13 ta' Ġunju, 1995

Imħallef:-

Onor. Joseph Said Pullicino B.A. LL.D.

Major Peter Manduca

versus

Prim'Imħallef Professur Hugh Harding (Retd.) B.A., LL.D., F.SS., F.R.Hist.S.

Ġnien - Lokazzjoni ta' - Lokazzjoni ta' Parti minn Ġnien - Żgumbrament minn - Interpretazzjoni - Fond Urban - Fond Rustiku - Tifsira ta' - Aċċessorjeta' - Kap. 69 u Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta

L-attur aġixxa għal żgumbrament tal-konvenut minn ġnien li kien jifforma parti minn ġnien akbar. Il-ġnien de quo *kien ġie lokat in forza ta' Att Notarili.*

Il-Qorti ta' l-Appell tat interpretazzjoni tal-kliem fondi urbani immobiliari *kif dispost tal-Kap. 69 u wara analisi storika sabet illi jekk tittieħed bħala korretta l-assunzjoni illi t-test oriġinali kien bit-Taljan, il-kliem* qualunque proprieta' immobiliare urbana *għandha tiftiehem u tista' biss tapplika għall-fondi li huma "bini" li jservi għall-abitazzjoni jew ħanut fis-sens tal-Liġi.*

Ġie wkoll ritenut illi l-ġnien qatt ma tilef l-identita' tiegħu u għalhekk il-kirja tal-ġnien kienet separata u bil-kondizzjonijiet partikolari tagħha. Instab isostenibbli l-aggravju li l-ġnien kien sar quid unum *mad-dar residenzjali u għalhekk protett mil-Liġi.*

Il-Qorti ta' l-Appell sabet ukoll li ma kien jeżisti ebda titolu fil-liġi meta skadiet il-kirja oriġinali. Il-lokazzjoni ta' ġnien f'area urbana ma ssib ebda protezzjoni ta' Liġi Speċjali. Il-kirja de quo *ma kinitx rregolata mil-Liġi dwar il-Kirja tal-Qbejjel imma regolabbli bil-Kodiċi Ċivili li għalhekk it-terminu tal-kirja ġie definittavament eżawrit bid-dekors taż-żmien tagħha.*

Ġiet ikkonfermata s-sentenza ta' l-ewwel Qorti u milqugħa t-talba għall-iżgumbrament.

Il-Qorti:-

Rat l-avviż li bih l-attur appellat talab li l-konvenut appellant jiġi kkundannat biex fi żmien qasir u perentorju jiżgombra **mill-parti tal-ġnien** ta' 56, High Street, Tas-Sliema, temporanjament okkupat minnu mingħajr titolu validu fil-liġi;

Il-konvenut eċċepixxa illi:

"L-allegazzjonijiet fl-avviż li l-konvenut kien qed jokkupa temporanjament (*sic*) parti mill-ġnien ta' 56, High Street, mingħajr titolu validu fil-liġi hija speċjuża u manifestament erroneja billi l-konvenut qed jokkupa dan il-ġnien b'titolu ta' kirja u saret *nientemeno* bis-saħħa ta' kuntratt notarili (atti Nutar Victor Bisazza tad-29 ta' Settembru, 1969) li kopja tiegħu qiegħda tiġi esebita, immarkata Dokument AA: din il-kirja għalkemm saret għal żmien hi, bħal kull kirja oħra, rinnovabbli skond il-liġi;

Illi darba li hu stabbilit li titolu kien hemm għall-okkupazzjoni tal-ġnien, ankorke' dan it-titolu jista', in pessima ipotesi jiġi itterminat - din il-Qorti mhix kompetenti li tieħu konjizzjoni tat-talba (ara sentenza Appell Inferjuri ta' l-20 ta' Jannar, 1993 in re **Rev. Henry Abela** *noe vs* **Joseph Brown**);

Jiżdied ma' dan li r-*Reletting of Urban Property (Regulation) Ordinance Chapter 69* tipproteġi *premises* (artikolu 8) liema kelma tfisser *any urban immovable property* (artikolu 2) u kwindi l-ġnien *de quo* huwa urban billi jinsab f'area urbana per eċċellenza (ara sentenza appell **Carmelo Borg** *vs* **Giovanna Xuereb** 26 ta' Jannar, 1970 u s-sentenza tal-Qorti Awstraljana in re **Spic-N-Span Corporation** *vs* **Fredricks (1982)** ċitata fil-*Words and Phrases Legally Defined Vol. IV Butterworth 1990 Third Edition* (Dok. BB). Għalhekk anke għal din ir-raġuni, il-Qorti ordinarja mhix

kompetenti tiegħu konjizzjoni tat-talba.

Dan apparti li ġnien *de quo* (li kien parti minn fond urban) ġie mikri biex jiġi mgħaqqad ma' dar ta' abitazzjoni u għalhekk hu aċċessorju u estensjoni ta' l-istess dar u *pro tanto* "fond urban" protett mid-disposizzjonijiet ta' l-imsemmi Kap. 69 (ara sentenza appell **Lawrence Zammit *vs* Catarina Spiteri** 23 ta' Marzu, 1979). Dan *del resto* kien l-iskop kollu ta' l-eżerċizzju li wara ħdax-il sena, wassal għas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-30 ta' Ġunju, 1993 fil-kawża bejn il-kontendenti odjerni dwar l-istess ġnien";

Il-fatti essenzjali ta' din il-kawża li dwarhom ma hemmx kontestazzjoni u li minnhom tiddependi s-soluzzjoni tal-kweżiti legali ssollevati f'dan l-appell jiġu hekk riassunti:

"1. Il-ġnien in kwistjoni kien jifforma parti minn ġnien akbar anness mal-fond 56/57 High Street, Tas-Sliema liema ġnien jifforma parti integrali ta' l-istess fond;

2. Fid-29 ta' Settembru, 1969, permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni fl-atti tan-Nutar Bisazza, din il-parti tal-ġnien in kwistjoni ġiet issegregata mill-kumplament tal-fond 56/57, High Street u l-parti ssegregata ġiet konċessa in lokazzjoni mis-sid, Agnese Asphar, l-awtriċi ta' l-attur, lill-konvenut;

Fl-istess kuntratt, il-konvenut obbliga ruħu li jesegwixxi x-xogħlijiet kollha neċessarji biex jissepara l-porzjoni mikrija mill-kumplament, permezz ta' ħitan, kif fil-fatt għamel;

4. Il-konvenut ġie awtorizzat ukoll li jikkomunika l-ġnien in kwistjoni mal-bitħa tal-fond tiegħu u ċjoe', 39 Triq l-Annunzjata,

Tas-Sliema, kif fil-fatt għamel;

5. Fl-1972 l-attur sar il-proprjetarju tal-porzjoni in kwisjtoni;

6. Il-ġnien lokat kien u għadu jintuża fis-sens ordinarju tal-kelma ġnien fejn qed jiġu kkoltivati siġar tal-frott, dielja u fjuri;

7. Is-sistema tal-*luce elettrica* tal-fond ta' abitazzjoni tal-konvenut ġie estiż għall-ġnien in kwistjoni;

8. Mid-deskrizzjoni tal-konfini ta' l-istess ġnien mogħtija fil-kuntratt tad-29 ta' Settembru, 1969 u mill-pjanta annessa, hu stabbilit illi qabel l-1969, l-uniku aċċess għall-istess ġnien kien mill-fond 56/57, High Street, stante illi hu interkjuż u ċirkondat mill-bini ta' terzi, waqt illi preżentament, in segwitu tas-segregazzjoni tal-porzjoni in kwistjoni mill-konvenut, l-uniku aċċess possibbli għalih huwa l-komunikazzjoni magħmula mill-konvenut għall-fond tiegħu u ċjoe' 39, Triq l-Annunzjata, Tas-Sliema;

9. Rilevanti hu t-terminu kkontenut għal-lokazjoni ddeterminat konsenswalment bl-iskrittura tad-29 ta' Settembru, 1969 fil-kondizzjoni numru 3. *The duration of the lease being granted by this deed shall be for a period of* ***twelve years to start from the date of the first payment of the rent***". Hu stabbilit li d-data tal-ħlas ta' l-ewwel kera kien l-1 ta' Awissu, 1970, iż-żmien tal-kirja għalhekk kien eżawrit fl-1 ta' Awissu, 1982;

10. Il-konvenut inkwilin ingħata pero' l-fakolta' li jittermina l-kirja qabel id-dekors tal-perijodu miftiehem f'każ li ma jibqax jokkupa d-dar fi Triq l-Annunzjata. "***Provided*** *that if Dr. Harding vacates the house 39, Annunciation Street, Sliema,* ***before*** *the expiry*

*of the said period, **he shall be entitled** to terminate the present lease*";

Wara li l-ewwel Qorti rrespingiet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut appellant hi hekk iddeċidiet:

"Ġaladarba ġie stabbilit illi din il-Qorti, bħala Qorti Ordinarja hi kompetenti biex tieħu konjizzjoni ta' dan il-każ, stabbilit illi l-lokazzjoni ta' ġnien hi rregolata mill-Kodiċi Ċivili, stabbilit illi l-lokazzjoni in eżami hi kirja għall-perijodu ddeterminat ta' 12-il sena liema terminu skada fl-1 ta' Awissu, 1982, il-Qorti, waqt illi tiddikjara illi l-lokazzjoni spiċċat *ipso jure* fl-aħħar data ċitata, *ai termini* ta' l-artikolu 1566 ta' l-istess Kodiċi Ċivili, taqta' u tiddeċidi billi tirrespingi l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talba attriċi u tikkundanna lill-konvenut jiżgombra mill-ġnien meritu tal-kawża fi żmien tliet xhur mid-data tal-lum;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut";

Hu indikat li l-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti issir billi jiġu rreġistrati f'din l-ordni: l-aggravji tal-konvenut appellant; il-motivazzjoni fis-sentenza appellata ta' l-ewwel Qorti u l-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti dwar kull aggravju. Dan għaliex l-aggravji ta' l-appellant huma kollha konsiderati fis-sentenza appellata u fis-sottomissjonijiet orali, il-kontendenti segwew skrupolożament dak li huma ssottomettew bil-miktub fil-petizzjoni ta' l-appell, ir-risposta, u n-noti ta' osservazzjonijiet tagħhom;

L-aktar aggravju ta' sostanza hu artikolat mill-appellant hekk:

Il-Kap. 69 jipproteġi *any urban immovable property*

(*qualunque proprieta' immobiliare urbana*, skond it-test oriġinali Taljan fl-Ordinanza XXI ta' l-1931);

"Ġnien" hu proprjeta' immobbiljari (artikolu 308 tal-Kodiċi Ċivili);

Fil-każ in speċje, il-ġnien hu "ovjament **urban**" billi hu f'area urbanistika bħal ma hi Tas-Sliema;

Il-fatt li t-test Malti ddefinixxa "fond" bħala "bini" ma jfisser assolutament xejn għax it-test ta' l-Att XXI ta' l-1931 kien **dak Taljan** billi l-liġi ħarġet qabel il-Kostituzzjoni ta' l-1936 li pprovdiet li f'każ ta' konflitt bejn it-test Ingliż u dak Malti fil-Liġijiet, u tat preċedenza lit-test Ingliż. It-test li kien allura in vigore u jorbot kien pero' dak **Taljan** li baqa' bla mittifes b'dak il-provvediment kostituzzjonali u għandu jitqies li għadu jipprevali fuq kull test ieħor, kemm dak Ingliż kif ukoll dak Malti;

L-ewwel Qorti "ma kellhiex raġun li tispigola numru ta' disposizzjonijiet fil-Kap. 69 li, fil-fehma tagħha japplikaw għal "djar ta' akkomodazzjoni, bini, ħwienet jew imħażen" għax hemm il-verita' assorbenti li l-liġi saret biex tipproteġi "*qualunque proprieta' immobiliare*" mingħajr ebda distinzjoni. Il-liġi applikabbli hi liġi ġenerika, ċara u univoka li ma għamlet ebda distinzjoni bejn il-kwalitajiet differenti ta' proprjeta' immobiljari u għalhekk ma hemm lok għal ebda interpretazzjoni iżda biss għas-sempliċi applikazzjoni tal-liġi. *Ubi lex non distinguit nec nos distinguere debemus*;

Il-konsiderazzjonijiet fis-sentenza appellata (mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) per Mag. Dr. Jacqueline Padovani) dwar dan l-aspett bażilari tal-vertenza jimmeritaw li jiġu estensivament

riprodotti:

"Illi l-ewwel materja li l-Qorti għandha in eżami hi l-eċċezzjoni preliminari ssollevata mill-konvenut, u ċjoe' dik tal-kompetenza o meno ta' din il-Qorti, biex tieħu konjizzjoni tal-kawża bejn il-partijiet; kwistjoni li tirrigwarda ġnien fiċ-ċentru ta' tas-Sliema; Jekk dan il-ġnien jaqa' taħt l-umbrella ta' *premises-urban immovable property* (ara Kap. 69 *Reletting of Urban Property (Reg) Ordinance* artikolu 2), allura hemm il-presunzjoni ta' lokazzjoni protetta u din il-Qorti m'għandha ebda ġurisdizzjoni fuq il-każ u l-istess kwistjoni jkollha tiġi ntavolata quddiem il-Bord tal-Kera; Jekk a kuntrarju, dan il-ġnien ma jistax jiġi nkwadrat fl-ambitu ta' *premises-urban immovable property* u ġaladarba, l-Qorti ta' l-Appell ippronunzjat ruħha a rigward tan-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord tal-Qbejjel f'dan il-każ, allura jistgħu jkunu biss il-Qrati Ordinarji li għandhom il-ġurisdizzjoni f'dan il-każ. Il-kwistjoni tikkomplika ruħha bil-fatt illi t-test Malti għall-istess artikolu jitkellem fuq "fond" u "bini";

Huwa għalhekk ovvju illi l-eċċezzjoni preliminari ssollevata ma tistax tiġi avviċinata qabel ma jiġu ddelinejati l-parametri preċiżi u dan iseħħ biss bl-interpretazzjoni korretta għal dak li hu "ġnien" u "*premises*" u "*urban immovable property*", 'l għaliex it-tifsira ta' "fond" u "bini" hi *self-explanatory*;

Illi din il-Qorti wara li rat il-metodoloġija illi adottat l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell għal dik illi tirrigwarda l-interpretazzjoni korretta ta' kliem jew frażi, ser issegwiha. Dik il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Ġunju, 1993 dehrilha illi:

"għandu jiġi segwit il-metodu li jiddetta li, **fl-ewwel lok** il-kelma tittieħed fis-sens naturali u komuni tagħha u **wara,** jiġi

kkontrollat jekk il-liġi biddlitx dik it-tifsira naturali u komuni tal-lingwa ta' kuljum, biex toħloq konnotazzjoni **ġdida** (ara para. 11 ta' l-istess sentenza);

L-istess Qorti ta' l-Appell ikkonfermat it-tifsira tal-kelma "ġnien" kif stabbilita fis-sentenza tal-Bord tal-Qbejjel u ċjoe`:

"biċċa art destinata għall-koltivazzjoni ta' fjuri u siġar tal-frott" u b'riferenza għal dak li jipprovdu dizzjunarji serji ta' l-ilsien Ingliż tkompli tgħid: "kemm il-Concise Oxford Dictionary" u "The English Illustrated Dictionary (Oxford University Press ta' l-1986) jiddefinixxu l-kelma "garden" bħala "a piece of ground devoted to growing flowers, fruit or vegetables";

(ara sentenza tas-26 ta' Jannar, 1993, a fol. 47 - ikkonfermata din l-interpretazzjoni bis-saħħa ta' para. 10 tas-sentenza appellata tat-30 ta' Ġunju, 1993);

Il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Ġunju, 1993 kellha l-inkarigu li teżamina jekk ġnien bit-tifsira fuq mogħtija kienx jaqa' taħt l-umbrella ta' "raba'" u tispjega a para. li s-segwenti:

"ħadd miċ-ċittadini kollha Maltin ma qatt jiddiskrivi ġnien f'nofs il-belt .... Cospicua, Vittoriosa, Senglea u Tas-Sliema - ċentri urbani tagħna per eċċellenza .... bħala raba'. Raba' tfisser il-kampanja; l-għelieqi ... eċċ";

u tikkonkludi illi ġnien f'nofs Tas-Sliema, interkjuż ġo u maddar residenzjali tat-tip ta' ħajja urbana "ħadd ma jista' jsejjaħlu raba'";

Bl-istess raġunament, jista' wieħed raġonevolment isejjaħ "ġnien" f'nofs Tas-Sliema "*premises*"?";

X'inhi t-tifsira naturali ta' *premises*?;

"Premises" tfisser "house or building" b'dak kollu li jappartjeni ġo fih. Hekk hi t-tifsira li taw id-diversi dizzjunarji li rat din il-Qorti;

Il-Kap. 69 - ir-*Reletting of Urban Property (Regulation) Ordinance*, fl-artikolu 2 jipprovdi:

"the expression "premises" means any urban immovable property";

Il-konvenut offra xi interpretazzjonijiet għal tifsir ta' *urban immovable property* u jgħid:

"Kwantu għall-kelma *urban*, il-liġi ma tagħtihiex definizzjoni tagħha u għalhekk din il-kelma għandha tingħata s-sinjifikat ordinarju tagħha. F'dan ir-rigward .... jiċċita l-*Concise Oxford Dictionary* fejn jingħad illi *urban* "means of living or situated in a city or town";

Jikkwota t-tifsira ta' *urban* fil-"Word and Phrases Legally Defined" bħala:

"characteristic of, pertaining to, or situated within the limits of a city or cities";

(ara nota ta' l-osservazzjonijiet tal-konvenut a fol. 19 ta' dawn

l-atti);

Bil-fuq espost jista' wieħed sempliċement jikkonkludi illi kirja ta' ġnien waħdu, taqa' taħt "Premises" 'l għaliex huwa sitwat f'area urbana u kwindi huwa "urban immovable property", meta kif jammetti l-konvenut stess, il-liġi ma tagħtix it-tifsira ta' "urban", wisq anqas tal-frażi "any urban immovable property", u meta saħansitra ġiet ċitata kawża Awstraljana għat-tifsira ta' l-istess? Il-Qorti ma tistax ma tikkonkludix illi deċiżjoni meħuda f'dan l-istadju tkun prematura għall-aħħar speċjalment meta wieħed jikkonsidra l-insenjament ta' l-istess Qorti ta' l-Appell u ċjoe` meta għad ma ġiex ikkonsidrat dak illi hija ssejjaħ "ir-*ratio legis*" ta' l-Att li Jirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, l-intendiment ġenerali u wara, dak speċjali l-ġurisprudenza;

X'inhi r-*ratio legis* ta' l-Att li Jirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u x'kienet l-intenzjoni tal-leġislatur meta ppromulgaha?

Illi jidher bil-kjarezza kollha illi sa mill-1925, il-leġislatur Malti, taħt pressjoni soċjo-ekonomika u matul iż-żminijiet, ġie kostrett jagħti protezzjoni speċjali lil ċerti lokazzjonijiet partikolari u kien għalhekk illi kkreja liġijiet u tribunali speċjali għal xi lokazzjonijiet li qabel kienu rregolati mill-Kodiċi Ċivili;

Illi kif jgħid sewwa Dr. Abela fit-teżi tiegħu "Legislative Policy for the Protection of the Tenant in Urban Property: A Comparative Study", l-intenzjoni tal-leġislatur Malti meta kien qiegħed jifformula din il-liġi, kienet inekwivoka. Kienet inekwivoka anke fil-liġijiet preċedenti għal dik in eżami u ċjoe` Att I ta' l-1925 *The Reletting of Immovable Urban Property Act*. A fol. 5 tat-teżi tiegħu Dr. Abela jgħid:

"The Minister piloting the act repeatedly stressed the temporaneous nature of the Bill and said it was not the intention of the Bill to restrict the freedom of contracting lease by the parties initially. The intention was to protect sitting tenants from the "ingordigia" of certain landlords who were asking for exaggerated rents which had to be paid by sitting tenants, in order to remain in tenure of their dwelling house";

Din il-liġi kienet ġiet estiża sa Diċembru, 1929. Wara ġie ppromulgat l-Att 23 ta' l-1929 u mbagħad l-Ordinanza 21 ta' l-1931 ċjoe` dik in eżami li saret permanenti bis-saħħa ta' l-Ordinanza 22 ta' l-1942;

Dr. Parnis a fol. 6 tat-teżi imsemmija ġie rrappurtat jgħid: "the Bill is not properly speaking, a Bill to restrict rent, but it is a Bill to protect existing tenants from exorbitant increases in rent";

Mill-fuq espost huwa evidentissimu illi l-leġislatur Malti kien l-aktar ippreokkupat fuq il-protezzjoni ta' djar ta' abitazzjoni;

Il-Qorti issa ser tgħaddi biex tikkonsidra l-intendiment ġenerali tal-liġi u minn eżami tal-Kapitolu 69 u ċjoe` l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u jirriżultaw dawn l-elementi li jillustraw illi l-intendiment ġenerali tal-liġi kien illi jipproteġi djar ta' akkomodazzjoni, bini, ħwienet jew imħażen:

a. It-titolu - "Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-**Kiri tal-Bini**";

b. Id-definizzjoni ta' fond: "**fond ifisser bini**";

ċ. Artikolu 9(b) li jipprovdi li jekk sid-il kera jkun irid il-fond

(barra minn ħanut) għalih innifsu ... u l-Bord ikun sodisfatt li l-kerrej **jista' jsib dar oħra fejn joqgħod** li tkun tgħodd għall-mezzi tiegħu u tal-familja tiegħu .... jekk il-Bord ikun sodisfatt, wara li jqis iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ flimkien mal-fatt li **jkun hemm dar oħra** tajba għal sid-il kera;

d. Artikolu 10(a) iii: "Meta l-kerrej jew xi ħadd mill-familja tiegħu **jibqa' jgħammar fil-fdal tal-fond**";

e. Artikolu 15(2): "Kull wegħda magħmula mill-kerrej sew jekk qabel kemm wara din l-Ordinanza ...., illi huwa ser ibattal il-fond meta **jsib post ieħor fejn joqgħod** jew wegħda oħra bħalha ma titqiesx bħala tagħrif ta' tluq tal-kirja";

f. Artikolu 25(2): Ir-rikors sabiex jittieħed lura l-pussess ta' fond fit-tmiem il-kiri għandu jsir skond Formola B ta' l-Iskeda .... Formola B tipprovdi: "Jien nagħmel din it-talba biex nieħu lura l-pussess tal-fond fi (1) **ikteb jekk dar, ħanut jew maħżen u fejn**";

ġ. Artikolu 44(b) jipprovdi li l-kelma kirja għandha titqies li tħaddan - "minkejja kull patt kuntrarju, kull ftehim li b'riħtu xi ħadd ġie milqugħ bi ħlas ta' kull tant żmien **f'xi fond li ma jkunx lukanda jew alloġġ bil-liċenzja** għalhekk mingħand il-Pulizija;

Irid jingħad illi t-test Ingliż fl-artikoli fuq ċitati jitkellem fuq "premises for his own (the tenant(s) occupation"u "alternative accommodation";

Illi għalkemm dawn huma sempliċement mogħtija bħala eżempju tar-*ratio legis*, il-Qorti rat u eżaminat kull artikolu tal-liġi msemmija u ma tistax tasal għal dik li l-abbli Qorti ta' l-Appell

issejjaħ "indikazzjoni ċara, inekwivoka u ineluttabbli fil-Kapitolu 69 li dan is-sinjifikat tal-kliem "fond" jew "premises" għandhom jiġu estiżi għall-kelma ġnien f'area urbana u dana 'l għaliex il-kliem "fond" jew "premises" fl-intendiment ġenerali tal-liġi jidhru illi jirreferu għal djar ta' abitazzjoni jew stabbilimenti kummerċjali u bl-ebda sforz ta' immaġinazzjoni ma jwassal biex "ġnien" waħdu jibda jissejjaħ kostruzzjoni għall-użu ta' abitazzjoni jew għall-użu kummerċjali";

Il-Qorti ssib dawn il-konsiderazzjonijiet sostanzjalment validi u korretti. Tillimita ruħha għas-segwenti riflessjonijiet ipprovokati mill-aggravju ta' l-appellant kif fuq ippreċiżat:

Hu apparenti li l-appellant mhux kritiku tal-konsiderazzjonijiet ta' l-ewwel Qorti fid-dawl ta' l-interpretazzjoni sal-lum mogħtija lill-istatut tal-liġi li jirregola l-materja jew tal-ġurisprudenza estensiva u kostanti sal-lum akkwiżita. Ma hemm xejn x'wieħed jikkritika fl-eżerċizzju analitiku, minizjuż, koerenti u korrett li l-ewwel Qorti għamlet biex waslet biex tafferma illi l-kondizzjonijiet ta' kirja ta' "ġnien" mhumiex irregolati bil-provedimenti tal-Kodiċi Ċivili". Is-sentenza appellata hi "ortodossa" in kwantu ssegwi t-tagħlim ġurisprudenzjali tradizzjonali u jekk xejn għandha l-meritu - mhux negliġibbli - li tgħaddi in rassenja d-deċiżjonijiet mogħtija waqt li tittanta, mhux bla suċċess, li tagħti l-isfond storiku - ġuridiku li jiġġustifika għaliex il-qrati kostantement u konsistentement eskludew il-ġonna mill-protezzjoni tal-liġi speċjali dwar it-tiġdid tal-kiri ta' proprjeta` urbana. Sa hawn paċifiku u konċess;

Tant li l-appellant jistqarr li "jaf ben tajjeb bl-esistenza ta' sentenzi dwar "ġnien fis-sens li dan ma jgawdix il-protezzjoni tal-Liġi Speċjali tal-Kera". Hu nfatti qed jitlob lill-Qorti - kif ukoll

issottometa quddiem l-ewwel Qorti - illi tiddipartixxi minn dik il-ġurisprudenza għall-raġunijiet legali ġodda li qatt ma ġew ikkonsidrati bbażati **fuq il-kliem esplicitu tal-liġi** u **tal-ġurisprudenza reċenti**. Din il-Qorti ma sabet xejn ta' sostanza f'ġurisprudenza reċenti li jista' jitfa' dawl ġdid u divers fuq il-kweżit preċiż ta' l-applikabilita` tal-Kap. 69 għal "ġnien". Ma tqisx dak sottomess mill-appellant f'dan ir-rigward ta' sostanza u rilevanti u għalhekk ser tiskarta dan l-aspett ta' l-aggravju. Tikkonsidra pero` l-aspett l-ieħor - għax jimmerita - u ċjoe` r-raġuni bbażata **fuq il-kliem esplicitu tal-liġi**;

L-appellant qed jistieden lill-Qorti tiddepartixxi minn ġurisprudenza antecedenti ben stabbilita in materja. Dan ċertament hu fil-kompetenza tagħha, tista' u għandha tagħmlu, meta jokkorru ċirkostanzi gravi u serji li jwassluha għal dan il-konvinċiment;

Ma tkunx din il-Qorti li teżita li tagħmel dan jekk hekk tirrikjedi l-amministrazzjoni tal-ġustizzja. Pero` dan ma tistax tagħmlu jekk mhux wara konsiderazzjoni bir-reqqa ta' sottomissjonijiet u argumenti li jwassluha għall-konklużjoni inevitabbli illi l-provvedimenti tal-liġi kif kienu sal-lum interpretati jkunu qed jiġu interpretati ħażin kontra l-kelma u l-ispirtu tal-liġi. Konsegwentement, il-Qorti trid tkun waslet għall-konvinċiment illi jekk tissottoskrivi u tabbraċċja l-ġudikati preċedenti u tapplikahom fil-każ taħt eżami, hi tkun qed tissanzjona inġustizzja. Il-ġurisprudenza anterjuri u kostanti għandha allura bħala regola tiġi rispettata sakemm ma jokkorrux ċirkostanzi li ma jippermettux lill-Qorti li tagħmel dan fl-interess suprem ta' l-amministrazzjoni tal-ġustizzja. Ċirkostanzi li fil-verita`, fil-każ in eżami, fil-fehma tal-Qorti ma jokkorrux;

Bħala punto di partenza, il-Qorti tieħu bħala premessa - bla ma neċessarjament taċċettaha bħala valida - is-sottomissjoni ta' l-appellant illi hu t-test ta' l-Att XXI ta' l-1931 redatt fil-lingwa Taljana li għandu japplika u li għandu jkollu prevalenza kemm fuq it-test Ingliż kif ukoll fuq dak Malti. Is-sottomissjoni ta' l-appellant hi li l-Kodiċi Ċivili f'materja ta' lokazzjoni jiddistingwi biss bejn fondi urbani u fondi rurali jew rustiċi. Fis-sena 1931 il-fondi mmobbiljari kollha (fil-verita` dawk "urbani" , bi żvista l-appellant sfuġġietlu din il-kelma) ġew sottratti għal dan il-Kodiċi u mitfugħa taħt ir-reġim ta' l-Ordinanza XXI ta' dik is-sena. Fl-1943 anke dawk rurali ġew sottratti għall-Kodiċi Ċivili u mitfugħa taħt l-Ordinanza dwar it-Tiġdid tal-Kiri tar-Raba'. Ergo, skond din l-argumentazzjoni, il-konklużjoni hi li d-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili fir-rigward tal-kuntratti tal-lokazzjoni ta' immobbli ma għadhomx aktar utili u viġenti nkwantu l-proprjeta` immobbiljari kollha, kemm dik ta' natura sew ta' oħra, hi rregolata fir-rigward tal-kuntratt ta' inkwilinat miż-żewġ liġijiet partikolari u speċjali. L-appellant issottometta li l-kirjiet kollha relattivi għall-immobbli, hi x'inhi n-natura tagħhom, ġew allura sottratti mill-kompetenza tal-Qrati Ċivili, u tali kompetenza għaddiet f'idejn Tribunali Speċjali mwaqqfin appożitament. Għalhekk, skond l-appellant, l-insenjament li l-Kodiċi Ċivili għadu jirregola l-kuntratti ta' lokazzjoni ta' ċertu tip ta' proprjeta` immobbli għandha tiġi skartata;

Argumentazzjoni din, fil-fehma tal-Qorti, sempliċistika li tiggranfa ma' l-interpretazzjoni litterali tal-frażi *qualunque proprieta' immobiliare urbana* biex tqarribha lejn il-ġustifikazzjoni tat-teżi ta' l-appellant anke meta din hi kontra s-sens tal-liġi meħuda fl-assjem tagħha u kontra l-ispirtu tagħha. L-appellant jistrieħ fuq il-prinċipju li mhux leċitu li l-Qorti tinterpreta kliem fil-liġi li hu ċar - li m'għandhiex tiddistingwi fejn il-liġi ma tiddistingwix. Dan mhux

pero` prinċipju assolut u jeħtieġ jiġi temperat fejn hu ovvju - kif hu f'dan il-każ - illi l-interpretazzjoni litterali (anke fuq dan hemm ħafna x'wieħed jgħid) tkun in kontrast mal-kumplament tal-liġi jew l-ispirtu tagħha jew estraneja għaliha;

"Il-principio *ubi nulla ambiquitas verborum est non est facienda voluntatis quaestio* deve cedere all'altro principio d'interpretazione che cioe` *non mens verbis sed verba mentis servire debent*, perche` altrimenti nascerebbe conflitto tra il pensiero certo del legislatore e la parola della legge. L'interpretazione logica non ha unicamente un ufficcio sussidiario all'interpretazione litterale e l'intenzione del legislatore deve prevalere" (Vol. XXXIII, P.I, p.107);

F'dan il-kuntest jakkwista rilevanza u validita` l-eżami akkurat li għamlet l-ewwel Qorti tad-disposizzjoni tal-Kap. 69 fuq estensivament riportati biex waslet għall-konklużjoni ġusta u inevitabbli illi l-intendiment ġenerali tal-liġi kien li jipproteġi djar ta' abitazzjoni, bini, ħwienet jew imħażen, u dana irrispettivament mid-definizzjoni ta' "fond" li fit-test Malti hi "**fond ifisser bini**" u li hi kkontestata mill-appellant. Il-provvedimenti singoli ta' l-Ordinanza kif ukoll l-istruttura ġenerali tal-leġislazzjoni ma jħalli l-ebda dubbju fil-moħħ ta' min jaqrah *quid unum* illi organikament il-leġislatur irid jipprovdi għall-protezzjoni tal-kirjiet - anke billi jipprovdi għal tiġdid mill-ġdid tagħhom bil-liġi - ta' fondi maħsuba għall-użu ta' abitazzjoni jew għal użu kummerċjali;

Sewwa jiġi nnotat illi kronoloġikament kienet l-ewwel ġiet fis-seħħ l-Ordinanza XXI ta' l-1931, dwar il-kirjiet tal-fondi immobiljari "urbani" u li l-Ordinanza dwar it-Tiġdid tal-Kiri tar-Raba' ġiet fis-seħħ wara fl-1943. Hu korrett l-appellant meta jgħid

allura li qabel dawn iż-żewġ Ordinanzi, il-kirjiet kollha ta' immobbli kienu rregolati bil-Kodiċi Ċivili. Ma kienx pero` korrett meta jsostni illi "l-Kodiċi Ċivili f'materja ta' lokazzjoni jiddistingwi **biss** bejn fondi "**urbani**" u fondi "**rustiċi**". Il-Kodiċi Ċivili difatti, fl-artikolu 308(2) jelenka fost l-immobbli fihom infushom "artijiet u bini". Fit-Titolu IX - fuq il-kuntratt ta' kiri - (artikolu 1525 *et seq*) il-Kodiċi Ċivili fir-rigward ta' l-immobbli jipprovdi dwar "**il-kiri ta' bini**" u dwar "**kiri ta' raba'**" u dan għal diversi artikoli, fosthom dawk li jittrattaw dwar it-terminu tal-kirjiet;

Hekk l-artikolu 1530 (1) jittratta dwar **kiri** ta' ħaġa soġġetta għall-fedekommess jew użufrutt u jiddistingwi bejn kera għal żmien ta' mhux iżjed minn tmien snin "**fil-każ ta' raba'**" jew erba' snin "**fil-każ ta' bini**". L-artikolu 1532 jirregola għal kemm żmien għandha titqies li saret il-kirja u jiddistingwi wkoll bejn "il-**kiri ta' bini**" u "l-**kiri ta' raba'**". L-artikolu 1233 jipprovdi għall-prova ta' l-obbligazzjonijiet u tat-tmiem tagħhom.Fis-subinċiż (1)(e) jipprovdi illi għandu jsir b'att pubbliku jew kitba privata taħt piena ta' nullita` "**il-kiri**" ta' immobbli għal żmien ta'iżjed minn sentejn **għal dak li hu bini** jew iżjed minn erba' snin **għal dak ta' raba**;

Termini dawn "bini" u "raba'" ferm aktar preċiżi u tanġibbli minn "rustiku u urban" li jisfidaw definizzjoni preċiża u difatti joħolqu inċertezza u konfużjoni. Dan għaliex, waqt li d-distinzjoni bejn bini u raba' - żewġ nomi - hi ċara, kostanti u inkonfondibbli - dik bejn rustiku u urban - żewġ aġġettivi - tibqa' dejjem f'ċerti sitwazzjonijiet dubbja, soġġetta għall-interpretazzjonijiet varji u soġġettivi. Aġġettivi li jikkwalifikaw l-immobbli in relazzjoni mal-lokalita` fejn jinsabu u mhux man-natura intrinsika tagħhom u l-iskop li għalihom huma maħsuba, kostruwiti u utilizzati. La l-immobbli hu hekk deskritt in relazzjoni mas-sit u l-ispazju li jokkupa

fih, hu soġġett li jibdel in-natura tiegħu maż-żmien sempliċement għax jinbidel l-ambjent fejn ikun sitwat anke jekk hu nnifsu jibqa' ma jintmessx. Allura dak li hu rustiku llum jista' għada jsir urban, għax jersaq lejh l-iżvilupp. Jista' anke jiġri vice-versa. Isir allura konċepibbli li villa jew blokk ta' appartamenti għall-abitazzjoni mdawwra bl-għelieqi ftit 'il barra minn raħal jew belt, jitqiesu li huma rustiċi u konsegwentement sottratti mill-protezzjoni tal-Kap. 69. Kif jista' jitqies fond urban, barriera f'nofs raħal, bħall-Imqabba, jew anke għalqa mdawra bil-bini fil-limiti ta' raħal li allura jiġu sottratti għall-protezzjoni ta' l-Att 199. Dan kollu juri kemm kien għaqli l-leġislatur li meta ġie biex jilleġisla bil-Malti rritorna għall-konċetti preċiżi tal-Kodiċi Ċivili - li f'dan ir-rigward ma jieqafx jissorprendi - u ddefinixxa fond għall-fini tal-Kap 69 bħala "**bini**". Dan fi żmien ferm viċin aktar mil-lum għal meta ġiet ippromulgata l-Ordinanza ta' l-1931 u meta allura kienet ferm aktar ċara u preċiża x'kienet l-intenzjoni tal-leġislatur - ir-*ratio legis* - wara dik il-leġislazzjoni u x'ried verament jifhem bil-frażi li "**qualunque** proprieta` immobiliare" u xi drittijiet ried verament jikkawtela;

F'dan il-kuntest mhux barra minn loku li jiġi ssenjalat dan ir-rikjam tal-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tagħha bejn l-istess kontendenti fit-30 ta' Ġunju, 1993. "Din il-Qorti qatt ma tista' tieqaf biex tħares **biss** lejn definizzjoni mingħajr ma tindaga u tifhem sewwa r-*ratio* ta' kull liġi u f'dan is-sens - definizzjoni wkoll trid tiġi definita - ħlief meta kif kienu jgħallmu l-ġuristi rumani u l-umanisti, is-sens litterali tal-kliem huwa tant ċar u limpidu li ma jkollu ebda spazju għall-ekwivoku jew dubbju raġonevoli. Parti mid-dramma perenni tad-dritt qiegħda proprju fl-insidja li teżisti bejn il-konċett, l-idea, ir-*ratio* u l-formalizzazzjoni ta' l-istess, permezz ta' kliem li għandhom fl-istess waqt il-limitazzjoni inerenti li teżisti f'kull forma ta' espressjoni tal-ħsibijiet u ta' l-idejat tal-

bniedem";

Infatti l-eżerċizzju li kien jenħtieġlha tagħmel il-Qorti ta' l-Appell f'dik il-kawża ma kienx wisq differenti minn dak li kellha tagħmel l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata in kwantu anke f'dik il-kawża, il-pern tal-vertenza kien materja prinċipalment ta' definizzjoni in kwantu kellu jiġi deċiż jekk it-terminu "raba'" kienx jinkludi wkoll "ġnien". Għamlet sewwa allura l-ewwel Qorti li segwiet b'attenzjoni l-metodoloġija indikata u applikata mill-Qorti ta' l-Appell f'dik il-kawża biex waslet għad-deċiżjoni tagħha. Eżerċizzju li l-appellant ma kkritikax *ut sic* in kwantu straħ u għadu qed jistrieħ fuq is-sottomissjoni tiegħu prinċipali li l-Kap. 69 hu applikabbli għall-kirja li kien igawdi fuq il-ġnien *de quo* billi, skond hu, dik il-leġislazzjoni kienet applikabbli għal "qualunque proprieta' immobiliare urbana";

Difatti l-appellant mhux biss qed jistieden lill-Qorti tinjora bħala mhux ibbażata fil-liġi l-ġurisprudenza kollha anterjuri u kostanti li dejjem irriteniet illi "ġnien" ma kienx u mhux proprjeta' li tgawdi l-protezzjoni tal-Kap. 69, imma wkoll li tiskarta r-*ratio legis*. Fis-sentenza **Cutajar *vs* Quirolo** ġa' ċitata l-Qorti ta' l-Appell hekk ikkunsidrat:

"Peress illi l-awtorita' dehrilha illi kienu bdew jirrikorru diffikultajiet **<u>minħabba skarsezza ta' bini</u>** u forsi wkoll xi sidien fiċ-ċirkostanzi kienu tħajru jabbużaw minn dak id-dritt tagħhom skond il-liġi kif kienet, l-awtorita' ħasset il-bżonn li tirrestrinġi dak id-dritt tas-sidien għal meta l-lokazzjoni kienet tiġi biex tiġġedded. U sar l-Att ta' l-1929 "to make temporary provision respecting the **<u>rent</u>** and the **<u>conditions</u>** on the reletting of immovable urban property and for purposes connected therewith". Il-provedimenti

ta' dak l-Att ġew wara fis-sostanza trasfużi fl-Ordinanza XXI ta' l-1931 - il-Kap. 109";

Qari anke superfiċjali ta' dik is-sentenza juri li l-intenzjoni tal-leġislaturi kienet illi jkunu intitolati għall-vantaġġi tal-liġi l-ġdida u (fl-istess ħin il-liġi speċjali kienet tillimita r-restrizzjoni tad-drittijiet tas-sid skond il-liġi komuni), l-inkwilini ta' immobbli li jkunu mikrija bħala djar ta' abitazzjoni jew ħwienet - skond kif definiti fl-istess liġi. Tant li l-liġi tqis dawn iż-żewġ kwalitajiet ta' kirjiet b'mod differenti u tipprovdi regoli distinti kemm fir-rigward tad-definizzjoni ta' kerrej, kemm fir-rigward ta' modalitajiet ta' rilokazzjoni, determinazzjoni tal-kera, terminazzjoni tal-kirja u kif din tintiret u ħwejjeġ oħra;

Il-Qorti - bħall-ewwel Qorti - m'għandha l-ebda eżitazzjoni fil-konvinċiment illi bl-Att XXIII ta' l-1929 u l-Ordinanza XXI ta' l-1931, il-leġislatur kien qed jipprovdi biex jirregola l-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirjiet ta' djar ta' abitazzjoni u ħwienet. Provvediment meħtieġ minħabba l-kondizzjonijiet soċjali pprovokati mit-taqlib kbir li sar u kien qed isir wara l-ewwel gwerra dinija. Il-Qorti - bħall-ewwel Qorti -kellha l-okkażjoni li teżamina d-dibattiti kollha li saru fil-kamra tad-Deputati u fis-Senat meta kienet qed tiġi kkunsidrata din il-leġislazzjoni u mkien ma sabet l-iċken riferenza li dawn l-organi leġislattivi kienu qed jikkunsidraw li proprjeta' immobbli li ma kinitx djar ta' abitazzjoni jew ħwienet, kienet inkluża taħt it-termini "beni immobbli urbani" jew li riedu jagħtu xi forma ta' protezzjoni lil tali proprjeta'. Jekk xejn meta din il-leġislazzjoni saret, il-ħsieb tal-leġislatur kien proprju wieħed ta' protezzjoni **temporanja** fiż-żmien u **restrittiva** fl-applikazzjoni, għax kienet għadha ferm b'saħħitha l-filosofija li d-dritt tal-proprjeta' privata kien sagrosant u kellu jiġi mimsus mill-anqas.

Kienu żminijiet oħra. Pero` anke l-impostazzjoni storika partikolari hi element li l-Qorti jeħtiġilha tikkonsidra fl-interpretazzjoni ta' strument leġislattiv:

"*Alla fine dei conti questa legge e` una legge derogatoria e limitativa ed un principio economico che dovrebbe essere intangibile; e` una legge di emergenza che dovrebbe essere concepita ed applicata colla massima mitezza. Questa legge deroga al principio generale e fondamentale in materia di proprieta` Dominus res sua moderator et arbiter.*" (Kliem il-professur Dr. Randon - Senat - Kelliem għall-Opposizzjoni fis-seduta tad-19 ta' Ġunju, 1929);

Hu f'dan l-isfond u b'din il-mentalita` li l-allura Ministru tal-Ġustizzja li ppilota l-abbozz ukoll fis-Senat ippreċiża l-iskop tal-liġi fit-tieni qari. Diskors qasir ħafna - ftit sentenzi - li jiġbor fih il-prinċipju tal-leġislazzjoni u speċifikatament tillimitah għad-djar ta' abitazzjoni u ħwienet. Il-Ministru Prof. R. Parnis, hekk introduċa t-tieni qari ta' l-abbozz - ukoll fis-Senat fis-seduta tat-3 ta' April, 1929:

"*The principles underlying the Bill are the following: In the first instance, the Bill does not interfere with new **houses** or with the letting of **houses**, when a new tenant comes in, (allura ma japplikax għal **kwalunkwe** proprjeta` immobbiljari urbana, kif f'sens ġeneriku jissuġġerixxi l-appellant). The Bill only regulates the relations between owner and tenant in the renewal of a tenancy in the sense that the renewal of the tenancy is obligatory when the tenant has fulfilled the conditions of the lease .... The other principle is to give a certain amount of security to **shopkeepers** so that persons may not go and make offers to the landlord of a higher sum in order to appropriate the goodwill for the business itself*";

Din hi l-proprjeta` li l-kirjiet tagħhom il-liġi riedet tipproteġi. Dan l-iskop hu rifless fedelment u b'konsistenza fl-artikoli kollha tal-leġislazzjoni. Kull interpretazzjoni diversa la tkun konformi mal-kelma tal-liġi u wisq anqas ma' l-ispirtu tagħha;

In konklużjoni u għal dawn ir-raġunijiet, dwar dan l-ewwel aggravju, il-Qorti waslet għall-konvinċiment li anke jekk jittieħed bħala korrett illi d-diċitura tal-liġi applikabbli hi dik tal-versjoni Taljana fl-Att XXI ta' l-1931, il-frażi *qualunque proprieta` immobiliare urbana* għandha tiftiehem u tista' biss tapplika għall-fondi li huma "**bini**" li jservi għall-abitazzjoni jew ħwienet fis-sens tal-liġi. Ma tista' bl-ebda mod tiġi estiża biex tapplika għal ġnien jew del resto għal tip ta' fondi oħra immobbiljari li mhumiex "bini". Konsegwentement, il-kirja tal-ġnien li l-appellant akkwista bil-kuntratt tad-29 ta' Settembru, 1969 ma tgawdix mill-protezzjoni tal-Kap. 109 u hi rregolata mill-provedimenti tal-Kodiċi Ċivili. Din il-Qorti f'dan ir-rigward issostni s-sentenza appellata fuq il-konsiderazzjonijiet sostanzjalment korretti ta' l-ewwel Qorti u tirrespinġi l-ewwel aggravju;

L-appellant jissottometti wkoll illi l-ġnien inkera **biex ikun mgħaqqad** mad-dar residenzjali tiegħu u sar allura jifforma *quid unum* ma' l-istess dar. Isostni li l-ewwel Qorti ma kinitx korretta meta affermat li l-iskop tal-kirja ma kienx dak li "dan il-ġnien isir ħaġa waħda mad-dar ta' abitazzjoni tal-konvenut". Jissottometti wkoll illi wieħed irid iħares **lejn il-mument tal-lokazzjoni** "bħala tali l-ġnien .... tilef l-individwalita` tiegħu u beda jipparteċipa min-natura ta' dar ta' abitazzjoni" li hi fond protett;

Fis-sentenza appellata, il-Qorti kellha dan x'tikkonsidra *inter alia* fuq dan l-aggravju:

"Illi l-Qorti eżaminat il-kuntratt Dok. AA u waslet għall-konklużjoni illi l-intenzjoni tal-kontraenti fil-lokazzjoni oriġinali ċertament ma kinitx illi dan il-ġnien isir ħaġa waħda mad-dar ta' abitazzjoni tal-konvenut. Infatti bil-klawsola 5 ta' l-istess kuntratt, il-konvenut kien tenut li jirritorna l-ġnien fi stat tajjeb u kien obbligat ineħħi l-ħajt diviżorju a spejjeż tiegħu;

Illi skond id-deċiżjoni tal-Bord tal-Kera tat-23.1.93 l-aċċess konċess lill-konvenut fil-kuntratt ta' l-1969 għall-ġnien, mill-bitħa tad-dar tal-konvenut, kien biss ċirkostanza konsegwenzjali tal-lokazzjoni u in fatti ġie prospettat li fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni tal-ġnien, id-dar tal-konvenut kellha titlef dawk il-benefiċċji li setgħet gawdiet, billi kollox kellu jiġi rripristinat fl-istat oriġinali tiegħu qabel il-lokazzjoni;

Il-Qorti taqbel mal-konklużjoni li wasal għaliha l-Bord, meta rriteniet illi l-konvenut ma kienx wasal għall-prova ta' xi destinazzjoni ulterjuri tal-ġnien oltre dak dedott mill-kuntratt ta' lokazzjoni";

Din il-Qorti taqbel ma' dawn il-konsiderazzjonijiet. Iżżid biss is-segwenti:

Ma hemmx dubbju li l-ġnien inżamm u l-inkwilin kellu l-obbligu li jibqa' jżommu distint mill-fond li miegħu kien temporanjament imniffed. Ċertament ma sarx ħaġa waħda mal-fond ta' abitazzjoni ta' l-appellant;

Ma hemmx dubbju li l-ġnien baqa' rregolat b'"kirja" separata u b'kundizzjonijiet distinti li bl-ebda mod ma kienu jestendu għall-fond ta' abitazzjoni;

L-appellat hu sid il-kera tal-ġnien pero' mhuwiex sid il-kera jew proprjetarju tad-dar ta' abitazzjoni li miegħu ġie mniffed. Kien ikun ferm differenti l-każ kieku s-sid tal-ġnien kien ukoll is-sid tad-dar ta' abitazzjoni u li kieku dan akkonsentixxa illi l-ġnien jiġi miżjud mal-fond ta' abitazzjoni minnu mikri u dana f'kirja unika;

L-appellant infatti kellu l-obbligu li jżomm il-kirja tal-ġnien bħala separata u distinta mid-dar ta' abitazzjoni u li jippriżerva l-identita` tagħha fl-interess tas-sid. Jekk il-kerrej jagħmel użu mill-ħaġa mikrija b'mod li biha jista' jġib ħsara lil sid il-kera dan jista' jitlob il-ħall tal-kuntratt (artikolu 1555 (1) tal-Kap. 16). U ma hemmx dubju li t-telf ta' l-identita` tal-ħaġa lokata tkun ta' preġudizzju gravi għas-sid u ta' ħsara tali li jintitolah li jitlob ir-riżoluzzjoni tal-kuntratt;

Għalkemm hu pprovat illi kienet intenzjoni espressa tal-partijiet illi l-ġnien jiġi mniffed mal-fond ta' abitazzjoni ta' l-appellant - allura ġnien ma' ġnien - minn imkien ma tirriżulta l-intenzjoni li l-ġnien jitlef l-individwalita` tiegħu. Għall-kuntrarju, jirriżulta li l-awtriċi ta' l-appellat waqt li akkwixxiet għat-tniffid tal-ġnien, anke sal-punt li l-ħajt ta' bejn il-ġonna jitneħħa, anke kompletament, assigurat ruħha fuq il-kuntratt li l-ġnien tagħha jibqa' identifikat sewwa b'mod li kollox jiġi rripristinat a spejjeż ta' l-appellant u l-ġnien irritornat lilha kif kien qabel fit-tmiem tal-kirja. Fuq dan il-kuntratt tal-lokazzjoni hu aktar minn ċar;

Rilevanti f'dan il-kuntest illi t-terminu tal-kirja tal-ġnien kienet għal żmien determinat ta' tnax-il sena. Terminu li ma kienx ko-estensiv ma' dak tat-titolu li l-appellant kellu u għad għandu fuq il-fond ta' abitazzjoni tiegħu jew li miegħu ġie mniffed. Il-kirja tal-ġnien ma kinitx għal żmien indeterminat limitat biss sakemm l-

appellant jibqa' jgawdi b'titolu id-dar ta' abitazzjoni tiegħu. Kienet għal żmien determinat ta' tnax-il sena li fih innifsu jfisser illi l-kirja tal-ġnien setgħet tintemm meta jiskadi t-terminu tagħha irrispettivament mit-tgawdija mill-appellant tal-fond ta' abitazzjoni li miegħu ġie mgħaqqad. F'tali eventwalita' l-appellant kien ikun obbligat - kif ser ikun - jirritorna l-ġnien wara li jirripristinah. Din kienet l-intenzjoni espressa tal-kontraenti;

Di piu' hu nnotat illi t-terminu ta' tnax-il sena ma kienx wieħed di fermo fil-konfront ta' l-appellant li kellu d-dritt li jirritorna l-kirja tal-ġnien anke qabel jiskadi t-terminu stipulat. "Provided that if Dr. Harding vacates the house 39, Annunciation Street, Sliema __before__ the expiry of the said period, he should be entitled to terminate the present lease". F'tali eventwalita', l-appellant __kien ikun liberu__ jew li jittermina l-kirja tal-ġnien jew li jżommha. Eventwalita' li ma ġratx, imma setgħet ġrat. Li kieku avverrat ruħha, kienet tinħoloq sitwazzjoni fejn l-appellant ikun tilef kull interess fid-dar ta' abitazzjoni tiegħu imma xorta kien ikollu d-dritt li jibqa' jżomm il-kirja tal-ġnien, sakemm jiġi terminat il-perijodu konvenut tagħha. Tant biex jiġi llustrat kemm verament il-ġnien żamm l-identita' tiegħu b'kirja għal kollox separata u distinta mill-fond ta' l-abitazzjoni;

Dan l-aggravju wkoll mhux sostenibbli;

Il-kirja saret għal perijodu ta' 12-il sena li kien skada fl-__1 ta' Awissu, 1982__. L-appellant isostni li una volta l-appellat ippreżenta fil-21 ta' April, 1982 rikors għar-ripreża tal-ġnien quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba', hu b'hekk irrikonoxxa li kellu f'idejh il-ġnien b'titolu ta' rilokazzjoni li qal li kellha tagħlaq fl-__1 ta' Marzu, 1983__, terminu li jmur oltre ż-żmien oriġinarjament

miftiehem ta' tnax-il sena;

Il-Qorti tal-Maġistrati rriteniet illi l-fatt li l-attur kien aġixxa kontra l-konvenut fil-Bord tal-Qbejjel u tilef il-kawża fl-appell, ma jagħti l-ebda titolu lill-konvenut u dana anke jekk l-attur, erronjament, seta' ħaseb li l-konvenut appellant hekk kellu. Stabbilit il-lokazzjoni ta' ġnien f'area urbana mhijiex koperta bil-protezzjoni ta' liġi speċjali wieħed ma jistax jitkellem fuq titolu validu skond il-liġi meta dan it-titolu skada 12-il sena ilu, u meta si tratta ta' lokazzjoni mhux protetta;

Stabbilit li l-Qorti ta' l-Appell bis-sentenza tagħha tat-30 ta' Ġunju, 1992 iddeċidiet li l-lokazzjoni qatt ma kienet waħda li kienet irregolata mil-liġi dwar it-Trażżin tal-Qbejjel u li allura l-Bord tal-Qbejjel ma kienx kompetenti, din il-Qorti ma tarax kif l-appellant jista' jibqa jsostni li hu jgawdi xi dritt ta' rilokazzjoni bis-saħħa ta' dik il-liġi. Jekk il-kirja ma kinitx waħda "rurali" u allura **bħala tali** qatt ma kienet teżisti, kif jista' l-appellant jippretendi illi għandu xi dritt għal-lokazzjoni mill-ġdid bis-saħħa tagħha. Dan meta bil-Liġi Ċivili applikabbli t-terminu tagħha ġie definittivament eżawrit bid-dekors taż-żmien miftiehem;

Kif sewwa u inċisivament issottometta l-appellat: "X'inhi l-vera natura ġuridika ta' lokazzjoni mhux determinat **mill-opinjoni** soġġettiva ta' xi waħda mill-partijiet. Hija ddeterminata mill-Qorti. X'ħaseb l-attur huwa rrilevanti. X'ħaseb (erronjament) l-attur ma jibdilx in-natura intrinsika ta' dik il-lokazzjoni. X'ħaseb (ħażin l-attur ma jissostitwix ir-realta' ġuridika";

Fi kliem ieħor, l-istat ta' dritt li jirregola r-relazzjonijiet bejn il-kontendenti hu wieħed oġġettiv li joħroġ mil-liġi kif interpretata

u applikata mill-Qorti. Realta' oġġettiva li mhix suxxettibbli għall-kambjament sempliċement minħabba l-opinjoni żbaljata ta' wieħed mill-kontraenti. Anke jekk dan ikun aġixxa erronjament in forza ta' tali opinjoni;

Id-dritt jew jeżisti bil-liġi jew ma jeżistix. Ma jinħoloqx jew jiġi akkwistat skond l-opinjoni tajba jew ħażina ta' min hu interessat. L-opinjoni oġġettiva ta' l-appellat hi għal kollox irrilevanti għall-fatt jekk l-appellant kellux dritt għar-rilokazzjoni li kien qed jippretendi li seta' kellu meta aġixxa quddiem il-Bord tal-Qbejjel. Il-Qorti ta' l-Appell iddeterminat finalment li dan id-dritt ta' rilokazzjoni l-appellant ma kellux billi l-kirja ma kinitx waħda ta' raba' u għalhekk protetta. B'dik is-sentenza l-kwistjoni ġiet definittivament magħluqa u l-appellant ma jista' jakkwista l-ebda vantaġġ u ma jista' jakkampa l-ebda titolu bħala konsegwenza tal-proċedura żbaljata ttentata mill-appellat;

Anke dan l-aggravju qed jiġi għalhekk respint;

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Għall-fini ta' l-iżgumbrament il-Qorti tiddeċidi li t-terminu ta' tliet xhur stabbilit fis-sentenza appellata jibda jiddekorri mil-lum;

L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenut appellant.