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, 22 ta' Ottubru, 2024.

Numru 15

Rikors numru 172/11/1 JA

Kummissarju tal-Artijiet; illum Awtorità tal-Artijiet

vs

Is-soċjetà Polidano & Schembri Quarries Co Ltd (C17281) u s-sinjuri Paul Polidano u Saviour Schembri f'isimhom personali u għal kull interess li jista' jkollhom, kif ukoll is-sinjuri Luigi, Alfred u Carmelo aħwa Camilleri għal kull interess li jista' jkollhom.

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mis-soċjetà intimata Polidano & Schembri Quarries Co Ltd (C-17281) u minn Luigi, Alfred u

Carmelo aħwa Camilleri wara sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija nhar id-9 ta' Novembru 2018. F'dik is-sentenza l-Ewwel Qorti ddikjarat li l-intimati Luigi, Alfred u Carmelo Camilleri kisru l-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika skont il-kuntratt tad-9 ta' Diċembru 1933, li sar fl-atti tan-Nutar Calcedonio Gatt, u dan għaliex użaw l-art bħala barriera, jew ippermettew lil terzi jużaw l-art bħala barriera u ordnat li l-kuntratt tad-9 ta' Diċembru 1933 fl-atti tan-Nutar Calcedonio Gatt jiġi xolt. L-Ewwel Qorti ordnat ukoll illi s-soċjetà Polidano & Schembri Quarries Co Ltd (C-17281) tiġi żgumbrata mill-art.

2. Soġġetta għall-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika hi l-porzjon art / raba' magħrufa bħala 'Tal-Ġibjun' kontrada 'Tal-Għolja' limiti tas-Siġġiewi, li fiha kejl ta' 41 tomna, 5 sigħan u 7 kejliet, u ngħatat lil ċertu Antonio Camilleri bl-iskop speċifiku li din l-art tintuża għall-koltivazzjoni agrikola, versu ċens annwu u temporanju ta' Lm1 fis-sena għall-150 sena. Eventwalment l-art għaddiet fuq in-neputijiet ta' Antonio Camilleri u ċjoè l-intimati Luigi, Alfred u Carmelo Camilleri, li għadhom rikonoxxuti mill-attur bħala ċ-ċenswalisti tal-art, anke jekk huma ttrasferew l-art biex illum għaddiet għand is-soċjetà intimata.

Daħla

3. Il-Kummissarju tal-Artijiet, permezz ta' rikors ġuramentat, talab lill-Ewwel Qorti:

"1. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom kisru l-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika fil-kuntratt tad-9 ta' Diċembru 1933 fl-atti tan-Nutar Calcedonio Gatt;

2. Ixxolji l-konċessjoni enfitewtika tad-9 ta' Diċembru 1933;

3. Tordna l-pubblikazzjoni tal-att relattiv billi tinnomina lin-Nutar Dottor Diana Charles jew lin-Nutar impjegat mad-Direttur tal-Artijiet u tiffissa jum, ħin u lok għall-istess pubblikazzjoni u tinnomina kuratur biex jidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-att;

4. Tordna lill-intimati jew min minnhom jiżgombra mill-art in kwistjoni u jrodduha lura lir-rikorrenti;

5. Tillikwida d-danni sofferti mill-Kummissarju tal-Artijiet, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu d-danni hekk likwidati lill-Kummissarju tal-Artijiet."

4. Dan talbu abbażi tas-segwenti premessi:

"Illi permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Diċembru 1933 fl-atti tan-Nutar tal-Gvern Calcedonio Gatt, il-Gvern ta' Malta ta konċessjoni enfitewtika temporanja għal żmien ta' 150 sena lil Antonio Camilleri ta' porzjon art / raba' magħrufa bħala 'Tal-Ġibjun' kontrada 'Tal-Għolja' limiti tas-Siġġiewi, liem art fiha l-kejl ta' 41 tomna, 5 digħan u 7 kejliet, bl-iskop speċifiku li din l-art tintuża għal-koltivazzjoni agrikola, versu ċens annwu u temporanju ta' Lm 1 fis-sena;

Illi l-art in kwistjoni hi reġistrata fir-Reġistru tal-Artijiet bħala proprjeta' tal-Gvern ta' Malta (bit-tenement numru 51322) u hi murija aħjar fuq is-survey sheet 4666, li kopja tagħha qiegħda tiġi hawn annessa;

Illi f'Marzu tal-1957, l-imsemmi Antonio Camilleri ġie servut b'ittra uffiċjali fejn ġie nterpellat jersaw għall-kuntratt ta' rexxisjoni tal-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni, in vista tal-fatt li l-art li ngħatatlu ma kinitx qiegħda tintuża għal skopijiet agrikoli, iżda minnha kien qiegħed isir tqattigħ ta' blat u bdiet tintuża bħala barriera;

Illi r-raba' jew ossia l-art in kwistjoni ġiet mibjugħa lil Luigi, Alfred u Carmelo, aħwa Camilleri, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri datat 27 ta' Diċembru 1977, bl-istess termini u kundizzjonijiet li kien hemm fil-kuntratt oriġinali;

Illi l-Kummissarju tal-Artijiet permezz ta' ittra uffiċjali datata 9 ta' Awissu 1978, għal darb'oħra interpella lill-aħwa Camilleri biex jersqu għall-kuntratt ta' rexxissjoni enfitewtika minħabba li sar użu mill-art bħala barriera minflok għall-koltivazzjoni u b'hekk kienu qegħdin jinkisru l-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika;

Illi għal darb'oħra l-aħwa Camilleri baqgħu inadempjenti;

Illi l-art in kwistjoni reġgħet kienet suġġetta għal żewġ trasferimenti oħra, wieħed tal-14 ta' Jannar 1992, fl-atti tan-Nutar Mario Buġeja u l-att l-ieħor tal-5 ta' Jannar 1995 fl-atti tan-Nutar Mario Buġeja fejn l-art in kwistjoni ġiet akkwistata mis-soċjeta Falzon & Schembri Ltd., liema kumpanija llum m'għadhiex teżisti għalkemm jidher li llum l-assi ta' din il-kumpanija ġew akkwistati mis-soċjeta Polidano & Schembri Quarries Ltd.

Illi wara li sar l-akkwist tal-art mis-soċjetà Falzon & Schembri Ltd, kienet saret talba għar-rikonoxximent tas-soċjetà bħala enfitewta mill-Kummissarju tal-Artijiet, iżda permezz ta' ittra bid-data tat-12 ta' Frar 1997, il-Kummissarju tal-Artijiet kien infurmahom li l-Kummissarju tal-Artijiet ma kienx ser jipproċedi bir-rikonoxximent li talbuh stante li l-art ma kinitx qiegħda tintuża għal skopijiet agrikoli u għalhekk il-Kummissarju tal-Artijiet kien ser ifittex li jirrexxindi l-konċessjoni enfitewtika;

Illi in vista tal-inadempjenzi totali tal-intimati milli josservaw l-obbligi stipulati fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali, l-esponent, qua sid l-art in kwestjoni qiegħed jiġi preġudikat u għandu interess jitlob lil din l-Onorabbli Qorti ixxolji l-konċessjoni enfitewtika datata 9 ta' Diċembru 1933 stante li l-art li kinet tajba għall-użu agrikolu u li ngħatat b'dak l-iskop illum tneħħitilha l-ħamrija, sar fiha tqattigħ ta' blat u saritilha ħsara rreparabbli għall-Kumissarju tal-Artijiet;"

5. Is-soċjetà Polidano & Schembri Quarries Co Ltd (C17281) ressqet is-segwenti risposta:

"1) Illi fl-ewwel lok is-soċjetà esponenti ma jisimiex Polidano & Schembri Quarries Co. Ltd.
2) Illi fit-tieni lok, mhux minnu dak illi ġie allegat mir-rikorrenti u ċjoè' illi s-soċjetà esponenti akkwistat l-art mertu tal-kawża mingħand is-soċjetà Falzon & Schembri Limited.

3) Illi fit-tielet lok, għandha tiġi identifikata l-art mertu tal-kawża u dana stante illi lum din ġiet amalgamata ma artijiet oħra;

4) Illi fir-raba' lok mhux minnu illi qed jiġi allegat mir-rikorrenti, u ċjoè' illi l-art ingħatat għall-skopijiet agrikoli, tant hu hekk illi fil-kuntratt li ai termini tiegħu l-istess art ġiet konċessa, din tiġi riferuta bħala "waste land";

5) Illi fil-ħames lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost azzjoni

għar-riżoluzzjoni ta' konċessjoni enfitewtika minħabba indempjenza tal-obbligi kontrattwali mhix konċessa, b'applikazzjoni tal-patt kommissorju taċitu, u għaldaqstant ir-rikorrenti għandu jindika taħt liema artikolu tal-liġi qiegħed jibbaża l-kawża tiegħu;

6) Illi fis-sitt lok, ir-rikorrenti dejjem aċċetta l-ħlas taċ-ċens, minkejja illi kien konxju tal-allegat inadempjenza, u għalhekk it-talbiet attriċi huma improponibbli u inammissibbli;

7) Illi fis-seba' lok mhux minnu illi r-rikorrenti qed jiġu ppreġudikati u dana mhux biss għaliex l-art fil-fatt qatt ma kienet tajba għall-użu agrikolu, iżda anki għaliex l-art in kwistjoni tista' terġa' tiġi ripristinata għall-istat oriġinali tagħha, u mat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika, l-esponenti bi ħsiebha tirritorna l-art lir-rikorrenti fl-stat oriġinali tagħha;

8) Illi fl-aħħarnett u mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet rikorrenti huma preskritti, ċjoè' għal dak illi jirrigwarda, it-talbiet għar-rexxissjoni tal-konċessjoni enfitewtika ai termini tal-artikolu 1222 u 2143 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u għal dak illi jirrigwarda t-talba tad-danni ai termini tal-artikolu 2153 tal-istess Kap."

6. L-intimati Saviour Schembri u Paul Polidano ressqu s-segwenti risposta:

"1) Illi t-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż u dana stante illi l-esponenti mhumiex il-leġittimi kuntraditturi billi ma hemm ebda relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet.

2) Salv eċċezzjonijiet oħra."

7. L-intimati Camilleri ressqu s-segwenti risposta:

"1) Illi preliminarjament fil-kontront tal-aħwa Luigi, Alfred u Carmelo Camilleri dawn il-konvenuti għandhom jiġu liberati mill-osservanza stante li ma humiex il-leġittimi kontradditturi f'din il-kawża;

2) Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-konfront tal-konvenuti aħwa Camilleri, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda stante illi ma huwiex minnu li l-konvenuti kisru l-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika temporanja kif qed jiġi allegat mill-Kummissarju tal-Artijiet;

3) Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża l-Kummissarju tal-Artijiet ta l-kunsens tiegħu sabiex din l-art

in kwistjoni tibqa' tintuża mill-konvenuti għal dawn is-snin kollha."

8. L-Ewwel Qorti ddeċidiet li:

"(1) tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-konvenuti aħwa Camilleri (ċjoè' l-persuni rikonoxxuti bħala ċ-ċenswalisti tal-art in kwistjoni) kisru l-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika fil-kuntratt tad-9 ta' Diċembru 1933 fl-atti tan-Nutar Calcedonio Gatt (u dan għaliex huma stess użaw l-art bħala barriera, jew ippermettew lil terzi jużaw l-art bħala barriera);

(2) tilqa' t-tieni talba u xxolji l-konċessjoni enfitewtika tad-9 ta' Diċembru 1933;

(3) tilqa' t-tielet talba u tordna l-pubblikazzjoni tal-att relattiv billi tinnomina lin-Nutar impjegat mal-Awtorità tal-Artijiet, tiffissa d-data tal-10 ta' Diċembru 2018 għal dan l-iskop u tinnomina l-Avukat Dottor Abigail Critien kuratrici biex tidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-att; u

(4) tordna lis-soċjetà konvenuta (ċjoè' l-persuna li preżentement qegħda fil-pussess tal-art u qegħda tużaha bħala barriera) tiżgombra mill-art in kwistjoni sal-10 ta' Diċembru 2018 u troddha lura lill-Awtorità tal-Artijiet;

(5) tiċħad il-ħames talba għal-likwidazzjoni tad-danni u l-ħlas tal-istess danni, stante li tali azzjoni hija preskritta (u di piu', kif spjegat, ma tressqu l-ebda provi fir-rigward).

L-ispejjeż għandhom jitħallsu bin-nofs bejn il-konvenuti l-aħwa Camilleri u s-soċjetà konvenuta Polidano & Schembri Quarries Ltd (C17281), b'dan pero' li l-ispejjeż tal-konvenuti Polidano u Schembri personalment għandha tħallashom l-Awtorità attriċi stante li ħarrkithom inutilment."

9. Is-soċjetà intimata Polidano & Schembri Quarries Co Ltd (C17281) u l-intimati Luigi, Alfred u Carmelo Camilleri (minn issa 'l quddiem imsejħin ukoll l-appellanti) ressqu appell nhar it-28 ta' Novembru 2018 u l-Kummissarju tal-Artijiet (minn issa 'l-quddiem imsejjaħ ukoll l-appellat) ressaq risposta nhar l-20 ta' Diċembru 2018.

Fatti

10. Permezz ta' kuntratt tad-9 ta' Diċembru 1933 fl-atti tan-Nutar Calcedonio Gatt[1], ġiet mogħtija lil ċertu Antonio Camilleri, konċessjoni enfitewtika għall-perjodu ta' (150) mija u ħamsin sena fuq porzjon art / raba' magħrufa bħala 'Tal-Ġibjun' kontrada 'Tal-Għolja' limiti tas-Siġġiewi. Din l-art fiha kejl ta' 41 tomna, 5 digħan u 7 kejliet u ngħatat soġġett għaċ-ċens ta' lira sterlina fis-sena.

11. Permezz ta' kuntratt datat is-27 ta' Diċembru 1977 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri[2] l-art ġiet akkwistata mill-intimati aħwa Luigi, Alfred u Carmelo Camilleri mingħand missierhom Matteo Camilleri għall-LM10,000, li kien akkwista l-art mingħand nannuhom Antonio Camilleri li miet fl-20 ta' Jannar 1959[3]. L-intimati aħwa Camilleri għadhom rikonoxxuti mill-attur bħala l-enfitewta tal-art[4], anke jekk l-aħwa Camilleri ttrasferew l-art biex eventwalment spiċċat għand is-soċjetà intimata u dan wara li l-intimati Camilleri ttrasferew l-art lil F&A Quarries Limited permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, datat l-14 ta' Jannar 1992 għall-LM35,000[5]. Aktar tard fil-5 ta' Jannar tal-1995 sar att ta' bejgħ ieħor, fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, u l-art ġiet trasferita lis-soċjetà Falzon and

[1] *Fol.* 5 *et seq.*
[2] *Fol.* 80 *et seq.*
[3] *Fol.* 108 *et seq.*
[4] *Fol.* 103 *et seq.*
[5] *Fol.* 56 *et seq.*

Schembri Limited[6], li bidlet isimha għall-Polidano & Schembri Quarries Ltd.

12. Il-konċessjoni kienet soġġetta għall-diversi kondizzjonijiet u ngħatat għas-segwenti għanijiet:

> *“. 2.The lessee shall reduce to arable or cultivated land that portion of the site which can be so reduced with the materials available on the spot, and shall plant tresss wherever possible on the remaining portion, reserving such sites which he may require for the construction of farm-houses, sheds, tanks and pens.*
>
> *3. The lessee shall have the right to further improve the land in any other way which he considers best but he shall not make any excavation in search of water without the written consent of the Government.*
>
> *4. The lessee shall, within five years from the date of the contract, build a boundary wall along the road or suitably mark out the boundaries of the site as may, in the opinion of the Public Works Department be considered necessary. He shall, during the same period, carry out at least half od the improvements mentioned in paragraph 2, and the remainder in the following five years, provided that in no case he shall be bound to reduce to arable or cultivated land more than one tummolo of area per year.*
>
> *5. Should the lessee without just cause to the satisfaction of the Government, fail to comply with the provision of paragraph 4, he shall, in addition to the recognition fee payable during the first ten years of the lease, pay also the full amount of canone as from the commencement of the lease, and moreover the Government shall have the right to rescind the contract of empyhteusis without giving any compensation to the lessee....”*

13. Din il-Qorti rat kopji ta’ korrispondenza datata t-3 ta’ Marzu 1957[7], id-9 ta’ Awwissu 1978[8], it-12 ta’ Frar 1997[9] u s-7 ta’ April 1997[10] rigward

[6] *Fol.* 63 *et seq.*
[7] *Fol.*13
[8] *Fol.* 55
[9] *Fol.*14
[10] *Fol.* 34

l-użu tal-art u l-possibbiltà li ssir rexxissjoni u rigward rifjut ta' rikonoxximent, dan anke kif ġabret l-Ewwel Qorti:

> *"**13.03.1957 Il-Gvern ippreżenta ittra uffiċjali fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maesta' tagħha r-Reġina,** li permezz tagħha nforma lil Antonio Camilleri illi kien intitolat jitlob ix-xoljiment tal-kuntratt tal-1933 peress li rriżultalu li huwa mhux biss naqas li jadempixxi dak kollu li obbliga ruħu li jagħmel fuq l-art kif kien ġie speċifikat fil-kuntratt, iżda saħansitra kien qed jagħmel użu mill-art għal skopijiet ta' barriera u mhux għal skop ta' koltivazzjoni u għalhekk kontra l-iskop espress tal-konċessjoni enfitewtika. Fil-fatt interpellah biex fi żmien tmint (8) ijiem min-notifika tal-ittra uffiċjali jiddikjara bil-miktub jekk jaqbilx li l-imsemmi kuntratt ta' ċens temporanju kellux jiġi maħlul u jekk kienx dispost jidher fuq l-opportun kuntratt ta' xoljiment li jiġi ppubblikat min-nutar tal-Gvern.*
>
> ***09.08.1978 Il-Gvern ippreżenta ittra uffiċjali fil-Qorti tal-Kummerċ li permess tagħha nforma** lill-aħwa Camilleri illi fir-rigward tal-art li kienu għadhom kemm akkwistaw mingħand missierhom mhux biss ma kienx ġie adempit dak kollu li l-konċessjonarju oriġinali (nannuhom) obbliga ruħu li jagħmel skont il-kuntratt tal-1933, talli għall-kuntrarju kienet qed tintuża bħala barriera u allura għal skop diversi minn dak li għalih kienet ġiet konċessa fl-1933. Huwa għalhekk interpellahom sabiex fi żmien tmint (8) ijiem jaddivjenu għall-att ta' xoljiment tal-enfitewsi.*
>
> ***12.02.1997** Il-Kummissarju tal-Artijiet bagħat ittra lis-soċjetà "Falzon & Schembri Ltd" fejn infurmaha li t-talba tagħha biex tiġi rikonoxxuta bħala enfitewta tar-raba' in kwistjoni (tenement 51322) kienet qegħda tiġi miċħuda, u li inoltre kien qed jieħu passi għar-rexxissjoni tal-kuntratt tal-enfitewsi peress li m'hix qed tintuża għal skop agrikolu, kif stipulat fil-kuntratt.*
>
> ***07.04.1997 Il-Kummissarju tal-Artijiet ippreżenta ittra uffiċjali fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili** li permezz tagħha interpella lill-aħwa Alfred, Luigi u Carmelo aħwa Camilleri sabiex fi żmien ġimgħa jersqu għall-kuntratt tax-xoljiment tal-konċessjoni enfitewtika tal-1933 minħabba li mhux biss kienu naqsu li josservaw l-obbligazzjonijiet assunti fil-kuntratt tal-1933 talli għamlu użu mill-art bħala barriera minflok għall-koltivazzjoni, u dan kontra l-iskop espress tal-konċessjoni. Interpellahom ukoll sabiex jersqu għal-likwidazzjoni tad-danni kkaġunati bl-operat tagħhom."*

14. Xehed Charles Camilleri, rappreżentant tal-attur li kif ġabret fil-qosor l-Ewwel Qorti xehed:

> *"**Charles Camilleri** (Assistent Direttur tal-Kummissarju tal-Artijiet) fix-xiehda tiegħu tal-15 ta' Novembru 201111 spjega li għalkemm fl-1933*

l-art in kwistjoni kienet ingħatat b'enfitewsi ta' 150 sena lil Antonio Camilleri għal skopijiet agrikoli, kien irriżulta li kienet qed titqatta' bħala barriera. Huwa rrefera għall-ittri uffiċjali li l-Kummissarju kien bagħat lil Antonio Camilleri (fl-1957) u lill-aħwa Alfred, Luigi u Carmelo Camilleri (fl-1978 u wkoll fl-1997) sabiex jaddivjenu għar-rexxissjoni tal-kuntratt tal-1933. Żied jgħid li minkejja l-kuntratti ta' bejgħ, il-Kummissarju ma rrikonoxxiex lis-soċjetà Falzon & Schembri Ltd bħala l-enfitewta u għadu jirrikonoxxi lill-aħwa Camilleri. Mistoqsi jekk mill-1997 kienx hemm xi żviluppi, wieġeb li l-pożizzjoni tad-Dipartiment għadha l-istess. Mistoqsi jekk barra l-ittri uffiċjali itteħdux proċeduri oħra wieġeb, "Le, u kull darba jiġu injorati".

15. Fix-xhieda tiegħu Louis Camilleri xehed li ma jiftakarx dawn l-ittri iżda jiftakar li fil-1957 missieru rċieva ittra iżda xorta baqgħu għaddejjin jużaw l-art bħala barriera. Xehed li seta' kien il-każ li rċevew ittri aktar tard u li qabel biegħu l-art jista' jkun li rċevew ittra oħra. Xehed li kien jaf li l-art ma tistax tintuża bħala barriera, iżda baqgħu għaddejjin. Jgħid li flimkien mal-art tal-Gvern biegħu porzjon art li kienet tagħhom u li fuq l-art tagħhom biss kien hemm permess ta' barriera[11]:

*"**Louis Camilleri** (konvenut) fix-xiehda tiegħu tat-13 ta' Ottubru 2017 qal li huwa twieled fl-1943. Qal li nannuh kien ikisser il-ġebel bil-mazza u jgħabbih fuq il-karettun. Mistoqsi jafx kif l-art spiċċat barriera meta fil-kuntratt tal-1933 imkien ma tissemma l-kelma "barriera" qal li nannuh beda jkisser il-ġebel li kien hemm. Qal li jiftakar li missieru kien irċieva karta mingħand il-Gvern u li hu kellu erbatax-il sena dak iż-żmien (ċjoè' l-ittra tal-1957). Xehed li għalkemm għadda ħafna snin baqa' jiftakar l-ittra li rċieva missieru, li l-għixien tiegħu kienet il-barriera. (Proprjament l-ittra tal-1957 kienet indirizzata lil nannuh Antonio, li miet fl-1959, iżda jidher li f'dak l-istadju l-art kienet f'idejn missieru u għalhekk kien inkwieta meta waslet l-ittra). Kompla jgħid li rċevew ittri uffiċjali oħra iżda: "L-istess. Bqajna għaddejjin". Qal li meta biegħu l-art in kwistjoni (flimkien ma' artijiet oħra) fl-1992, kienu infurmaw lix-xerrejja li fuq l-art in kwistjoni ma kellhomx permess ta' barriera:*

"Aħna begħniha u għidnilu li hemmhekk m'għandniex permess fuq dik il-biċċa art…. Minn fuq dik ma kellniex permess li nqattgħu il-blat. Imma bqajna għaddejjin xorta…. Kellna permess ta' barriera. Għandna. Imma fuq l-art, biċċa art oħra…. Aħna bejgħniha bil-biċċa

[11] *Fol.*171 *et seq.*

tal-Gvern u bil-biċċa tagħna privata. U l-permess kien fuq il-biċċa tagħna privata."

Jidher li meta ix-xhud qed jitkellem fuq in-nuqqas ta' "permess" ta' barriera fuq l-art in kwistjoni qed jirreferi għal nuqqas ta' permess fis-sens ta' nuqqas ta' permess da parti tal-Awtorità konċernata biex isir it-tqattiegħ u mhux fis-sens ta' nuqqas ta' permess da parti tal-padrun dirett sabiex l-art tintuża għal skop ta' barriera. Dan qed jingħad għaliex anke fir-rigward tal-art privata tagħhom jitkellem fuq "permess". Min-naħa l-oħra Schembri, d-direttur tas-soċjetà konvenuta xehed li l-pulizija kienet toħroġ il-permessi għat-tqattiegħ tal-blat bl-isplussiv fuq l-art in kwistjoni, għalkemm ma jindikax jekk dan kienx ukoll isir fiż-żmien meta l-art kienet għadha għand l-aħwa Camilleri)."

16. Fix-xhieda tiegħu Saviour Schembri, direttur tas-soċjetà konvenuta Polidano & Schembri Quarries Ltd, gia Falzon & Schembri Ltd, xehed li l-art dejjem intużat bħala barriera u s-soċjetà akkwistatha għal tali skop. Qal ukoll li l-fatt illi l-art kienet ġiet ikkonvertita f'barriera kien anke apparenti fid-deher u li l-pulizija kienet regolarment joħorġu l-permessi għat-tqattiegħ tal-blat permezz tal-isplussiv. Xehed li hija dejjem ħallset iċ-ċens kull sena u li l-aħwa Camilleri jagħtuhom kopja tar-riċevuta relattiva maħruġa lilhom mill-Kummissarju tal-Artijiet, liema pagamenti għadhom qed isiru sal-lum.

17. Skont xhieda oħra tal-intimati Carmelo u Alfred Camilleri, hekk kif miġbura mill-Ewwel Qorti:

*"**Charles Camilleri** (il-konvenut Carmelo Camilleri) fix-xiehda tiegħu tad-19 ta' Ottubru 2012 xehed illi Antonio Camilleri, li kien ħa r-raba' b'ċens fl-1933 kien missier missieru. Imbagħad kien wiritha missieru, u hu u ħutu l-oħra xtrawha mingħand missierhom. Xehed li huma dejjem sabuha barriera: jgħid li kemm missierhom kif ukoll nannuhom kienu jużawha bħala barriera. Spjega li nannuhom kien ikisser b'idejh filwaqt li missiehom kien rama bil-magni. Qal li minkejja li kienu biegħu*

> *l-art lil ħaddieħor, iċ-ċens baqgħu iħallsuh huma sallum u l-art għadha tgħajjat lilhom.*
>
> *Kontroeżaminat fit-13 ta' Ottubru 2017 qal li ma jafx għal liema skop nannuh kien ħa l-art oriġinarjament, iżda qal li meta ħaduha hu u ħuh l-art kienet diġà barriera u baqgħu jaħdmuha bħala barriera. Mistoqsi jekk qattx irċevew ittri uffiċjali mingħand il-Kummissarju tal-Artijiet qal li sa fejn jaf hu, qatt ma rċevew xejn. Qal li għalkemm illum il-ġurnata m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-barriera, għadhom iħallsu ċ-ċens huma, u dan għax jiġi fuq isimhom."*

u

> *"**Alfred Camilleri** (konvenut) fix-xiehda tiegħu tat-3 ta' Frar 2017 spjega kif ta' kull sena jirċievu kont mil-"Lands" u huma jħallsu ċ-ċens. Xehed li l-aħħar li ħallsu kien f'Novembru 2016 u esebixxa r-riċevuta relattiva.*
>
> *Kontroeżaminat fit-13 ta' Ottubru 2017 qal li l-ħlas lid-Dipartiment tal-Artijiet isir minnu u minn ħutu peress li d-Dipartiment ma rrikonoxxiex lis-soċjetà konvenuta. Mistoqsi jafx għaliex ma ġewx rikonoxxuti, irrisponda fin-negattiv."*

Konsiderazzjonijiet Legali

18. Permezz tal-**<u>ewwel aggravju</u>** l-appellanti jargumentaw li ma kellhiex tiġi miċħuda l-eċċezzjoni fir-rigward tal-preskrizzjoni *ai termini* tal-Artikolu 2143 tal-Kapitolu 16. Jgħidu li l-Ewwel Qorti qieset li l-Artikolu 2143 ma kienx applikabbli fil-każ in kwistjoni u dan peress li l-Gvern interpella l-emfitewta b'ittra uffiċjali kemm fl-1957, 1978, 1997 u li fl-2011 ġiet intavolata l-kawża odjerna u b'hekk il-perjodu ta' tletin sena msemmi fl-Artikolu 2143, ġie dejjem interrott.

19. L-appellanti jargumentaw li għalkemm ġew esebiti kopji ta' tliet ittri uffiċjali msemmija, jisħqu li ma tressqitx prova li l-ittri kienu intavolati jew

jekk ġewx notifikati lil min kienu indirizzati u anke jekk wieħed kellu jaċċetta li l-ittri ġew intavolati, ma saret l-ebda prova dwar in-notifika tal-istess ittri u b'hekk ma jistax jitqies li ġiet interrotta l-preskrizzjoni u dan anke b'referenza għall-Artikolu 2128 u 2130 tal-Kapitolu 16 u ġurisprudenza tal-qrati. Isegwi li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tiċħad l-eċċezzjoni mressqa.

20. **L-appellat Kummissarju tal-Artijiet** wieġeb li l-azzjoni mhux perenta u dan għaliex tressqet prova, aċċettata mill-Ewwel Qorti, li l-ittri ġew intavolati u li b'referenza għax-xhieda ta' Louis Camilleri, hu ftakar li missieru kien irċieva ittra mill-Kummissarju tal-Artijiet. *In oltre* ripetutament qal taħt ġurament li minkejja d-diversi interpellazzjonijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet l-operat fuq l-art ma ġiex interrott. Jargumenta li l-appellant ma wera l-ebda forma ta' kontestazzjoni għall-allegat nuqqas ta' prova tal-ittri uffiċċjali u n-notifika tagħhom u li l-appellanti ma jistgħux iressqu din il-kontestazzjoni f'dan l-istadju u li kieku veru xtaqu jikkontestaw dawn l-ittri kienu anke jagħmlu kontroeżami tal-Assistent Direttur tal-Kummissarju tal-Artijiet Charles Casha.

21. Jargumenta li l-ksur tal-konċessjoni emfitewtika hi waħda ta' natura permanenti għaliex ma seħħx darba iżda dan il-ksur baqa' jippersisti u dan għaliex l-art bdiet tintuża minn żmien in-nannu tal-intimati Camilleri bħala barriera u baqgħet tintuża bħala barriera sal-ġurnata tal-lum.

Jagħmlu paragun ma ċirkostanzi fejn ikun hemm perkolazzjoni tal-ilma u b'hekk ikun hemm dannu kontinwu qed iseħħ. Jargumentaw ukoll illi l-Kapitolu 268, illum abbrogat, kienet liġi ta' ordni pubblika u għalhekk ma tgħodd l-ebda preskrizzjoni u li jikkumplimenta din il-liġi hu l-artikolu fil-Kodiċi Ċivili li preskrizzjoni kontra l-Gvern ma tiddekorrix. *In oltre* l-argument li sar bdil fl-użu tal-art ma jreġġix għaliex kwalunkwe tibdil kellu jsir *ai termini* tal-Kapitolu 286 u bl-intervent tal-Gvern, iżda mhux b'mod unilaterali.

22. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

"L-*eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mis-soċjetà konvenuta:*

Is-soċjetà konvenuta fit-tmien eċċezzjoni tagħha eċċepiet illi t-talbiet għar-rexxissjoni tal-konċessjoni enfitewtika huma preskritti ai termini tal-Artikolu 1222 u l-Artikolu 2143 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta; filwaqt li t-talba għad-danni hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2153 tal-istess Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fl-ewwel lok għandu jingħad illi l-Artikoli 1222, 2143 u 2153 ma jeżistux fil-Kap 12 tal-Liġijet ta' Malta (ċjoè' l-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili). Jidher li s-soċjetà konvenuta riedet invece tirreferi għall-Artikoli 1222, 2143 u 2153 tal-Kap 16 (ċjoè' l-Kodiċi Ċivili). Din il-Qorti ser tikkunsidrahom wieħed wieħed.

L-Artikolu ***1222*** *tal-Kap 16 jipprovdi illi:*

> *"(1) Meta l-liġi f'xi każ partikolari ma tistabbilixxix żmien aqsar, l-azzjoni għar-rexxissjoni minħabba vjolenza, żball, egħmil doluż, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil-preskrizzjoni egħluq sentejn. (2) Dan jgħodd ukoll għar-rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet mingħajr kawża, jew magħmulin fuq kawża falza."*

Illi huwa evidenti li dan l-artikolu mhux applikabbli għall-azzjoni odjerna stante li din l-azzjoni hija waħda għar-rexxissjoni ta' kuntratt minħabba allegat ksur ta' kuntratt, u mhux minħabba xi waħda miċ-ċirkostanzi elenkati fl-imsemmi artikolu.

L-Artikolu ***2143*** *jipprovdi illi:*

"L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti, jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.

Illi dan l-artikolu ukoll mhux applikabbli. Il-konċessjoni enfitewtika saret fl-1933 u xi żmien wara jirriżulta li l-art bdiet tintuża bħala barriera. Iżda jirriżulta wkoll li l-Gvern kien interpella lill-enfitewta permezz ta' ittri uffiċjali fl-1957, 1978 u fl-1997, u fl-2011 ġiet intavolata l-kawża odjerna: għaldaqstant qatt ma għadda perjodu ta' tletin sena mhux interrott.

*L-Artikolu **<u>2153</u>** imbagħad jipprovdi hekk:*

> *"L-azzjoni għall-ħlas ta' ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn."*

Illi dan l-artikolu huwa applikabbli fir-rigward ta' kwalsiasi ħsarat li setgħu ġew ikkaġunati mill-1933 sal-20 ta' Frar 2009. Fil-fatt l-Awtorità attriċi tista' titlob danni biss fil-konfront ta' dawk il-ħsarat li setgħu seħħew mill-21 ta' Frar 2009 'il quddiem. Jirriżulta pero' li l-Awtorità attriċi ma ressqet l-ebda prova fir-rigward tad-danni allegati minnha: la qabel l-21 ta' Frar 2009 u lanqas wara."

23. **Din il-Qorti tqis** li l-azzjoni mressqa mill-attur hi msejsa fuq il-fatt li l-intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja, li beda jiddekorri fid-9 ta' Diċembru 1933 għall-150 sena, b'mod kontinwu u dan għaliex l-art qed tintuża bħala barriera meta l-attur jisħaq li l-art kellha tiġi żviluppata f'art tajba għall-agrikoltura:

<u>".. 2.The lessee shall reduce to arable or cultivated land that portion of the site which can be so reduced with the materials available on the spot, and shall plant tresss wherever possible on the remaining portion, reserving such sites which he may require for the construction of farm-houses, sheds, tanks and pens</u>.

3. The lessee shall have the right to further improve the land in any other way which he considers best but he shall not make any excavation in search of water without the written consent of the Government.

4. The lessee shall, within five years from the date of the contract, build a boundary wall along the road or suitably mark out the boundaries of the site as may, in the opinion of the Public Works Department be considered necessary. <u>He shall, during the same period, carry out at least half od the improvements mentioned in</u>

<u>paragraph 2, and the remainder in the following five years, provided that in no case he shall be bound to reduce to arable or cultivated land more than one tummolo of area per year.</u>"

24. Mill-provi mressqa, inkluż xhieda tal-intimati stess, ma hemm l-ebda kontestazzjoni li l-art in kwistjoni mhux talli ma ġietx żviluppata talli kienet tintuża bħala barriera u li baqgħet tintuża bħala barriera sal-ġurnata li tressqet l-azzjoni odjerna.

25. Issir referenza għall-kawża fl-ismijiet **Peter Paul Muscat et vs Peter Muscat Scerri** deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar is-26 ta' Ġunju 2009 fejn intqal:

> *"..."(ii) kif qalet ukoll il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża Portelli v. Attard deciza fl-20 ta' Marzu 1997, meta d-danni ma jiġux determinati f'mument wieħed, iżda jibqgħu javveraw ruħhom tul iz-zmien, b'mod li jista' jingħad li l-ħsara qegħdha kontinwament issir, kif jidher li qed jiġri f'dan il-każ, it-terminu ta' preskrizzjoni ikun kontinwament qed jiġi "interrot", u dan it-terminu ma jibdiex jgħaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet meħtieġa biex il-ħsara tieqaf tkompli ssir. Hekk ukoll din il-Qorti fil-kawża Abela v. Cassar, deċiża fl-14 ta' Jannar 2002, osservat fir-rigward ta' preskrizzjoni f'każ ta' ħsara minn infiltrazzjoni ta' ilma.*
>
> *"Fir-rigward tal-preskrizzjoni din il-Qorti eżaminat attentament il-konsiderazzjonijiet ta' Perit Legali addottati mill-ewwel Qorti u ssib li dawn huma sostanzjalment korretti apparti l-apprezzament fattwali ta' kif, meta u sa fejn immanifestaw ruħhom id-danni biex jiġi stabbilit il-mument minn meta beda jiddekorri t-terminu preskrittiv. Din il-Qorti tifhem ukoll illi f'materja ta' perkolazzjoni ta' ilma u umdita` fejn il-ħsara timmanifesta ruħha ferm bil-mod ma kienx faċli biex wieħed jistabbilixxi meta effettivament id-danneġġjat seta' japprezza l-gravita` tal-problema u f'kull każ f'sitwazzjoni bħal din id-deċiżjoni tal-Qorti kellha tiffavorixxi lill-persuna kontra min tkun qiegħda tiddekorri l-preskrizzjoni. Dan ukoll anke bl-applikazzjoni tal-prinċipju "contra non valentem agere non currit prescriptio".*

26. Konsegwentement, u irrispettivament mill-ittri mibgħuta, ma jistax

jingħad li l-azzjoni hi preskritta meta l-kuntratt mhux biss għadu viġenti iżda l-ksur kien wieħed kontinwu, u dan tal-anqas sal-jum li tressqet l-azzjoni odjerna. **Konsegwentement l-ewwel aggravju qed jiġi miċħud.**

27. I**t-<u>tieni aggravju</u>** jirrigwarda l-fatt li għalkemm il-Kummissarju tal-Artijiet ressaq din l-azzjoni minħabba li jgħid li ġew miksura l-kondizzjonijiet tal-kuntratt minħabba li l-art kienet tintuża bħala barriera flok art agrikola, u li dan ilu jsir oltre sittin sena, l-kanone baqa' jiġi aċċettat, speċjalment meta dan il-fatt kien ilu magħruf għall-għexieren ta' snin. Jgħid li hu inkonċepibbli kif l-attur baqa' passiv wara li dan l-istat ta' fatt kien ilu snin għaddej. Jisħqu li kien hemm kunsens taċitu, mill-Kummissarju tal-Artijiet frott l-aċċettazzjoni tal-kanone.

28. Jargumentaw li l-Ewwel Qorti dan il-fatt skartatu għar-raġuni li ġew preżentati ittri uffiċjali iżda fil-fatt ma hemm l-ebda prova li dawn l-ittri effettivament ġew intavolati. Fuq kollox il-kanone dejjem ġie aċċettat u għaliex ġew rikonoxxuti bħala ċenswalisti wara li l-art ġiet għandhom wara li diġà kienet intbagħtet l-ewwel ittra. Dan ifisser li l-Kummissarju tal-Artijiet aċċetta l-bdil fl-użu anke jekk taċitament.

29. **L-appellat Kummissarju tal-Artijiet** wieġeb li għalkemm irċieva numru ta' ħlasijiet, dan ma jistax jiġi kwalifikat bħala akkwixxenza għall-fatt li l-iskop tal-użu tal-art kien inbidel u mhux konformi għall-kuntratt tal-

1933 u dan għaliex kellu jiġi applikat il-Kapitolu 268 biex il-Kummissarju jiddisponi mill-ksur u mhux sempliċiment aċċettazzjoni tal-kanone u li anqas kieku ma xtaq il-Kummissarju tal-Artijiet ma seta' minn rajh jagħti kunsens għall-bidla fl-iskop tal-konċessjoni emfitewtika u dan għaliex kien marbut bil-Kapitolu 268, *lex specialis* u ta' ordni pubblika.

30. Jagħmel referenza għax-xhieda ta' Louis Camilleri fejn ikkonferma li għalkemm kienu mgħarfa formalment bil-kontestazzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet, *tramite* ittri uffiċjali, baqgħu għaddejin bl-operat illegali tagħhom. L-intimati Camilleri jikkontradixxu lilhom infushom u li kieku veru emmnu li kellhom l-akkwixenza tal-Kummissarju kienu jiddikjaraw li qed ibiegħu barriera u mhux art agrikola mal-akkwirent tal-art.

31. **L-Ewwel Qorti** għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Il-"kunsens" tal-Kummissarju (Awtorità) tal-Artijiet:*
>
> *Illi fis-sitt eċċezzjoni tagħha s-soċjetà konvenuta eċċepiet illi l-Kummissarju tal-Artijiet "dejjem aċċetta l-ħlas taċ-ċens minkejja illi kien konxju tal-allegat inadempjenza"; it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti aħwa Camilleri huwa fuq l-istess binarju, in kwantu jsostnu li l-Kummissarju tal-Artijiet "ta l-kunsens tiegħu sabiex din l-art in kwistjoni tibqa' tintuża mill-konvenuti għal dawn is-snin kollha."*
>
> *Illi huwa evidenti illi s-soċjetà konvenuta u l-konvenuti aħwa Camilleri qegħdin jeċċepixxu l-kunsens taċitu da parti tal-Kummissarju tal-Artijiet abbażi tal-fatt li nonostante li kien konsapevoli tal-fatt li l-art kienet qegħda tintuża bħala barriera u mhux għal skopijiet agrikoli, il-kera baqgħet tiġi aċċettata).*
>
> *Illi fil-kawża fl-ismijiet "John Debono vs Giuseppa Ciantar" deċiża mill-*

Qorti tal-Appell Superjuri fit-22 ta' Mejju 1967, ġie ritenut illi:

> *"… biex ikun hemm il-kunsens taċitu hemm bżonn essenzjalment ta' żewġ rekwiżiti, ċjoè' li dak li jikkonsenti jkun pjenament konsapevoli tal-vera portata u l-effetti tal-att li jingħad li huwa qiegħed taċitament jikkonsenti jew jaċċetta, u di piu' illi l-komportament tiegħu jkun tali li jkun inkonċiljabbli mal-volonta' tiegħu li jżomm fermi d-drittijiet tiegħu, b'mod li l-kondotta tiegħu ma tkunx tista' tiġi spjegata b'mod ieħor ħlief li huwa jkun aċċetta l-operat li għalih ikun qed jiġi allegat li akkonsenta. Din l-aċċettazzjoni hija ta' stretta interpretazzjoni ..."*

Illi issa fil-każ odjern jirriżulta li l-Gvern / Kummissarju tal-Artijiet ilu jaf li
l-art kienet qed tintuża bħala barriera sa mis-snin ħamsin, kif evidenzjat mill-ittri uffiċjali li intbagħtu fl-1957, fl-1978 u fl-1997.

Illi għalhekk m'hemmx dubju li l-Gvern / Kummissarju tal-Artijiet kien konsapevoli li l-art kienet qed tintuża bħala barriera u allura wieħed jista'
jargumenta li l-aċċettazzjoni tal-kera hija komportament li juri li kien hemm il-kunsens taċitu. Min-naħa l-oħra pero' l-imsemmija ittri uffiċjali huma fihom infushom manifestazzjoni tal-oġġezzjoni tal-Gvern / Kummissarju tal-Artijiet li l-art tintuża bħala barriera, u għalhekk tali ittri neċessarjament jeskludu l-aċċettazjoni taċita. (Inoltre l-konvenut Louis Camilleri ma ċaħadx li kienu irċevew l-ittri).

Illi wieħed irid ukoll japprezza li d-Dipartiment tal-Artijiet huwa dipartiment kbir li jħaddem numru kbir ta' nies u li fih diversi taqsimiet, u l-fatt li t-taqsima nkarigata mill-ġbir taċ-ċnus tkun talbet u rċeviet pagament ma jfissirx li b'daqshekk il-Kummissarju tal-Artijiet in kwantu tali jkun ikkonsenta għall-użu tal-art bħala barriera; tant hu hekk li t-taqsima nkarigata mill-ġbir tal-flus saħansitra baqgħet tibgħat il-kontijiet u taċċetta l-pagamenti anke fil- mori tal-kawża.

Illi kkunsidrat dan kollu, u kkunsidrat ukoll li in tema tar-ratifika taċita huwa insenjat li l-interpretazzjoni għandha tkun waħda stretta u lil hinn minn kull dubju, din il-Qorti ser tqis li tali kunsens taċitu ma jirriżultax."

32. **Din il-Qorti tqis li** l-fatt li l-kanone baqa' jiġi aċċettat mill-attur ma jfissirx li l-azzjoni għandha tfalli u dan għaliex il-ħlas tal-kanone hu biss wieħed mill-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika li ċ-ċenswalist hu obbligat li jonora; isegwi li l-ħlas u l-aċċettazzjoni tal-istess ma għandhomx jiġu ekwiparati ma' xi kunsens li ta l-attur fuq l-użu tal-art in

kwistjoni, speċjalment meta l-mertu tal-kawża odjerna ma jirrelatax ma disputa fuq il-kwantum tal-kanone. Issir referenza għall-kawża fl-ismijiet **Malta Development Corporation v. Plastichem Limited** deċiża mill-Imħallef Joseph R. Micallef, fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (mhux appellata) nhar it-22 ta' Mejju 2013:

> *"Illi PCL tressaq l-argument li MIP ma tistax tippretendi li ttemm il-konċessjoni meta għal tul ta' żmien u meta kienet taf li kien hemm ksur ta' kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika, baqgħet tirċievi u taċċetta l-ħlas taċ-ċnus kull meta kienu joffruhomlha. Kemm hu hekk, kien biss f'Jannar tal-1998 (jiġifieri sa xahar qabel ma nfetħet ilkawża) li MIP bagħtet tgħarraf lil Joseph Rosso (li kien qed jidher f'isem JR Trading) li ma kenitx sejra taċċetta ċ-cheque bil-ħlas tal-canone ladarba kienet qiegħda taħseb biex tiftaħ il-kawża kontra PCL;*
>
> *Illi huwa minnu li jirriżulta li, minkejja li kien hemm qagħda fejn il-Korporazzjoni kienet qiegħda tqis li PCL kienet fi ksur tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika, xorta waħda baqgħet tittratta magħha (u kif ukoll ma' akkwirenti prospettivi tal-interessi ta' PCL fl-imsemmija fabbrika) għal bosta snin u tilqa' wkoll il-ħlas taċ-ċens kull sena. Iżda, fil-fehma tal-Qorti, dan ma kienx ifisser li MIP irrinunzjat għall-effetti tal-klawsola kommissorja espressa u lanqas li għalqet għajnejha għal ksur bħal dak. Kemm hu hekk, ukoll meta kienu qegħdin jinżammu l-laqgħat li ssemmew, il-Korporazzjoni dejjem baqgħet tfakkar li kien hemm qagħda fejn il-kundizzjonijiet ma kenux qegħdin jitħarsu u li kienet tistenna li l-qagħda ma tibqax sejra hekk. Il-ħarsien xieraq tal-kundizzjonijiet kollha miftehma kienet rabta li PCL daħlet għaliha b'mod ħieles u dwarha kienet id-debitriċi tad-direttarju tal-art;*
>
> *Illi l-Qorti tqis li hemm żewġ kunsiderazzjonijiet legali li jridu jsiru. L-ewwel waħda hija dwar ir-rinunzja ta' dritt. It-tieni waħda, marbuta magħha, hija dwar il-jedd tad-direttarju li jisħaq fuq it-tħaris u l-effetti tal-kundizzjoni kommissorja miftehma fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika;*
>
> ***Illi dwar l-ewwel konsiderazzjoni, tajjeb li jingħad li dejjem inżamm li r-rinunzja għall-jeddijiet ma tistax tkun waħda mpliċita, iżda trid issir u tingħamel b'mod espress li ma jħalli l-ebda dubju fil-moħħ u l-imġiba tal-kontro-parti li l-kreditur tal-obbligazzjoni ma jkunx tabilħaqq għadu jisħaq għal dak il-jedd (App. Ċiv. 30.1.1995 fil-kawża fl-ismijiet Soler vs Esposito (Kollez. Vol: LXXIX.ii.285)). Ir-rinunzja tal-jedd żgur ma ssirx b'implikazzjoni jew fuq bażi ta' konġettura (App. Ċiv. 11.2.1993 fil-kawża fl-ismijiet Gauċi et vs Fenech noe (Kollez. Vol: LXXVII.ii.223)). U***

biex parti f'kuntratt titqies li bis-skiet tagħha jew għax toqgħod għal ċirkostanza partikolari tkun b'daqshekk irrinunzjat għal xi jedd tagħha taħt tali kuntratt, iridu jirriżultaw elementi preċiżi li d-duttrina ilha li stabiliet (P.A. TM 20.10.2005 fil-kawża fl-ismijiet Anthony J. Terreni vs Dr. Rene' Frendo Randon et (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-3.10.2008)). Il-każ tal-lum, mhux talli il-Korporazzjoni m'aċċettatx il-ksur, talli kull meta ntalbet biex tawtorizza xi trasferiment jew biex tapprova xi proġett dwar il-fabbrika, dejjem saħqet fuq il-ħtieġa li, qabel kull ħaġ'oħra, l-ksur tal-kondizzjonijiet ried jitneħħa. Din hija mġiba li tmur għal kollox kontra r-rinunzja tad-dritt;

<u>Illi t-tieni konsiderazzjoni hi dwar il-fatt li l-ħlas taċ-ċens baqa' jkun aċċettat mid-direttarju għal żmien twil minkejja l-ksur. Il-Qorti ssib li lanqas din iċ-ċirkostanza ma xxejjen il-jedd ta' MIP li titlob il-ħall tal-konċessjoni. Għax għalkemm in-nuqqas ta' ħlas ta' ċens fil-waqt jista' minnu nnifsu jkun raġuni li għaliha d-direttarju jitlob il-ħall tal-enfitewsi, il-ħlas waħdu ma jeħlisx lill-utilista mill-obbligu li jibqa' jħares il-bqija tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni li jkun intrabat bihom</u> (emfażi miżjuda). *Minbarra dan, il-fatt li d-direttarju jisħaq fuq it-twettiq tal-kuntratt ma jżommux milli 'l quddiem imexxi azzjoni għat-tħassir tiegħu, fil-każ li d-debitur tal-obbligazzjoni jibqa' jonqos milli jwettaq dak li ntrabat bih. Dan jgħodd xejn anqas fejn fil-kuntratt – bħal fil-każ li l-Qorti għandha llum quddiemha – tkun iddaħħlet il-klawsola kommissorja (App. Ċiv. 19.1.1959 fil-kawża fl-ismijiet Scicluna vs Camilleri noe (Kollez. Vol: XLIII.i.55)), u dan jgħodd kemm jekk l-effetti tal-ksur tagħha jkun tħalla miftuħ jew mhux imfisser fil-kuntratt u kemm iżjed jekk is-sanzjoni tkun ġiet speċifikata (Ara P.A. RCP 28.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet Adrian Busietta pro et noe vs Philip O. Gatt noe (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-30.5.2008) u P.A. JA 29.4.2013 fil-kawża fl-ismijiet Patricia Galea et vs Balsons Auto Parts Co Ltd (appellata)). Minbarra dan, il-liġi nnifisha trid li d-direttarju jista' jitlob kemm il-ħlas taċ-ċnus magħluqa u kif ukoll il-ħall tal-enfitewsi f'każijiet partikolari (Art. 1519(1) tal-Kap 16);*

Illi minħabba dawn ir-raġunijiet u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet kollha li saru, l-Qorti ssib li l-ewwel talba attriċi hija tajba u sejra tilqagħha;"

33. Il-ħlas tal-kanone u l-aċċettazzjoni tal-istess ma jfissirx li ċ-ċenswalist jiġi meħlus minn kwalunkwe obbligazzjoni. Tant hu hekk li anke l-fidi ta' ċens u b'hekk it-twaqqif tal-ħlas tal-kanone ma jagħtux permess liċ-ċenswalist imur kontra l-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika (fejn ikun hemm kondizzjonijiet riservati a favur il-konċedent).

Hawn issir referenza għall-kawża fl-ismijiet **Santumas Shareholdings plc v. C & M Contractors Limited** et deċiża mill-Qorti tal-Appell Superjuri nhar il-15 ta' Frar tal-2024 fejn intqal:

> *"70. Il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti hija ċara u l-għadd ta' sentenzi li fihom ġew mistħarrġa ilmenti bħal dawk li qegħdin jitqajmu mill-appellanti mhumiex ftit. Kif intqal minn din il-Qorti fis-sentenza Attard Services Limited v. Dr. Noel Bartolo noe et deċiża fis-7 ta' Diċembru, 2023, illum il-ġurnata **huwa prinċipju stabbilit fil-ġurisprudenza li l-fidwa taċ-ċens ma ġġibx fix-xejn il-kundizzjonijiet l-oħrajn li jkunu tniżżlu fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika**.*
>
> *71. Tabilħaqq, huma ħafna dawk is-sentenzi li fihom ġie mtenni kif anke wara l-fidi tal-obbligu tal-ħlas taċ-ċens, ir-rabtiet l-oħrajn li jkunu ġew kuntrattati fil-konċessjoni emfitewtika jibqgħu fis-seħħ, u dan sakemm dawk ir-rabtiet ikollhom fihom element ta' rabta li l-konċedent ikun irriżerva favurih (ara fost ħafna sentenzi oħra: Norman Cutarjar v. Farr Limited mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Lulju, 2020; Santumas Shareholdings p.l.c. v. Aquarius Properties Limited mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru, 2017; u Mario Blackman v. Kevin Micallef mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April, 2016)."*

34. Issa f'dan il-każ mhux talli ma seħħ l-ebda fidi talli l-konċessjoni hi waħda temporanja li għada viġenti u l-kondizzjonijiet ta' liema qatt ma ġew mibdula.

35. Ta' min iżid ukoll li fil-każ odjern l-art in kwistjoni hi proprjetà tal-Gvern ta' Malta u b'hekk hemm liġijiet oħra li din il-Qorti trid tikkonsidra. Tassew skont il-Kapitolu 268 tal-Liġijiet ta' Malta t-tibdil ta' xi kondizzjoni tikkostitwixxi trasferiment. F'dan il-każ l-art mhux tintuża skont il-kundizzjonijiet fil-konċessjoni enfitewtika iżda aktar minn hekk ma jistax jitqies li l-liġi tagħti lok għal bdil ta' xi kundizzjonijiet b'mod unitlaterali meta l-Kapitolu 268 jipprovdi li bdil fil-kundizzjonijiet hu kkunsidrat bħala

trasferiment:

> *“trasferiment" tfisser it-trasferiment jew l-għoti ta’ xi art bi kwalunkwe titolu jkun li jkun, magħduda**, iżda bla ħsara għall-ġeneralità ta’ dak li ntqal qabel***
>
> *ommissi*
>
> ***(ċ) kull bidla ta’ kull kundizzjoni inkluża fit-trasferiment ta’ xi art** li ma tkunx art trasferita mill-Awtorità tad-Djar jew mill-Gvern għal finijiet ta’ abitazzjoni, sakemm l-art tibqa’ suġġetta għall-kundizzjoni li tintuża għal finijiet ta’ abitazzjoni., jew art li tiġ itrasferita minn kunsill lokali mwaqqaf taħt l-Att dwaril-Kunsilli Lokali:*
>
> *Iżda t-trasferiment ta’ art li tkun ġiet akkwistata b’titolu li jkun taħt id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta’Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi, meta dik l-art ma tkunx għadhameħtieġa għal skop pubbliku, lill-persuna li dik l-art tkun ġiet hekk akkwistata mingħandha, jew lill-eredi fit-titolu tagħha, m’għandux jikkostitwixxi trasferiment għall-finijiet ta’ dan l-Att meta t-trasferiment lura jsir għall-korrispettiv (inklużi danni) mħallas mill-Gvern mal-akkwist flimkien mal-imgħax bir-rata ta’ ħamsa fil-mija fis-sena mid-data tal-pagament sad-data tat-trasferiment luralil dawk il-persuni meta dik l-art tkun ġiet akkwistata mill-Gvernb’titolu ta’ pussess assolut, u meta l-art tkun qegħda għand il-Gvern b’titolu ta’ dominju pubbliku jew ta’ pussess u użu, it-ttasferiment lura jkun suġġett biss għall-waqfien tal-pagament ta’ kull sena tal-kera ta’ ri-konoxximent jew tal-kera ta’ akkwist relattiv skont il-każ.”*

36. Issa skont l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 268 trasferiment irid isir skont l-istess att fin-nuqqas ta’ liema jkun null u bla effett u dan skont l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 268. Ma sar l-ebda trasferiment u ma saret anqas l-ebda emenda lill-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika. Konsegwentement, ma jreġġix l-argument li għaliex ġiet aċċettata l-kanone, ġie aċċettat it-tibdil fl-użu tal-art. It-tieni aggravju huwa b’hekk miċħud.

37. **Fit-tielet aggravju,** l-appellanti jagħmlu referenza għall-kwistjoni tal-patt kommissorju taċitu u l-konċessjonijiet enfitewtiċi u l-Artikoli 1517

sa 1519. Jisħqu li fil-każ odjern il-Kummissarju tal-Artijiet ma ġab l-ebda prova li l-art kienet fi stat ħażin ħafna u kien jinkombi fuqu li dan jiġi pruvat.

38. **Il-Kummissarju tal-Artijiet wieġeb li** bħalma kkunsidrat l-Ewwel Qorti li l-att kommissorju taċitu jista' jsir f'żewġ sitwazzjonijiet, meta ma jitħallasx iċ-ċens għal-tliet snin u meta ċ-ċenswalist ikun ħalla l-fond jitgħarraq ħafna. L-ilment tal-appellant hu mibni fuq il-premessa li l-Kummissarju tal-Artijiet naqas milli jagħmel dik il-prova li l-art tgħarrqet. Dan mhux minnu għaliex l-intimati stess ikkonfermaw li l-art baqgħet tintuża bħala barriera għall-għexieren ta' snin u dan kontra l-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika li provdiet li l-art kellha tinbidel f'art koltivata. Jisħqu li l-prova teknika ma kinitx meħtieġa.

39. **L-Ewwel Qorti kkonsidrat:**

"L-*iskop tal-konċessjoni enfitewtika:*"

Illi fir-raba' eċċezzjoni tagħha s-soċjetà konvenuta eċċipiet illi mhux minnu li l-art in kwistjoni ingħatat għal skop agrikolu, tant illi fil-kuntratt ir-riferenza għaliha hija bħala "wasteland". It-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti aħwa Camilleri huwa fuq l-istess binarju, stante li eċċepew li mhux minnu li huma kisru l-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika. Din il-Qorti għalhekk ser tikkunsidrahom flimkien.

Illi huwa minnu li l-art in kwistjoni hija deskritta bħala "wasteland" fil-kuntratt tal-1933. Dan pero' la jfisser li ma ngħatatx għal skop agrikolu, u lanqas ifisser li ngħatat biex tintuża għall-użu ta' barriera. Jiġi spjegat li l-konċessjoni enfitewtika ingħatat mill-Gvern u ġiet aċċettata minn Antonio Camilleri "on the conditions contained in a document marked 'A' hereto annexed for preservation and registration". Il-kundizzjonijiet elenkati f'dan id-Dokument 'A', li huwa anness mal-kuntratt tal-1933 u jifforma parti minnu, huma s-segwenti (enfasi ta' din il-Qorti):

"1. The lessee shall pay a yearly recognition fee of 3d. for the first ten years of the lease and shall pay the canone from the eleventh year of the lease and onwards.

2. The lessee shall reduce to arable or cultivated land that portion of the site which can be so reduced with the materials available on the spot, and shall plant trees wherever possible on the remaining portion, reserving such sites which he may require for the construction of farmhouses, sheds, tanks and pens.

3. The lessee shall have the riġħt to further improve the land in any other way which he considers best, but he shall not make any excavation in search of water without the written consent of the Government.

4. The lessee shall, within five years from the date of the contract, build a boundary wall along the road or suitably mark out the boundaries of the site as may, in the opinion of the Public Works Department, be considered necessary. He shall, during the same period, carry out at least half of the improvements mentioned in paragraph 2, and the remainder in the following five years, provided that in no case shall he be bound to reduce to arable or cultivated land more than one tummolo of area per year.

5. Should the lessee without just cause to the satisfaction of the Government, fail to comply with the provision of paragraph 4, he shall, in addition to the recognition fee payable during the first ten years of the lease, pay also the full amount of canone as from the commencement of the lease, and moreover the Government shall have the riġħt to rescind the contract of emphyteusis without giving any compensation to the lessee.

6. The lessee shall give immediate notice to the Treasurer and Director of Contracts of any find of local antiquarian of archaeological importance, such as caves, tombs, wells, stone walls, coins, bones etc, he may come across during the works on the site, which find shall become the property of the Government. In any such case the Government shall have the riġħt to rescind the contract paying the lessee only for such improvements a he may already have carried out on the site. Should the lessee fail to give the required notice he shall have no claims for compensation for any improvements or other works, and shall, besides, be liable to the penal consequences provided for in Act No XI of 1925.

7. During the continuance of the lease, the lessee shall be bound to reconstruct and repair, wholly at his expense, the party walls between the tenement and adjoining Government property, and to carry out all obligations which are, by law, imposed on owners

of landed property, whatever may be the amount of the expense required for that purpose, the lessee renouncing any right to a contribution by the Government, whatever may be the time when such necessity of such obligation, imposed by the law, may arise. This exemption in favour of the Government, however, shall not extend to any party to whom the Government may, hereafter, transfer adjoining property.

8. The lessee shall leave the track marked A.B.C.D.E.F.G. on the plan as a cart passage to serve as a means of access to the neighbouring fields and tank.

8. The lessee shall keep the tenement in a good state of repair according to law, and, on the expiration of the lease, shall relinquish the tenement with all the improvements which shall have been affected therein, so that during the continuance of the lease, any damage which may happen, not only through ordinary causes, but also through fortuitous extraordinary and unforeseen causes or by act of God, shall be repaired by the lessee and his successors, who shall eventually be bound to reconstruct, if necessary, any portion of the said tenement.

9. It shall not be lawful for the lessee to exercise the right of preemption (retratto) which reference to any other property alienated by the Government, to which riħt, in default of the present clause, the lessee might, according to law, be entitled by reason of the possession of the property granted on lease to him. It is, however, to be clearly understood that this clause shall only be operative with regard to any alienation which might be made by the Government, and that, therefore, it shall not be applicable to any transfers subsequently made by the person to whom the said property shall have been alienated by the Government. 10. The lessee shall waive any riħts deriving from any provision of the law which may be contrary to the foregoing conditions.”

Illi kif wieħed jista’ jara, il-kundizzjoni numru 2 tobbliga liċ-ċenswalist biex jittrasforma l-“wasteland” konċessa lilu f’ “arable and cultivated land” fejn hu hekk possibbli, u “to plant trees wherever possible on the remaining portion, reserving such sites which he may require for the construction of farm-houses, sheds, tanks and pens”. Din il-kundizzjoni turi biċ-ċar kemm il-konċessjoni ngħatat għal skopijiet agrikoli u kemm qatt ma kienet ikkontemplata l-possibbilta’ li l-art tintuża bħala barriera. Tant hu hekk, illi l-kundizzjoni numru 3 saħansitra tagħmilha ċara li kwalsiasi “excavation in search of water” ma setgħetx issir mingħajr il-kunsens bil-miktub tal-Gvern. Il-kundizzjoni numru 4, inoltre tesigi li nofs l- “improvements” li jissemmew fil-kundizzjoni numru 2 kellhom isiru fi żmien ħames snin, filwaqt li n-nofs l-ieħor kellhom isiru fil-ħames snin

sussegwenti. Ċertament, għalhekk, li l-konċessjoni teskludi għal kollox li l-art tintuża bħala barriera għat-tqattigħ tal-blat.

Il-patt kommissorju taċitu u l-konċessjonijiet enfitewtiċi:

Illi fil-ħames eċċezzjoni tagħha, s-soċjetà konvenuta eċċepiet illi r-riżoluzzjoni ta' konċessjoni enfitewtika minħabba inadempjenza tal-obbligi kontrattwali mhix konċessa bl-applikazzjoni tal-"patt kommissorju taċitu", u għalhekk il-Kummissarju għandu jindika taħt liema artikolu tal-liġi qed jibbaża l-azzjoni tiegħu.

Illi din il-Qorti tagħmel riferenza għas-segwenti artikoli tal-Kodiċi Ċivili:

> *"1067. Jekk il-kundizzjoni riżoluttiva hija espressa fil-kuntratt, dan il-kuntratt, meta l-kundizzjoni sseħħ, jinħall ipso jure, u l-Qorti ma tista' tagħti ebda żmien lill-konvenut.*
>
> *1068. Il-kundizzjoni riżoluttiva tingħadd dejjem bħala li ġiet magħmula fil-kuntratti bilaterali, fil-każ li waħda mill-partijiet tonqos għall-obbligazzjoni tagħha:*
>
>> *"Iżda, f'dak il-każ, il-kuntratt ma jinħallx ipso jure, u l-Qorti tista', skont iċ-ċirkostanzi, tagħti żmien xieraq lill-konvenut, bla ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra tal-liġi dwar il-kuntratt tal-bejgħ.*
>>
>> *1069. (1) Meta l-kondizzjoni riżoluttiva, sew dik magħmula espressament kemm dik li titqies bħala magħmula, tkun għall-każ li fih waħda mill-partijiet tonqos għall-obbligazzjoni tagħha, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet esegwita, tista' tagħżel, jekk il-kondizzjoni sseħħ, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt, jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibbli.*
>>
>> *(2) Fil-każ il-wieħed u l-ieħor, il-konvenut jista' jiġi kkundannat għall-ħlas tad-danni."*

Illi għalhekk (bħala regola ġenerali) il-kuntratti jistgħu jiġu xolti meta waħda mill-kontraenti tonqos mill-obbligazzjoni tagħha. F'każ li l-kuntratt ikollu kundizzjoni riżoluttiva espressa, ix-xoljiment ta' tali kuntratt iseħħ awtomatikament mal-verifika tal-kundizzjoni (Dan huwa magħruf bħala l-patt kommissorju espress). F'każ li ma jkunx hemm tali kundizzjoni riżoluttiva espressa, l-inadempjenza ta' wieħed mill-kontraenti fl-obbligazzjoni tiegħu ma ġġibx ix-xoljiment awtomatiku tal-kuntratt, iżda l-parti l-oħra tkun tista' tirrikorri l-Qorti u titlob li l-kuntratt jiġi dikjarat xolt. (Dan huwa magħruf bħala l-patt kommissorju taċitu).

Illi meta si tratta ta' kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika pero', il-patt kommissorju taċitu huwa applikabbli biss f'żewġ sitwazzjonijiet speċifiċi: u ċjoè' meta ma jitħallasx iċ-ċens għal tliet snin, u meta ċ-ċenswalist ikun ħalla l-fond jitgħarraq ħafna. F'dan ir-rigward din il-Qorti tagħmel riferenza għas-segwenti artikoli tal-Kodiċi Ċivili:

> *"1517. Il-padrun dirett ikun jista' jitlob li jħoll l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti jekk iċ-ċenswalist ikollu jagħti bħala ċens*

somma daqs kemm iġibu ċ-ċnus ta' tliet snin.

1518. (1) Il-padrun dirett jista' wkoll jitlob li jħoll l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti, kif ukoll it-tiswija tal-ħsarat, jekk il-fond ikun tgħarraq ħafna, u ċ-ċenswalist ma jippruvax li dan ġara mingħajr ħtija tiegħu jew tan-nies imsemmijin fl-artikolu 15l6.

(2) Dan jgħodd ukoll jekk it-tagħriq ikun ġara fil-miljoramenti mibnija fil-fond.

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."

Illi kif wieħed jista' jara, dawn l-artikoli ma jikkontemplawx is-sitwazzjoni fejn il-proprjeta' tkun qed tintuża għal skop divers minn dak li għalih tkun saret il-konċessjoni enfitewtika. Din il-Qorti pero' xorta hija tal-fehma li l-azzjoni odjerna tinkwadra taħt l-Artikolu 1518(1) u dan stante li l-Kummissarju tal-Artijiet fil-premessi tiegħu jilmenta li bl-użu tal-art bħala barriera "saritilha ħsara irreparabbli" u saħansitra talab li jiġu likwidati d-danni.

Inoltre jiġi osservat li fil-kuntratt tal-1933 il-partijiet kienu ftehmu speċifikatament hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

"The Treasurer and Director of Contracts, on behalf of the Civil Government of Malta, reserves all and singular the rights rising out of articles numbers one thousand two hundred and sixty nine (1269) and one thousand two hundred and seventy (1270) of Ordinance Number Seven, of the year one thousand eight hundred and sixty eight (1868), it being expressly agreed between the parties hereto that it shall be lawful for the Government to demand at one and the same time, the dissolution of the emphyteusis and the payment of the rent (canoni) due in case of default in the payment of rent, or of the said recognition fee or in the fulfilment of the obligations arising from the deed and the appearer Camilleri renounces any right to which he is entitled by virtue of article one thousand two hundred and seventy one (1271) of the said Ordinance."

Illi din il-Qorti rriċerkat l-imsemmija Artikoli 1269, 1270 u 1271 tal-Ordinance Nru VII tal-1898, u għall-aħjar intendiment tal-klawsola ċitata, qegħda tirriproduċihom hawn taħt:

> *"1269. Il-padrone diretto ancorche' non abbia interpellato l'enfiteuta al pagamento del canone, puo` domandare lo scioglimento della enfiteusi, e la devoluzione del fondo coi miglioramenti a suo beneficio, se l'enfiteuta ha mancato per tre anni di pagare il canone, o se, non ostante che egli abbia in ciascun anno fatto pagamenti parziali, e' rimasto debitore per ragione di canone in una somma corrispondente a tre annate.*
>
> *1270. Puo' ancore il padrone diretto domandare lo scioglimento della enfiteusi e la devoluzione del fondo coi miglioramenti a suo beneficio, oltre la riparazione dei danni, si il fondo si e' notabilmente deteriorato, e l' enfiteuta non prova che cioe' sia avverato senza colpa sua o delle persone indicate nell'articolo 1268.*
>
> *1271. Nei casi preveduti nei due precedenti articoli, il padrone diretto puo' contemporaneamente domandare lo scioglimento dell enfiteusi e il pagamento dei canoni arretrati. Puo' pero' la Corte, in ciascuno di quei casi, accordare al convenuto una moderata dilazione, secondo le circostanze, pel pagamento dei canoni dovuti, o per le riprazioni richieste, sempreche' la risoluzione del contratto non sia stata espressamente convenuta.*
>
> *La dilazione suddetta pel pagamento dei canoni non puo' eccedere il temine di due mesi, prorogabili per giusta causa ad altri due mesi soltanto."*

Illi kif wieħed jista' jara dawn l-artikoli huma llum l-Artikoli 1517, 1518 u 1519 rispettivament, kif diġà' ċitati minn din il-Qorti supra.
Illi jiġi enfasizzat li l-Gvern, permezz tal-klawsola suċitata tal-kuntratt tal-1933, irriserva espressament id-dritt li jitlob ix-xoljiment tal-ftehim, u dan bil-kunsens espress tal-konċessjonarju, mhux biss:

Illi kemm-il darba l-konċessjonarju jkun moruż fil-ħlas taċ-ċens (Artikolu 1269 tal-Ordinanza VII tal-1868) jew fil-ħlas tar-recognition fee; u

Illi kemm-il darba l-konċessjonarju jħalli l-proprjeta' titgħarraq (Artikolu 1270 tal-Ordinanza VII tal-1868), iżda wkoll kemm-il darba l-konċessjonarju ma josservax l-obbligi naxxenti mill-ftehim.

Illi din it-tielet sitwazzjoni kontemplata fil-ftehim bħala raġuni għax-xoljiment tal-kuntratt, hija waħda ferm wiesgħa, u mhux biss tkopri iżda saħansitra tmur oltre dawk is-sitwazzjonijiet kontemplati mill-Ordinanza VII tal-1868 għax-xoljiment tal-kuntratt.

Illi m'hemmx dubju li l-obbligu assunt mill-konċessjonarju li l-art konċessa lilu tiġi koltivata f'art tajba għall-ħrit, u għat-tħawwil tas-siġar, mhux talli ma ġietx osservata, talli, aktar minn hekk, l-art ġiet skavata

u l-blat tagħha ġie mkisser, u allura ċertament li skatta d-dritt li l-Gvern jitlob ix-xoljiment tal-ftehim, abbażi tal-istess ftehim."

40. **Din il-Qorti tibda biex tqis** li skont il-ġurisprudenza tagħna huwa dubjuż kemm fil-fatt japplika l-patt kommissorju taċitu billi l-kuntratt in kwistjoni hu ta' ċens. Il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza **Central Mediterranean Development Corporation Limited v. Nazzareno Magro** deċiża mill-Imħallef Joseph R. Micallef, fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (mhux appellata) nhar l-24 ta' Novembru 2010 f'liema ġie kkunsidrat li:

"*Illi huwa prinċipju li ilu miżmum li, għall-kuntratt ta' enfitewsi, ma jgħoddx il-patt kommissorju taċitu (Ara App. Ċiv. 23.11.1962 fil-kawża fl-ismijiet Cole et vs Grixti (Kollez. Vol : XLVI.i.515)) u lanqas id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1068 u 1069 tal-Kodiċi Ċivili li b'rieda tal-liġi normalment jgħoddu in ġenerali għall-kuntratti sinallagmatiċi l-oħrajn (App. Ċiv. 25.4.2008 fil-kawża fl-ismijiet Id-Direttur tal-Artijiet vs Grand Hotel Excelsior Limited u dan l-aħħar App. Ċiv. 29.1.2010 fil-kawża fl-ismijiet Albert Mizzi noe vs Luggi Fernand Gislenus Faut et);*

Illi ladarba dan huwa hekk, il-Qorti trid tara jekk kemm-il darba huwiex minnu li l-imħarrek kiser xi rabta kuntrattwali li ġġib magħha l-effett li jista' jkun imġiegħel jesegwixxi r-rabta jew rabtiet hekk miksura. F'dan ir-rigward tajjeb li jingħad li biex inissel raġuni tajba li tnissel ksur ta' rabta kuntrattwali, l-inadempiment irid ikun wieħed li jolqot kundizzjoni essenzjali tal-ftehim fin-natura tiegħu. Cenmed tqis li l-ksur li hija tixli bih lill-imħarrek kien wieħed essenzjali għaliex il-ħsieb wara l-kunċett kollu tal-binjiet li kellhom isiru f'"Santa Maria Estate" kien dak li joħloq ambjent ta' residenzi privati b'karatteristiċi ambjentali u arkitettoniċi partikolari. Saħansitra kien hemm żmien (matul is-snin sittin tas-seklu li għadda) fejn id-dħul għall-Estate kien imħolli biss għal dawk li joqogħdu hemm u kien hemm grada li kienet tingħalaq b'raġel għassa magħha l-ħin kollu;

Illi huwa ċar li t-tifsir ta' dawn l-istess klawsoli jrid isir bi tħaddim tar-regoli li bir-rieda tal-liġi nnifisha jgħinu kif wieħed jifhem u jinterpreta l-klawsoli tal-ftehim (App. Ċiv. 15.12.1995 fil-kawża fl-ismijiet Cassar et vs Cassar (Kollez. Vol : LXXIX.ii.704)). Fost dawn ir-regoli hemm dik li trid li l-kliem f'konvenzjoni jingħata s-sens li għandu skond l-użu fiż-żmien tal-kuntratt u jekk ikun ċar m'hemmx lok għal interpretazzjoni (Art. 1002 tal-Kap 16). Il-fehma tal-partijiet tgħodd biss meta s-sens tal-kelma ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-kontraenti

(Art. 1003 tal-Kap 16). Għalhekk, kliem li jista' jfisser ħaġa jew oħra għandu jinftiehem fis-sens li l-iżjed jaqbel mal-oġġett tal-kuntratt (Art. 1005 tal-Kap 16), b'mod li l-klawsoli f'kuntratt jitfissru l-waħda bl-oħra, billi lil kull klawsola jingħata s-sens li jidher mill-att kollu (Art. 1008 tal-Kap 16). Fl-aħħarnett, tajjeb li wieħed isemmi wkoll li fejn jibqa' ddubju, il-konvenzjoni titfisser kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur tal-parti li tkun intrabtet biha (Art. 1009 tal-Kap 16);"

41. Issir referenza wkoll għas-sentenza **Id-Direttur ta' l-Artijiet v. Grand Hotel Excelsior** Limited deċiża mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) nhar il-25 ta' April 2008:

"Din il-Qorti tara li dan il-punt ġià ġie dibatut funditus f'diversi sentenzi oħra tagħha, u ssib li l-posizzjoni ġuridika hi dik kif sottomessa mis-soċjetà konvenuta. Filwaqt li hu minnu li fil-kawża "Hawkins v. Cassar", deċiża fis-6 ta' Ottubru, 1953, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kienet applikat il-patt kommissorju taċitu u qalet illi:

> *"Il-padrun dirett għandu d-dritt jitlob ir-riżoluzzjoni ta' l-enfitewsi mhux biss meta l-enfitewta jonqos mill-ħlas taċ-ċens jew fil-każ ta' tagħriq tal-fond imma anke minħabba inadempjenza da parti ta' l-enfitewta ta' xi obligazzjoni assunta fil-kuntratt enfitewtiku; u dan avolja ma tkunx saret stipulazzjoni f'dan is-sens fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika",*

din il-Qorti f'diversi sentenzi li daħlu aktar fil-fond fil-materja ħadet posizzjoni differenti, u osservat li fin-nuqqas ta' stipulazzjoni espressa tal-patt ta' dekadenża għall-inadempjenza fl-obbligu assunt mill-enfitewta li jimmeljora l-fond, dik id-dekadenza ma tavverax ruħha, u l-atturi m'għandhomx azzjoni għaliha, għalkemm jista' jkollhom rimedji ohrajn. Il-liġi ta' l-enfitewsi tiddisponi meta għandha tapplika d-dekadenza, u dawn ir-regoli jeskludu l-applikazzjoni tar-regoli ġenerali ta' kondizzjoni reżoluttiva taċita.

Jidher li l-ewwel darba li din il-Qorti għamlet pronunzjament simili kien fil-kawża "Cole v. Grixti", deċiża fit-23 ta' Novembru. 1962. Din il-Qorti, wara studju ta' l-istitut ta' l-enfitewsi, osservat illi:

> *"hija nklinata li tirritjeni, u fil-fatt tirritjeni illi, in teżi ġenerali, fid-difett ta' stipulazzjoni espressa, ir-riżoluzzjoni ta' kuntratt ta' enfitewsi jew subenfitewsi ma tingħatax għan-nuqqas ta' adempiment ta' l-obligu tal-benefikati."*

Din il-Qorti, f'dik il-kawża, għamlet studji approfondit ta' din il-kwistjoni u din il-Qorti ma tarax il-ħtieġa li toqgħod tirrepeti dak li qalet f'dik is-sentenżż, u qiegħda, però tagħmel ampia riferenza għall-analiżi kritika

li għamlet din il-Qorti f'dik is-sentenza in sostenn ta' dan il-prinċipju li din il-Qorti, kif issa komposta, taqbel miegħu.

Din il-Qorti tista' tindika biss li anke f'dawk il-pajjiżi fejn l-obbligu ta' benefikati hu impost bil-liġi, il-ġuristi u d-duttrina huma konkordi fis-sens li ksur ta' dak l-obbligu, fin-nuqqas ta' patt espress, ma jwassalx għat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika.

Din il-Qorti, fil-fatt, kienet nisslet dan l-argument minn din iċ-ċirkostanża. "Issa, l-argument tal-Qorti hu dan. Jekk, skond id-dottrina fuq ċitata, il-patt kommissorju taċitu tar-riżoluzzjoni tal-kuntratt ta' enfitesi ma japplikax fil-każ ta' inadempjenza ta' l-obbligu tal-benefikati f'sistema ta' liġijiet fejn dak l-obbligu hu ta' essenza tal-kuntratt u mpost espressament mill-istess liġi, oltre talvolta, anki mill-konvenzjoni, "quanto maġis" ma għandux japplika fis-sistema tal-liġi tagħna, fejn dak l-obligu jeżisti biss jekk ikun espressament assunt fil-konvenzjoni, u meta hu hekk assunt jikkostitwixxi biss patt accessorju, u mhux ta' l-essenza tal-kuntratt."

Din il-Qorti, fis-sentenza msemmija, għamlet diversi argumenti oħra in sostenn tal-prinċipju minnha enunċjat, fosthom illi, li kieku kellu jiġi applikat dan il-patt kommissorju taċitu, "il-komminatorja tal-kaduċità tiġi applikata għall-infrazzjonijiet bilfors anqas essenzjali u fondamentali minn dawk li għalihom il-liġi speċjali tikkommina dik il-piena; per dippjù dik il-komminatorja tiġi applikata b'mod aktar sever, ċioè mingħajr ebda ħlas tal-benefikati, billi dan ma jsirx ħlief fil-każ ta' devoluzzjoni fil-każijiet kontemplati fl-Art. 1605 u 1606, u mingħajr ir-rimedji l-ohra mogħtija lill-krredituri ta' l-enfitewta u persuni oħra interessati fl-Art. 1608."

Din l-itess posizzjoni ġiet addotata minn din il-Qorti (dejjem diversament komposta) fil-kawża "Fenech Pace v. Sciberras" deċiża fid-29 ta' Jannar, 1965, u aktar riċenti fil-kawża "Camilleri noe v. Zammit et.", deċiża fit- 28 ta' April, 2000. F'din l-aħħar kawża, din il-Qorti ikkonfermat illi:

> *"l-patt kommissorju taċitu ma japplikax għall-kuntratt taċ-ċens. L-azzjoni għar-risoluzzjoni tal-kuntratti enfitewtiċi u demolizzjoni tal-fondi minhabba inadempjenża ta' obbligu kuntrattwali b'kuntratt ta' enfitesi, fin-nuqqas ta' patt risoluttiv espress, ma tikkompetix lill-konċedent skond il-liġi u l-azzjoni lilu kompetenti hija talvolta ohra u ċioè dik li tesiġi li l-konvenut jiġi kkundannat biex jadempixxi l-obbligazzjoni li huwa assuma fil-kuntratt u in difett tirrendih responsabbli għad-danni."*

Kwindi, l-aggravju tas-soċjetà konvenuta, in kwantu dirett kontra t-tieni talba attriċi, jimmerita li jiġi akkolt. In kwantu u sa fejn l-ewwel Qorti laqgħet l-ewwel talba attriċi, l-aggravju mhux fondat peress li, kif intwera, hija kompetenti lid-direttarju l-azzjoni sabiex jesiġi li l-konvenut jiġi kkundannat biex jadempixxi l-obbligazzjoni li huwa assuma fil-kuntratt."

42. Din il-Qorti terġa' tagħmel referenza għall-kundizzjonijiet fil-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika:

> *".. 2.The lessee shall reduce to arable or cultivated land that portion of the site which can be so reduced with the materials available on the spot, and shall plant tresss wherever possible on the remaining portion, reserving such sites which he may require for the construction of farm-houses, sheds, tanks and pens.*
>
> *3. The lessee shall have the right to further improve the land in any other way which he considers best but he shall not make any excavation in search of water without the written consent of the Government.*
>
> *4. The lessee shall, within five years from the date of the contract, build a boundary wall along the road or suitably mark out the boundaries of the site as may, in the opinion of the Public Works Department be considered necessary. He shall, during the same period, carry out at least half od the improvements mentioned in paragraph 2, and the remainder in the following five years, provided that in no case he shall be bound to reduce to arable or cultivated land more than one tummolo of area per year.*
>
> *5. Should the lessee without just cause to the satisfaction of the Government, fail to comply with the provision of paragraph 4, he shall, in addition to the recognition fee payable during the first ten years of the lease, pay also the full amount of canone as from the commencement of the lease, and moreover the Government shall have the right to rescind the contract of empyhteusis without giving any compensation to the lessee...."*

43. Tqis li klawsola 5 kienet pjuttost ċara li l-attur kellu d-dritt imexxi sabiex il-kuntratt jiġi rexxiss.

44. *In oltre* din il-Qorti tqis li l-Ewwel Qorti ma rabtitx l-kunsiderazzjonijiet tagħha biss mal-artikoli tal-patt taċitu kommissorju, **anzi** rrikonoxxiet li fil-konċessjoni enfitewtika teżisti klawsola li rriservat

favur l-attur *qua* appellat id-dritt li jitlob li l-kuntratt jiġi xolt jekk tinkiser xi kundizzjoni.

45. Fi kwalunkwe każ ma hemm l-ebda dubju li l-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika ġew miksura u dan meta huma l-intimati stess li ammettew li l-art tintuża bħala barriera, meta l-konċessjoni tipprovdi li l-art kellha tinqaleb f'art koltivata u li għalinqas l-enfitewta kellu jaqleb tomna fis-sena f'art koltivata. Mhux talli dan ma sarx, talli l-art hi użata bħala barriera u ma tressqet l-ebda prova mill-intimati li dan mhux il-każ. Konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi miċħud.

46. **Finalment, u *stante* li din il-Qorti ser tkun qed tiċħad l-appell imressaq, ser tkun qed tappunta kuratur ġdid u tiffissa data ġdida għall-iskop kemm tal-att ta' xoljiment u għall-iżgumbrament mill-art.**

Deċide

Għal dawn il-motivi il-Qorti tiddisponi mill-appell billi tiċħdu u b'hekk tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti b'dan li l-pubblikazzjoni tal-att relattiv għandu jsir fi żmien xahrejn mid-data ta' din is-sentenza, u tikkonferma in-nomina tan-Nutar impjegat mal-Awtorità tal-Artijiet, u tinnomina lill-Avukat Dottor Kevin Camilleri Xuereb kuratur biex jidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-att; u tordna lis-soċjetà intimata tiżgombra

mill-art in kwistjoni u troddha lura lill-Awtorità tal-Artijiet fl-istess terminu;

Spejjeż kontra s-soċjetà intimata Polidano & Schembri Quarries Co Ltd (C17281) u s-sinjuri Luigi, Alfred u Carmelo aħwa Camilleri.

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

Deputat Reġistratur
da