QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 29 ta' April 2016

Numru 2

Rikors numru 912/94 GC

Mario Blackman u b'digriet tal-20 ta' Marzu, 2015 stante l-mewt tieghu fil-mori tal-kawza l-gudizzju gie trasfuz f'isem Marlene Grech, Josette Lia, Rosemarie Bonaci, Mario Blackman, Lorna Baldacchino u Anton Baldacchino, u b'digriet tat-3 ta' Awwissu 2015 id-digriet tal-20 ta' Marzu 2015 gie revokat contrario imperio u b'nota tat-12 ta' Ottubru 2015 assumew l-atti tal-kawza Mario Blackman (ID 236260M), Mary Rose Bonaci, Maria Carmela sive Marlene Grech, Josephine Lia, Anton Baldacchino u Helen Lorna Baldacchino u dana stante l-mewt ta' Mario Blackman fil-mori tal-kawza.

v.

Kevin Micallef u John Mary Micallef, it-tnejn bhala diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tas-Socjeta` Wise Leisure Limited

Il-Qorti:

Rat l-att ta' citazzjoni mressaq mill-attur fis-17 ta' Gunju 1994 li jaqra hekk:

"Billi in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, datat l-1 ta' Novembru 1982, huwa ceda lil Agostino sive Austin Muscat Scerri, b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa, zewg garages kontigwi u bla numru, sottoposti ghall-blokk flats proprieta' ta' terzi fi stat ta' gebel u saqaf, fi New Street off Qawra Road, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar, imissu flimkien mit-tramuntana mat-triq fuq imsemmija, lbic ma' beni ta' Thomas Fenech u lvant ma' beni tal-Gvern versu c-cens u sub-cens annwu u perpetwu ta' erba' u erbghin lira maltija (Lm44), liema subcens u cens jithallas bis-sitt xhur bil-quddiem kull l-1 ta' Jannar u l-1 ta' Lulju ta' kull sens, bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm indikati.

"Billi in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard datat 10 ta' Dicembru 1988 l-imsemmi Agostino sive Austin Muscat Scerri biegh u ttrasferixxa lis-socjeta' Austin Estates Limited iz-zewg garages fuq imsemmija kif soggetti ghac-cens u subcens annwu u perpetwu u bil-pattijiet u kundizzjonijiet indikati fil-kuntratt tal-1 ta' Novembru 1982.

"Billi in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon, datat 24 ta' Gunju 1993, l-imsemmija socjeta' Austin Estates Limited bieghet u ttrasferiet lis-socjeta' Wise Leisure Limited l-istess zewg garages fuq imsemmija kif soggetti ghac-cens u subcens annwu u perpetwu u bil-pattijiet u kundizzjonijiet indikati fil-kuntratt tal-1 ta' Novembru 1982 fuq imsemmi.

"Billi l-imsemmija zewg garages, li illum jikkostitixxu fond kummercjali, qed jigu gestiti mis-socjeta' konvenuta in vjolazzjoni tal-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-att notarili datat l-1 ta' Novembru 1982 fuq imsemmi, u in partikolari in vjolazzjoni ta' dak stipulat fil-klawsoli (8) u (9) tac-citat att.

"Billi permezz ta' att giudizzjarju datat 16 ta' Novembru 1993 u hawn anness u mmarkat dokument "B" l-attur interpella lill-konvenuti nomine sabiex fi zmien ghoxrin gurnata kalendarja minn notifika lilhom ta' dak l-att giudizzjarju, jirrimedjaw ghal tali nuqqasijiet ossia kontravvenzjonijiet fuq indikati, kif kontemplat fil-klawsola (13)(b) tal-imsemmi kuntratt datat l-1 ta' Novembru 1982, dawn baqghu inadempjenti.

"Jghidu l-konvenuti ghaliex ghalhekk ghar-ragunijiet premessi m'ghandhiex din il-Qorti:

"1. Tiddikjara u tiddeciedi illi minhabba n-nuqqas da parte tal-konvenuti nomine li jadempixxu l-obbligi minnhom assunti ai termini tal-klawsoli (8) u (9) tal-kuntratt tal-1 ta' Novembru 1982 precitat, l-istess konvenuti iddekadew mill-beneficcju derivanti lilhom mis-subenfitewsi perpetwa kostitwita bil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat tal-1 ta' Novembru 1982, u dan ghar-rigward il-fond

> kummercjali, gia zewg garages, fi New Street off Qawra Road, Qawra. Limiti ta' San Pawl il-Bahar, konfinanti mit-tramuntana mat-triq fuq imsemmija, lbic ma' beni ta' Thomas Fenech jew aventi kawza u mil-lvant ma' beni tal-Gvern jew aventi kawza.
>
> "2. Tiddikjara terminata u rexxissa l-imsemmija koncessjoni subenfitewtika perpetwa rigwardanti l-fond kummercjali, gia zewg garages, fi New Street off Qawra Road, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar, originarjament kostitwita permezz tal-kuntratt precitat fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat datat l-1 ta' Novembru 1982, okkorrendo n-nomina ta' Nutar sabiex jippublika l-att relative fid-data u fil-hin stipulata minn din il-Qorti, u n-nomina ta' kuraturi sabiex jirrapresentaw l-eventwali kontumaci fuq l-att relattiv.
>
> "3. M'ghandhomx ghalhekk ukoll il-konvenuti nomine jigu kkundannati jirrilaxxaw favur l-attur l-istess imsemmi fond kummercjali, gia zewg garages, u dan f'terminu qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss ghal tali skop minn din l-istess Qorti.
>
> "Bl-ispejjez kontra l-konvenuti nomine li gew ukoll ingunti ghas-subizzjoni."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta tas-26 ta' Settembru, 1994, li tghid hekk:

> "Illi huma ma humiex moruzi fl-adempiment tal-ebda klawsola kontrattwali kif allegat."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tas-socjeta` konvenuta tas-7 ta' Frar, 1995, fejn jinghad illi:

> "Illi ic-cens in kwistjoni a bazi ta' liema l-attur qieghed jippromwovi l-istanza prezenti tieghu jinsab mifdi bic-cedola ta' depozitu numru 880/94 tat-12 ta' Ottubru, 1994 prezentata fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Kevin Micallef et nomine vs Mario Blackman.

Rat is-sentenza preliminari tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-7 ta' Mejju, 1999 li in forza taghha dik il-Qorti irrespingiet l-eccezzjoni ulterjuri tas-socjeta` konvenuta fis-sens li kundizzjonijiet li jimponu limitazzjoni fuq l-

uzu tal-proprjeta` ma jigux ezawriti u estinti mal-konsolidazzjoni tal-utili dominju mad-dirett dominju u jibqghu jiggravaw il-proprjeta` shiha illum f'idejn is-socjeta` konvenuta.

Rat li ghalkemm sar appell minn dik is-sentenza mis-socjeta` konvenuta, l-istess appell mar dezert.

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-10 ta' Gunju, 2011, li in forza taghha iddecidiet il-kawza billi filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta` konvenuta, laqghet it-talbiet attrici u iddikjarat illi s-socjeta` konvenuta hi moruza fl-adempiment tal-kuntratt u cioe` tal-klawsoli (8) u (9) tal-kuntratt tal-1 ta' Novembru, 1982 u bhala konsegwenza hija iddekadiet mill-beneficcju derivanti lilha mis-subenfitewsi perpetwa kostitwita bl-istess kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Brincat, ghar-rigward tal-fond ossia zewg garages fi New Street off Qawra Road, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar u iddikjarat terminata u rexxissa l-imsemmija koncessjoni subenfitewtika perpetwa rigwardanti l-istess fond u ordnat li s-socjeta` konvenuta tirrilaxxa l-istess fond favur l-attur, filwaqt li hatret in-nutar Elena Farrugia sabiex jigi pubblikat il-kuntratt relattiv u l-avukat Matthew Bondin sabiex jidher fuq l-istess att biex jirraprezenta lill-eventwali kontumaci; bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta` konvenuta.

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

> “Jirrizulta li in forza ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, tal-1 ta’ Novembru 1982, l-attur ceda lil certu Agostino sive Austin Muscat Scerri, b’titolu ta’ subenfitewsi perpetwa, zewg garages kontigwi u bla numru, sottoposti ghall-blokk flats proprieta’ ta’ terzi fi New Street off Qawra Road, Qawra, limiti ta’ San Pawl il-Bahar, versu c-cens u sub-cens annwu u perpetwu ta’ erba’ u erbghin lira maltija (Lm44) bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha kif kontenuti fl-imsemmi att tal-1 ta’ Novembru 1982. Da parti tieghu l-imsemmi Austin Muscat Scerri biegh u ttrasferixxa lis-socjeta’ Austin Estates Limited iz-zewg garages fuq imsemmija. Sussegwentement l-istess socjeta’ Austin Estates Limited bieghet u ttrasferiet lis-socjeta’ konvenuta Wise Leisure Limited l-istess zewg garages u dana bil-pattijiet u kundizzjonijiet kif kontenuti fl-imsemmi kuntratt tal-1 ta’ Novembru 1982.
>
> “Fic-citazzjoni l-attur jippremetti li llum l-imsemmija zewg garages jikkostitwixxu fond kummercjali wiehed u huma gestiti mis-socjeta’ konvenuta. L-attur jallega li s-socjeta’ konvenuta qed tiggestixxi l-fond in kwestjoni in vjolazzjoni tal-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi att notarili datat l-1 ta’ Novembru 1982 u in partikolari ta’ dak stipulat fil-klawsoli (8) u (9) tac-citat att. L-attur jippremetti ukoll li, f’dan ir-rigward, huwa interpella permezz ta’ att giudizzjarju lis-socjeta’ konvenuta biex jigu rimedjati tali nuqqasijiet. Skont l-attur is-socjeta’ konvenuta xorta baqghet inadempjenti. Fuq dawn il-premessi l-attur qed jitlob li jigi dikjarat li s-socjeta’ konvenuta ddekadiet mill-beneficcju derivanti lilha mis-subenfitewsi perpetwa kostitwita bl-imsemmi kuntratt tal-1 ta’ Novembru 1982, u dan ghar-rigward tal-fond kummercjali, gia zewg garages, fi New Street off Qawra Road, Qawra, limiti ta’ San Pawl il-Bahar. L-attur qed jitlob ukoll li l-imsemmija koncessjoni subenfitewtika tigi dikjarata terminata u rexxissa u li jigi nominat Nutar sabiex jippublika l-att relativ u li jigu nominati kuraturi sabiex jirrappresentaw l-eventwali kontumaci fuq l-istess att. Qed jitlob ukoll li s-socjeta’ konvenuta tigi kkundannata tirrilaxxa favur l-attur l-istess fond kummercjali u dan f’terminu qasir u perentorju li jigi lilha prefiss.
>
> “Is-socjeta’ konvenuta qed teccepixxi li hi mhux moruza fl-adempiment tal-ebda klawsola kontrattwali kif allegat. L-istess socjeta’ konvenuta eccepit ulterjorment li c-cens in kwistjoni hu mifdi. Din l-eccezzjoni ulterjruri giet pero’ michuda b’sentenza ta’ din il-Qorti (diversament presjeduta) tas-7 ta’ Mejju 1999. Sar appell minn din is-sentenza liema appell pero’ gie dikjarat li hu desert.
>
> “Din l-azzjoni tista tinqasam f’zewg azzjonijiet. L-ewwel azzjoni hi intiza biex tistabilixxi li s-socjeta konvenuta naqqset mill-adempjenza

kontrattwali taghha u t-tieni azzjoni, li fil-fatt hi subordinata għall-ewwel wahda, ghandha l-għan li twassal ghax-xoljiment tal-koneessjoni enfitewtika originali.

“L-attur jippretendi li s-socjeta’ konvenuta kkontraveniet il-klawsoli numru (8) u (9) tal-kuntratt tal-1 ta’ Novembru 1982 li bih saret il-koncessjoni enfitewtika originarjament. L-msemmija klawsoli jistipulaw li l-parapetti ta’ quddiem il-fond in kwestjoni huma intiżi esklusivament biex jigu użati bħala passagg u intrata u hu pprojbit li fihom jew f’xi parti minnhom isir l-użu għal kwalunkwe xorta ta’ atti ta’ kummerc, principali u accessorji, inklużi atti ta’ riklami (bl-eccezzjoni biss tat-twaħħil ta’ insenji tal-eventwali negozju eżercitat fl-istess fond). Skont l-istess klawsoli l-garages, jew ahjar il-fond in kwestjoni ma setghax jigu uzat, lanqas parzjalment, bhala ristoranti, diskoteki u skopijiet simili ta’ divertiment u catering kif ukoll ma setghax jigu uzat għal xi negozju li jagħti lok għal storbju u għajjat u gie pprojbit ukoll li jsir bar-counter għall-bejgħ ta’ spiriti u alkoħolici.

“L-attur ipproduca erba’ (4) ritratti li gew immarkati MB1 sa MB4 (fol.79). Minn dawn ir-ritratti jirrizulta li garaxx minnhom qiegħed jintuża bħala Cafe, Bar and Grill u l-garaxx l-ieħor għandu tabella li tghid “Bowling Here.” Inoltre mill-kuntratt tal-24 ta’ Gunju 1993, li bih is-socjeta’ konvenuta akkwistat il-fond in kwistjoni mingħand Austin Estates Limited, illi s-socjeta Austin Estates Limited ittrasferiet lis-soejeta konvenuta l-“Bellik Bar and Restaurant” u dan hu indikattiv li l-fond kien qiegħed fil-fatt jintuża għal skop kummercjali. Jigi ukoll rilevat li s-socjeta konvenuta ma pproduciet ebda prova biex turi li l-fond mhux qiegħed, effttivament, jintuża bħala fond kummercjali. Kwindi jista jinghad li saret il-prova li l-garaxxijiet, ossia l-fond in kwestjoni, qed jintużaw għall-skopijiet kummercjali u dan in kontravenzjoni tal-imsemmija klawsoli (8) u (9). Konsegwentement l-eccezzjoni tas-socjeta’ konvenuta, fis-sens li hi mhux moruża fl-adempiment tal-ebda klawsola kuntrattwali, timmerita li tigi rigettata u micħuda.

“L-attur jissottometti li la darba l-inadempjenza kuntrattwali da parti tas-socjeta’ konvenuta giet stabbilita, jsegwi li l-kundizzjoni riżoluttiva espressament stipulata fil-klawsola numru 13 tal-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika originali ghandha tapplika u konsegwentement l-istess koncessjoni ghandha tigi dikjarata bhala terminata u rexissa u l-garages, ossia l-fond in kwestjoni, ghandhom jigu rilaxxati mis-socjeta konvenuta a favur tal-attur. L-imsemmija klawsola 13 in effett tipprovdi li “s-subkoncedenti jkollu d-dritt li jittermina din il-koncessjoni (apparti kull każ ieħor kontemplat mill-ligi) jekk l-enfitewta (a) ikun moruż f’ammont ekwivalenti għal żewg skadenzi ta’ cens u jonqos li jħallas arretrati bl-imgħax legali u bl-ispejjeż gudizzjarji fi żmien għoxrin gurnata kalendarja minn notifika ta’ interpellazzjoni b’att gudizzjarju u (b) jagħmel użu mill-parapetti in kontravenzjoni tal-klawsola tmienja jew użu tal-fond in kontravenzjoni tal-klawsola disa’ u

l-enfitewta ma jirrimedjax għal din il-kontravenzjoni fi żmien għoxrin gurnata kalendarja minn notifika ta' intima b'att gudizzjarju."

"F'dan l-istadju ghandu jigi rlievat li din l-ittra interpellatorja, li tissemma fic-citazzjoni u li giet indikata bhala dokument 'B' in effett ma gietx esebita. Il-konvenut pero ma jinnegax li huwa fil-fatt gie interpellat. Inoltre l-attur jissottometti li in vista tal-kontenut tal-imsemmija klawsola 13 u la darba gie ppruvat li s-socjeta' konvenuta naqset li toqod ghall-obbligi minnha assunti ai termini tal-klawsoli 8 u 9 tal-kuntratt tal-1 ta' Novembru 1982, l-istess socjeta' konvenuta ddekadiet mill-beneficcji derivanti lilha mis-subenfitewsi perpetwa u kwindi l-attur ghandu d-dritt li jitlob li tigi rexissa l-koncessjoni subenfitewtika perpetwa u li s-socjeta' konvenuta tigi kkundannata tirrilaxxa favur l-attur il-fond in kwestjoni.

"Ovvjament dak kollu li gie miftiehem fil-kuntratt originali tal-koncessjoni enfitewka cioe' fil-kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Brincat tal-1 ta' Novembru 1982 japplika ghall-koncessjoni korrenti. Ghalhekk is-socjeta' konvenuta assumiet l-obbligu li tosserva l-kundizzjonijiet u l-pattijiet kollha kontenuti fl-istess kuntratt tal-1 ta' Novembru 1982 (fol.5). Konsegwentement, kif gia rilevat m'ghandiex ragun s-socjeta' konvenuta meta ssostni li ma kisret ebda patt u kundizzjoni kif kontenut fl-imsemmi kuntratt. Hu minnu li l-fond gie koncess lis-socjeta' konvenuta bħala fond kummercjali u cioe bħala 'Bar and Restaurant' (vide kuntratt tal-24 ta' Āunju 1993) pero' dan imur kontra dak li gie stipulat originarjament fl-imsemmi kuntratt tal-1 ta' Novembru 1982, liema kuntratt jorbot ukoll lis-socjeta konvenuta. Kwindi l-garaxxijiet mertu tal-kawża, ossia l-fond mertu ta' din il-kawza, huma fond kummercjali u ghalhekk in vjolazzjoni tal-kundizzjonijiet kif stipulati fil-kuntratt originali.

"Il-fidi tac-cens ma ghandu l-ebda effett fuq il-presenti sentenza u dan kif gie deciz minn din il-Qorti (diversament presjeduta) permezz tal-imsemmija sentenza tas-7 ta' Mejju 1999 (fol.63). Ghalhekk il-fidi tac-cens jew tal-awment tac-cens da parti tas-socjeta` konvenuta ma jaffettwax il-kundizzjonijiet innegozjati mill-partijiet u imposti fuq il-proprjeta. Kwindi l-kundizzjonijiet imposti fl-att tal-1 ta' Novembru 1982 jibqgħu jissusistu minkejja dan il-fidi tac-cens. Galadarba gie stabbilit illi l-kundizzjonijijiet fil-kuntratt tal-1 ta' Novembru 1982 baqgħu fis-seħħ u galadarba jirriżulta ppruvat illi s-socjeta konvenuta kienet moruża fl-adempjenza tal-kuntratt tapplika l-klawsola 13 tal-kuntratt. Din tammonta ghall-kundizzjoni rizoluttiva espressa, kontemplata fl-artikolu 1067 tal-Kap 16, f'liema kaz ikun hemm ir-rizoluzzjoni ipso jure tal-kuntratt malli tavvera ruhha l-inadempjenza kuntrattwali, bħal f'dan il-każ u konsegwentement l-intervent tal-Qorti jkun limitat ghall-ordni ta' zgumbrament. F'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Ottubru, 2001 fil-Libell numru 25/90 fl-ismijiet "Albert Mizzi nomine vs Nutar Joseph Darmanin nomine."

> "Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet "Abela Francis vs Karl Bonello" deciza fil-31 ta' Mejju 2002 gie ritenut illi "kundizzjoni rizoluttiva espressa, il-Qorti ma taghtix zmien lill-parti inadempjenti biex tispurga n-nuqqas taghha. Fejn invece il-kundizzjoni rizoluttiva m'hijiex espressa imma wahda tacita f'dan il-kaz il-kuntratt ma jinhallx ipso jure." Il-Qorti Civili, Prim' Awla fit-28 ta' Marzu, 2003, fil-kawza fl-ismijiet "Paul Borg et vs John Abela et" ghamlet referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Romeo Giulio Fenech Pace et vs Francis Sciberras (29 ta' Jannar 1965) fejn gie ritenut illi "kif gie drabi ohra rimarkat, 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." Issir referenza ukoll għall "Giuseppe Agius vs Maria Calleja nomine" (Appell Civili, 26 ta' Frar 1937) fejn gie ritenut illi "hi fil-fatt gurisprudenza pacifika illi "meta l-patt hu stipulat il-Qorti ma tistax tuza mill-fakolta` li ghandha li takkorda lid-debitur zmien ragjonevoli biex jippurga l-mora."
>
> "Fil-kawża odjerna jinsab espressament stipulat li l-kuntratt jigi rexiss f'kaz li xi obbligu ma jigix adempit u ghalhekk jista' jinghad li jezisti patt kommissorju espress u konsegwentement it-talbiet attrici ghandhom jigu akkordati."

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` konvenuta li ghar-ragunijiet hemm imsemmija, talbet illi din il-Qorti thassar u tirrevoka l-ahhar sentenza tal-ewwel Qorti.

Rat ir-risposta tal-appell tal-attur li permezz taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, issottometta li din il-Qorti ghandha tichad l-appell interpost mis-socjeta` appellanti filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` konvenuta appellanti.

Rat in-nota tat-12 ta' Ottubru, 2015 li permezz taghha assumew l-atti tal-kawza Mario Blackman (ID 236260 M), Mary Rose Bonaci, Maria

Carmela sive Marlene Grech, Josephine Lia, Anton Baldacchino u Helen Lorna Baldacchino u dana wara l-mewt ta' Mario Blackman fil-mori tal-kawza.

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta' Frar, 2016, li permezz tieghu, il-kawza thalliet ghas-sentenza wara li l-avukati tal-partijiet dehru quddiem din il-Qorti, ittrattaw l-appell u qablu li jista' jithalla ghas-sentenza.

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

Illi ghandu jinghad mill-ewwel li fil-fehma ta' din il-Qorti l-pern tal-kwistjoni hija dwar dak stipulat fil-kuntratt tal-1 ta' Novembru, 1982, fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Brincat, ghar-rigward taz-zewg garaxxijiet illum proprjeta` tas-socjeta` konvenuta, senjatament il-klawzola 13 tas-subenfitewsi perpetwa kostitwita bl-istess kuntratt u jekk din tikkostitwixxix patt kommissorju espress jew patt kommissorju tacitu.

Ikkonsidrat:

Illi fl-ewwel aggravju taghha s-socjeta` appellanti tilmenta li l-ewwel Qorti naqset li tikkonsidra sewwa l-effett li l-fidi tac-cens kellu fuq l-obbligi imposti fuq il-konvenuti. Jigi osservat li sa fejn dan l-aggravju huwa s-suggett tal-ewwel sentenza tal-ewwel Qorti tas-7 ta' Mejju,

1999, mhux il-mertu ta' dan l-appell, u li fi kwalunkwe kaz, l-appell relattiv ghal dik is-sentenza gie dikjarat dezert. Madankollu ghandu jinghad, li din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-ilment in kwantu huwa ritenut li, kif deciz fis-sentenza tal-ewwel Qorti u kif sostnut aktar recentement minn din il-Qorti, bil-fatt tal-fidi tac-cens, jispiccaw l-obbligi marbuta mal-hlas tac-cens, izda mhux ukoll id-drittijiet reali naxxenti mill-kuntratt. Fil-fatt fis-sentenza taghha tat-22 ta' Mejju, 2008, fl-ismijiet **Philip Fenech et v. A&R Mercieca Limited,** kien ritenut minn din il-Qorti illi:

> "*Bil-fatt tal-fidi tas-subcens impost fuq il-kuntratt kostitwenti s-servitu`, jispiccaw l-obbligazzjonijiet marbuta mal-hlas tac-cens, izda mhux ukoll dawk id-drittijiet reali li nholqu bl-istess kuntratt ta' enfitewsi. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "***Coliero v. Cremona***" deciza fl-14 ta' Ottubru, 1987, "ghalkemm isir il-fidi tac-cens fil-bejgh, il-koncedent li jkun irrizerva favur tieghu drittijiet li ghandhom fihom elementi ta' proprejta`, dawn id-drittijiet jibqghu veljanti nonostante l-fidi tac-cens". L-istess principju gie enuncjat fil-kawza "***Testaferrata Moroni Viani et v. Mifsud***", deciza minn din il-Qorti fit-22 ta' Novembru, 1995, fejn intqal li mal-fidi tac-cens drittijiet reali riservati favur il-garanti jew terzi persuni fil-kuntratt originali tal-koncessjoni enfitewtika jibqghu mhux affettwati (ara wkoll il-kawza "***Testaferrata Moroni Viani et v. Carmelo Caruana & Co. Ltd. et***", deciza minn din il-Qorti fis-6 ta' Ottubru, 2000)."*

Ghalhekk sa fejn l-ewwel aggravju tal-appellanti huwa ibbazat fuq din il-premessa, ma jirrizultax misthoqq.

Fl-istess aggravju, s-socjeta` konvenuta tilmenta li, fi kwalunkwe kaz, jekk jirrizulta n-nuqqas da parti taghha dan ma kellux iwassal ghas-sanzjoni legali adoperata mill-ewwel Qorti. Minn ezami tal-atti tal-kawza jirrizulta li l-attur dahal fi ftehim mal-precedessuri fit-titolu tas-socjeta`

konvenuta li in forza tieghu gie projbit certu uzu kummercjali tal-fond. Jirrizulta ppruvat, u ma jidhirx li l-provi imressqa mill-attur appellat gew ikkontrastati mis-socjeta` konvenuta, li hija llum effettivament topera ristorant u negozju iehor u dan bi ksur tal-pattijiet kuntrattwali hekk kif stipulat permezz ta' klawzoli 8 u 9 tal-kuntratt tal-1 ta' Novembru, 1982 fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Brincat. Ghalkemm is-socjeta` konvenuta hija proprjetarja assoluta tal-fond (wara li fdiet ic-cens permezz ta' cedola ta' depozitu), il-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-1982, jorbtu wkoll lill-appellanti, ladarba hija assumiet l-obbligu li tosserva l-kundizzjonijiet u l-pattijiet kollha kontenuti fl-istess kuntratt tal-1 ta' Novembru 1982. In vista tal-imsemmija inadempjenza, l-appellat qieghed jittanta l-azzjoni ghar-rexxissjoni tal-koncessjoni subenfitewtika perpetwa stante li l-istess socjeta` appellanti iddekadiet mill-beneficcju derivanti lilha mill-istess subenfitewsi perpetwa.

Ghalhekk il-kwistjoni mhux dwar jekk l-attur kellux dritt jagixxi minhabba inadempjenza kuntrattwali tas-socjeta` konvenuta, izda jekk id-dicitura uzata fil-klawzola 13 tal-kuntratt tammontax ghal kundizzjoni rizoluttiva espressa f'liema kaz ikun hemm rizoluzzjoni *ipso iure* tal-kuntratt, hekk kif tavvera ruhha l-inadempjenza kuntrattwali, jew jekk l-istess klawzola taghtix dritt ghal rizoluzzjoni tal-kuntratt minhabba l-inadempjenza kuntrattwali. Fl-ewwel kaz l-intervent tal-Qorti jkun limitat ghal ordni ta' zgumbrament, mentri fl-ahhar kaz ikun mehtieg l-intervent tal-Qorti

sabiex tinghata d-dikjarazzjoni ta' inadempjenza u f'dan il-kaz il-Qorti tkun tista' skont ic-cirkostanzi taghti zmien xieraq lis-socjeta` konvenuta biex tesegwixxi l-obbligazzjonijiet taghha.

Rilevanti ghall-kaz odjern huma l-Artikoli 1067 u 1068 tal-Kodici Civili (Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdu:

> "*1067.* ***.*** *Jekk il-kundizzjoni riżoluttiva hija espressa fil-kuntratt, dan il-kuntratt, meta l-kundizzjoni sseħħ, jinħall ipso jure, u l-qorti ma tista' tagħti ebda żmien lill-konvenut.*
>
> "*1068. 1l-kundizzjoni riżoluttiva tingħadd dejjem bħala li ġiet magħmula fil- kuntratti bilaterali, fil-każ li waħda mill-partijiet tonqos għall-obbligazzjoni tagħha: Iżda, f'dak il-każ, il-kuntratt ma jinħallx ipso jure, u l-qorti tista', skont iċ-ċirkostanzi, tagħti żmien xieraq lill-konvenut, bla ħsara ta' kull disposizzjoni oħra tal-liġi dwar il-kuntratt tal-bejgħ.*"

Ghal kull buon fini ghandu jinghad illi l-Artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc ma ghandux jitqies applikabbli ghall-kaz, peress illi skont il-proviso tieghu l-istess artikolu "*ma japplikax*" ghall-kuntratti ta' enfitewsi.

Hawnhekk issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet: **Francis Abela et v. Karl Bonello noe**, tal-31 ta' Mejju, 2002, li titratta klawsola simili bhal dik uzata f'dan il-kaz fil-kuntest ta' kuntratt ta' lokazzoni, fejn intqal:

> "*Il-pern tal-kwestjoni huwa jekk dak li hemm imnizzel u miftiehem fil-kuntratt bejn il-kontendenti kienx effettivament jammonta ghal patt kommissorju espress (kif isostnu l-appellanti) jew kienx patt kommissorju tacitu. Id-differenza bejn dawn it-tnejn m'hijiex biss fil-forma imma tista' taffettwa anke l-konsegwenzi legali li jiskaturixxu fejn tirrizulta vjolazzjoni jew inadempjenza kontrattwali. Fil-kaz ta'*

> *kundizzjoni rizoluttiva espressa, il-Qorti ma taghtix zmien lill-parti inadempjenti biex tispurga n-nuqqas taghha. Fejn invece il-kundizzjoni rizoluttiva m'hijiex espressa imma wahda tacita f'dan il-kaz il-kuntratt ma jinhallx ipso jure. Oltre dan imbaghad hemm ukoll disposizzjonijiet ohrajn fil-Kap 16. – ara artikolu 1569 u 1570 – li jirreferu proprju ghall-modi kif kuntratt ta' kiri jista' jinhall. Fil-fatt, skont l-atturi appellanti l-klawsola 10 surreferita tinkwadra ruhha taht l-artiklu 1067 tal-Kap. 16, filwaqt li l-appellati jindikaw l-artiklu 1570 bhala dak applikabbli, u bl-ewwel Qorti tiddeciedi li dak applikabbli kellu jkun la wiehed u lanqas l-iehor imma l-artiklu 1068 tal-Kap. 16.*
>
> "*Tenut kont tas-suespost jidher evidenti li r-rizoluzzjoni tal-vertenza toffri spunti ta' diffikulta' proprju minhabba l-fatt li d-dicitura adoperata fl-imsemmija klaswola numru 10 tieqaf milli tesprimi bic-car x'kienet ezattament l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti. Fi kliem iehor jista' tabilhaqq jinghad li din il-klawsola kienet tammonta ghall-kundizzjoni rizoluttiva espressa fejn il-hall tal-kuntratt huwa ipso jure? …*
>
> "*Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti l-import tal-kliem adoperat fil-klawsola 10 surreferita ma jwassalx biex jigi inkwadrat taht id-dispositiv u l-effetti tal-kundizzjoni risoluttiva espressa u f'dan il-kuntest ghalhekk din il-Qorti tikkondividi dak li rriteniet l-ewwel Qorti f'dan ir-rigward.*"

Hekk ukoll f'dan il-kaz, minn ezami tal-imsemmija klawzola 13 tal-kuntratt tal-1 ta' Novembru, 1982, din il-Qorti tasal biex tghid li din il-klawzola tikkostitwixxi kundizzjoni rizoluttiva tacita u mhux kundizzjoni rizoluttiva espressa, kif ritenut mill-ewwel Qorti. Dan qieghed jinghad peress li meta jigi stipulat li s-subkoncedenti jkollu <u>d-dritt</u> li jittermina l-koncessjoni jekk l-enfitewta (a) jkun moruz ghal zewg skadenzi, (b) jaghmel uzu tal-parapetti in kontravenzjoni tal-klawsola tmienja (atti ta' kummerc) jew uzu tal-fondi in kontravenzjoni tal-klawzola disgha (uzu tal-garaxxijiet ghal ristorant jew post ta' diveriment jew negozju li jaghti lok ghall-istorbju, kif ukoll ma jistax isir *bar* ghal bejgh ta' spiriti u *alcohol*), dan huwa differenti milli jinghad li, f'kaz ta' ksur ta' kundizzjoni, jkun hemm xoljiment tal-att u kwindi d-dekadenza tal-koncessjoni

enfitewtika (ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta' Marzu, 2003, fl-ismijiet **Paul Borg et v. John Abela et.**). Il-klawsola in kwistjoni taghti dritt ghat-tfittxija ghax-xoljiment, izda ma twassalx ghax-xoljiment awtomatiku mal-verifika tal-ksur.

Il-patt jitqies espress meta x-xoljiment (kif jghidu xi whud, anke minghajr htiega ta' dikjarazzjoni gudizzjarja) isehh awtomatikament mal-verifika tal-kundizzjoni (ara **Ricoinvest Ltd v. Catherine Ripard** deciza minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fl-10 ta' Mejju, 2006).

Kif inghad ukoll f'sentenza ohra ta' din il-Qorti tad-29 ta' Jannar, 1965, fl-ismijiet: **Romeo Giulia Fenech Pace et v. Francis Sciberras:**

> "*Biex il-patt jinghad espress, dak li jkun ried jigi stipulat espressament MHUX biss l-obbligu ghall-ghoti jew ghemil ta' xi haga (fil-kaz prezenti l-obbligu li jinbnew il-benefikati) izda r-rizoluzzjoni ta' jew dekadenza tal-kuntratt jekk dak l-obbligu ma jigix adempit.*"

F'dan il-kaz il-klawzola in ezami taghti d-dritt ta' terminazzjoni, li jaghti lil wiehed x'jifhem li l-koncedent ikollu jirrikorri ghall-Qorti sabiex tigi itterminata l-koncessjoni enfitewtika, izda fiha nnifisha ma tipprovdix ghal dekadenza istantaneja.

Gia` ladarba huwa stabbilit li din il-klawsola titratta patt kommissorju tacitu, fin-nuqqas ta' ftehim espress tal-patt ta' dekadenza ghall-obbligu assunt dik id-dekadenza ma tistax tigi fis-sehh. Dan qieghed jinghad

peress li l-ligi tal-enfiteswi taht it-Titolu VIII tat-Tieni Taqima tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, tiddisponi zewg kazijiet specifici meta ghandha tapplika d-dekadenza u cioe` (i) fil-kaz li ma jithallasx ic-cens ghal tliet snin (Artikolu 1517 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) u (ii) meta c-censwalist ikun halla l-fond jitgharraq hafna (Artikolu 1518 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Dawn ir-regoli jeskludu l-applikazzjoni tar-regoli generali ta' kundizzjoni rizoluttiva tacita.

Dan il-punt gie dibatut *funditus* f'diversi sentenzi ohra ta' din il-Qorti fosthom dik tal-25 ta' April, 2008, fl-ismijiet **Id-Direttur ta' l-Artijiet v. Grand Hotel Excelsior**, fejn fiha saret referenza estensiva ghal sentenza ohra simili u cioe` dik ta' **Cole v. Grixti** deciza fit-23 ta' Novembru, 1962, filwaqt li nghad:

> "*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, skont 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-istess 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' pattrisoluttiv espress, ma tikkompetix lill-koncedent skont 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.*"

Dawn il-principji japplikaw ghal dan il-kaz, ghax anke hawn ma hemmx patt rizoluttiv espress f'kaz ta' ksur ta' kundizzjonijiet hemm imposti. Huwa ritenut illi sabiex tirnexxi l-azzjoni estrema tar-rizoluzzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi mhux bizzejjed li jigi ippruvat li kien hemm inadempjenza kuntrattwali, jew li kien hemm dritt favur il-koncedent fil-

kuntratt subenfitewtiku u li s-socjeta` konvenuta ghandha tirrispettah. Huwa indubitat illi l-konvenuta ghandha obbligu li tirrispetta kull patt assunt minnha, izda dan in-nuqqas taghha ma jwassalx bil-fors ghar-rizoluzzjoni tal-kuntratt. Fil-kawza hawn qabel citata ta' **Cole v. Grixti** fil-fatt intqal illi:

> "*In fatti, ma jidherx li hemm dubju illi r-rizoluzzjoni bis-sahha tal-patt kommisorju tacitu ma tinghatax hlief meta l-inadempiment hu gravi u l-patt inadempjut hu ta'tant importanza li jirrifletti fuq il-prestazzjoni principali li tifforma l-oggett tal-kuntratt. Kif tesprimi ruhha d-dottrina u l-gurisprudenza, jehtieg, biex tinghata r-rizoluzzjoni, li jkun hemm inadempiment ta' kundizzjoni essenzjali.*"

F'dan il-kaz ukoll din il-Qorti hija tal-fehma illi l-azzjoni attrici ghad-dikjarazzjoni ta' dekadenza mill-beneficcji derivanti lis-socjeta` konvenuta mis-subenfitewsi perpetwa, kif ukoll ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt u rilaxx tal-fond favur l-attur minhabba inadempjenza tal-obbligu minnha assunt, fin-nuqqas ta' patt rizoluttiv espress, ma tikkompetix lill-attur koncedenti skont il-ligi. Il-kundizzjonijiet imposti f'dan il-kuntratt mhumiex essenzjali ghall-ezistenza tal-istess kuntratt u lanqas ma jirrelataw man-natura tal-istess; il-kundizzjoni marbuta mal-uzu tal-fond hija partikolari ghall-interess tal-koncedent, pero`, ma tiffokax fuq dak li hu ta' essenza f'kuntratt ta' enfitewsi. Dan minghajr hsara ghal kull azzjoni ohra spettanti lil dawk li issuccedewh u assumew l-atti skont il-ligi. Isegwi li dan m'ghandux jittiehed mis-socjeta` konvenuta li din il-Qorti qeghda tehlisha mill-obbligi kuntrattwali taghha, in kwantu ghalkemm in-nuqqas tas-socjeta` konvenuta ma jolqotx patt essenzjali tal-kuntratt, li jwassal ghar-rizoluzzjoni tieghu, madankollu d-drittijiet tal-

atturi li jezigu li dawk il-kundizzjonijiet tal-kuntratt li jishqu li (a) ma jsirx uzu mill-parapett ghal atti ta' kummerc u li (b) l-fond m'ghandux jintuza bhala ristorant, jew post ta' divertiment jew negozju li jaghti lok ghall-istorbju, kif ukoll ma jistax isir *bar* ghal bejgh ta' spiriti u *alcohol,* ghandhom jibqghu fis-sehh.

Ghalhekk isegwi li sa fejn l-aggravju tal-appellanti huwa ibbazat fuq li dan l-obbligu kuntrattwali ghandu jwassal li hija ghandha tieqaf milli tuza l-proprjeta` bhala tali, izda mhux li titlef il-proprjeta` *de quo* li akkwistat skont il-ligi, huwa misthoqq u ghalhekk m'hemmx htiega li jigu mistharrga l-bqija tal-ilmenti tal-appellanti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mis-socjeta` konvenuta billi tilqa' l-istess, tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Qorti tal-10 ta' Gunju, 2011, fejn laqghet it-talbiet attrici, u minflok tghaddi biex tichad l-istess talbiet.

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

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb