'lokazzjoni japplika biss għal dawk l-ambjenti* mill-fond *de quo* li kienu (u għadhom) ir-residenza ordinarja ta' Iris Giacomotto u mhux ukoll għal dawk l-ambjenti li kif ingħad kienu u għadhom iservu ta' fond kummerċjali. L-atturi jippretendu li l-*lincencee* u l-kerrej tal-ħanut għandu jaraha, fi tmiem l-imsemmija subkonċessjoni enfitewtika, mhux aktar ma' l-ex enfitewta iżda mas-sidien (l-atturi);

Meta l-kliem tal-liġi huwa ċar u jiftiehem mhux il-każ ta' interpretazzjonijiet tal-liġi li jmorru aktar lil hinn mill-istess kliem tal-liġi; l-anqas ma għandhom ikunu pprospettati teoriji ipotetiċi ta' fejn il-kliem tal-liġi jista' jwassal jew ma jwassalx. Konsegwentement ma nistgħux nintilfu fi kwistjonijiet ta' *ruat* jew *non ruat coelum*. Jekk il-kliem tal-liġi jagħmel sens u jiftiehem, il-Qorti għandha tapplikah espressament u mingħajr eżitazzjoni. Minn dan isegwi illi sakemm iċ-ċittadin Malti juża l-fond bħala d-dar ta' l-abitazzjoni ordinarja tiegħu, il-protezzjoni mogħtija mil-liġi tinżel fuq il-fond kollu kif kien meta l-konċessjoni subenfitewtika bdiet, u mhux biss fuq dik il-parti tal-fond li, fi tmiem is-subċens, tifforma d-dar ordinarja tiegħu, u dan in omaġġ ukoll għall-prinċipju li *accessorium sequitur principale* li kieku l-parti li saret ħanut saret fond separat għal kollox, forsi kien ikun il-każ li għandu jsir stħarriġ aħjar; imma sakemm dan il-ħanut jibqa' kif inhu, parti integrali mill-fond li minnu nqata' – l-istess dħul u ħruġ tal-ħanut irid isir minnu ġol-fond li minnhu nqata'; il-faċilitajiet sanitarji, *bathroom* waħda komuni għall-ħanut u l-fond li minnu nqata' – mhux il-każ li l-Qorti teżamina teoretikament x'kienet tkun il-posizzjoni li kieku.....l-eżerċizzju ġudizzjarju għandu jkun il-prattika u mhux l-ipotesi ta' l-affarijiet. Li kieku t-teżi attriċi kienet ġusta, fil-loġika, il-kera tal-parti tal-fond li meta tibda l-kirja tkun

għadha d-dar ta' l-abitazzjoni kienet tkun trid titnaqqas, skond il-kumditajiet jew ambjenti maqtugħin mill-fond, ħaġa li m'hi kkontemplata bl-ebda mod fil-liġi u għalhekk kienet tkun żieda mal-liġi magħmula mill-Qorti u mhux interpretazzjoni tal-liġi mogħtija mill-Qorti;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-atturi ppreżentata fil-21 ta' Marzu 1986;

Rat il-petizzjoni ta' l-appell ta' l-atturi ppreżentata fl-1 ta' April 1986 li biha għar-raġunijiet hemm esposti talbu li din il-Qorti tilqa' l-appell, tirrevoka, tħassar u tannulla s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet premessi u minflok tilqa' t-talbiet attriċi fil-konfront ta' l-imsemmija konvenuta bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess konvenuta;

Rat ir-risposta ta' l-appellati ppreżentata fit-22 ta' April 1986;

Rat l-atti l-oħra rilevanti u opportuni;

Semgħet lid-difensuri;

Ikkunsidrat:

Fil-petizzjoni ta' l-appell tagħhom l-atturi qegħdin jissottomettu li l-ewwel Qorti għamlet interpretazzjoni ħażina ta' l-emenda imdaħħla bl-Att XXIII ta' l-1979 fl-Ordinanza ta' l-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. Din l-emenda kienet intiża biex tipproteġi lill-enfitewta sabiex, fit-tmiem il-konċessjoni enfitewtika, ma jsibx ruħu fit-triq mir-residenza ordinarja tiegħu.

Jekk ma' tul l-enfitewsi, ikompli jissottomettu l-atturi, l-enfitewta jikri parti *mir-residenza tiegħu bħala ħanut, ma jistax taħt* l-imsemmija emenda jippretendi li jibqa' jżomm b'kera din il-parti mikrija bħala ħanut u għalhekk segregata mir-residenza ordinarja tiegħu;

Ikkunsidrat:

L-artikolu rilevanti għall-kwistjoni quddiem il-Qorti huwa l-artikolu 10*B*(2) illum art. *12*(2), Kap. *158 introdott bl-imsemmi* Att XXIII ta' l-1979 bħala emenda għall-Ordinanza ta' l-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. Dan l-artikolu jgħid hekk:

"(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja:

(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju *1979*, jew

(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data, u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett:

(i) b'kera li jkun daqs li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon

għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar; u

(ii) taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftiehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skond kif il-Bord jidhirlu xieraq";

Jidher mill-imsemmija disposizzjoni tal-liġi li biex l-enfitewta temporanju jkollu d-dritt hemm imsemmi jeħtieġ:

(1) illi l-oġġett tal-konċessjoni enfitewtika tkun dar ta' abitazzjoni;

(2) Illi f'każ ta' kuntratt ippubblikat qabel il-21 ta' Ġunju 1979, il-konċessjoni enfitewtika m'għandhiex tkun għall-perijodu ta' iżjed minn tletin sena mentri f'każ ta' kuntratt ippubblikat wara l-21 ta' Ġunju 1979, il-konċessjoni enfitewtika tista' tkun għal kwalunkwe perijodu;

(3) illi fi tmiem l-enfitewsi l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta; u

(4) illi fi tmiem l-enfitewsi l-enfitewta jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu;

Fil-każ preżenti m'hemmx kwistjoni li l-oġġett tal-konċessjoni enfitewtika kien dar ta' abitazzjoni. Infatti jirriżulta li qabel l-istess konċessjoni d-dar in kwistjoni kienet okkupata bħala dar ta' abitazzjoni mill-istess awtriċi tal-konvenut;

Lanqas ma hemm kwistjoni li l-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni, li ġiet magħmula b'att tan-Nutar Anthony Gatt tat-3

ta' Novembru 1965, kienet għall-perijodu ta' anqas minn tletin sena (fol. 4) kif ukoll lanqas ma hemm kwistjoni li l-konvenuta kienet *ċittadina ta' Malta fi tmiem l-istess enfitewsi*. Il-kwistjoni li hemm bejn il-kontendenti tirrigwarda l-interpretazzjoni li trid tingħata lill-kliem fl-artikolu *10B(2)* "...*fit-tmiem* xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta..... jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu";

F'dan ir-rigward mhux ikkontestat li fiż-żmien tat-tmiem ta' *l-enfitewsi in kwistjoni*, il-kamra laterali tad-dar kienet (kif *del resto* għadha) f'idejn Albert Cassar bħala ħanut billi kienet ġiet mikrija minnu mingħand l-enfitewta oriġinali Carmela Giacomotto, awtriċi tal-konvenuta. L-atturi qegħdin isostnu *li* l-imsemmija disposizzjoni tal-liġi ma tistax tiġi estiża għal din il-kamra laterali ossija ħanut billi fi tmiem l-enfitewsi ma kinitx *tifforma parti mir-residenza ordinarja tal-konvenut*;

Il-Qorti, wara li ħasbitha fit-tul, *taqbel ma'* l-imsemmija sottomissjoni ta' l-atturi appellanti u dana għal diversi raġunijiet;

L-artikolu 10B(2) illum art. 12(2) Kap. 158 fuq iċċitat jirrikjedi li fit-tmiem ta' l-enfitewsi l-enfitewta jkun **jokkupa** d-*dar bħala* r-residenza ordinarja tiegħu. Din il-kelma "jokkupa" ma kinitx xi kelma użata b'kumbinazzjoni u bla ebda skop mil-leġislatur iżda hija kelma li ġiet użata appositament tant li tirrikorri fid-disposizzjonijiet l-oħra *kollha* relattivi *ta' l-artikolu* 10B illum artikolu 12(2), Kap. 158;

Dan ifisser, fil-fehma tal-Qorti, li l-leġislatur ried jagħti d-dritt imsemmi fl-artikolu 10B(2) illum art. 12(2) Kap. 158 unikament *lil min fi tmiem l-enfitewsi jkun* qed **jokkupa** d-dar ta' abitazzjoni bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Id-dritt hemm

ikkontemplat ma ġiex mogħti lill-enfitewta temporanju li ma kienx qed jokkupa d-dar ta' abitazzjoni jew li, għalkemm kien qed jokkupaha, ma kienx qed jokkupaha bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Għalhekk fi tmiem l-enfitewsi għandha ssir l-indaġini neċessarja sabiex jiġi stabbilit jekk l-imsemmija rekwiżiti tal-liġi humiex sodisfatti jew le;

Ikkunsidrat:

Fil-każ preżenti m'huwiex ikkontestat li l-konvenuta ma kinitx qed tokkupa l-ħanut in kwistjoni billi dan kien okkupat minn Albert Cassar u għalhekk lanqas kienet qed tokkupa l-istess ħanut bħala r-residenza jew aħjar bħala parti mir-residenza ordinarja tagħha;

Il-Qorti għalhekk ma tarax kif id-dritt li riedet tagħti l-liġi fl-artikolu 10B(2) illum art. 12(2), Kap. 158 jista' jiġi estiż għall-imsemmija kamra laterali okkupata fit-tmiem ta' l-enfitewsi minn ħaddieħor bħala ħanut;

Jista' jiżdied ukoll illi kieku ma tingħatax l-interpretazzjoni fuq imsemmija lill-imsemmi artikolu 10B(2) illum art. 12(2), Kap. 158, jista' jiġri, per eżempju, li persuna tieħu, b'titolu ta' enfitewsi temporanja, fond kbir u mbagħad, fil-kors ta' l-enfitewsi, tikri diversi ambjenti minnu bħala uffiċini u żżomm parti żgħira minnu bħala r-residenza ordinarja tagħha u tkun tista' tippretendi, wara li tispiċċa l-enfitewsi, li żżomm il-fond kollu b'kera bħala r-residenza ordinarja tagħha u intant tkompli tikri l-ambjenti ġà mikrija bħala uffiċini għal skopijiet kummerċjali. Dan evidentement ma kienx l-iskop tal-leġislatur li ried jipproteġi lill-enfitewta temporanju fit-tgawdija tar-residenza ordinarja tiegħu minnu okkupata fi tmiem l-enfitewsi;

Ikkunsidrat:

Il-konvenuta appellata qiegħda tissottometti li l-liġi tittratta l-fond bħala unità kif kien meta 'ngħata b'ċens temporanju u mkien ma tipprovdi l-possibbilità li fond mogħti b'ċens jista' jinqasam b'mod li parti jiġi kkonvertit f'kera u parti le. Il-Qorti però hi tal-fehma illi kieku din is-sottomissjoni tal-konvenuta appellata kellha tiġi aċċettata, tista' twassal għall-konklużjoni direttament opposta għal dik li tixtieq il-konvenuta. Infatti kieku l-fond kellu jiġi ttrattat bħala unità, *allura* jkun jista' jingħad li l-konvenuta appellata mhux qiegħda tokkupah bħala r-residenza ordinarja tagħha billi hemm parti minnu li mhux qed tokkupah (il-ħanut) u li kwindi m'hi intitolata bl-ebda mod – lanqas a rigward l-ambjenti minnha okkupati – għad-dritt ikkontemplat fl-imsemmi artikolu 10B(2) illum art. 12(2), Kap. 158;

Il-punti l-oħra ssollevati mill-konvenuta appellata – li l-ħanut ma ġiex issegregat kompletament mill-kumplament tad-dar; li l-ħanut m'hux użat minn estranju imma minn membru tal-familja li jagħmel użu wkoll minn xi ambjenti tad-dar; li l-ħanut jinqafel minn ġewwa b'mod li l-utent tal-ħanut joħroġ mill-bieb prinċipali tad-dar dawn kollha, fil-fehma tal-Qorti, huma rrilevanti fil-każ preżenti billi dak li hu rilevanti huwa jekk jistax jingħad li l-konvenuta qiegħda **tokkupa** l-ħanut bħala r-residenza ordinarja tagħha jew bħala parti mill-istess residenza ordinarja tagħha, ħaġa li ċertament m'hijiex;

Il-konvenuta qiegħda wkoll tissottometti li mhux possibbli li tixxindi d-dar mill-ħanut b'mod li jiġi determinat l-ammont li għandu jitħallas b'kera għall-parti użata bħala residenza. Anke din is-sottomissjoni hija inaċċettabbli. Kif taraha l-Qorti, l-ewwel

għandu jiġi stabbilit kemm miċ-ċens li kien jitħallas taħt il-kuntratt fuq imsemmi tat-3 ta' Novembru 1965 għandu jirriferixxi għall-ħanut f'idejn Albert Cassar u kemm għall-kumplament tad-dar okkupata mill-konvenuta bħala r-residenza ordinarja tagħha. Meta jsir dan, imbagħad jiġi stabbilit il-kera a rigward ta' l-imsemmi kumplament tad-dar a bażi taċ-ċens riferibbli għalih u skond ma jiddisponi l-artikolu 10B(2) illum art. 12(2), Kap. 158;

Ikkunsidrat:

Il-leġislatur ried li jipproteġi lil min qed **jokkupa.** Il-konvenuta ma tistax tingħad li qiegħda tokkupa l-ħanut bħala parti mir-residenza ordinarja tagħha billi dan il-ħanut jinsab f'idejn ħaddieħor. Kieku d-dritt u l-protezzjoni mogħtija taħt l-artikolu 10B(2) illum art. 12(2), Kap. 158 kellhom jiġu estiżi għal dan il-ħanut okkupat minn ħaddieħor, ikun qed jingħata dritt li l-liġi ma tagħtix;

Fl-aħħarnett jidher mill-istess petizzjoni ta' l-atturi li l-atturi jaqblu li l-konvenut Edgar Giacomotto m'għandu l-ebda interess fl-azzjoni odjerna u kwindi għandu jiġi lliberat *ab observantia;*

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddisponi mill-appell billi fil-konfront tal-konvenuta tilqa' l-istess appell, tirrevoka s-sentenza appellata u tilqa' t-talba ta' l-atturi fis-sens illi tiddikjara li d-dritt tal-lokazzjoni li l-imsemmi Att XXIII ta' l-1979 ħoloq fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika fuq imsemmija huwa ristrett għall-konvenuta Iris Giacomotto u limitat għall-ambjenti mill-fond oriġinarjament konċess li, fi tmiem il-konċessjoni, hija kienet tokkupa bħala r-residenza ordinarja tagħha b'esklużjoni tal-kamra laterali okkupata bħala ħanut minn ħaddieħor u dana

bl-ispejjeż, sija ta' l-ewwel kif ukoll ta' din l-istanza, *stante* n-novità tal-każ, bin-nofs bejn il-kontendenti, u billi fil-konfront tal-konvenut Edgar Giacomotto, tillibera lill-istess Edgar Giacomotto mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż, sija ta' l-ewwel kif ukoll ta' din l-istanza, kontra l-atturi.