QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 29 ta' Marzu, 2021

Numru 3

Rikors Numru 943/17TA

Mario (K.I. 154871M) u Geraldine (K.I. 411373M) konjugi Gatt

vs

Anna Cassar (K.I. 396158M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-Atturi konjugi Gatt li permezz tiegħu jippremettu u jitolbu is-segwenti:

"1. Illi r-rikorrenti kienu jghixu gewwa d-dar b'zewg bibien numru 6 u 7, Saint Mary Street, Haz-Zebbug, Malta wara li dan il-fond inghata lilhom b'titolu ta' donazzjoni skont l-Att tat-12 ta' Novembru 2008 (anness u mmarkat bhala Dok A);

2. Illi l-fond hawn indikat huwa propjeta tal-intimata u kien ghand l-esponenti b'titolu ta' cens;

3. Illi fiz-zmien li l-esponenti ghamlu jghixu f'din id-dar, dawn irrangaw il-fond kollu mill-gdid kif ukoll ghamlu diversi benefikati fl-imsemmi fond, liema benefikati jikkonsistu f'xogholijiet ta' zebgha tal-fond kollu, xiri ta'

madum u kamra tal-banju, xiri ta' ghamara, bibien u kif ukoll hlasijiet ghal komunikazzjoni u installar ta' dawl u ilma;

4. Illi llum il-gurnata c-cens fuq dan il-post ghalaq u l-esponenti gew imkeccija minn darhom mill-intimata;

5. Illi bl-agir taghha, l-intimata qed taghmel arrikkiment indebitu u dana ghaliex ir-rikorrenti spiccaw biex hargu spejjez ghal benefikati li llum qed jitgawdew mill-istess intimata;

6. Illi minkejja li interpellata sabiex jaghmlu tajjeb ghall-flus li nefqu ir-rikorrenti, l-intimata baqghet inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

7. Illi b'dan l-agir ir-rikorrenti soffrew danni;

Tghid ghalhekk l-intimata ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:-

1. Tiddikjara li r-rikorrenti ghamlu diversi benefikati konsistenti f'zebgha tal-fond, xiri ta' ghamara, xiri ta' kamra tal-banju, xiri ta' bibien u installar ta' dawl u ilma fil-propjeta` tal-intimata numru 6 u 7, Saint Mary Street, Haz Zebbug, Malta – liema benefikati qed jitgawdew esklussivament mill-istess intimata;

2. Tiddikjara li peress li r-rikorrenti baqghet ma thallasx ta' dawn il-benefikati, l-intimata qed taghmel arrikkiment indebitu;

3. Tillikwida jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi, il-valur fi flus li l-intimata ghandha thallas lir-rikorrenti tal-benefikati li huma ghamlu fil-fond numru 6 u 7, Saint Mary Street, Haz Zebbug, Malta;

4. Tordna lill-intimata thallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat;

5. Tordna l-hlas ta' danni hekk kif likwidati.

Bl-ispejjez, bl-imghax legali u b'hekk l-intimata minn issa tibqa' ngunta ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Anna Cassar li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet is-segwenti:

"1. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. L-atturi rrilaxxjaw il-fond mertu ta' din il-kawza, 6 u 7, Triq Santa Marija, Zebbug, minn jeddhom, wara li ammettaw it-talbiet tal-eccepjenti fil-

kawza fl-ismijiet **Anna Cassar vs Mario Gatt et** (Rikors Guramentat numru 184/2015LSO), ghab-bazi ta' liema ammissjoni din il-Qorti, diversament presjeduta, laqghet dawk it-talbiet tal-esponenti, fis-sentenza taghha moghtija fit-8 ta' Ottubru 2015, u li ghaddiet f'gudikat.

3. F'dik il-kawza, l-atturi prezenti ammettew bla rizerva li kienu qed jokkupaw dan il-fond minghajr titolu validu fil-ligi, wara li kienet skadiet il-koncessjoni enfitewtika li kellhom, u ghalhekk accettaw li jizgombraw minn dan il-fond u jirrilaxxjawh battal favur l-eccepjenti kif kienu obbligati fi tmiem dik il-koncessjoni.

4. Bis-sentenza msemmija, l-atturi kienu gew kundannati jikkonsenjaw ic-cwievet tal-fond battal fil-31 ta' Jannar 2016, fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u bil-kontijiet inkluzi dawl u ilma mhallsa.

5. F'kull kaz u minghajr pregudizzju, mhux minnu li l-eccepjenti arrikkiet ruhha ghad-dannu tal-atturi minghajr kawza gusta. Ghall-kuntrarju, l-atturi naqsu milli jirritornaw dan il-fond fi stat tajjeb kif kienu obbligati jaghmlu, bil-ligi u bis-sentenza fuq imsemmija.

6. F'kull kaz ukoll, l-atturi kienu obbligati bil-ligi li, fi tmiem il-koncessjoni enfitewtika li kellhom, irroddu lura dan il-fond lill-eccepjenti sid bil-miljoramenti kollha li setghu ghamlu fih.

7. Kuntrarjament ghal dak allegat minnhom, l-atturi mhux talli ma hallewx miljoramenti indebiti fil-fond ga okkupat minnhom, imma ghall-kuntrarju raddewh lura lill-eccepjenti bi hsarat ingenti, b'dannu car u volut ghaliha.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti u dokumenti kollha tal-Kawża;

Semgħet ix-xhieda tal-partijiet u dik imressqa minnhom;

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet;

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

1. L-Atturi kienu għixu f'dar li għandha żewġ bibien bin-numri 6 u 7, Saint Mary Street, Ħaż-Żebbuġ, Malta. L-imsemmi fond ġie akkwistat mill-

Atturi permezz ta' Att ta' donazzjoni tat-12 ta' Novembru 2008 fl-atti tan-nutar Patricia Vella Haber. Id-donazzjoni kienet tikkonsisti fl-utile dominju temporanju għaż-żmien li kien fadal minn 21 sena li bdew jiddekorru fis-16 ta' Marzu 1993. (ara dok a' fol 11)

2. Iċ-ċens ta' dan il-fond għalaq u l-Atturi kellhom joħorġu mid-dar inkwistjoni bis-saħħa ta' Sentenza mogħtija minn din il-Qorti presjeduta mill-Imħallef Lorraine Schembri Orland fl-ismijiet premessi tat-8 ta' Ottubru 2015 (ara a' fol 8 tal-atti tal-kawża imsemmija allegat ma' dawn l-atti).

3. L-Atturi għidu li li kemm damu joqgħodu f'din id-dar irranġaw kull fejn kien hemm bżonn u wettqu fih diversi benefikati. Fost dawn xogħolijiet kien hemm dawk ta' żebgħa, xiri ta' madum, kamra tal-banju, xiri ta' għamara, bibien, u kif ukoll installazzjoni ta' sistemi ġodda ta' dawl u ilma.

4. Permezz ta' din il-Kawża l-Atturi qegħdin jirriklamaw l-ispejjes li għamlu f'dan il-post abbażi tal-prinċipju ta' arrikament indebitu.

Punti ta' liġi

5. Il-punt ta' liġi involut f'din il-kawża mad-daqqa t'għajn huwa wieħed pjuttost sempliċi. Kif għidu fir-rikors tagħhom l-Atturi stress, huma qegħdin jesperitaw l-azzjoni ta' arrikament indebitu magħrufa ukoll din l-azzjoni bħala dik ta' *de rem inverso.* Sa ftit taż-żmien ilu, dan l-Istitut tal-liġi kien regolat mill-ermenewtika lokali. Fuq skorta ta' dawn is-Sentenzi, permezz

ta' Att numru VII tal-2007, il-leġislatur introduċa l-artikolu 1028A tal-Kodiċi Ċivili li jistipula s-segwenti:

"1) Min, mingħajr kawża ġusta, jarrikkixxi ruħu għad-dannu ta' ħaddieħor għandu fil-limiti tal-arrikkiment iħallas lura ujikkumpensa għal kull tnaqqis patrimonjali li setgħet sofriet dik il-persuna.

(2) Jekk l-arrikkiment huwa ta' oġġett determinat, dak li rċevih huwa marbut li jagħti lura l-oġġett in natura jekk dan ikun għadujeżisti fil-mument tat-talba"

6. Qabel l-introduzzjoni ta' dan il-prinċipju fil-Kodiċi Ċivili bl-Att fuq imsemmi kif fuq diġa' aċċennat, il-Qrati kienu jisiltu din ix-xorta ta' azzjoni mit-tagħlim antik tal-**Pomponio (L. 206 fr. de regulis juris)**, "*iure naturae aequum est, neminem cum alterius detrimento et injuria fieri locupletiorem"*.

7. Meta l-leġislatur tagħna daħħal statutorjament dan il-prinċipju huwa rabtu ma' dawk ix-xorta ta' obbligazzjonijiet, li huma differenti minn dawk imnissla mill-kuntratt, mid-delitt jew mill-kważi-delitt. B'dana kollu bħal fl-Istituzzjonijiet tal-liġi appena imsemmija, l-arrikkiment indebitu hu meqjus bħala sors ieħor ta' obbligazzjoni.

8. Il-ġurisprudenza dejjem klassifikat din l-azzjoni bħala waħda sussidjarja. Li jfisser, li konċettwalment hu rimedju *in subsidium* li jista' jiġi invokat biss meta l-fattispecie tal-każ joħolqu żbilanċ patrimonjali bejn il-

partijiet, u ma hemm ebda rimedju disponibbli ordinarju u ġenerali fil-liġi biex jirrettifka dan l-iżbilanċ. Din l-interpretazzjoni restrittiva illum hija kodifikata f'Artikolu 1028B. Għalhekk jekk kien hemm xi azzjoni oħra naxxenti minn xi Istitut ieħor tal-liġi bħal dawk imsemmija aktar 'l fuq, l-element ta' sussidjarjeta' ma jkunx sodisfatt u azzjoni bħal din ma tkunx esperibbli (Ara s-**Sentenzi fl-ismijiet "Rokku Bugeja -vs- George Micallef", Qorti tal-Kummerċ, 16 ta' Marzu 1950 u "Joseph Cachia -vs- Yellow Fun Limited", Appell Inferjuri, 10 ta' Ottubru, 2005**).

9. Huwa element indispensabbli għall-eżerċizzju ta' din l-azzjoni li sabiex din tkun proponibbli, ma jistax *per impliciter* it-talba attrici tkun bażata fuq titolu partikolari għaliex, kif dottrinalment profess, "*l'azione generale di arricchimento si differenzia da ogni altra azione sia per presupposti che per limiti oggettivi ed integra una azione autonoma per diversita` di 'causa petendi' rispetto alle azioni fondate su titolo negoziale. Siffatta specificita` del titolo dell'azione di indebito arricchimento fa si che la questione della sua individuazione esorbita dai limiti della mera qualificazione della domanda originariamente formulata*" (**Trabucchi "Arricchimento", ct 74 u Trimarchi "L'arricchimento senza causa", ct 42**).

10. Fl-aħħar irid jingħad, li din l-azzjoni, bħala waħda sussidjarja, tirċievi l-applikabilita` sħiħa tagħha għal każ fejn in-negozju ġuridiku intervenut bejn id-danneġġjat u l-arrikkit jirriżulta li *"(a) huwa null, u li minnu kwindi ma*

titwieledx azzjoni, (b) jew li jkun gie rizolut, (c) jew li tonqos fih il-kawza”. (Ara **Sentenza fl-ismijiet “Vincent Parnis -vs- Avv. Dr. Giuseppe Vella et”, Prim’ Awla Qorti Civili tat-30 ta’ Novembru, 1955**).

11. Huwa fid-dawl ta’ dawn il-prinċipji li ser ikunu eżaminati t-talbiet tal-Atturi.

Konsiderazzjonijiet

12. Bħala fatt jirrisulta li meta dan il-fond ittieħed ma kienx fi stat ta’ abitazzjoni (ara xhieda ta’ Geraldine Gatt a’ fol 19). Dan l-istat ta’ fatt anke xehditu Salvina Gatt, li tiġi omm l-Attur, testwalment tiddeponi li kien tajjeb għall-bhejjem u mhux biex joqgħodu fih il-bnedmin (a’ fol 77 tergo). Fil-fatt skont kif tirrakonta din ix-xhud kienu hi u żewġha li irrendew il-fond abitabbli billi anke bnew xi kmamar. Il-Qorti hija konvinta li meta kemm l-awturi tagħhom u anke l-konvenuti ħadu l-post, kien wieħed fi stat ħażin ħafna.

13. Pero’ l-Qorti ma tistax ma tinnotax li dan ifisser li meta dan il-post ittieħed b’ċens mill-Atturi u anke mill-awturi tagħhom, huma kienu pjenament konsapevoli u kellhom għalhekk għajnejhom miftuħa f’liema stat kien u li ta’ bil-fors kellhom jagħmlu dawn ix-xogħolijiet biex jabitaw fih. Dan fil-fatt huwa wieħed mill-elementi tal-Istitut tal-emfitewżi, l-emfitewta ossia l-utilista għandu obbligu li jemiljora l-fond mertu ta’ konċessjoni emfitewtika. Di fatti anke l-Awturi josservaw li “*in fine l-enfiteuta deve miglioare il fondo. L’obbligo di migliorare e’ delle essenza dell’contratto , in questo senso che,*

esoneratone quegli cui si concede l-fondo non si avrebbe piu' un enfiteusi, ma una locazione o un usufrutto." **(Egido Pacifici-Mazzoni, Istituzioni Di Diritto Civile pag.557, Vol V**).

14. Dan it-tagħlim huwa rifless anke f'artikolu 1505 tal-Kodiċi Ċivili fis-sens li "*Iċ-ċenswalist għandu jżomm u, fiż-żmien li jmiss, irodd il-fond, fi stat tajjeb*". Dan ifisser li anke jekk jittieħed fi stat ħażin, meta jagħlaq iċ-ċens għandu jirritornah fi stat tajjeb sakemm il-konvenzjoni bejn il-partijiet ma tipprovdix mod ieħor. Di fatti dawn il-Qrati qalu li *"din l-obbligazzjoni ma torbotx biss jekk il-fond kien fi stat tajjeb fil-bidu izda torbot ukoll jekk il-fond ma kienx gà fi stat tajjeb ; li l-fond jingieb `il quddiem hija, wara kollox, il-funzjoni ekonomika tal-kuntratt ta` enfitewsi."* (ara **Sentenza tal-Prim Awla Qorti Ċivili per Imħallef Giannino Caruana Demajo fl-ismijiet "Mario sive Maurice Dimech vs George Zammit"**). Din il-parti tas-sentenza anke tirrifletti t-tagħlim tal-Pacifici Mazzoni fuq imsemmi.

15. F'dan ir-rigward din il-Qorti tagħmel ukoll referenza għas-**Sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-29 ta` Ottubru 2003 fl-ismijiet Kontessa Maria Deguara Caruana Gatto -vs- Philip Grima et**, fejn intqal hekk:

"*Il-kompitu u l-obbligu tal-utilista` kif jemergi mil-ligi stess, u cioe` li jimponi fuqu d-doveri elenkati fl-artikoli 1505 u 1507 tal-Kodici Civili, m`ghandiex thalli dubju dwar liema huma l-obbligi rikjesti minnu. Fit-termini tal-artikolu 1505 tal-Kodici Civili, l-utilista ghandu jzomm u fiz-zmien li jmiss irodd il-fond lura fi stat tajjeb. Inoltre fit-termini tal-artikolu 1507 tal-istess Kodici,*

hu dmir tieghu li jesegwixxi kull obbligu li skond il-ligi ghandhom is-sidien ta` bini jew artijiet. Jekk wiehed jabbina dawn iz-zewg obbligi flimkien, facilment jifhem ghaliex fid-dottrina kif ukoll fil-gurisprudenza ta` dawn il-Qrati, gie deciz li l-obbligu tal-utilista ma jieqafx filli jaghmel ix-xoghol ta` manutenzjoni ta` rutina, izda minn zmien ghal zmien, skond il-htiega, jaghmel dak kollu necessarju biex il-fond jinzamm fi stat tajjeb ta` manutenzjoni, u anke li jimmeljorah jekk ikun il-kaz. Jigifieri, jekk il-fond oggett tal-enfitewsi jipprezenta difetti, hsarat jew nuqqasijiet ohra, id-dover tac-censwalist, tal-utilista, huwa illi ma jhallihx jiddeterjora, jirreparah u jimmeljorah. "Fil-kuntratt li bih jigi moghti cens, hemm dejjem il-patt, jekk ukoll ikun sieket u ma jinkitibx, li l-enfitewta ghandu d-dmir mhux biss li ma jhallix li l-artijiet moghtija b`cens ma jmorrux lura, izda li ghandu jgibhom `il quddiem u jaghmel ix-xogholijiet mehtiega sabiex igibhom il-quddiem." Dan il-prinċipju tant huwa sagrosant, li z-zamma tajba tal-fond u prekawzjonijiet mit-tgharriq tieghu, testendi mhux biss ghal dawk il-benefikati li kienu jesistu fil-mument tal-konċessjoni izda sahansitra ghal kull miljoramenti li setghu saru fil-kors tal-konċessjoni (ara artikolu 1518(2) tal-Kodiċi Ċivili).

16. Di fatti l-awtur taljan Francesco Ricci dwar dan l-aspett jagħmel sensiela ta' mistoqsijiet retoriċi li jagħmlu sens ħafna:

"*L'enfiteuta ha assunto verso il direttario l'obbligo di migliorare il-fondo; ma chi e' tenuto a migliorare non e' forse molto piu tenuto a conservare? E'*

egli possibile sodisfare l'obbligazione di migliorare, senza sodisfare in pari tempo quella di conservare? Ora, le riparazioni, siano pure straordinarie, hanno per iscopo la conservazione della cosa; dunque esse debbono far carico all'enfiteuta." (**Ricci Vol V111 pag 48**).

17. Għalkemm kull benefikat u miljoramenti magħmula fil-fond, sakemm tkun għadha għaddejja l-emfitewzi, jitqiesu tal-*utilista, il-Qorti tfakkar f'dak li jiddisponi 1506 (1) tal-Kodici* Civili u cioe' li "*Il-miljoramenti kollha magħmulin miċ-ċenswalist huma tiegħu sakemm iddum l-enfitewsi".* Il-konsegwenza loġika ta' dan l-artikolu tfisser, li mat-terminazzjoni jew resoluzzjoni tal-emfitewżi dawn isiru ipso iure tas-sid ossia id-direttarju, la darba jkun hemm konsolidazzjoni tad-drittijiet fil-persuna ta' dan tal-aħħar. F'din il-kawża jidher, li l-atturi qegħdin jippretendu li jitħallsu għal dak li għamlu huma fil-fond u li llum huwa propjeta' tal-Attriċi bis-saħħa tal-liġi.

18. Dwar jekk l-Atturi għandhomx dritt għall-kumpens, kien hemm xi Sentenzi li jitfgħu dawl fuq din il-vertenza. F'waħda minn dawn is-Sentenzi obiter intqal hekk: "*Madankollu mill-atti jirrizulta li kwalsiasi xogħolijiet li setghu saru kien fil-perjodu tal-enfitewsi, u skond l-Artikolu 1522 tal-Kodici Civili **mat-terminazzjoni tal-enfitewsi l-fond jirriverti lura ghand is-sid bil-benefikati minghajr il-jedd li l-enfitewta jitlob xi hlas ghall-benefikati**.*" (ara **Sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tat-18 ta' Settembru, 2012 fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud u Dr.Michael Camilleri nomine -vs- L-Avukat Ġenerali u Andre Azzopardi**). Bħallikieku dan

mhux biżżejjed f'Sentenza oħra intqal hekk, "*Ghall-fini ta' kalkolu ta' kumpens il-Qorti ma tqisx li l-benefikati li saru mill-intimata Zammit ghandhom jinghataw konsiderazzjoni peress illi jekk saru meta kien fis-sehh ic-cens dawk il-benefikati kienu a kariku taghhom bhala censwalisti anke jekk temporanji, u jekk saru meta t-titolu kien diga` gie konvertit ghal kera, kien messhom ikkunsidraw li ma kienux sejrin ikunu rifuzi tal-ispejjez inkorsi.*" (ara **Sentenza tat-30 ta` Mejju, 2019 per Imħallef Joseph Zammit Mckeon fl-ismijiet Benjamin Testa pro et -vs- L-Avukat Ġenerali et**).

19. Dawn l-enunċjazzjonijiet huma konformi ma dak li tgħid il-liġi. Di fatti artikolu 1523 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li:

"(1) Meta jkun hemm id-devoluzzjoni, iċ-ċenswalist ma jkollu jedd għal ebda ħlas għall-miljoramenti, ikunu xi jkunu x-xorta jew il-valur tagħhom, ħlief jekk id-devoluzzjoni ssir għal xi waħda mir-raġunijiet imsemmija fl-artikoli 1517 u 1518.

(2) Fil-każijiet imsemmijin f'dawk iż-żewġ artikoli, il-padrun dirett għandu jħallas liċ-ċenswalist il-prezz tal-miljoramenti, skontkemm ikun il-valur tagħhom fiż-żmien tad-devoluzzjoni, sas-somma li l-fond ikun f'dak iż-żmien sar jiswa iżjed minħabba dawk il-miljoramenti, u skont iż-żmien li jkun fadal għat-tmiem tal-enfitewsi".

20. Tajjeb li wieħed josserva li kieku l-liġi tagħna riedet li fit-tmiem tal-emfitewżi, l-utilista jkun ikkumpensat kienet tipprovdi għalih kif jagħmel il-

Kodiċi Ċivili Taljan li saħansitra joħloq dritt ta' retenzjoni favuru. Di fatti il-Kodiċi Taljan f'artikolu 975 jipprovdi hekk:

"Quando cessa l'enfiteusi, all'enfiteuta spetta il rimborso dei miglioramenti nella misura dell'aumento di valore conseguito dal fondo per effetto dei miglioramenti stessi, quali sono accertati al tempo della riconsegna.

Se in giudizio è stata fornita qualche prova della sussistenza in genere dei miglioramenti, all'enfiteuta compete la ritenzione del fondo fino a quando non è soddisfatto il suo credito.

Per le addizioni fatte dall'enfiteuta, quando possono essere tolte senza nocumento del fondo, il concedente, se vuole ritenerle, deve pagarne il valore al tempo della riconsegna. Se le addizioni non sono separabili senza nocumento e costituiscono miglioramento, si applica la disposizione del primo comma di questo articolo." (ara ukoll **Pescatore e Ruperto, Codice Civile Annotatao, Ed.!978, pg.784 para 975)**.

21. Minn din l-analiżi jemerġi ukoll punt importanti għall-evalwazzjoni tal-Istitut tal-*actio de rem inverso* inkwantu jirrigwarda l-prinċipju tas-sussidarjeta' ta' din l-azzjoni. Dan jikkonsisti fil-fatt li jekk qatt kellhom azzjoni, l-Atturi kellhom azzjoni li tappartjeni lill-Istitut tal-Emfentewzi. Dan qiegħed jingħad fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 1507 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi hekk:

"Hu dmir taċ-ċenswalist li jesegwixxi kull obbligu li skontil-liġi għandhom is-sidien ta' bini jew ta' artijiet: Iżda, jekk għall-esekuzzjoni ta' dan l-obbligu tkun meħtieġa spiża kbira, u l-enfitewsi tkun għal żmien, il-qorti tista', fuq talba taċ-ċenswalist, iġġiegħel lill-padrun dirett joħroġ sehem minn din l-ispiża, skont ma jkunu l-pattijiet tal-enfitewsi, iż-żmien li jkun baqa' biex tispiċċa, is-somma taċ-ċens, u ċirkostanzi oħra tal-każ."

22. Il-liġi tagħna kuntrarju għal dik taljana mhux biss ma tagħtix dan id-dritt lill-emfitewta talli minflok tipproteġi lill-padrun dirett billi toħloq favurih privileġġ speċjali permezz ta' artikolu 2010(a) tal-Kodiċi Ċivili.

23. Kif diġa' aċċennat, l-istess Atturi u x-xhieda minnhom prodotti, kollha jispjegaw li dan il-fond ma kienx fi stat li jkun abitat. Il-kuntratt li bih kienet ġiet kostitwita l-emfitewżi temporanja u li bih kienu akkwistaw l-awturi tal-Atturi, u ċioe' dak fl-atti tan-nutar Joseph Brincat tas-16 ta' Marzu 1993, qatt ma ġie esebit. Għalhekk, l-Atturi konsapevoli kif kienu li riedu jidħlu għall-ispiża biex jirranġaw il-post, jekk kien hemm mument biex jagħmlu talba sabiex il-padrun dirett joħroġ parti minn din l-ispiża, dan kien biss fit-termini ta' dak li jipprovdi dan l-artikolu tal-liġi.

24. Sa fejn jirrigwarda l-proviso tal-artikolu 1507 intqal li "*Dan l-obbligu tal-utilista li ma thallix il-fond jiddeterjora, johrog mill-oneru taghha li tippossjedi uti dominus. Hemm allura l-obbligu li l-utilista taghmel dak kollu mehtieg biex il-fond jinzamm fi stat tajjeb ta' manutensjoni. Huwa ovvju li bin-nuqqas ta' manutensjoni kwalunkwe propjeta mmobbli, tiddeterjora.*

*Dan kollu pero ghandu jitqies fid-dawl tal-proviso tal-artikolu 1570 tal-Kodici Civili, li f'kaz li ghall-ezekuzzjoni ta' dan l-obbligu ta' tgawdija uti dominus tkun mehtiega spiza kbira u l-**enfitewsi tkun ghal zmien**, il-Qorti tista' fuq talba tac-censwalist iggieghel lill-padrun dirett johrog sehem minn din l-ispiza skont ma jkunu l-pattijiet tal-enfitewsi, **z-zmien li jkun baqa' biex tispicca**, is-somma tac-cens u cirkostanzi ohra tal-kaz."* (Emfażi ta' din il-Qorti. **Ara Sentenza tas-17 ta' Ġunju 2020 fl-ismijiet Clare Hobbs pro et -vs- Alfred Baldacchino pro et**)

25. Mill-bran imsemmi, u mill-partijiet emfasizzati minn din il-Qorti, jemerġi b'mod l-aktar ċar li fi kwalunkwe każ, talba bħal din trid issir meta tkun għadħa għaddejja l-emfitewzi. Dan mhux il-każ li għandha quddiemha din il-Qorti.

26. Finalment din il-Qorti rat ukoll l-atti li waslu għas-Sentenza tal-Prim Awla fl-ismijiet inversi tat-8 ta' Ottubru 2020. Dik is-Sentenza espliciter tgħid, li kienet qed tinkorpora ftehim li laħqu l-partijiet. Di fatti, dik is-Sentenza ngħatat abbażi ta' dak il-ftehim. Is-sentenza espliċitament tgħid fid-decisis:

"*Il-Qorti tordna li l-obbligazzjonijiet kollha assunti mill-konvenuti fil-ftehim milhuq bejn il-kondententi esebit b'nota kongunta datata nhar it-Tlieta u ghoxrin (23) ta' Gunju 2015 kif spjegati fil-parti ta' din is-sentenza intestata 'Obbligazzjonijiet assunti mill-intimati' jifformaw parti minn din is-Sentenza*".

27. Fil-fatt, anke ż-żmien sabiex l-Atturi joħorġu mill-fond ingħata abbażi ta' dan il-ftehim. Għalhekk, jekk dak iż-żmien l-Atturi kellhom ix-xorta ta' pretensjonijiet f'din il-Kawża messhom qanqluhom ukoll dak in-nhar jew tal-inqas ħallew riserva għalihom.

28. Għalhekk il-Qorti ser tkun qegħdha tiċħad it-talbiet tal-Atturi.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qegħdha taqta' u tiddeċiedi l-Kawża bil-mod segwenti.

Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta.

Tiċħad it-talbiet Attriċi.

Bl-ispejjes kontra l-Atturi.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur