MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF

LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-10 ta' Marzu, 2017

Rikors Maħluf numru: 273/15LM

Manlo Limited (C 24157)

vs.

Dar Limited (C 32990)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf tas-soċjetà attriċi **Manlo Limited** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà attriċi") ippreżentat fit-23 ta' Marzu, 2015, debitament maħluf minn John Chetcuti, fejn talbet lil din il-Qorti, wara li ppremettiet:

1. *Illi b'sempliċi skrittura datata 21 ta' Jannar, 2004 is-soċjetà rikorrenti kif rappreżentata mid-de cujus Emanuel Chetcuti daħlet fi ftehim tramite liema*

kkonċediet il-fond numerat 31, Triq tal-Labour, Naxxar lis-soċjetà intimata għal perjodu ta' ħames (5) snin u versu l-pattijiet l-oħra hemm kontenuti, inter alia s-setgħa tal-konċessjonarja li ġġedded ħmistax (15)-il darba l-istess konċessjoni għal ħames (5) snin kull darba, u ċioè sa massimu ta' tmenin sena, kopja ta' liema annessa u mmarkata bħala Dokument 'A' [1]*;*

2. *Illi kwindi l-istess konċessjoni setgħet tittawwal a xelta tal-intimata għal aktar minn sittax (16)-il sena;*

3. *Illi għalkemm l-iskrittura hija mogħtija l-isem ta' lokazzjoni, dan il-ftehim fih kondizzjonijiet li huma aktar konsimili ma' kuntratt ta' enfitewsi, fosthom id-durata u l-libertà assoluta ta' trasferiment u assenjazzjoni tal-istess ftehim, liema kundizzjonijiet jiddependu unikament mir-rieda tas-soċjetà intimata, u l-ħlas ta' Lawdemju, fost l-oħrajn, dana kif ser jirriżulta aħjar matul it-trattazzjoni tal-kawża;*

4. *Illi s-soċjetà intimata qatt ma okkupat il-fond de quo bħala inkwilin ordinarja iżda saħansitra saru applikazzjonijiet mal-MEPA għall-bidla tad-destinazzjoni tal-fond u sabiex isiru alterazzjonijiet strutturali fosthom il-bini ta' sular ġdid fuq dak eżistenti, liema applikazzjonijiet ġew akkolti, it-tibdiliet strutturali effettwati u d-destinazzjoni mibdula kif ser jiġi provat dettaljatament fil-mertu tal-kawża;*

5. *Illi kwindi dan il-ftehim jitqies ex lege bħala kuntratt t'enfitewsi ai termini tal-Artiklu 1498 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

6. *U billi sussegwentement il-liġi tqis tali konċessjoni hekk magħmula nulla u bla effett fil-liġi billi ma saritx bil-forma preskritta ta' att pubbliku;*

7. *U billi minkejja interpellati diversi drabi jersqu għar-rexxissjoni tal-ftehim surreferit is-soċjetà intimata baqgħet dejjem inadempjenti;*

8. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

Għaldaqstant is-soċjetà rikorrenti titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex, previa kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet fuq premessi:

---

[1] *A fol.* 4 sa 8 tal-proċess.

1. *Tiddikjara li l-konċessjoni tal-fond 31, Triq Tal-Labour, Naxxar, li saret bl-iskrittura tal-21 ta' Jannar, 2004 hi effettivament kuntratt ta' enfitewsi u dan għar-raġunijet premessi f'dan ir-rikors;*

2. *Sussegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-imsemmija konċessjoni hija nulla inkwantu ma ġietx magħmula permezz ta' att pubbliku.*

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà intimata li tibqa', fil-persuni tar-rappreżentanti ġiuridiċi tagħha, inġunta minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tas-soċjetà konvenuta **Dar Limited** (minn issa 'l quddiem "is-soċjeta konvenuta") ippreżentata fl-20 ta' April, 2015, debitament maħlufa minn Kim Camilleri, direttriċi tas-soċjetà konvenuta, fejn eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi mhux minnu li l-iskrittura ta' lokazzjoni de quo fiha kondizzjonijiet li huma aktar konsimili ma' kuntratt ta' enfitewsi u għalhekk ma tissussisti l-ebda nullità, hekk kif allegat fir-Rikors Ġuramentat;*

2. *Illi senjatament, fir-rigward ta' dak allegat fir-Rikors Ġuramentat, jingħad:*

   a. *Illi l-klawsola numru sitta tal-iskrittura ta' lokazzjoni de quo tipprojbixxi lill-inkwilin milli jwettaq tibdiliet strutturali mingħajr il-prevju kunsens tas-sid u effettivament, it-tibdiliet strutturali li saru mill-esponenti tul il-kirja dejjem saru bil-prevju kunsens tas-sid;*

   b. *Illi l-klawsola numru tlieta tal-iskrittura ta' lokazzjoni de quo tillimita d-destinazzjoni tal-fond lokatizzju għal użu ta' natura kummerċjali u l-esponenti qatt ma biddlet tali destinazzjoni ta' natura kummerċjali;*

c. *Illi l-iskrittura ta' lokazzjoni de quo ma tipprovdi għall-ebda ħlas ta' xi lawdemju. Il-pagament stipulat fil-klawsola numru disgħa tal-iskrittura de quo huwa korrispettiv (consideration) li għandu jitħallas lis-sid sabiex tkun tista' ssir ċessjoni tal-kirja jew sullokazzjoni, li altrimenti jkunu projbiti fin-nuqqas ta' tali ħlas:*

> *"9. LESSEES and their successors in title **__shall be allowed__** to sublet the PREMISES and/or assign the Lease unto third parties, **__provided__** that upon each and every subletting of the PREMISES and/or assignment of the lease, the LESSOR shall receive a **__consideration__** equivalent to one (1) year's rent then current."*

Il-lawdemju fil-kuntratt ta' enfitewsi jissejjaħ id-dritt ta' direttarju biex huwa jkun obbligat jirrikonoxxi utilista ġdid flok l-utilista preċedenti. Fi kliem oħra l-lawdemju huwa meħtieġ għall-finijiet ta' rikonoxximent biss iżda ma jipprekludix lill-utilista milli jidħol f'ċessjoni tal-utile dominju jew f'kuntratt ta' sub-ċens. Il-lawdemju huwa għalhekk konċettwalment distint mill-korrispettiv stipulat fil-klawsola numru disgħa tal-iskrittura de quo li huwa meħtieġ bħala rekwiżit essenzjali sabiex tkun tista' ssir ċessjoni tal-kirja jew sullokazzjoni.

3. *Illi għal dak li jirrigwarda l-istipulazzjonijiet l-oħra li jikkaratterizzaw l-iskrittura de quo bħala skrittura ta' lokazzjoni, jingħad is-segwenti:*

a. *L-arja tal-fond de quo ġiet eskluża mil-lokazzjoni. Fil-każ taċ-ċens, l-arja tiġi inkluża fil-konċessjoni enfitewtika.*

b. *L-iskrittura de quo tipprovdi li t-terminu lokatizzju huwa wieħed di rispetto a xelta tal-inkwilin bi preavviż bil-miktub ta' tliet xhur lis-sid. Fil-każ taċ-ċens, il-konċessjoni enfitewtika trid tkun ad validitatem in perpetwità jew għal żmien stabbilit li jibda jgħodd minn jum ċert.*

c. *Il-kera stipulata hija korrispettiv intiża għat-tgawdija tal-fond lokatizzju da parti tas-soċjetà esponenti u mhux canone hekk kif intiż f'kuntratt ta' enfitewsi.*

d. *Kif ingħad, id-destinazzjoni tal-fond de quo hija limitata għal użu kummerċjali. Fl-enfitewsi, l-utilista mhux limitat fl-użu tal-fond soġġett għaċ-ċens.*

e. *Is-soċjetà attriċi rriżervat dritt ta' spezzjoni tal-fond lokatizju li huwa kuntrarju għall-kunċett fl-enfitewsi li, tul il-konċessjoni enfitewtika, l-utilista jiġi prattikament ekwiparat għal sid il-fond mingħajr ebda ndħil da parti tad-direttarju.*

f. *Ai termini tal-iskrittura ta' lokazzjoni de quo, is-soċjetà esponenti hija biss responsabbli għar-riparazzjonijiet ordinarji u għall-manutenzjoni ordinarja, filwaqt li s-soċjetà attriċi hija responsabbli għar-riparazzjonijiet straordinarji. Fiċ-ċens, l-utilista jkun responsabbli għal kull tip ta' manutenzjoni u riparazzjoni, inklużi dawk straordinarji.*

g. *Kif ingħad diġà, is-soċjetà esponenti hija projbita milli twettaq alterazzjonijiet strutturali mingħajr il-kunsens tas-sid. Fiċ-ċens, l-utilista jista' jagħmel kull tip ta' alterazzjoni fil-fond enfitewtiku mingħajr limitazzjoni.*

h. *L-iskrittura ta' lokazzjoni de quo tipprovdi li l-miljoramenti effettwati mis-soċjetà esponenti jaċċedu għall-fond mingħajr ebda dritt ta' kumpens a favur tas-soċjetà esponenti. Fiċ-ċens, id-direttarju huwa obbligat iħallas għall-miljoramenti magħmula mill-utilista jekk iċ-ċens jinħall minħabba li l-utilista ma jkunx ħallas iċ-ċens jew minħabba li l-fond ikun tgħarraq ħafna.*

i. *Kif ingħad diġà, is-sullokazzjoni tal-fond de quo jew ċessjoni tal-lokazzjoni de quo jistgħu biss isiru kemm-il darba s-sid jirċievi korrispettiv ekwivalenti għal sena kera. Fiċ-ċens, l-utilista jista' jċedi l-utile dominju jew joħloq sub-ċnus mingħajr limitazzjoni. Il-lawdemju huwa biss rikjest għall-finijiet tar-rikonixximent tal-utilista l-ġdid da parti tad-direttarju.*

j. *L-iskrittura de quo tekwipara trasferiment tal-maġġoranza tal-ishma fis-soċjetà esponenti lil terzi għal ċessjoni jew sullokazzjoni tal-kirja. Din hija*

karatteristika tal-kuntratt ta' lokazzjoni, kif insibu fl-Artikolu 1614 (3) tal-Kodiċi Ċivili.

k. *Is-soċjetà attriċi tista' tittermina l-kirja jekk is-soċjetà esponenti ma tħallasx żewġ skadenzi kera, ossia l-ekwivalenti ta' sitt xhur kera billi din titħallas kull tliet xhur bil-quddiem. Fiċ-ċens, id-direttarju jkun intitolat li jitlob ix-xoljiment tal-enfitewsi jekk l-utilista ma jkunx ħallas l-ekwivalenti tal-canone ta' tliet snin.*

l. *Is-soċjetà attriċi tista' tittermina l-kirja fil-każ ta' abbandun tal-fond lokatizzju, mentri fiċ-ċens l-utilista mhux obbligat li juża l-fond enfitewtiku, l-uniku obbligu li għandu huwa li jħallas il-canone u li ma jiddeterjorax il-fond enfitewtiku;*

m. *Il-klawsola numru tnax tal-iskrittura de quo tassoġġetta t-termini u l-kondizzjonijiet tal-kirja għad-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili li jirregolaw il-kuntratt ta' kiri u għall-Att XXXI tal-1995, li jirrigwarda unikament il-kuntratt ta' kiri. Dan ifisser inter alia li s-soċjetà esponenti tgawdi mid-dritt ta' preferenza ai termini tal-Artikolu 1590 et seq. tal-Kodiċi Ċivili li evidentement ma japplikax fil-kuntratt ta' enfitewsi.*

4. *Illi għaldaqstant, l-azzjoni attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda, bl-ispejjeż a karigu tas-soċjetà attriċi.*

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semgħet ix-xhieda li ġew prodotti mill-partijiet.

Rat id-dokumenti li jinsabu esebiti in atti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-kontendenti.

Rat il-verbal tat-8 ta' Frar, 2017 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Illi s-soċjetà attriċi permezz ta' din il-kawża qiegħda tfittex illi jiġi annullat ftehim li għalkemm il-partijiet tawh isem ta' kiri, is-soċjetà attriċi jsostni li minħabba li dan il-ftehim li hu għal aktar minn sittax-il sena u fih kundizzjonijiet li huma aktar konsimili ma' kuntratt ta' enfitewsi milli ta' kera, hu effettivament kuntratt ta' enfitewsi abbażi tal-artikolu 1498 tal-Kodiċi Ċivili u għaldaqstant peress li ma sarx b'att pubbliku għandu jitqies li huwa null.

Illi min-naħa tagħha s-soċjetà konvenuta qed tikkontesta t-talba għal dikjarazzjoni ta' nullità tal-imsemmi ftehim u dan stante li għalkemm l-istess ftehim/kuntratt bil-miktub hu kuntratt ta' kera għall-iżjed minn sittax-il sena, dan il-ftehim għandu l-karatteristiċi u kondizzjonijiet li jaqblu iżjed mad-dispożizzjonijiet tal-liġi li jirregolaw kuntratti ta' kera milli ma' dawk id-dispożizzjonijiet tal-liġi li jirregolaw kuntratti ta' enfitewsi. Għalhekk ai

termini tal-artikolu 1498 tal-Kap. 16 il-ftehim inkwistjoni ma jikkwalifikax bħala kuntratt ta' enfitewsi, u peress li kuntratt ta' kera mhuwiex meħtieġ *ad validitatem* li jsir b'kuntratt pubbliku, m'għandux jitqies illi huwa null.

Illi filwaqt li s-soċjetà konvenuta ssostni illi l-kuntratt *de quo* kellu jkun għal perjodu ta' 15-il sena biss, min-naħa tagħha s-soċjetà attriċi tgħid illi dak illi kienu kkuntrattaw bejniethom il-partijiet kien proprju ftehim għal ħames snin *di fermo* u li jiġġedded skont ir-rieda tas-soċjetà konvenuta, għal perjodi *di rispetto* ta' 5 snin kull wieħed (massimu ta' 15-il estensjoni), jiġifieri għal massimu ta' 75 snin apparti l-ewwel 5 snin.

Ikkunsidrat:

Illi l-Qorti ser teżamina l-ewwel jekk kienx hemm ħsieb differenti minn dak li effettivament ġie stipulat fil-kuntratt u dan minħabba li f'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti, il-prinċipju regolatur huwa dak stabbilit fl-artikolu 1002 tal-Kap. 16 li jipprovdi testwalment illi:

> "Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għall-interpretazzjoni."

Illi l-artikolu 1003 tal-Kap. 16 imbagħad igħid:

"Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha kif ikun jidher ċar mill-partijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet."

Illi fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna nsibu[2]:

"Illi fl-ewwel lok jiġi kkonfermat dak li ngħad fis-sentenza **Anton Spiteri *vs.* Alfred Borg** (P.A. (RCP) - 30 ta' Novembru, 2000) fejn fuq is-suġġett ta' interpretazzjoni ta' kuntratt ingħad li "għalhekk hawn japplika l-prinċipju stabbilit fl-**artikolu 1002 tal-Kap. 12**, fejn meta l-kliem ta' konvenzjoni meħud fis-sens skont l-użu tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, għaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tingħata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt inċidentali jew aċċessorju tagħha" **(Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb -** A. C. 30 ta' Marzu, 1997).

Illi kif ingħad fis-sentenza **Emmanuel Avallone *vs.* Centru Speranza fl-Inkapacitati"** (P.A. (RCP) – 28 ta' Frar, 2002) dan huwa wkoll konformi mal-prinċipju *'contra scriptum non est argumentum'*, li jibqa' japplika sakemm ma tinġiebx prova li tali skrittura hija nieqsa minn xi element kostituttiv tagħha, prova li ma tirriżultax li saret f'din il-pendenza.

Illi dan il-prinċipju ġie applikat konsistentement minn dawn il-Qrati u hawn issir riferenza għas-sentenzi **Bartolomeo Micallef *vs.* JCR Limited** (P.A. (RCP) – 29 ta' Jannar, 2009) fejn ingħad li ladarba "minn qari tal-istess kuntratt jirriżulta ċar li l-kliem tal-istess ftehim jindikaw b'mod preċiż x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet u dan kien li jiġi trasferit bħala korp il-ħanut hemm indikat, b'mod li ma hemm bżonn ta' ebda interpretazzjoni (**artikolu 1002) Avukat Dottor Joselle Farrugia *vs.* Dr. Pascal Demajo *et. nomine*** (P.A. (PS) - 9 ta' Diċembru, 2002)" mela allura għandu jiġi ritenut li l-intenzjoni tal-partijiet hija manifestata b'dak li jipprovdi b'mod ċar l-istess kuntratt u ma għandux ikun hemm ebda lok ta' interpretazzjoni.

[2] Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Lay Lay Company Limited *vs.* L-Għajn Construction Company Limited** datata 28.06.11.

> Illi fis-sentenza **John Spiteri *et. vs.* Popeye Investments Limited** (A.C. – 3 ta' Novembru 2006) ingħad illi li kif "ravviżat fis-sentenza fl-ismijiet **Elena Micallef *v.* E. Ciantar** (Vol.X.345) deċiża fit-3 ta' Jannar 1884 *"quando sorgono difficoltà sulla intelligenza delle condizione di un contratto e sulle conseguenze, la legge forinisce alcune norme indicative e dimostrative e criteri diretti come mezzi d'interpretazione, senza vincolare la liberta; del giudicante, tenuta a prendere in calcolo le circostanze speciali in ciascun caso".*

Illi hawhekk huwa opportun li jiġu ribaditi ċerti prinċipji regolanti materji ta' kuntratti:

i) F'materja kuntrattwali l-ftehim hu liġi għall-partijiet kontraenti (art. 992(1) Kodiċi Ċivili);

ii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li meta l-kliem tal-kuntratt meħud fis-sens li għandu skond l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, m'hemmx lok għal interpretazzjoni (**Vol.XXXIV.i.p27**). L-interpretazzjoni għandħa tittieħed mill-atti nnifsu u mhux minn provi estraneji, speċjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva għall-kwistjoni prinċipali;

iii) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx mal-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher ċar mill-pattijiet meħudin flimkien, għandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan din il-Qorti, diversament presjeduta, spjegat illi:

> "din ir-regola għandha tiġi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirriżulta bla dubju li s-sens tal-klawsola li tkun jista' biss jiġi interpretat b'mod univoko għax hu ċar. Irid jirriżulta wkoll li dan is-sens ċar tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'moħhom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi waħda mill-partijiet kellha f'rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt meħudin flimkien."[3]

iv) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jagħtu lill-kliem li jiswa imma dak li huwa importanti:

> "hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti li għandu jorbot".[4]

Illi dan jikkonferma dak li ngħad fis-sentenza **Emanuel Cauchi *et. vs.* BCF Holdings Limited *et.***[5]) fis-sens li bl-aktar mod espliċitu ġie ritenut li:

> "il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volontà tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. "*Pacta sunt servanda*"[6];

v) Illi mbagħad ferm assodat bħala prinċipju ta' interpretazzjoni illi "*contra testimonium scriptum, testimonium non scriptum non aufetur"*. Dan fis-sens illi mhux ammess illi provi orali jfissru dak li fih innifsu huwa diġà ċar (**Joseph Gatt *vs.* Joseph Galea**[7]) u l-kontraenti ma jkunux jistgħu jippruvaw permezz ta' testimoni dak li ma jirriżultax, jew jirriżulta eskluż, mill-istess

---

[3] **J. Bartolo *et.* v. A. Petroni,** 07. 10.1997.
[4] **J. Zammit vs. Michael Zammit Tabone *et. noe.*,** Appell Superjuri, 28.02.1997.
[5] P.A., 28. 06.2006.
[6] A.C. 05.10.1998, **Gloria mart Jonathan Beacom *et. vs.* L-Arkitett u Inġinier Civili Anthony Spiteri Staines**.
[7] A.C., 14.04.1975.

kuntratt (**Vol. XXXIX.iii.p.855)** u r-rassenja ta' ġurisprudenza f'din is-sentenza kontemplata.

Provi u riżultanzi

Illi kienu dehru fuq il-ftehim inkwistjoni li sar fil-21 ta' Jannar, 2004 Emanuel Chetcuti in rappreżentanza tas-soċjetà attriċi, li miet fis-26 ta' Mejju, 2008 u li kien megħjun mill-avukat ta' fiduċja tiegħu Dr Aldo Vella u fuq in-naħa l-oħra kienu dehru l-konjuġi Anthony u Kim Camilleri in rappreżentanza tas-soċjetà konvenuta. Il-validità legali ta' dan il-kuntratt illum qiegħda jiġi kkontestat mir-rappreżentanti odjerni tas-soċjetà attriċi, John Chetcuti u Maria Gauci, ulied Emanuel Chetcuti.

Illi **John Chetcuti**[8], direttur tas-soċjetà attriċi xehed li waqt id-diskussjonijiet li kienu saru qabel ma ġie ffirmat il-ftehim, li hu kien preżenti għalihom għax il-kuntratt kien sar id-dar tiegħu, hu ħaseb li l-kuntratt kien kirja għal 15-il sena, jiġifieri b'żewġ estensjonijiet ta' ħames snin wara l-ewwel ħames snin. Però minn-naħa l-oħra jammetti li ma kienx attent għal dak li qed jingħad għax ħalla f'idejn missieru, id-defunt Emanuel Chetcuti u l-avukat tagħhom Dr Aldo Vella. In kontroeżami John Chetcuti qal illi missieru ma kienx jaf bl-Ingliż iżda bil-Malti biss, però meta ġie mistoqsi ċerti domandi, John Chetcuti beda jgħid li ma jafx iwieġeb għax hu ma assistiex il-ħin kollu

[8] *A fol.* 21 sa 23.

għal dawk id-diskussjonijiet għax kien dieħel u ħiereġ u daqqa jġibilhom x'jixorbu u daqqa affarijiet oħra. Allura ma setax jgħid lanqas jekk waqt dawn l-assenzi tiegħu l-avukat tagħhom kienx spjega lil missieru li dan il-kuntratt effettivament kienu għamluh għal aktar minn 15-il sena.

Illi inkwantu għal dak li tikkontendi s-soċjetà attriċi illi s-soċjetà konvenuta qatt ma talbet il-permess tagħha meta għamlet applikazzjoni għal tibdil fl-użu minn ħanut għal kafetterija, irriżulta mix-xhieda ta' **Oliver Magro**, ir-rappreżentant ġuridiku tal-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA), illum Awtorità tal-Ippjanar, li effettivament meta saret dik l-applikazzjoni[9] Emanuel Chetcuti kien iffirma li ma kellux oġġezzjoni għall-bidla fit-tabella tal-ħanut[10], u għalhekk lanqas oġġezzjona għall-bidla fl-użu. Hekk ukoll fir-rigward taż-żewġ applikazzjonijiet l-oħra dwar bidliet żgħar u bini ta' sular fuq, Oliver Magro xehed li fil-fatt kienet saret dik li tissejjaħ *certificate of ownership B form* fejn innotifikaw lill-istess Emanuel Chetcuti[11] biex jekk ikollu oġġezzjonijiet ikun jista' jressaqhom. Il-Qorti tosserva illi l-aħħar żewġ notifikazzjonijiet kienu datati 3 ta' Ġunju, 2008 u 26 ta' Marzu, 2009, meta l-istess Emanuel Chetcuti kien diġà miet. Indipendentement mill-fatt jekk s-soċjetà konvenuta kinetx taf b'dan jew le, jibqa' l-fatt illi din segwiet l-istruzzjonijiet fil-formoli tal-MEPA applikabbli għal tibdil f'post fejn l-applikanti ma jkunux is-sidien tiegħu.[12]

---

[9] *A fol.* 50 sa 56 tal-proċess.

[10] Vide *a fol.* 55 bidla fl-isem fuq it-tabella tal-ħanut minn 'Divo' għal 'Marmiton Cafè'.

[11] *A fol.* 79 u 80 re. it-tieni applikazzjoni tas-soċjetà konvenuta u *fol.* 81 u 82 re. it-tielet applikazzjoni.

[12] Kemm l-Kap. 356 u l-Kap. 504, li kienu jirregolaw l-iżvilupp fil-perjodu tal-applikazzjonijiet tas-soċjetà konvenuta, kienu għall-finijiet tal-liġi tal-ippjanar jiddefinixxu bħala sid anki lill-enfitewta, li għalhekk ma kellux għalfejn jimla l-*form B,* bħalma kien obbligat jagħmel min kien kerrej.

Illi d-direttur l-ieħor tas-soċjetà attriċi **Maria Gauci**[13] xehdet illi tiftakar lil missierha dejjem isemmi li l-kuntratt bejn il-partijiet kien għal 15-il sena, però hi ma kinitx preżenti meta sar il-kuntratt. Gauci tistqarr ukoll li ma kinitx taf li missierha kien ta l-permess tiegħu għall-bidla mill-ħanut kif kien qabel għall-kafetterija. Maria Gauci ppruvat toħloq dubju dwar dak li ġie miftiehem peress li l-ftehim kien sar bl-Ingliż, meta skont hi missierha ma kienx jifhem bl-Ingliż. Meta ġie mistoqsi in kontroeżami jekk jafx l-Ingliż, **John Chetcuti**, wieġeb li kien jaf bl-Ingliż, iżda qal li ma kienx qed isegwi sew x'kien qed jingħad waqt il-qari tal-kuntratt għax kien dieħel u ħiereġ minn ħdejhom meta kien qed isir il-kuntratt u għalhekk ma setax jgħid jekk meta l-avukat tal-fiduċja ta' missieru beda jaqra l-kuntratt bl-Ingliż, dan kienx spjegah lil missieru bil-Malti.[14]

Tqis illi bix-xhieda xejn konvinċenti ta' wlied Emanuel Chetcuti, dawn ma rnexxilhomx jippruvaw b'xi mod illi l-ftehim li kien ġie iffirmat mill-partijiet fil-21 ta' Jannar, 2004 ma kienx dak li missierhom effettivament ried u del resto kif diġà ngħad *"contra testimonium scriptum, testimonium non scriptum non aufetur".*

Illi jekk b'xi mod kien hemm sottintiż fix-xhieda ta' John Chetcuti u Maria Gauci xi dubju li l-avukat ta' fiduċja ta' missierhom kien daħak bih, filwaqt li din il-ħaġa qatt ma qaluha direttament in kontroeżami meta ġew

[13] *A fol.* 30 tal-proċess.
[14] *A fol.* 84 sa 87 tal-proċess.

mistoqsijin direttament mill-avukat tal-kontroparti, fi kwalunkwe każ lanqas f'din il-kawża mhuma qegħdin jattakkaw il-kuntratt minħabba xi element ta' qerq.

Illi dak illi jeħtieġ li jiġi stabbilit f'din il-kawża, irrispettivament mill-volontà tal-partijiet, jekk skont l-artikolu 1498 tal-Kap. 16, il-ftehim inkwistjoni għandux jitqies bħala kuntratt ta' enfitewsi, f'liema każ il-kuntratt kien null għax kuntratt ta' ċens irid isir *ad validatem* b'kuntratt pubbliku jew jekk l-imsemmi ftehim għandux jitqies bħala kuntratt ta' kiri, fejn mhuwiex rikjest illi jsir kuntratt pubbliku, f'liema każ dan il-kuntratt kien u jibqa' validu.

Illi l-artikolu 1498 tal-Kodiċi Ċivili jistipula:

> "1498. (1) Jekk fond jiġi mogħti għal iżjed minn sittax-il sena jew b'mod li l-konċessjonarju jista' jtawwal iż-żmien tal-konċessjoni għal iżjed minn sittax-il sena u, fil-każ il-wieħed jew l-ieħor, taħt kondizzjonijiet li jaqblu iżjed mad-disposizzjonijiet tal-artikoli li ġejjin f'dan it-Titolu milli ma' dawk dwar il-kuntratt ta' kiri, il-konċessjoni titqies li hija ta' enfitewsi, għalkemm il-partijiet ikunu tawha isem ta' kiri; u din il-konċessjoni hija nulla jekk tiġi magħmula xort'oħra milli b'att pubbliku.
>
> (2) Għall-kuntrarju, jekk fond jiġi mogħti b'titolu ta' enfitewsi, il-konċessjoni titqies li hija ta' enfitewsi, ikun kemm ikun qasir iż-żmien li għalih tiġi magħmula, u jkunu xi jkunu l-pattijiet li taħthom tkun saret."

Illi ż-żewġ partijiet fin-noti tas-sottomissjonijiet tagħhom jaqblu li biex ftehim jitqies bħala kuntratt ta' ċens u mhux ta' kera, irid ikun hemm kemm id-durata ta' aktar minn sittax-il sena kif ukoll il-kundizzjonijiet hemm kontenuti jkunu jixbhu aktar dawk ta' ċens milli dawk ta' kera. Però s-

soċjetà attriċi żżid tgħid illi jekk il-perjodu tal-konċessjoni jista' jiġġedded għal 75 sena, dan minnu nnifsu juri li din hija kundizzjoni ta' kuntratt ta' ċens.

Tqis però illi hu ċar mill-mod kif inhu redatt l-imsemmi artikolu 1498(1) tal-Kap. 16, il-kundizzjonijiet li juru li l-kuntratt hu aktar konsimili għal ċens milli għal kera jmorru lil hinn mill-fatt illi l-kuntratt hu għal aktar minn sittax-il sena. Minbarra l-element tad-durata twila tal-konċessjoni, irid ikun hemm elementi oħrajn li juru b'mod ċar li l-konċessjoni tkun tixbah aktar il-kuntratt ta' ċens milli l-kuntratt ta' kera. It-tul tal-konċessjoni, waħdu, mhux determinati għax ma hemm xejn fil-liġi li jżomm li tinħoloq kirja għal żmien twil ħafna. Ai termini tal-imsemmi artikolu 1498 tal-Kap. 16, l-ewwel rekwiżit huwa li l-kuntratt ikun għal aktar minn sittax-il sena jew jista' jiġġedded għal aktar minn sittax-il sena u (mhux jew) it-tieni rekwiżit huwa kundizzjonijiet oħra li jaqblu iżjed mad-dispożizzjonijiet tal-liġi li jirregolaw l-enfitewsi milli ma' dawk illi jirregolaw il-kiri.

Illi s-sentenza fl-ismijiet **John Formosa *et. vs.* Dr Georg Sapiano *et.***[15] li kienet tittratta ċirkostanzi simili għal dawk tal-każ *de quo,* daħlet fil-fond ta' dawn ir-rekwiżiti. F'dik il-kawża l-atturi kienu ppremettew:

> "Il-partijiet fis-16 ta' Jannar, 1999 kienu daħlu fi ftehim hekk imsejjaħ ta' kera għall-kera tal-fond ossija appartament Nru 145/9 Tower Road, Sliema liema kirja

[15] **John Formosa *et. vs.* Dr. Georg Sapiano *et.,*** P.A., 25.10.2004.

kienet stipulata għal sebgħin sena mis-16 ta’ Jannar, 1999 u dan skont l-iskrittura hawn eżibita u mmarkata Dokument A;

Għalhekk l-istess lokazzjoni setgħet tittawwal għall-perijodu iżjed twil minn ta’ sittax-il sena (16) għad-diskrezzjoni tal-kerrej;

It-termini ta’ dak il-ftiehem jixbħu iżjed il-kondizzjonijiet ta’ għoti ta’ enfitewsi milli ta’ dawk ta’ kirja u għalhekk għall-validità kien hemm meħtieġ il-kuntratt pubbliku;

Dak il-ftiehem ġie konkjus b’sempliċi skrittura privata u mhux b’kuntratt b’att pubbliku u għalhekk huwa null u invalidu fit-termini tal-Liġi.”

Illi f’dik il-kawża din il-Qorti kif diversament preseduta kienet ċaħdet it-talba b’dan il-mod:

“L-Artikolu (1498 tal-Kap. 16) in kwistjoni jgħid hekk:

> ‘Jekk fond jiġi mogħti għal iżjed minn sittax-il sena jew b’mod li l-konċessjonarju jista’ jtawwal iż-żmien tal-konċessjoni għal iżjed minn sittax-il sena u fil-każ il-wieħed jew l-ieħor taħt kondizzjonijiet li jaqblu iżjed mad-dispożizzjonjiet tal-Artikoli li ġejjin f’dan it-titolu (Fuq l-Enfitewsi) milli ma’ dawk dwar il-kuntratti ta’ kiri il-konċessjoni titqies li hija ta’ enfitewsi, għalkemm il-partijiet ikunu tawha isem ta’ kiri u din il-konċessjoni hija nulla jekk tiġi magħmula xorta oħra milli b’att pubbliku.’

Għalhekk f’dan is-sens għandu raġun il-konvenut li mhux biżżejjed li l-kuntratt ikun għal perijodu li jeċċedi s-sittax-il sena biex jiġi dikjarat li hu enfitewsi iżda hemm bżonn ukoll għal dan il-għan li l-kondizzjonijiet globali tal-kuntratt ikunu iktar jixħbu lil dawk ta’ enfitewsi milli ta’ lokazzjoni.

F’dan is-sens il-Liġi tagħna hija differenti minn dik Taljana per eżempju illi tassattivament tgħid li l-lokazzjoni ma tistax tingħata għal perijodu li jeċċedi t-tletin sena.

Ma hemmx għalfejn jingħad li legalment hemm differenza kbira bejn iż-żewġ kuntratti. Il-leġislatur kellu probabbilment żewġ raġunijiet għaliex illeġisla hekk l-artikolu fuq imsemmi, waħda raġuni fiskali u ċioè ried jevita li l-partijiet ma jħallsux boll billi minflok jikkuntrattaw enfitewsi jsemmu l-istess kuntratt lokazzjoni u barra minn hekk meta kuntratt ikollu ċertu tul hu importanti li jkun insinwat biex ma jkunx hemm il-periklu li l-iskrittura tintilef u ma tkunx disponibbli meta jinqala' l-każ. Hu x'inhu però hu ċar li mhux biżżejjed li jkun hemm perijodu li jeċċedi s-sittax-il sena biex isir b'att pubbliku taħt piena ta' invalidità.

Bażikament id-differenza bejn iż-żewġ kuntratti hija li fl-enfitewsi l-utilista hu meqjus bħala s-sid fil-perjodu enfitewtiku u għandu prattikament biss l-obligu li jħallas iċ-ċens fil-waqt li fil-lokazzjoni l-prinċipju jibqa' li s-sid jibqagħlu l-obbligazzjonijiet ta' sid u l-kerrej jista' biss juza l-oġġett mikri. Fil-fehma tal-Qorti għalhekk wieħed irid iħares lejn il-ftehim in kwistjoni fil-fond biex jara lil liema kuntratt dan jixbaħ l-iktar għaliex kif anke ingħad fil-kawża fl-ismijiet **Lorenzo Vella *vs.* Giuseppe Bugeja Bonnici** (18 ta' Novembru. 1948 Prim' Awla):

> 'Il-Liġi tagħna ma tagħmel ebda divjet ta' lokazzjoni itwal minn ċertu perjodi, ħlief fil-każ ta' użufruttwarji .... u pussessuri taħt titolu riżolubili ... .. Għalhekk il-lokazzjoni ta' fondi urbani u rustiċi tista' ssir għal kwalunkwe żmien, twil kemm ikun twil purkè jkun determinat u jkun jirriżulta minn att pubbliku jew minn skrittura privata jekk jeċċedi sentejn fil-każ ta' fondi urbani ...'

Għalhekk irid jiġi eżaminat jekk il-kondizzjonijiet tal-kuntratt in kwistjoni jixbħux iktar kuntratt ta' lokazzjoni jew ta' enfitewsi.

Kuntratt ta' lokazzjoni skont l-Artikolu 1526 tal-Kap. 16 huwa:

> 'Kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' ħaġa, għal żmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti tintrabat li tħallas għaliha.'

Kuntratt ta' enfitewsi skont l-artikolu 1494 hu kuntratt 'li bih waħda mill-partijiet ... tagħti lill-parti l-oħra, għal dejjem jew għal żmien bi ħlas ta' kull sena determinat jew b'ċens determinat illi din tal-aħħar tintrabat li tħallas lilha fi flus jew f'oġġetti bħala rikonoxximent tad-dominju... .'

Il-partijiet f'dan il-kuntratt ftehmu dwar il-kera pagabbli iżda għal perijodu li jiskadi fl-aħħar tas-sena 2004. Il-fatt li huma ftehmu li jiddiskutu żidiet ulterjuri ma jwassal għal xejn determinat. Għalhekk f'dan l-aspett, oltre s-sena msemmija, hemm element nieqes sija fir-rigward ta' kuntratt ta' lokazzjoni u sija għal dak ta' enfitewsi, iżda l-atturi m'humiex jitolbu n-nullità tal-kuntratt fuq din il-kawżali u għalhekk il-Qorti mhijiex se tikkumenta oltre.

L-obbligazzjonijiet tal-partijiet elenkati fil-kuntratt huma pjuttost limitati. Is-sid obbliga ruħu li jpoġġi kċina ġdida filwaqt li l-konvenuti obbligaw ruħhom illi jagħmlu ix-xogħlijiet l-oħra biex jirrendu l-fond abitabbli. Għalkemm is-solitu dan isir f'kuntratt ta' enfitewsi, ma hemm xejn fl-artikoli li jirrigwardjaw il-kera li jipprojbixxu klawsoli bħal dawn, anzi jsiru spiss. Anke l-klawsola li tipprojbixxi lill-konvenut li jissulloka ma hijiex projbita f'kuntratt ta' kiri għalkemm bħal dawk imsemmija iktar qabel, trid tissemma' fil-kuntratt għaliex jekk ma tiġix inkluża japplika l-kuntrarju.

Għalhekk jista' jingħad li l-kondizzjonijiet li ma humiex parti mill-kunċett ta' lokazzjoni xorta waħda jistgħu jkunu parti minn tali kuntratt jekk jitniżżlu u m'humiex projbiti mil-liġi fir-rigward. Mill-banda l-oħra mbagħad dik li l-konvenut ma jbiddilx id-destinazzjoni tal-fond hija indubbjament inkompatibbli ma' kuntratt ta' enfitewsi għaliex l-enfitewta huwa, fil-perijodu enfitewtiku prattikament is-sid.

Għalhekk in ġenerali ma hemm xejn fil-kuntratt li jindika li l-kondizzjonijiet huma tali li jixħbu iktar konċessjoni enfitewtika, ħlief li ż-żmien imsemmi ta' sebgħin sena huwa ċertament kbir u mhux normali għal kuntratt ta' kiri.

Biss ladarba l-liġi trid li barra l-element ta' tul ikun hemm elementi oħra, il-Qorti ma tistax takkolji t-talba attriċi, fuq il-kawżali proposta."

Illi l-Qorti tal-Appell[16] kienet fil-fatt ikkonfermat is-sentenza tal-qorti tal-prim'istanza:

"L-azzjoni tal-atturi hija bażata fuq l-artikolu 1498 tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artikolu jistipula li jekk ftehim ta' kera jista' jitwal għal iżjed minn sittax-il sena, u jkun mogħti taħt kondizzjonijiet li jaqblu iżjed ma' kuntratt ta' enfitewsi, il-konċessjoni titqies li hija enfitewsi u kwindi nulla jekk tiġi magħmula xort'oħra milli b'att pubbliku. Biex ftehim ta' kera jitqies wieħed ta' enfitewsi, iridu, għalhekk, jiġu sodisfatti żewġ kriterji: il-ftehim ikun jista' jitwal għal iżjed minn sittax-il sena, u l-ftehim ikollu kondizzjonijiet li jixbħu iżjed lid-dispożizzjonijiet li jirregolaw il-kuntratt ta' enfitewsi. Hu ċar li ż-żmien tal-konċessjoni, waħdu, mhux determinati għax ma hemm xejn fil-liġi li żżomm li tinħoloq kirja għal żmien twil ħafna. Kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Vella *vs.* Bugeja Bonnici** deċiża fit-18 ta' Novembru, 1948, "tista' sija b'att pubbliku kemm ukoll bi skrittura privata ssir il-lokazzjoni ta' fondi urbani jew rustiċi għal kwalunkwe żmien, twil kemm hu twil, basta li dan iż-żmien ikun, naturalment, determinat."

Hu importanti, għalhekk, li din il-Qorti teżamina l-kundizzjonijiet tal-ftehim sabiex tiddetermina n-natura ta' dak il-ftehim imsejjaħ "*lease agreement*". Wara li eżaminat l-iskrittura in kwistjoni, din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li l-ftehim, meħud fl-assjem tiegħu, ma jistax jitqies li jixbaħ kuntratt ta' enfitewsi. Hu veru li l-inkwilin ingħata d-dritt li jaljena l-lokazzjoni lil terzi, dritt ta' ċessjoni inerenti għall-kuntratt ta' enfitewsi, iżda l-inkwilin huwa projbit b'mod ċar milli (a) jbiddel id-destinazzjoni tal-fond; (b) jaffettwa tibdiliet strutturali irriversibbli, u (ċ) jissulloka l-fond lil terzi. Dawn huma drittijiet li huma konċessi awtomatikament bil-liġi lil enfitewta, u l-fatt li f'dan il-każ il-konvenuti ġew espressament mċaħħda milli jeżerċitaw dawn id-drittijiet jindika li l-ftehim huwa nieqes minn kundizzjonijiet li jxebbħuh mad-dispożizzjonijiet legali li jirregolaw ll-istitut ta' enfitewsi. Il-kundizzjonijiet imposti li, partikolarment, l-inkwilin ma jistax jikkonverti l-użu tal-fond għal wieħed, ngħidu aħna, kummerċjali, u ma jistax jagħmel fih xogħolijiet strutturali permanenti, huma kondizzjonijiet li aktar joqgħodu ma' kuntratt ta' lokazzjoni milli ta' enfitewsi.

[16] 13.04.2007.

B'kuntratt ta' enfitewsi, l-utilista jsir kważi proprjetarju tal-fond, bi dritt li jiżviluppah u jagħmel kull tip ta' użu li jrid minnu, u r-restrizzjonijiet miftiehma f'dan il-każ – għalkemm mhux eskluż li wieħed jinkludihom anke f'kuntratt ta' enfitewsi – jindikaw li dan il-ftehim fil-verità, m'għandux affinità ma' kuntratt "tipiku" ta' enfitewsi. Dak li jrid l-Artikolu 1498 huwa xebħ mal-provvediment legali li jirregolaw il-kuntratt, u mhux ma' xi kuntratt partikolari ta' enfitewsi fejn id-drittijiet legali tal-utilista jistgħu jiġu ristretti.

Il-Qorti tinnota wkoll li l-materja ta' tiswijiet tal-fond ma ġietx regolata fil-ftehim, u kwindi tibqa' materja regolata bil-liġi. Skont il-liġi, inkwilin mhux tenut għat-tiswijiet ta' natura straordinarja, waqt li wkoll skont il-liġi, utilista hu obbligat li jagħmel ir-riparazzjonijiet kollha neċessarji, bla differenza jekk l-istess ikunx ta' natura ordinarja jew straordinarja. Il-fatt li, f'dan il-każ, l-inkwilin ma ġiex mgħobbi b'obbligu li jagħmel anke it-tiswijiet straordinarji, ikompli juri li l-partijiet ma riedux joħolqu kuntratt li jixbah dak ta' enfitewsi.

Għalhekk, il-fatt li, nonostante ż-żmien twil li għalih il-konċessjoni saret, il-kondizzjonijiet l-oħra ma għandhomx in-natura ta' enfitewsi, ifisser li l-kuntratt jibqa' ta' lokazzjoni (ara **Saliba *vs.* Inguanez *et.*** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Marzu, 1941).

Il-ġurista **Francesco Ricci** ("Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile" Vol. VIII Titolo IV para. 13) f'kuntest simili jispjega li biex wieħed jiddeduċi n-natura ta' kuntratt, m'għandux jintrabat mal-isem li l-partijiet jagħtu lil dak il-ftehim iżda:

> *"dovrà ritenersi, essersi col contratto posta in essere una locazione anzichè un enfiteusi, ogni qual volta risulti essersi accordato un diritto personale e non già un diritto reale di disposizione relativo al fondo e, vice versa, il contratto dovrà ritenersi enfiteutico, qualora risulti che si è inteso frazionare il diritto di dominio, quantunque le espressioni del contratto si riferiscano a locazione".*

Ma jirriżultax, f'dan il-każ, li l-partijiet riedu jaqsmu d-drittijiet ta' proprjetà fuq il-fond in kwistjoni, u dak li ngħata lill-konvenuti appellati kien biss dritt personali ta' użu marbuta ma' kondizzjonijiet ta' lokazzjoni.

> Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi tiddisponi mill-appell interpost mill-atturi, billi tiċħad l-istess, u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż relattivi għal din l-istanza jitħallsu mill-atturi appellanti."

Illi fid-dawl ta' dawn il-prinċipji stabbiliti fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, jeħtieġ għalhekk illi ssir analiżi approfondita tal-klawsoli rilevanti tal-ftehim *de quo* kif ukoll ta' dawk il-klawsoli li skont in-noti ta' sottomissjonijiet studjati tal-partijiet jixbhu iżjed id-dispożizzjonijiet tal-liġi li jirregolaw kuntratti ta' enfitewsi milli d-dispożizzjonijiet tal-liġi li jirregolaw kuntratt ta' kiri, skont it-teżi rispettiva tal-kontendenti.

Illi s-soċjetà attriċi fis-sottomissjonijiet tagħha tagħmel riferiment għat-tibdil strutturali li sar mis-soċjetà konvenuta bħala wieħed mill-elementi li huma aktar konsimili ma' dak li jista' jagħmel enfitewta fl-ambitu ta' kuntratt ta' enfitewsi milli ma' dak illi jista' jagħmel kerrej ai termini ta' kuntratt ta' kiri. Imma t-tibdil strutturali li twettaq mis-soċjetà konvenuta ma sarx għax t-termini u l-kundizzjonijiet tal-kuntratt kienu hekk jippermettu, imma mar lil hinn minn dak stipulat fil-kuntratt. Evidentement l-azzjonijiet li jsiru minn xi parti f'kuntratt ma jiddefinixxux il-kuntratt. Kif diġà ngħad, fil-każ odjern it-tibdil li sar fl-użu tal-fond sar bir-rikonoxximent u bil-kunsens tas-soċjetà attriċi. Fil-każ tal-tibdil żgħir u l-bini tas-sular fl-arja ta' fuq il-fond, is-soċjetà konvenuta nnotifikat lis-sid (is-soċjetà attriċi) bħala parti mill-proċedura tal-permess tal-iżvilupp, biex jekk dan ikollu xi oġġezzjoni, hi ma tkunx tista' tipproċedi bl-applikazzjoni. Xi ħaġa li ma kienx

ikun hemm għalfejn issir li kieku s-soċjetà konvenuta kienet ċenswalista, għax l-liġi tal-ippjanar kienet tikkwalifika ċenswalist bħala sid u ma kienx hemm bżonn li ssir notifika lid-*directum domini.* Jekk jiġi eżaminat bir-reqqa, dan l-element għandu jitqies illi huwa iktar konsimili ma' dak li għandu jagħmel kerrej fl-ambitu ta' kuntratt ta' kiri milli mod ieħor.

Illi s-soċjetà attriċi tagħmel ukoll riferiment għall-parti mill-klawsola 9 tal-ftehim u ssostni illi l-ħlas stipulat jixbah bil-bosta l-jedd ta' lawdemju li huwa kkontemplat bħala part mid-dispożizzjonijiet tal-liġi li jirregolaw il-kuntratt ta' enfitewsi:

> *"9. LESSEES and their successors in title shall be allowed to sublet the PREMISES and/or assign the Lease unto third parties, provided that upon each and every subletting of the PREMISES and/or assignment of the Lease, the LESSOR shall receive a consideration equivalent to one (1) year's rent then current."*

Illi proprju dan il-punt ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **United Automobile Limited *vs.* A. Bonello Limited**[17]:

> "L-obbligazzjonijiet tal-partijiet elenkati fil-kuntratt huma pjuttost limitati. Il-kerrej obbliga ruħu li jħallas l-ispejjeż fiskali imposti jew li setgħu jiġu imposti fuq il-fond, kif ukoll il-liċenzji u permessi relattivi. Huwa kellu juża l-fond in konnessjoni man-negozju tiegħu. Huwa intitolat jissulloka l-fond kemm totalment u kemm parzjalment purkè jinforma lis-sid b'dan sebat ijiem qabel u jitħallas sena kera lis-sid.

[17] P.A., 13.11.2006.

Il-kerrej ma għandu ebda dritt jieħu kumpens tal-miljoramenti jew benefikati li jagħmel fil-fond.

Il-Qorti taqbel illi l-isem li jagħtu l-partijiet għall-ftehim ma hux rilevanti għaliex allura kull meta l-partijiet jindikaw il-ftehim bħala kera ebda parti ma tista' tattakka dak il-ftehim taħt l-Artikolu 1498. Ma hemmx dubbju li t-tul tal-kuntratt f'dan il-każ jixbaħ iktar lill-kuntratti ta' enfitewsi milli ta' lokazzjoni. Iżda kif ġià ingħad irid ikun hemm kondizzjonijiet oħra fl-istess ftehim illi jixbħu lil dawk ta' enfitewsi. Il-problema hi illi fil-prassi kummerċjali kondizzjonijiet li oriġ-inarjament kienu intiżi għall-enfitewsi bdew jiġu applikati f'kirjiet u dan minħabba esiġenzi tan-negozju li jirrikjedu li l-kerrej jieħu lura l-investiment li jkun għamel, u dawk tas-sid li jrid ikun ċert li jieħu kera tajba u fl-istess ħin ma jkollux l-isvantaġġi illi għandu l-kerrej minħabba l-liġijiet tal-kera. Eżempju klassiku hu d-dritt ta' sullokazzjoni. Dan hu espressament aċċettat mil-liġi f'każ ta' kera anzi jekk ma jiġix vjetat hu meqjus bħala miftiehem. Is-soċjetà attriċi qed issostni li ladarba dan hu aċċettat fil-ftehim ifisser li jixbaħ kuntratt ta' enfitewsi. Hu minnu li f'enfitewsi ma jistax jiġi vjetat id-dritt li l-fond jingħata in sub-enfitewsi iżda l-fatt li hu nkluż fil-kuntratt ma jfissirx *per se* li din hija xi ħaġa aljena għal kuntratt ta' lokazzjoni.

Is-soċjetà attriċi tindika dawn il-kondizzjonijiet bħala li jixħbu lill-kuntratt ta' enfitewsi iktar minn ta' lokazzjoni (oltre t-tul tal-kuntratt); il-ħlas tat-taxxi u liċenzji, l-użu tal-fond, il-miljoramenti, id-dritt ta' sullokazzjoni, u l-ħlas ta' sena kera f'każ ta' trasferiment. Il-Qorti tħoss li jekk il-kondizzjonijiet kollha jittieħdu flimkien, dawn jixbħu iktar dawk ta' kuntratt ta' enfitewsi milli ta' lokazzjoni. L-unika kondizzjoni li wieħed jista' jxebbaħ lill-kuntratt ta' lokazzjoni hu li l-użu tal-fond, għalkemm wiesgħa sew fis-sens kummerċjali, huwa però limitat għall-użu kummerċjali tal-istess kerrej, mentri f'konċessjoni enfitewtika ma jkun hemm limitazzjoni ta' xejn.

Madankollu kondizzjoni waħda ma jfissirx li l-Artikolu 1498 ma japplikax. Jekk wieħed jeżamina dan l-artikolu sew jara li jintuża l-kliem jaqblu iżjed u għalhekk il-leġislatur kellu f'moħħu l-preponderanza tal-kondizzjonijiet, li kif wieħed jista' jara huma palesament iktar kompatibbli ma' kuntratt ta' enfitewsi. Għall-Qorti l-iktar element importanti, barra dak taż-żmien, huwa l-kunċett ta' lawdemju li

> żgur hu kompatibbli mal-kuntratt tal-enfitewsi – infatti storikament dan il-kunċett kien intiż biex is-sub-enfitewta jirrikonoxxi manifestament id-dominju tad-direttarju u fl-istess ħin ikun hemm manifestazzjoni tar-rikonoxximent tal-istess sub-enfitewta. Bl-istess mod l-imposizzjoni tal-ħlasijiet kollha dovuti lill-Gvern taħt xi forma jew oħra fil-konfront tal-kerrej hu konsonanti ma' obbligazzjoni ta' sid jew enfitewta u mhux ta' kerrej. Ukoll *nonostante* dak li ngħad fuq, huwa minnu li llum il-ġurnata l-libertà ta' sullokazzjoni ma tantx hija karatteristika ta' kuntratt ta' lokazzjoni."

Illi s-soċjetà attriċi, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, targumenta illi l-imsemmija klawsola 9 tal-kuntratt mertu tal-kawża, hija ta' natura enfitewtika billi qed tippermetti ċessjoni tal-kirja u/jew sullokazzjoni b'mod illimitat, u qed tipprovdi għal pagament li huwa ekwivalenti għal lawdemju fil-kuntratt ta' ċens.

Illi min-naħa tagħha s-soċjetà konvenuta tikkontendi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha illi ai termini tal-iskrittura *de quo*, iċ-ċessjoni tal-kirja jew is-sullokazzjoni huma permessi sakemm is-soċjetà attriċi tirċievi korrispettiv (*consideration*) ekwivalenti għal sena kera.
Tqis illi l-klawsola 9 tal-iskrittura *de quo* ma tagħtix dritt inkondizzjonat ta' ċessjoni u/jew sullokazzjoni, iżda tassoġġetta tali dritt għall-ħlas ta' korrispettiv ekwivalenti għal sena kera lil-lokatur. Il-klawsola testendi d-dritt għall-kumpens anki għall-każijiet fejn ikun hemm trasferiment ta' ishma fil-kumpannija esponenti. Il-punt kruċjali huwa li l-ebda ċessjoni u/jew sullokazzjoni ma tkun permissibbli jekk ma jitħallasx il-korrispettiv pattuwit lis-sid.

Illi aktar fundamentali minn hekk, iżda, fiż-żmien meta saret l-iskrittura ta' lokazzjoni *de quo* ma kien jeżisti l-ebda impediment fil-liġi fuq id-dritt ta' ċessjoni tal-inkwilinat u/jew sullokazzjoni, b'hekk l-argument kollu tas-soċjetà attriċi jiġi fix-xejn. Il-limitazzjoni fuq id-dritt ta' ċessjoni u/jew sullokazzjoni kienet tapplika għall-kirjiet regolati mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda billi l-lokazzjoni *de quo* saret wara l-1 ta' Ġunju. 1995, il-Kap. 69 ma japplikax għaliha.[18] Bl-istess mod, illum, wara l-emendi introdotti permezz tal-Att Numru X tal-2009, il-Kodiċi Ċivili jillimita d-dritt ta' ċessjoni u ta' sullokazzjoni permezz tal-artikolu 1614. Iżda, l-iskrittura ta' lokazzjoni *de quo* saret qabel dawn l-emendi, għalhekk għandha tapplika l-liġi kif kienet dak iż-żmien sabiex jiġi stabbilit jekk l-iskrittura inkwistjoni, meta saret, kelliex *indole* lokatizja jew altrimenti waħda enfitewtika.

Illi l-artikolu 1614 tal-Kodiċi Ċivili, qabel l-emendi riportati bl-Att Numru X tal-2009, kien jipprovdi s-segwenti:

> "1614. (1) Il-kerrej għandu jedd li jissulloka l-ħaġa, jew li jċedi l-kiri tagħha, meta din is-setgħa ma tkunx ġiet lilu mneħħija fil-kuntratt."

Illi għalhekk, sakemm ma kienx jingħad mod ieħor fil-kuntratt lokatizju, l-inkwilin kellu dritt ta' ċessjoni u ta' sullokazzjoni *ex lege.* Ċertament ma jistax jingħad li l-iskrittura *de quo,* meta kienet qed tippermetti ċessjoni u/jew sullokazzjoni versu konsiderazzjoni pagabbli lis-sid, kienet qed

[18] *Vide* artikolu 46(1) tal-Kap. 69.

tipprovdi għal xi ħaġa li tmur lil hinn minn dak kontemplat mill-Kodiċi Ċivili. Anzi, l-iskrittura *de quo* kienet qed tagħti dritt ta' ċessjoni u ta' sullokazzjoni soġġett għal-limitazzjoni li kellu jitħallas korrispettiv lis-sid, b'mod illi kienet qed tkun aktar restrittiva mill-Artikolu 1614.

Illi s-soċjetà attriċi targumenta li l-korrispettiv pagabbli lis-sid fuq kull ċessjoni u/jew sullokazzjoni, ai termini tal-klawsola numru 9 tal-iskrittura *de quo,* huwa ekwiparabbli għal lawdemju. Meta tgħid hekk, is-soċjetà attriċi iżda qiegħda effettivament tikkonfondi l-kunċett ta' lawdemju.

Illi l-lawdemju fil-kuntratt ta' enfitewsi jissejjaħ id-dritt tad-direttarju sabiex huwa jkun obbligat jirrikonoxxi utilista ġdid flok l-utilista preċedenti – *vide* f'dan is-sens **Ivor John Zammit *vs.* Henry Bosco Calleja *pro. et. noe.*** [19] Fi kliem ieħor, il-lawdemju huwa meħtieġ għall-finijiet ta' rikonoxximent tal-utilista jew sub-utilista l-ġdid, iżda n-nuqqas ta' ħlas tal-lawdemju ma jipprekludix lill-utilista milli jidħol f'ċessjoni tal-utile dominju jew f'kuntratt ta' sub-enfitewsi. Il-korrispettiv stipulat fil-klawsola numru 9 tal-iskrittura *de quo* huwa konċettwalment distint minn lawdemju billi tali korrispettiv, a differenza mill-lawdemju, huwa meħtieġ bħala rekwiżit essenzjali sabiex tkun tista' ssir ċessjoni tal-kirja jew sullokazzjoni. Tqis għalhekk illi l-klawsola 9 tal-iskrittura *de quo* hija kjarament ta' natura lokatizja.

[19] Koll. **Vol. LCXXVIII.ii.1**, 19.01.1994.

Tqis illi s-soċjetà konvenuta ssostni wkoll li l-imsemmi kuntratt hu konsimili għal-lokazzjoni għax mid-definizzjoni stess tal-lokazzjoni[20] u tal-enfitewsi[21], jidher li l-kuntratt mhux qed jikkonċedi l-utile dominju. Apparti dan il-klawsola 3 tal-kuntratt tillimita l-lokazzjoni għal użu kummerċjali konsimili għall-artikolu 1554(a) tal-Kapitolu 16[22], mentri utilista f'kuntratt ta' ċens mhuwiex limitat fl-użu tal-fond soġġett għaċ-ċens

Tqis illi d-dritt ta' spezzjoni tal-fond mill-konċedent fi klawsola 4, hi kundizzjoni li wieħed isibha normalment f'kuntratt ta' lokazzjoni.

Tqis illi fl-iskrittura *de quo* t-tiswijiet u manutenzjoni ordinarja huma a karigu tal-inkwilin filwaqt li dawk straordinarji huma a karigu tas-sid, li hija wkoll kundizzjoni li normalment tinstab f'kuntratt ta' lokazzjoni.

Tqis illi t-termini ta' kif jista' jitkeċċa l-inkwilin skont klawsola 10(a) tal-kuntratt bejn il-partijiet, ċjoè f'każ li ma jitħallsux żewġ skadenzi kera, hi konsimili għal kuntratt ta' lokazzjoni għad-differenza minn kuntratt ta' ċens fejn hu rikjest nuqqas ta' ħlas għal tliet snin biex wieħed jipproċedi għal xoljiment ta' ċens.

---

[20] "1526. (1) Il-kiri ta' ħaġa hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' ħaġa, għal żmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti l-oħra tintrabat li tħallas lilha. (2) Jistgħu jingħataw b'kiri kull xorta ta' ħwejjeġ korporali, mobbli jew immobbli."

[21] "1494. (1) L-enfitewsi hija kuntratt li bih waħda mill-partijiet li jikkuntrattaw tagħti lill-parti l-oħra, għal dejjem jew għal żmien, fond, bi ħlas ta' kull sena determinat jew b'ċens determinat, illi din tal-aħħar tintrabat li tħallas lilha, fi flus jew f 'oġġetti, bħala rikonoxximent tad-dominju. (2) Id-dispożizzjonijiet ta' dan it-Titolu jgħoddu għal kull enfitewsi, ukoll meta ċ-ċens ikun ġie meqjus fuq il-valur tal-frottijiet tal-fond."

[22] "1554. Il-kerrej għandu jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja, u għall-użu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx kemm ftehim fuq dan, għall-użu li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkostanzi."

Tqis illi skont klawsola 10(ċ) tal-kuntratt *de quo*, is-sid jista' jkeċċi lill-inkwilin f'każ li l-post jibqa' abbandunat, a kuntrarju ta' xi jseħħ f'kuntratt ta' enfitewsi fejn post jista' jitħalla abbandunat basta fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika jingħata lura lis-sid fi stat tajjeb.

Tqis illi fil-kuntratt mertu tal-kawża l-arja tal-fond *de quo* ġiet eskluża mill-konċessjoni, filwaqt li f'kuntratt ta' ċens, l-arja tiġi inkluża fil-konċessjoni enfitewtika.

Tqis illi l-iskrittura *de quo* tekwipara trasferiment lil terzi tal-maġġoranza tal-ishma fis-soċjetà konvenuta għal ċessjoni jew sullokazzjoni tal-kirja. Din hija karatteristika ta' kuntratt ta' lokazzjoni, kif spjegat fl-artikolu 1614 (3) tal-Kodiċi Ċivili.

Tqis ukoll illi klawsola 12 tal-iskrittura *de quo* tassoġġetta t-termini u l-kundizzjonijiet tal-konċessjoni għad-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili li jirregolaw il-kuntratt ta' kiri u għall-Att XXXI tal-1995 li jirrigwarda unikament il-kuntratt ta' kiri. Dan ifisser *inter alia* li s-soċjetà li ngħatat il-konċessjoni tgawdi mid-dritt ta' preferenza ai termini tal-artikolu 1590 *et seq*. tal-Kodiċi Ċivili li evidentement ma japplikax fil-kuntratt ta' enfitewsi.

Tqis finalment illi l-ftehim mertu tal-kawża fl-assjem tiegħu huwa konsimili għal kuntratt ta' kera u li għalhekk seta' jsir b'sempliċi skrittura privata u

għaldaqstant il-ftehim *de quo* mhuwiex null kif ġie reklamat mis-soċjetà attriċi.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet suesposti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta, tiċħad it-talbiet tas-soċjetà attriċi, bl-ispejjeż kontra l-istess soċjetà attriċi.

Moqrija.