

**QORTI TAL-MAGISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI**

MAGISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru 2016

Rikors Ġuramentat Numru: 13/2016 PC

**Suor Elsa Greeter f'isem u għan-nom
tal-Kommunita ta' Għawdex tas-Sorijiet Salezjani
"Figlie di Maria Ausiliatrice"**

vs

**Mary Calleja;
Reuben Calleja; u
John Calleja**

sentenza in parte

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-attriċi nomine, wara li ppremettiet:

Illi permezz ta' kuntratt tat-tletin (30) ta' Ġunju tal-elf disa' mija u sebgha u ħamsin (1957), fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci, liema kuntratt huwa hawn anness u mmarkat Dok SS 1, Olimpia Bondi, tat u ikkonċediet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lil Ġanni Calleja, biċċa mil-lok ta' djar bil-ġnien miegħu, fi Triq it-Tiġrija Victoria Għawdex senjat numru għoxrin (20) konsistenti tali biċċa f'dawna l-komoditajiet, jiġifieri żewġ kmamar terrain wara xulxin sottoposti għal żewġ kmamar ohra li sa jibqgħu propjri tal-assenjanti l-waħda minn dawn il-kmamar għandha tieqa għat-triq u l-ohra għandha tieqa għal-bitha, biċċa mill-bitha biswit u tal-istess wisa tal-kmamar, il-biċċa tal-ġnien li tinsab wara l-imsemmija kmamar li testendi ruhha għal madwar mija u tnejn u tmenin pied bil-wisa' ta' ħmistax il-pied mil-ħajt tal-ġnien

illum mikri lis-sinjorini Masini u biċċa gnein ohra minn naħa ta' wara ta' circa erba u erbghin pied (44') wisa' u circa mija u hamsa u tletin peid (135') tul u tmiss fit-tramuntana mal-beni tal-eredi tas-sinjura Francesca Tabone, fil-punent ma beni tal-surriferit Dottor Carmelo Galea u fil-lvant mal-beni tas-Sur Carlo Galea franka u libera minn kull pis, peress illi r-rispettiva rata ta' piż universitizzju kif miftiehem bejn il-partijiet ser tibqa' tithallas mil-konċedenta.

Illi fl-istess kuntratt, Dok SS 1, il-partijiet stabbilew li ċ-ċens kellu jkun ta' mija u għaxar liri Sterlini (£110) fis-sena, li jkunu jithallsu b'lura u kkondizzjonaw tali konċessjoni għal numru ta' pattijiet u kondizzjonijiet fosthom li 'fil-każ illi jittraskura l-fond konċess u ma jagħmilx il-bżonnijiet, allura u f'kull wieħed minn dawna l-każi, l-konċedenti jkollha dirtt tholl dina l-konċessjoni u dan mingħajr preġudizzju għad-dritt tagħha li tithallas taċ-ċens allura dovut u tar-rifuzjoni tad-danni.'

Illi fiż-żmien tal-konċessjoni Ganni Calleja kien miżżewweġ u dan kif jidher miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat Dok SS 2 u allura nofs id-drittijiet konċessi japparjenu lil martu l-konvenuta Mary Calleja;

Illi l-istess Ganni Calleja miet fl-ewwel (1) ta' Diċembru tal-elf disa mija u tnejn u disghin (1992), u dan skont iċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat Dok SS 3 u ħalla bħala werrieta lil konvenuti l-oħra u cioè lil uliedu John u Rueben Calleja u dan kif jidher mir-riċerki hawn annessi u mmarkat Dok SS 4;

Illi Olimpia Bondì mietet fis-sitta (6) ta' April elfejn u disgħa (2009), u dan skont iċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat Dok SS 5 u ħalliet bħala werrieta lis-Sorijiet Salesjani "Figlie di Maria Ausiliatrice li jiffurmaw parti mill-Kongregazzjoni li l-"Casa Madre" tagħha tinsab imwaqqfa f'numru wieħed u tmenin (81) via Dell' Ateneo Salesiano, Ruma, L-Italja, u dan kif jidher mir-riċerki hawn annessi u mmarkat Dok SS 6;

Illi l-konvenuti, jew min minnhom, naqsu milli jonoraw dan l-obbligu, naxxenti mil-istess kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika stante illi l-fond hekk konċess huwa fi stat ta' abbandun totali wara li inharaq ftit qabel ma' miet Ganni Calleja, diversi snin ilu u huwa attwalment totalment traskurat u dan kif jidher mid-diversi ritratti hawn annessi u mmarkati bħala Dok SS 7 - SS 14;

Illi l-Artiklu 1519 tal-Kapitlu 16 ma japplikax għall-kuntratt in kwistjoni u għal każ odjern stante illi l-emendi dahhlu fis-sehħ fl-1976 u cioè dsatax-il sena wara l-pubblikazzjoni tal-istes kuntratt u in ogni caso il-prinċipji ta' *pacta sunt servanda* għandhom japplikaw għal-każ in eżami.

Illi minkejja li ġew debitament interpellati sabiex jotteppraw ruhhom mal-kundizzjonijiet enfitewtiċi u dan anke permezz ta' ittra ufficċjali, kopja legali ta' liema tinsab annessa u mmarkata Dok SS 15, il-konvenuti għażlu li jibqgħu inadempjenti u anzi irritenew li ma kienu obbligati jagħmlu xejn permezz tal-ittra risponsiva hawn annessa u mmarkata Dok Dok SS 16, l-attriċi kienet kostretta li tagħmel din il-kawża;

Talbet lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti kisru il-kundizzjonijiet enfitewtiċi naxxenti mill-kuntratt tat-tletin (30) ta' Ġunju tal-elf disa' mija u serba u hamsin (1957), fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci meta abbandunaw u ttraskuraw il-fond lilhom konċess;
2. Tiddikjara xolta l-konċessjoni emfitewtika maħluqa permezz tal-kuntratt tat-tletin (30) ta' Ġunju tal-elf dia mija u sebgħa u hamsin (1957), bl-effett li l-fond oriġinarjament konċess lil Ganni Calleja u kwalunkwe ameljoramenti jirrivertu lil eredi ta' Olimpia Bondi u cioè l-atturi;
3. Tordna lil konvenuti jew min minnhom sabiex jiżgombraw mill-fond de quo entro terminu qasir u perentorju li jiġi prefiss u jirrestitwixxu l-istess fond billi jikkonsenjaw ċ-ċavetta l-atturi fi żmien qasir u perentorju jew fin-nuqqas tawtorizza lil atturi ibiddlu is-serratura eżistenti;
4. Taħtar Nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv fil-ħin data u lok li jogħgobha tagħzel din il-Qorti Onorabbli, u bil-ħatra ta' kuraturi sabiex jirrapreżentaw l-eventwali kontumaċi fuq l-istess att;
5. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Bir-riserva għal-azzjoni tad-danni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti li biha eċċepew:

1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kontra l-attriċi;

2. Illi jidher minn qari tar-rikors ġuramentat li l-azzjoni attriċi hija bbażata fuq il-premessa li l-artikolu 1519 tal-Kodiċi Ċivili ma japplikax għall-kuntratt in kwistjoni sempliċement għaliex dak l-artikolu gie emendat fl-1976, u ċjoe' wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Dan huwa assolutament skorrett. Jidher ċarissimu kemm mill-Att XXVII 1976 kif ukoll mid-dibattiti parlamentari li ppreċedew dak l-att li l-emendi riportati b'dak l-att legiżlattiv lill-Kodiċi Ċivili għandhom japplikaw għall-kuntratti ta' emfitewsi kollha, kemm dawk li jiġu ppubblikati wara l-promulazzjoni ta' dak l-att imma wkoll dawk li kienu diġa' ġew ippubblikati qabel;
3. Illi għaldaqstant, anke jekk, għall-grazzja tal-argument biss, jirriżulta li fattwalment l-attriċi għandha xi raġun fuq liema tibbaża l-pretensjonijiet tagħha, din l-Onorabbli Qortihija marbuta bil-liġi li takkorda lill-esponenti żmien moderat skont iċ-ċirkustanzi sabiex hija twettaq it-tiswijiet meħtieġa fil-propjeta' emfitewtika;
4. Illi fit-tieni lok, l-attriċi lanqas ma għandha raġun fl-ilmenti tagħha. Kif premess minnha stess, il-fond de quo ilu li ġarrab ħsara sa mill-1990. Dakinhar Olympia Bondi kienet għadha mimlija bl-ghomor u kien bil-konnoxxenza, konsapevolezza u adeżjoni tagħha li għal kwazi għoxrin sena sħah qabel mewtha, il-fond thalla fl-istat li fih jinsab illum. Mhux hekk biss, imma l-Konfraternita' attriċi innifisha aċċettat dan l-istat ta' fatt għal hames snin oħra wara l-mewt ta' Olympia Bondi; tant li maturl dan il-perijodu, hija aċċettat regolarment u mingħajr ebda lment il-ħlas taċ-ċens mingħand l-esponenti. Kien biss fl-2014 li l-attriċi qajment għall-ewwel u unika darba qabel il-preżentata ta' dan ir-rikors maħluf l-ilment dwar l-istat li fih qieghed jinżamm il-fond;
5. Illi di piu, l-esponenti jissenjalaw li illum, in eżercizzju tad-dritt mogħti lillhom bis-saħħa tal-artikolu 1501 tal-Kodiċi Ċivili, huma rridimew iċ-ċens bis-saħħa ta' ċedola ta' depositu u fidi ta' ċens ippreżentata fir-registru ta' din l-Onorabbli Qorti fit-22 ta' Marzu 2016. Fit-termini tal-liġi, għalhekk, illum it-titolu li huma għandom fuq il-fond de quo ma għadux titolu ta' emfitewsi perpetwa, imma *ope legis* gie trasformat f'titolu ta' proprjeta' assoluta. Minn dan isegwi li l-kundizzjonijiet kollha pattwiti fil-kuntratt ta' emfitewsi perpetwa marbuta maċ-ċens ġew reżi inoperattivi bis-saħħa tal-istess liġi. U għaldaqstant kwalsiasi titolu li qabel kien jispetta lill-attriċi sabiex tintavola l-kawża odjerna illum tilef l-effetti kollha tiegħu;
6. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-9 ta' Ġunju 2016 fejn il-kawża thalliet għal-lum għas-sentenza fuq it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti.

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti dwar din l-eċċezzjoni.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża fejn l-attriċi nomine qed tfittex li tiġi xolta l-konċessjoni enfitewtika perpetwa mogħtija fit-30 ta' Ġunju 1957,¹ lil Ganni Calleja, illum mejjet, li kien ir-raġel tal-konvenuta u missier il-konvenuti l-oħra, minhabba allegat ksur ta' ċerti kondizzjonijiet risoluttivi miftehma espressament fil-kuntratt relattiv.

Din is-sentenza *in parte* titratta biss it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti.

Permezz tal-istess eċċezzjoni l-konvenuti qalu li:

"Jidher minn qari tar-rikors guramentat li l-azzjoni attriċi hija bbazata fuq il-premessa li l-artikolu 1519 tal-Kodici Civili ma japplikax għall-kuntratt in kwistjoni semplicement għaliex dak l-artikolu gie emendat fl-1976, u cjoe' wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Dan huwa assolutament skorrett. Jidher carissimu kemm mill-Att XXVII.1976 kif ukoll mid-dibattiti parlamentari li pprecedew dak l-att li l-emendi riportati b'dak l-att legizlattiv lill-Kodici Civili għandhom japplikaw għall-kuntratti ta' emfitewsi kollha, kemm dawok li jigu ppubblikati wara l-promulgazzjoni ta' dak l-att imma wkoll dawok li kienu diga' gew ippublikati qabel."

Fis-seba' paragrafu tar-Rikors Ġuramentat tagħha l-attriċi nomine kienet ippremettiet f'dan ir-rigward li:

"Peress illi l-artiklu 1519 tal-Kapitlu 16 ma japplikax għall-kuntratt in kwistjoni u għal kaz odjern stante illi l-emendi li dahlu fis-sehh fl-1976 u cioe' dsatax-il sena wara l-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt u in ogni caso il-principju ta' pacta sunt servanda għandhom japplikaw għall-kaz in ezami."

L-artikolu 1519 tal-Kodici Civili jaqra hekk:

"(1) Fil-każijiet imsemmija fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, il-padrin dirett jista' fl-istess waqt jitlob il-hall tal-enfitewsi u l-hlas taċ-ċnus magħluqa.

(2) Izda l-qorti tista', f'kull wieħed minn dawn il-każijiet, tagħti lill-konvenut żmien moderat, skont iċ-ċirkostanzi, għall-hlas taċ-ċnus magħluqa, jew għat-tiswijiet meħtieġa, u dak iż-żmien jista', għal raġuni tajba, jiġi mtawwal għal żmien moderat ieħor.

¹ Ara kopja tal-kuntratt, esebita bħala Dok.SS1 mar-Rikors Ġuramentat a fol. 6 – 8 tal-proċess

(3) **Id-disposizzjonijiet tas-subartikoli ta' qabel dan għandhom japplikaw ukoll f'kull każ li fih il-hall tal-kuntratt ikun gie miftiehem espressament għal kwalunkwe raġuni, u għandhom hekk japplikaw ukoll jekk il-ftehim jeskludi l-ghoti ta' xi żmien.**

(4) Ebda haġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li teħtieġ il-hlas ta' xi ċens jew xi somma oħra li ma jkunux dovuti, sew għaliex it-talba għalihom tkun waqgħet bi preskrizzjoni sew għal xi raġuni oħra."

Imbagħad l-artikolu 1524 tal-istess Kodiċi, mportanti ferm għal din il-kwistjoni jistipula li:

"Id-disposizzjonijiet ta' dan it-Titolu għandhom japplikaw għall-kuntratti kollha ta' enfitewsi sew jekk magħmula qabel kemm jekk magħmula wara l-1 ta' Lulju, 1976, barra minn dawk l-enfitewsi li jkunu għalqu qabel l-imsemmija data jew li, qabel dik id-data, ikunu spiċċaw jew ġew maħlula bi ftehim, jew b'sentenzali tkun saret res judicata, jew bis-saħħa ta' ligi; għal dawn l-enfitewsi tal-aħhar, il-ligi li kienet applikabbli fiż-żmien meta għalqu, spiċċaw jew ġew maħlula, għandha safejn ikun meħtieġ, tibqa' tapplika."

Dawn l-artikoli tal-ligi huma ċari u inekwivoċi u ma jhallu l-ebda lok għal interpretazzjoni. Ma kienx hemm għalfejn il-konvenuti jmorru jfittxu fid-dibattiti parlamentari taż-żmien meta kienu qed jiġu diskussi l-emendi tal-1976 għal-ligi tal-enfitewsi biex tinstab it-tifsira tagħhom. Fil-każ in ezami għandna enfitewsi perpetwa, li l-attriċi qed titlob lil din il-qorti biex tholl. Għalhekk, għaladarba li din il-koncessjoni enfitewtika għadha m'għalqitx, la spiċċat u wisq anqas giet xolta bi ftehim, għandhom japplikaw għaliha l-emendi introdotti bl-ATT XXVII tal-1976. F'dan ir-rigward żgur li l-attriċi m'għandhiex raġun.

Fin-Nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-attriċi tagħmel hafna enfasi fuq il-principju legali li *pacta sunt servanda*. Tirreferi wkoll għal diversi deċiżjonijiet tal-qorti tagħna, l-biċċa l-kbira jirreferu għax-xoljiment ta' kirja u mhux ta' enfitewsi, f'dan ir-rigward. Imma ssemmi wkoll sentenza tal-Prim'Awla li applikat il-ġurisprudenza fir-rigward ta' xoljiment ta' kirja minhabba ksur ta' xi patt risoluttiv espress fil-ftehim anke għal ksur ta' patt simili f'kuntratt ta' enfitewsi.² Bir-rispett kollu, fil-fehma ta' din il-Qorti, dik id-deċiżjoni kienet żbaljata, għax kif rajna fl-artikolu 1519 hawn fuq ċitat, is-sub-inciż (3) tiegħu jispeċifika li : **"id-disposizzjonijiet tas-subartikoli ta' qabel dan għandhom japplikaw ukoll f'kull każ li fih il-hall tal-kuntratt ikun gie miftiehem espressament għal kwalunkwe raġuni..."**³

² Malta Industrial Parks Limited vs Grazie Auto Care Company Limited: 29.09.2011

³ Enfasi ta' din il-qorti

Dwar il-kwistjoni mqajjma fin-Nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi li dawn l-emendi jistgħu ikunu anti-kostituzzjonali għax jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta', filwaqt illi tinnota li għa kien hemm deċiżjonijiet tal-qrati tagħna li ddikjaraw l-artikolu 1524 tal-Kap. 16 null,⁴ madankollu, in konformita' ma' dak li ddeċidiet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-31 ta' Ottubru 2014 fil-kawża: "Emanuel Portelli vs Estelle Azzopardi) (ċitaz. nru. 29/1997 pendent quddiem din il-Qorti wkoll), fis-sens li deċiżjoni kostituzzjonali li tiddikjara li liġi tikser xi dritt protett mill-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem tapplika biss *inter partes* u mhux *erga omnes*, din il-Qorti hija kostretta li tibqa' tapplika l-liġi kif inhi, sakemm din ma tinbidilx jew tiġi dikjarata nulla f'kawża konstituzzjonali speċifika li fiha jkun nvoluti l-istess partijiet.

Għaldaqstant, u peress li dak li ntqal fit-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti huwa korrett, tilqa' l-istess eċċezzjoni u thalli l-kawża għall-kontinwazzjoni.

L-ispejjeż jibqgħu riservati.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Registratur

Vera Kopja

Għar-Registratur

26.10.2016 – Sup13.2016 – Suor Greeter Elsa pro et noe vs Calleja Mary et
2018

⁴ E.z. Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) Tempesta Limited et vs Il-Prim'Ministru et 13.04.1999