21 ta' April, 1995

Imħallfin:-

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. - President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Noel V. Arrigo LL.D.

Salvino Testaferrata Moroni Viani *et noe*

versus

David Vella *noe*

Enfitewsi Temporanja - Kera - Kundizzjonijiet Ġusti

L-atturi allegaw li l-lokazzjoni ta' art mogħtija in enfitewsi temporanja ma kinitx tiswa fil-konfront tagħhom billi ma saritx b'kundizzjonijiet ġusti.

*Il-Qorti jidhrilha li ġaladarba l-liġi tirregola l-*quantum *ta' kera li għandha titħallas ma tistax il-Qorti, mingħajr ma tonqos gravement mill-obbligi tagħha li tirrispetta l-liġijiet li jiġu emanati mill-organi kompetenti u sakemm dawn ikunu konformi mad-disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni ma tapplikahomx biex tapplika regoli ta' natura oħra.*

Il-Qorti:-

L-atturi fil-25 ta' Mejju, 1960 ikkonċedew lill-kumpannija B.P. Malta Limited, biċċa art fi Triq Testaferrata, L-Imsida, fit-territorju magħruf bħala "Ta' Xbiex", b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal tletin (30) sena minn dik id-data bir-rata ta' ċens

annwu ta' mitejn u seba' liri maltin u ħmistax-il ċenteżmu (Lm207.15c) - dokument A;

Fl-10 ta' Marzu, 1978 il-kumpannija B.P. Malta Limited biegħet l-utli dominju temporanju għaż-żmien li kien fadal lil Joseph u Paul, aħwa Vella. Fuq l-art sadanittant kienet inbniet il-Falcon *Service Station, minn fejn kien jinbigħ il-petrol - dokument B;*

Bi skrittura tas-27 ta' Diċembru, 1984 l-aħwa Vella ikkonċedew lill-Falcon Company Limitd, b'effett mill-1 ta' Jannar, 1985 l-imsemmija Falcon Service Station bil-kera ta' erba' mitt lira maltija (Lm400) fis-sena - dokument Ċ. Bi skrittura sussegwenti tal-20 ta' Diċembru, 1988 il-lokazzjoni ġiet imġedda u l-kera ġie rregolat hekk:

(1) mill-1 ta' Jannar, 1989 sal-31 ta' Diċembru, 1992 tmien mitt lira maltija (Lm800) fis-sena;

(2) mill-1 ta' Jannar, 1993 sal-31 ta' Diċembru, 1996 elf u sitt mitt lira maltija (Lm1,600) fis-sena - dokument D;

Fl-24 ta' Mejju, 1990 iċ-ċens għalaq u l-atturi infurmaw lill-interessati li huma jqisu l-kirja favur l-imsemmija soċjeta` konvenuta bħala waħda mhux valida - kif fil-fatt mhix valida anke għax magħmula taħt kondizzjonijiet mhux ġusti għall-atturi;

L-atturi ppretendew ukoll li l-kirja saret bi frodi tad-drittijiet tagħhom għaliex is-soċjeta` konvenuta ġiet kkostitwita mill-aħwa Vella u l-azzjonista prinċipali u d-direttur tagħha huwa iben Paul Vella ;

A bażi ta' dawn il-fatti, l-atturi talbu lill-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ sabiex tiddikjara li l-lokazzjoni msemmija ma tiswiex fil-konfront ta' l-atturi kemm għaliex ma saritx b'kondizzjonijiet li m'humiex ġusti u kemm għaliex saret bi frodi tad-drittijiet tagħhom u konsegwentement talbu li l-kumpannija konvenuta tiġi kkundannata sabiex fi żmien qasir u perentorju tiżgombra mill-imsemmija proprjeta` billi qiegħda tokkupa l-istess mingħajr ebda titolu validu;

Il-kumpannija opponiet illi l-lokazzjoni kellha kondizzjonijiet ġusti;

Fit-12 ta' Ġunju, 1992 l-imsemmija Qorti ddeċidiet il-kawża favur l-atturi u qalet:

"Illi fil-kors tal-provi u trattazzjoni sar enfasi in partikolari fuq:

1. Jekk il-lokazzjoni kinitx waħda simulata jonkella le, u jekk;

(2) mhix simulata, jekk l-atturi humiex legalment obbligati li jirrikonoxxu bħala inkwilin lis-soċjeta` konvenuta stante li, kif premess mill-atturi fl-att taċ-ċitazzjoni dik il-lokazzjoni ma saritx *on fair conditions*;

Dwar l-ewwel kwistjoni l-atturi rritenew li bil-fatt li l-aħwa Joseph u Paul Vella, ġa` subenfitewti ta' l-immobbli *de quo* għaddew in lokazzjoni l-istess immobbli lis-soċjeta` fformata minnhom stess b'kera ta'erba' mitt lira *per annum* kif fuq ingħad, huma (i.e. l-awturi tal-konvenut *nomine*) ħolqu kirja "bi frodi tad-drittijiet ta' l-atturi, meħud in konsiderazzjoni anke tal-fatt li l-imsemmija soċjeta`

ġiet ikkostitwita mill-istess aħwa Vella u l-azzjonisti prinċipali u direttur preżenti ta' l-imsemmija soċjeta` hu iben l-imsemmi Paul Vella". Saret ukoll riferenza għad-deċiżjoni tal-Qorti ta' l-Appell mogħtija fit-22 ta' Jannar, 1992 (Sede Kummerċjali) in re **L-Avukat Dr. Jose' A. Herrera *noe vs* Tancred Tabone *noe et*** da parti ta' l-atturi. F'din id-deċiżjoni tassew ġie ribadiet il-prinċipju li *qui per alium facit ipse fecisse videtur*. Ġie ċitat ukoll mill-Qorti l-artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili fis-sens li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha bl-ekwita', bl-użu jew bil-liġi. Il-fattispeċji ta' dik il-kawża pero' kienu kemm xejn differenti minn dik in diżamina għar-raġuni li f'dik il-kawża, kumpannija A ħolqot kumpannija sussidjarja B biex, tramite tagħha, tagħmel użu mis-servizzi ta' żewġ impjegati, li dwarhom il-kumpannija A kienet espressament obbligat ruħa ma' l-kumpannija Ċ, li ma tagħmilx. F'dan il-każ invece, l-aħwa Vella ffurmaw soċjeta` anonima u b'hekk ħolqu persuna legali oħra u krew lilha l-immobbli *de quo*. Legalment ħaġa bħal din tista' ssir iżda mbagħad wieħed irid jara wkoll jekk b'daqstant ġewx leżi d-drittijiet ta' terzi, f'dan il-każ l-atturi bħala d-direttarji;

Fil-fatt hawn ta' min jirrileva li fil-konċessjoni enfitewtika oriġinali bejn l-atturi u s-soċjeta ` B.P. Ltd. magħmula bejn l-atturi u s-soċjeta` B.P. Ltd. magħmula fil-25 ta' Mejju, 1960 kien hemm ukoll żewġ kondizzjonijiet li għandhom jiġu kkonsidrati u ċjoe`:

1. li l-konċessjoni mogħtija kienet waħda temporanja; u

2. l-enfitewta kien fl-obbligu li jagħmel benefikati tal-valur ta' mhux anqas minn tlett elef lira (Lm3000) fi żmien tliet snin

minn dakinhar;

Jiġi rrilevat ukoll li meta l-aħwa Vella, allura subenfitewti temporanji, akkwistaw l-immobbli mingħand iċ-ċenswalisti għall-perijodu li kien għad fadal mill-10 ta' Marzu, 1978 (data tal-kuntratt) huma ħallsu s-somma ddikjarata ta' elf lira (Lm1000) lil B.P. Limited;

Dana mela jfisser u allura niġu wkoll għat-tieni punt in kwistjoni dwar jekk kienx hemm kirja *on fair conditions* li s-soċjeta' konvenuta 24 sena wara l-konċessjoni oriġinali kienet qiegħda takkwista l-kirja ta' l-immobbli versu ħlas ta' kera annwu fl-ammont ta' erba' mitt lira (Lm400) u ċjoe' kważi d-doppju tal-kanone - mingħajr pero' ebda konsiderazzjoni illi nel frattemp kienet ġiet eretta *petrol station* b'numru ta' *garages* interi oltre *car park*;

Huwa minnu li r-rata ta' kera ġiet awmentata notevolment minn Lm400 għal Lm800 pero' anke hawn jiġi nnutat illi dan kellu jkun b'seħħ mill-1 ta' Jannar, 1989 jiġifieri ftit anqas minn 17-il xahar mill-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali. Hemm previst, imbagħad li l-kera terġa' tiżdied għal Lm1600 (tmien darbiet l-kanone oriġinali) b'seħħ mill-1 ta' Jannar, 1993. Il-konvenut *nomine* (ara wkoll id-dikjarazzjoni tiegħu annessa man-nota ta' l-eċċezzjonijiet) issottometta "li jekk wieħed jeżamina abbużivament (sic) il-kondizzjonijiet lokatizji wieħed jara li huma kundizzjonijiet li solitu jsiru bejn lokatur u inkwilin u huma verament ġusti u vantaġġjużi għall-atturi" - ara para. 3 fol. 35;

Fil-kors tal-provi l-atturi esibew u/jew tellgħu provi - biex jiddimostraw kemm kirjiet fil-viċinanzi kienu sejrin u ta' dan esibew anke l-kuntratti filwaqt li l-konvenut *nomine* illimita ruħu għal

negozjant faċċata tiegħu li għandu kera ta' Lm290 (mitejn u disgħin lira) *per annum*;

Qabel xejn għandu jingħad illi l-prova dwar kirja *on fair conditions* kienet maġġorment tispetta lil u tinkombi fuq il-konvenut *nomine* għaliex hu kien qed jeċċepiha;

Fil-fehma tal-Qorti, il-provi mressqa fuq dan il-punt huma aktar attendibbli dawk ta' l-atturi. Diġa` ngħad li apparti l-kanone oriġinali, l-ewwel enfitewta kien fl-obbligu li jeriġi benefikati ta' ċertu valur u dan meta kien jaf li l-konċessjoni kienet temporanja. Is-soċjeta` konvenuta sabet kollox lest u akkwistat b'kera fond kummerċjali bid-doppju (ftit anqas) mill-kanone dovut 24 sena qabel. Huwa veru li sena u nofs qabel ma għalaq iċ-ċens, din ir-rata ġiet irduppjata pero` il-kriterju ta' x'għandu jkun kera ġust u xieraq m'għandux ikun ibbażat fuq il-ħlas mitlub oriġinarjament imma l-prezz fis-suq. Illi kif ġie ritenut fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna *noe vs* S. Portelli** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Kumerċjali) fis-6 ta' Mejju, 1985 li kkonfermat ukoll id-deċiżjoni ta' l-ewwel istanza tal-31 ta' Mejju, 1983 li raġuni waħda hija biżżejjed biex twassal lill-Qorti għall-konklużjoni li lokazzjoni tkun saret taħt kondizzjonijiet inġusti. F'dik il-kawża il-Qorti kienet irriteniet illi:

"Fit-terminazzjoni ta' l-enfitewsi - *Omissis* - sid il-maħżen kienet tkun tista' skond il-liġi tikri l-istess maħżen bħala fond kummerċjali **b'dak il-kera li kien jottjeni fis-suq** u mhux bil-kera li jiġi ffissat mill-Bord u kwindi l-kera li l-Qorti għandha żżomm quddiem għajnejha meta tiġi tikkunsidra jekk il-kera ta' Lm120 (f'dik il-każ) fis-sena kienx ġust jew le. Fit-terminazzjoni ta' l-imsemmija enfitewsi temporanja sid il-maħżen kienet tkun tista'

wkoll tagħtih b'titolu ta' enfitewsi temporanja versu dak iċ-ċens li jġib fis-suq ..."

Fil-fehma tal-Qorti, l-atturi wrew li fuq bażi ta' probabilta` ta' lanqas li huma ċertament kienu jottjenu kondizzjonijiet bil-bosta aktar vantaġġjużi minn dak li ġie miftiehem bejn l-aħwa Vella *proprio* u s-soċjeta` Falcon Company Limited li, *bisogna dire*, kienet inħolqot żgur in parte biex b'hekk tiġi konvertita enfitewsi temporanja f'kirja b'potenzjalita` li tibqa' għal dejjem. Anke l-awmenti kkontemplati għal wara l-għeluq għall-enfitewsi għandhom timbru u xeħta wisq kosmetika intiżi unikament biex l-atturi jiġu mċaħħdin mir-ripreża ta' l-immobbli biex l-istess tibqa' f'idejn soċjeta` mmexxija kważi kompletament mill-ex-subenfitewti. Skond kif xehed wieħed mill-atturi, Salvino Testaferrata Moroni Viani, liema xhieda ma ġietx ikkontestata, wieħed mill-aħwa Vella kien ċempillu biex jara jistgħux jilħqu xi ftehim dwar il-*petrol station*. Fi kliem ieħor, wieħed mill-konvenuti *proprio* wkoll irrealizza l-qagħda legali prekarja tat-titolu tagħhom u pprova jasal f'xi forma ta' ftehim li bi sfortuna, ma seħħx. Mhux xi pjaċir tal-Qorti li jkollha tiddelibera u tiddeċidi kwistjonijiet li jistgħu jwasslu għal żgumbrament imma dan hu wieħed mill-oneri li l-ġudikant ikollu jerfa'. Fil-fehma tal-Qorti, l-atturi mexxielhom jippruvaw li huma intitolati għar-ripreża ta' l-immobbli *de quo* kemm il-għaliex il-mod kif sar it-trasferiment favur tas-soċjeta` konvenuta kien wieħed intiż biex lilhom jipprivahom b'mod inġust minn immobbli bid-dritt kollu jirriverti lura fil-pussess tagħhom kif ukoll għaliex f'kull każ, il-kirja li ġiet miftiehma ma kinitx waħda ġusta u xierqa;

Għal dawn ir-raġunijiet:

Tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tirrespinġi l-eċċezzjonijiet

kollha tal-konvenut, għal kull fini hawn tiddikjara li l-atturi ppruvaw li l-mandat ta' l-attur kien ġie debitament ippruvat u li t-tieni eċċezzjoni mhux tali li arrekat xi disgwid ta' sostanza lill-konvenut *nomine*, tilqa' għalhekk it-talba ta' l-atturi u tipprefiġġi lill-konvenut *nomine* terminu perentorju ta' erba' (4) xhur mil-lum għall-fini ta' żgumbrament mill-fond imsemmi bl-ispejjeż ġudizzjarji kontra l-konvenut *nomine* kif mitlub";

Il-kumpannija konvenuta appellat u adduċiet diversi aggravji fosthom illi:

a) in linea preliminari, illi l-Qorti tal-Kummerċ ma kinitx kompetenti li tikkunsidra l-kawża inkwantu din taqa' fl-ambitu tal-Bord li jirregola l-Kera kif din il-Qorti ta' l-Appell iddeċidit fil-kawża **Borg *vs* Bartlett** fil-11 ta' Mejju, 1992;

b) li l-prova li kondizzjonijiet m'humiex ġusti hija a karigu tal-konvenuta u mhux fuq l-atturi;

(ċ) illi s-sentenza appellata rriteniet li huwa l-prezz fis-suq li jiddetermina jekk il-kera huwiex ġust, imma għamlet dan mingħajr ma ġiet stabbilita jekk huwiex is-suq ta' meta saret il-lokazzjoni, jew dak ta' meta spiċċat *il-lokazzjoni*; mentri se mai *l-prezz huwa* ddeterminat fil-ġurnata tal-kontrattazzjoni, id-data tal-lokazzjoni;

Fuq l-ewwel aggravju preliminari ta' l-inkompetenza tal-Qorti tal-Kummerċ, ibbażat fuq dak li ġie deċiż minn din il-Qorti f'**Borg *vs* E. Bartlett *et*** tal-11 ta' Mejju, 1992 jingħad sempliċement illi filwaqt li f'dik il-kawża kienu diġa' bdew jirrikorru r-rilokazzjonijiet *ope legis* tal-kirja, fil-każ preżenti l-aħħar ftehim ta' lokazzjoni sar fl-20 ta' Diċembru, 1988 u dak il-ftehim għadu jseħħ tant li

jistabbilixxi l-kera li għandha tiddekorri sal-31 ta' Diċembru, 1996. Intqal f'dik is-sentenza infatti:

"…. li meta saret il-kawża kien diġa' spiċċa l-perijodu oriġinali ta' l-istess lokazzjoni u li kienu bdew il-perijodi ta' rilokazzjonijiet *ope legis*";

Għalhekk ma tidħol ebda kwistjoni ta' inkompetenza fil-każ preżenti;

Fis-sentenza appellata fuq dan il-kawżali ta' l-allegata frodi, hemm riferenza għas-sentenza ta' din il-Qorti tat-22 ta' Jannar, 1992 fl-ismijiet **Avukat Dottor Jose' Herrera *nomine* vs Tancred Tabone *nomine et*** (LXXVI.II.II.321). L-ewwel Qorti fis-sentenza appellata tgħid:

"Il-fattispecie ta' dik il-kawża pero' kienu kemm xejn differenti minn dik in diżamina għar-raġuni li f'dik il-kawża, kumpannija A ħolqot kumpannija sussidjarja B, biex tramite tagħha, tagħmel użu mis-servizzi ta' żewġ impjegati li dwarhom il-kumpannija A kienet espressament obbligat ruħha ma' kumpannija C, li ma tagħmilx";

B'dan kollu pero', l-ewwel Qorti xorta waħda, fis-sentenza appellata wriet li tikkondividi dak li hemm intqal. Speċjalment għal dak li jirrigwarda l-kostituzzjoni ta' soċjeta' anonima bl-iskop li tiġi aġġirata xi obbligazzjoni assunta mid-debitur. Dik il-kawża kienet waħda fejn il-kontendenti kienu mhux biss kumpanniji kummerċjali imma wkoll uħud mill-azzjonisti ta' l-istess kumpanniji, u din il-Qorti kienet anke kkonkludiet illi:

"Il-konvenuti *nomine* bl-aġir tagħhom aġixxew b'mala fede

kbira versu l-atturi";

Bir-rigward kollu dik il-konklużjoni fl-*obiter dicta* tas-sentenza, qabel ma tiġi aċċettata tirrikjedi approfondiment billi l-*mala fede* ta' kumpanniji u mhux ta' persuni fiżiċi, toħloq problemi li s-soluzzjoni tagħhom m'hija faċli xejn. Barra minn dan, fost l-atturi, f'dik il-kawża kien hemm mhux biss kumpannija imma wkoll persuni fiżiċi u kien neċessarju li ssir distinzjoni bejniethom sabiex il-konklużjoni tiftiehem sewwa;

Fuq dan il-punt u anke fuq oħrajn affini għall-kwistjoni, huwa utli li ssir riferenza għas-sentenza riċenti ta' din il-Qorti tas-17 ta' Frar, 1995 fl-ismijiet **Dottor George Vassallo** ***et vs*** **Julian Sammut**;

L-azzjoni attriċi hija mibnija fuq dak li jipprovdi l-artikolu 1530 Kap.16:

"(1) 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 wkoll kwantu għas-suċċessur 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 skond 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";

L-atturi, mill-provi prodotti, jidher ċar li kull ma ppretendew fuq il-kondizzjonijiet tal-kirja, huwa illi l-unika kundizzjoni inġusta kienet dik ta' l-ammont tal-kera. U difatti dan ġie espressament

iddikjarat fir-risposta ta' appell tagħhom:

"Tajjeb li jiġi enfasizzat, kif sewwa qalet l-ewwel Onorabbli Qorti li hu biżżejjed li tiġi ravviżata **kundizzjoni waħda** li, fil-fehma tal-Qorti, tkun *unfair* biex il-kirja titqies li ma torbotx lis-sid. .... F'dan il-każ l-esponenti **qed jattakkaw il-*quantum* tal-kera** li jissottometu li huwa baxx wisq, tant li jirrasenta r-ridikolu u l-fatt li l-kirja tista' tgħid, saret "lilhom infushom" u bħala tali ma tistax titqies magħmula in *buona fede* u taħt kundizzjonijiet ġusti";

Naturalment l-aħħar parti ta' din il-kwotazzjoni - dik ta' "tista' tgħid trid tiġi kompletament skartata" għaliex ebda appell inċidentali ma sar fuq daqshekk mill-atturi, billi s-sentenza appellata fuq l-allegata "frode" ma kkonkludietx favur l-allegazzjoni ta' l-atturi;

Fl-istess risposta, għar-rigward tal-kundizzjoni inġusta minħabba l-*quantum* tal-kera, l-atturi għamlu riferenza għas-sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta' Mejju, 1985 fl-ismijiet Louis Apap Bologna f'isem u in rappreżentanza tad-ditta **Frederic Darmanin & Co. *vs* Godwin Portelli**;

Dik il-kawża kienet fuq il-maħżen 12, Bridge Wharf, Marsa, konċess in enfitewsi temporanju mis-26 ta' Diċembru, 1963 sal-31 ta' Ottubru, 1981 (18-il sena) lill-missier il-konvenut u 'l ħutu, b'ċens ta' mija u għoxrin lira (Lm120) fis-sena. Il-fond ġie mogħti in lokazzjoni fl-1 ta' Frar, 1979 lill-konvenut kontra kera, għall-istess ammont, ta' mija u għoxrin lira (Lm120) fis-sena. Il-kirja kienet saret bil-fomm. Fuq dan il-fatti, din il-Qorti kkonkludiet:

"Huwa ovvju għalhekk illi kera ta' Lm120 fis-sena ma hux ġust fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ u għal din ir-raġuni l-Qorti tirritjeni,

bħal ma rriteniet l-ewwel Qorti, li l-lokazzjoni .... ma saritx taħt kondizzjonijiet ġusti";

Huwa ovvju li mhux possibbli li jsir paragun ma' dan il-każ;

Fil-każ preżenti, iċ-ċens stabbilit mill-atturi fl-1960 kien ta' Lm207.15, li kellu jibqa' stabbli għal tletin sena. L-enfitewta kellha l-obbligu li tesegwixxi benefikati ta' tlett elef lira (Lm3000) sal-1963;

Il-kirja li l-atturi - wara li għaddew it-tletin (30) sena miftehma, hija ta' tmien mitt lira (Lm800) fis-sena mill-24 ta' Mejju, 1990 sal-31 ta' Diċembru, 1992 u ta' elf u sitt mitt lira (Lm1600) minn din l-aħħar data;

Fir-risposta ta' l-appell, l-atturi, fil-paragrafu jissottomettu illi:

"Fuq il-meritu tat-talba nnifisha, wieħed mill-ewwel jifhem illi jekk kondizzjonijiet ta' kirja humiex ġusti jew le, jiddependi ħafna mill-apprezzament soġġettiv li jagħmel il-ġudikant u f'dan il-każ ma jidhirx li tali apprezzament hu daqstant żbaljat li jirrikjedi xi aġġustament";

Din il-Qorti, għandha fl-ewwel lok tosserva li din is-sottomissjoni ta' l-atturi qiegħda tagħmel riferiment biss għal kundizzjoni inġusta minħabba l-*quantum* tal-kirja u dan għaliex, per eżempju, fil-kawża **Alfred Gera de Petri *et vs* Salvatore Vincent Lofaro** deċiża minn din il-Qorti fit-2 ta' Novembru, 1983 imsemmija mill-atturi, il-kundizzjoni inġusta hemm ravviżata kienet illi:

".... l-inkwilini ġew mogħtija mil-lokaturi *piena facolta`* li jagħmlu dawk l-alterazzjonijiet u addizzjonijiet kollha li jidhrilhom neċessarji fl-imsemmija ħanut u arja". Ġew ukoll mogħtija l-fakolta` li jissullokaw dan il-fond u l-istess arja lil terzi taħt dawk il-pattijiet li jidhrilhom";

Dawn il-kondizzjonijiet huma oġġettivament inġusti u l-ebda apprezzament suġġettiv tal-ġudikant, m'huwa neċessarju;

Ġiet ivventilata fil-kawża il-kwistjoni ta' meta, liema huwa ż-żmien, il-mument, li huwa rilevanti fejn il-Qorti għandha tħares biex tara:

".... jekk ikun sar (l-għoti b'kiri) taħt kondizzjonijiet ġusti";

Din l-inċertezza meta setgħet tinteressa d-durata jew it-tul li għalih tingħata l-lokazzjoni ġiet riżolta mil-liġi stess li stabbiliet li anke jekk it-tul tal-lokazzjoni jkun jeċċedi dak li l-liġi tikkonċedi, dan għandu jiġi mnaqqas għal dak li huwa konċess u

".... dan iż-żmien jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-kuntratt (artikolu 1530 (2) Kapitolu 16);

Dan huwa konformi mar-razzjonalita` ta' l-istitut;

L-unika kundizzjoni oħra li tista' tvarja maż-żmien, fil-lokazzjoni kontrattata, hija dik ta' l-ammont tal-kera li għandu jitħallas;

Din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-konvenut li l-mument deċiżiv huwa l-mument tal-kuntratt tal-lokazzjoni. Għall-

proprjetarju li huwa msejjaħ biex jirrispetta lokazzjoni ġusta, il-mument deċiżiv huwa l-mument tal-konsolidazzjoni, meta huwa jrid jara għandux l-obbligu jew le li jirrispetta l-lokazzjoni skond jekk hijiex ġusta jew le;

Din ir-regola pero`, tistrieħ fuq il-presunzjoni li dak li jirriżulta fil-mument tal-konsolidazzjoni se jibqa' stabbilit għaż-żmien kollu li ddum il-lokazzjoni li trid tiġi rispettata. Huwa ċar illi jekk, biex jiġi llustrat l-argument, fil-mument tal-konsolidazzjoni l-kera tkun tammonta għal "X" iżda sena wara, dan l-ammont għandu jonqos b'"Y", jiġifieri jiġi X-Y, u f'dak il-mument il-lokazzjoni tkun għadha valida, allura l-proprjetarju għandu wkoll id-dritt li jikkontesta l-ġustizzja o meno ta' dik il-varjazzjoni;

Instabbilita` simili tinstab fil-każ preżenti fejn fil-mument tal-konsolidazzjoni fil-25 ta' Mejju, 1990 il-kera kien ta' tmien mitt lira maltija (Lm800) fis-sena għaż-żmien 25 ta' Mejju, 1990 sal-31 ta' Diċembru, 1992 u jinbidel u jsir elf u sitt mitt lira maltija (Lm1600) minn dik l-aħħar data tal-31 ta' Diċembru, 1992;

Din il-Qorti jidhrilha li ġaladarba l-liġi, bħal liġijiet oħra fil-kważi totalita` tal-pajjiżi ewropej, tirregola il-*quantum* ta' kera li għandha titħallas, ma tistax il-Qorti, mingħajr ma tonqos gravement mill-obbligi tagħha li tirrispetta l-liġijiet li jiġu emanati mill-organi kompetenti u sakemm dawn ikunu konformi mad-disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni, ma tapplikahomx u minflok iddur biex tapplika regoli ta' natura ekonomika - momentarja (sic) u finanzjarja, effimeri u instabbli, li jvarjaw daqs l-irjieħ tal-mument u jobdu esiġenzi ta' diversi fatturi inklużi dawk - profondament inġusti - ta' l-ispekulatur;

Għalhekk din il-Qorti, jingħad x'jingħad, assolutament ma

tistax tassoġġetta liċ-ċittadin għal dak li jitiqes il-prezz fis-suq għaliex effettivament dak is-suq huwa tant varjabbli, imprevedibbli u instabbli, u li jiddependi minn fatturi tant labili u inkostanti, li jirriduċi l-kunċett ta' ġustizzja għal inċertezza totali; inkompatibbli ma' kull possibbilta` li tinħaseb "il-ġustizzja". Il-prezzijiet tal-bini f'Malta u Għawdex minħabba l-flussi u r-riflussi ta' barranin, spekulaturi, gvernijiet u ideoloġi kontrastanti, f'dawn l-aħħar snin hija manifestazzjoni biżżejjed ċara għal kull min jaħseb bis-serjeta` li hemm bżonn, li tassew jista' jitkellem fuq "prezz ġust" riferibbli għall-"prezz tas-suq" meta dan huwa bħal bużullieqa li taħrab minn kull id, anke dak ta' l-aktar sajjied espert u ta' esperjenza;

Diversi huma l-liġijiet li jirregolaw il-fenomeni tal-prezz ta' diversi xorta ta' beni - inkluż l-kera;

Għall-fondi residenzjali, per eżempju, f'dawk il-każijiet fejn il-liġi tippermetti awmenti f'ċerti żminijiet, dawn isiru b'riferenza għall-indiċi ta' l-inflazjoni li tvarja sensibbilment il-valur tal-flus. Hekk per eżempju, kieku l-fond *de quo agimur* kien fond residenzjali, applikat l-indiċi tal-liġi, jirriżulta dan:

1960 (sena tal-konċessjoni): indiċi = 158.8 li jistabbilixxi r-riferenza għall-ammont ta' Lm207.15 (iċ-ċens kontrattat);

Fl-1990 (id-data tal-konsolidazzjoni) l-indiċi jindika 456.61 (Avviż Legali 31/1991) u dan jirriżulta f'awment "ġust" għal sitt mija u sittax-il lira u wieħed u disgħin ċenteżmi (Lm616.91c) skond il-formola = 456.61 - 158.8 = 297.81 u peress illi 100 = Lm207.15, 297.81 iġibu 616.91;

Il-fond kummerċjali li huwa l-oġġett fil-kawża se jirrendi lill-

atturi tmien mitt lira maltija (Lm800 għall sentejn u disa' xhur u elf u sitt mitt lira (Lm1600) fis-sena, wara li jgħaddi dak iż-żmien. Tista' din il-kera tiġi kkonsidrata nġusta?

Huma l-atturi li allegaw li l-kundizzjoni hija nġusta, u huma għandhom l-obbligu li jiddimostraw dik l-"inġustizzja" għall-ġudizzju "soġġettiv" tal-Qorti, li pero`, kif intqal tfittex l-oġġettivita` li tista' tiġi deżunta mil-liġijiet;

Biex din id-domanda issib risposta, din il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax illi (a) l-ammont oriġinali taċ-ċens (Lm207.15) li l-atturi aċċettaw għal tletin (30) sena; (b) l-benefikati operati mill-awtur tal-konvenuta meta bnew l-istazzjon tal-petrol u b'hekk awmentaw il-valur tal-fond; u (ċ) finalment, il-varjabbilta` ta' kera li fi żmien sentejn u disgħa xhur - jekk il-lokazzjoni tiġi rrikonoxxuta - il-kera tkun ta' elf u sitt mitt lira maltija (Lm1600). Din il-kera jidher li ma tistax titqies li tikkostitwixxi kundizzjoni inġusta tal-lokazzjoni;

Kunsiderati dawn il-fatturi u r-*ratio* prevalenti ta' l-Ordinament li jtendi li jipproteġi d-drittijiet tad-detentur, sakemm ma jiġux inġustament u oltre miżura, negati d-drittijiet tal-proprjetarju għar-ripreża tal-fond konċess lil terzi b'titolu legali, jkun xi jkun, ma jidhrilhiex li tista' fil-każ preżenti, tilqa' t-talbiet attriċi;

Il-Qorti tenfasizza fil-"każ preżenti" għaliex f'kull ġudizzju ta' din in-natura, jridu jiġu eżaminati l-fatturi kollha ċirkostanzjali, li jwasslu lil qorti biex tistabbilixxi l-ġustizzja tal-każ;

In konklużjoni għalhekk, l-appell tal-kumpannija qed jiġi milqugħ u s-sentenza ta' l-ewwel grad hija rrevokata;

L-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.