QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 9 ta' Gunju, 2020

Numru

Rikors Numru 632/12TA

Central Mediterranean Development Corporation Limited (C 453)

vs

Joseph Camilleri, karta ta' identita numru 412756M

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Ġuramentat tas-Soċjetá Attriċi ppreżentat u maħluf minn Albert Mizzi li permezz tiegħu premettiet u talbet is-segwenti:-

"1. Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin datat 5 ta' Lulju 1991 – Dok. M1 – l-konvenut akkwista b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja boathouse numru għoxrin (20), formanti parti mill-art magħrufa bħala "Il-Wied ta' Għajn Żejtuna", Santa Maria Estate, limiti tal-Mellieħa, soġġetta għal ċens annwu u temporanju ta' ħames Liri Maltin (Lm5) pagabbli lis-soċjeta` attriċi.

2. Illi fost il-kondizzjonijiet kontrattwali l-enfitewta skont klawsola 7 għandu l-obbligu illi "*The boathouse may not be used for residential or commercial purposes but shall be used exclusively as a boathouse or store*;

3. Illi kuntrarjament għall-obbligazzjoni imsemmija preċedentement fil-klawsola numru 7, il-konvenut qiegħed juża l-istess boathouse għal skopijiet ta' abitazzjoni;

4. Illi din il-vjolazzjoni kontrattwali ġiet ikkonfermata permezz ta' sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili ċitazzjoni numru 1341/2010 MC fl-ismijiet Central Mediterranean Development Corporation Limited vs Joseph Camilleri deċiża fl-4 ta' Ottubru 2011 – Dok. M2;

5. Illi skond klawsola tnax (12) tal-kuntratt eżibit bħala Dok. M1 – "*If the purchaser or his heirs or assignees … fail to perform or observe any covenant or condition herein contained, then in every such case this sub-emphyteutical concession shall be resolved 'ipso jure' and it shall be lawful for the sub direct owner at any time to re-enter and take possession of the boathouse …*"

6. Illi stante li hemm sentenza li tiddikjara li l-konvenut kiser il-klawsola numru sebgħa (7) tal-kuntratt sub-enfitewtiku tal-5 ta' Lulju 1991.

Għaldaqstant is-soċjeta` rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

(i) Tiddikjara xolt il-kuntratt ta' sub-enfitewsi ai termini tal-kondizzjonijiet indikati fil-kuntratt oriġinali, u stante din ir-rexissjoni tal-kuntratt tordna li fi żmien qsir u perentorju, l-konvenut jirrilaxxja lura f'idejn is-soċjeta` rikorrenti l-boathouse numru għoxrin (20), f'Santa Maria Estate, limiti tal-Mellieħa.

Bl-ispejjeż u l-konvenut imħarrek għas-subizzjoni, u b'riżerva għal kull azzjoni li tispetta lis-soċjeta` rikorrenti għal kontravenzjoni perdurata u kontinwata jew xort'oħra tal-konvenut skond l-imsemmi kuntratt."

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-Konvenut Joseph Camilleri preżentata u maħlufa minnu li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"(1) Illi fl-ewwel lok, l-esponenti m'għandux iwieġeb għat-talbiet attriċi, billi l-obbligazzjoni li fuqha tinbena din l-azzjoni qatt ma ġiet assunta minnu, iżda hija obbligazzjoni ta' natura personali assunta mill-awtur tiegħu fid-dritt sub-enfitewtiku mertu tal-kawża, u għalhekk, peress illi jistgħu jiġu ċeduti biss id-drittijiet, u mhux l-obbligazzjonijiet, huwa għandu jiġi meħlus minn din il-kawża;

(2) Illi fit-tieni lok, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, is-soċjeta` attriċi għandha tipprova li għandha relazzjoni ġuridika ma' l-esponenti, billi fin-nuqqas ta' l-għarfien tagħha ta' l-esponenti bħala l-utilista l-ġdid tal-proprjeta` mertu tal-kawża, jiġi ċertament nieqes id-

dritt t'azzjoni tagħha fil-konfront tiegħu kif esperit permezz ta' din il-kawża;

(3) Illi fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-pretensjoni tas-soċjeta` attriċi hija estinta bil-preskrizzjoni ai termini ta' l-Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili;

(4) Illi l-kuntratt tad-9 ta' Novembru 1963 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino ma jikkontemplax espressament ir-riżoluzzjoni jew rixessjoni tal-konċessjoni sub-enfitewtika fl-eventwalita` tal-ksur tal-kondizzjoni bħal dik stipulata fil-klawżola 12 imsemmija mis-soċjeta` attriċi anzi kif jirriżulta fil-mori tal-kawża ma teżisti ebda limitazzjoni dwar użu tal-proprjeta oriġinarjament akkwistata mis-soċjeta` attriċi aċċetto użu mmorali jew kontra t-tagħlim tal-Knisja Kattolika f'Malta;

(5) Illi mingħajr preġudizzju għas-*suespost*, *noncio*` li s-sentenza imsemmija mis-soċjeta` attriċi (Ċit. nru 1341/2010 MC fl-ismijiet: '*Central Mediterranean Development Corporation Ltd vs Joseph Camilleri*' deċiża fl-4 ta' Ottubru, 2011), fil-mori tal-kawża ser jirriżulta li l-konvenut kien u għadu jagħmel użu mill-fond *de quo* għad-dgħajsa tiegħu;

(6) Illi ukoll mingħajr preġudizzju għas-*suespost*, fil-mori tal-kawża ser jirriżulta li s-soċjeta` attriċi, *noncio*` il-kuntratt ta' subenfitewsi relattiv, aċċettat li tirrinunzja għal kwalsiasi limitazzjoni fuq l-użu, anzi espressament ikkonċediet u rrikonoxxiet id-dritt ta' użu tal-fond bħala residenza u dan lil diversi terzi fl-istess inħawi;

(7) Illi mingħajr preġudizzju għas-*suespost* u fi kwalunkwe każ, skond il-ġurisprudenza nostrana, is-soċjeta` attriċi messha fl-ewwel lok talbet li jiġi prefiss terminu sabiex l-eċċipjent jirrimedja għal ksur u mbagħad fin-nuqqas, titlob ir-risoluzzjoni tal-konċessjoni;

(8) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta` attriċi, li hija minn issa nġunta in subizzjoni."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tas-6 ta' Frar 2020 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Novembru 1963 (a' fol 183), is-Soċjetá Attriċi akkwistat mingħand il-Knisja ta' Malta b'titolu ta' enfitewsi temporanja artijiet magħrufa bħala "Il-Wied ta' Għajn Żejtuna", Santa Marija Estate fil-limiti tal-Mellieħa, taħt il-kundizzjonijiet hemm espressi (ara fol 185 et seq).

2. B'kuntratt datat 4 ta' Marzu 1976 (a' fol 39), is-Soċjetá Attriċi ikkonċediet b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja favur ċertu Joseph Cassar żewġ *boathouses* bin-numru 19 u 20 mibnija fuq l-art akkwistata mis-Soċjetá Attriċi bil-kuntratt oriġinali tad-9 ta' Novembru 1963. Din il-konċessjoni sub-emfitewtika ġiet magħmula u aċċettata taħt numru ta' kondizzjonijiet ġodda fosthom dik bin-numru 7 (a' fol 41) li "*The boathouse shall not be used for residential or commercial purposes, but shall be used exclusively as a boathouse or store*".

3. In virtù ta' kuntratt datat 5 ta' Lulju 1991 (a' fol 4), Joseph Cassar trasferixxa l-konċessjoni sub-emfitewtika temporanja tal-*boathouse* numru 20 favur il-Konvenut Joseph Camilleri. Dan taħt numru ta' kundizzjonijiet identiċi għal dawk imposti fil-kuntratt tal-4 ta' Marzu 1976 li bih Joseph Cassar akkwista l-konċessjoni sub-emfitewtika. Fost dawn il-

kundizzjonijiet hemm imposta l-klawżola numru 7 li l-boathouse m'għandhiex tintuża għal skopijiet kummerċjali jew ta' abitazzjoni.

4. Fid-29 ta' Diċembru 2010, is-Soċjetá attriċi stitwiet proċeduri kontra l-konvenut għal dikjarazzjoni ta' ksur tal-obbligazzjoni stipulata fil-klawżola numru 7. Permezz ta' Sentenza tal-Prim Awla mogħtija fl-4 ta' Ottubru 2011 fl-ismijiet premessi (a' fol 8), din il-Qorti kif diverżament presjeduta, laqgħet it-talbiet tas-Soċjetá Attriċi u ddikjarat li l-Konvenut kiser l-obbligazzjoni imposta fil-klawżola msemmija.

5. Permezz ta' dawn il-proċeduri, is-Soċjetá Attriċi qiegħda issa titlob lil din il-Qorti sabiex "*Tiddikjara xolt il-kuntratt ta' sub-enfitewsi ai termini tal-kondizzjoniijet [7 u 12] indikati fil-kuntratt oriġinali, u stante din ir-rexizzjoni tal-kuntratt tordna li fi żmien qasir u perentorju, l-konvenut jirrilaxja lura f'idejn is-soċjetá rikorrenti l-boathouse numru għoxrin (20), f'Santa Maria Estate, limiti tal-Mellieħa.*"

Punti ta' Liġi

6. It-talba attriċi hija waħda għal xoljiment tal-kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanja minħabba nadempjiment tal-obbligi da parti tal-Konvenut in forza tal-kuntratt datat 5 ta' Lulju 1991. Bħala konsegwenza għal din ir-rexizzjoni, s-Soċjetá Attriċi qed titlob ir-rilaxx lura f'idejha tal-boathouse numru 20, f'Santa Marija Estate, limiti tal-Mellieħa.

7. Is-Soċjetá Attriċi qiegħda għalhekk tipprevalixxi ruħha mir-rimedju kkontemplat fl-artikolu 1069(1) tal-Kodiċi Ċivili billi titlob ir-resoluzzjoni tal-kuntratt tal-5 ta' Lulju 1991 minħabba inadempjiment ta' kundizzjoni riżoluttiva kif imfissra fl-artikolu 1066. F'dan il-każ, il-kundizzjoni riżoluttiva hija dik espressa fil-klawżola 7 tal-kuntratt (ara wkoll il-paragrafu 15 tan-nota tas-soċjetá attriċi a' fol 128).

8. Fil-każ ta' kuntratti enfitewtiċi li huma regolati b'dispożizzjonijiet speċjali taħt it-Titolu VIII tal-Kodiċi Ċivili, r-rimedju tar-resoluzzjoni u d-devoluzzjoni tal-fond favur il-konċedent huwa kontemplat biss tlett każijiet speċifiċi stipulati fl-artikoli 1517, 1518 u 1519 tal-Kodici Civili. Dawn huma, meta l-utilista jonqos li jħallas iċ-ċens għal tlett snin jew f'ammont ekwivalenti, meta l-fond ikun ġie konsiderevolment deterjorat jew meta il-ħall tal-kuntratt ikun soġġett għal xi kundizzjoni espressament kontemplata fil-kuntratt.

9. Iżda permezz tal-artikolu 1499(2) tal-istess Kodiċi, "*il-partijiet jistgħu jagħmlu bħala kondizzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi kull patt li jidhrilhom li jaqbel, basta li ma jkun hemm xejn fih li hu kuntrarju għal-liġi.*" Għalhekk, azzjoni għall-hall ta' kuntratti enfitewtiċi minħabba inadempjenza ta' kundizzjoni kuntrattwali li ma taqax taħt l-istanzi kontemplati fl-artikolu 1517 u 1518 u hija biss proponibbli meta l-kundizzjoni riżoluttiva tkun waħda espressa bil-mod kif kontemplat fl-artikolu 1067 tal-Kodiċi Ċivili. Dan ifisser li l-kundizzjoni għandha tkun marbuta b'mod espress mal-ħall

tal-konċessjoni enfitewtika. Fi kliem ieħor, il-kundizzjoni trid tkun "espressa fit-termini li jekk tavvera ruħha, ikun hemm dekadenza jew xoljiment" tal-konċessjoni enfitewtika (**Malta Enterprise Corporation ġja l-Malta Development Corporation vs Heritage Developments Limited**, **Qorti Ċivili Prim' Awla, 30 ta' Novembru 2017**).

10. Min naħa l-oħra, hekk kif jiddisponi l-artikolu 1499(3), "*jekk ma jkunx hemm ftehim xort' oħra, għandhom jiġu mħarsa r-regoli li jinsabu fl-artikoli li ġejjin.*" Isegwi li ksur ta' kundizzjoni li ma hiex marbuta b'mod espress mar-riżoluzzjoni tal-konċessjoni enfitewtika ma twassalx għar-rexxissjoni tal-istess konċessjoni. Dan sakemm il-kundizzjoni m'hijiex waħda miż-żewġ każijiet kontemplati fl-artikolu 1517 u 1518 tal-Kodiċi Ċivili.

11. Il-Qorti tal-Appell fil-kawża **Mario Blackman vs Kevin Micallef et** datata 29 ta' April 2016, fil-fatt irriteniet is-segwenti:

"*l-ligi tal-enfitewsi taht it-Titolu VIII tat-Tieni Taqima tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, tiddisponi zewg kazijiet specifici meta ghandha tapplika d-dekadenza u cioe` (i) fil-kaz li ma jithallasx ic-cens ghal tliet snin (Artikolu 1517 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) u (ii) meta c-censwalist ikun halla l-fond jitgharraq hafna (Artikolu 1518 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Dawn ir-regoli jeskludu l-applikazzjoni tar-regoli generali ta' kundizzjoni rizoluttiva tacita.*

*Dan il-punt gie dibatut funditus f'diversi sentenzi ohra ta' din il-Qorti fosthom dik tal-**25 ta' April, 2008, fl-ismijiet Id-Direttur ta' l-Artijiet v. Grand Hotel Excelsior**, fejn fiha saret referenza estensiva ghal sentenza ohra simili u cioe` dik ta' **Cole v. Grixti deciza fit-23 ta' Novembru, 1962**, filwaqt li nghad:*

> *"Din il-Qorti, wara studju ta' l-istitut ta' l-enfitewsi, osservat illi: "hija nklinata li tirritjeni, u fil-fatt tirritjeni illi, in tezi generali, fid-difett ta' stipulazzjoni espressa, ir-rizoluzzjoni ta' kuntratt ta' enfitewsi jew subenfitewsi ma tinghatax ghan-nuqqas ta' adempiment ta' l-obligu tal-benefikati."*
>
> "*Din il-Qorti, f'dik il-kawza, ghamlet studji approfondit ta' din il-kwistjoni u din il-Qorti ma tarax il-htiega li toqghod tirrepeti dak li qalet f'dik is-sentenza, u qieghda, pero` taghmel ampia riferenza ghall-analizi kritika li ghamlet din il-Qorti f'dik is-sentenza in sostenn ta' dan il-principju li din il-Qorti, kif issa komposta, taqbel mieghu.*
>
> "*Din il-Qorti tista' tindika biss li anke f'dawk il-pajjizi fejn l-obbligu ta' benefikati hu impost bil-ligi, il-guristi u d-duttrina huma konkordi fis-sens li ksur ta' dak l-obbligu, fin-nuqqas ta' patt espress, ma jwassalx ghat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika.*
>
> "*Din il-Qorti, fil-fatt, kienet nisslet dan l-argument minn din ic-cirkostanza.*

"*Issa, l-argument tal-Qorti hu dan. Jekk, skont id-dottrina fuq citata, il-patt kommissorju tacitu tar-rizoluzzjoni tal-kuntratt ta' enfitesi japplikax fil-kaz ta' inadempjenza ta' l-obbligu tal-benefikati f'sistema ta' ligijiet fejn dak l-obbligu hu ta' essenza tal-kuntratt u mpost espressament mill-istess ligi, oltre talvolta, anki mill-konvenzjoni, "quanto magis" ma ghandux japplika fis-sistema tal-ligi taghna, fejn dak l-obligu jezisti biss jekk ikun espressament assunt fil-konvenzjoni, u meta hu hekk assunt jikkostitwixxi biss patt accessorju, u mhux ta' l-essenza tal-kuntratt.*"

"*Din il-Qorti, fis-sentenza msemmija, ghamlet diversi argumenti ohra in sostenn tal-principju minnha enuncjat, fosthom illi, li kieku kellu jigi applikat dan il-patt kommissorju tacitu, "il-komminatorja tal-kaducita` tigi applikata ghall-infrazzjonijiet bilfors anqas essenzjali u fondamentali minn dawk li ghalihom il-ligi specjali tikkommina dik il-piena; per dippju` dik il-komminatorja tigi applikata b'mod aktar sever, cioe` minghajr ebda hlas tal-benefikati, billi dan ma jsirx hlief fil-kaz ta' devoluzzjoni fil-kazijiet kontemplati fl-Art. 1605 u 1606, u minghajr ir-rimedji l-ohra moghtija lill-kredituri ta' l-enfitewta u persuni ohra interessati fl-Art.1608.*"

"*Din l-istess posizzjoni giet addotata minn din il-Qorti (dejjem diversament komposta) fil-kawza "***Fenech Pace v. Sciberras***" **deciza fid-29 ta' Jannar, 1965***, u aktar ricenti fil-kawza "***Camilleri noe v. Zammit et.***"*, **deciza fit- 28 ta' April, 2000.*** *F'din l-ahhar kawza, din il-Qorti ikkonfermat illi:*

> "*l-patt kommissorju tacitu ma japplikax ghall-kuntratt tac-cens. L-azzjoni ghar-risoluzzjoni tal-kuntratti enfitewtici u demolizzjoni tal-fondi minhabba inadempjenza ta' obbligu kuntrattwali b'kuntratt ta' enfitesi, fin-nuqqas ta' patt risoluttiv espress, ma tikkompetix lill-koncedent skont il-ligi u l-azzjoni lilu kompetenti hija talvolta ohra u cioe` dik li tesigi li l-konvenut jigi kkundannat biex jadempixxi l-obbligazzjoni li huwa assuma fil-kuntratt u in difett tirrendih responsabbli ghad-danni."*

"*Kwindi, l-aggravju tas-socjeta` konvenuta, in kwantu dirett kontra t-tieni talba attrici, jimmerita li jigi akkolt. In kwantu u sa fejn l-ewwel Qorti laqghet l-ewwel talba attrici, l-aggravju mhux fondat peress li, kif intwera, hija kompetenti lid-direttarju l-azzjoni sabiex jesigi li l-konvenut jigi kkundannat biex jadempixxi l-obbligazzjoni li huwa assuma fil-kuntratt.*" (ara wkoll **Albert Mizzi għan-nom ta' Central Mediterranean Development Coporation Ltd vs Luggi Fernarnd Gislenus et**, Qorti tal-Appell, 29 ta' Jannar 2010)

12. Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji legali su esposti, din il-Qorti trid qabel kull konsiderazzjoni oħra tiddetermina jekk il-kundizzjoni stipulata fil-klawżola numru 7 tal-kuntratt tal-5 ta' Lulju 1991 tikkwalifikax bħala kundizzjoni riżoluttiva espressa jew inkella kundizzjoni riżoluttiva taċita.

13. Fis-sentenza **Mario Blackman vs Kevin Micallef et** su ċitata, il-Qorti tal-Appell spjegat li "*Il-patt jitqies espress meta x-xoljiment (kif jghidu xi whud, anke minghajr htiega ta' dikjarazzjoni gudizzjarja) isehh awtomatikament mal-verifika tal-kundizzjoni (ara* ***Ricoinvest Ltd vs Catherine Ripard*** *deciza minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fl-10 ta' Mejju, 2006).*

Kif inghad ukoll f'sentenza ohra ta' din il-Qorti tad-29 ta' Jannar, 1965, fl-ismijiet: ***Romeo Giulia Fenech Pace et vs Francis Sciberras:***

"Biex il-patt jinghad espress, dak li jkun ried jigi stipulat espressament MHUX biss l-obbligu ghall-ghoti jew ghemil ta' xi haga (fil-kaz prezenti l-obbligu li jinbnew il-benefikati) izda r-rizoluzzjoni ta' jew dekadenza tal-kuntratt jekk dak l-obbligu ma jigix adempit."

14. Applikat dan l-insenjament ma hemmx dubju li fil-kuntratt de quo il-kundizzjoni stipulata fil-klawżola numru 7 hija waħda riżoluttiva li ġiet espressa b'dak stipulat fil-klawżola 12 tal-istess kuntratt. Skont din il-klawżola, "*if purchaser…fail to perform or observe any covenant or condition herein contained, then in every such case this sub-*

emphyteutical concession shall be resolved 'ipso iure' (automatically) and it shall be lawful for the subdirect owner at any tme to re-enter and take possession of the boathouse without prejudice to any right of action which the sub-direct owner may have".

15. Ladarba l-klawżola 12 tistipula x'għandu jiġri fil-każ ta' inadempiment tal-obbligazzjonijiet assunti fil-kuntratt, il-kundizzjoni stipulata fil-klawżola numru 7 għandha titqies bħala kundizzjoni riżoluttiva espressa li jwassal għax-xoljiment awtomatiku mal-verifika tal-kundizzjoni hekk kif jiddisponi l-artikolu 1067 tal-Kodiċi Ċivili.

16. Il-Konvenut jilqa' għal din l-azzjoni billi jissolleva eċċezzjonijiet kemm preliminari kif ukoll fil-mertu.

17. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari, il-Konvenut jinsisti li l-obbligazzjoni li fuqha tinbena din l-azzjoni hija waħda ta' natura personali assunta mhux minnu iżda mill-awtur tiegħu fid-dritt sub-enfitewtiku mertu tal-kawża.

18. Kif ġie kemm il-darba ribadit, "*L-azzjoni personali hi dik li tigi ezercitata kontra l-individwu personalment li jkun obbligat li jaghti, jaghmel jew ma jaghmelx haga, sabiex jigi kkundannat jadempixxi l-obbligazzjoni tieghu; u f'dina l-ispeci ta' azzjoni l-oggett taghha principali hija l-persuna, mentri l-haga hija l-oggett ulterjuri u sekondarju; mentri l-azzjoni reali ma titnisselx minn obbligu personali tal-konvenut, imma minn*

dritt li l-attur ikollu fuq il-haga reklamata, indipendentement minn kwalukwe obbligazzjoni personali tal-konvenut, b'mod li dina l-azzjoni tigi ghalhekk dejjem ezercitata, tkun min tkun il-persuna li tippossjediha" (**Salvatore Farrugia vs Giuseppe Farrugia**, Qorti Ċivili Prim'Awla, 4 ta' Ottubru 1955).

19. Applikat dan l-insenjament il-Qorti mal-ewwel tikkonkludi li din l-eċċezzjoni ma hiex sostenibbli. L-azzjoni odjerna tinkwadra ruħha perfettament fil-parametri tal-artikolu 310(d) tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu jikkwalifika bħala immobbli "*kull azzjoni biex tittieħed jew tintalab lura ħaġa immobbli jew xi wieħed mill-jeddijiet*" imsemmija fl-istess artikolu kif fil-fatt. Tabilħaqq l-azzjoni attriċi hija limitata għall-ħall tal-kuntratt enfitewtiku u għaldaqstant ma tħalli l-ebda dubju fuq in-natura purament reali tal-istess. Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari (ara f'dan is-sens **Paul Carmel Borg et vs John Abela et, Qorti Ċivili Prim' Awla per Imħallef Philip Sciberras, 28 ta' Marzu 2003**).

20. It-tieni eċċezzjoni hija wkoll waħda ta' natura preliminari. Permezz tagħha il-Konvenut jissolleva n-nuqqas ta' relazzjoni ġuridika bejnu u bejn is-Soċjetá Attriċi.

21. Fin-nota tagħha is-Soċjetá Attriċi tissottometti li r-relazzjoni ġuridika tagħha tidher mill-istess kuntratt ta' akkwist tal-konvenut, partikolarment fi klawsola 14. Din il-klawżola tistipula li l-konċessjoni sub-emfitewtika

għandha tibqa' suġġetta għat-termini u kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt oriġinali tad-9 ta' Novembru 1963 (ara para 10 a' fol 126).

22. Is-Soċjetá Attriċi kwotat ukoll is-sentenza ta' **Paul Carmel Borg et vs John Abela** ġia ċitata. Din is-sentenza iċċitat sentenza oħra tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **John Cutajar vs Peter Auilina et datata 19 ta' Ġunju 2001**. F'dik is-sentenza l-Qorti tal-Appell tgħallem li "*Ir-relazzjoni ġuridika bejn id-direttarju u l-utilista tinħoloq ex lege appena l-akkwirent ikun akkwista l-utile dominju mingħand l-enfitewta*". Il-Qorti sejset din il-konklużjoni fuq dak dispost fl-artikolu 1509 tal-Kodiċi Ċivili (ara nota para 12 a' fol 127).

23. Is-Soċjetá Attriċi ċċitat ukoll dik il-parti tas-sentenza mogħtija fl-4 ta' Ottubru 2011 fil-proċeduri stitwiti mis-Soċjetá Attriċi stess kontra l-istess Konvenut għal dikjarazzjoni ta' ksur tal-obligazzjoni stipulata fil-klawżola numru 7 tal-kuntratt in kwistjoni. F'dawk il-proċeduri l-Konvenut kien ukoll issolleva, inter alia, din l-istess eċċezzjoni. Il-Qorti diverżament presjeduta ċaħdet din l-eċċezzjoni wara li, b'referenza għall-artikolu 1512 u għas-sentenza ta' **John Cutajar vs Peter Aquilina** ġia ċitata supra, kkonkludiet is-segwenti:

"*Illi Joseph Camilleri, mindu akkwista dan is-subutli dominju, illum qed ihallas ic-cens direttament lid-direttarju. Bil-hlas tac-cens direttament lis-socjeta' attrici li accettatu kif jidher mir-ricevuti ta' cens esebiti sar ir-*

rikonoxximent implicitu mid-dominus tas-subistilista l-gdid u b'hekk hemm relazzjoni guridika diretta bejn il-partijiet" (ara nota para 13 a' fol 127).

24. Mill-atti ta' din il-kawża ma jirriżultax jekk il-Konvenut huwiex qed iħallas iċ-ċens lid-direttarju Soċjetá Attriċi jew jekk ġiex rikonoxxut bħala l-utilista l-ġdid mill-istess direttarju. Iżda, applikat l-insenjament tas-Sentenza ta' **John Cutajar vs Peter Aquilina** ċitata mis-Soċjetá Attriċi, dan ma jinnewtralizzax il-fatt illi bil-kuntratt tal-5 ta' Lulju 1991 il-Konvenut sar l-utilist il-ġdid "*u allura, qua akkwirenti, daħ*[al] *fl-obbligazzjonijiet legali versu l-padrun dirett kif hekk jiddisponi l-Artikolu 1509(2) tal-Kodiċi Ċivili;*" (**Anthony Abela et vs Joseph Abela et, Qorti Ċivili Prim' Awla per Imħallef Philip Sciberras, 27 ta' Jannar 2003**).

25. Fis-sentenza tal-4 ta' Ottubru 2011, il-Qorti diverżament presjeduta bl-istess mod irrikonoxxiet li "*In materja ta' dritt jinghad illi r-relazzjoni guridika bejn id-dominus u s-subenfitewta tezisti anki b'mod indirett fil-kuntratti ta' subenifitewsi anki meta ma hemmx rikonoxximent tas-subenfitewta mid-dominus peress li l-artikolu 1509 stess jistipula illi avolja ma jkunx sar rikonoxximent, is-subenftiewta hu responsabbli lejn id-dominus ghal hlas tac-cens u hsara ghal perjodu li l-istess subenfitewta jkollu fil-pussess tieghu l-fond. Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.*"

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tiċħad ukoll din l-eċċezzjoni.

26. Permezz tat-tielet u l-aħħar eċċezzjoni preliminari, il-Konvenut issolleva l-preskrizzjoni kwintennali taħt l-artikolu 1224 tal-Kodiċi Ċivili.

27. Fil-paragrafu 15 tan-nota tagħha (a' fol 128), is-Soċjetá Attriċi tissottometti li "*din il-preskrizzjoni ma tapplikax għal din l-azzjoni stante li hawn is-soċjetá esponenti mihiex qegħda titlob r-rexizzjoni ta' kuntratt iżda qegħda titlob ix-xoljiment jew ir-risoluzzjoni tal-konċessjoni minhabba inadempjenza kontrattwali.*"

28. Kif ġie kemm il-darba ritenut, "*l-gurisprudenza interpretattiva taghmel distinzjoni ad ezempju, bejn kazijiet ta' rexxissjoni ta' kuntratt (annullabilita`) u dawk ghad-dikjarazzjoni ta' nullita` assoluta; u tinsenja li l-artikolu 1224 (tal-Kodici Civili) ma japplikax ghall-kazijiet ta' nullita` ghax filwaqt li dan l-artikolu "si tratta di azione di rescissione di un obligazione" li necessarjament tippresuponi l-ezistenza ta' obbligazzjoni, in-nullita` assoluta necessarjament teskludi l-ezistenza totali tal-obbligazzjoni* ***("Psaila vs Psaila", A.C. 1876 – Vol. VII.632; "Spiteri vs Soler" A.C. 1937 Vol. XXXIX.i.1087; u "Saliba vs Saliba" A.C. 1950 Vol. XXXIV.i.79; "United Automobile Limited vs A. BonelloLimited", P.A. – 23 ta' April 2004****).*

Hawnhekk huwa utili li ticcita d-dottrina imsemmija fis-sentenza preliminari taghha u cioe`:

Baudry-Lacantineri, fit-Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile jiddeskrivi l-att inezistenti f'"quello che si concreta in fatto ma manca l'esistenza legale - e' una semplice parvenza d'atto."

"La distinzione fra contratti inesistenti e contratti annullabili e' capitale e conduce a conseguenze pratiche della massima importanza. L'annullamento d'un contratto non puo'verificarsi se non per effetto di una sentenza che lo pronunzi espressamente dietro domanda di colore cui la legge accorda l'azione di nullita. Non occorre invece rivolgersi al gudice per la disoluzione di un contratto inesistente. Se il giudice interviene (e' cio puo' divenir necessario in caso di contestazione)"ufficio suo deve pero' ridursi a constatare il fatto dell'inesistenza del contratto e a dedurne le conseguenze." (emfasi mizjuda).

Fl-istess tema, l-awtur Torrente (Manuale di Diritto Privato, para 146) jikteb "Inoltre la nullita` sempre per la ragione gia' detta, puo' essere rilevata anche di ufficio, cioe, senza bisogno di domanda o eccezione di parte, dal giudice. (art 1421) rilevabilita' di ufficio della nullita)." (enfasi mizjuda)." (**Michelangelo Cutajar et vs Nicholas Cutajar et**, **Qorti Ċivili Prim' Awla, 30 ta' Novembru 2017**).

29. L-artikolu 1061(1) tal-Kodiċi Ċivili espressament jistipula li "*Il-kondizzjoni meta sseħħ għandha effett retroattiv.*" Speċifikament, l-artikolu 1066(1) jiddetta li "*Il-kondizzjoni riżoluttiva hija dik illi, meta sseħħ,*

tħoll l-obbligazzjoni, u terġa' tqiegħed il-ħwejjeġ fl-istess stat bħal kieku l-obbligazzjoni ma kienet ġiet qatt magħmula." (sottolinear tal-Qorti).

30. F'dan il-każ, il-Konvenut naqas li jonora l-kundizzjoni riżoluttiva fil-kuntratt sub-enfitewtiku tal-5 ta' Lulju 1991, hekk kif ġie dikjarat fis-Sentenza tal-4 ta' Ottubru 2011 li issa għaddiet in ġudikat. Għaldaqstant u b'applikazzjoni ta' dawn l-artikoli, ladarba seħħet kundizzjoni riżoluttiva espressa, l-konċessjoni sub-enfitewtika mogħtija lill-Konvenut bil-kuntratt tal-5 ta' Lulju 1991 inħallet ai termini tal-artikolu 1067 u għandha titqies li qatt ma ġiet magħmula. (Ara f'dan is-sens **Helen Schembri et vs Alpine Travel Limited, Qorti tal-Appell, 28 ta' Settembru 2012**).

31. Il-konċessjoni enfitewtika tal-5 ta' Lulju 1991 hija għalhekk nulla u mhux annullabli. Fid-dawl tal-insenjament ġurisprudenzjali supra, l-artikolu 1224 tal-Kodiċi Ċivili ma japplikax għall-każijiet ta' nullitá kontemplati fl-artikolu 1069. Isegwi li l-Konvenut ma jistax jinvoka l-preskrizzjoni taħt dan l-artikolu. Għaldaqstant anke din l-eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

32. In kwantu għar-raba' eċċezzjoni fil-mertu, il-Qorti mill-ewwel tqis li din hija legalment insostenibbli. Hekk kif kien diġa ikkunsidrat iktar kmieni f'din is-Sentenza, il-fatt li l-kuntratt oriġinali tad-9 ta' Novembru 1963 ma jikkontemplax espressament ir-riżoluzzjoni tal-konċessjoni enfitewtika bħal ma tikkontempla l-klawżola 12 stipulata fil-kuntratti sub-enfitewtiċi tal-5 ta' Lulju 1991 u l-4 ta' Marzu 1976, bl-ebda mod ma jeżonera lill-

Konvenut mill-obbligi supplimentari legalment pattwiti skont l-artikolu 1499(2) tal-Kodiċi Ċivili. Kif ukoll diġa ġie kkunsidrat, bil-kuntratt tal-5 ta' Lulju 1991, il-Konvenut għoġbu jidħol fl-obbligazzjonijiet legali hemm espressi versu s-soċjetá attriċi, qua l-padrun dirett tal-boathouse in kwistjoni, hekk kif jiddisponi l-Artikolu 1509 tal-istess Kodiċi. Għaldaqstant huwa marbut b'dawn il-kundizzjonijiet bl-obbligu li josservahom u jeżegwihom. Anke din l-eċċezzjoni għalhekk qiegħda tiġi miċħuda.

33. Permezz tal-ħames eċċezzjoni, il-Konvenut qed jistieden lil din il-Qorti tiddetermina jekk kisirx l-obbligazzjoni imposta fil-klawżola 7 tal-kuntratt tal-5 ta' Lulju 1991. Fis-Sentenza tal-4 ta' Ottubru 2011 din il-Qorti diverżament presjeduta iddikjarat għall-motivi hemm espressi li l-Konvenut fil-fatt kiser l-obbligazzjoni stipulata fil-klawsola numru 7 tal-kuntratt imsemmi, li biha l-Konvenut ma setax juża l-fond għal skopjijiet kummerċjali jew ta' abitazzjoni iżda bħala boathouse biss. Din is-sentenza tikkostitwixxi ġudikat. Il-Qorti għaldaqstant tiċħad din l-eċċezzjoni billi hija prekluża milli tqisha ladarba l-mertu tagħha huwa diġa determinat u għalhekk eżawrit b'Sentenza oħra.

34. In kwantu għas-sitt eċċezzjoni, din ma hiex pruvata u lanqas b'xi mod sostanzjata. Kif ġie kemm-il darba ribadit, "*jinsab affermat in linea ta' principju illi "rinunzja tacita ghandha tigi interpretata tant restrittivament illi mill-fatti li minnhom dik ir-rinunzja trid tigi dezunta ma tkunx tista'*

*tingibed kongettura ohra hlief il-proprozitu evidenti tar-rinunzja. Hemm bzonn li din tirrizulta minn att jew kumpless ta' atti li jissupponu necessarjament fir-rinunzjant l-intenzjoni li huwa jabdika d-dritt tieghu. (***Ara Michele Tabone et vs Emmanuel Sammut nomine, Prim' Awla, Qorti Ċivili, 10 ta' Ottubru, 1950 u Paul Zarb et vs Emanuel Ellul et, Qorti tal-Appell (Inferjuri), 3 ta' Ottubru 2008**).

35. M'hemm xejn fl-atti li b'xi mod juru li s-Soċjetá Attriċi "*aċċettat li tirrinunzja għal kwalisiasi limitazzjoni fuq l-użu*" kif qiegħed jeċċepixxi l-konvenut b'din l-eċċezzjoni. Il-Konvenut naqas ukoll milli b'xi mod jipprova il-kumplament tal-eċċezzjoni li s-Soċjetá Attriċi "*espressament ikkonċediet u rrikonoxxiet id-dritt ta' użu tal-fond bħala residenza u dan lil diversi terzi fl-istess inħawi*". Dan il-fatt waħdu xorta ma huwiex biżżejjed biex tistabilixxi rinunzja bil-mod kif insenjat fis-sentenza appena ċitata. Anzi mill-kumpless tal-atti joħorġu sinjali ċari kif deskritti mis-Soċjetá Attriċi stess fil-para 20 tan-nota (a' fol 131) li juru li fil-fatt bil-kontra huwa l-każ. Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad ukoll din l-eċċezzjoni.

36. Permezz tas-sebgħa u l-aħħar eċċezzjoni, il-Konvenut jinsisti li *"skont il-ġurisprudenza nostrana,s-soċjetá attriċi messha fl-ewwel lok talbet li jiġi prefiss terminu sabiex l-eċċipjent jirrimedja għal ksur u mbagħad, fin-nuqqas, titlob ir-risoluzzjoni tal-konċessjoni*". Fil-veritá il-ġurisprudenza nostrana tistabbilixxi l-oppost ta' dak hawn eċċepiet. Fis-

sentenza **Victor Chetcuti vs Joseph Farrugia** deċiża fis-6 ta' Ottubru 2000, il-Qorti tal-Appell għarfet is-segwenti:

"*l-Art.1069 jiddisponi hekk: "meta l-kondizzjoni risoluttiva sew dik maghmula espressament (kif hi dik taht ezami) kemm dik li titqies bhala maghmula (li hija dik tacita), tkun ghal kaz li fih wahda mill-partijiet tonqos ghall-obligazzjoni taghha (kif hi wkoll f`dan il-kaz, fejn hu ppruvat li l-inkwilin kien inadempjenti), il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita (f`dan il-kaz is-sid konvenut appellat) – tista` taghzel, jekk il-kondizzjoni ssehh (kif sehhet f`dan il-kaz) jew li titlob il-hatt tal-kuntratt jew li ggieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni meta dan ikun possibbli". F`kull kaz il-konvenut seta` jigi kkundannat ghall-hlas tad-danni. <u>L-Art.1069 hu biss fakoltattiv ghall-parti offiza dwar liema rimedju legali seta` jipproponi kontra l-parti li ma tkunx esegwiet l-obbligazzjoni taghha</u>. Id-dicitura ta` dawn iddisposizzjonijiet applikabbli ghall-fatti taht ezami hi tant cara, univoka u kategorika li ma thalli l-ebda lok ghal dubbju jew htiega ta` interpretazzjoni.*" (sottolinear ta' din il-Qorti).

37. Fl-għażla tagħha li titlob il-ħall tal-kuntratt ta' sub-enfitewsi flok li tiġi eżegwita l-obbligazzjoni, is-Soċjetá Attriċi mxiet perfettament in linea ma' dak dispost fl-artikolu 1069 tal-Kodiċi Ċivili. Din l-eċċezzjoni għalhekk ma treġix u għaldaqstant hija miċħuda.

38. Pero' huwa minnu ukoll, li artikolu 1519 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

"**1519**. *(1) Fil-każijiet imsemmija fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, il-padrun dirett jista' fl-istess waqt jitlob il-ħall tal-enfitewsi u l-ħlas taċ-ċnus magħluqa.*

(2) Iżda l-qorti tista', f'kull wieħed minn dawn il-każijiet, tagħti lill-konvenut żmien moderat, skont iċ-ċirkostanzi, għall-ħlas taċ-ċnus magħluqa, jew għat-tiswijiet meħtieġa, u dak iż-żmienjista', għal raġuni tajba, jiġi mtawwal għal żmien moderat ieħor.

(3) Id-dispożizzjonijiet tas-subartikoli ta' qabel dan għandhom japplikaw ukoll f 'kull każ li fih il-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament għal kwalunkwe raġuni, u għandhom hekk japplikaw ukoll jekk il-ftehim jeskludi l-għoti ta' xi żmien.

(4) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li teħtieġ il-ħlas ta' xi ċens jew xi somma oħra li ma jkunux dovuti, sew għaliex it-talba għalihom tkun waqgħet bi preskrizzjoni sew għal xi raġuni oħra."

39. Subartiklu 3 tal-imsemmi artiklu jagħti ukoll lill-Qorti s-setgħa li tikkonċedi żmien raġjonevoli biex l-utilista jsaffi n-nuqqas bl-istess mod taż-żewġ istanzi imsemmija fl-artikoli 1518 u 1517. Pero` din hija setgħa diskrezzjonali tal-Qorti wara li tqies iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ.

40. F'dan ir-rigward il-Qorti qieset li l-Konvenut kien diġa' ben avviżat li kiser il-kundizzjonijiet tal-konċessjoni emfitewtika bis-Sentenza tal-Prim Awla fuq indikata tal-4 ta' Ottubru 2011. Din il-kawża ġiet intavolata fl-20

ta' Ġunju 2012. Ir-risposta ġuramentata ġiet presentata fis-26 ta' Settembru 2012. B'dana kollu, flok ħataf l-opportunita' li jottempera ruħu ma' dik il-kundizzjoni fid-dawl tas-Sentenza imsemmija, il-Konvenut ħalla kollox kif kien.

41. Li kieku laħaq għamel il-modifikazzjonijiet konformament mal-obbligazzjoni mertu ta' din il-Kawża qabel ma bdew dawn il-proċeduri, din il-Qorti setgħet tkun f'posizzjoni, għalkemm dejjem tibqa' diskrezzjonali, li tapplika l-effetti tal-artiklu 1519(3) tal-Kodiċi Ċivili b'mod favorevoli. Mhux biss ma għamilx hekk, talli fis-sebgħa eċċezzjoni tiegħu qiegħed jippretendi li din il-Qorti tiċħad it-talbiet attriċi għaliex naqset milli titlob li jingħatalu żmien biex ikun jista' jottempera ruħu mal-obbligazzjonijiet tiegħu, meta kif intqal qabel, kellu ż-żmien kollu biex jagħmel dan u ma għamlux qabel ma bdiet din il-Kawża. Din il-Qorti għandha għalfejn tippreżumi, li l-istat tal-affarijiet għadhom kif kienu anke qabel l-ewwel Sentenza, sal-mument ta' din is-Sentenza.

42. Għalhekk , fid-dawl ta' dawn il-konstatazzjonijiet magħmula, din il-Qorti ser tirrifjuta li teżerċita l-fakolta` lilha mogħtija taħt artiklu 1519(3) tal-Kodiċi Ċivili.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant u għar-raġunijet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Konvenut Joseph Camilleri;

Tilqa' t-talba attriċi u tiddikjara xolt il-kuntratt ta' sub-enfitewsi ai termini tal-kondizzjonijiet indikati fil-kuntratt oriġinali, u stante din ir-rexizzjoni tal-kuntratt tordna u tikkundanna lill-Konvenut sabiex fi żmien tlett (3) xhur perentorji mid-data ta' din is-Sentenza, jirrilaxxja f'idejn is-Soċjeta' Attriċi l-boathouse numru għoxrin (20), f'Santa Marija Estate, limiti tal-Mellieħa.

L-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-Konvenut Joseph Camilleri.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur