MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-24 ta' Lulju, 2009

Citazzjoni Numru. 164/1994/1

Joseph u Carmen konjugi Buttigieg

Vs

John Sultana f'ismu propju u bhala mandatarju ta' hutu imsefrin Nazzareno, Coronato u Victoria mart John Sultana, Giovanna mart Michelangelo Theuma, Fortunato Sultana u Giusepp Sultana, Margerita mart Raymond Zerafa f'isimha proprju u bhala mandatarja tal-imsefrin Joseph, Loreto u Francesco ahwa Debono, Salvu Debono, Maria mart Charles Cutajar, Rita mart Godwin Camilleri, Clemezia mart Peter Grima, Pawla mart Francesco Xuereb, Francesca mart Victor Grima f'isimha u bhal mandatarja ta' hutha imsefrin Nazju, Nazzareno u Suor Clemenzia ahwa Borg, Salvina mart George Micallef, Victoria sive Vicky mart Michael Grech, Joseph, John, Michelangelo u Clemenzia mart Sammy Meylak ilkoll ahwa Borg

Talba ta' direttarji sabiex tinhall enfitewsi temporanja minhabba allegat inadempjenza ta' obbligi kuntrattwali (li jitwettqu miljoramenti u li l-enfitewta jiehu hsieb il-fond) - Kondizzjoni rizoluttiva tactia (Artikolu 1068 tal-Kodici Civili) tapplika ghall-enfitewsi meta fil-kuntratt m'hemmx kondizzjoni rizoluttiva espressa ? – Artikolu 1518 tal-Kodici Civili u l-kondizzjoni rizoluttiva tacita.

Permezz ta' citazzjoni prezentata fit-30 ta' Settembru 1994, l-atturi talbu lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-konvenuti, bhala utilisti, naqsu milli josservaw l-obbigi kuntrattwali taghom bhala enfitewti ta' porzjon art maghrufa bhala Ic-Cens tal-Gorf, fi Triq Gorf, Xaghra, Ghawdex li tinkludi d-djar numru 46-49 fl-istess triq.
2. Tordna x-xoljiment ta' enfitewsi temporanja u r-radd lura lill-atturi tal-proprjeta' fuq imsemmija fit-termini stabbiliti mil-ligi.

Il-kuntratt ta' enfitewsi li sar riferenza ghalih hu datat 13 ta' Frar 1931 fl-atti tan-nutar Dr Francesco Refalo, u l-ilment tal-atturi jidher li hu relatat ma' allegat ksur tal-obbligazzjoni skond klawzola 2 li taqra:

"che i medesemi enfiteuti in solido fra loro siano .... tenuti ed obbligati a beneficare e migliorare detto stabile e non permettono mai che sia deteriorato dallo stato, condizione in cui si trova che anzi tenuti .... di quello di ben conservare e fare tutto quello, quanto la legge e l'arte richiede."[1].

L-atturi ghamlu wkoll riferenza ghall-Artikolu 1505 tal-Kodici Civili:- ***"Ic-censwalist ghandu jzomm u, fiz-zmien li jmiss, irodd il-fond, fi stat tajjeb."***.

[1] Skond it-traduzzjoni bil-Malti li giet prezentata mac-citazzjoni:- *"Illi l-istess enfitewti in solidum bejniethom ikunu marbutin u obbligati li jibbenefikaw u jimmiljoraw l-imsemmi stabili u li ma jhallu qatt li jmur lura mill-istat u kondizzjoni li fihom jinsab illi, anzi, jkunu marbutin li jikkonservawh u jaghmlu ghal dan dak kollu illi l-ligi u l-arti jirrikjedu."*.

L-atturi jsostnu li l-konvenuti m'ghamlux miljoramenti u ppermettew li ssir hsara fil-fond.

Permezz ta' nota tal-eccezzjonijiet prezentata fit-28 ta' Ottubru 1994 (fol. 24):-

1. Nazzareno Sultana, Coronato Sultana, Victoria mart John Sultana, Giovanna mart Michaelangelo Theuma, Fortunato Sultana, Giusepp Sultana, Joseph Debono, Loreto Debono, Francesco Debono, Salvu Debono, Maria mart Charles Cutajar, Rita mart Godwin Camilleri, Clemenzia mart Peter Grima, Pawla mart Francesco Xuereb, Nazju Borg, Nazzareno Borg, Suor Clemenzia Borg, Salvina mart George Micallef, Victoria sive Vicky mart Michael Meylak ma gewx notifikati skond kif dispost fl-artikolu 187 tal-Kodici tal-Procedura Civili u dana peress illi l-eccipjenti ma ghandhom l-ebda mandat minghand l-konventi l-ohra sabiex jidhru ghalihom f'dina il-kawza, liema mandat skond il-ligi qatt ma jista' jigri prezunt u skond il-Kodici tal-Procedura Civili (artikolu 185) notifika wahda ghall-tnejn minn nies jew izjed hija valida biss meta dawna jghixu flimkien bhala familja wahda, li mhux il-kaz fin-notifika tac-citazzjoni odjerna lill-konvenuti.

2. Il-kawzali kif proposti mill-atturi ma jaghtu l-ebda lok ghax-xoljiment tal-istess enfitewsi li ghadha ghaddejja a favur tal-istess konvenuti u tiskadi fl-ghaxra (10) ta' Novembru tas-sena elfejn u erba u sittin (2064) u dana peress illi l-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika tat-tlettax (13) ta' Frar 1931 (atti Nutar Francesco Refalo) ma jsemmi l-ebda terminu ta' zmien li fih ghandhom jsiru l-istess benefikati u barra minn dana il-ligi stess (artikolu 1505 tal-Kodici Civili) huwa car u jsemmi espressament illi *'Ic-censwalist ghandu jzomm u, fiz-zmien li jmiss irodd il-fond fi stat tajjeb'* – dana riferibilment ghal meta iskadi z-zmien tal-enfitewsi u mhux qabel. Fil-fatt hija gurisprudenza konstanti tal-Qrati taghna illi "fid-difett ta' stipulazzjoni espressa, ir-risoluzzjoni ta' kuntratt ta' enfitewsi perpetwa jew sub-enfitewsi ma tinghatax ghan-nuqqas ta' adempiment ta' obbligu ta' benefikati "(Ara: **Henry Cole et vs Paolo Grixti** – Citaz. Nru: 152/1960 deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru 1962).

3. Fi kwalunkwe kaz, l-konvenuti ma ghamlu l-ebda danni fl-istess fond, li huwa fi stat tajjeb u fil-fatt saru diversi benefikati fuqu ghaliex fuq parti mir-raba’ nbena lok tad-djar bin-numri sitta u erbghin sa hamsin (46 sa 50), Triq Gorf, Xaghra, Ghawdex, kif ukoll maqqjel kbir ta’ tlettin pied fond (30’) bla numru u kamra ohra mieghu annessa bil-bieb separat li sservi bhala store ghall-gwiez tal-bhejjem.

Rat id-digriet tal-14 ta’ Marzu 1995 (fol. 30) li bih

Rat ir-rapport tal-perit tekniku Maria Attard Montalto prezentat fis-7 ta’ Jannar 2009 u konfermat bil-gurament fid-9 ta’ Frar 2009 (fol. 123).

Rat in-nota prezentata mill-atturi fil-15 ta’ Lulju 2009 fejn iddikjaraw li kienu qeghdin jirrinunzjaw ghall-ewwel eccezzjoni. Dan wara d-digriet moghti mill-qorti fl-14 ta’ Lulju 2009.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

1. Il-kawza tittratta allegat ksur ta’ kondizzjoni f’kuntratt ta’ enfitewsi temporanja li sar fit-13 ta’ Frar 1931 fl-atti tan-nutar Dr Francesco Refalo. Jirrizulta li f’dak iz-zmien id-direttarji kienu l-patrijiet ta’ Santu Wistin, u permezz tal-imsemmi kuntratt l-art imsejha tal-Gebel, Triq Gnien Xibla, Xaghra, Ghawdex (kejl ta’ cirka erbat itmiem) inghatat b’enfitewsi temporanja ghal 99 sena b’sehh mill-11 ta’ Novembru 1965. Il-koncessjoni saret lil Angelo Sultana, Antonio, Emmanuele u Grazio ahwa Buttigieg, u Anna Vella. Jirrizulta li fid-data tal-kuntratt kienet diga’ tezisti enfitewsi temporanja li saret permezz ta’ kuntratt tal-14 ta’ Jannar 1904 fl-atti tan-nutar Giuseppe Camilleri. Permezz ta’ kuntratt li sar fil-5 ta’ Lulju 1988 fl-atti tan-nutar Dr Antoine Agius (fol. 169), l-attur akkwista d-dirett dominju (fol. 169). Illum il-gurnata fil-fond in kwistjoni qieghed ighix

il-konvenut John Sultana, iben Angelo[2] u Katerina xebba Xiberras.

L-ghan principali tal-kawza hu li tinhall il-koncessjoni enfitewtika in kwantu d-direttarji qeghdin isostnu li hemm ksur tal-obbligi dikjarati fil-tieni klawzola min-naha tal-utilisti. Fil-kuntratt ma jinghadx li f'kaz ta' ksur tal-obbligazzjoni li l-enfitewti jimmiljoraw l-immobbli u li ma jhalluhx jiddeterjora, il-padrun dirett ghandu dritt li jholl l-enfitewsi.

2. Ghal dak li huma miljoramenti, jirrizulta li dawn kienu diga' saru mill-enfitewta qabel bdiet il-koncessjoni enfitewtika oggett tal-kuntratt tat-13 ta' Frar 1931. F'dak il-kuntratt jinghad li l-enfitewsi temporanja hi ghall-perjodu ta' 99 sena b'**sehh mill-11 ta' Novembru 1965**. Ganna Theuma, li trabbiet fil-fond meritu tal-kawza, xehedet: *"Niftakar lil missieri jghid li meta ha l-fond l-ewwel darba b'cens, dan kien jikkonsisti f'maqjel wiehed biss b'bieb wiehed ghat-triq u cioe' fejn illum hemm il-bieb numru disgha u erbghin (49), u l-bqija kien kollu raba'. L-ewwel dabra li ha l-fond b'cens u cioe' qabel l-1931, missieri kien ghadu ma zzewwigtx izda kien rega' hadu fl-1931, kien gia' mizzewweg u billi ried irabbi familja huwa kien hasbet biex ikabbar u jaemljora l-ambjenti li kellu f'idejh."*. Verzjoni li ma gietx kontradetta mill-atturi. Inoltre, mix-xhieda tal-atturi jirrizulta bl-iktar mod car li l-ilment taghhom hu dwar il-hsara li jallegaw li saret fil-fond, u ma ghamlu l-ebda accenn li kienu qeghdin jilmentaw li fil-post ma sarux benefikati jew miljoramenti (ara fol. 171, 172, 173, u 175-178). Fil-kawza **Sacerdot Filippo Bonnici vs Padre Pio Mamo** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Gunju 1948[3] gie osservat: *"Illi mhux obbligu ta' l-enfitewta, anki jekk obbligat b'patt espress, li jimmiljora l-haga enfitewtika ripetutament, huwa obbligat izommha fi stat tajjeb b'mod li ma tiddeterjorax ruhha wara li jun immiljoraha, imma mhux li jerga' jimmiljoraha."* (ara wkoll **Henry Cole et vs Paolo Grixti** deciza mill-Qorti tal-Appell

---

[2] Wiehed mill-utilisti originali.
[3] Volum XXXIII.ii.299.

(Sede Kummerc) fit-23 ta’ Novembru 1962). Dwar dan l-ilment il-qorti ma ssib l-ebda ksur tal-obbligi kuntrattwali min-naha tal-utilisti.

3. Wiehed mill-obbligi tal-enfitewta hu dak li jiehu hsieb il-fond. L-Artikolu 1505 tal-Kodici Civili jipprovdi: *“Ic-censwalist ghandu* ***jzomm****, u fiz-zmien li jmiss, irodd il-fond,* ***fi stat tajjeb.****”*. M’hemmx dubju li l-padrun dirett ghandu, ukoll fil-kors tal-enfitewsi, il-jedd li jiehu passi gudizzjarji kontra l-enfitewta sabiex l-utilista jigi mgieghel jirrimedja ghad-deterjorament tal-fond.

Pero’ ghal dak li hu tgharriq tal-fond u d-dritt li d-direttarju jitlob li tinhall l-enfitewsi, l-Artikolu 1518 tal-Kodici Civili jipprovdi:

“(1) Il-padrun dirett jista’ wkoll jitlob li jholl l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti, kif ukoll it-tiswija tal-hsarat, jekk il-fond ikun tgharraq hafna, u c-censwalist ma jippruvax li dan gara minghajr htija tieghu jew tan-nies imsemmijin fl-artikolu 1516.

(2) Dan ighodd ukoll jekk it-taghriq ikun gara fil-miljoramenti mibnija fil-fond.”.

Hu evidenti li din id-disposizzjoni qeghda espressament tipprovdi li l-fond irid ikun ***“tgharraq hafna”*** sabiex ikun hemm lok li tinhall l-enfitewsi. Mir-rapport imhejji mill-perit tekniku Anna Maria Attard Montalto u x-xhieda li tat fis-seduta tat-13 ta’ Marzu 2009, jirrizulta li:

(a) *“Il-fond bla numru li jikkonsistu f’maqjel (store) u d-dar bin-numru 46 u dar* ***huma f’kundizzjoni tajba hafna****. Ma jidhirx li hemm difetti strutturali la fil-hitan u lanqas fis-soqfa, hlief ghal settlement crack li tinsab fil-hajt divizorju bejn il-kmamar ta’ fuq.”* (fol. 139).
(b) *“Il-maqjel (store) bin-numru 47,* ***ghandu bzonn ta’ manutenzjoni*** *billi hemm xi xriek maqsuma fis-saqaf. Il-maqjel ma huwiex imkahhal minn gewwa.”* (fol. 139).
(c) Dwar il-maqjel 48 u 49, iddikjarat li s-soqfa jinsabu **f’kundizzjoni relattivament tajba u li f’dawn il-**

kmamar ma jidhirx li hemm xi hsara strutturali. Pero' hemm sinjali ta' umdita' u jidher li ilu ma jsir xoghol ta' tibjid u tikhil; *"Il-gebel tal-faccata ghal fuq it-triq tmermer fil-parti t'isfel. Dan minhabba illi fil-hitan ma hemmx qatran u anke jidher illi xi darba din il-parti tal-hajt kieent miksija bic-cement, liema prodott ikkontribwixxa bil-kbir ghat-tmermir tal-istess hajt. Dan il-hajt ricentement rega' gie miksi bic-cement. Nixtieq nghid li din m'hiex l-ahjar soluzzjoni billi dan ser jikkawza aktar hsara fil-hajt. L-aperturi ta' dan il-fond jinsabu fi stat hazin."* (fol. 139). Il-perit tekniku spjegat li fl-antik kienet uzanza li l-hitan jinksew bis-siment.

Il-perit tekniku xehedet: *"Nikkonferma li bhala hsarat strutturali fir-realta' m'hemmx f'din il-proprjeta'. Hemm hajt mat-triq li ghandu tul ta' bejn wiehed u iehor sitt (6) metri u ogholi ta' sular, li ghandu bzonn jinbidel."* (fol. 202).

Il-qorti m'hijiex tal-fehma li mir-rapport tal-perit tekniku, li hu l-ahjar prova, tista' tasal ghal konkluzjoni li l-fond ***"tgharraq hafna."***. Ghalkemm hemm bzonn li jsir xi xoghol ta' riparazzjoni u manutenzjoni, pero' ceratament m'huwiex il-kaz li tinhall l-enfitewsi.

L-argument tal-atturi li l-inadempjenza tal-obbligazzjoni kuntrattwali ghandha twassal sabiex tinhall l-enfitewsi, m'hijiex flokha in kwantu:-

(a) Fil-kuntratt ta' enfitewsi gie espressament dikjarat li l-enfitewsi temporanja tinhall f'kaz li fil-fond tinfetah barriera (tielet klawzola) u morozita fil-hlas ta' cens (raba' klawzola). Fir-rigward tat-tieni klawzola, cjoe' dik li fuqha hi bazata l-azzjoni tal-atturi, m'hemmx kondizzjoni espressa li l-inadempjenza twassal sabiex tinhall l-enfitewsi; *"biex il-patt jinghad espress dak li jkun ried jigi stipulat espressament mhux biss l-obbligu ghall-ghoti jew ghemil ta' xi haga **izda r-rizoluzzjoni ta', jew dekadenza, tal-kuntratt jekk dak l-obbligu ma jigix adempit**"* – **Romeo Giulio Fenech Pace et -vs- Francis Sciberras**", Appell Civili, 29 ta' Jannar 1965. Ghalhekk il-qorti hi tal-fehma li fejn il-partijiet kellhom l-intenzjoni li ghandha tapplika l-

kundizzjoni rizoluttiva, ipprovdew espressament fil-kuntratt ta' enfitewsi.

(b) L-istitut tal-enfitewsi jipprovdi, permezz tal-Artikolu 1518 tal-Kodici Civili, f'liema kaz hsarat fil-fond jistghu jwasslu sabiex tinhall l-enfitewsi. Il-hsarat iridu jkunu tali li bih il-fond ikun **"tgharraq hafna"** (Artikolu 1518). M'hemmx dubju li l-inadempjenza trid tkun tat lok ghal rovina ta' certu entita'. Sabiex tinhall l-enfitewsi m'huwiex bizzejjed li jkun hemm hsara fil-fond. Ghaldaqstant il-qorti hi tal-fehma li meta fil-kuntratt ta' enfitewsi ma jkunx hemm kondizzjoni rizoluttiva espressa u l-hsarat ma jkunux tali li l-fond ikun *"tgharraq hafna"*, ma tistax tirnexxi azzjoni sabiex tinhall l-enfitewsi. Dan irrispettivament jekk il-kawza tal-hsara tkun li l-utilista ma jkunx zamm il-fond fi stat tajjeb. F'dan il-kuntest hu wkoll rilevanti l-Artikolu 1499 tal-Kodici Civili li jipprovdi li l-partijiet jistghu jaghmlu kull patt li ma jmurx kontra l-ligi u ***"....jekk ma jkunx hemm ftehim xort'ohra, ghandu jigu mharsa r-regoli li jinsabu fl-artikoli li gejjin."***. L-Artikolu 1518 hu mportanti ghaliex qieghed jikkontempla f'liema kaz il-hsara fil-fond tista' taghti lok ghall-hall ta' kuntratt ta' enfitewsi. Fin-nuqqas ta' kondizzjoni rizoluttiva espressa fil-kuntratt, fir-rigward ta' hsara fil-fond hu biss fil-kaz kontemplat fl-Artikolu 1518 li l-padrun dirett jista' jitlob li tinhall l-enfitewsi. Fil-fehma tal-qorti kieku kellha tinghata interpretazzjoni differenti, bazata fuq l-Artikolu 1068 tal-Kodici Civili[4], ma kien ikun hemm l-ebda skop ghall-Artikolu 1518 tal-Kodici Civili.

(c) L-atturi ghamlu riferenza ghas-sentenza **Geoffrey Alan Brooke Hawkins nomine vs Giovanni Cassar nomine** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Ottubru 1953 (Vol. XXXVII.ii.763) in sostenn tat-tezi taghhom li l-patt kommissorju tacitu japplika ghall-kuntratti ta' enfitewsi mhux biss f'dawk il-kazijiet li l-ligi espressament tipprovdi li l-enfitewsi tista' tinhall. Il-qorti hi tal-fehma li l-atturi ma pproponewx argumenti li jistghu jikkonvincuha taddotta posizzjoni differenti minn dik li

[4] Dan il-provvediment jipprovdi li l-kondizzjoni rizoluttiva tinghadd bhala nkluza fil-kuntratti bilaterali.

jidher li giet addottata mill-maggior parti tal-gurisprudenza. F’dan il-kuntest ara sentenzi tal-Qorti tal-Appell: **Henry Cole et vs Paolo Grixti** deciza fit-23 ta’ Novembru 1962, **Romeo Giulia Fenech Pace et vs Francis Sciberras** deciza fid-29 ta’ Jannar 1965 (Vol. XLIX.i.148), **Edward Camilleri nomine vs Alfred Zammit** deciza fit-28 ta’ April 2000, u **d-Direttur tal-Artijiet vs Grand Hotel Excelsior Limited** deciza fil-25 ta’ April 2008.

Fic-cirkostanzi l-qorti tikkonkludi li ghalkemm id-direttarji jista’ jkollhom rimedji ohra, pero’ dan certament m’huwiex li jitolbu li tinhall l-enfitewsi.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda tichad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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