28 ta' Frar, 1997

Imħallef:-

Onor. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - President

Salvatore, *Giuseppe*, Giovanni, Tarcisio, Caterina mart Francesco *Dalli*, u *Cecilia* mart Claude Sollars, ilkoll aħwa Gatt, u l-istess Salvatore Gatt prokuratur f'isem Antonio Gatt li huwa msiefer

versus

Helen Seychell

Lokazzjoni - Rilokazzjoni - Artikoli 1527, 1530 tal-Kodiċi Ċivili - Lokazzjoni Magħmula minn Usufruttwarju u minn Ko-proprjetarju

Il-Qorti ddistingwiet lokazzjoni magħmula minn użufruttwarju li taħt ċerti kondizzjonijiet għandu dritt jikri l-oġġett ta' l-użufrutt minn dik magħmula minn ko-proprjetarju li l-kirja minnu magħmula hija annullabbli. Lanqas jista' wieħed mill-ko-proprjetarji ta' fond soġġett għall-użufrutt joġġezzjona għall-kirja magħmula mill-użufruttwarju. Hu kontro sens ġuridiku illi wieħed jikkonsidra li ko-proprjeatrju li hu ukoll użufruttwarju tal-fond intier jitqiegħed f'posizzjoni anqas vantaġġjuża fid-drittijiet tiegħu li jikri l-fond minn użufruttwarju li ma jkunx hekk ko-proprjetarju.

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti li sabet illi l-artikolu 1530 huwa applikabbli għall-każ u li l-kirja magħmula mill-użufruttwarju ma kinitx saret taħt kondizzjonijiet ġusti.

Il-Qorti:-

Il-konvenuta qed tappella minn din is-sentenza preliminari tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fil-kawża fl-ismijiet fuq premessi mogħtija fil-25 ta' Mejju, 1995;

"Rat l-avviż ippreżentat mill-atturi fl-1 ta' Frar, 1994 fejn talbu lil din il-Qorti li tiddikjara li l-kiri tal-fond fil-Gudja, Triq

San Ġorġ, numru sitta (6) magħmul favur il-konvenuta, Helen Seychell, minn Roża Gatt, użufrutwarja illum mejta, ma jiswiex kontra l-atturi, sidien tal-fond, peress illi l-istess kiri ma sarx taħt kondizzjonijiet *ġusti*;

Għall-għanijiet ta' kompetenza jiġi ddikjarat li l-kera huwa ta' sitt liri (Lm6) fis-sena;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta li ġiet inġunta għas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut Helen Seychell fejn eċċepiet preliminarjament li Caterina mart Françesco Dalli hija mejta u għalhekk m'hemmx ir-ritwalità ta' l-atti kif titlob il-liġi;

Illi mingħajr ebda preġudizzju għall-premess il-kirja li kienet saret minn Roża Gatt ma kinitx biss kirja magħmula minn użufruttwarja, għaliex *filwaqt* li l-istess Roża Gatt kienet użufruttwarja tal-fond *in meritu hija kienet* ukoll ko-proprjetarja tal-fond. L-azzjoni odjerna mhix sostenibbli skond il-liġi billi l-ko-proprjetarji atturi naqsu li jaġixxu fiż-żmien lilhom mogħti legalment biex jimpunjaw kirja magħmula minn ko-proprjetarju ieħor;

Illi ukoll mingħajr ebda preġudizzju għall-remess, l-eċċipjenti Helen Seychell għandha titolu validu ta' lokazzjoni skond il-liġi;

Rat illi b'digriet tal-31 ta' Mejju, 1994 ordnat t-trasfużjoni tal-ġudizzju favur Joseph, Carmelo u Loreto aħwa Dalli fuq rikors apposta wara l-*mewt* ta' Catherine Dalli;

Rat *il-verbal ta' l-20 ta' Ġunju, 1994 fejn* il-konvenuta tat ruħha notifikata b'dan id-digriet;

Rat il-verbal tas-seduta ta-22 ta' Mejju, 1995 fejn wara trattazzjoni fuq it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta l-Qorti ħalliet il-kawża għas-sentenza fuq din l-eċċezzjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi din it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut hija bbażata fuq l-artikolu 1527 tal-Kodiċi Ċivili li jipprskrivi terminu ta' xahrejn *sabiex ko-proprjetarju jimpunja* skrittura ta' lokazzjoni magħmula minn ko-proprjetarju ieħor. Dan it-terminu jibda jgħaddi minn dakinhar li l-ko-proprjetarju l-ieħor ikun sar jaf b'dak il-kiri;

Minn dak illi rriżulta mill-attur, it-terminu ilu li skada u bħala wieħed ta' dekadenza, u mhux preskrizzjoni, ma jistax jiġi estiż. *L-atturi però ma bbażawx l-azzjoni tagħhom fuq dan l-*artikolu 1527 kif qiegħda teċċepixxi l-konvenuta iżda fuq l-artikolu 1530 ta' l-istess kodiċi li jagħti l-fakoltà lill-ko-proprjetarji jew kull mingħandu interess li jħoll skrittura ta' kiri magħmula minn użufruttwarju jekk mhux taħt kondizzjonijiet ġusti;

Naturalment, f'dan l-istadju mhux *il-każ li l-*Qorti tidħol fil-meritu ta' dawn il-kondizzjonijiet peress illi għad iridu jinstemgħu l-provi, biżżejjed jingħad li għall-fini ta' din it-tieni eċċezzjoni tagħha l-konvenuta m'għandhiex raġun u l-atturi għandhom dritt jippromuovu din l-azzjoni taħt il-kawżali minnhom proposti;

Għal din ir-raġuni, il-Qorti tiċħad din it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta bl-ispejjeż kontra tagħha";

Qed tappella ukoll minn sentenza finali fl-istess kawża deċiża fil-5 ta' Ottubru, 1995 li qed tgħid hekk:

"*Rat l-avviż ippreżentat mill-atturi fl-1 ta' Frar, 1994 fejn talbu lil din il-Qorti li tiddikjara li l-kiri tal-fond fil-Gudja, Triq* San Ġorġ, numru sitta (6) magħmul favur il-konvenuta Helen Seychell minn Roża Gatt użufruttwarja illum mejta, ma jiswiex kontra l-atturi, sidien tal-fond, peress illi l-istess kiri ma sarx taħt kondizzjonijiet ġusti;

Għall-għanijiet ta' kompetenza jiġi *ddikjarat li l*-kera huwa ta' *sitt* liri (Lm6) fis-sena;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta li ġiet inġunta għas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuta Helen Seychell, fejn eċċepiet preliminarjament li Caterina mart Francesco Dalli hija mejta u għalhekk m'hemmx ir-ritwalità ta' l-atti kif titlob il-liġi;

Illi mingħajr ebda preġudizzju għall-premess il-kirja li kienet saret minn Roża Gatt ma kinitx biss kirja magħmula minn *użufruttwarja, għaliex filwaqt li l-istess Roża Gatt kienet* użufruttwarja tal-fond in meritu hija kienet ukoll ko-proprjetarja tal-fond. L-azzjoni odjerna mhix sostenibbli skond il-liġi billi l-ko-proprjetarji atturi naqsu li jaġixxu fiż-żmien lilhom mogħti legalment biex jimpunjaw kirja magħmula minn ko-proprjetarju ieħor;

Illi ukoll mingħajr ebda preġudizzju għall-premess l-eċċipjenti Helen Seychell għandha titolu validu ta' lokazzjoni skond il-liġi;

Rat id-digriet tagħha tal-31 ta' Mejju, 1994 fejn ordnat it-trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem Joseph, Carmelo u Loreto aħwa Dalli;

Rat is-sentenza preliminari tagħha tal-15 ta' Mejju, *1995 li* minnha ma sarx appell;

Rat l-atti kollha tal-kawża inklużi dawk tal-kawża fl-ismijiet **Giuseppe Gatt** *vs* **Helen Seychell** *et* (*Avviż nru. 58/* 90GV) u d-dokumenti kollha esebiti;

Semgħet it-trattazzjoni ta' l-avukati difensuri;

Ikkunsidrat:

Illi rriżulta mill-provi li l-partijiet huma ko-proprjetarji tal-fond nru. 6, Triq San Ġorġ, il-Gudja li fi żmien kien gawdut b'titolu ta' użufrut minn Roża Gatt illum mejta. Dina Roża Gatt kriet il-fond lill-konvenuta Helen Seychell bil-kera ta' Lm6 fis-sena. F'din il-kawża l-atturi qegħdin jgħidu li din il-kirja ma saritx taħt kondizzjonijiet ġusti u għalhekk ma jiswiex fil-konfront tagħhom;

Il-bażi legali ta' din l-azzjoni hi naxxenti mill-artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li l-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt fedekommess jew b'użufrutt, jew taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall, jiswa ukoll kwantu għas-suċċessuri tiegħu, jekk ikun sar taħt *kondizzjonijiet ġusti*. Dan l-artikolu ma jgħidx x'għandhom ikunu kondizzjonijiet

ġusti peress li ovvjament dan jiddependi minn ħafna *fatturi* inklużi dawk tas-suq u għalhekk kollox jiddependi miċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ;

Irriżulta li dan il-fond huwa razzett użat prinċipalment bħala residenza u fih ħdax-il kamra. Minkejja li huwa qadim jista' jingħad li huwa relattivament fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u l-Qorti tagħmel referenza għar-relazzjoni tal-perit Refalo għal deskrizzjoni aktar dettaljata tiegħu. *L-istess* Perit fl-1992 għamel stima fl-ammont ta' Lm4,500 wara li ħa in konsiderazzjoni li l-fond m'għandu l-ebda priżijiet ħlief sempliċi kera ta' Lm6 fis-sena favur il-konvenuta li hu ddeskriva waqt ix-xhieda quddiem il-Qorti, bħala irriżorju;

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' *din id-deskrizzjoni*, il-kera ta' Lm6 fis-sena għall-fond bħal dak hu verament redikolu u hu ta' preġudizzju serju għall-ko-proprjetarji l-oħra jekk ikunu obbligati jirrikonoxxuh u għalhekk il-Qorti jidhrilha li l-atturi mhumiex tenuti jirrispettaw din il-lokazzjoni favur il-konvenuta;

Għaldaqstant, il-Qorti, wara li qieset iċ-ċirkostanzi kollha ta' dan il-każ taqta' u tiddeċidi li tilqa' t-talba *ta' l-atturi*, tiddikjara li l-kiri tal-fond fil-Gudja, numru 6, Triq San Ġorġ, magħmul favur il-konvenuta Helen Seychell minn Roża Gatt, użufruttwarja, illum mejta, ma jiswiex kontra l-atturi sidien tal-fond, peress illi l-istess kiri ma sarx taħt kondizzjonijiet ġusti. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta";

Fir-rigward tas-seentenza tal-25 ta' Mejju, 1995, l-appellanti avvanzat dawn l-aggravji:

"Qed jiġi sottomess illi la darba l-appellati ko-proprjetarji tal-fond in meritu, saru jafu bl-eżistenza tal-kiri *magħmul*

minnn Roża Gatt, hi stess ko-proprjetarja tal-fond, mill-anqas sa minn Novembru, 1989, allura d-dritt ta' azzjoni li kien jispetta lilhom kien preċiżament id-dritt ta' azzjoni li kien jispetta lilhom kien preċiżament id-dritt ikkontemplat skond l-artikolu 1527 tal-Kap. 16. Bir-rispett jingħad illi l-Ewwel Onorabbli Qorti ma setgħetx tinjora u twarrab minn quddiem għajnejha r-riżultanza li Roża Gatt innifisha kienet ko-proprjetarja tal-fond, riżultanza li neċessarjament timporta f'dan il-każ ċerti konsegwenzi legali, illi ċjoè l-kiri magħmul minnha sar minn persuna ko-proprjetarja tal-fond, u li l-validità ta' tali kiri skond il-liġi hija impunjabbli biss ai termini ta' l-artikolu preċitat tal-Kodiċi Ċivili. Ma jista' jkun hemm l-ebda dubbju li fil-ġerarkija ta' drittijiet patrimonjali l-ko-proprjetarju jinsab f'livell superjuri għal dak ta' użufruttwarju. U ma setgħetx l-Ewwel Onorabbli Qorti, billi tgħid li l-ko-proprjetarji l-oħrjan tal-fond għażlu li jaġixxu ai termini ta' l-artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili, tikkanċella l-effetti legali ta' kiri validament magħmul minn ko-proprjetarju tal-fond u mhux impunjat mill-ko-proprjetarji l-oħrajn kif titlob il-liġi, skond dak li qed jiġi sottomess;

Anzi l-esponenti żżid tgħid umilment illli kellu jkun ċar għall-Ewwel Onorabbli Qorti li l-artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili ma jistax jiġi invokat għas-sempliċi fatt illi l-ko-proprjeatrju mhuwiex persuna li għandha titolu temporanju jew dissolubbli";

Fir-rigward tas-sentenza tal-5 ta' Ottubru, 1995, l-appellanti avvanzat aggravji li fil-verità isegwu l-istess raġunament ta' l-aggravju fis-sentenza preliminari preċedenti:

"Diġà ngħad hawn fuq illi l-fatt li Roża Gatt kienet mhux biss użufruttwarja tal-fond iżda ukoll ko-proprjetarja, hija riżultanza indiskussa fil-kawża. Ingħad ukoll illi l-kirì magħmul minn Roża Gatt ma ġiex impunjat ai termini ta' l-artikolu 1527 tal-Kodiċi Ċivili. Mela allura jista' jkun hemm xi dubbju li bdiet

isseħħ rilokazzjoni vera u proprja skond il-liġi (Kap. 69) wara li kien għadda ż-żmien ravviżat legalment biex il-koproprjetarji l-oħrajn jimpunjaw il-kiri li sar, ċjoè wara l-mewt ta' Roża Gatt, meta, kif ingħad ċertament saru jafu bil-kiri li sar? Dana naturalment jekk kellu jiġi konċess għall-grazzja ta' l-argument biss illi ma seħħet l-ebda rilokazzjoni skond il-liġi waqt li kienet għadha ħajja l-istess Roża Gatt (**Zahra** ***vs*** **Frendo**, Qorti ta' l-Appell, 21 ta' Frar, 1969);

Li kieku l-Ewwel Qorti ttrattat il-kwistjoni tar-rilokazzjoni a favur ta' l-appellanti, allura ma kienx ikun possibbli legalment li l-Qorti tipprexxindi mis-segwenti:

Li Roża Gatt, użufruttwarja u ko-proprjetarja tal-fond, kriet l-istess fond lill-esponenti;

Li l-kiri magħmul minn Roża Gatt kien jikkostitwixxi kiri validu skond il-liġi;

Li l-kiri hekk magħmul minn Roża Gatt ma sarx minn persuna li kellha biss ittolu temporanju jew dissolubbli kif jikkontempla l-artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili, invokat mill-koproprjetarji appellati;

Li konsegwentement ma setgħet qatt tiġi eskluża r-rilokazzjoni skond il-liġi li ġġib magħha l-protezzjoni tal-kerrej ai termini tal-Kap. 69;

Sewwa jingħad illi l-aggravji ta' l-appellant għaż-żewġ sentenzi jistrieħu fuq l-awtorità tas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Gabriele** ***vs*** **Zahra** fis-26 ta' Ġunju, 1957 (Vol. XLI, pt. I). Din is-sentenza irriteniet illi meta l-użufruttwarju li kkonċeda l-lokazzjoni kien anke koproprjetarju allura l-aspett ġuridiku tal-kwistjoni jinbidel għax

allura l-lokazzjoni tkun saret anke minn ko-proprjetarju u għalkemm ma tkunx saret bil-kunsens tal-ko-proprjetarju l-oħra jew bl-awtorizzazzjoni tal-Qorti tibqa' sseħħ jekk ma tkunx impunjata mill-ko-proprjetarji l-oħra fi żmien preskritt mil-liġi. Bir-rispett kollu din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sentenza li tippostula li l-ko-proprjetarju ta' fond soġġett għall-użufrutt fl-intier tiegħu ta' wieħed mill-istess ko-proprjetarji jistgħu b'xi mod joġġezzjonaw għall-kirja li dan ikun għamel favur terzi fil-kors ta' l-użufrutt. Dan huwa għal kollox skorrett legalment. *Fond soġġett kollu għall-użufrutt hu sottratt mill-pussess tan-nudi proprjetarji u dawn bl-ebda mod ma jistgħu jikkontestaw il-mod kif l-użufruttwarju jgawdi mill-fond soġġett għall-użufrutt, nonostante ċ-ċirkostanza li dan ikun bħalhom ko-proprjetarju.* Skond il-liġi l-użufruttwarju għandu dritt li jikri lil terzi l-fond li huwa jgawdi. *Il-liġi tiddisponi kif din il-kirja għandha tkun irregolata kif ukoll li din il-lokazzjoni minnu magħmula tibqa' torbot lis-sid u allura n-nudi proprjetarji* anke wara li jiġi tterminat l-użufrutt sakemm jiġu rispettati l-kondizzjonijiet li tiddisponi l-liġi. Hu allura kontro-sens ġuridiku li wieħed jikkonsidra li ko-proprjetarju li hu ukoll użufruttwarju tal-fond intier jitqiegħed f'posizzjoni anqas vantaġġjuża fid-drittijiet tiegħu li *jikri l-fond minn* użufruttwarju li ma jkunx hekk ko-prorpjetarju kif ukoll kontro-sens illi inkwilin li jieħu b'kiri fond mingħand użufruttwarju jkun ukoll ko-proprjetarju jitqiegħed f'posizzjoni ta' riskju akbar fir-rigward ta' rikonoxximent tal-kirja mingħand il-ko-proprjetarji l-oħra *minn inkwilin illi jkun kera lill-użufruttwarju* li ma jkunx ukoll ko-proprjetarju. Dan għaliex skond l-insenjament ta' din is-sentenza il-kirja tkun għal riskju li tiġi tterminata jekk il-ko-proprjetarji jsiru jafu bl-eżistenza tagħha u jopponu għaliha bil-poteri li tagħtihom il-liġi billi tkun saret mingħajr il-kunsens tagħhom. Dan għal kwalsiasi raġuni;

Il-Qorti ma tarax għaliex bħala *konsegwenza tal-fatt illi l-*inkwilin ikun kera mingħand l-użufruttwarju li jkun ukoll ko-

proprjetarju u li allura skond il-liġi jgawdi l-benefiċċju ta' kirja mhux sindikabbli mill-ko-proprjetarji l-oħra ma għandux ukoll igawdi ukoll mill-benfiċċju li jisfuġġi prinċipju *soluto iure dantis solvit et ius accipientis*. F'dan ir-rigward fil-fehma ta' din il-Qorti, hi aktar valida u attendibbli l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Diacono** ***pro et noe vs*** **Hilda Degiorgio Lowe** deċiża fit-13 ta' Diċembru, 1972. F'dik is-sentenza l-Qorti ġustament tissottolinea r-realtà *ġuridika li n-nudi proprjetarji* ta' fond suġett għall-użufrutt ta' ħaddieħor - anke ta' wieħed minnhom stess - ma jistgħu bl-ebda mod jużufruwixxu mill-fond sakemm jipperdura l-użufrutt. *U fit-tgawdija ta' l-immobbli hemm mhux* biss u ovvjament inkluż id-dritt tal-kiri tiegħu imma ukoll drittijiet oħra daqstant ovvji li l-użufruttwarju jista' jagħmel dan *mingħajr indħil u inġerenzi tan-nudi proprjetarji. In-nudi* proprjetarji la għandhom ebda dritt li huma jikru l-fond għall-użufrutt u lanqas id-dritt li joġġezzjonaw għal kull kirja li l-*użufruttwarju jogħġbu jagħmel. Għandhom biss id-dritt li*, itterminat l-użufrutt, ma jirrikonoxxux il-kirja magħmula mill-użufruttwarju jekk jokkorru d-determinati ċirkostanzi stabbiliti fl-artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili;

"L-artikolu 1616 (illum 1527) jikkontempla l-ipotesi li oġġett possedut minn diversi ko-possessuri jkun ġie lokat mingħajr il-kunsens ta' xi ħadd minnhom. Dak l-artikolu jippostula *illi l-ko-possessuri* flimkien huma l-persuni li fihom huwa vestit id-dritt li jillokaw oġġett komuni, b'mod li l-kuntratt lokatizzju jkun tagħhom ilkoll. Fin-nuqqas ta' kunsens ta' xi wieħed minnhom, tapplika allura s-sanzjoni ta' l-annullament tal-kirja fuq azzjoni ta' min minnhom ma jkunx akkonsenta għaliha oriġinarjament, b'dan illi huwa preżunt li huwa akkwesta ruħu għall-operat tal-ko-possessuri l-oħra jekk ma jkunx eżerċita l-azzjoni sa xahrejn *a die scientiae*;

Dan ovvjament ma huwa ta' ebda benefiċċju għall-

konvenuta fil-każ taħt eżami, għaliex fil-każ preżenti ma hemmx molteplicità ta' persuni intitolati jillokaw. Għalkemm huwa veru illi n-nuda proprjetà tal-fond *de quo* tinsab vestita f'diversi persuni, huwa fl-użufruttwarja u mhux fin-nudi proprjetarji li huwa insitu, waqt il-kors ta' l-użufrutt id-dritt ta' lokazzjoni;

L-azzjoni preżenti ma ġiet istitwita a bażi ta' l-artikolu 1616, ċjoè il-motivi tan-nuqqas ta' parteċipazzjoni ta' xi ko-possessur fil-kuntratt ta' lokazzjoni meta dan kellu jipparteċipa fih, imma a bażi ta' l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet spettanti lill-użufruttwarja *qua* użufruttwarja";

Minn dawn il-konsiderazzjonijiet ta' dritt jirriżulta allura li s-sentenza tal-25 ta' Mejju, 1995 hi korretta fl-enunċjazzjoni tal-prinċipju applikabbli għal fatti in kawża. Anke l-aggravju fir-rigward tas-sentenza tal-5 ta' Ottubru, 1995 jirriżulta allura insostenibbli in kwantu dan ukoll huwa bbażat fuq il-presuppost illi l-użufruttwarja - ko-proprjetarja għandha tiġi, fir-rigward ta' kirjiet minnha magħmula ta' fond in komun, ittrattata bl-istess mod u daqslikieku hi kienet biss ko-proprjetarja u mhux użufruttwarja. L-appellanti jsostnu li allura ma japplikax għall-każ taħt eżami, l-artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili u li konsegwentement ma setgħet qatt tiġi eskluża r-rilokazzjoni skond il-liġi li ġġib magħha l-protezzjoni tal-kerrej ai termini tal-Kap. 69. Dan mhuwiex però korrett. L-artikolu 1530 hu applikabbli għall-każ taħt eżami u din id-disposizzjoni tassigura li s-suċċessuri ta' l-użufruttwarju jkollhom kull dritt li ma jkunux marbutin bil-kirja magħmula minnu jekk jirriżulta li din ma tkunx saret taħt kondizzjonijiet ġusti. Il-Kap. 69 bl-ebda mod ma jidderoga dan id-dritt u l-inkwilin ma jistax jevadi l-effetti ta' din id-disposizzjoni billi jippretendi li qed jokkupa l-fond lilu mikri fi żmien ta' rilokazzjoni protetta bil-liġijiet speċjali tal-kera;

Fir-rigward tal-kondizzjonijiet tal-kirja fil-verità l-appellanti mhux qed isostni tant il-ġustizzja tagħhom daqskemm li huma mill-Qorti insindakabbli billi jirrigwardaw kirja protetta. Din il-Qorti taqbel mas-sentenza appellata illi l-kondizzjonijiet huma manifestament inġusti u preġudizzjali għan-nudi proprjetarji suċċessuri għall-użufruttwarju. L-appellanti fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha ppruvat tiġġustifika l-kondizzjonijiet tal-kirja billi ssostni illi l-fond huwa wieħed antik u użat għall-abitazzjoni. Jirriżulta però li l-perit tekniku ħa konsiderazzjoni ta' dawn il-fatturi tant li xeħed illi *l-valur tal-fond minnu stabbilit* kien ferm anqas minn dak reali *tiegħu billi kien* soġġett għall-kirja. B'danakollu iddefinixxa *l-kirja ta'* Lm6 għall-fond *de quo* bħala "irriżorju". Anke jekk wieħed *iqis iċ-ċirkostanzi* li kienu jeżistu fl-1980 meta saret *il-kirja favur l-appellanti;*

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-appell miż-żewġ sentenzi fuq imsemmija u tikkonfermahom bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-appellanti.