QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS.), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.
ONOR. FRANCO DEPASQUALE B.A. LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 19 ta' Gunju, 2001.

Numru 31

Citaz. numru 775/94 FGC

John Cutajar

vs

Peter Aquilina u martu Rita u b'digriet tal-20 ta' Ottubru 1995, gie kjamat in kawza Jesmond Sammut.

Il-Qorti;

<u>L-ATT TAC-CITAZZJONI</u>

L-attur ipproceda kontra l-konvenuti b'dan l-att ta' citazzjoni :-

"L-attur, jippremetta :

li favur tieghu jezisti kreditu kontra l-konvenuti, u dan fis-somma ta erba' mitt lira Maltin (LM400) rapprezentanti erba' snin cens tal-fond Marcar, qabel kien St. Catherine Alley, Qrendi, illum Triq Frangisku Buhagiar, u dan in forza ta kuntratt ta enfitewsi temporanja tat-12 ta Marzu, 1982;

li minghajr ragunijiet validi fil-ligi ma giex effettwat il-pagament dovut lilu mill-konvenuti u ghalhekk ghad hemm id-debitu mhux imhallas;

TALAB li l-konvenuti jghidu ghala din il-Qorti m'ghandhiex :

1. tikkundanna lill-konvenuti ghall-pagament lill-attur fis-somma ta erba' mitt lira Maltin (LM400) rapprezentanti erba' snin cens tal-fond Marcar, qabel kien St Catherine Alley, Qrendi, llum Triq Frangisku Buhagiar, u dan in forza ta kuntratt ta enfitewsi temporanja tat-12 ta Marzu, 1982;

Bl-ispejjez, bl-imghaxijiet legali dekorribbli mill-ittra ufficjali tat-22 ta Settembru, 1993, bl-ispejjez tal-istess ittra ufficjali."

ECCEZZJONIJIET

Il-konvenuti hekk eccipew :-

"1. Li l-eccipjenti ttrasferew il-fond de quo permezz ta kuntratt in atti Nutar Dr. Carmelo Mangion, tal-24 ta Mejju, 1990 (Dokument A), lil Jesmond Sammut li ghalhekk ghandu jigi kjamat fil-kawza biex jirrispondi ghar-responsabbilitajiet tieghu fir-rigward tal-hlas tac-cens mitlub mid-data tal-kuntratt imsemmi, sad-data li hu rritorna c-cavetta lis-sid tal-fond de quo;

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, c-citazzjoni hi monka fis-sens li ma tindika f'ebda post is-snin li ghalihom l-attur qed jippretendi l-hlas tac-cens;

3. Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, l-eccipjenti ma humiex debituri tal-attur kif dan jippretendi u fi kwalunkwe kaz jidher li l-azzjoni attrici, in kwantu diretta kontra l-eccipjenti, hija preskritta almenu in parti, a bazi tal-Artikolu 2156 (a) tal-Kodici Civili, Kap. 16 tal-Ligijiet ta Malta;

4. li ghandha tingieb il-prova tan-notifika tal-ittra ufficjali msemmija fic-citazzjoni;

KJAMATA FIL-KAWZA

Fl-20 ta' Ottubru 1995, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddegretat il-kjamata fil-kawza ta' Jesmond Sammut kif mitlub mill-konvenuti.

ECCEZZJONIJIET TAL-KJAMAT FIL-KAWZA

Il-kjamat fil-kawza eccepixxa illi huwa ma kellu ebda relazzjoni guridika mal-attur u ghalhekk ma kellu jhallas l-ebda ammont u kellu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

DECIDE

B’sentenza tas-26 ta’ Frar 1999, il-Prim’Awla tal-Qorti Civili ddecidiet il-kawza billi filwaqt illi lliberat lill-kjamat fil-kawza mill-osservanza tal-gudizzju, laqghet it-talba attrici u hekk ikkundannat lill-konvenuti jhallsu lill-attur is-somma ta’ erba’ mitt lira dovuta kif inghad, bl-imghax legali fuq mitejn lira mis-26 ta’ Settembru 1992, data tan-notifika ta’ ittra ufficjali u fuq il-bilanc mid-data tas-sentenza. L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenuti.

MOTIVAZZJONI TAS-SENTENZA APPELLATA

L-ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha :-

> “Li l-attur kien ikkonceda lill-konvenuti, b'titolu ta cens temporanju ghal wiehed u ghoxrin (21) sena, l-mezzanin bla numru u bl-isem 'Marcar', fi Sqaq numru wiehed (1), il-Qrendi (kopja ta l-att esibita a fol. 17). Fl-24 ta Mejju, 1990, meta cioe' kienu lahqu ghaddew aktar minn tmien snin mill-perijodu originali tac-cens, il-konvenuti bieghu u ttrasferew ic-cens rimanenti lil Jesmond Sammut (kopja ta l-att esibita a fol. 9);

L-attur qieghed jitlob lill-Qorti biex tikkundanna lill-konvenuti jhallsu s-somma ta erba' mitt lira (LM400.00) li tirrapprezenta erba' snin cens dovut lilu skond l-att ta koncessjoni enfitewtika fuq imsemmi.

Il-konvenuti wiegbu li dan ic-cens hu dovut mill-kjamat fil-kawza ghaliex dan kien akkwista minghandhom ic-cens temporanju rimanenti u, ghalhekk, l-obblliigu tal-hlas ta dan ic-cens ghadda fuqu.

Il-konvenuti eccepew ukoll illi c-citazzjoni ta l-atturi kienet monka ghaliex ma tispecifikax is-snin li taghhom ghadu dovut ic-cens. Umbaghad, bla pregudizzju ghal dawn l-eccezzjonijiet, huma eccepew ukoll illi l-azzjoni tal-attur hija preskritta a tenur tal-**Artikolu 2156 (a)** tal-Kodici Civili almenu fir-rigward ta xi snin.

Fl-udjenza tal-15 ta Frar, 1995 (fol. 14), id-difensur ta l-attur ddikjarat li c-cens li kien qieghed jintalab bic-citazzjoni huwa relattiv ghall-iskadenzi tas-snin 1990, 1991, 1992, 1993 u 1994.

Fl-udjenza tal-20 ta Ottubru, 1995, meta allura l-kawza kienet gja noltrata, l-konvenuti talbu l-kjamat fil-kawza ta Jesmond Sammut u l-Qorti, b'digriet moghti seduta stante, laqghet it-talba.

Il-kjamat fil-kawza eccepixxa li huwa ma kellu l-ebda relazzjoni guridika ma l-attur u li, ghalhekk, ma kellu jhallas l-ebda ammont (ta cens).

Ikkunsidrat :

Kif intqal, il-konvenuti eccepew li l-azzjoni ta l-atturi hija monka ghaliex ma tispecifikax is-snin relattivi ghac-cens li l-hlas tieghu qieghed jintalab minghandhom.

Din l-eccezzjoni tammonta ghal wahda ta nullita' ta l-azzjoni u hija bazata fuq dak li jiddisponi l-**Artikolu 156 (1) (a)** tal-Kap. 12 fejn huwa pprovdut illi : - "Ic-citazzjoni ghandha titlesta mill-attur u ghandu jkun fiha (a) tifsir car u sewwa tal-oggett u r-raguni tat-talba….".

Apparti l-fatt li d-difensur ta l-atturi spjegat permezz tal-verbal tal-udjenza tal-15 ta Frar, 1995 dak li ma kienx car fic-citazzjoni billi ndikat is-snin li taghhom kien dovut ic-cens, irid jinghad li l-konvenuti ma nsistewx fuq din l-eccezzjoni u jidher li kienu fehmu x'kien qieghed jitlob l-attur.

Fi kwalunkwe kaz, il-Qorti jidhrilha li n-nuqqas li fiha c-citazzjoni, cioe' li ma ntqalx liema kienu s-snin li taghhom ma thallasx ic-cens, ma jincidix fuq "ic-car u sewwa" li jsemmi l-artikolu, b'mod li jirrendi l-att konfuz u hazin u, ghalhekk, null.

Kwindi, din l-eccezzjoni qeghda tigi respinta.

Ikkunsidrat :

Li din il-Qorti trid tiddeciedi jekk il-hlas tac-cens li l-attur qieghed jitlob huwiex dovut lilu mill-konvenuti jew inkella mill-kjamat fil-kawza, jew ukoll mit-tnejn u b'hekk tkun qeghda tirrizolvi n-'nodum juris' principali tal-kawza.

Jigi notat li l-**Artikolu 1509** tal-Kodici Civili jipprovdi hekk :

(1) Jekk ic-censwalist jiddisponi mill-fond minghajr il-kunsens tal-padrun dirett, hu ma jigix mehlus mill-obbligazzjonijiet tieghu lejn il-padrun dirett, jekk min jakkwista ma jigix maghruf minn dan.

(2) Izda, l-akkwirent, ghalkemm ma jkunx gie maghruf mill-padrun dirett, hu obbligat personalment lejh ghall-hlas tac-cens kollu li jaghlaq, u ghat-tiswija tal-hsarat kollha li jsiru fi zmien il-pussess tieghu; imma hu mhux obbligat ghac-cnus maghluqa, jew ghall-hsarat li jkunu saru, qabel dan il-pussess; dejjem bla pregudizzju tal-jedd tal-padrun dirett, ukoll ghal dawn ic-cnus u hsarat, fuq il-fond suggett ghal enfitewsi, fuq il-frottijiet, u fuq il-valur ta dak kollu li jservi biex ighammar jew iforni l-fond jew biex tinhadem l-art, ikunu ta min ikunu dawn il-hwejjeg : izda……………………."

Din id-disposizzjoni tal-ligi hija bizzejjed cara biex wiehed jikkonkludi, kif qeghda taghmel il-Qorti, li meta l-akkwirent ma jkunx gie maghruf mill-padrun dirett **ic-censwalist** originali kif ukoll **l-akkwirent** huma **solidalment** obbligati jhallsu lill-padrun dirett ic-cens li jiskadi fi **zmien il-pussess tal-akkwirent.**

L-abbli difensur tal-kjamat fil-kawza jissottometti fin-nota tieghu (fol. 108) li l-kelma **'lejh'** fil-kuntest tal-imsemmija disposizzjoni tal-ligi qeghda tirreferi ghac-**censwalist** u m'hux ghall-**padrun dirett** u jzid ighid li altrimenti ma taghmilx sens.

Bir-rispett kollu, din il-Qorti jidhrilha li tista' teskludi b'mod l-aktar kategoriku li dan hu hekk; infatti, kif inhi l-lokuzzjoni tal-ligi, r-riferenza ma tistax ma tkunx ghall-padrun dirett u jinghad ukoll li kien ikun il-kaz li l-ligi ma tkunx taghmel sens kieku l-kelma **'lejh'** qeghda tirreferi ghac-**censwalist**, li jissemma biss fis-subartikolu (1) tal-precitat artikolu.

Ikkunsidrat :

Li la darba l-attur ghazel li jiccita biss il-konvenuti **"qua censwalisti"** din il-Qorti trid taghmel l-ezercizzju li hemm bzonn biex tkun tista' tasal ghall-konkluzjoni jekk l-akkwirent, cioe' l-kjamat fil-kawza f'dan il-kaz, kienx gie rikonoxxut mill-attur ghaliex huwa biss fl-eventwalita' li dan ma giex rikonoxxut li l-attur jista' jitlob il-hlas tac-cens minghand il-konvenuti.

Skond l-**Artikolu 1510** tal-Kodici Civili, il-padrun dirett ma jistax jirrifjuta li jaghraf, minflok ic-censwalist, lill-akkwirent jekk dan ikun persuna idonea u l-**Artikolu 1512,** umbaghad, jispecifika li dan it-taghrif jista' jkun **imfisser** jew **mifhum** u li **jekk isir il-hlas ta cens jew ta lawdemju** minghand ic-censwalist **ghandu jitqies bhala taghrif mifhum** amenokke' ma tkunx saret rizerva mfissra f'att gudizzjarju; inoltre, s-subartikolu (2) ta l-istess artikolu jippreskrivi li l-padrun dirett u l-akkwirent ".….jistghu jehtiegu li t-taghrif isir b'att pubbliku jew b'kitba privata;…………"

Issa, fil-kaz in ezami, hemm qbil bejn il-kontendenti li l-kjamat fil-kawza ma hallasx cens fi zmien il-pussess tieghu u lanqas ma hallas il-lawdemju li, skond l-att ta l-enfitewsi originali (fol. 17), kien dovut lill-attur. Hemm qbil ukoll li ma sar l-ebda rikonoxximent b'xi kuntratt jew inkella b'kitba privata.

Jibqa', ghalhekk, li din il-Qorti tara jekk setax kien hemm rikonoxximent b'xi mod iehor.

Il-konvenuti jsostnu li dan ir-rikonoxximent tal-kjamat fil-kawza kien sar; mentri l-istess kjamat u l-istess attur jichdu li dan kien il-kaz.

Il-Qorti jidhrilha li meta wiehed jaghsar dak li jinghad f'dan ir-rigward fin-nota ta sottomissjonijiet tal-konvenuti (fol. 89) ghandu jirrizulta li dawn qeghdin jibbazaw din il-pretensjoni taghhom fuq tlett rizultanzi u cioe' (1) li l-attur kien mitlub biex jidher fuq il-kuntratt ta trasferiment u baqa' ma tfaccax; (2) li kien l-attur stess li mar ihabbat lill-kjamat fil-kawza u tah kopja tal-ittra ufficjali li hu kien baghat lill-konvenut u (3) li l-attur kien ha l-konsenja tac-cavetta tal-fond minghandu.

Issa, kunsidrati objettivament dawn itl-tlett rizultanzi, wiehed ma jistax ighid li dawn ghandhom iwasslu lill-Qorti biex tikkonkludi li verament kien hemm dan ir-rikonoxximent da parti ta l-attur li jippretendu l-konvenuti. Il-fatt li l-attur kien mitlub ikun prezenti ghall-att ta trasferiment u baqa' ma marx ma tantx huwa indikazzjoni li l-attur kien qieghed jaghraf lill-akkwirent; anzi,

pjuttost, huwa sinjal car ta distakk u diffidenza fil-konfront tieghu. Rigward l-ittra ufficjali, jinghad li din kienet kopja ta l-att gudizzjarju li kopja tieghu tinsab esibita a fol. 35 tal-process u li kien sar fil-15 ta Marzu, 1990 (u ghalhekk qabel l-att ta trasferiemnt) kontra l-konvenuti biex permezz tieghu l-attur izommhom responsabbli ghall-manutenzjoni u riparazzjoni tal-fond skond il-kuntratt ta enfitewsi. Jinghad ukoll illi din il-kopja giet konsenjata lill-kjamat fil-kawza meta l-attur kien mar ghandu biex iwissieh dwar is-saqaf tal-fond. Ghalhekk, huwa evidenti li dan l-agir da parti ta l-attur ma jistax jigi interpretat bhala rikonoxximent izda, semmai, bhala turija li l-attur kien ghadu qieghed jippretendi li l-konvenuti kienu vinkolati lejh bil-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika originali. Ghal dik li hija, umbaghad, il-konsenja tac-cavetta tal-fond il-Qorti ma tarax li ghandha tinghata l-portata li jridu jaghtuha l-konvenuti ghaliex difficilment wiehed jista’ jahseb li padrun dirett li jkun ra l-proprjeta' tieghu tigi trasferita lill-akkwirent li ma jkunx qieghed ihallas ic-cens ser jitlef l-ewwel okkazjoni li tigih biex jaqbad ic-cwievet. Kwindi, anke din ic-cirkostanza tac-cavetta m'hi l-ebda ndikazzjoni ta rikonoxximent ghaliex kienet dettata biss mill-interess li kellu l-attur li jiehu pussess tal-fond.

Il-Qorti hasbet hafna fuq din il-kwistjoni u waslet ghall-konkluzjoni li l-attur baqa' ma rrikonoxxiex lill-kjamat fil-kawza bhala utilista. Din il-konkluzjoni hija l-konsegwenza ta diversi konsiderazzjonjiet u cioe', fl-ewwel lok, li l-fatt li l-attur baqa' ma marx ghall-kuntratt ta trasferment huwa, kif gja ntqal, indikazzjoni li ma riedx jirrikonoxxi lill-kjamat fil-kawza; fit-tieni lok, jirrizulta li l-attur baqa' ma talabx il-hlas tal-lawdemju u b'hekk kompla juri d-determinazzjoni tieghu li ma jaghrafx lill-kjamat fil-kawza li jibqa' jzomm lill-konvenuti bhala responsabblli ghall-esekuzzjoni tal-kondizzzjonijiet kollha naxxenti mill-att ta enfitewsi tal-12 ta Marzu, 1982 (kopja a fol. 17) u, fl-ahharnett, il-konsiderazzjoni li l-attur agixxa legalment kontra l-konvenuti b'mod li ma halla l-ebda dubbju li huwa ried jikkonserva d-drittijiet kollha tieghu naxxenti mill-istess kuntratt: infatti, huwa beda biex intavola kontra l-konvenuti ittra ufficjali fil-15 ta Marzu, 1990, jigifieri qabel ma sar l-att ta trasferiment, biex jikkjamahom ghall-obbligi minnhom assunti fil-kuntratt li jzommu fi stat tajjeb ta manutenzjoni u riparazzjoni l-fond li huma kienu hallew fi stat hazin; umbaghad, permezz ta ittra ufficali ohra, datata 22 ta Settembru, 1982 u notifikata fis-26 ta Settembru, 1992, huwa interpella lill-konvenut ghall-hlas ta mitejn lira (LM200.00) dovuta bhala cens fuq l-istess fond u permezz ta ittra ufficjali ohra, datata 27 ta April, 1993 u notifikata fl-4 ta Mejju, 1993, huwa ghamel referenza ghac-cens dovut u ghall-**Artikolu 1509 (1)** tal-Kodici Civili u intimah li kien ghadu responsabbli ghall-hlas tac-cens. Dan il-komportament

tal-attur, evidenzjat b'dawn l-atti gudizzjarji li ghalihom ma jirrizultax li kien hemm ebda risposta mill-konvenuti, ikompli juri konkludentement li huwa ma gharafx lill-kjamat fil-kawza bhala cenwalista minflok il-konvenut.

Konsegwentement, skond l-**Artikolu 1509** tal-Kodici Cvili kemm il-konvenuti, kif ukoll il-kjamat fil-kawza huma obbligati li jhallsu lill-attur ic-cens li ghalaq fi **zmien li l-pussess tal-fond kien ghand il-kjamat fil-kawza.**

Ikkunsidrat :

Li l-konvenuti u l-kjamat fil-kawza m'humiex qeghdin jikkontestaw li c-cens li kien dovut mill-iskadenza ta Gunju, 1990 sa nofs is-sena 1994 baqa' ma thallasx.

Skond il-kuntratt ta enfitewsi, c-cens kien ta mitt lira (LM100) fis-sena li kellu jithallas kull sitt (6) xhur. Ghalhekk, ic-cens kollu li baqa' ma thallasx lill-attur huwa fl-ammont ta erba' mitt lira (LM400.00).

Issa, f'dan l-istadju, l-Qorti trid tara jekk dan l-ammont ghadux dovut lill-attur ghaliex il-konvenuti, fl-ahharnett, qeghdin jeccepixxu l-preskrizzjoni kwinkwennali kontemplata bl-**Artikolu 2156 (a)** tal-Kodici Civili billi qeghdin jirritjenu li, almenu in parti, l-hlas ta dan ic-cens jinsab preskritt.

Din l-eccezzjoni, pero', tirrizulta manifestament inattendibbli ghaliex it-terminu preskrittiv fir-rigward ta l-ewwel mitejn lira (LM200.00) jinsab interrott bl-ittra ufficjali tat-22 ta Settembru, 1992 li, kif gja nghad, giet notifikata fis-26 ta Settembru, 1992 u, umbaghad, rega' gie interrott fir-rigward tal-ammont intier permezz tac-citazzjoni odjerna li giet intavolata fis-6 ta Gunju, 1994.

Kwindi, din l-eccepita pregudizzjali qeghda tigi respinta."

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

Minn din is-sentenza appellaw il-konvenuti, l-konjugi Aquilina, b' diversi aggravji li din il-Qorti sejra tikkunsidra seriatim sa fejn dan kien mehtieg u rilevanti.

L-ewwel aggravju tal-konvenuti hu illi l-konkluzzjoni raggunta mill-ewwel Qorti fir-rigweard tar-responsabbilita' ghall-hlas tac-cens skadut reklamat mill-attur ma tidhirx li kienet korretta in kwantu lliberat lill-kjamat in kawza mill-osservanza tal-gudizzju. Huma jissottomettu illi ghalkemm l-ewwel Qorti ghamlet ezercizzju twil biex tistabilixxi jekk l-akkwirent tal-enfitewsi (il-kjamat fil-kawza) giex maghruf mill-padrun dirett (l-attur) biex b'hekk ic-censwalisti originali (il-konvenuti) jigu mehlusa mill-obbligazzjonijiet taghhom skond l-Artikolu 1509 tal-Kodici Civili, jidher illi fl-ahhar waslet ghall-konkluzzjoni infelici. Huma allura jissottomettu illi l-l-argumentazzjoni tal-ewwel Qorti ma kienitx ghal kollox korretta partikolarment meta din waslet biex illiberat mill-osservanza tal-gudizzju l-kjamat in kawza. Dan l-aggravju hu wiehed sostenibbli u kellu jigi milqugh. Fil-fatt hu l-uniku aggravju li kien fondat fil-ligi u fid-dritt. L-aggravji l-ohra li ser jigu trattati iktar tard sa fejn opportun ser jigu rigettati.

Din il-Qorti tqis fir-rigward ta' dan l-ewwel aggravju :-

1. Is-sentenza appellata kuntrarjament ghal dak sottomess mill-appellanti tikkonduci ezami analitiku mill-aktar preciz tal-fatti taht ezami fid-dawl tad-disposizzjonijiet tad-dritt applikabbli ghall-kaz. Il-

konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti jkopru kull aspett tal-kwistjoni u jaghmlu esposizzjoni korretta tal-principji tad-dritt li jirrigwardaw l-istitut tal-enfitewsi kif ukoll ir-relazzjonijiet guridici li jinholqu bejn id-direttarju l-utilista u s-sub-utilista u r-responsabbilitajiet ta' dawn tal-ahhar ghall-hlas tac-cens u ghall-adempiment tal-obbligi kontrattwali fid-dawl tar-rikonoxximent jew nuqqas ta' rikonoxximent da parti tad-direttarju.

2. Fil-fehma ta' din il-Qorti hu biss fl-ahhar konkluzzjoni illi l-ewwel Qorti, probabbilment bi zvista, waslet ghall-konkluzzjoni zbaljata illi lliberat il-kjamat fil-kawza minn kull responsabbilita' ghall-pagament tac-cens. Il-Qorti tghid aktarx bi zball proprju ghaliex il-premessi kollha sewwa esposti fis-sentenza appellata kellhom necessarjament u inevitibbilment iwasslu ghall-konkluzzjoni opposta. Dana dikjaratament anke minn dak illi qieset l-ewwel Qorti fir-rigward tal-artikolu 1509 tal-Kodici Civili meta ddikjarat illi "din id-disposizzjoni tal-ligi hija bizzejjed cara biex wiehed jikkonkludi, kif qeghda taghmel il-Qorti, li meta l-akkwirent ma jkunx gie maghruf mill-padrun dirett, ic-censwalist originali kif ukoll l-akkwirent huma solidalment obbligati jhallsu lill-padrun dirett ic-cens li jiskadi fiz-zmien il-pussess tal-akkwirent".

3. Din id-disposizzjoni applikata mutatis mutandis ghall-fatti provati fil-prezenti istanza kienet taqra hekk : "Meta l-akkwirent (il-kjamat fil-kawza) <u>ma jkunx gie maghruf</u> il-padrun dirett (l-attur), ic-censwalist originali (il-konvenuti appellanti) kif ukoll l-akkwirent (il-kjamat fil-kawza) huma <u>solidalment obbligati</u> jhallsu lill-padrun dirett (lill-attur) ic-cens li

jiskadi fi zmien il-pussess tal-akkwirent (tal-kjamat fil-kawza)". Hu stabbilit, u dwar dan ma hemm l-ebda kontestazzjoni, illi c-cens li ghalih l-attur qed jirriklama l-pagament huwa dak dovut u pagabbli ghas-snin 1990-1994 f'liema skadenzi hu accettat illi l-fond kien fil-pussess tal-kjamat fil-kawza.

4. Minn dan wiehed jislet il-konkluzzjoni illi kien aplikabbli s-subinciz 2 tal-artikolu 1509 li jipprovdi illi fil-kaz illi l-akkwirent tal-utile dominio u cioe' l-kjamat fil-kawza ma jkunx gie maghruf mill-padrun dirett kif gie ritenut mill-ewwel Qorti u kif ghad trid tivverifika din il-Qorti, allura l-istess akkwirent ikun personalment obbligat ukoll lejn id-direttarju ghall-hlas tac-cens kollu li jaghlaq fiz-zmien meta l-pussess kien f'idejh. Din is-solidarjeta' fil-hlas tac-cens tohrog mhux biss mid-dispost espress tal-ligi imma wkoll awterevolment mill-gurisprudenza u l-kommentaturi taghha. Is-subinciz 1 tal-istess artikolu jipprovdi expressis illi jekk ic-censwalist jiddisponi mill-fond minghajr il-kunsens tal-padrun dirett – kif irriteniet l-ewwel Qorti u ghad trid tivverifika din il-Qorti – dan ma jigix mehlus mill-obbligazzjonijiet tieghu lejn il-padrun dirett jekk min jakkwista ma jigix maghruf minn dan. Dan ifisser illi biex ic-censwalist jigi ezonerat mill-hlas tac-cens anke wara illi jkun ittrasferixxa l-fond lil terzi, hu kien irid jipprova illi d-direttarju kien irrikonoxxa bhala censwalist tieghu lill-persuna lil min il-fond ikun gie trasferit. In mankanza ta' dan l-gharfien, ic-cenwalist jibqa' tenut responsabbli ghall-hlas tac-cens u tal-obbligazzjonijiet kollha fil-kuntratt tal-

koncessjoniji enfitewtika izda tali responsabbilita' ma tibqax esklussiva tieghu imma ssubentra maghha l-obbligazzjoni tal-akkwirent biex hu wkoll jaghmel tajjeb ghall-hlas tac-cens dovut. Id-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili huma tant cari u univoci li ma jirrikjedu l-ebda elaborazzjoni. Hu ghalhekk sorprendenti kif una volta l-ewwel Qorti gustament u korrettement interpretathom fil-mument meta ghaddiet biex taghti d-decizjoni taghha hi skartat ir-responsabbilita' tal-kjamat fil-kawza ghall-hlas tac-cens kwazi mmedjatament, wara li kienet fil-kunsiderazzjonijiet minnha premessi ghad-decizjoni taghha, ddikjarat li dan kien obbligat li jhallas l-ammont ta' cens reklamat solidalment mal-konvenut.

5. Lanqas hemm ghalfejn jinghad illi t-terza persuna msejha fil-kawza setghet, skond ic-cirkustanzi, tigi mehlusa jew ikkundannata daqs li kieku mill-ewwel il-kawza kienet proposta kontra taghha (l-artikoli 961 u 962 tal-Kap. 12). L-imsejjah fil-kawza kien ghalhekk konsidrat parti konvenuta fiha u ma kien hemm xejn x'josta illi una volta l-Qorti ssib illi t-talba attrici setghet tregi fil-konfront taghha, kien il-kaz illi l-istess talba tintlaqa' u konsegwentement l-istess kjamat fil-kawza jigi kkundannat jissodisfa t-talba attrici. Kundanna li setghet ukoll tkun solidalment mal-konvenut jekk il-ligi hekk tipprevedi kif hu l-kaz taht ezami. Certament ma kienx lok illi l-kjamat fil-kawza jigi liberat mill-osservanza kif zbaljatament ghamlet l-ewwel Qorti.

Din il-Qorti tqis ulterjorment :-

1. L-unika eccezzjoni fil-mertu li ta l-kjamat fil-kawza hi illi ma kellu l-ebda relazzjoni guridika mal-attur. Konsegwentement ma kellu jhallsu l-ebda ammont. Hu jibbaza din il-pretensjoni tieghu fuq il-presuppost illi hu ma kienx parti fil-kuntratt ta' cens li minnu inholoq il-kreditu pretiz mill-attur appellat. Hu car li din l-eccezzjoni fiha nfisha ghandha implicitament l-ammissjoni illi l-attur, qua direttarju, ma rrikonoxxa qatt il-kjamat fil-kawza bhala censwalist tieghu wara li akkwista in rimanenti perjodu ta' cens. Dana ghaliex ovvjament altrimenti kien ikun necessarjement japplika l-artikolu 1509 et sec tal-Kodici Civili illi jipprospetta illi tinholoq relazzjoni guridika diretta bejn id-direttarju u s-sub-utilista una volta dan tal-ewwel jirrikonoxxih skond il-ligi. Fl-assensa ta' tali gharfien pero' l-appellant xorta ma jistax jippretendi illi ma hemm l-ebda relazzjoni guridika bejnu u bejn id-direttarju. Dan ghaliex ir-relazzjoni guridika bejniethom tinholoq ex lege appena hu jkun akkwista l-utili dominiju minghand ic-censwalist. L-artikolu 1509 infatti jipprospetta jew il-kaz ta' relazzjoni guridika diretta konsegwenzjali ghall-gharfien tas-sub-utilista mid-direttarju jew alternattivament il-holqien tar-relazzjoni guridika indiretta naxxenti mill-obbligu tal-akkwirent favur id-direttarju li hi wkoll jaghmel tajjeb ghall-hlas tac-cens personalment ghaz-zmien li jaghlaq waqt li l-fond ikun fil-pussess tieghu kif ukoll ghat-tiswija tal-hsarat kollha fl-istess zmien.

L-eccezzjoni unika li ssolleva l-kjamat fil-kawza kienet allura insostennibbli u kellha tigi michuda. Dan stabbilit jibqa' x'jigi decizi mill-

Qorti l-aggravju tal-appellanti illi jsostnu illi l-attur appellat qua direttarju kien irrikonoxxa l-kjamat fil-kawza. Huma jsostnu li una volta l-artikolu 1510 tal-Kap. 16 jipprovdi illi l-padrun dirett ma setax jirrifjuta li jaghraf minflok ic-censwalist lil dak li lilu l-enfitewsi tkun giet taht kull titolu li jkun trasferit, jekk dan ikun persuna tajba biex tezegwixxi l-obbligazzjonijiet li johorgu fil-kuntratt enfitewsi, tali rikonoxximent legali seta' jsir fi kwalunkwe hin wara l-akkwist mit-terz. Una volta fil-kaz taht ezami kien gie provat illi kien il-kjamat fil-kawza li kellu l-pussess tal-fond kien gharraf lill-padrun dirett b'dan il-fatt meta mar biex jirritornalu c-cavetta tal-fond de quo, seta' jinghad li f'dak il-mument tal-konsenja li kien sar ir-rikonoxximent da parti tad-direttarju. Allura l-kjamat fil-kawza Jesmond Sammut kien obbligat li jwettaq l-obbligazzjonijiet li johorgu mill-kuntratt ta' enfitewsi skond l-artikolu 1511 fosthom il-hlas tac-cens.

Din is-sottomissjoni hi ghal kollox inaccettabbli u antiguridika. Din il-Qorti ma tifhimx kif tista' taccetta s-sottomissjoni illi d-direttarju ghamel att ta' rikonoxximent tal-akkwirent proprju fil-mument meta dan irrigetta l-att ta' akkwist tieghu u irripudja l-vesti tieghu ta' utilista billi ttanta jaghti lura c-cavetta lid-direttarju. Is-sottomissjoni imbaghad illi d-direttarju f'dawk ic-cirkostanzi kkonfrontat proprju b'sitwazzjoni fejn l-utilista kien qed jirrinunzja ghall-okkupazzjoni tal-fond kellu xi obbligu li ma jaccettax ic-cavetta tal-proprjeta' tieghu jew li l-fatt li jaccettaha kellu jigi kkwalifikat bhala turija ta' gharfien mid-direttarju kienu proposizzjonijiet ghal kollox inaccettabbli u antiguridici. Jekk xejn il-komportament tal-

akkwirent sub-utilista’ f’dawk ic-cirkostanzi ma setax ma jigix interpretat hlief bhala agir ta’ persuna li ma kienitx affidabbli biex tezegwixxi l-obbligazzjonijiet li johrogu mill-kuntratt ta’ enfitewsi. Ir-ritorn tac-cavetta f’dawk ic-cirkostanzi kienet infatti tammonta ghal dikjarazzjoni espressa da parti tas-sub-utilista’ illi hu ma kellu l-ebda intenzjoni li jonora dawk l-obbligazzjonijiet in kwantu hu xtaq li ma jkollu x’jaqsam xejn mal-fond de quo nonostante l-obbligi kontrattwali li kien assuma fil-kuntratt li bih akkwista r-rimanenti zmien tac-cens temporanju.

Hi wkoll gusta l-osservazzjoni tal-attur illi kien jinkombi fuq il-konvenuti li jipprovaw illi kienu informaw lill-padrun dirett li huma ddisponew mic-cens temporanju lilhom gja’ koncess u sakemm ma jigix provat li hekk ikunu ghamlu, ic-censwalisti jibqghu responsabbli ghall-obbligazzjonijiet minnhom assunti proprju ghaliex l-akkwirent l-gdid la jkun ingieb a konoxxenza tad-direttarju u wisq inqas ikun gie minnu maghruf. Kien bizzejjed allura ghall-attur li jipprova, kif jirrizulta li jaghmel fil-kaz taht ezami illi huwa qatt ma kien gie nfurmat mic-censwalist bit-trasferiment. Inoltre l-artikolu 1512 tal-Kap. 16 jiddisponi espressament kif is-sub-censwalist kellu jigi rikonoxxut mid-direttarju b’mod li b’hekk ic-censwalist jigi mehlus mill-obbligi kontrattwali tieghu. Ma jistax ikun hemm dubbju illi f’kull kaz kien minn dak il-mument tal-helsien konsegwenzjali ghar-rikonoxximent illi c-censwalist jehles mill-obbligu tieghu ta’ hlas tac-cens. Fil-kaz taht ezami hu provat, anke li kieku kellu jittiehed bhala korrett illi kien sehh il-fatt tar-rikonoxximent mar-ritorn

tac-cavetta tal-fond de quo – dan jinghad biss ghall-grazzja tal-argument u mhux ghax kien guridikament korrett – il-hlas tac-cens reklamat mill-attur appellant jirreferi kollu kemm hu ghal skadenzi bejn id-data tal-kuntratt tal-akkwist tal-utili dominiju mill-kjamat fil-kawza sad-data meta l-istess kjamat fil-kawza rritorna c-cavetta direttament lid-direttarju. F'kull kaz allura l-konvenut ma setax jehles mill-obbligu konrattwali tieghu li jhallas ic-cens dovut. Obbligu li skond il-ligi kelli ibatih solidalment mal-kjamat fil-kawza li hu wkoll bil-ligi obbligat jaghmel tajjeb ghalih.

Finalment l-appellant jerga' jissoleva l-eccezzjoni tieghu tan-nullita' tal-att tac-citazzjoni provokata, skond hu, minhabba n-nuqqas ta' indikazzjoni tas-snin li taghhom kien qed jintalab ic-cens. F'dan ir-rigward il-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti hija ezatta. Ma tirrikjedi l-eba elaborazzjoni. Certament il-korrezzjoni fl-att tac-citazzjoni awtorizzata mill-Qorti bl-ebda mod ma biddlet is-sustanza tal-azzjoni jew l-eccezzjonijiet fuq il-mertu jew ippregudika d-drittijiet tad-difiza tal-konvenuti u tal-kjamat fil-kawza. Inoltre kif sewwa ssolleva l-attur fir-risposta tieghu, fl-artikolu 789 tal-Kap. 12 jispecifika c-cirkostanzi fejn setghet tinghata l-eccezzjoni tan-nullita' tal-atti gudizzjarji. In-nullita' eccepita mill-konvenut appellant certament ma kienitx tinkwadra ruhha f'xi wahda minn dawn is-sub artikoli ta' din id-disposizzjoni. Inoltre l-ligi wkoll tipprovdi illi l-eccezzjoni tan-nullita' ma setghetx tinghata jekk in-nuqqas jigi riskontrat u jista' jissewwa taht xi disposizzjoni ohra tal-ligi.

Gustament allura l-ewwel Qorti applikat l-artikolu 175 tal-Kap. 12 biex tissana l-allegat nuqqas. Nuqqas li fil-fehma ta' din il-Qorti kien wiehed apparenti aktar milli sostanzjali. Dan ghaliex l-indikazzjoni tas-snin li ghalih qed jigi reklamat ic-cens setghet ukoll tigi kkwalifikata bhala element ta' prova in sostenn tat-talba aktar milli xi element essenzjali tal-kawzali tal-azzjoni.

L-aggravji kollha tal-appellant kienu ghalhekk insostenibbli hlief kif inghad ghall-ewwel aggravju li jirrigwarda r-responsabbilita' tal-kjamat fil-kawza li jaghmel tajjeb ghac-cens dovut solidalment mal-istess konvenut appellant li sejjer jigi milqugh.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddisponi mill-appell billi tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha in kwantu laqghet it-talbiet attrici u kkundannat <u>lill-konvenuti</u> jhallsu lill-attur is-somma ta' erba' mitt lira Maltin dovuta kif inghad bl-imghax legali fuq mitejn lira mis-26 ta' Settembru 1992, data tan-notifika tal-ittra ufficjali u fuq il-bilanc mid-data tas-sentenza, u tirrevokaha in kwantu lliberat il-kjamat il-kawza mill-osservanza tal-gudizzju. Konsegwentement tilqa' l-istess talbiet attrici wkoll kontra l-kjamat fil-kawza li qed jigi kkundannat ihallas lill-attur, solidalment mal-konvenuti, l-ammont ta' cens reklamat f'din l-istanza bl-imghax kif deciz fis-sentenza appellata. L-ispejjez tal-kawza kellhom jithallsu bin-nofs bejn il-konvenuti u l-kjamat fil-kawza u f'dan ir-rigward ukoll is-sentenza appellata kienet qed tigi riformata.

Dep/Reg

mg