MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2006

Appell Civili Numru. 13/1996/3

Joseph u Clementa konjugi Xerri

v.

Emanuel Vella u b'digriet tad-9 ta' Dicembru 1999, giet kjamata fil-kawza Josephine mart Emanuel Vella; u s-socjeta` kummercjali Key Foods Limited

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. Dan hu appell min-naha tal-konvenuti u tal-kjamata fil-kawza minn decizjoni moghtija fil-kawza fl-ismijiet

premessi fit-23 ta’ Mejju 2003, mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri li tghid hekk,
“Il-Qorti ,

“Rat ic-citazzjoni li permezz taghha l-atturi, wara li ppermettew illi :

“Huma proprjetarji tal-fond numru tnejn u erbghin u tnejn u erbghin ittra A (42 u 42A) fi Triq il-Knisja, Xewkija, Ghawdex, li ppervena lilhom mill-eredita’ ta’ Michael Theuma li miet fit-tnejn u ghoxrin (22) ta’ Ottubru tal-elf disa’ mija u disghin (1990) .

“Illi permezz ta’ kuntratt tas-sittax (16) ta’ April tal-elf disa’ mija u disgha u sittin (1969) fl-atti tal-Nutar Dottor Antonio Galea, Michael Theuma kien ikkonceda dan il-fond lill-konvenut Emanuel Vella, b’titolu ta’ enfitewsi temporanja ghal zmien sbatax (17) il-sena dekorribbli mid-data tal-att (Dokument A) .

“Illi fl-istess kuntratt kien gie miftiehem “inter alia”, illi :

“L-enfitewta Emanuel Vella ma jkunx jista’ jikri l-istess fond in toto jew in parti lil terzi persuni u jobbliga ruhu li fl-ahhar tal-enfitewsi prezenti ghandu jikkonsenja u jirrilaxxja l-istess fond lill-istess koncedenti, liberu minn kwalunkwe lokazzjoni taht penali ta’ tlett mitt lira maltija (Lm300) a favur tal-istess koncedent Theuma” .

“Illi fi tmiem din il-koncessjoni cioe’ fis-sittax (16) ta’ April tal-elf disa’ mija u sitta u tmenin (1986) id-direttarju li allura kien ghadu l-istess Michael Theuma talab lill-konvenut Emanuel Vella sabiex jivvaka mill-fond koncess . Izda dak qieghed isostni li l-istess fond gie mikri minnu lill-kumpanija Key Foods Limited, u filwaqt li dawn offrew li jhallsu l-penali miftehma qed jirrifjutaw li jizgumbraw mill-fond imsemmi minkejja diversi interpellazzjonijiet da parti tal-atturi .

“Illi ghal hekk kwalunkwe kirja li setghet saret bejn il-konvenuti hija nulla u minghajr ebda effett legali fil-konfront tal-koncessjonarju .

“Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti :

“(1) Tiddikjara illi ma’ tmiem il-koncessjoni enfitewtika tal-fond numru tnejn u erbghin u tnejn u erbghin ittra A (42 u 42A) ta’ Triq il-Knisja, Xewkija, fis-sittax (16) ta’ April tal-elf disa’ mija u sitta u tmenin (1986), il-konvenut Emanuel Vella bhala l-utilista tieghu kien tenut li jirrilaxxjah a favur tad-direttarju .

“(2) Tiddikjara bhala nulla u minghajr ebda effett fil-konfront tal-atturi kwalunkwe kirja tal-istess fond li saret mill-konvenut Emanuel Vella favur is-socjeta’ Key Foods Limited tul il-kors tal-koncessjoni enfitewtika .

“(3) Ghalhekk jigi ddikjarat u deciz li l-konvenuti jew min minnhom qeghdin jiddetjenu l-fond numru tnejn u erbghin u tnejn u erbghin ittra A (42 u 42A) ta’ Triq il-Knisja, Xewkija, Ghawdex, minghajr ebda titolu validu fil-ligi .

“(4) Konsegwentement jigi ordnat lill-konvenuti jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jizgumbraw minn dan il-fond .

“Bl-ispejjez u b’riserva ta’ kull azzjoni ghad-danni li jispettaw lill-atturi .

“Il-konvenuti mharrka ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa qeghdin jigu ngunti .

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-atturi mahlufa minn Joseph Xerri .

“Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-kumpanija Key Foods Limited li eccepiet illi :

“(1) a tenur tal-Artikolu 1080 tal-Kodici Civili, id-debitur f’obbligazzjoni alternattiva jehles minn dik l-obbligazzjoni bil-kunsinna ta’ wahda miz-zewg hwejjeg li jkunu mdahhlin fl-obbligazzjoni . Skond l-att ta’ koncessjoni enfitewtika l-enfitewta kellu x-xelta li jew jirrilaxxja l-fond fit-

terminazzjoni tal-koncessjoni nkella jhallas is-somma ta' tlett mitt lira maltin lill-awtur ta' l-atturi. B'dana il-mod huwa ezercita l-azzjoni li ghandu u ssodisfa l-obbligazzjoni a tenur ta' l-artikolu 1080 tal-Kodici Civili fuq imsemmi. Ghal hekk it-talbiet ta' l-atturi huma nfondati .

"Salvi eccezzjonijiet ulterjuri .

"Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess socjeta' konvenuta kkonfermata bil-gurament ta' John Vella .

"Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Emanuel Vella li eccepixxa illi:

"(1) L-istess citazzjoni hija monka u bhala tali rrita u nulla u dana peress illi ma fihiex espressi sewwa l-kawzali skond it-talbiet kif intavolati ;

"(2). Il-gudizzju odjern ma huwiex integru peress illi kellha tigi citata fil-kawza Josephine mart Emanuel Vella ;

"(3) Fi kwalunkwe kaz l-obbligazzjoni mposta li l-enfitewta, Emanuel Vella ma jkunx jista' jikri l-istess fond in toto jew in parti lil terzi persuni hija kuntrarja ghal-ligi u specifikament ghad-dispost tal-artiklu 1499 tal-Kodici Civili li jistipula li l-partijiet jistghu jaghmlu bhala kundizzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi kull patt li jidhrilhom li jaqbel, basta li ma jkun hemm xejn fih li hu kuntrarju ghal-ligi . Illi f'dan il-kaz l-obbligazzjoni lill-enfitewta ma jkunx jista' jikri dana l-fond hija obbligazzjoni li tolqot direttament l-institut ta' l-enfitewsi u tiznaturah ghaliex l-enfitewta ghandu d-dritt ta' amministrazzjoni moghti mil-ligi u ghalhekk ghandu kull dritt li jikri l-fond li jkun ghandu b'titolu ta' enfitewsi temporaneja basta l-istess lokazzjoni issir taht kundizzjonijiet gusti u ekwi ;

"(4) Illi fi kwalunkwe kaz, l-istess fond illum jinsab mikri lis-socjeta' kummercjali "Key Foods Ltd" li ghandha ghalhekk titolu validu fil-ligi fuq il-fond in kwistjoni ;

"(5) Salvi eccezzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt .

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-istess konvenut mahlufa minnu .

“Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet ulterjuri tas-socjeta’ konvenuta li biha eccepiet illi :

“(1) l-kumpanija “Key Foods Limited” qeghda tokkupa l-istess fond b’titolu validu fil-ligi u cioe’ b’titolu ta’ lokazzjoni;

“(2) Salvi eccezzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt .

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti dwar din l-eccezzjoni mahlufa minn John Vella .

“Rat id-digriet taghha tad-9 ta’ Dicembru 1999 fejn giet kjamata fil-kawza Josephine mart Emanuel Vella .

“Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet ta’ l-istess Josephine Vella li eccepiet illi:

“(1) In-notifika tal-istess citazzjoni lill-konvenuta ma saritx skond kif titlob il-ligi u ghaldaqstant l-istess notifika hija nulla ;

“(2) Minghajr ebda pregudizzju ghal premess, il-kjamata fil-kawza taghha minn dina l-Onorabbli Qorti saret inkorrettament u dana peress illi l-istitut tal-kjamata fil-kawza m’huwiex qieghed hemm biex tissana dak li legalment huwa insanabbli, specjalment fil-kaz odjern, meta l-istess kjamata fil-kawza tolqot direttament il-mertu ta’ wahda mill-eccezzjonijiet sollevati mill-istess konvenut, Emanuel Vella ;

“(3) Fi kwalunkwe kaz l-obbligazzjoni imposta mill-koncessjonarju u cioe’ li l-enfitewta Emanuel Vella ma jkunx jista’ jikri l-istess fond in toto jew in parti lill-terzi hija kontra d-dispost tal-artikolu 1499 tal-Kodici Civili li jistipula li l-partijiet jistghu jaghmlu bhala kundizzjoni tal-kuntratt ta’ enfitewsi kull patt li jidhrilhom li jaqbel, basta li ma jkun hemm xejn fih li hu kuntrarju ghall-ligi . Illi f’dan il-kaz l-obbligazzjoni li enfitewta ma jkunx jista’ jikri dan il-fond

hija obbligazzjoni li tolqot direttament l-institut ta’ enfitewsi u tiznaturah ghaliex bid-dritt tal-amministrazzjoni moghti lill-enfitewta bil-ligi, huwa ghandhu kull dritt li jikri, salv li l-istess lokazzjoni issir taht kundizzjonijiet gusti u ekwi ;

“(4) Fi kwalunkwe kaz l-istess fond illum jinsab mikri lil terzi u l-istess kirja saret taht kundizzjonijiet gusti u ekwi ;

“Salvi eccezzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt .

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-imsemmija Josephine Vella minnha mahlufa .

“Rat is-sentenza preliminari taghha tal-25 ta’ April 1997 dwar l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta’ konvenuta .

“Rat l-atti l-ohra tal-kawza, inkluzi d-dokumenti esebiti u l-verbali tax-xhieda mismugha .

“Rat ukoll l-atti tal-kawza citazzjoni numru 34/1987 fl-ismijiet “Michael Theuma vs Emanuel Vella et.” deciza fid-19 ta’ Jannar 1990, liema kawza giet allegata ma’ l-atti prezenti permezz ta’ digriet tat-22 ta’ April 1999 .

“Rat in-noti ta’ l-osservazzjonijiet ta’ l-atturi u tas-socjeta’ konvenuta .

“Ikkunsidrat :

“Illi din il-kawza tirrigwarda talba ghall-izgumbrament tas-socjeta’ konvenuta mill-fond indikat fic-citazzjoni . Dan il-fond kien gie koncess minn Michael Theuma, awtur fit-titolu ta’ l-atturi, lill-konvenut Emanuel Vella, b’titolu ta’ enfitewsi temporanja ghal zmien sbatax il-sena, skond kuntratt tas-16 ta’ April 1969, in atti nutar Dottor Antonio Galea (ara kopja relattiva “Dok. A” annessa mac-citazzjoni a fol. 5) . L-atturi qeghdin jistriehu fuq klawsola fil-kuntratt li fiha jinghad li “*l-enfitewta Emanuel Vella ma jkunx jista’ jikri l-istess fond in toto jew in parte lil terzi persuni u obbliga ruhu li fl-ahhar tal-enfitewsi prezenti ghandu jikkonsenja u jirrilaxxja l-istess fond lill-koncedenti, liberu*

minn kwalunkwe lokazzjoni taht penali ta' tlett mitt lira Maltija (Lm300) a favur ta' l-istess koncedenti Theuma."

"Fil-fatt gara illi fit-terminazzjoni ta' din il-koncessjoni, l-awtur ta' l-atturi, meta gie biex jitlob il-fond lura minghand l-enfitewta, sab illi dan kien krieh lis-socjeta' konvenuta u minflok offra lis-sid is-somma li kienet giet stipulata bhala penali fil-kuntratt imsemmi .

"Is-socjeta' konvenuta ppretendiet illi skond din il-klawsola fil-kuntratt imsemmi, l-enfitewta kellu l-ghazla li, jew jirrilaxxja l-fond fit-terminazzjoni tal-koncessjoni, inkella jhallas is-somma stipulata bhala penali . Madankollu permezz tas-sentenza preliminari taghha hawn fuq indikata, l-Qorti cahdet din l-eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta, u ddecidiet illi l-penali mhix alternattiva ghall-projbizzjoni kontenuta fil-patt citat . Imma qabel ma' l-Qorti tkun tista' tghaddi ghall-eccezzjonijiet tal-konvenuti l-ohra fuq il-mertu, li jirrigwardaw appuntu l-legalita' o meno tal-lokazzjoni li kienet saret mill-enfitewta lis-socjeta konvenuta, hemm xi eccezzjonijiet preliminari li jridu jigu ttrattati .

"L-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Emanuel Vella giet ceduta permezz ta' verbal fl-udjenza tat-22 ta' April 1999 .

"It-tieni eccezzjoni preliminari tal-konvenut giet superata bil-kjamata fil-kawza ta' Josephine Vella liema sejha saret b'digriet tad-9 ta' Dicembru 1999 .

"L-ewwel eccezzjoni preliminari tal-kjamata fil-kawza Josephine Vella giet irtirata permezz ta' verbal tas-6 ta' Frar 2001 .

"It-tieni eccezzjoni taghha tirrigwarda l-korretteza o meno tal-kjamata fil-kawza taghha . Din saret fuq talba ta' l-atturi in vista ta' l-eccezzjoni tal-konvenut Emanuel Vella u l-Qorti dehrilha li kellha tilqa' t-talba . Zgur pero' illi jekk il-konvenut ried jikkontesta dan id-digriet, dan ma setghax jaghmlu per via di eccezione permezz tan-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' martu, imma billi jappella minn tali digriet . Din l-eccezzjoni qed tigi ghalhekk respinta .

“In vista ta’ l-eccezzjonijiet fil-mertu tal-konvenuti kollha, jibqa’ biss ghalhekk li jigi kkunsidrat jekk setghax il-padrun dirett jimponi fuq l-enfitewta, kif fil-fatt ghamel, il-kundizzjoni li ma jistghax jikri lil terzi l-fond enfitewtiku matul il-kors ta’ dik il-koncessjoni . L-istitut tal-kuntratt ta’ enfitewsi jinsab regolat fit-Titolu VIII tat-Tieni taqsima tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili Kap. 16 . L-artikolu 1499 jistipula illi :

“(1) Ir-regoli li jinsabu fl-artikoli ta’ qabel u fl-artikoli 1501, 1502, 1512, 1513 u 1519, ghandhom jigu mharsa fil-kazijiet kollha u kull ftehim kontra ghalihom ikun minghajr effett .

“(2) Hlief kif provdut fis-subartikolu (1), il-partijiet jistghu jaghmlu bhala kondizzjoni tal-kuntratt ta’ enfitewsi kull patt li jidhrilhom li jaqbel, basta li ma jkun hemm xejn fih kuntrarju ghal-ligi .

***“(3) Bla hsara ghad-dispozizzjonijiet tas-subartikolu (1), jekk ma jkunx hemm ftehim xort’ohra, ghandhom jigu mharsa r-regoli li jinsabu fl-artikoli li gejjin*.”**

“Imma peress illi l-koncessjoni enfitewtika in kwistjoni inghatat fl-1969, u cioe’ qabel ma saru l-emendi tal-1976 u l-1981, jkun opportun li tigi citata l-ligi kif kienet applikabbli dakinhar . L-artikolu relattiv kien l-artikolu 1581 li kien jaqra hekk :

“(1) Bla hsara tad-dispozizzjonijiet ta’ l-artikoli ta’ qabel dan, il-partijiet jistghu jaghmlu bhala kondizzjoni tal-kuntratt ta’ enfitewsi kull patt li jidhrilhom li jaqbel, basta li ma jkun hemm xejn fih li hu kuntrarju ghal-ligi .

“(2) Jekk ma jkunx hemm ftehim xort’ohra, ghandhom jigu mharrsa r-regoli migjubin fl-artikoli li gejjin.”

“Fis-sustanza ghalhekk fl-emendi msemmija gew introdotti artikoli godda li wkoll kellhom jitqiesu ta’ ordni pubbliku u li l-kontrajenti kellhom dejjem iharsu f’kuntratt ta’enfitewsi .

"Ghalhekk u in vista ta' dawn id-dispozizzjonijiet tal-ligi dwar kif ghandha tigi regolata l-enfitewsi, il-posizzjoni hija illi sakemm il-partijiet josservaw ir-regoli ta' ordni pubbliku, huma fil-liberta' li jimponu kwalunkwe kundizzjoni li jidhrilhom fuq il-kuntratt, dejjem sa fejn tali kundizzjoni ma tkunx kontra l-ligi . Ir-regoli l-ohra msemmija f'dan it-titolu tal-ligi kellhom japplikaw biss kemm-il darba l-kontraenti ma jiftehmux xort'ohra.

"Jghid f'dan ir-rigward il-**Pacifici-Mazzoni** fuq dispozizzjonijiet simili tal-Kodici l-antik taljan :

""*L'enfiteusi e' regolata dalle convenzioni delle parti, in quanto non siano contrarie alle disposizioni degli articoli 1562, 1563 e 1564, alle quali, come d'ordine pubblico, perche' o protettrici della liberta' di alienazione del fondo enfiteutico, o diretto ad affrancar questo dal vincolo di soggezione verso il direttario, non e' consentito alle parti di derogare .*

"Ma oltre questo limite, le parti contraenti hanno piena liberta' di apporre al contratto enfiteutico tutte le clausole che loro meglio talentino." (Il Codice Civile Italiano Commentato Vol. XIII p. 503 – Torino 1930) .

"Il-konvenuti Vella jikkontendu illi d-dispozizzjoni li permezz taghha gie pprojbit lil Emanuel Vella milli jikri l-fond tul il-koncessjoni enfitewtika, tolqot direttament l-istitut ta' l-enfitewsi u tiznaturah . Imma mkien, lanqas fin-nota ta' l-osservazzjonijiet taghhom, ma jindikaw fejn u kif tali dispozizzjoni tmur kontra l-ligi . Huwa minnu illi fost il-poteri li normalment ikollu l-enfitewta huwa illi, bhas-sid ikun jista' jaljena jew jikri lil terzi l-fond enfitewtiku . Imma gialadarba l-ligi ma nkluditx il-poter tal-enfitewta li jikri l-fond lilu koncess lil tezi bhala kundizzjoni ta' ordni pubbliku, ma jistghax jinghad illi klawsola li tipprojbixxi l-kiri ta' l-istess fond, kif fil-fatt ghandna fil-kaz in ezami, hija wahda illegali .

"Wiehed irid jiftakar illi fiz-zmien li saret din il-koncessjoni, tali kuntratti kienu komuni hafna u kienu jsiru bl-iskop

specifiku li jigu evitati l-ligijiet tal-kera li kienu kkunsidrati bhala zvantagguzi ferm ghas-sidien tal-proprjeta', li kieku kienu jikru kienu jissugraw illi qatt ma jerghu jaraw hwejjighom f'idejhom . Ghalhekk kienu jirrikorru ghal tali koncessjonijiet enfitewtici ta' sbatax-il sena, bhal ma ghandna fil-kaz in ezami, (appuntu ghaliex kwalunkwe zmien iqsar seta' jitqies bhala kera) u b'hekk jigu evitati l-konsegwenzi ta' kirja . Kien ghalhekk ukoll illi hafna drabi kienu jinkludu kundizzjoni bhal dik in kontestazzjoni biex jipprojbixxu kirjiet mill-enfitewta lil terzi, ghax altrimenti kienu jsibu ruhhom fl-istess ilma bhallikieku kienu krew huma stess direttament .

"Sinifikanti dak li jghid il-**Laurant** dwar l-obbligu tal-enfitewta li ma jaghmel xejn biex jippregudika d-drittijiet tas-sid, meta jispjega illi :

""….. *l'enfiteuta ha il pieno godimento dell'immobile, che egli puo' esercitare tutti i diritti annessi alla proprieta' del fondo, ma nulla puo' fare che valga a diminuire il valore . Donde segue che l'espressione pieno godimento non deve esser presa alla lettera . Quando si confronta il godimento dell'enfiteuta a quello dell'usufruttuario, si puo' dire che quello sia pieno, poiche' la legge non vi aggiunge la restrizione che l'enfiteuta deve godere come godeva l'antico proprietario … Ma se il godimento dell'enfiteuta e' piu' esteso di quello dell'usufruttuario, lo e' assai meno di quello dell'proprietario . Costui gode della cosa nella maniera piu' assoluta, mentre l'enfiteuta si trova di fronte ad un proprietario del quale non puo' pregudicare i diritti: in questo senso la legge dice che egli nulla puo' fare che diminuisca il valore del fondo enfiteutico . Il suo godimento a differenza di quello del proprietario, implica dunque una obligazione; egli deve godere da buon padre di famiglia* …." (Principii di Diritto Civile Vol. VIII # 377) .

"Ma seta' ghalhekk kien hemm xejn hazin fil-padrun dirett illi sabiex jaccerta ruhu illi l-enfitewta ma jippregudikahx, almenu f'dan ir-rigward, jipprojbih milli jikri l-fond enfitewtiku lil terzi, iktar u iktar meta ma kien hemm xejn fil-ligi li zzommu milli jaghmel hekk .

"Fi kwalunkwe kaz, anke kieku l-Qorti kellha taccetta t-tezi tal-konvenuti illi din il-kundizzjoni fil-koncessjoni enfitewtika kienet illegali, xorta wahda dan ma jistghax ifisser semplicement illi din il-klawsola setghet tigi njorata ghal kollox u l-enfitewta seta' jikri kemm irid . Imma a tenur ta' artikolu 1054 tal-Kap. 16 :

"***Kull kundizzjoni kuntrarja ghall-ghemil xieraq, jew ghall-ordni pubbliku, jew ipprojbita mil-ligi, jew illi ggieghel l-esekuzzjoni ta' haga impossibbli, ma tiswiex, u taghmel ma jiswiex il-ftehim li jkun jiddependi minnha***. "

"Dan ifisser illi kemm-il darba l-klawsola fil-koncessjoni enfitewtika in ezami kellha tigi dikjarata llegali, il-kuntratt kollu jigi rez null u mhux biss dik il-kundizzjoni, ghax kif ifisser ir-**Ricci** :

""*Non v'ha ragione alcuna per non applicare al contratto di enfiteusi le disposizione generali della legge; or l'art. 1160 dispone che qualuncue condizione contraria alla legge e' nulla e rende nulla l'obbligazione da essa dipendente; dunque <u>non si puo' dubitare della nullita' di un contratto di enfiteusi stipulato con clausola contraria alla legge</u>*" (sottolinear tal-Qorti) (Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile Vol. VIII p. 29 # 20) .

"Ghalhekk gialadarba klawsola illegali fi kwalunkwe kuntratt tirrendi l-kuntratt kollu u mhux dik il-klawsola biss null, lokazzjoni maghmula taht dak il-kuntratt hija necessarjament nulla wkoll . F'tali cirkostanzi sew jekk il-kirja giet maghmula kontra kundizzjoni espressa valida fil-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika u anke jekk l-istess kundizzjoni kienet illegali, il-konsegwenzi ser ikunu l-istess . Dan ifisser illi s-socjeta' konvenuta llum m'ghandha ebda titolu validu ta' lokazzjoni li fuqu tista' tistrieh biex tibqa' tokkupa l-fond indikat fic-citazzjoni, u lanqas il-konvenuti l-ohra, billi t-terminu tal-koncessjoni enfitewtika ilu li skada sew . Billi ma ngiebet ebda prova specifika dwar min mill-konvenuti qieghed attwalment jokkupa l-fond in kwistjoni, jirrizulta pero', ghar-ragunijiet gia

spjegati, illi llum hadd minnhom m'ghandu ebda dritt jibqa' jokkupa l-istess fond .

"Ghal dawn il-motivi, tiddecidi l-kawza, billi filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fuq il-mertu, tilqa' t-talbiet attrici u :

"(i) tiddikjara illi ma tmiem il-koncessjoni enfitewtika tal-fond numru tnejn u erbghin u tnejn u erbghin ittra A (42 u 42 A) ta' Triq il-Knisja, Xewkija, Ghawdex, fis-sittax (16) ta' April elf disa' mija u sitta u tmenin (1986), il-konvenut Emanual Vella u l-kjamata fil-kawza Josephine Vella bhala l-utilisti tieghu kienu tenuti jirrilaxxjawh a favur tad-direttarju ;

"(ii) tiddikjara ghalhekk bhala nulla u minghajr effett fil-konfront ta' l-atturi kwalunkwe kirja ta' l-istess fond li saret mill-konvenut Emanuel Vella favur is-socjeta' Key Foods Limited tul il-kors tal-koncessjoni enfitewtika ; u

"(iii) tiddikjara ghalhekk ukoll illi l-konvenuti u l-kjamata fil-kawza qeghdin jokkupaw il-fond indikat minghajr ebda titolu validu fil-ligi ; u

"(iv) konsegwentement tordnalhom jizgumbraw mill-istess fond fi zmien tliet (3) xhur mill-lum .

"Bl-ispejjez, apparti dawk gia decizi fis-sentenza preliminari, jkunu a karigu tal-konvenuti u l-kjamata fil-kawza *in solidum* bejniethom."

<u>L-APPELL TAL-KONVENUTI U TAL-KJAMATA FIL-KAWZA</u>

2. Minn din id-decizjoni, li giet inkorporata mal-bqija ta' din is-sentenza ghax tigbor fiha l-punti kollha in vertenza, gie interpost appell, ghal fini ta' revoka, min-naha tal-konvenuti (inkluza, ghalhekk, is-socjeta` kummercjali Key Foods Limited), kif ukoll mill-kjamata fil-kawza.

<u>L-AGGRAVJI TA' L-APPELLANTI</u>

3. In succint, l-aggravju ta’ l-appellanti huwa li l-ewwel Qorti tat interpretazzjoni zbaljata ta’ l-Artikolu 1499 tal-Kodici Civili (Kap. 16) fid-dawl ta’ l-eccezzjoni taghhom dwar jekk il-padrun dirett ta’ fond setax “jimponi fuq l-enfitewta, kif fil-fatt ghamel, il-kundizzjoni li dan ma jistax jikri l-fond de quo agitur lil terzi persuni matul il-kors ta’ l-enfitewsi temporanja…”. L-Artikolu 1499 tal-Kap. 16 jitkellem dwar ftehim “li ma jkun hemm xejn fih li hu kuntrarju ghal-ligi”. Kwindi, isostnu l-appellanti, l-implikazzjoni m’hijiex il-ligi bhala norma ta’ ordni pubbliku “izda ligi bhala ligi privata li tirregola l-istitut ta’ l-enfitewsi”. Skond l-appellanti, il-kundizzjoni impunjata tolqot direttament lill-istitut ta’ l-enfitewsi billi “tiddisnaturah”. Wiehed mill-poteri ta’ l-enfitewta hu d-dritt li jiddisponi wkoll mill-fond kuncess lilu, u ghalhekk huma jargumentaw li kull kundizzjoni li timpedih milli jezercita tali dritt hija kontra l-ligi.

Ghalhekk l-appellanti talbu r-revoka tas-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

IR-RISPOSTA TA’ L-ATTURI APPELLATI

4. L-atturi appellati wiegbu li s-sentenza appellata hija wahda gusta u timmerita konferma. Fil-mertu huma jaghmlu riferenza, kif del resto ghamlu l-appellanti, ghan-nota ta’ osservazzjonijiet estensiva li pprezentaw quddiem l-ewwel Qorti fejn fiha spjegaw fid-dettal dawk ir-ragunijiet il-ghala l-klawzola impunjata hija wahda mhux biss legalment permissibbli imma li ghandha wkoll l-utilita` taghha ghaliex minghajrha “jispicca l-kuncett ta’ temporanjeta` (ta’ l-enfitewsi) billi minkejja l-intenzjoni tal-partijiet li l-koncessjoni tkun qed issir ghal zmien limitat, fil-prattika s-sid jitlef il-possibilita` li jiehu l-proprjeta` lura f’idejh”. Minbarra dan, isostnu l-appellati, lanqas setghu l-appellanti jinvokaw in-nullita` parzjali tal-koncessjoni enfitewtika. Ghalhekk ukoll hawn hu l-kaz fejn ghandha tigi applikata s-sanzjoni ta’ hlas doppju kontra l-appellanti.

KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI

5.1 Fl-ewwel lok tajjeb li jigi rilevat li fil-kors tas-smigh tal-kawza quddiem l-ewwel Qorti kienu nghataw zewg sentenzi, jigifieri wahda in parte deciza fil-25 ta' April 1997, u dik finali moghtija fit-23 ta' Mejju, 2003. L-appell tal-konvenuti u tal-kjamata fil-kawza huwa limitat ghat-tieni sentenza fuq imsemmija.

5.2 Fit-tieni lok, jigi rilevat li fl-atti tal-kawza jirrizulta li gew inseriti atti doppjament minghajr ma kien hemm vera htiega ghal dan.

6.1 Dan l-appell jirrigwarda talba ghal zgumbrament tas-socjeta` konvenuta mill-fond bin-numri 42 u 42A, Triq il-Knisja, Xewkija, Ghawdex. L-imsemmi fond gie koncess minn Michael Theuma, awtur fit-titolu ta' l-atturi, lill-konvenut Emanuel Vella, b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal zmien sbatax il-sena, u dan skond kuntratt datat is-16 ta' April 1969, in atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea (Dok A, a fol. 5 et seq. tal-process). Il-vertenza odjerna hija dwar l-interpretazzjoni u l-portata legali li ghandha tinghata lill-klawzola segwenti li giet miftehma bejn il-partijiet kontraenti, jigifieri,
"L-enfitewta Emanuel Vella ma jkunx jista' jikri l-istess fond in toto jew in parte lil terzi persuni u jobbliga ruhu li fl-ahhar ta' l-enfitewsi prezenti ghandu jikkonsenja u jirrilaxxja l-istess fond lill-koncedenti, liberu minn kwalunkwe lokazzjoni, taht penali ta' tlett mitt lira Maltija (Lm300) a favur l-istess koncedenti Theuma;"….

6.2 Bhala fatt gara li, fi tmiem il-koncessjoni enfitewtika, meta l-awtur ta' l-atturi gie biex jitlob lura l-fond de quo minghand l-enfitewta, sab illi dan il-fond fil-frattemp kien gie moghti b'lokazzjoni lis-socjeta` konvenuta appellanti Key Foods Limited u, minflok ir-ripreza, lis-sid giet offruta s-somma li kienet giet stipulata bhala penali, kif fuq imsemmi.

6.3 Is-socjeta` konvenuta kienet originarjament eccepiet li, bis-sahha ta' din il-klawzola, l-enfitewta kellu l-ghazla li, jew jirrilaxxja l-fond fi tmiem il-koncessjoni jew inkella seta' jibqa' hemm purche` jhallas il-penali miftehma minn qabel

fis-somma ta' tlett mitt lira. Ma` din l-eccezzjoni pero` – li fil-fehma ta' din il-Qorti kienet timplika li bhala klawzola kuntrattwali 'ut sic' kienet wahda valida u legali – l-istess socjeta` konvenuta eccepiet, bhala alternattiva, l-eccezzjoni (mertu ta' dan l-appell) li proprju tattakka l-validita` legali ta' l-istess klawzola, jigifieri dik dwar jekk il-padrun dirett setax jimponi klawzola ristrettiva fuq l-enfitewta, ankorke` accettanti, fis-sens li dan gie prekluz milli jikru il-fond lil terzi tul il-kors ta' l-enfitewsi.

6.4 Kwantu ghall-ewwel eccezzjoni surreferita, din giet respinta mill-ewwel Qorti, kif fuq inghad, b'sentenza in parte moghtija fil-25 ta' April 1997, liema sentenza ma gietx appellata. Issa huwa minnu li kwantu ghall-eccezzjoni in ezami din giet moghtija bhala wahda alternattiva ghall-eccezzjoni l-ohra li giet respinta mill-ewwel Qorti, pero` huwa daqstant iehor evidenti li meta giet sollevata l-ewwel eccezzjoni, l-istess appellanti kienu gia` qeghdin jipprospettaw il-possibilita` li l-klawzola impunjata kienet fil-verita` wahda perfettament legittima u valida.

6.5 Dwar l-aggravju ta' l-appellanti din il-Qorti tistqarr li bhala punt ta' tluq, oltre li sabet li hemm kontradittorjeta` bejn iz-zewg eccezzjonijiet fuq imsemmija u li gew sollevati mill-konvenuti appellanti, issibha wkoll ferm difficli biex, kif del resto semmiet il-kontroparti appellata, tikkunsidra li hija tiddikjara bhala invalida klawzola partikolari inserita f'kuntratt bla ma jkun hemm ebda rifless fuq il-bqija ta' l-istess kuntratt. Mhux hekk biss, imma din il-Qroti ssibha wkoll ferm haga stramba li filwaqt li l-enfitewta jiftiehem espressament u volontarjament mal-padrun dirett li jkun hemm divjet ta' lokazzjoni lil terz, huwa in segwitu jaghzel it-triq li jinjoraha daqs li kieku din il-klawzola ma tezistix, jghaddi biex jikri l-fond lit-terz, u meta jigi rinfaccjat mill-padrun dirett bil-klawzola hekk miftehma, huwa jeccepixxi li tali klawzola hija invalida u addirittura illegali.

7. B'zieda mas-suespost, din il-Qorti jidhrilha li r-ragjonament ta' l-appellanti in propozitu ghal din il-klawzola huwa wiehed fallaci ghall-ahhar. Fil-fehma ta'

din il-Qorti, sakemm dak li jkun gie miftiehem bejn il-partijiet kontraenti ma jmurx kontra l-ordni pubbliku – u dan peress li l-ligijiet li huma ta' ordni pubbliku huma inderogabbli – jew inkella jkun espressament ipprojbit bil-ligi, il-partijiet jistghu jidhlu f'akkordji ta' natura privata, anke jekk dawn ikunu ta' natura restrittiva. Issa, ghal dak li jirrigwarda l-istitut ta' l-enfitewsi, il-ligi stess tindika liema huma dawk il-partijiet tal-ligi li ma jistghux jigu derogati. Taht dan l-aspett ghandu jigi rilevat, kif sewwa elaboraw l-appellati quddiem l-ewwel Qorti, li tezisti differenza bejn il-ligijiet li kienu vigenti meta giet maghmula din l-enfitewsi (fl-1969), minn kif gie in segwitu emendat l-istitut ta' l-enfitewsi. Dak iz-zmien, id-disposizzjonijiet tal-ligi Civili dwar l-enfitewsi kienu, bhal tal-lum, jibdew billi jelenkaw il-principji generali u inderogabbli ta' l-istitut.

8. L-istitut ta' l-enfitewsi prezentament huwa regolat fit-Titlu VII, Tieni Taqsima, Tieni Ktieb tal-Kap. 16. L-Artiklu 1499 jghid hekk,
"(1) Ir-regoli li jinsabu fl-artikoli ta' qabel u fl-Artikoli 1501, 1502, 1512, 1513 u 1519, ghandhom jigu mharsa fil-kazijiet kollha u kull ftehim kontra ghalihom ikun minghajr effett.

(2) Hlief kif provdut fis-subartikolu (1), il-partijiet jistghu jaghmlu bhala kondizzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi kull patt li jidhrilhom li jaqbel, basta li ma jkun hemm xejn fih li hu kuntrarju ghal-ligi.

(3) Bla hsara ghad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1), jekk ma jkunx hemm ftehim xort'ohra, ghandhom jigu mharsa r-regoli li jinsabu fl-artikoli li gejjin."

Is-suespost juri kif inhi l-ligi relattiva <u>llum</u>. Il-koncessjoni enfitewtika in ezami saret fis-sena 1969, jigifieri qabel saru l-emendi introdotti fl-1976 u fl-1981. Mil-ligi ta' qabel ikun ferm utli li jsir partikolarment accenn ghall-Artikolu 1581 li kien jghid hekk,
"(1) Bla hsara tad-disposizzjonijiet ta' l-artikoli ta' qabel dan, il-partijiet jistghu jaghmlu bhala kundizzjoni tal-

kuntratt ta’ enfitewsi kull patt li jidhrilhom li jaqbel, basta li ma jkun hemm xejn fih li hu kuntrarju ghal-ligi.

(2) Jekk ma jkunx hemm ftehim xort’ohra, ghandhom jigu mharsa r-regoli migburin fl-artikoli li gejjin.”

Ghalkemm huwa minnu li bil-fatt li l-enfitewta ftiehem mas-sid li hu ma setax jikri l-fond de quo lit-terz, il-poteri tieghu qua enfitewta gew ristretti, madankollu b’daqshekk ma jfissirx li tali restrizzjoni hija pprojbita mil-ligi fuq il-pretest li din tmur kontra n-“natura” nfisha ta’ l-istitut ta’ l-enfitewsi. Il-ligi taghna ma tghid xejn minn dan, apparti li kien l-istess enfitewta li ftiehem dwarha mal-padrun dirett. Fl-Artikolu 1054 tal-Kap. 16 insibu mbaghad li gej,
“Kull kondizzjoni kuntrarja ghall-ghemil xieraq, jew ghall-ordni pubbliku, jew ipprojbita mil-ligi, jew illi ggieghel l-ezekuzzjoni ta’ haga impossibbli, ma tiswiex, u taghmel ma jiswiex il-ftehim li jkun jiddependi minnha.”

9. Fil-fehma tal-Qorti, klawzola restrittiva f’kuntratt ta’ enfitewsi temporanja bhal dik impunjata mill-appellanti m’hijiex ipprojbita bil-ligi. Li kieku l-legislatur ried jipprojbixxi restrizzjoni ta’ din ix-xorta kien isemmiha. Minflok, il-ligi taghna thalli fil-liberta` lill-partijiet li jirregolaw ic-cens skond ir-rieda taghhom stess. Fil-ligi antika hemm imnizzel x’jista’ jwassal ghal nullita`, u dan fl-Artikoli 1577 u 1579, izda f’dawn l-artikoli ma jissemma’ xejn fihom li jipprojbixxi klawzola bhal dik in ezami. Fil-fehma konsiderata ta’ din il-Qorti ghalhekk, bhal dik ta’ l-ewwel grad, l-aggravju ta’ l-appellanti huwa wiehed infondat u jimmerita li jigi respint.

10. Fl-ahharnett, kwantu ghall-invit mill-kontroparti appellata sabiex din il-Qorti tikkunsidra l-imposizzjoni tas-sanzjoni tal-hlas doppju, hija l-fehma tal-Qorti li ma ssibx gustifikazzjoni sufficjenti biex timponiha fil-konfront ta’ l-appellanti.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma in toto s-sentenza appellata, tichad l-appell

tal-konvenuti u tal-kjamata fil-kawza bl-ispejjez ta’ din l-istanza sopportati wkoll mill-konvenuti u mill-kjamata in kawza solidament bejniethom, u b’dan li ghal fini ta’ zgumbrament il-perijodu ta’ tlett (3) xhur prefiss mill-Qorti ta’ l-ewwel grad ghandu jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------