MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-25 ta' April, 2008

Appell Civili Numru. 1346/2002/1

Id-Direttur ta' l-Artijiet

v.

Grand Hotel Excelsior Limited

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur li tghid hekk:

"Premess illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Attard, datat 1 ta' Marzu, 1966, dok. EC1, l-attur

ikkonceda lis-socjeta` Malta and Europe Hotels Limited, permezz ta' titolu ta' enfitewsi temporanja ghal mija u hamsin sena, s-sit gewwa l-Floriana, skond l-annessa pjanta mmarkata dok. EC2, ghal bini ta' lukanda, dik li kienet ahjar maghrufa bhala l-"*Excelsior*";

"Premess illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli, datat 30 ta' Settembru, 1991, l-attur ikkonceda lis-socjeta` konvenuta, permezz ta' titolu ta' enfitewsi temporanja ghar-rimanenti perjodu li jaghlaq fis-sena 2116, l-artijiet kif indikati fl-istess kuntratt tat-30 ta' Settembru, 1991 (dok. EC3), ghall-istess skop u cioe` ghal bini ta' lukanda;

"Premess illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli, datat 8 ta' Awissu 1996, l-attur ikkonceda lis-socjeta` konvenuta, permezz ta' titolu ta' enfitewsi ghall-perjodu li jaghlaq fis-sena 2116, art riklamata fil-vicinati ta' l-istess lukanda gewwa l-Furjana, ghal uzu esklussiv ta' *Yachting* centre u facilitajiet ohra ancillari ma' l-uzu tal-lukanda (dok. EC4 u EC5);

"Premess illi skond ai termini tal-kuntratti fuq imsemmija s-socjeta` konvenuta kellha ttemm il-bini tal-lukanda u tibda topera bhala lukanda fi zmien tlett snin mill-akkwist tal-permessi kif stipulati fl-istess kuntratti u dan skond il-klawzoli numru 2(I) tal-kuntratt datat 1 ta' Marzu 1966, u l-klawzoli 1 sa 9 tal-kuntratt datat 30 ta' Settembru, 1991 u klawsola numru 3 tal-kuntratt datat 8 ta' Awissu 1996;

"Premess illi x-xoghlijiet fuq is-sit in kwistjoni ilhom wieqfa ghal zmien sostanzjali;

"Premess illi nonostante diversi interpellazzjonijiet, fosthom dawk ta' zewg ittri ufficjali datati 10 ta' Jannar 2002 u 9 ta' Ottubru 2002 rispettivament, is-socjeta` konvenuta baqghet inadempjenti milli tonora l-obbligi kontrattwali spettanti minnha (Dok EC6 u EC7, rispettivament);

"Tghid ghalhekk is-socjeta` konvenuta, il-ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:-

"(1) Tipprefiggi zmien ragonevoli illi fih is-socjeta` konvenuta ghandha tirregolarizza l-pozizzjoni taghha mal-kundizzjonijiet mifthiema fl-imsemmija koncessjoni, fosthom il-klawsola numru 2(I) tal-kuntratt datat 1 ta' Marzu 1966, il-klawsola numru 1 u numru 9 tal-kuntratt tat-30 ta' Settembru, 1991 u l-klawsola numru 3 tal-kuntratt tat-8 ta' Awissu 1996 rispettivament;

"(2) Fin-nuqqas, tordna li tigi tterminata l-koncessjoni enfitewtika favur is-socjeta` konvenuta.

"Bl-ispejjez inkluz dawk taz-zewg ittri ufficjali tal-10 ta' Jannar 2002 u 9 ta' Ottubru, 2002 rispettivament, kontra s-socjeta` konvenuta, li minnha issa hija ngunta ghas-subizzjoni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:
"1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu michuda minn dina l-Onorabbli Qorti bl-ispejjez kontra l-attur, u dana partikolarment izda fost ragunijiet ohra billi ma hemm l-ebda dritt spettanti lill-attur la fil-ligi kif lanqas konvenzjonali sabiex jitlob ir-rexxissjoni tat-tlett koncessjonijiet enfitewci moghtija a favur tas-socjeta` eccipjenti fic-cirkostanzi indikati mill-istess attur fil-premessi tac-Citazzjoni tieghu, u ghaldaqstant ma hemm l-ebda bazi legali u ma huwiex miftuh ghal dina l-Onorabbli Qorti sabiex tipprovdi hija stess ghal dak illi l-istess attur naqas milli jipprovdi ghalih, bi qbil reciproku mas-socjeta` eccipjenti, fid-diversi koncessjonijiet enfitewci in lite, u skond ma tippermetti l-ligi. Dana kollu kif jigi ppruvat ampjament ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

"2. Salvi eccezzjonijiet ohra ulterjuri kompetenti lill-eccipjenti skond il-ligi.

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Ottubru, 2005 li in forza taghha iddecidiet il-kawza fis-sens illi:

“... tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta u tilqa’ t-talbiet ta’ l-attur billi tipprefiggi t-terminu ta’ sena biex is-socjeta` konvenuta tirregola l-posizzjoni taghha skond l-artikoli citati mill-attur fic-citazzjoni tieghu u fin-nuqqas tordna t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika favur is-socjeta` konvenuta.

“L-ispejjez tal-kawza jithallsu mis-socjeta` konvenuta.”
Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“Illi l-attur kien ikkonceda permezz ta’ tlett kuntratti ta’ enfitewsi temporanja lis-socjeta` konvenuta siti ghall kostruzzjoni ta’ lukanda u skond it-termini ta’ l-istess kuntratti s-socjeta` konvenuta kellha tibda topera bhala lukanda sa tlett snin mill-kuntratti. Billi skond l-atturi, il-bini ilu wieqaf ghal diversi snin u l-lukanda ghadha ma bdietx topera, qed jitlob lill-Qorti biex tipprefiggi terminu biex is-socjeta` konvenuta tibda topera l-lukanda u fin-nuqqas il-kuntratt jigi terminat.

“Il-konvenuti qed jeccepixxu li l-attur ma jistax jipproponi din il-kawza billi ma tirrizultax la mill-kuntratt u lanqas mil-Ligi. Ma jidhirx li hemm kontestazzjoni dwar il-fatti ghaliex anke mill-provi mressqa mill-konvenuti, huwa ammess li l-lukanda ma hijiex topera u in fatti x-xhud Graham Elliot esebixxa pjan li ssejjah *Programme of Completion* (Dok GE a fol 131) fejn is-socjeta` konvenuta qed tipprospetta li tiftah il-lukanda f’Ottubru tas-sena 2006. Anke mid-deposizzjoni tal-Perit Michael Schembri prodott mill-attur huwa car li x-xoghol ghamel zmien wieqaf u sal-lum il-lukanda ma toperax.

“Mill-kuntratti u d-deposizzjoni ta’ Albert Mamo (fol 82 *et sequitur*) jirrizulta li l-attur kien ikkonceda l-art originarjament fl-1966 lil socjeta` ohra li kienet bdiet topera l-lukanda. Fl-1991 is-socjeta` konvenuta xtrat il-lukanda u talbet minghand l-attur bicca art adjcenti biex tkabbar, liema art inghatat bil-kuntratt tal-1991 imsemmi; eventwalment inghatat art ohra adjacenti biex issir Yacht Marina mal-lukanda u dan sar bil-kuntratt ta’ l-1996.

"Fl-ewwel kuntratt gie miftiehem illi l-lukanda kellha tinbena sa sentejn u nofs minn meta jinhareg il-permess tal-Kommissorju ta' l-Artijiet. Il-Gvern zamm id-dritt illi jittermina l-kuntratt jekk il-lukanda ma tkunx infethet fiz-zmien imsemmi (fol 13) fost kondizzjonijiet ohra. Fil-kuntratt ta' l-1991 gie miftiehem illi l-kondizzjonijiet ta' l-ewwel kuntratt kellhom japplikaw sa fejn ma kinux konsistenti mal-kondizzjonijiet tat-tieni kuntratt. Barra minn dan giet mizjuda kondizzjoni li ghaliha hemm riferenza fl-ittri ufficjali mibghuta mill-attur lis-socjeta` konvenuta qabel il-kawza u cioe` li l-lukanda kellha tibda topera fi zmien tlett snin u dan kellu japplika anke ghall-art koncessa permezz ta' l-ewwel kuntratt. Finalment bil-kuntratt ta' l-1996 gie miftiehem li dawn il-kondizzjonijiet kellhom japplikaw ukoll. Biex wiehed ikun car tajjeb li tigi ndikata l-klawsola in kwistjoni u cioe` l-Artikolu 1 tal-kuntratt ta' l-1991;

""*The land granted in virtue of this deed is to be used exclusively for the construction of a hotel and for ancillary facilities and amenities. The new refurbished hotel of the standard required must be completed within three years from the obtaining of the necessary permits. This obligation is applicable to the whole land owned or in possession of the emphyteuta and not only the land granted on temporary emphytuesis in virtue of this deed."*

"Ghalkemm ma gewx esebiti ebda permessi ma hux kontestat illi ghaddew iktar minn tlett snin minn meta dawn hargu ghaliex is-socjeta` konvenuta, kif gia` inghad m'hijiex tikkontesta l-fatti izda qeghda taghti eccezzjonijiet ta' natura purament legali. L-Artikolu 18 tal-kuntratt imsemmi ta' l-1991 jistipula illi l-Gvern jista' jittermina l-koncessjoni jekk is-socjeta` konvenuta tonqos li thallas tlett skadenzi tac-cens jew l-ekwivalnenti jew jekk tikser is-sitt artikolu (illi jirrigwardja l-obligazzjoni li l-enfitewta jinforma lilli-Gvern b'xi sejbiet ta' importanza arkeologika fis-sitt koncess). Ghalhekk hu pacifiku li l-ksur ta' l-artikolu 1 tal-kuntatt ma huwiex indikat mill-kuntratt bhala wahda mir-ragunijiet li ghalihom il-Gvern jista' jitlob rizoluzzjoni tal-kuntratt. Huwa appuntu ghalhekk li l-

konvenuti qed jeccepixxu li l-azzjoni ma tistax tigi proposta.

"Ma hemmx dubbju li mill-*punto di vista* legali din hija problema nteressanti li dwarha ftit kien hemm okkazzjoni fejn dawn il-Qrati kellhom l-opportunita` jippronunzjaw ruhhom. Din il-Qorti kif preseduta iddecidiet fil-kawza fl-ismijiet Central Meditteranean Development Corporation Limited vs Joseph Borg deciza fit-30 ta' Jannar, 2004 billi kkonkludiet li meta fil-kuntratt in kwistjoni ikun hemm stabbilita penali ghal xi nuqqas tal-enfitewta, id-direttarju ma jistax jitlob it-terminazzjoni tal-koncessjoni ghaliex il-partijiet ikunu stabbilew fl-istess kuntratt ir-riperkussjonijiet tal-ksur tal-kuntratt. Fil-kaz in ezami pero` l-partijiet ma pprovdewx huma x'ikunu r-riperkussjonijiet tal-ksur tal-kondizzjoni msemmija u ghalhekk il-Qorti trid tezamina jekk f'dan il-kaz l-attur u allura d-direttarju jistax jaghmel it-talbiet li ghandha quddiemha f'din il-kawza.

"Fit-trattazzjoni orali l-abbli difensur tas-socjeta` konvenuta ghamel riferenza ghall-kawza fl-ismijiet Hawkins vs Cassar deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Ottubru, 1953 li fil-fatt kienet giet citata minn din il-Qorti fis-sentenza fuq imsemmija. F'din il-kawza gie ritenut illi;

"*"Il-padrun dirett ghandu d-dritt jitlob ir-rizoluzzjoni ta' l-enfitewsi mhux biss meta l-enfitewta jonqos mill-hlas tac-cens jew fil-kaz ta' taghriq tal-fond imma anke minhabba inadempjenza da parti tal-enfitewta ta' xi obligazzjoni assunta fil-kuntratt enfitewtiku; u dan avolja ma tkunx saret stipulazzjoni f'dan is-sens fil-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika. Ghax il-patt kommissorju hu sottintiz dejjem, fil-kuntratti bilaterali, ghall-kaz li xi wahda mill-partijiet ma tissodisfax l-obligazzjonijiet taghha.*

"Jekk l-inadempjenza tkun biss parzjali jista' jkun hemm l-annullament tal-konvenzjoni, jekk l-obligazzjoni ma tkunx giet esegwita tkun wahda principali u mhux biss accessorja jew sekondarja; u jekk l-obligazzjoni li ma gietx esegwita hijiex principali jew accessorja jiddependi mill-interpretazzjoni tal-volonta` tal-partijiet kontraenti.

"L-obligazzjoni li ma gietx esegwita hija principali jekk l-attur probabbilment ma kienx ikkontratta kieku seta' jipprevedi l-inadempjenza parzjali ta' l-obligazzjoni da parti tal-konvenut; f'liema kaz il-kuntratt ghandu jigi annullat. Hija accessorja jew sekondarja jekk il-prospettiva ta' l-inadempjenza ta' l-obligazzjoni aktarx li ma kinitx timpedixxi lill-attur li jikkonkludi l-kuntratt u f'dan il-kaz l-attur ghandu biss dritt ghar-risarciment tad-danni. Ir-rizoluzzjoni tista' tigi mitluba ukoll jekk l-inadempjiment ma jkunx kolpuz jew ikun parzjali imma ghal din ir-rizoluzzjoni minhabba inadempjenza parzjali irid ikun hemm f'kull kaz il-pregudizzju arrekat lill-kreditur minhabba dik l-inadempjenza, b'mod li mhux il-kaz li l-kuntratt jigi annullat jekk il-kreditur ma jkollu ebda nteress ghall-adempjiment tal-klawsoli li ma jkunux gew esegwiti."

"Meta jigu applikati dawn ir-regoli ghal dan il-kaz l-ewwelnett hu car li l-attur ghandu nteress li l-obligazzjoni in kwistjoni tigi sodisfatta u anke li din kienet obligazzjoni principali ghaliex certament li l-iskop principali tal-koncessjoni enfitewtika kien li s-socjeta` akkwirenti tibni u tibda topera l-gestjoni ta' lukanda ta' certu daqs kif stipulat fl-istess kuntratt. Kwindi ma hemm ebda dubbju li l-attur ghandu kull dritt li jitlob li l-konvenuti jesegwixxu din l-obligazzjoni.

L-abbli difensur tal-konvenut fit-trattazzjoni tieghu argumenta illi pero` l-attur ma jistax jaghmel it-talba kif proposta fic-citazzjoni. Il-Qorti ma taqbilx ma' dan. Skond il-principji adottati fil-kawza fuq imsemmija li applikat l-insenjament ta' Giorgi (Obligazioni Vol II) l-attur seta', trattandosi ta' obligazzjoni principali *da parti* ta' l-enfitewta li ma gietx esegwita fiz-zmien indikat fil-kuntratt, jitlob ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt. Minflok huwa qed jitlob li l-Qorti timponilu terminu li jekk jghaddi inutilment ikun ifisser it-terminazzjoni tal-kuntratt. Allura ghaliex l-attur qed ikun daqshekk ben dispost li jaghti l-ahhar opportunita` lill-konvenut biex jesegwixxi l-obligazzjoni, ghandu jigi penalizzat? Il-Qorti kif gia` inghad, ma taqbilx ghaliex l-attur in effetti qed jitlob inqas minn dak illi ghandu d-dritt jitlob u cioe` r-rizoluzzjoni mmedjata tal-kuntratt.

"In kwantu ghat-terminu l-attur halla f'idejn il-Qorti. Il-konvenuti permezz tax-xhud fuq imsemmi qed jghidu li skond il-pjan taghhom il-lukanda ghandha tibda topera f'Ottubru 2006. Huwa minnu li dan hu terminu pjuttost twil u mhux solitament koncess mill-Qorti f'cirkostanzi simili. Madankollu kif jghid il-Malti, *fejn ilna nistennew... .* L-attur ilu jistenna mill-1994 (skond it-tieni kuntratt) jew l-1999 (skond it-tielet u l-ahhar wiehed) biex l-obligazzjoni in kwistjoni tigi esgwita u l-Qorti tifhem li dewmien ta' sena ohra mhux se tirreka xi pregudizzju kbir lill-attur. Ghalhekk il-Qorti se taghti sena zmien lis-socjeta` konvenuta biex tesegwixxi din l-obligazzjoni."

Rat ir-rikors ta' l-appell tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza ta' l-ewwel Qorti u tipprovdi minflok billi filwaqt illi tilqa' l-eccezzjonijiet taghha, tichad it-talbiet ta' l-attur appellat bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu;

Rat ir-risposta ta' l-attur appellat li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab il-konferma tas-sentenza appellata u c-cahda ta' l-appell odjern, bl-ispejjez kontra s-socjeta` appellanti;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawza hi konsegwenza ta' koncessjoni enfitewtika tas-sit, fejn illum hemm il-Grand Hotel Excelsior, lis-socjeta` konvenuta, b'obbligu li din ta' l-ahhar tiftah u tibda topera l-lukanda fi zmien tlett snin mid-data tal-hrug tal-permessi relattivi. Il-partijiet ma pprovdewx x'ikunu l-konsegwenzi f'kaz tal-ksur ta' din il-kundizzjoni. Peress li l-attur allega li s-socjeta` konvenuta ma ottemperatx ruhha ma' din il-kundizzjoni, resqet din il-kawza fejn talbet lill-Qorti tipprefiggi terminu li fih is-socjeta` konvenuta kellha tirregolarizza l-posizzjoni taghha, u f'kaz li dan it-terminu

hekk iffissat jghaddi inutilment, tordna li tigi terminata l-koncessjoni enfitewtika favur is-socjeta` konvenuta.

L-ewwel Qorti, wara li sabet li s-socjeta` konvenuta ma kienetx, fil-fatt, ottemperat ruhha ma' dik il-kundizzjoni, applikat il-*pactum commissorium tacitum* fit-termini ta' l-Artikolu 1068 tal-Kodici Civili, u ordnat lis-socjeta` konvenuta tottempera ruhha mal-kundizzjoni fiz-zmien sena, u fin-nuqqas ordnat it-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika.

Is-socjeta` konvenuta appellat bl-aggravju jkun li l-patt kommissorju tacitu ma japplikax ghal kaz ta' kuntratt ta' enfitewsi li hu regolat bir-regoli specjali tieghu.

Din il-Qorti tara li dan il-punt gia` gie *dibatut funditus* f'diversi sentenzi ohra taghha, u ssib li l-posizzjoni guridika hi dik kif sottomessa mis-socjeta` konvenuta. Fil-waqt li hu minnu li fil-kawza "**Hawkins v. Cassar**", deciza fis-6 ta' Ottubru, 1953, il-Prim Awla tal-Qorti Civili kienet applikat il-patt kommissorju tacitu u qalet illi:
"Il-padrun dirett ghandu d-dritt jitlob ir-rizoluzzjoni ta' l-enfitewsi mhux biss meta l-enfitewta jonqos mill-hlas tac-cens jew fil-kaz ta' taghriq tal-fond imma anke minhabba 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-koncessjoni enfitewtika",

din il-Qorti f'diversi sentenzi li dahlu aktar fil-fond fil-materja hadet posizzjoni differenti, u osservat li fin-nuqqas ta' stipulazzjoni espressa tal-patt ta' dekadenza ghall-inadempjenza fl-obbligu assunt mill-enfitewta li jimmeljora l-fond, dik id-dekadenza ma tavverax ruhha, u l-atturi m'ghandhomx azzjoni ghaliha, ghalkemm jista' jkollhom rimedji ohrajn. Il-ligi ta' l-enfitewsi tiddisponi meta ghandha tapplika d-dekadenza, u dawn ir-regoli jeskludu l-applikazzjoni tar-regoli generali ta' kondizzjoni rezoluttiva tacita.

Jidher li l-ewwel darba li din il-Qorti ghamlet pronunzjament simili kien fil-kawza "**Cole v. Grixti**",

deciza 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 tezi generali, fid-difett ta' stipulazzjoni espressa, ir-rizoluzzjoni ta' kuntratt ta' enfitewsi jew subenfitewsi ma tinghatax ghan-nuqqas ta' adempiment ta' l-obligu tal-benefikati.*"

Din il-Qorti, f'dik il-kawza, ghamlet studji approfondit ta' din il-kwistjoni u din il-Qorti ma tarax il-htiega li toqghod tirrepeti dak li qalet f'dik is-sentenza, u qieghda, pero` taghmel ampia riferenza ghall-analizi kritika li ghamlet din il-Qorti f'dik is-sentenza in sostenn ta' dan il-principju li din il-Qorti, kif issa komposta, taqbel mieghu.

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

Din il-Qorti, fil-fatt, kienet nisslet dan l-argument minn din ic-cirkostanza.
"*Issa, l-argument tal-Qorti hu dan. Jekk, skond id-dottrina fuq citata, il-patt kommissorju tacitu tar-rizoluzzjoni tal-kuntratt ta' enfitesi ma japplikax fil-kaz ta' inadempjenza ta' l-obbligu tal-benefikati f'sistema ta' ligijiet fejn dak l-obbligu hu ta' essenza tal-kuntratt u mpost espressament mill-istess ligi, oltre talvolta, anki mill-konvenzjoni, "quanto magis" ma ghandux japplika fis-sistema tal-ligi taghna, fejn dak l-obligu jezisti 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, ghamlet diversi argumenti ohra in sostenn tal-principju minnha enuncjat, fosthom illi, li kieku kellu jigi applikat dan il-patt kommissorju tacitu,
"*il-komminatorja tal-kaducita` tigi applikata ghall-infrazzjonijiet bilfors anqas essenzjali u fondamentali minn dawk li ghalihom il-ligi specjali tikkommina dik il-piena; per dippju` dik il-komminatorja tigi applikata b'mod aktar sever, cioe` minghajr ebda hlas tal-benefikati, billi dan ma*

jsirx hlief fil-kaz ta' devoluzzjoni fil-kazijiet kontemplati fl-Art. 1605 u 1606, u minghajr ir-rimedji l-ohra moghtija lill-kredituri ta' l-enfitewta u persuni ohra interessati fl-Art. 1608."

Din l-itess posizzjoni giet addotata minn din il-Qorti (dejjem diversament komposta) fil-kawza "**Fenech Pace v. Sciberras**" deciza fid-29 ta' Jannar, 1965, u aktar ricenti fil-kawza "**Camilleri noe v. Zammit et.**", deciza fit-28 ta' April, 2000. F'din l-ahhar kawza, din il-Qorti ikkonfermat illi:
"*l-patt kommissorju tacitu ma japplikax ghall-kuntratt tac-cens. L-azzjoni ghar-risoluzzjoni tal-kuntratti enfitewtici u demolizzjoni tal-fondi minhabba inadempjenza ta' obbligu kuntrattwali b'kuntratt ta' enfitesi, fin-nuqqas ta' patt risoluttiv espress, ma tikkompetix lill-koncedent skond il-ligi u l-azzjoni lilu kompetenti hija talvolta ohra u cioe` dik li tesigi li l-konvenut jigi kkundannat biex jadempixxi l-obbligazzjoni li huwa assuma fil-kuntratt u in difett tirrendih responsabbli ghad-danni.*"

Kwindi, l-aggravju tas-socjeta` konvenuta, in kwantu dirett kontra t-tieni talba attrici, jimmerita li jigi akkolt. In kwantu u sa fejn l-ewwel Qorti laqghet l-ewwel talba attrici, l-aggravju mhux fondat peress li, kif intwera, hija kompetenti lid-direttarju l-azzjoni sabiex jesigi li l-konvenut jigi kkundannat biex jadempixxi l-obbligazzjoni li huwa assuma fil-kuntratt.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mis-socjeta` konvenuta billi tilqghu in parte, tirriforma s-sentenza ta' l-ewwel Qorti u ghalhekk tikkonfermaha fejn laqghet l-ewwel talba ta' l-attur u pprefiggit terminu ta' sena biex is-socjeta` konvenuta tirregola l-posizzjoni taghha skond l-artikoli citati mill-attur fic-citazzjoni tieghu, u tirrevokaha fejn laqghet it-tieni talba attrici meta ordnat fin-nuqqas it-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika u minflok tghaddi biex tichad din it-tieni talba; it-terminu ta' sena impost jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk in prim istanza, ghandhom, fic-cirkostanzi, jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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