MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2011

Appell Civili Numru. 14/2007/1

Gustav sive Gustavo Valletta u Carmela sive Carmen Valletta u b'digriet tad-9 ta' Settembru 2009 il-gudizzju ghal Gustav sive Gustavo Valletta li miet fil-mori tal-kawza, gie trasfuz f'isem martu Carmela sive Carmen Valletta u uliedha Joeline Zammit u Alviano Valletta

v.

Joseph Duca u Josephine Duca

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentatipprezentat mill-atturi fit-8 ta' Jannar 2007, li jaqra hekk:

"1. Illi permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Jannar 1986 (Dok. A), Paul Duca kien ikkonceda lill-atturi b'titolu ta' enfitewsi temporanja dekorribbli, mill-10 ta' Jannar 1986, ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena l-appartament bin-numru (2) fil-korp ta' *flats* bla numru u jismu 'Antoinette', f'Saint Monika Street, Gwardamangia – illum maghruf bhala 36, 'Antoinette', Flat No 2, Triq Santa Monika, Pieta' – u dan taht il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm pattwiti.

"2. Illi s-successuri fit-titolu ta' l-imsemmi Paul Duca huma l-konvenuti odjerni.

"3. Illi ai termini ta' l-imsemmija koncessjoni enfitewtika u precizament fil-klawsola (f), "*wara li jghaddu l-imsemmija wiehed u ghoxrin sena s-subenfitewta jkollu d-dritt li jgedded dan il-ftehim bil-patt li c-cens jizdied skond l-gholi tal-hajja prevalenti dak iz-zmien izda mhux izjed mid-doppju ta' dak li hu llum".*

"4. Illi l-atturi nfurmaw lill-konvenuti, kemm verbalment, kif ukoll bil-miktub li huma b'hsiebhom jipprevalixxu ruhhom mid-dritt lilhom moghti mill-imsemmi kuntratt u jgeddu tali koncessjoni enfitewtika ai termini tal-fuq imsemmija klawsola u nterpellawhom sabiex jersqu ghall-iffirmar ta' l-att notarili necessarju.

"5. Illi minkejja dan, il-konvenuti baqghu nadempjenti u ma resqux ghall-iffirmar ta' l-att notarili necessarju sabiex tali enfitewsi tiggedded ghall-perjodu ulterjuri ta' wiehed u ghoxrin sena.

"6. Illi ghalhekk kellhom jittiehdu dawn il-proceduri.

"<u>Talbiet</u>

"Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandiex din l-Onorabbli Qorti:

"1. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-iffirmar u pubblikazzjoni ta' l-att notarili necessarju

sabiex l-enfitewsi temporanja tal-fond appartament bin-numru tnejn (2) fil-korp ta' flats bla numru u jismu 'Antoinette' f'Saint Monika Street, Gwardamangia – illum maghruf bhala 36, 'Antoinette', Flat No 2, Triq Santa Monika, Pieta' – koncessa mill-awtur tal-konvenuti a favur tal-atturi tigi mgedda skond kif pattwit fl-istess koncessjoni enfitewtika temporanja maghmula permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Jannar 1986 atti Nutar Joseph Tabone, u dan fil-gurnata, hin u lok li tistabbilixxi din il-Qorti prevja n-nomina ta' Nutar biex jircievi l-att opportun u kuratur biex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq dak l-istess att.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

"1. Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghhom stante illi l-kuntratt ta' enfitewsi temporanju mertu ta' din il-kawza datat 10 ta' Jannar 1986 in atti Nutar Joseph Tabone huwa null u bla effett peress illi ma jirrispettax id-dispost ta' l-Artikli 1494(1) u 1497(b) tal-Kodici Civili.

"2. Illi in subsidium u bla pregudizzju ghas-suespost, klawsola 'f' ta' l-imsemmi kuntratt hija nulla u bla effett peress illi ma tirrispettax id-dispost ta' l-Artikoli 1494(1) u 1497(b) tal-Kodici Civili, u konsegwentement din il-Qorti ma tistax tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-iffirmar u pubblikazzjoni ta' l-att notarili necessarju kif rikjest mill-atturi in vista tal-fatt illi b'tali nullita' ta' l-imsemmija klawsola, l-koncessjoni enfitewtika giet terminata fl-10 ta' Jannar 2007.

"3. Illi fi kwalunkwe kaz, l-atturi pproponew il-kawza wara li skadiet il-koncessjoni enfitewtika originali ta' wiehed u ghoxrin sena, b'dan illi issa tilfu d-dritt ta' l-azzjoni kontra l-eccipjenti."

Rat il-kontro-talba imressqa mill-konvenuti li taqra hekk:

“1. Illi permezz ta’ enfitewsi temporanja in atti Nutar Dottor Joseph Tabone datat 10 ta’ Jannar 1986, iz-ziju tal-konvenut u cioe’ Paul Duca kkonceda lill-atturi b’titolu ta’ enfitewsi temporanja dekorribbli mill-10 ta’ Jannar 1986, l-appartament li jgib in-numru tnejn (2) fil-korp ta’ appartamenti bla numru u jismu ‘Antoinette’, f’Saint Monika Street, Gwardamangia, llum maghruf bhala 36, ‘Antoinette’, Flat Numru 2, Triq Santa Monika, Pieta’, fost pattijiet u kondizzjonijiet ohra kif jirrizulta mill-kuntratt anness mar-rikors guramentat.

“2. Illi fis-sitt paragrafu tal-kuntratt gie stipulat testwalment hekk: ‘*Fl-istess waqt Paul Duca qed jikkoncedi b’titolu ta’ subenfitewsi temporanja lil Gustavo Valletta li jaccetta bl-istess titolu ta’ subenfitewsi temporanja dekorribbli mil-lum ghal wiehed u ghoxrin sena ta’ l-appartament bin-numru tnejn fil-korp flats bla numru u jismu ‘Antoinette’, f’Saint Monika Street, Gwardamangia ossija Pieta’ li jmiss mix-Xlokk ma’ beni ta’ Paolo Buhagiar, min-nofs in-nhar ma’ beni ta’ Kalcedon Armeni jew aventi kawza taghhom, u mil-lvant ma’ l-imsemmija triq jew irjieh verjuri, b’certi partijiet komuni ma’ l-appartamenti l-ohra fl-istess korp flats bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu’.*

“3. Illi in oltre, paragrafu ‘f’ ta’ l-imsemmi kuntratt jistipula illi: “*wara li jghaddu l-imsemmija wiehed u ghoxrin sena is-subenfitewta jkollu d-dritt li jgedded dan il-ftehim, bil-patt illi c-cens jizdied skond l-gholi tal-hajja prevelenti dak iz-zmien izda mhux izjed mid-doppju ta’ dak li hu llum”.*

“4. Illi l-imsemmi kuntratt huwa null u bla effett stante illi ma jirrispettax id-dispost ta’ l-Artikli 1494(1) u 1497(b) tal-Kodici Civili fejn jiddisponu illi l-enfitewsi hija nulla jekk mhux maghmula ghal dejjem jew ghal zmien stabbilit.

“5. Illi in subsidium, klawsola ‘f’ ta’ l-imsemmi kuntratt hija nulla u bla effett stante illi ma tistipulax ghalkemm zmien l-imsemmi kuntratt ghandu jiggedded, ukoll bi ksur ta’ l-Artikli 1494(1) u 1497(b) tal-Kodici Civili u

ghaldaqstant, il-koncessjoni enfitewtika giet terminata fl-10 ta' Jannar 2007 u kwindi, l-ebda tigdid ma hu permess.

"6. Illi ghalhekk kellhom jittiehdu dawn il-proceduri.

"Talbiet

"Jghidu l-atturi ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

"1. Tiddikjara null u bla effett il-kuntatt ta' enfitewsi temporanja mertu ta' din il-kawza datat 10 ta' Jannar 1986 in atti Nutar Dottor Joseph Tabone immarkat Dok A. u din minhabba li l-imsemmi kuntratt ma jirrispettax id-dispost ta' l-Artikoli 1494(1) u 1497(b) tal-Kodici Civili fejn jiddisponu illi l-enfitewsi hija nulla jekk mhux maghmula ghal dejjem jew ghal zmien stabbilit.

"2. Illi in subsisdium u bla pregudizzju ghas-suespost, tiddikjara n-nullita' ta' klawsola 'f' ta' l-imsemmi kuntratt ta' subenfitewsi temporanja minhabba illi l-imsemmija klawsola 'f' ma tirrispettax id-dispost ta' l-Artikli 1494(1) u 1497(b) tal-Kodici Civili.

"3. Konsegwentement, ghal kwalsiasi wahda mid-dikjarazzjonijiet mitluba fl-ewwel u t-tieni talba, tiddikjara u tiddeciedi illi l-imsemmi kuntratt ma jistax jiggedded ghall-ebda perjodu iehor u kwindi l-koncessjoni enfitewtika giet terminata fl-10 ta' Jannar 2007.

"Bl-ispejjez kontra l-atturi ngunti minn issa ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-atturi ghall-imsemmija kontro-talba li in forza taghha eccepew illi:

"1. Illi *in linea* preliminari, l-ewwel u t-tielet talba huma kontradittorji.

"2. Illi l-ewwel talba tal-konvenuti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante l-koncessjoni enfitewtika fl-10 ta' Jannar 1986 tissodisfa r-rekwiziti tal-ligi, nkluz li tistipula perjodu

ta’ wiehed u ghoxrin (21) sena – u dan del resto jirrizulta wkoll mill-paragrafu numru 2 tal-kontro-talba tal-konvenuti.

“3. Illi in kwantu jikkoncerna t-tieni talba tal-konvenuti, din hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt u dan stante li d-dritt ta’ tigdid moghti lill-atturi taht il-klawsola ‘f’, m’hemmx dubju li tali tigdid ghandu jsir bl-istess kundizzjonijiet stipulati fil-koncessjoni enfitewtika fl-10 ta’ Jannar 1986 – li fosthom tinkludi terminu ta’ wiehed u ghoxrin (21) sena – apparti l-kwantum tac-cens li giet mifthema mod iehor.

“4. Illi konsegwentement it-tielet talba tal-konvenuta hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi wkoll michuda.

“5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

“Dikjarazzjoni

“L-attur Gustav sive Gustavo Valletta jikkonferma bil-gurament is-segwenti fatti li jafhom personalment:

“1. Illi l-atturi jaqblu mal-kontenut tal-ewwel, it-tieni u t-tielet paragrafi tal-kontro-talba tal-konvenuti.

“2. Illi dak dikjarat fir-raba’ paragrafu tal-kontro-talba tal-konvenuti huwa infondat fit-fatt u fid-dritt.

“3. Illi l-koncessjoni enfitewtika tal-10 ta’ Jannar 1986 tissodisfa r-rekwiziti sija tal-Artikolu 1494(1) u sija dak l-Artikolu 1497(b) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

“4. Illi in fatti l-koncessjoni enfitewtika tal-10 ta’ Jannar 1986, tistipula li l-koncessjoni enfitewtika inghatat ghal perjodu ta’ wiehed u ghoxrin (21) sena u dan kif *del resto* jirrizulta wkoll mill-paragrafu numru 2 tal-kontro-talba tal-konvenuti.

“5. Illi l-fatti dikjarat fil-paragrafu numru hamsa (5) tal-kontro-talba huma wkoll kontestati stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

"6. Illi l-klawsola "f" tistipula li l-atturi ghandhom id-dritt li jgeddu l-koncessjoni enfitewtika. Huwa ovvju li tali tigdid – aparti l-ammont ta' cens dovut – ghandu jsir taht l-istess kundizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika li ser tigedded (cioe` dik tal-10 ta' Jannar 1986) u kwindi tinkludi wkoll terminu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena. Ghalhekk, hlief ghall-imsemmi hlas, kollox kellu jibqa' l-istess.

"7. Illi ghalhekk it-talbiet tal-konvenuti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Mejju 2008, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:

"…prevja li tichad l-eccezzjonijiet u l-kontrotalba ta' l-intimati
"Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u l-eccezzjonijiet taghhom ghal-kontrotalba ta' l-intimati u tikkundanna lill-intimati sabiex jersqu ghall-iffirmar u pubblikazzjoni ta' l-att notarili necessarju sabiex l-enfitewsi temporanja tal-fond appartament bin-numru tnejn (2) fil-korp ta' flats bla numru u jismu 'Antoinette' f'Saint Monika Street, Gwardamangia – illum maghruf bhala 36, 'Antoinette', Flat No 2, Triq Santa Monika, Pieta' – koncessa mill-awtur ta' l-intimati a favur tar-rikorrenti tigi mgedda skond kif pattwit fl-istess koncessjoni enfitewtika temporanja maghmula permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Jannar 1986 atti Nutar Joseph Tabone, u dan fi zmien xahar mil lum improrogabbli u tinnomina lin-Nutar Joseph H. Saydon biex jircievi l-att opportun u lill l-Avukat Dr. Gillian Mamo bhala kuratrici biex tirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq dak l-istess att.

"Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati.

"L-ispejjez tal-kuntratt jithallsu skond il-Ligi."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Il-fatti prinicpali li taw lok ghal dina l-vertenza jidher li mhumiex kontestati.

"Illi b'kuntratt datat 10 ta' Jannar 1986 (Dok. A a fol 7), Paul Duca kien ikkonceda lir-rikorrenti b'titolu ta' enfitewsi temporanja dekorribbli, mill-10 ta' Jannar 1986, ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena l-appartament in kwistjoni taht il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm pattwiti. Meta ghalaq ic-cens ir-rikorrenti talbu lis-successur ta' Paul Duca biex jgedded tali koncessjoni enfitewtika ai termini ta' l-istess kuntratt izda dana rrifjuta, ghalhekk saret dina l-kawza.

"**Talba**

"Ir-rikorrenti ghalhekk qed jitolbu li l-intimati jigi kkundannati jersqu ghall-kuntratt sabiex l-enfitewsi temporanja tal-fond in kwistjoni tigi mgedda kif pattwit favur taghhom bl-istess kondizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika temporanja imsemmija.

"**Eccezzjonijiet u kontrotalba**

- Bazikament il-konvenuti qed jeccepixxu li l-kuntratt in kwistjoni hu null u bla effett peress illi ma jirrispettax id-dispost ta' l-Artikoli 1494(1) u 1497(b) tal-Kodici Civili.

- Li l-klawsola 'f' ta' l-imsemmi kuntratt hija wkoll nulla u bla effett peress illi ma tirrispettax id-dispost ta' l-Artikoli 1494(1) u 1497(b) tal-Kodici Civili.
- Li atturi pproponew il-kawza wara li skadiet il-koncessjoni enfitewtika originali ta' wiehed u ghoxrin sena, b'dan illi issa tilfu d-dritt ta' l-azzjoni kontra l-eccipjenti.

"Fil-kontrotalba taghhom l-intimati qalbu l-eccezzjonijet taghhom f'talbiet, mentri r-rikorrenti wiegbu li l-ewwel u t-tielet talba huma kontradittorji, u li kemm il-kuntratt kif ukoll il-klawzola "f" jissodisfaw ir-rekwiziti tal-ligi.

"**Kontestazzjoni**

“L-intimati jissottomettu li fil-kuntratt in kwistjoni ma tezistix ic-certezza u stabbilita’ li tirrikjedi l-ligi peress illi fil-kuntratt jinghad illi l-koncessjoni tista’ tigi mgedda imma ma jinghadx ghal kemm-il darba dan isehh, u ghal kemm zmien il-koncessjoni kellha tkun.

“Sussidjarjament l-intimati jissottomettu li anke jekk kellu jigi accettat li l-kuntratt jipprovvdi l-possibilita’ li l-koncessjoni tigi b’xi mod imgedda, l-kawzola “f” ma tindikax it-tul taz-zmien tal-koncessjoni imgedda billi ma tindikax jekk dan it-tigdid jistax isir darba jew aktar, ghalhekk ma hemmx zmien stabbilit fil-kuntratt konsegwentement il-klawzola hija nulla.

“L-intimati jsostnu wkoll li l-atturi ma gabux l-azzjoni taghhom qabel skadiet il-koncessjoni enfitewtika billi r-rikors guramentat taghhom gie prezenat fil-11 ta’ Jannar 2007.

“**Konsiderazzjonijiet**

“Illi dwar l-ahhar eccezzjoni ta’ l-intimati jirrizulta mill-atti tal-kawza (ara fol 1 u 2) li r-rikors guramentat gie prezentat fit-8 ta’ Jannar 2007 ghalhekk qabel ma ghalqet il-koncessjoni enfitewtika.

“Kwantu ghal l-ewwel eccezzjoni ta’ l-intimati, huma qed jibbazaw ruhhom fuq l-artikol 1494(1) tal-Kodici Civli li jipprovvdi li:

““L-enfitewsi hija kuntratt li bih wahda mill-partijiet li jikkuntrattaw taghti lill-parti l-ohra, ghal dejjem jew ghal-zmien, fond, bi hlas ta’ kull sena determinat jew b’cens determinat, illi din ta’ l-ahhar tintrabat li thallas lilha, fi flus jew f’oggetti, bhala rikonoxximent tad-dominju”

“Kif ukoll fuq l-artikolu 1497 ta’ l-istess Kodici:

““L-enfitewsi hija nulla -

“(b) jekk il-koncessjoni ssir xort’ohra minn ghal dejjem jew ghal zmien stabbilit li jibda jghodd minn jum cert.”

"Illi skond il-kuntratt ezibit a fol 7 hemm miftiehem fis-sitt paragrafu li:

""Fl-istess waqt Paul Duca qed jikkoncedi b'titolu ta' subenfitewsi temporanja lil Gustavo Valletta li jaccetta bl-istess titolu ta' subenfitewsi temporanja ***__dekorribbli mil-lum ghal wiehed u ghoxrin sena__*** *ta' l-appartament bin-numru tnejn fil-korp flats bla numru u jismu 'Antoinette', f'Saint Monika Street, Gwardamangia ossija Pieta' li jmiss mix-Xlokk ma' beni ta' Paolo Buhagiar, min-nofs in-nhar ma' beni ta' Kalcedon Armeni jew aventi kawza taghhom, u mil-lvant ma' l-imsemmija triq jew irjieh verjuri, b'certi partijiet komuni ma' l-appartamenti l-ohra fl-istess korp flats bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu."*

"Illi mill-kuntratt ghalhekk jirrizulta li Paul Borg, l-utilista ta' qabel kien irrinunzja ghal zmien li kien fadallu, u Paul Duca kien ghamel kuntratt gdid ta' enfitewsi mar-rikorrenti ghal zmien determinat ta' 21 sena u c-cens gie stabbilit. Ghalhekk f'dan il-kaz id-durata tac-cens giet determinate, cjoe ghal 21 sena u dawn il- 21 sena kellhom jibdew mid-data tal-kuntratt imsemmi.

"Dwar it-tieni eccezzjoni l-Qorti taghmel riferenza ghal dak li hemm stipulat fil-kuntratt u senjatament fejn jinghad fil klawzola (f) li :

""wara li jghaddu l-imsemmija wiehed u ghoxrin sena s-subenfitewta jkollu d-dritt li jgedded dan il-ftehim bil-patt li c-cens jizdied skond l-gholi tal-hajja prevalenti dak iz-zmien izda mhux izjed mid-doppju ta' dak li hu llum."

"Ir-rikorrent xehdu li huma kienu talbu lill Duca li jkollhom id-dritt li wara li jaghlaq ic-cens huma jkunu jistghu jerga jgeddu c-cens. Ghalkemm ma' jissemmiex iz-zmien ta' tigdid bhala ta' 21 sena ohra, imma fil-fatt r-rikorrent ighidu li ovvjamnent dak kien l-intendiment tant li kienu anke ftehmu li c-cens kellu jizdied skond l-gholi tal-hajja jew jirdoppja. Ic-cens kellhu jirdoppja appuntu billi kienu ser jergghu jidhlu ghal perjodu iehor f'21 sena ohra.

"Il-Qorti hi tal-fehma li la fil-kuntratt u lanqas f'dina l-kondizzjoni ma kien hemm xi nullita'. Infatti it-terminu tal-koncessjoni gie stabbilit ghal 21 sena; ic-cens kellu jizdied jew jirdoppja; u l-kondizzjonijiet kellhom ikunu l-istess bhal tac-cens originali hlief ghaz-zieda fic-cens.

"Tali kuntratt ghalhekk hu kapaci ta' esekuzzjoni specifika billi jezistu l-elementi essenzjali ghar-rabta li tikkostitwixxi l-vinkolu kuntrattwali f'kuntratt ta' enfitewsi. Il-kuntratt jipprospetta t-tigdid tal-koncessjoni originali bl-istess pattijiet u kondizzjonijiet kif ukoll li l-koncessjoni originali sethget tiggedded fiz-zmien ghal terminu iehor.

"Ghalhekk l-eccezzonijiet ta' l-intimati qed jigu michuda.

"**Kontrotalba**

"Kif gja ssemma fil-kontrotalba taghhom l-intimati qalbu l-eccezzjonijet taghhom f'talbiet. Billi l-eccezzjonijiet ta' l-intimati qed jigu michuda billi ma tezisti ebda nullita' ghalhekk anke l-kontrotalba ghandha tigi michuda ghal istess ragunijiet."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:

"……<u>tirrevoka interament</u> is-sentenza tal-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Gustav sive Gustavo Valletta u Carmela sive Carmen Valletta vs Joseph Duca u Josephine Duca deciza fit-tletin (30) ta' Mejju tas-sena elfejn u tmienja (2008), u dan billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u t-talbiet kontenuti fil-kontro-talba taghhom filwaqt li tichad it-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet taghhom ghall-kontro-talba.

"Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati."

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti ghandha:

"……tikkonferma s-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Mejju 2008 fil-kawza fl-ismijiet fuq

premessi u b'hekk tichad l-appell tal-konvenuti appellanti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom."

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza tikkoncerna koncessjoni enfitewtika temporanja ghal zmien 21 sena ta' appartament fi blokk *flats* bla numru jismu 'Antoinette', fi Triq Santa Monika Gwardamangia; il-koncessjoni kienet tidekkorri mill-10 ta' Jannar 1986, u gie patwit li, wara li jghaddi l-imsemmi terminu "is-subenfitewta jkollu d-dritt li jgedded dan il-ftehim bil-patt li c-cens jizdied skont l-gholi tal-hajja…"

Gheluq il-koncessjoni originali, l-atturi talbu it-tigdid tal-istess fit-termini tal-klawsola imsemmija.

Il-konvenuti ma riedux u ssottomettew li l-istess klawsola hi nulla peress li ma jinghadx fiha ghal kemm-il darba l-enfitewsi tista' tiggedded u lanqas ma tghid ghal kemm zmien il-koncessjoni kellha tkun. Huma jilmentaw ukoll mill-fatt li t-talba ghat-tigdid saret wara li kien skada z-zmien koncess fil-kuntratt originali.

L-ewwel Qorti laqghet it-talbiet attrici u qieset valida l-klawsola imsemmija wara li osservat li kien l-intendiment tal-partijiet li l-estnesjoni kellha tkun ta' 21 sena ohra.

Il-konvenuti appellaw mis-sentenza u baqghu jinsistu fuq in-nullita` tal-klawsola peress li ma tindikax it-tul tal-koncessjoni l-gdida. Huma jsostnu li la darba l-klawsola hija inkonklussiva, dan huwa ostakolu insormontabbli, u dan peress li l-ligi tinsisti li koncessjoni enfitewtika ghandha tkun ghal dejjem jew ghal zmien stabbilit.

Din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjonijiet tal-konvenuti appellanti. Apparti l-fatt li l-klawsola kif redatta, la ma ssemhiex terminu, tista' tinftiehem li t-tigdid isir ghal dejjem, mill-provi hi konvinta, bhalma hekk kienet l-ewwel

Qorti, li l-hsieb tal-partijiet kien li t-tigdid isir ghal zmien 21 sena ohra. Kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Camilleri v. Glenville**, deciza fit-28 ta' April 2003, *"meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car…allura l-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni, u din ghandha tigi primarjament interpretata skont l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet."* Dik il-Qorti kompliet tghid li, stabbilit li r-rabta tal-konvenzjonijiet titnissel necessarjament mill-unjoni tal-kunsens tal-kontraenti, il-konsegwenza hija li l-kliem tal-konvenzjoni ghandhom (1) jassumu s-sens li l-partijiet li jkunu ntrabtu jkunu manifestament riedu jaghtuhom, jew jassumu s-sinifikat li (2) l-manjera komuni tal-espressjoni per se tiddetermina, jew (3) il-verita` tal-operat tirrikjedi.

Ghalhekk, fid-dawl tal-premess, hu lecitu ghall-Qorti tindaga l-hsieb wara l-klawsola in kwistjoni, u minn qari tax-xhieda prodotta, din il-Qorti tifhem li l-partijiet dejjem kienu qed jitkellmu fuq estensjoni ta' 21 sena. Ma jidhirx li kien hemm ambiguita` dwar dan f'mohh il-partijiet, u c-cirkostanza li n-Nutar li rrediga l-att ma kienx f'posizzjoni jiftakar x'intqal fuq l-estensjoni dakinhar, ma tistax titiehed kontra l-atturi, meta wiehed iqis li l-kuntratt gie ppublikat fl-1986, u min jaf kemm tkellem ma' nies in konnessjoni ma' kuntratti ohra wara dakinhar. Minn qari tal-klawsola in kwistjoni huwa evidenti fil-fehma tal-Qorti li l-unika haga li l-partijiet riedu jimmodifikaw f'kaz ta' tigdid kien proprju l-ammont ta' cens pagabbli, bil-bqija jibqa kollox l-istess.

Ir-referenza li ghamlu l-konvenuti appellanti ghall-kawza **Pace et v. Sciortino et**, deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Ottubru 1998, ma hiex f'loka, ghax f'dak il-kaz, il-patt kien li, gheluq il-koncessjoni originali, l-enfitewta jkollu dritt jitlob li jidhol fi "koncessjoni ohra", minghajr xejn aktar. Din il-Qorti kienet osservat li dik l-opzjoni hija vaga u nieqsa minn konsiderazzjoni u ghalhekk mhix ezegwibbli. Min-naha l-ohra, hawnhekk il-partijiet tkellmu fuq <u>tigdid</u> tal-koncessjoni, b'zieda fl-ammont tac-cens, izda taht l-istess kundizzjonijiet. Il-kuntratti ghandhom jigu interpretati in bona fede, u hu fis-sens fuq indikat li dan il-ftehim ghandu, fid-dawl ta' din il-konsiderazzjoni, jigi intepretat.

Il-konvenuti appellanti jghidu wkoll li l-kuntratt kollu tal-1986 ghandu jitqies null peress li t-terminu tieghu huwa wiehed incert. Apparti l-fatt li l-konvenuti difficli jistghu jsostnu tali argument meta ghall-21 sena shah irrikonoxxu l-validita` tal-kuntratt u taw effett lill-istess, meta ikkoncedew id-dgawdija tal-appartament lill-atturi u rcevew il-hlas tac-cens, il-kuntratt hu wiehed car fl-intendiment tieghu u cioe` li t-terminu originali jkun ta' 21 sena, zmien preciz u stabbilit, bid-dritt ta' tigdid bil-limitazzjonijiet kif registrati, cioe` zieda fl-ammont tac-cens.

Rigward is-sottomissjoni li t-talba ghat-tigdid saret wara li skada c-cens originali, din il-Qorti tirrileva li skont il-klawsola, id-dritt ghat-tigdid seta' jigi erzercitat "wara li jghaddu l-imsemmija wiehed u ghoxrin sena". F'kull kaz, jirrizulta li qabel ma skada c-cens, l-atturi kienu infurmaw lill-konvenuti, kemm verbalment kif ukoll bil-miktub, li huma kienu xtaqu li jipprevalixxu ruhhom mid-dritt lilhom moghti bl-imsemmi kuntratt, u kwindi huma ezercitaw id-dritt taghhom fi zmien opportun, u l-fatt li pprezentaw din il-kawza vicin id-data tal-gheluq tal-koncessjoni, juri li huma qatt ma irrinunzjaw ghal dan id-dritt.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti, billi tichad l-istess u tikkonferma *in toto* s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li t-terminu ta' xahar improrogabbli li ffissat l-ewwel Qorti ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv, jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jithallsu mill-konvenuti appellanti in solidum.

< Sentenza Finali >

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