QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 21 ta' Mejju, 2024.

Numru 14

Rikors numru 632/12/1 TA

Central Mediterranean Development Corporation Limited (C-453)

v.

Joseph Camilleri

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenut wara deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija nhar id-9 ta' Ġunju 2020. F'dik is-sentenza l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba tas-soċjetà attriċi li jiġi xolt kuntratt ta' sub-enfitewsi *ai termini* tal-kondizzjonijiet indikati fil-kuntratt oriġinali, u kkundannat lill-konvenut sabiex fi żmien tliet (3) xhur perentorji mid-data tas-sentenza jirrilaxxja l-*boathouse* numru għoxrin (20), f'Santa

Marija Estate, limiti tal-Mellieħa f'idejn is-soċjetà attriċi.

Daħla

2. Is-soċjetà attriċi, permezz ta' rikors ġuramentat talbet lill-Ewwel Qorti:

"*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 qasir u perentorju, l-konvenut jirrilaxxja lura f'idejn is-soċjeta` rikorrenti l-boathouse numru għoxrin (20), f'Santa Maria Estate, limiti tal-Mellieħa".*

3. Is-soċjetà attriċi ressqet it-talbiet suesposti abbażi tas-segwenti premessi:

"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."

4. Il-konvenut ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

"(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.

5. L-Ewwel Qorti ddeċidiet li:

"*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

Spejjeż a kariku tal-attur."

6. Il-konvenut (minn issa l-quddiem l-appellant) ressaq appell nhar is-26 ta' Ġunju 2020 u s-soċjetà attriċi (minn issa l-quddiem l-appellata) ressqet risposta nhar il-15 ta' Lulju 2020.

7. Fis-seduta tas-7 ta' Frar 2024 il-partijiet iddikjaraw li ma kellhom l-ebda oġġezzjoni li l-kompożizzjoni ta' din il-Qorti tibqa' kif inhi u dan peress li l-Prim Imħallef kien ta s-sentenza relatata mal-ksur tal-kuntratt suġġett ta' din il-kawża. Il-Qorti ddeliberat fuq din il-kwistjoni u ma qisitx li kien hemm bżonn astensjoni tal-Prim Imħallef peress li l-mertu tal-azzjoni odjerna hu differenti minn dak deċiż mill-Prim Imħallef[1].

Fatti

8. Din il-Qorti rat l-atti. Rat is-sommarju ta' fatti mressaq mill-Ewwel

[1] *Fol.* 246.

Qorti:

> "*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."*

Konsiderazzjonijiet Legali

9. Permezz tal-**Ewwel Aggravju,** l-appellant jilmenta:

1. Illi l-Ewwel Qorti naqset ferm milli tapprezza l-fatt illi it-talba ghax-xoljiment tas-subkonċessjoni enfitewtika, hekk kif dedotta, hija bbażata, (u dan kif indikat fl-unika talba); 'ai termini tal-kundizzjonijiet indikati fil-kuntratt oriġinali', fil-waqt illi is-soċjeta appellata naqset ferm milli tindika fl-ewwel lok, ghal liema kuntratt originali qieghda tirreferi, u fit-tieni lok, ghal liema kundizzjoni fl-imsemmi kuntratt oriġinali, (illi kif jinghad ma ġiex indikat fit-talba), kienet qieghda tirreferi. Illi bid-dovut rispett, meta wiehed ihares lejn il-premessi fir-rikors promutur, dawn huma diretti lejn id-dispożizzjonijiet ta' l-Att ippubblikat min-Nutar John Gambin nhar il-5 ta' Lulju 1991, illi erroneament, skont l-istess soċjeta appellata l-esponenti kien permezz tieghu akkwista b'titolu ta' sub-enfitewzi temporanja il-boathouse bin-numri ghoxrin (20) formanti parti mill-art magħrufa bħala; 'Il-Wied ta' Għajn Żejtuna', Santa Marija Estate limiti tal-Mellieha'. Illi fil-fatt l-Att indikat fil-premessi, ma hux att ta' subenfitewżi temporanja, iżda trasferiment favur l-esponenti, tas-sub-utile dominju għaż-żmien li kien għad fadal minn mija u hamsin (150) sena, dekoribbli mid-9 ta' Novembru 1963, ta' l-imsemmija Boathouse, mingħand Joseph Cassar. Illi fl-imsemmi att, naturalment issir riferenza għal-kundizzjonijiet minn 1 sa 17, illi wiehed jassumi li huma identiċi għal dawk imposti mis-soċjeta appellate lill-awtur ta' l-esponenti permezz ta' l-Att tan-Nutar Tonio Spiteri, li jġib id-data tal-4 ta' Marzu 1976 (Hekk kif jirrizulta fil-provenjenza ta' l- istess att). Illi iżda, jirriżulta biċ-ċar, illi l-Att veru u propju, ta' subenfitewżi, illi kellu jorbot lill-esponenti bħala suċċessur fit-titolu ta' Joseph Cassar, mas-soċjeta appellata huwa propju dak tan-Nutar Spiteri, u mhux dak tan-Nutar Gambin. Illi għalhekk, l-azzjoni attriċi fejn qed tinvoka ix-xoljiment, li suppost hija kontemplata f'att ta' subenfitewżi skont hi fil-kuntratt oriġinali', hija biss ibbażata fuq att ta' trasferiment illi ma jorbot lil hadd hlief lill-akkwirent mal-bejjiegh, u zgur mhux lill-esponenti mas-soċjeta appellata. Hu għalhekk li, il-kawża attrici kif impostata, u kif dedotta, hija impostata u dedotta fuq premessi kompletament zbaljati.

Illi tant hu hekk, illi fil-premessa numru hamsa (5) tar-rikors guramentat promutur, is-soċjeta appellata mill-gdid, tinvoka il-klawżola numru tnax (12) tal-kuntratt ezebit, u cioe Dok M 1, illi taqra s-segwenti; '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 subdirect owner at any time to re-enter and take possession of the boathouse'.

Naturalment wiehed jifhem, illi probabbilment din il-kundizzjoni tirrispekkja dak pattwit oriġinarjament bejn is-subdirettarju u l-ewwel sub utilista, pero' madanakollu, is-soċjeta' esponenti ma' kellha qatt tinvoka propju klawżola 12 ta' l-Att tal-1991, fl-azzjoni taghha, iżda il-klawżola jew kwalunkwe klawżola stabbilita fl-att veru u propju ta' sub-enfitewżi, sabiex fuqha tibbaża it-talba taghha ghar-rexxiżjoni.

> *Illi ghalhekk kien korrett l-esponenti illi jqajjem it-tieni eċċezzjoni tieghu rigwardanti ir-relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet, u dan stante illi bil-kawża hekk kif dedotta, ma kienet tezisti l-ebda relazzjoni ġiuridika bejn il-partijiet, mill-Att ippubblikat minn Nutar Gambin nhar il-5 ta' Lulju 1991, u mill-kundizzjonijiet hemm invokati u dak effettivament mitlub, għaliex vera u propju, il-kundizzjonijiet li propju jorbtu il-partijiet, u li kien messhom ġew invokati fl-azzjoni attriċi, huma dawk ta' l-Att tan-Nutar Spiteri tal-4 ta' Marzu 1976.*
>
> *Illi għalhekk, l-azzjoni attrici fl-ewwel lok, kellha tigi michuda għal fatt illi hija bbażata fuq premessi kompletament żbaljati.*

10. Is-soċjetà attriċi *qua* appellata wieġbet li l-aggravju hu frivolu u vessatorju. Tisħaq li qorti oħra diġà ddikjarat li l-konvenut kiser obbligu kontrattwali u li l-appellant jittenta jerġa' jaqbad ma kwistjonijiet li diġà ġew indirizzati permezz ta' sentenza tal-4 ta' Ottubru 2011, tal-Prim'Awla Ċivili, li ma ġietx appellata. Tgħid li l-appellant jittenta jressaq aggravju rigward ir-relazzjoni ġuridika tal-partijiet meta din ir-relazzjoni tidher ċara mill-kuntratt ta' akkwist tal-5 ta' Lulju 1991:

> "*This sale shall also remain subject to all the terms and conditions stipulated in the oriġinal deed of grant published in the Records of Notary Paul Pullicino of the 9th of November 1963 between the Cathedral Church of Malta and Central Mediterranean Development Corporation Limited (Cerimed Limited).*"

11. Tisħaq li frott il-kuntratt enfitewtiku oriġinali s-soċjetà appellata akkwistat l-*utile* dominju tal-arja u li s-subenfitewti jħallsu ċens ta' EUR11.65. Targumenta li jistgħu jitwieldu żewġ tipi ta' azzjonijiet, waħda personali għall-ħlas ta' ċens jew għal adempiment tal-obbligazzjonijiet l-oħra li hemm fil-kuntratt u l-azzjoni reali jew mista meta jkun hemm inadempjenza kontrattwali. Li din l-eċċezzjoni ġiet ukoll mogħtija fil-kawża fejn ġie ddikjarat li l-appellant kiser il-kuntratt tal-5 ta' Lulju 1991.

12. Illi l-Ewwel Qorti tat is-segwenti raġunijiet, relevanti għal dan l-aggravju:

> "*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."

13. Din il-Qorti tqis li l-intimat *qua* appellant jilmenta li t-talba kif imressqa hi bbażata fuq kuntratt li ma saret l-ebda referenza għalih fil-premessi, u li ssir referenza għall-kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanju meta l-kuntratt tal-5 ta' Lulju 1991, fl-atti tan-Nutar Gambin bejn l-intimat u ċertu Joseph Cassar, mhuwiex kuntratt ta' sub-enfitewsi iżda trasferiment ta' sub-*utile* dominju.

14. Din il-Qorti tosserva illi huwa minnu li fil-premessi u fit-talba mressqa mill-attriċi ssir referenza għal dak li hu l-konċessjoni sub-enfitewtika u mhux sub-*utile* dominju, madankollu huwa ċar li l-attriċi qed tibbaża l-azzjoni tagħha fuq il-kuntratt tal-1991 bejn il-konvenut u l-persuna li għaddietlu s-sub-*utile* dominju. Infatti jekk wieħed jagħti ħarsa lejn l-eċċezzjonijiet imressqa ma kien hemm l-ebda eċċezzjoni li t-talba tas-soċjetà attriċi ma kinitx ċara. Anzi mhux biss il-kwistjoni kienet ċara għal din il-Qorti imma anke għall-partijiet u ma hemm l-ebda dubju li dak li qed tittenta tirrexindi s-soċjetà attriċi huwa l-att ippubblikat min-Nutar

Gambin nhar il-5 ta' Lulju 1991.

15. Madankollu din il-Qorti tifhem li fil-verità l-pern tal-kwistjoni tirrelata mal-kwistjoni tar-relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet. Din il-Qorti tqis li l-kwistjoni tar-relazzjoni ġuridika diġà ġiet indirizzata kemm mill-Ewwel Qorti u kemm mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet Central Mediterranean Development Corporation Limited v. Joseph Camilleri[2] meta trattat il-kwistjoni tal-ksur tal-kuntratt:

> "*Eccezzjoni ta' rabta guridika bejn is-socjeta' attrici u l-konvenut*
>
> *Prima facie jidher li ma hemm ebda rabta kontrattwali bejn il-partijiet billi l-konvenut akkwista s-subutli dominju temporanju minghand Joseph Cassar minghajr ma d-dominus ppartecipa fil-kuntratt. Pero jigi relevat 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 artikolu 1512 tal-Kodici Civili u* ***John Cutajar vs Peter Aquilina*** *et, App Civ 19.06.2001).*
>
> *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.*
>
> ***Eccezzjoni li l-konvenut ma ghandux rabta mas-socjeta' attrici dwar din il-kundizzjoni ta' natura personali maghmula bejn l-awtur tal-konvenut u l-konvenut***
>
> *Hu minnu illi l-kundizzjoni fil-kuntratt ta' trasferiment tal-koncessjoni enfitewtika bejn il-konvenut u l-awtur tieghu cioe li ma juzax il-fond ghal skopijiet ta' abitazzjoni hi wahda maghmula biss bejn il-partijiet fl-imsemmi kuntratt li ma tinkludix bhala beneficjarju tal-imsemmi obbligu lis-socjeta' attrici. Pero kif qalet il-Qorti fil-kawza* ***Alfred Agius et vs Peter Montebello*** *(14.01.2004):*

[2] Prim'Awla tal-Qorti Ċivili- deċiża fl-4 ta' Ottubru 2011.

Dan precizat, jinhass opportun ukoll illi jigi sottolinejat, ghall-ahjar esposizzjoni u gudizzju fuq il-kwestjoni hawn ezaminata, illi fid-Dritt l-azzjonijiet civili jiddistingwu ruhhom f'azzjonijiet personali u azzjonijiet reali. "L-azzjoni personali hi dik li tigi ezercitata kontra l-individwu personalment li jkun obbligat li jaghti, jaghmel jew ma jaghmilx 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", Prim'Awla, Qorti Civili, 4 ta' Ottubru 1955 (Vol XXXIX pII p730).***

Din il-kundizzjoni pero tinsab riflessa fil-kuntratt bejn l-awtur tal-konvenut u s-socjeta' attrici. Din il-kundizzjoni maghmula dwar in-natura tal-uzu tal-fond hi essenzjalment wahda reali li tolqot il-fond mhux il-persuna. Is-socjeta' attrici imponiet kondizzjoni dwar l-uzu tal-fond li tmur lil hinn minn obbligu impost personalment fuq il-persuna li lilha gie konness l-enfitewsi temporanja. Tali kondizzjoni ghalhekk issegwi lil fond f'kull trasferiment. Infatti l-artikolu 1511 isostni dan billi jghid illi s-subutilista li gie rikonoxxut d-dominus ma jistax jirrifjuta li jirrikonoxxi d-dominus jew li ma jintrabatx personalment lejh ghall-adempiment tal-obbligi li jinsorgu mill-koncessjoni enfitewtika. Ghalhekk din l-eccezzjoni ukoll ghandha tigi michuda.

16. Tqis li din il-Qorti ma għandha xejn x'iżżid ma dan u b'hekk sejra tiċħad dan l-aggravju.

17. Permezz tat-**Tieni Aggravju,** l-appellant jilmenta illi:

"2. Illi fl-umli opinjoni ta' l-esponenti, il-fatti tal-kaz odjem, kienu jimmeritaw illi l-Ewwel Onorabbli Qorti kellha, minflok tgħadd mal-ewwel ghax-xoljiment tal-koncessjoni subenfitewtika, taghti minflok zmien moderat, li jista' addirittura jigi mtawwal ghal zmien moderat ichor, lill-esponenti sabiex ai termini ta' l-Artikolu 1519, subinciz (3) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ikun jista' jottempera ruhu mal-klawżola numru sebgha (7) ta' l-att datat 5 ta' Lulju 1991 in atti n-Nutar John Gambin.

Illi verament, id-dispożizzjonijiet ta' l-Artikolu 1519 subinciz (1) (2) u (3) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, huma diskrezzjonali fuq il-Qorti, jekk effetivament taghtix il-purgazzjoni tal-mora jew le, u dan stante li

kif gie ritenut fil-ġurisprudenza taghna, il-ligi tuza il-kelma; 'tista". Madanakollu, dejjem gie ritenut illi l-ghoti tal-purgazzini tal-mora huwa dejjem marbut maċ-ċirkostanzi partikolari tal-kaz, bhal meta l-inadempjenza tkun wahda lampanti.

> *"Issa fil-każ in eżami jirriżulta li s-soċjeta konvenuta kienet inadempjenti b'mod lampanti fl-obbligi taghha sew fir-rigward tal-hlas tac-cens kemm fil-hlas tal-premium, u dan anke wara li ġiet interpellata ufficċjalment. Kienet għalhekk ġustifikata l-ewwel qorti li tirrifjuta li teżerċita il-fakolta' moghtija lilha kif fuq inghad u ma tikkonċedix żmien għal purgazzjoni tal-mora".!*

Illi wiehed bilfors irid jidhol ukoll f'dak illi iddeċidiet il-Prim Awla tal-Qorti Civili, fid-deċiżjoni taghha tal-4 ta' Ottubru 2011, fl-ismijiet premessi, meta iddikjarat illi l-esponenti kiser il-klawżola surreferita. Illi l-esponenti, hekk kif jirriżulta fl-imsemmija deċiżjoni, jichad illi hu juża il-fond ghall-abitazzjoni. Illi minn dak illi sabet il-Qorti waqt l-aċċess jidher illi l-aktar li aċċennat ghalih il-Qorti kienet l-obbligazzjoni pożittiva assunta mill-esponenti ghal użu ta'boathouse jew store, u dan peress illi ma sabitx ebda użu għal daghjsa, sempliċiment ghaliex il-madum taċ-ċeramika kien jagħtiindikazzjoni li ebda daghjsa ma kienet qed tidhol fil-fond, kif ukoll l-obbligazzjoni negattiva assunta mill-esponenti, dwar l-iskop residenzjali o meno, ghas-semplici fatt illi il-fond kien jagħti l-impressjoni li qed jintuża ghal skopijiet ta' villeġġjatura u dan peress li fil-fond kien hemm toilet, bank tal-kċina, sink, cooker u fridge, mejda b'erba' siġġijiet tal-plastik, doċċa, saqqu ma' l-art, gwardarobba żgħira u komodina. Dawn skont l-Onorabbli Qorti jaghtu l-impressjoni li il-fond kien qed jintuża ghal skopijiet ta' residenza. Qatt fil-fatt ma' ġie ppruvat li l-esponenti kien qed jirrisjesdi fl-imsemmija boathouse. Illi inoltre fix-xhieda tieghu fis-smigh tal-kawża bin-numru 1341/2010 MC, nhar it-23 ta' Mejju 2011, l-esponenti kien spjega biċ-ċar ir-raġuni għalfejn kien qieghed il-madum fl-imsemmija boathouse, u cioe minhabba li kien hemm hafna umdita, u kien sahansitra jċarċar l-ilma mal-hajt, peress illi il-kmamar adjacenti kollha kienu bil-madum, bil-konsegwenza li l-umdita kienet qed tispiċċa fil-fond ta' l-esponenti. Dwar jekk kienx jirrisjedi fl-imsemmija boathouse, l-esponenti kien ċar daqs il-kristall, illi huwa ghandu hbieb tieghu illi jmorru jistadu speċjalment matul il-bidu ta' Settembru, u jmorru jrexju kmieni filgħodu, u ġieli mar jistrieh hemmhekk, ghax ikun impossibli ghalih illi jqum kmieni filgħodu u jagħmel xi siegħa ġej mid-dar tieghu li hija fiż-Żurrieq. Spjega ukoll illi ma għandux sodda hemmhekk, imma biċċa foam li jintefa' fuqu occassionally. Dan kollu jkompli juri biċ-ċar illi l-esponenti ma kienx jirresjiedi fl-imsemmija boathouse, kif allegat.

L-ewwel Qorti, fis-sentenza appellata tiġġustifika ir-rifjut ta' l-ghoti tal-purgazzjoni tal-mora għaliex skont hi, l-esponenti flok hataf l-opportunita li jottempera ruhu ma' dik il-kundizzjoni fid-dawl tas-sentenza precedenti, il-konvenut halla kollox kif kien. Skont l-ewwel Qorti wkoll, il-fatt illi l-esponenti qajjem ukoll is-seba' eċezzjoni tieghu, u cioe fejn eċċepixxa illi s-soċjeta appellata naqset milli titlob li

jingħatalu żmien biex ikun jista' jottempera ruhu mal-obbligazzjonijiet tieghu, allura kellu ż-żmien kollu biex jaghmel dan u ma ghamlux qabel bdiet din il-kawża. Illi fl-ewwel lok, għandu jingħad illi permezz ta' din l-eċċezzjoni ma kienx ifisser illi allura l-esponenti ma kienx behsiebu jottempera ruhu. Illi jidher anke mill-korrispondenza tas-soċjeta attrici, illi esponenti kien qed jintalab jaghmel tibdil strutturali fl-imsemmija Boathouse, mentri hu fil-fatt ma kienx instab li kiser l-imsemmija kundizzjoni, ghax għamel xi strutturi imma ghax l-impressjoni tal-Qorti kienet li hu qed jirresjiedi fih. Illi jidher illi 1-Ewwel Qorti injorat ukoll il-fatt illi fl-affidavit tieghu l-esponenti kien xehed illi meta akkwista il-boathouse fis-sena 1991 hija kienet gia mghammra bl-istess tip ta' affarijiet, u li hu kien zamma fi stat tajjeb ta' manutensjoni, u li l-iskop tat-twahhil tal-madum minnu, kien propju sabiex tinżamm fi stat tajjeb kif gia spjegat. Injorat ukoll il-fatt illi f'din il-boathouse l-esponenti kien iżomm dinghy fis-sajf, mentri fil-passat kellu diversi qxur tal-bahar differenti, u li kien iżommhom hemmhekk, u dan fid-dawl tal-fatt illi l-esponenti huwa dilettant tas-sajd, kif gia spjegat. L-ewwel Qorti jidher ukoll li injorat il-fatt illi il-konsum tad-dawl u l-ilma fl-istess fond huwa wiehed insinifikanti, paragunat ma' dak tal-fond 5 'Tretine', fi triq Fortunat Dalli ġewwa ż-Żurrieq, ghall-istess perjodu ta' żmien, u cioe il-fond vera u propju fejn jirresjiedi l-esponenti.

Illi l-esponenti huwa ben konxju mill-fatt illi id-deċiżjoni dwar il-ksur tal-imsemmija kundizzjoni ormai għaddiet in ġudikat, imma minn dak illi ikkunsidrat l-ewwel qorti, fis-sentenza precedenti ta' l-2011, ghar-rigward dak li deher bhala ksur, u dak li kkunsidrat l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata sabiex ma' takkordax il-purgazzjoni tal-mora, hija fl-umli opinjoni ta' l-esponenti, esagerata, fid-dawl tal-piena serja illi sofra issa l-esponenti bil-fatt illi ser ikun tilef darba għal dejjem din il-boathouse, li titqies piena wisq harxa u serja, meta jidher biss li l-unika htija tieghu kienet illi wahhal il-madum, u ma żammx daghjsa, u sinjali li juru xoghol konness ma' l-istess, u dan stante li kien iżomm il-fond fi stat tajjeb, del resto mill-affarijiet l-ohra li kien hemm, kien qed jagħti biss l-impressjoni, li qed jużaha bhala residenza għas-sajf, meta dan ma ġiex fil-fatt ippruvat.

Illi tajjeb illi wiehed hawnhekk mill-gdid jippreciza 1-fatt, illi a termini tal-azzjoni kif dedotta fir-rikors promutur mis-socjeta attrici
l-ilment tas-soċjeta appellata kien għal fatt illi skontha, "il-konvenut qiegħed juża l-istess boathouse ghal skopijiet ta' abitazzjoni" (Premessa Numru 3); xi haga illi f'għajnejn 1-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili, fid-deċiżjoni taghha tal-4 ta' Ottubru 2011, kien biss qed jingħata l-impressjoni li qiegħda ssir, xi haga michuda kompletament mill-esponenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell qed tigi wkoll mistiedna ssegwi dak li ddecidiet din 1-Onorabbli Qorti. diversament preseduta, fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet 'Frances Bergedahl nomine vs Dun Nicholas sive Colin Apap', deciza nhar

il-25 ta' Novembru 2016, (Rikors Numru 570/06AL) fejn l-Onorabbli Qorti tal-Appell, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, qablet ma' l-appellant illi kellu jingħata l-opportunita' finali biex jissalda l-ammonti dovuti, u dan minkejja l-fatt illi fl-opinjoni tal-Qorti tal-Appell, il-ġudizzju tal-ewwel Qorti li il-konvenut kellu opportunitajiet biżżejjed biex jaghmel dan kien wiehed korrett, iżda madanakollu kuntrarjament ghal dak deċiż mill-ewwel Qorti, il-Qorti ta' l-Appell tat il-purgazzjoni tal-mora.

Illi għalhekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, u fiċ-ċirkostanzi tal-fatti li wasslu għal ksur, huma pjuttost minimi, allura ikun xieraq illi din l-Onorabbli Qorti tagħti dak li ma tatx lill-esponenti l-Ewwel Qorti, u cioe il-purgazzjoni tal-mora.

18. Is-soċjetà attriċi wieġbet li l-appellant qatt ma qajjem il-kwistjoni li l-Ewwel Qorti kellha tapplika l-benefiċċju indikat fl-Artikolu 1519 u fi kwalunkwe każ la kien hemm kwistjoni ta' tgħarriq tal-fond u anqas kwistjoni ta' ħlas ta' ċnus u għalhekk ipotetikament japplika l-Artikolu 1519(3). Saħqet li l-Ewwel Qorti għamlet il-konsiderazzjonijiet tagħha fir-rigward tal-*purgazione della more* u li kif jidher minn ittra datata t-2 ta' Novembru 2011 permezz ta' liema l-appellant ġie mogħti l-opportunità sabiex jagħmel it-tibdil neċessarju fil-*boathouse* tiegħu iżda permezz ta' ittra datata l-4 ta' Novembru 2011 l-appellant wieġeb li ma kellu jagħmel l-ebda tibdil u li dan kien lest li jħallas penali. Is-soċjetà appellata tgħid li din hija ammissjoni min-naħa tal-appellant li kiser il-kuntratt.

19. Tisħaq li l-fatt jibqa' li l-kuntratt tal-appellant ma jinkludi l-ebda klawżola relatata mal-penali u konsegwentement l-Ewwel Qorti għamlet sew meta qieset li ma tagħti l-ebda *purgazione della mora*. Ma tqisx lanqas li għandha għaliex toqgħod tikkummenta fuq is-sentenza tal-5 ta' Ottubru 2011, li baqgħet mhux appellata. Targumenta li ma taqbilx mal-

aħħar paragrafu tal-appell u li kienet il-Prim'Awla diversament presjeduta li ordnat li jsir aċċess.

20. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet relevanti:

> "*6. It-talba attriċi hija waħda għal xoljiment tal-kuntratt ta' sub-enfitews 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 talKodici Civili, tiddisponi zewg kazijiet specifici meta ghandha tapplika ddekadenza 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.

.....

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-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. klawżola, "if purchaser…fail to perform or observe any covenant or condition herein contained, then in every such case this sub

....

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- Rik. Nru. 632/12TA 19 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.

.....

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. 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. 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: (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."

21. Din il-Qorti tqis li t-talba tas-soċjetà attriċi kienet waħda u ċjoè li jiġi rexiss il-kuntratt. Artikolu 12 tal-kuntratt tal-5 ta' Lulju 1991 fl-atti tan-Nutar Gambin, li tiegħu hi mitluba r-rexissjoni, jipprovdi li:

"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 …"

22. Dan l-artikolu huwa pjuttost ċar li l-kuntratt jiġi meqjus bħala xolt *ipso jure*, b'mod awtomatiku. Is-soċjetà appellata tat ċans lir-rikorrent jirrimedja s-sitwazzjoni u dan kif jidher minn korrispondenza mibgħuta b'ittra datata 2 ta' Novembru 2011[3], madankollu n-nuqqas ta' kooperazzjoni min-naħa tal-konvenut wassal għall-ftuħ ta' din il-kawża. Tqis li ma kien hemm l-ebda obbligu kuntrattwali fuq is-soċjetà attriċi li titlob li jiġu imposti penali minflok titlob ir-rexissjoni.

23. B'dan l-aggravju l-appellant jittenta wkoll jerġa' jidħol fil-mertu tal-kwistjoni tal-kawża deċiża mill-Prim'Awla b'sentenza tal-5 ta' Ottubru 2011 u dan għaliex il-kawża odjerna ma kinitx intiża biex tiddetermina jekk il-kuntratt in kwistjoni ġiex miksur, dan huwa fatt ċert li għadda in ġudikat permezz tas-sentenza tal-4 ta' Ottubru 2011, anke jekk l-appellant ittenta jerġa' jidħol fil-mertu billi preżenta kontijiet tad-dawl u l-ilma biex jargumenta li l-*boathouse* ma tintużax bħala residenza.

24. Konsegwentement, din il-Qorti tqis li lanqas dan l-aggravju ma jimmerita li jintlaqa'.

Decide

25. Għal dawn il-motivi il-Qorti tiddisponi mill-appell billi tiċħdu, bl-

[3] *Fol.* 22

ispejjeż kontra l-appellant.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
da