MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-25 ta' Frar, 2011

Appell Civili Numru. 293/2007/1

St. George's Park Company Ltd

v.

European Enterprises Limited u b'risoluzzjoni mehuda fis-6 ta' Gunju 2007 l-isem tas-socjeta` tbiddel ghal xi GX4 Projects Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentatipprezentat mis-socjeta` attrici fl-14 ta' Marzu 2007, li jaqra hekk:

“1. Illi l-kumpanija rikorrenti hija proprjetarja tal-*garage* internament numerat hamsa u ghoxrin (25) sovrastanti *garage* iehor, fil-kumpless maghruf bhala St. George’s Park f’San Giljan, b’entratura minn triq bla isem fl-istess kumpless, liema kumpless huwa konfinanti mix-Xlokk ma’ triq privata, mil-Lbic ma’ proprjeta` ta’ Arthur Satariano jew successuri tieghu fit-titolu u mill-Grigal ma’ propjreta` tar-rikorrenti.

“2. Illi *ai termini* ta’ kuntratt ta’ enfitewsi ppubblikat min-Nutar George Bonello Du Puis fit-12 ta’ Novembru 1985 (kopja annessa Dok. “SGP1 ”), il-kumpanija “A and A Company Limited” akkwistat minghand ir-rikorrenti l-utile dominju perpetwu tal-*garage* imsemmi, kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta’ ghoxrin lira Maltija (Lm20) liema cens huwa rivedibbli wara li jghaddu hamsin 50 sena mill-1 ta’ Jannar 1986 u kull hamsa u ghoxrin (25) sena minn dik id-data.

“3. Illi *ai termini* ta’ l-istess kuntratt, il-kumpratrici “A and A Company Limited” intrabtet illi tifdi c-cens sa dsatax-il lira Maltija (Lm19) mit-total ta’ ghoxrin lira Maltija (Lm20) fi zmien ghoxrin sena mid-data tal-kuntratt.

“4. Illi l-kumpratrici ntrabtet ukoll illi tenforza fuq is-successuri taghha fit-titolu l-istess kundizzjonijiet tal-kuntratt ta’ cens tat-12 ta’ Novembru 1985.

“5. Illi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood tas-17 ta’ Lulju 2002 (kopja annessa Dok. “SGP 2”) l-intimata European Enterprises Limited akkwistat l-utile dominju tal-*garage de quo* minghand Mitzco Limited, li min-naha taghha kienet akkwistat l-*utile dominium* tal-*garage* minghand ‘l fuq imsemmija A and A Company Limited *ai termini* ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tat-18 ta’ Ottubru 1994 kif korrett b’att iehor tat-28 ta’ Marzu 1996.

“6. Illi fil-kuntratt tas-17 ta’ Lulju 2002, gie mtenni b’mod specifiku l-obbligu li l-kumpratrici tifdi dsatax-il lira Maltija (Lm19) mic-cens sat-12 ta’ Novembru 2005.

“7.Illi l-intimata naqset li taghmel dan u kien biss fit-13 ta’ Marzu 2006 illi permezz ta’ cedola ta’ depozitu u fidi ta’ cens numru 248/2006 (Dok “SGP 3”) l-intimata ddepozitat is-somma ta’ tliet mija u tmenin lira Maltija (Lm380) sabiex tifdi l-ammont ta’ Lm19 mic-cens imsemmi. Sussegwentement, fl-ittra tas-6 ta’ Marzu 2006 (Dok. “SGP 4”) l-intimata offriet il-hlas ta’ hamsa u erbghin lira Maltija (Lm45) permezz ta’ cekk, liema ammont kien allegatament ikopri c-cens ta’ ghoxrin lira Maltija mill-1 ta’ Jannar 2004 sat-3 ta’ Marzu 2006 u cens ta’ lira Maltija (Lm1) ghall-perijodu 4 ta’ Marzu sal-31 ta’ Dicembru 2006.

“8. Illi r-rikorrenti ma zbankatx l-ammont depozitat, irritornat ic-cekk ghall-ammont ta’ hamsa u erbghin lira Maltija, u permezz ta’ ittra legali tat-23 ta’ Lulju 2006 (Dok.”SGP 5”) infurmat lill-intimata illi hija kienet qieghda tqis li, *stante* li c-cedola ta’ depozitu u fidi ta’ cens kienet giet pprezentata wara li ghalaq it-terminu ta’ ghoxrin (20) sena miftihem espressament, ic-cedola ta’ fidi kienet invalida u l-intimata setghet biss tifdi fi zmien l-ewwel sena mid-data tar-revizjoni tac-cens *ai termini* ta’ l-**artikolu 1501 (2) tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta)** li jghid li:-

““... meta l-kuntratt jipprovdi li c-cens jista’ jigi rivedut fi zmien specifikat jew mal-grajja ta’ kundizzjoni specifikata, ic-censwalist jista’ jaghzel li jifdi fi zmien l-ewwel sena mid-data ta’ xi revizjoni bhal dik....”

“9. Illi minkejja dan, l-intimata European Enterprises Limtied baqghet tinsisti illi l-fidi li sar huwa validu, u fis-6 ta’ Frar 2007 hija iddepozitat il-Qorti l-ammont ta’ hamsa u erbghin lira (Lm45) (Dok. “SGP 6”).

“10. Illi ghal dawn ir-ragunijiet l-intimata hija moruza fil-hlas ta’ cens.

“11. Illi ghalhekk l-esponenti kellha tibda l-prezenti proceduri.

“Ghaldaqstant, ir-rikorrenti St. George’s Park Company Limited titlob umilment li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

"(i) Tiddikjara li c-cedola ta' depozitu u fidi ta' cens Numru 248/2006 tat-3 ta' Marzu 2006 hija invalida u saret bi ksur tal-kundizzjonijiet ta' l-enfitewsi *de quo stante* illi l-intimata kellha tifdi c-cens ta' dsatax-il lira Maltija (Lm19) sat-12 ta' Novembru 2005; konsegwentement

"(ii) Tiddikjara li c-cens rigwardanti l-*garage* internament numerat hamsa u ghoxrin (25) sovrastanti *garage* iehor, fil-kumpless maghruf bhala St. George's Park f'San Giljan, b' entratur minn triq bla isem fl-istess kumpless, liema kumpless huwa konfinanti mix-Xlokk ma triq privata, mil-Lbic ma' propjreta` ta' Arthur Satariano jew successuri tieghi fit-titlou u mill-Grigal ma' proprjeta` tar-rikorrenti jista' jinfeda biss fi zmien l-ewwel sena mir-rivizjoni tac-cens *ai termini* tal-kuntratt ta' enfitewzi ppublikat min-Nutar George Bonello Du Puis fit-12 ta' Novembru 1985 konsegwentement

"(iii) Tikkundanna lill-konvenuta thallas l-arretrati ta' cens mid-data tac-cedola ossia t-tlieta (3) ta' Marzu 2006.

"Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittri ufficjali tat-28 ta' Marzu 2005 u bl-imghax kontra l-intimata ngunta ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta mressqa mis-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:

"1. Illi l-*garage* numru hamsa u ghoxrin (25) fil-kumpless maghruf bhala St. George's Park kien gie akkwistat mill-esponenti b'att ippubblikat min-Nutar Dr. Margaret Heywood fis-17 ta' Lulju 2002 (kopja Dok. "SGP" mar-rikors tal-kontro-parti) kif soggett ghac-cens annwu perpetwu izda rivedibbli ta' ghoxrin lira (Lm20) u bl-**obbligu** li l-enfitewta jifdi l-ammont ta' dsatax-il lira (Lm19) mill-istess cens fiz-zmien ghoxrin sena mid-data tal-kuntratt originali tat-12 ta' Novembru 1985 u ghalhekk sat-12 ta' Novembru 2005 u dan bir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' hamsa fil-mija (5%).

“2. Illi l-esponenti fil-fatt ipprezentat cedola ta’ fidi cens fil-Prim’Awla tal-Qorti Civili ghall-ammont ta’ tliet mija u tmenin lira (Lm380) rapprezentanti r-rata ta’ 5% kapitalizzazzjoni fuq Lm19 fit-3 Marzu 2006 u ghalhekk ftit xhur wara t-terminu impost fil-koncessjoni originali.

“3. Illi l-esponenti kienu damu dawn il ftit xhur peress illi riedu jistabbilixxu kienx hemm xi arretrati ta’ cens dovuti mill-enfitewta precedenti u dan sabiex ihallsu l-lawdemju u jgibu kollox *up to date*. Fil-fatt is-socjeta` rikorrenti kienet qed tallega li kien hemm hames snin arretrati ta’ cens kif jidher mill-kopja tal-ittra taghha tal-24 ta’ Frar 2006 **Dok “EE1”.**

“4. Illi l-fidi ta’ Lm19 mic-cens ta’ totali Lm20 kien **obbligu** impost fuq l-enfitewta kif jidher mill-klawzola numru 6 fil-kuntratt tat-12 ta’ Novembru 1985 – Nutar George Bonello Du Puis (Dok **“SGP 1”** mar-rikors tal-kontroparti) – liema klawzola tghid testwalment:

““Purchaser binds himself to redeem nineteen pounds (Lm19) of the aforesaid ground rent of Lm20 within twenty years from today at the capitalisation rate of five per centum.”

“5. Illi ghalhekk ma kienx **dritt** favur l-enfitewti li tifdi dawn id-Lm19 liema dritt kien jiskadi jekk ma jigix esercitat fit-terminu moghti. Ma kien hemm l-ebda *window of opportunity.* Kien **dritt favur ir-rikorrenti** li tinsisti li jinfdew dawn id- Lm19 u l-esponenti kellha l-**obbligu** *ex contractu* li taghmel dan u setghet giet imgaghla tifdi. Dan gie spjegat lil parti l-ohra b’ittra tat-8 ta’ Awwissu 2006, kopja **Dok.“EE2”.**

“6. Illi l-fatt lil-esponenti kienet ftit moruza fit-twettieq tal-obbligu taghha li tifdi dawn id-Lm19 ma jistax jgib mieghu n-nullita` tac-cedola, u dan ghaliex l-esponenti ghamlet dak li kienet marbuta taghmel kuntrattwalment u l-uniku dannu li tista’ titlob ir-rikorrenti huwa *semai* l-hlas ta’ imghax fuq is-somma ta’ Lm380 ghal perijodu bejn it-13 ta’ Novembru 2005 u t-3 ta’ Marzu 2006, ekwivalenti ghal ammont ta’ ftit anqas minn ghaxar liri (Lm10) liema

somma l-esponenti dejjem kienet lesta thallas ghalkemm qatt ma giet interpellata tifdi l-imsemmija Lm19 u ghalhekk ma tpoggietx *in mora*. L-esponenti kienet ukoll ghamlet offerta ta' Lm200 sabiex tinfeda r-rimanenti lira (Lm1) kif jidher mill-kopja tal-ittra Dok. "EE 3" datat 25 ta' Ottubru 2006.

"7. Illi l-esponenti mhiex moruza fil-hlas tac-cens *stante* li hija s-socjeta` rikorrenti li qieghda tirrifjuta l-pagament u sahansitra l-ammont dovut gie depozitat b'cedola numru 343/07 (Dok "SGP6" mar-rikors tal-kontro-parti)."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Novembru 2008, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:

"......filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

"1. Tiddikjara li c-cedola ta' depozitu u fidi ta' cens Numru 248/2006 tat-3 ta' Marzu 2006 hija invalida u saret bi ksur tal-kundizzjonijiet ta' l-enfitewsi *de quo stante* illi l-intimata kellha tifdi c-cens ta' dsatax-il lira Maltija (Lm19 - €44.26) sat-12 ta' Novembru 2005; konsegwentement.

"2. Tiddikjara li c-cens rigwardanti l-*garage* internament numerat hamsa u ghoxrin (25) sovrastanti *garage* iehor, fil-kumpless maghruf bhala St. George's Park f'San Giljan, b' entratura minn triq bla isem fl-istess kumpless, liema kumpless huwa konfinanti mix-Xlokk ma triq privata, mil-Lbic ma' proprjeta` ta' Arthur Satariano jew successuri tieghi fit-titolu u mill-Grigal ma' proprjeta` tar-rikorrenti jista' jinfeda biss fi zmien l-ewwel sena mir-rivizjoni tac-cens *ai termini* tal-kuntratt ta' enfitewsi ppublikat min-Nutar George Bonello Du Puis fit-12 ta' Novembru 1985; u konsegwentement

"3. Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas l-arretrati ta' cens mid-data tac-cedola *ossia* t-tlieta (3) ta' Marzu 2006.

“Bl-ispejjez kontra s-socjeta’ intimata/konvenuta.”

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

“Illi b’kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis datat 12 ta’ Novembru 1985 (Dok. “SGP1 ”) gie trasferit mis-socjeta’ attrici lis-socjeta’ A and A Company Limited il-garaxx hemm deskritt suggett ghac-cens annwu u perpetwu ta’ Lm20 fis-sena suggett ghall-kundizzjonijiet hemm indikati fosthom li dik indikata f’paragrafu 6 tal-istess li tipprovdi li:-

““The Purchaser binds himself to redeem nineteen pounds (Lm19) of the aforesaid groundrent of Lm20 within twenty years from today at the capitalisation rate of five per cent”

“Illi jinghad ukoll li l-istess cens huwa wiehed rivedibbli skond kwalsola 8 tal-istess kuntratt fejn jinghad li l-istess cens huwa relatat mal-valur ta’ paga minima ta’ Lm29.88c fil-gimgha u hija revidibbli mal-eghluq ta’ 50 sena mid-data tal-1 ta’ Jannar 1986 u wara kull 25 sena bir-*ratio* li l-paga minima tizdied il-fuq minn dik fuq indikata.

“Illi l-istess proprjeta’ giet trasferita bl-istess kundizzjonijiet fuq indikati inkluz b’kuntratt datat 17 ta’ Lulju 2002 lis-socjeta’ konvenuta (Dok. “SGP 2”) u jirrizulta li saret cedola ta’ fidi tac-cens Numru 248/06 (Dok. “SGP 3”) mis-socjeta’ intimata fit-3 ta’ Marzu 2006 u ghalhekk wara d-data stipulata fl-istess kuntratt tat-13 ta’ Novembru 2005 (li tigi 20 sena mid-data tal-kuntratt pubbliku tat-12 ta’ Novembru 1985)

“Illi dwar dan l-**artikolu 1501 tal-Kap 16** jipprovdi li meta tinghata enfitewsi perpetwa, anke jekk ic-cens ikun rivedibbli kull tant zmien, c-censwalist ghandu l-ghazla li jifdi c-cens skond is-subartikoli hemm indikati, kemm il-darba il-kuntratt innifsu, li ma jkunx kuntratt maghmul qabel il-15 ta’ Awissu 1991, ma jipprovdix mod iehor.

“Illi dan ifisser li:-

“(a) kull utilista jista’ jifdi c-cens perpetwu, wkoll jekk ic-cens ikun jista’ jigi rivedut;

“(b) Il-fidi jsir bil-mod kif provdut fis-subartikoli tal-**artikolu 1501.**

“(c) Illi jekk il-kuntratt ta’ cens ikun sar qabel il-15 ta’ Awissu 1981, u jkun jipprovdi mod differenti kif issir il-fidwa, il-fidwa ssir kif jghid il-kuntratt u mhux kif tghid il-ligi.

“Illi skond l-**artikolu 1501 (2) tal-Kap. 16** jinghad li l-fidwa ssir bil-hlas ta’ somma li tkun daqs l-ammont ta’ cens kapitalizzat bir-rata ta’ 5%, izda meta l-kuntratt jipprovdi li c-cens jista’ jigi rivedut fi zmien specifikat jew mal-grajja ta’ kondizzjoni specifikata, c-censwalist jista’ jaghzel li jifdi fi zmien l-ewwel sena mid-data ta’ xi revizjoni bhal dik, jew bil-grajja tal-kundizzjoni, u s-somma li ghandha tithallas ghall-fidwa tac-cens tkun, f’dak il-kaz, daqs l-ammont ta’ cens hekk rivedut kapitalizzat bil-medja tar-rata ta’ l-imghax li tithallas minn bank kummercjali fuq depoziti li jkunu ta’ xorta’ fissa fiz-zmien il-fidwa.

“Illi bl-applikazzjoni tal-istess artikolu ghall-kaz in ezami jirrizulta li bil-kuntratt imsemmi ma giex provdut l-ebda mod differenti kif issir il-fidwa minn dak indikat mil-ligi, izda c-censwalist skond il-kuntratt kien obbligat, li ghad-differenza minn dak li tipprovdi l-ligi, huwa kellu jifdi l-istess cens fit-terminu hemm specifikat u allura anke qabel d-data tar-revizjoni tal-istess provduta mil-ligi, u cjoe’ fi zmien 20 sena mid-data tal-kuntratt.

“Illi ladarba l-istess fidi ma sarx fit-terminu ndikat fil-kuntratt, din il-Qorti thoss li hija korretta l-posizzjoni tas-socjeta’ attrici, li allura l-fidi llum jista’ jsehh biss fiz-zmien indikat skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 1501 (2) tal-Kap. 16** u cjoe’ fl-ewwel sena mid-data ta’ revizjoni li hija fiz-zmien sena mid-data tal-1 ta’ Jannar 2036 (gheluq il-50 sena mid-data tal-1 ta’ Jannar 1986).

“Illi dan ghaliex kif gie ritenut fis-sentenza **“Ivor Zammit et vs Michael Zammit Tabone et nomine”** (A.C. – 16 ta’

Jannar 2002) l-iskop ta’ l-**artikolu 1501 (1)** kien sabiex il-ligi tissuplixxi fejn kien mankanti l-ftehim f’dak li huwa dritt ta’ fidi ta’ cens anke meta dan huwa wiehed rivedibbli, u dan sabiex jassigura illi l-utilista’ dejjem ikollu d-dritt li jifdi c-cens jew kif pattwiet, u fin-nuqqas skond l-ligi; b’dan li c-censwalist ma jistax jigi impedut milli jifdi l-istess cens (**artikolu 1501 (5)).**

“Illi skond is-sentenza **“Victor Camilleri vs Vincent Micallef”** (A.C. – 5 ta’ Ottubru 1998) tali terminu indikati mill-ligi meta jista’ jinfeda c-cens huwa terminu ta’ dekadenza b’dan li jekk tali fidi ma jsirx fit-terminu indikat mill-ligi, l-utilista’ jigi ovvjament pregudikat – u din il-Qorti thoss li l-istess japplika ghad-disposizzjoni kuntrattwali anke peress li ssemma terminu specifiku meta l-istess censwalist kellu l-obbligu li jifdi tali cens hemm indikat, terminu li huwa stess ma rrispettax.

“Illi f’dan il-kuntest il-kliem tal-istess kuntratt meta setgha u kellhu jsir il-fidi *ex contractu* huwa car u ghalhekk japplika l-**artikolu 1001 tal-Kap. 16** li allura ma hemm l-ebda lok ta’ interpretazzjoni u ftehim bejn il-partijiet jikkostitwixxi ligi bejn il-partijiet u ghandu jigi rispettat in vista tal-principju *pacta sunt servanda.*

“Illi l-konsegwenza ta’ dan kollu ghall kaz in ezami hija li la darba li l-fidi ta’ cens ma sarx fiz-zmien indikat fid-disposizzjoni kuntrattwali tali cedola ta’ fidi ta’ cens hija nulla u bla effett; u ghalhekk la darba skada tali terminu jidhlu *in vigore* d-disposizzjoni tal-**artikolu 1501 (2) tal-Kap. 16** li jipprovdu meta *ex lege* jista’ jsir il-fidi ta’ cens – u allura dan issa jista’ jsir fi zmien sena mid-data tal-1 ta’ Jannar 2003.

“Illi jista’ jinghad li jsegwi wkoll li l-istess cedola ta’ fidi ta’ cens ma saritx fit-termini indikati skond l-istess disposizzjoni tal-ligi u allura hija korretta s-sottomissjoni tas-socjeta’ attrici li tali cedola la saret fit-terminu provdut fl-istess kuntratt u lanqas dak provdut mill-ligi, ghaliex dan baqghalu sabiex jaghddi. Dan iwassal sabiex tigi milqugha l-ewwel talba attrici bil-konsegwenza li l-istess fond jibqa’ soggett ghal-hlas tac-cens annwu u perpetwu ta’ €46.59

(Lm20) sakemm issir r-revizzjoni tar-rata, u ghalhekk iccens ghadu dovut anke wara l-prezentata ta’ l-istess cedola ta’ fidi ta’ cens datata 3 ta’ Marzu 2006, ladarba l-istess cedola qed tigi ddikjarata nulla u bla effett.

“Illi dwar l-argumentazzjoni tas-socjeta’ konvenuta jinghad li effettivament dak li ghamel l-istess kuntratt kien li ta lis-socjeta’ konvenuta opportunita’ li jifdi c-cens anke qabel it-terminu indikat mill-ligi – fil-fatt l-istess socjeta’ konvenuta obbligat ruhha li tirrispetta l-istess kundizzjoni fit-terminu hemm indikat u la darba dan ma sarx ifisser li ghat-terminu meta jista’ jsehh tali fidi japplikaw llum id-disposizzjonijiet tal-ligi. Bil-konsegwenza ta’ din l-inadempjenza *da parte* tas-socjeta’ konvenuta, din certament li ppregudikat ruhha meta ma agixxiet fit-terminu hemm indikat – terminu li hija kienet taf bih ghaliex specifikat fl-istess kuntratt.

“Illi ghalhekk it-talbiet attrici qed jigu milqugha.”

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` konvenuta li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti joghgobha:

“......tirrevoka s-sentenza attakkata, moghtija fis-27 ta’ Novembru 2008, billi tichad it-talbiet kollha tas-socjeta` rikorrenti u tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-esponenti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` rikorrenti.”

Rat ir-risposta tas-socjeta` attrici li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, ssottomettiet illi l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellanta;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza ddur mal-interpretazzjoni li trid tinghata lill-klawsola 6 tal-kuntratt tat-12 ta’ Novembru 1985,

ippubblikat min-Nutar Dottor George Bonello DuPuis, li bih s-socjeta` konvenuta hadet b'titolu ta' enfitewsi perpetwu *garage* fil-kumpless maghruf bhala St. George's Park, f'San Giljan. Il-klawsola in kwistjoni tinsab riprodotta fil-bidu tas-sentenza appellata. Id-disgwid bejn il-partijiet huwa ghax filwaqt li s-socjeta` attrici tqis dik il-klawsola bhala li taghti *"window of opportunity"* lis-socjeta` konvenuta, li tintilef jekk ma tigix ezercitata fi zmien 20 sena indikat, is-socjeta` konvenuta tqisha bhala "obbligu" li hi wettqet kif kien id-dmir taghha, ghalkemm tardivament.

L-ewwel Qorti qablet mat-tezi attrici, u ekwiparat it-terminu indikat fil-klawsola msemmija mat-termini ta' dekadenza, u ghalhekk qieset il-fidi li sar wara li skadew l-ghoxrin sena bhala nulla u bla effett u ordnat il-hlas tal-arretrati tac-cens.

Is-socjeta` konvenuta appellat mis-sentenzi u baqghet tinsisti li l-klawsola imponiet obbligu li hi kellha, f'kull kaz, twettaq.

Din il-Qorti hasbet fit-tul fuq il-materja, u jidhrilha li ma tistax tikkondividi l-hsieb tal-ewwel Qorti. Kieku l-fidi ta' Lm19 mic-cens kien *"a window of opportunity"*, kif tqisha s-socjeta` attrici, il-klawsola kienet tkun fakoltattiva u mhux <u>timponi</u> fuq is-socjeta` konvenuta li hekk tifdi c-cens. Li kieku l-materja kienet biss a vantagg tas-socjeta` konvenuta, hi kienet tinghata fakkolta` li tifdi c-cens kif indikat, izda minflok, gie impost fuqha obbligu (*"binds himself"*) biex tifdi c-cens. Hu risaput li meta l-kliem ta' kuntratt huma cari, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, izda l-kliem iridu jinghataw it-tifsira normali taghhom. F'dan il-kaz is-socjeta` konvenuta intrabtet li tifdi fi zmien ghoxrin sena, u din hija obbligazzjoni cara u mhux fakkolta`.

Il-kwistjoni, pero`, ma tieqafx hawn ghax jibqa l-fatt li l-obbligazzjoni kellha titwettaq sa certu zmien u fil-fatt, twettqet <u>wara</u> z-zmien stipulat. Dan ifisser li n-nuqqas tad-debitur tal-obbligazzjoni li jwettaq l-obbligazzjoni tieghu jaghti lok ghall-applikazzjoni tal-kundizzjoni

rizoluttiva tacita. *Ai terminu* ta’ dan il-principju, jekk parti tonqos milli twettaq l-obbligazzjoni taghha (u jekk tonqos li twettaqha fit-terminu patwit, tkun daqs li kieku ma wettqitiex), il-parti l-ohra, il-kreditur tal-obbligazzjoni, tista’ jew xorta wahda tinsisti fuq it-twettiq tal-obbligazzjoni jew fuq il-hall tal-kuntratt (ara Artikolu 1069(1) tal-Kodici Civili). F’dan il-kaz, is-socjeta` attrici, bhala kreditrici tal-obbligazzjoni, mhux qed titlob la wahda u lanqas l-ohra, avvolja sehhet il-kundizzjoni, cioe`, l-iskadenza ta’ 20 sena koncess. La darba l-kumpanija attrici mhix qed tinsisti ghal hall tal-kuntratt, ma tistax izomm lid-debitur tal-obbligazzjoni milli jwettaq l-istess. Fuq kollox, kieku intalab il-hall tal-kuntratt, trattandosi tac-cirkostanzi li l-kuntratt huwa ta’ enfitewsi u l-obbligazzjoni hija wahda kummercjali, il-Qorti adita tkun f’posizzjoni tapplika l-proviso ghall-Artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc u taghti l-*purgazione della mora* (ara **Grech v. Muscat** deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta’ Ottubru 2005). Jibqa l-fatt illi la darba kien “obbligu” tas-socjeta` konvenuta biex din tifdi parti mic-cens sa certu zmien, u, nonostante n-nuqqas ta’ twettiq tal-obbligazzjoni fiz-zmien stipulat, is-socjeta` attrici ma uzufruwietx ruhha mill-possibbilta` moghti lilha bil-ligi biex titlob il-hall tal-kuntratt, ma tistax izzomm lid-debitur milli jwettaq l-obbligazzjoni xorta wahda u jzomm shih l-obbligazzjoni. Kif qalet il-Qorti ta’ Kassazzjoni fl-Italia fil-kaz numru 8955 tal-20 ta’ Awwissu 1990 (b’adezjoni ghall-principju li hi kienet wettqet fil-kaz numru 6247 tal-24 ta’ Novembru 1981),

“l’adempimento o la valida offerta dell’adempimento, effettuati da una parte tardivamente, quale che sia l’entita` del ritardo, non possono essere legittimamente rifiutati dall’altra parte, ove questa non abbia ancora proposto domanda per conseguire la risoluzione del contratto, e che, conseguentemente, tale domanda non puo` trovare fondamento in un ritardo dell’adempimento della controparte, il quale, ancorche` abbia superato i limiti della tollerabilita`, sia cessato prima della data della domanda stessa.”

Fl-Italia hemm principju, li jista’ jitqies validu anke ghalina, salv dak li tipprovdi l-ligi fil-kuntest tal-*purgazione della*

mora, li darba l-kreditur tal-obbligazzjoni jistitwixxi kawza ghall-hall tal-kuntratt minhabba tardivita`, l-adempiment tal-obbligazzjoni ma tibqax aktar konsentita. Jekk pero`, kif inghad, il-kreditur ma jkunx ipproceda ghall-hall tal-obbligazzjoni, it-twettiq tardivament tal-istess obbligazzjoni ma tistax, salv eccezzjonijiet dedotti min-natura stess tal-obbligazzjoni, tigi rifjutata.

In-nuqqas ta' twettiq fiz-zmien stabbilit jintitola lill-parti l-ohra tirrifjuta t-twettiq tardiv u tinsisti ghal hall tal-kuntratt, bil-Qorti, imbaghad tara tistax u/jew ghandhiex tikkoncedi il-beneficju tal-purgazione lid-debitur. Fejn il-partijiet ikunu ftehmu fuq zmien, dan hu hekk meqjus bhala element importanti ghall-adempiment tal-obbligazzjoni li titnissel mill-kuntratt. Hu infatti ritenut,

"...che il termine anche quando non e` essenziale per la natura del contratto e` pur sempre una delle condizioni piu` importanti per la fissazione del vincolo contrattuale"

- **Scicluna v. Turnbull**, deciza minn din il-Qorti fil-11 ta' Frar 1921. Jibqa' l-fatt pero`, li n-nuqqas ta' twettiq f'waqtu ta' obbligazzjoni ma jgibx fix-xejn dik ir-rabta, imma ghal kuntrarju, jhalli lok li tista titwettaq l-istess obbligazzjoni jekk il-kreditur tal-obbligazzjoni ma jinsistix fuq il-hall tal-kuntratt. Dak hu li gara f'dan il-kaz.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mis-socjeta` konvenuta billi tilqa' l-istess, thassar u tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Qorti moghtija fis-27 ta' Novembru 2008, u tghaddi biex minflok tichad it-talbiet kollha attrici.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluz dawk in prim istanza, jithallsu mis-socjeta` attrici appellata.

< Sentenza Finali >

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