QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 29 ta' April 2022

Rikors Ġuramentat numru:- 13/2016BS

Suor Elsa Greeter f'isem u għan-nom tal-Komunità ta' Għawdex tas-Sorijiet Sależjani "Figlie di Maria Ausiliatrice", Salesian Sisters

-vs-

Mary Calleja, Reuben Calleja u John Calleja

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Suor Elsa Greeter f'isem u għan-nom tal-Komunità ta' Għawdex tas-Sorijiet Sależjani "Figlie di Maria Ausiliatrice li jiffurmaw parti milll-Kongregazzjoni li l-"Casa Madre" tagħha tinsab imwaqqfa f'numru wieħed u tmenin (81) via Dell'Ateneo Salesiano, Ruma, l-Italja illi eċċepew illi:

1. Premess illi permezz ta' kuntratt tat-tletin (30) ta' Ġunju tal-elf disa' mija u sebgħa u ħamsin (1957), fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci,

liema kuntratt huwa hawn anness u mmarkat Dok SS1, Olimpia Bondi, tat u kkonċediet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lil Ganni Calleja, biċċa mil-lok ta' djar bil-ġnien miegħu, fi Triq it-Tiġrija Victoria Għawdex senjat numru għoxrin (20) konsistenti tali biċċa f' dawna l-komoditajiet, jiġifieri żewġ kmamar terrain wara xulxin sottoposti għal żewġ kmamar oħra li sa jibqgħu propjrital assenjanti l-waħda minn dawn l-kmamar għandha tieqa għat-triq u l-oħra għandha tieqa għal-bitħa, biċċa mill-bitħa biswit u tal-istess wisa' tal-kmamar, il-biċċa tal-ġnien li tinsab wara l-imsemmija kmamar li testendi ruħha għal madwar mija u tnejn u tmenin pied bil-wisa' ta' ħmistax-il pied mill-ħajt tal-ġnien illum mikri lis-sinjorini Masini u biċċa ġnien oħra minn naħa ta' wara ta' circa erba' u erbgħin pied (44) wisa' u circa mija u ħamsa u tletin pied (135') tul u tmiss fit-tramuntana mal-beni tal-eredi tas-sinjura Francesca Tabone, fil-punent ma beni tal-surriferit Dottor Carmelo Galea u fil-lvant mal-beni tas-Sur Carlo Galea franka u libera minn kull piż, peress illi r-rispettiva rata ta' piż universitizju kif miftiehem bejn il-partijiet ser tibqa' titħallas mil-konċedenta;

2. Premess illi fl-istess kuntratt, Dok SS1, il-partijiet stabbilew li ċ-ċens kellu jkun ta' mija u għaxar liri Sterlini (£110) fis-sena, li jkunu jitħallsu b'lura u kkondizzjonaw tali konċessjoni għal numru ta' pattijiet u kondizzjonijiet fosthom li 'fil-kaz illi jittraskura l-fond konċess u ma jagħmilx il-bżonnijiet, allura u f'kull wieħed minn dawna l-każi, l-konċedenti jkollha dritt tħoll dina l-konċessjoni u dan mingħajr preġudizzju għad-dritt tagħha li titħallas taċ-ċens allura dovut u tar-rifużjoni tad-danni.';

3. Premess illi fiż-żmien tal-konċessjoni Ganni Calleja kien miżżewweġ u dan kif jidher miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat Dok SS2 u allura nofs id-drittijiet konċessi jappartjenu lil martu l-konvenuta Mary Calleja;

4. Premess illi l-istess Ganni Calleja miet fl-ewwel (1) ta' Diċembru tal-elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992), u dan skont iċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat Dok SS3 u ħalla bħala werrieta lil konvenuti l-oħra u ċjoè lil uliedu John u Rueben Calleja u dan kif jidher mir-riċerki hawa annessi u mmarkat Dok SS4;

5. Premess illi Olimpia Bondi mietet fis-sitta (6) ta' April elfejn u disgħa (2009), u dan skont iċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat Dok SS5 u ħalliet bħala werrieta lis-Sorijiet Salesjani "Figlie di Maria Ausiliatrice li jiffurmaw parti mill-Kongregazzjoni li "Casa Madre" tagħha tinsab imwaqqfa f'numru wieħed u tmenin (81) via Dell'Ateneo Salesiano, Ruma, l-Italja, u dan kif jidher mir-riċerki hawn annessi u mmarkat Dok SS6;

6. Premess illi l-konvenuti, jew min minnhom, naqsu milli jonoraw dan l-obbligu, naxxenti mil-istess kuntratt ta' konċessioni enfitewtika stante illi l-fond hekk konċess huwa fi stat ta' abbandun totali wara li inħaraq ftit qabel ma' miet Ganni Calleja, diversi snin ilu u huwa attwalment totalment traskurat u dan kif jidher mid-diversi ritratti hawn annessi u mmarkati bħala Dok SS7 – SS14;

7. Premess illi l-Artiklu 1519 tal-Kapitlu 16 ma japplikax għal-kuntratt in kwistjoni u għal każ odjern stante illi l-emendi daħħlu fis-seħħ fl-1976 u ċjoè dsatax-il sena wara l-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt u in ogni caso il-prinċipji ta' *pacta sunt servanda* għandhom japplikaw għall-każ in eżami;

8. Illi minkejja li ġew debitament interpellati sabiex jottempraw ruħhom mal-kundizzjonijiet enfitewtiċi u dan anke permezz ta' ittra uffiċjali, kopja legali ta' liema tiasab annessa u mmarkata Dok SS15, il-konvenuti għażlu li jibqgħu inadempjenti u anzi rritenew li ma kienu obbligati jagħmlu xejn permezz tal-ittra risponsiva hawn annessa u mmarkata Dok SS 16, l-attriċi kienet kostretta li tagħmel din il-kawża;

Talbu lil dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti kisru l-kundizzjonijiet enfitewtiċi naxxenti mill-kuntratt tat-tletin (30) ta' Ġunju tal-elf disa' mija u sebgħa u ħamsin (1957), fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci meta abbandunaw u traskuraw il-fond lilhom konċess;

2. Tiddikjara xolta l-konċessjoni emfitewtika maħluqa permezz tal-kuntratt tat-tletin (30) ta' Ġunju tal-elf disa' mija u sebgħa u ħamsin (1957), bl-effett li l-fond oriġinarjament konċess lil Ganni Calleja u

kwalunkwe ameljoramenti jirrivertu lil eredi ta' Olimpia Bondi u ċjoè l atturi;

3. Tordna lil konvenuti jew min minnhom sabiex jiżgombraw mill-fond de quo entro terminu qasir u perentorju li jiġi prefiss u jirrestitwixxu l-istess fond billi jikkonsenjaw ċ-ċavetta l-atturi fi żmien qasir u perentorju jew fin-nuqqas tawtorizza lil attur ibiddlu is-serratura eżistenti;

4. Taħtar Nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv fil-ħin data u lok li jogħġobha tagħżel din il-Qorti Onorabbli, u bil-ħatra ta' kuraturi sabiex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċi fuq l-istess att;

5. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li huma minn issa inġunti in subizzjoni.

Bir-riserva għal-azzjoni tad-danni.

Rat ir-risposta tal-konvenuti illi eċċepew illi:

1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-attriċi.

2. Illi jidher minn qari tar-rikors ġuramentat li l-azzjoni attriċi hija bbażata fuq il-premessa li l-artikolu 1519 tal-Kodiċi Ċivili ma japplikax għall-kuntratt inkwistjoni sempliċement għaliex dak l-Artikolu ġie emendat f-1976, u ċjoè wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Dan huwa assolutament skorrett. Jidher ċarissimu kemm mill-Att XXVII. 1976 kif ukoll mid-dibattiti parlamentari li ppreċedew dak l-att li l-emendi riportati b'dak l-att leġiżlattiv lill-Kodiċi Ċivili għandhom japplikaw għall-kuntratti ta' emfitewsi kollha, kemm dawk li jiġu ppubblikati wara l-promulazzjoni ta' dak l-att imma wkoll dawk li kienu digà gew ippubblikati qabel.

3. Illi għaldaqstant, anki jekk, għall-grazzja tal-argument biss, jirriżulta li fattwalment l-attriċi għandha xi raġun fuq liema tibbaża l pretensjonijiet tagħha, din l-Onorabbli Qorti hija marbuta bil-liġi li takkorda lill-esponenti żmien moderat skont iċ-ċirkustanzi sabiex hija twettaq it-tiswijiet meħtieġa fil-proprjetà emfitewtika.

4. Illi fit-tieni lok, fattwalment, l-attrici lanqas ma għandha raġun fl-ilmenti tagħha. Kif premess minnha stess, il-fond de quo ilu li ġarrab ħsara sa mill-1990. Dakinhar Olympia Bondi kienet għadha mimlija bl-għomor u kien bil-konoxxenza, konsapevolezza u adeżjoni tagħha li għal kważi għoxrin sena sħaħ qabel mewtha, il-fond tħalla fl-istat li fih jinsab illum. Mhux hekk biss, imma l-Konfraternità attriċi nnifisha aċċettat dan l-istat ta' fatt għal ħames snin oħra wara l-mewt ta' Olympia Bondi; tant li matul dan il-perjodu, hija aċċettat regolarment u mingħajr ebda lment il-ħlas taċ-ċens mingħand l-esponenti. Kien biss fl-2014 li l-attriċi qajmet għall-ewwel u unika darba qabel il-preżentata ta' dan ir-rikors maħluf l-ilment dwar l-istat li fih qiegħed jinżamm il fond;

5. Illi di più, l-esponenti jissenjalaw li llum, in eżerċizzju tad-dritt mogħti lilhom bis-saħħa tal-artikolu 1501 tal-Kodiċi Ċivili, huma rridimew iċ-ċens bis-saħħa ta' ċedola ta' depositu u fidi ta' ċens ippreżentata fir-reġistru ta' din l-Onorabbli Qorti fit-22 ta' Marzu 2016. Fit-termini tal-liġi, għalhekk, illum it-titolu li huma għandhom fuq il-fond de quo ma għadux titolu ta' emfitewsi perpetwa, imma *ope legis* ġie trasformat f'titolu ta' proprjetà assoluta. Minn dan isegwi li l-kundizzjonijiet kollha pattwiti fil-kuntratt ta' emfitewsi perpetwa marbuta maċ-ċens ġew reżi inoperattivi bis-saħħa tal-istess liġi. U għaldaqstant kwalsiasi titolu li qabel kien jispetta lill-attriċi sabiex tintavola l-kawża odjerna illum tilef l-effetti kollha tiegħu;

6. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat illi fis-seduta tad-9 ta' Ġunju 2016 il-Qorti kif dakinhar preseduta ħalliet il-kawża għas-sentenza in parte limitatament dwar it-tieni eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti;

Rat illi b'sentenza in parte tas-26 ta' Ottubru 2016 din il-Qorti kif dak inhar preseduta laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti u ħalliet il-kawża għall-kontinwazzjoni;

Rat illi l-Qorti kif diversament preseduta żammet aċċess fuq il-post nhar is-6 t'Ottubru 2020;

Rat illi l-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif preseduta b'ordni tal-Prim'Imħallef tal-5 ta' Marzu 2021;

Rat il-verbal tal-aċċess;

Rat illi b'digiret tal-5 ta' Novembru 2021 il-Qorti ordnat li jinżamm aċċess fuq il-post nhar it-28 ta' Jannar 2021;

Rat il-verbal tal-aċċess;

Rat l-atti kollha u d-dokumenti esebiti;

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum bil-fakoltà li l-partijiet iressqu noti ta' sottomissjonijiet finali;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

Ikkunsidrat:

Permezz tal-azzjoni odjerna, l-attriċi nomine qiegħda tfittex illi tiġi xolta l-konċessjoni enfitewtika perpetwa li bis-saħħa ta' kuntratt tat-30 ta' Ġunju 1957 fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci, ġiet mogħtija minn Olimpia Bondi favur Ganni Calleja. Ix-xoljiment tal-konċessjoni enfitewtika qiegħed jintalab minħabba allegat ksur ta' kundizzjonijiet espressament pattwiti fuq l-att tal-konċessjoni.

Il-Provi

Fl-affidavit tagħha tal-20 t'Ottubru 2017, **Suor Elsa Greeter** xehdet illi l-proprjetà mertu ta' din il-kawża kienet inħakment min-nirien madwar sitta u għoxrin sena qabel. Spjegat illi għalkemm il-konvenuti dejjem irrikonoxxew l-obbligi tagħhom li jwettqu x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa, tali xogħlijiet baqgħu qatt ma twettqu u dan minkejja diversi interpellazzjonijiet. Żiedet tgħid illi saħansitra l-Komunità tas-Sorijiet Sależjani talbet lill-konvenuti sabiex jagħtu l-post lura iżda dawn baqgħu m'aċċettawx. Tgħid illi sitta u għoxrin sena huma żmien suffiċjenti sabiex jitwettqu x-xogħlijiet rimedjali kollha li jeħtieġ il-post. Il-Komunità tas-Sortijiet Sależjani għażlu li jimxu mat-termini tal-kuntratt u għalhekk la komplew jaċċettaw il-ħlas tal-kera u lanqas ma żbankaw iċ-ċedola ta' fidi ta' ċens.

In kontroeżami xehdet illi hi la taf li saret applikazzjoni għall-bini u lanqas li ċ-ċens ġie mifdi. Xehdet illi l-proprjetà mitluqa u mindu nħarqet qatt ma sar xejn fiha.

Mark Rapa mit-Trade Office ġewwa Għawdex xehed illi mill-informazzjoni miżmuma mit-Trade Licensing Unit il-liċenzji maħruġa f'isem il-konvenuti skadew fl-1 ta' Jannar 2017.

Mix-xhieda tar-rappreżentanta ta' Jobs Plus jirriżulta illi l-konvenuta Mary Calleja qatt ma kienet f'impjieg jew almenu ma jidhirx li hemm *employment history* tagħha.

In kwantu l-konvenut John Calleja jirriżulta illi dan jaħdem bħala *Financial Controller* mad-ditta Elmo Insurance Ltd u ilu f'dan l-impjieg fuq bażi *full-time* sa mit-18 ta' April 2005.

Għal dak illi jirrigwarda lill-konvenut l-ieħor Reuben Calleja, jidher illi jokkupa l-kariga ta' direttur fi ħdan GSE Ltd sa mill-1 ta' Jannar 2000.

In subizzjoni, l-konvenut **John Calleja** xehed illi l-proprjetà mertu ta' din il-kawża ilha ma tintuża minn mindu kienet inħakmet min-nirien. Illum il-ġurnata l-proprjetà tinsab fi stat ta' abbandun tant illi tħalla jikber fiha l-ħaxix ħażin. Madanakollu xehed illi dak illi kien strutturalment ħażin tneħħa.

Liċenzja għat-tħaddim tan-negozju llum il-ġurnata ma hemmx. Spjega wkoll illi l-ġestjoni tal-proprjetà u l-affarjiet li kienu ta' missierhom Ganni Calleja llum il-ġurnata għaddiet fuqu, fuq ħuh Reubuen u fuq ommhom Mary Calleja. Xehed illi l-proprjetà ta' missieru tinsab għall-bejgħ diment li jiġbru prezz tajjeb tagħha. Kwantu għall-proprjetà in kwistjoni xehed illi m'hix ix-xewqa tal-konvenuti li dan il-post jinbiegħ.

John Calleja xehed ukoll permezz ta' affidavit. Spjega illi wara li l-proprjetà nħakmet min-nirien u wara li miet missierhom, il-konvenuti ffaċċjaw diversi diffikultajiet finanzjarji li żammewhom milli jwettqu xogħlijiet fil-proprjetà. Kompla jixhed illi konsegwenza tal-ħruq inqerdet il-merkanzija kollha kif ukoll l-għamara li kien hemm fil-proprjetà. Għalkemm kien hemm polza ta' assigurazzjoni, din ma kinitx tkopri d-danni u l-merkanzija kollha. In oltre, il-flus tal-assigurazzjoni damu ma

tħallsu sakemm ingħalqet l-inkjesta Maġisterjali. Żied jgħid illi peress illi konsegwenza tan-nirien iġġarfet anki xi proprjetà tal-ġirien, il-konvenuti ppreferew li jużaw il-finanzi li kien fadlilhom sabiex jirranġaw il-ħsarat imġarrba mill-ġirien flok dik imġarrba minnhom.

Dwar il-ftuħ mill-ġdid tal-ħanut xehed illi wara l-inċident in-negozju fi Triq it-Tiġrija, Victoria inbidel ġmielu u għalhekk il-konvenuti għażlu li jkunu kawti qabel jiftħu mill-ġdid għan-negozju. Żied jgħid illi għalkemm hu, ħuh u ommhom għandhom diversi pjanijiet dwar x'jixtiequ jagħmlu bil-proprjetà fl-istess waqt mhumiex unanimi bejniethom dwar dak illi jaqbel jagħmlu. Qiesu għalhekk illi aħjar ikunu kawti milli jieħdu pass falz.

Il-konvenut xehed illi huma qatt qabel infetħu l-proċeduri odjerni ma kienu ntalbu sabiex jerġgħu jibnu l-ħanut.

Kwantu għall-istat li fih tinsab il-proprjetà llum huwa xehed illi minn mindu nbdew il-proċeduri odjerni, il-konvenuti waqfu milli jkomplu bit-tindif tal-proprjetà. Xehed illi wara li l-proprjetà ħadet in-nar il-konvenuti kienu ħadu ħsieb illi titnaddaf billi jineħħa l-bini maħruq u titnaddaf minn perikli oħra. Fl-istess żminijiet il-konvenuti kienu wkoll ħallsu għall-ispejjeż ta' tibdil ta' saqaf, madum u l-art kollha fil-proprjetà tal-attriċi nomine. Żied jgħid illi l-konvenuti dejjem raw li jitnaddaf il-ħaxix ħażin illi jikber fil-proprjetà, dan billi jingaġġjaw is-servizzi ta' Michael Mercieca mix-Xagħra għal dan l-iskop.

Reuben Calleja, <u>in subizzjoni</u> xehed illi l-proprjetà mhix tintuża u ilha ma tintuża sa minn mindu nħakmet min-nirien.

Fl-affidavit tiegħu Reuben Calleja beda billi kkonferma dak kollu li xehed ħuħ John fl-affidavit tiegħu.

Kompla jixhed illi meta l-proprjetà nħakmet min-nirien kemm il-ħanut u kif ukoll id-dar inħarqu għal kollox. Il-konvenuti kienu qabbdu kuntrattur sabiex iwaqqa' l-bini mġarraf u jnaddaf is-sit. Wara li tlestew dawn ix-xogħlijiet il-konvenuti ħallew il-proprjetà fi stat ta' art mhix maħduma. Jgħid illi l-iskart kollu li llum hemm fil-proprjetà ġie mitfuħ hemm mill-ġirien ossia mill-atturi li għandhom il-proprjetà tagħhom adjaċenti u fl-istess livell mit-triq għal dik mertu ta' din il-kawża. Jgħid illi l-atturi jew xi ħaddiema inkarigati minnhom ħadu spunt mill-fatt li

biswit il-proprjetà tagħhom hemm għalqa u tefgħu fihom kemm skart kellhom tul is-snin. Xehed illi huma dejjem ħadu ħsieb iqabbdu lil ċertu Mikiel Mercieca sabiex inaddaf il-ħaxix li madanakollu kien jerġa' jikber malajr wisq. Reuben Calleja xehed ukoll dwar episodji fejn l-atturi impikaw mal-konvenuti u aġixxew b'tali mod li jdejjquhom u jġiegħluhom jitilqu l-proprjetà.

Mary Calleja ukoll xehdet in subizzjoni fejn stqarret illi mindu l-proprjetà qabdet bin-nar hija ma daħlitx aktar fiha ħlief biex tnaddaf. Tgħid ukoll illi kienet hi biss li matul iż-żmien kellha kuntatt mas-sorijiet Sależjani u ma' Olimpia Bondi qabel. Kompliet tixhed illi la l-attriċi nomine u lanqas Bondi qatt ma lmentaw magħha dwar l-istat tal-proprjetà u lanqas qatt ma talbuha l-post lura.

Xehdet ukoll illi llum il-ġurnata m'għandhomx liċenzja sabiex iħaddmu negozju mill-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Mary Calleja u wliedha applikaw għall-permessi tal-bini sabiex jiżviluppaw il-proprjetà de quo.

Mary Calleja xehdet ukoll permezz ta' affidavit fejn spjegat illi b'kuntratt tat-30 ta' Ġunju 1957 in atti Nutar Francesco Gauci, żewġha Ganni Calleja kien akkwista l-lok ta' djar bil-ġnien miegħu bin-numru 19A gia numru 20 fi Triq it-Tiġrija, Victoria, Għawdex taħt titolu ta' enfitewsi perpetwa versu ċens annwu ta' £110 fis-sena.

Il-konvenuta xehdet illi hi u wliedha jirrifjutaw kategorikament illi jroddu lura l-proprjetà lill-attriċi nomine. Spjegat illi Olimpia Bondi kienet taf ben tajjeb x'kienet il-qagħda tal-proprjetà wara li din inħakment min-nirien iżda minkejja dan qatt ma ressqet xi lment għar-rigward l-istat tal-proprjetà u baqgħet taċċetta l-ħlas taċ-ċens mingħajr riżervi. Kien biss fis-sena 2014, żmien wara l-mewt ta' Olimpia Bondi li l-attriċi nomine bdiet tavvanza l-pretensjonijiet tagħha.

Il-konvenuta tgħid ukoll illi l-kundizzjonijiet kif pattwiti fuq l-att ta' enfitewsi perpetwa m'għadhomx applikabbli stante illi b'ċedola ta' depożitu numru 63/16 datata 22 ta' Marzu 2016 il-konvenuti fdew iċ-ċens u b'hekk it-titolu tagħhom fuq il-proprjetà ġie konvertit minn dak t' enfitewsi perpetwa għal titolu ta' proprjetà assoluta. Żiedet tgħid illi mhuwiex minnu illi l-konvenuti abbandunaw il-proprjetà, ġara però illi f'temp ta' sentejn il-konvenuti tilfu d-dar u l-ħanut kawża tan-nirien li ħakmu l-proprjetà u ftit taż-żmien wara miet Ganni Calleja. Tgħid

għalhekk illi l-konvenuti riedu jagħlu d-denunzja u fl-istess waqt kellhom spejjeż oħra ma xiex ilaħħqu. Tgħid ukoll illi dejjem kien il-ħsieb tal-konvenuti li jirranġaw il-proprjetà għall-istat li kienet fih qabel.

Mary Calleja kompliet tixhed illi malli miet żewġha s-sorijiet tefgħu għajnejhom fuq il-proprjetà de quo, bdew jimpikaw magħha sabiex iwassluha titlaq il-proprjetà. Xehdet illi s-sorijiet qatt ma qalulha biex tagħtihom il-proprjetà lura tant illi sas-sena 2014 baqgħu jaċċettaw il-ħlas taċ-ċens senza riżervi. Tgħid ukoll illi l-proprjetà ilha fuq sittin sena fil-pussess tal-konvenuti.

Il-konvenuti applikaw għall-permess tal-bini fis-sena 2018.

Suor Stella Spiteri xehdet illi tiftakar dak inhar illi seħħet splużjoni u l-post li fiż-żmien kien iservi ta' ħanut inħakem min-nirien. Tgħid illi dan l-inċident kien ilu li seħħ madwar erbgħa u għoxrin sena u minn dak inhar il-post baqa' maħruq, abbandunat u żdingat. Saħansitra sabiex tranġa l-ħajt diviżorju li jifred il-ħanut mill-proprjetà tas-Sortijiet, dawn tal-aħħar kellhom jibgħatu ittra legali lill-konvenuti[1]. Żiedet tgħid illi wara li kienet diġà mietet Olimpia Bondi, Suor Rose kienet bgħatet għall-konvenuta sabiex tiddiskuti magħha x'seta' jsir sabiex titranġa s-sitwazzjoni tal-proprjetà. Il-konvenuta ma dehritx propensa li tirranġa l-proprjetà iżda s-sorijiet urewha biċ-ċar li ma kinux kuntenti bil-qagħda li tħalliet fiha l-proprjetà wara l-inċident. Il-konvenuta kienet tuża diskors mill-anqas u addirittura kienet tħallas iċ-ċens billi tibgħat il-pagament bil-posta.

Illum il-proprjetà tinsab fi stat ta' telqa u tirrikjedi tiswija estensiva.

In kontroeżami xehdet illi l-aħħar darba li ġie aċċettat il-ħlas taċ-ċens kien fit-30 ta' Ġunju 2013. Tgħid illi ma tafx li llum iċ-ċens ġie mifdi u lanqas ma taf *di scentia propria* x'intqal fil-laqa' bejn Maria Calleja u Suor Rose għaliex dak inhar ma kinitx preżenti.

Mark Cini in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar xehed illi l-ewwel permess ta' żvilupp kien inħareġ f'isem il-konvenuti Reuben u John Calleja fil-15 ta' Marzu 1996. Dan il-permess kien għall-iżvilupp ta' kumpless ta' ħwienet. Il-konvenuti kienu talbu tiġdid ta' din l-applikazzjoni liema tiġdid ġie approvat fis-16 ta' April, 1998.

[1] Ara din l-ittra datata 29 ta' Marzu 2001 a fol. 1070 tal-proċess.

Jirriżulta illi Reuben Calleja kien daħħal applikazzjoni ġdida din id-darba għal "*proposed Class four "B" (4B) shop, internal alterations, reinstatement of shop and fixing of sign*." Din l-applikazzjoni ġiet approvata fis-16 ta' Mejju 2018.

Ikkunsidrat

L-għan tal-proċeduri odjerni huwa li tinħall il-konċessjoni enfitewtika inkwantu d-direttarji qegħdin isostnu li seħħ ksur tal-obbligi legali da parti tal-utilisti. Fuq il-kuntratt t'enfitewsi tat-30 ta' Ġunju 1957 il-partijiet qablu u ftehmu illi:

"*fil-każ li jittraskura l-fond u ma jagħmilx il-bżonnijiet, allura f'kull wieħed minn dawna l-każi, l-konċedenti jkollha dritt tħoll dina l-konċessjoni u dan mingħajr preġudizzju għad-dritt tagħha li titħallas taċ-ċens allura dovut u tar-rifużjoni tad-danni*."

Għal dak illi jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' dritt li jolqtu l-każ ta' llum, il-Qorti tqis illi fl-ewwel lok trid tistħarreġ il-kwistjoni tal-allegati ħsarat fil-proprjetà u min huwa responsabbli għal dan. Sussegwentement il-Qorti trid tqis jekk dan l-istat tal-proprjetà jikkostitwix ksur tal-obbligazzjonijiet kontrattwali. Finalment, il-Qorti trid tara jekk jekk dan il-ksur huwiex suffiċjenti sabiex iwassal għax-xoljiment tal-kuntratt enfitewtiku u l-konsegwenti żgumbrament tal-enfitewti mill-fond.

Mhuwiex kontestat illi l-proprjetà ġġarfet konsegwenza ta' aċċident li seħħ fis-sena 1990 meta l-binja inħakmet min-nirien. Il-padruni diretti qegħdin jilmentaw mill-fatt illi l-binja llum tinsab fi stat ta' abbandun u kif iżidu jgħidu fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom il-proprjetà tinsab fi stat ta' '*non użu*' u '*stat delapidat*' "*tant li kważi kawżi s-sit ġie ridott għal għalqa selvaġġa*."

Tajjeb jingħad illi f'dan il-każ ma kienx hemm ħatra ta' perit tekniku sabiex jeżamina s-sit. Madanakollu, l-Qorti kellha l-opportunità li taċċedi personalment fuq is-sit in kwistjoni u rat b'għajnejha l-istat li fih tinsab il-proprjetà llum. Jidher evidenti li l-post mhuwiex jintuża u llum jidher li huwa art vojta u mhux maħduma.

Din il-Qorti tirrileva illi wieħed mill-obbligi tal-enfitewta huwa dak illi jieħu ħsieb il-fond lilu konċess. L-Artikolu 1505 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi:

"Iċ-ċenswalist għandu ***jżomm****, u fiż-żmien li jmiss, irodd il-fond,* ***fi stat tajjeb****."* (enfasi miżjuda)

Fit-termini tal-Artikolu 1507 tal-Kodiċi, jitnissel it-tieni obbligu taċ-ċenswalist illi *"jesegwixxi kull obbligu li skont il-liġi għandhom is-sidien ta' bini jew ta' artijiet"* b'dan illi *"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."*

Fil-qafas ta' dak illi jipprovdu l-Artikoli 1505 u 1507 tal-Kap 16 l-enfitewta għandu l-obbligu illi għaż-żmien kollu tal-konċessjoni jindokra l-fond bħala *bonus pater familias*.

Minn dawn id-dispożizzjonijiet jitwieled ukoll il-jedd tal-padrun dirett li fil-kors tal-enfitewsi jieħu passi ġudizzjarji fil-konfront tal-enfitewta sabiex l-utilista jiġi mġiegħel iwettaq ix-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex tiġi evitata deterjorazzjoni ulterjuri tal-fond.

Il-Qorti sejra tagħmel referenza għas-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta` Ottubru 2003 fil-kawża fl-ismijiet **Kontessa Maria Deguara Caruana Gatto vs Philip Grima et** fejn il-Qorti għamlet ampja referenza għal dak illi ngħad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-21 ta' Novembru 1994 fl-ismijiet **Edward Borg vs Antonio Farrugia** fejn il-Qorti studjat il-kwistjonijiet legali dwar l-obbligazzjonijiet tal-enfitewta. Ingħad hekk:

"Qabel xejn din il-Qorti se tiddelineja l-principju legali principali li ghandu jirregola l-obbligazzjoni tal-enfitewta assunta kemm kontrattwalment kif ukoll kif temergi mill-ligi u mid-dottrina.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-kompitu u l-obbligu tal-utilista` kif jemergi mil-ligi stess, u ċjoè` 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 taċ-ċenswalist, 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."

Fi **Principi di Diritto Civile** (Vol VIII), il-ġurista awtorevoli Laurent jgħid dan illi jsegwi:

"L`enfiteuta gode di un immobile appartenente ad altri, il suo diritto e temporaneo, deve restituire la cosa di cui gode; bisogna dunque che la conserve. Nell`origine di questa istituzione, egli riceveva il fondo in enfiteusi col carico di migliorarlo; la legge non gl`impone piu quest`obbligazione, ma bisogna almeno che all`estinzione dell`enfiteusi, il proprietario ricuperi un godimento altrettanto utile quanto quello che ha rimesso all enfiteuta al momento del contratto.[2]

Bisogna concludere da cio ch'egli puo cambiare la superficie, se il cangiamento costituisce una miglioria. Il godimento dell`enfiteuta tien dunque il mezzo fra quello del proprietario e quello dell`usufruttuario: costui non puo innovare, in modo da diminuire il valore del fondo, mentre che cio e permesso al proprietario.[3]

Fuq l-istess binarju huwa l-insenjament traċċjat mill-ġurista Ricci li f'**Corso Teorico Pratico di Diritto Civile**, Vol. VIII igħid :-

"… dunque tra il diritto dell`enfiteuta di cambiare al destinazione del fondo enfiteutico, e quello del proprietario relativo allo stesso cambiamento di destinazione, conviene porre una distinzione, la quale consiste nel riconoscere illimitato il diritto di quest` ultimo, e limitato invece quello dell`altro. La

[2] A fol. 540
[3] A fol. 541

limitazione consiste in cio, che essendo impedito all`enfiteuta di deterioriare il fondo enfiteutico, gli e impedito del pari di cambiare destinazione al medesimo quando il cambiamento importa deterioramento del fondo …"[4]

Fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Calleja noe vs John Mifsud** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fid-19 ta' novembru 2001 ingħad illi:

"Issa, hu veru illi:-

"Essendo fra gli obblighi dell'enfiteuta quello di mantenere il fondo in buono stato e non soltanto di restituirlo in buono stato quando si fa luogo alla restituzione, ne viene che il padron diretto ha azione contro l'enfiteuta anche nel corso dell'enfiteusi per constringerlo ad oviare alle cause di deterioramento del fondo." (Vol XXVI.ii.334)

"Iċ-ċenswalista huwa obbligat mhux biss li fiz-zmien li jmiss irodd il-fond fl-istat tajjeb imma wkoll li matul iz-zmien tal-koncessjoni izomm fi stat tajjeb l-istess fond. Konsegwentement il-padrun dirett ghandu azzjoni kontra l-enfitewta anki fil-kors ta' l-enfitewsi biex jikkostringieh li jovvja ghall-kawzi ta' deterjorament tal-fond. Imma din l-azzjoni ghandha tigi ammessa biss meta x-xogholijiet li l-enfitewsa jkun naqas milli jaghmel, ikunu ta' natura urgenti." (Vol XXXVI.ii.391)
Fil-kaz taht ezami, l-enfitewta Mifsud obbliga ruhu fil-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika li jzomm il-flat fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u hekk jirritornah fit-terminazzjoni ta' din il-koncessjoni. Ma assumiex però l-obbligu espress illi jimmiljora l-fond.

"Ghalkemm fil-prattika u fl-origini ta' l-enfitewsi fil-patt tal-konservazzjoni tal-fond fi stat tajjeb jidhlu bhala obbligu, oltre l-ispejjez necessarji, anki dawk li jissejhu miljoramenti, u prattikament l-enfitewsi tinghata ghal dan l-iskop, eppure skond il-ligi taghna (kontrarjament ghal dik Taljana) dan l-obbligu huwa biss accidentali; fis-sens illi dak l-obbligu ma jezistix jekk ma jkunx hemm patt espress dwaru." (Vol XXXIII.i.299)

L-appellant jaghmel rikjam ghall-insenjament ta' din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza fl-ismijiet "Edward Borg vs Antonio Farrugia" deciza fil-21 ta' Novembru, 1994 ribadit ukoll fis-sentenza taghha fil-kawza fl-ismijiet "Arthur Borg vs Charles Abela Mizzi" deciza fit-2 ta' Frar, 1996 liema insenjament jigbor fih taghlim gurisprudenzjali ben stabbilit.

[4] A fol. 36

…

Dan l-obbligu ta' l-utilista li ma jhalliex il-fond jiddeterjora, johrog mill-oneru tieghu illi jippossjedi "uti dominus". Kellu allura l-obbligu li jaghmel dak kollu li kien mehtieg biex il-fond jinzamm fi stat tajjeb ta' manutezjoni. Obbligu li f'dan il-kaz kien johrog mhux biss mil-ligi imma wkoll mill-patt espress. Kien ovvju illi bin-nuqqas ta' manutenzjoni hsara, anke jekk tkun antecedenti ghall-koncessjoni enfitewtika, tiddeterjora. Dan kollu però kellu jitqies fid-dawl tal-proviso ta' l-artikolu 1570 illi 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 taċ-ċenswalist iggieghel lill-padrun dirett johrog sehem minn din l-ispiza skond ma jkunu l-pattijiet ta' l-enfitewsi, z-zmien li jkun baqa' biex tispicca, is-somma taċ-ċens u cirkostanzi ohra tal-kaz."

Jidher illi l-azzjoni attriċi hija impernjata fuq l-Artikoli 1518 u 1519 tal-Kodiċi Ċivili liema disposizzjonijiet jipprovdu:

"(1) Il-padrun dirett jista' wkoll jitlob li jholl l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti, kif ukoll it-tiswija tal-hsarat, jekk il-fond ikun ***tgharraq hafna****, u ċ-ċenswalist ma jippruvax li dan gara minghajr htija tieghu jew tan-nies imsemmijin fl-artikolu 1516.*

"(2) Dan jghodd ukoll jekk it-taghrieq ikun gara fil-miljoramenti mibnija fil-fond" (enfasi miżjuda)

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-żmien jista', 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.

Għal dak illi huwa tgħarrieq tal-proprjetà, huwa notevoli l-użu tal-kelma ***ħafna*** wara l-kelma ***tgħarraq***. Il-leġislatur jidher illi ried jagħmilha ċara li mhux kull tgħarrieq għandu jwassal għad-dekadenza iżda huwa biss dak it-tgħarrieq illi jkun ta' ċertu gravità li jista' jwassal għat-terminazzjoni tal-enfitewsi. Madanakollu, bis-saħħa tas-subinċiż tnejn tal-Artikolu 1519 il-leġislatur ħalla fid-diskrezzjoni tal-Qorti sabiex wara li tevalwa ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ partikolari tgħaddi jew sabiex ixxolji l-kuntratt altrimenti sabiex tiffissa terminu perentorju entru liema l-enfitewta jkun obbligat iwettaq dawk ix-xogħlijiet kollha ta' tiswija tal-post.

Fil-każ in diżamina jidher illi l-partijiet irregolaw espressament l-obbligu tal-enfitewta illi ma jittraskurax il-fond u li jagħmel fih il-bżonnijiet. L-att fih innifsu ma fih ebda definizzjoni ta' dak illi l-partijiet riedu jfissru bih meta użaw il-kelma "*bżonnijiet*" u għalhekk mhux magħruf jekk l-intenzjoni tal-partijiet kinitx fis-sens illi l-enfitewta jkun responsabbli kemm għal xogħlijiet u spejjeż ordinarji kif ukoll għal dawk straordinaji. Madanakollu, minn qari akkurat tal-Artikolu 1507 huwa evidenti illi l-leġislatur ħoloq distinzjoni li tapplika biss fil-każ ta' enfitewsi temporanja. Dan ifisser illi fejn si tratta minn enfitewsi perpetwa bħal ma' hija dik tal-każ in diżamina, l-enfitewta huwa responsabbli għax-xogħlijiet kollha meħtieġa fil-proprjetà tkun xi tkun in-natura tagħhom.

Fid-dawl tal-kostatazzjonijiet illi saru, il-Qorti tqis illi l-ħsarat li ġraw fil-post kienu konsegwenzjali għan-nirien li ħakmu l-proprjetà. Il-konvenuti xehdu u fissru li wara l-inċident huma ħadu ħsieb inaddfu l-post billi jneħħu minnu l-partijiet maħruqa u perikolużi. Spjegaw ukoll li baqgħu regolarment jaraw li jinqata l-ħaxix li beda jikber fil-post. Huwa minnu li l-binja kif oriġinarjament konċessa lil Ganni Calleja m'għadhiex hemm fl-intier tagħha għaliex iġġarrfet bin-nirien u l-konvenuti ma reġgħux bnewha. Jidher ukoll però li l-konvenuti ffaċċjaw diffikultajiet ekonomiċi wara l-inċident b'tant illi l-finanzi li kellhom ma kinux biżżejjed sabiex jerġgħu jibnuha anki għaliex konsegwenza tan-nirien tilfu dak kollu li kellhom, dan apparti l-fatt li n-nirien ikkawżaw ħsarat fi proprjetajiet adjaċenti għal liema spejjeż kellhom jagħmlu tajjeb il-konvenuti. Il-Qorti tqis illi l-qagħda finanzjarja mwiergħa li setgħu ġew fiha l-konvenuti ma

teżonerahhomx mill-obbligazzjonijiet tagħhom kif pattwiti fuq il-kuntratt ta' enfitewsi.

Il-pern tal-kwistjoni huwa jekk tirriżultax il-prova ta' dak allegat mill-attriċi nomine u ċjoè li l-konvenuti abbandunaw u traskuraw il-proprjetà lilhom konċessa. Minn eżami tal-atti kif ukoll mill-kostatazzjonijiet li l-Qorti għamlet meta aċċediet fuq il-post, jidher illi mhuwiex minnu li l-fond ġie abbandunat. Huwa fatt illi l-post illum tilef id-destinazzjoni li kellu fiż-żmien li ngħatat il-konċessjoni b'tant illi flok proprjetà li tintuża għan-negozju llum hemm għalqa vojta. Hija l-fehma tal-Qorti li għalkemm il-fond mhuwiex jintuża lanqas ma jista jingħad li huwa traskurat għaliex minn dak illi rat il-Qorti waqt l-aċċess, jidher illi l-konvenuti qegħdin jieħdu ħsieb il-post fil-limiti ta' dak li huwa possibbli fiċ-ċirkostanzi.

Fil-każ tal-lum, minn qari tal-premessi u t-talbiet li jsegwu, jidher evidenti li l-attriċi nomine mhijiex qiegħda tfittex illi ssir il-manutenzjoni tal-post. Trid biss illi l-konvenuti jiġu ordnati jiżgumbraw mill-proprjetà sabiex il-proprjetà tirritorna lura f'idejha. F'dan ir-rigward laqgħet billi ġa fir-rikors promotur ippremettiet illi għal dan il-każ m'għandux japplika d-dispost tal-Artikolu 1519 tal-Kodiċi Ċivili. Din il-kwistjoni diġà ġiet deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta b'sentenza in parte tas-26 t'Ottubru 2016 fejn wara li ċċitat l-Artikolu 1519 il-Qorti kompliet tgħid hekk:

Imbagħad l-artikolu 1524 tal-istess Kodiċi, mportanti ferm għal din il-kwistjoni jistipula li:

"Id-disposizzjonijiet ta' dan it-Titolu għandhom japplikaw għall-kuntratti kollha ta' enfitewsi sew jekk magħmula qabel kemm jekk magħmula wara l-1 ta' Lulju, 1976, barra minn dawk l-enfitewsi li jkunu għalqu qabel l-imsemmija data jew li, qabel dik id-data, ikunu spiċċaw jew ġew maħlula bi ftehim, jew b'sentenzali tkun saret res judicata, jew bis-saħħa ta' liġi; għal dawn l-enfitewsi tal-aħħar, il-liġi li kienet applikabbli fiż-żmien meta għalqu, spiċċaw jew ġew maħlula, għandha safejn ikun meħtieġ, tibqa' tapplika."

Dawn l-artikoli tal-liġi huma ċari u inekwivoċi u ma jħallu l-ebda lok għal interpretazzjoni. Ma kienx hemm għalfejn il-konvenuti jmorru jfittxu fid-dibattiti parlamentari taż-żmien meta kienu qed jiġu diskussi l-emendi tal-1976 għal-liġi tal-enfitewsi biex tinstab it-tifsira tagħhom. Fil-każ in eżami għandna

enfitewsi perpetwa, li l-attriċi qed titlob lil din il-qorti biex tħoll. Għalhekk, ġialadarba li din il-konċessjoni enfitewtika għadha m'għalqitx, la spiċċat u wisq anqas ġiet xolta bi ftehim, għandhom japplikaw għaliha l-emendi introdotti bl-ATT XXVII tal-1976. F'dan ir-rigward żgur li l-attriċi m'għandhiex raġun.

Fin-Nota ta' sottomissjonijet tagħha l-attriċi tagħmel ħafna enfasi fuq il-prinċipju legali li pacta sunt servanda. Tirreferi wkoll għal diversi deċiżjonijiet tal-qrati tagħna, l-biċċa l-kbira jirreferu għax-xoljiment ta' kirja u mhux ta' enfitewsi, f'dan ir-rigward. Imma ssemmi wkoll sentenza tal-Prim'Awla li applikat il-ġurisprudenza fir-rigward ta' xoljiment ta' kirja minħabba ksur ta' xi patt risoluttiv espress fil-ftehim anke għal ksur ta' patt simili f'kuntratt ta' enfitewsi[5]*. Bir-rispett kollu, fil-fehma ta' din il-Qorti, dik id-deċiżjoni kienet żbaljata, għax kif rajna fl-artikolu 1519 hawn fuq ċitat, is-sub-inċiż (3) tiegħu jispeċifika li : "id-disposizzjonijiet tas-subartikoli ta' qabel dan ghandhom japplikaw ukoll f'kull kaz li fih il-hall tal-kuntratt* ***ikun gie miftiehem espressament ghal kwalunkwe raġuni****..."*

Dwar il-kwistjoni mqajjma fin-Nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi li dawn l-emendi jistgħu ikunu anti-kostituzzjonali għax jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà, filwaqt illi tinnota li ġia kien hemm deċiżjonijiet tal-qrati tagħna li ddikjaraw l-artikolu 1524 tal-Kap. 16 null,[6] *madankollu, in konformita' ma' dak li ddeċidiet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-31 ta' Ottubru 2014 fil-kawża: "Emanuel Portelli vs Estelle Azzopardi) (ċitaz. nru. 29/1997 pendenti quddiem din il-Qorti wkoll), fis-sens li deċiżjoni kostituzzjonali li tiddikjara li liġi tikser xi dritt protett mill-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem tapplika biss inter partes u mhux erga omnes, din il-Qorti hija kostretta li tibqa' tapplika l-liġi kif inhi, sakemm din ma tinbidilx jew tiġi dikjarata nulla f'kawża konstituzzjoniali speċifika li fiha jkunu nvoluti l-istess partijiet.*

Din is-sentenza ma ġietx appellata u llum tikkostitwixxi ġudikat. Huwa għalhekk għal kollox inutli għall-attriċi nomine li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha reġgħet issollevat il-kwistjoni tal-applikabilità o meno tal-Artikolu 1519 għall-każ tal-lum. Apparti l-fatt li kif diġà ngħad din il-kwistjoni ormai hija sorvolota, it-test tal-Artikolu 1524 huwa kristallin. Din il-Qorti kif komposta taqbel perfettament ma' dak illi ngħad minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza tagħha tas-

[5] Malta Industrial Parks Limited vs Grazie Auto Care Company Limited: 29.09.2011
[6] E.z. Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) Tempesta Limited et vs Il-Prim Ministru et 13.04.1999

26 ta' Ottubru 2016 u bħal dik il-Qorti, din il-Qorti tqis illi l-Artikolu 1519 huwa applikabbli għall-każ in diżamina.

Aspett ieħor illi jrid jiġi kkunsidrat minn din il-Qorti huwa illi din il-kawża jeħtieġ tiġi inkwadrata fir-realtà ġuridika li nħolqot wara li l-konvenuti nqdew bid-dritt lilhom konċess fit-termini tal-Artikolu 1501 tal-Kodiċi Ċivili u fdew iċ-ċens impost mill-awturi tal-atturi fuq il-proprjetà de quo.

Minn ħarsa lejn il-kronoloġija dwar kif żvolġew il-fatti jidher illi l-proprjetà ħadet in-nar fis-sena 1990. L-attriċi pro et noe u l-awtriċi tagħhom fit-titolu baqgħu jaċċettaw il-kera inkondizzjonatament sas-sena 2013. Mis-sena 2014 iċ-ċens beda jiġi depożitat il-Qorti. B'ittra uffiċjali numru 531/14 tas-7 ta' Ottubru 2014 l-attriċi nomine interpellat lill-konvenuti sabiex jiżgumbraw mill-proprjetà stante li għal numru ta' snin ħallew il-proprjetà fi stat ta' manutenzjoni ħażin ħafna u abbandunat. Il-pretensjonijiet tal-attriċi nomine ġew respinti mill-konvenuti permezz ta' ittra uffiċjali responsiva tat-13 ta' Ottubru 2014. In segwitu għal dan l-iskambju ta' ittri uffiċjali l-partijiet baqgħu passivi sakemm b'rikors ġuramentat tad-19 ta' Frar 2016 l-attriċi nomine intavolat il-proċeduri odjerni. Minn eżami tal-atti jidher illi b'digriet tal-24 ta' Frar 2016 din il-Qorti kif dakinhar preseduta appuntat ir-rikors għas-smigħ u ordnat in-notifika tal-istess lill-konvenuti li jirriżulta li ġew notifikiati bl-atti fil-11 ta' Marzu 2016. Jirriżulta wkoll l-konvenuti fdew iċ-ċens permezz ta' ċedola ta' depożitu datata 22 ta' Marzu 2016 u fl-24 ta' Marzu 2016 intavolaw ir-risposta ġuramentata tagħhom bi tweġiba għat-talbiet attriċi. Għal din il-Qorti huwa aktar minn ovvju li l-konvenuti fdew iċ-ċens unikament bl-iskop li jinnewtralizzaw it-talbiet attriċi stante illi bil-fidi taċ-ċens inbidlet kompletament ir-relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet. Irid jingħad illi l-ammont depożitat il-Qorti baqa' ma ġiex żbankat għaliex l-attriċi nomine u l-Madre tal-Komunità Suor Stella Spiteri xehdu li lanqas biss kienu jafu li ċ-ċens kien infeda. Il-Qorti ma tistax tistabbilixxi jekk huwiex minnu illi l-attriċi nomine kinitx edotta minn dan il-fatt għaliex waqt illi fl-atti hemm kopja legali taċ-ċedola tad-depożitu, fuq din il-kopja ma hemmx riferta dwar in-notifika. In ogni każ, bħala fatt, il-konvenuti fdew iċ-ċens wara li ġie ntavolat ir-rikors promotur.

Għalkemm jirriżulta illi l-attriċi nomine invokaw id-drittijiet tagħhom qua padruni diretti waqt illi kienet għada fis-seħħ il-konċessjoni taħt titolu ta' enfitewsi perpetwa, tqum il-kwistjoni dwar jekk una volta illi

ssubentra rapport kontrattwali differenti, jistax il-padrun dirett jeżerċita d-drittijiet tiegħu li jitlob ix-xoljiment tar-rapport kontrattwali u l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond de quo.

Mal-fidi taċ-ċens l-utile dominju perpewtu li sa dak inhar kienu jgawdu l-konvenuti ġie mwaħħad mad-dirett dominju perpetwu b'tant illi l-konvenuti saru proprjetarji assoluti tal-proprjetà. Irid għalhekk jiġi stabbilit x'kien l-effett tal-fidi taċ-ċens fuq il-kondizzjonijiet imposti mid-direttarju fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika perpetwa u jekk konsegwenzjalment għall-fidi dak illi qabel kien id-direttarju kienx għad baqgħalu nteress fil-proprjetà minnu konċessa. Dan il-punt ġie awtorevolment trattat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Joseph G Coliero nomine vs Maria Felicita Cremona** deċiża fl-14 t'ottubru 1987 fejn ingħad illi *"għalkemm isir il-fidi taċ-ċens fil-bejgh, il-koncedent li jkun irrizerva favur tieghu drittijiet li ghandhom fihom element ta' proprjetà, dawn jibqgħu veljanti nonostante l-fidi taċ-ċens."* Dan il-prinċipju ġie ribadit fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 t'Ottubru 2000 fl-ismijiet **Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Carmelo Caruana & Co. Ltd. et**. F'din l-aħħar sentenza appena ċitata l-Qorti osservat li kien jinkombi li jsir eżami tal-kuntratt sabiex jiġi stabbilit jekk il-konċedent għamilx riżervi ta' din ix-xorta fil-kuntratt t'enfitewsi. Il-Qorti kompliet tgħid hekk:

"Li kellu allura jiġi eluċidat biex is-sitwazzjoni tiġi aktar kristallizzata kien "x'kienu jfissru l-kliem elementi ta' proprjetà magħmula favur il-konċedent". ... Fil-fehma ta' din il-Qorti dawn "l-elementi ta' proprjetà ma setgħux ikunu ħlief drittijiet illi dak li qabel kien direttarju seta' jivvanta in rem fuq l-immobbli. Drittijiet li kienu inerenti mal-fond u ma kienux allura jirrelataw unikament mal-persuna tiegħu. Jiġifieri d-dritt ta' azzjoni fih innifsu kellu jkun fih elementi ta' proprjetà fir-rigward ta' dak li ġie dikjarat u miftiehem bejn il-kontraenti dwar id-destinazzjoniu l-użu tal-fond oriġinarjmanet konċess in enfitewsi."

Minn qari tal-kuntratt t'enfitewsi temporanja ma jirriżultax illi Olimpia Bondi u ċjoè d-direttarja oriġinali rriżervat għaliha drittijiet *in rem* fuq l-immobbli konċess lill-enfitewta. Dan ifisser illi mal-fidi taċ-ċens l-attriċi nomine ma kienx għad fadlilha aktar interess fil-proprjetà.

Magħmulha dawn il-kunsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt, tenut kont tal-kambjament importanti fir-relazzjoni kontrattwali u tal-konsegwenzi li din ġabet magħha, l-Qorti tqis illi llum il-ġurnata l-attriċi nomine mhux talli m'għadx għandha interess, talli saħansitra tilfet id-dritt illi titlob id-

dekadenza u l-ħall tal-konċessjoni u l-konsegwenti żgumbrament tal-konvenuti mill-proprjetà li fuqha llum igawdu titolu ta' proprjetà.

Decide

Għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-bqija tat-talbiet u l-eċċezzjonijiet li ma kienux deċiżi permezz tas-sentenza tas-26 t'Ottubru 2016 billi tiċħad it-talbiet kollha fl-intier tagħhom.

Tordna li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu mill-attriċi nomine.

(ft) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur