QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 32

Rikors numru 13/16/1 BS

Suor Elsa Greeter f'isem u għan-nom tal-Komunità ta' Għawdex tas-Sorijiet Salezjani "Figlie di Marie Ausiliatrice", Salesian Sisters

v.

Mary Calleja, Reuben Calleja u John Calleja

Preliminari:

1. Dan il-każ jirrigwarda kuntratt li sar fl-1957 li permezz tiegħu Olimpia Bondi kkonċediet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lil Ganni Calleja parti minn lok ta' djar numru 20, Triq it-Tiġrija, Victoria, Għawdex, għaċ-ċens ta' £110 fis-sena.

2. L-attriċi *pro et nomine*, eredi ta' Olimpia (li mietet fl-2009) intavolat din il-kawża kontra l-konvenuti Calleja, eredi ta' Ganni Calleja (li miet fl-1992) fejn talbet lill-Qorti tiddikjara li ġew miksura l-kundizzjoniijiet enfitewtiċi naxxenti mill-kuntratt tal-1957 meta l-fond ġie abbandunat u traskurat, u biex konsegwentement tiddikjara l-konċessjoni enfitewtika xolta, tordna lill-konvenuti jiżgombraw mill-fond, u taħtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv.

3. Permezz ta' sentenza parzjali mogħtija fis-26 ta' Ottubru, 2016, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali[1], laqgħet it-tieni eċċezzjoni u affermat li l-Art. 1519 tal-Kap 16 kif emendat bl-Att XXVII tal-1976 japplika għall-kuntratt in kwistjoni.

4. Permezz ta' sentenza finali mogħtija fid-29 ta' April, 2022, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali[2], irriteniet li ladarba s-sentenza tas-26 ta' Ottubru, 2016, ma ġietx appellata illum tikkostitwixxi ġudikat, u żiedet tgħid li taqbel mal-Qorti, diversament preseduta, li l-Artikolu 1519 huwa applikabbli. In oltre kkunsidrat li meta l-konvenuti fdew iċ-ċens (wara li ġie ppreżentat ir-rikors promutur) l-atturi mhux talli ma baqagħlhomx interess fil-kawża talli tilfu d-dritt li jitolbu x-xoljiment tal-konċessjoni enfitewtika u l-konsegwenti żgumbrament tal-konvenuti mill-proprjetà li fuqha llum igawdu titolu ta' proprjetà. Għalhekk

[1] Maġistrat Paul Coppini
[2] Maġistrat Brigitte Sultana

ċaħdet it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontrihom.

5. L-atturi ħassewhom aggravati bl-imsemmija żewġ sentenzi u talbu lil din il-Qorti:

> *"…..jogħġobha tvarja s-sentenza in parte mogħtija fis-26 ta' Ottubru 2016 u s-sentenza tad-29 ta' April 2022 tal-Qorti tal-Maġistrati ta' Għawdex, Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, fl-ismijiet premessi billi tirrevoka s-sentenzi mogħtija in kwantu dawn ċaħdu t-talbiet tal-attriċi u tilqa' l-aggravji u t-talbiet attriċi. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati".*

6. Għal intendiment aħjar ta' dawn l-appelli din il-Qorti qiegħda tirriproduċi partijiet rilevanti mis-sentenzi appellati.

7. **Mis-sentenza parzjali tas-26 ta' Ottubru, 2016:**

> "Illi din hija kawża fejn l-attriċi nomine qed tfittex li tiġi xolta l-konċessjoni enfitewtika perpetwa mogħtija fit-30 ta' Ġunju 1957,[3] lil Ganni Calleja, illum mejjet, li kien ir-raġel tal-konvenuta u missier il-konvenuti l-oħra, minħabba 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 attrici hija bbazata fuq il-premessa li l-artikolu 1519 tal-Kodici Civili ma japplikax ghall-kuntratt in kwistjoni semplicement ghaliex 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 ghall-kuntratti ta' emfitewsi kollha, kemm dawk li jigu ppubblikati wara l-promulgazzjoni ta' dak l-att imma wkoll dawk li kienu diga' gew ippublikati qabel."*
>
> Fis-seba' paragrafu tar-Rikors Ġuramentat tagħha l-attriċi nomine kienet ippremettiet f'dan ir-rigward li:

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

> *"Peress illi l-artiklu 1519 tal-Kapitlu 16 ma japplikax ghall-kuntratt in kwistjoni u ghal 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 ghandhom japplikaw ghall-kaz in ezami."*

L-artikolu 1519 tal-Kodiċi Ċivili jaqra hekk:

> *"(1) Fil-każijiet imsemmija fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, il-padrun dirett jista' fl-istess waqt jitlob il-ħall tal-enfitewsi u l-ħlas taċ-ċnus magħluqa.*
>
> *(2) Iżda l-qorti tista', f'kull wieħed minn dawn il-każijiet, tagħti lill-konvenut żmien moderat, skont iċ-ċirkostanzi, għall-ħlas taċ-ċnus magħluqa, jew għat-tiswijiet meħtieġa, u dak iż-żmien jista', għal raġuni tajba, jiġi mtawwal għal żmien moderat ieħor.*
>
> *(3) Id-disposizzjonijiet tas-subartikoli ta' qabel dan għandhom japplikaw ukoll f'kull każ li fih il-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament għal kwalunkwe raġuni, u għandhom hekk japplikaw ukoll jekk il-ftehim jeskludi l-għoti ta' xi żmien.*
>
> *(4) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li teħtieġ il-ħlas 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, importanti 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' liġi; għal dawn l-enfitewsi tal-aħħar, il-liġi li kienet applikabbli fiż-żmien meta għalqu, spiċċaw jew ġew maħlula, għandha safejn ikun meħtieġ, tibqa' tapplika."*

Dawn l-artikoli tal-liġi huma ċari u inekwivoċi u ma jħallu 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-liġi tal-enfitewsi biex tinstab it-tifsira tagħhom. Fil-każ in eżami għandna enfitewsi perpetwa, li l-attriċi qed titlob lil din il-qorti biex tħoll. Għalhekk, ġialadarba li din il-konċessjoni enfitewtika għadha m'għalqitx, la spiċċat u wisq anqas ġiet 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' sottomissjonijet tagħha l-attriċi tagħmel ħafna enfasi fuq il-prinċipju legali li *pacta sunt servanda*. Tirreferi wkoll għal diversi deċiżjonijiet tal-qrati 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 minħabba ksur ta' xi patt risoluttiv espress fil-ftehim anke għal ksur ta' patt simili f'kuntratt ta' enfitewsi.[4] 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-inċiż (3) tiegħu jispeċifika li : "*id-disposizzjonijiet tas-subartikoli ta' qabel dan ghandhom japplikaw ukoll f'kull kaz li fih il-hall tal-kuntratt* ***ikun gie miftiehem espressament ghal kwalunkwe raguni...'***[5]

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 ġia kien hemm deċiżjonijiet tal-qrati tagħna li ddikjaraw l-artikolu 1524 tal-Kap. 16 null,[6] 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 pendenti 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 konstituzzjoniali speċifika li fiha jkunu nvoluti l-istess partijiet.

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

L-ispejjeż jibqgħu riservati."

8. Mis-sentenza finali tad-29 ta' April, 2022:

"Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Suor Elsa Greeter f'isem u għan-nom tal-Komunità ta' Għawdex tas-Sorijiet Sależjani "Figlie di Maria Ausiliatrice li jiffurmaw parti milll-Kongregazzjoni li l-"Casa Madre" tagħha tinsab imwaqqfa f'numru wieħed u tmenin (81) via Dell'Ateneo Salesiano, Ruma, l-Italja illi eċċepew illi:

1. Premess illi permezz ta' kuntratt tat-tletin (30) ta' Ġunju tal-elf disa' mija u sebgħa u ħamsin (1957), fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci, 2 liema kuntratt huwa hawn anness u mmarkat Dok SS1, Olimpia Bondi, tat u kkonċediet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lil Ganni 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 oħra li sa jibqgħu propjrital assenjanti

[4] Malta Industrial Parks Limited vs Grazie Auto Care Company Limited: 29.09.2011
[5] Enfasi ta' din il-qorti
[6] E.z. Prim' Awla (sede Kostituzzjonali) Tempesta Limited et vs Il-Prim Ministru et 13.04.1999

l-waħda minn dawn l-kmamar għandha tieqa għat-triq u l-oħra għandha tieqa għal-bitħa, biċċa mill-bitħa biswit u tal-istess wisa’ tal-kmamar, il-biċċa tal-ġnien li tinsab wara l-imsemmija kmamar li testendi ruħha għal madwar mija u tnejn u tmenin pied bil-wisa' ta' ħmistax-il pied mill-ħajt tal-ġnien illum mikri lis-sinjorini Masini u biċċa ġnien oħra minn naħa ta' wara ta' circa erba’ u erbgħin pied (44) wisa' u circa mija u ħamsa u tletin pied (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 piż, peress illi r-rispettiva rata ta' piż universitizju kif miftiehem bejn il-partijiet ser tibqa' titħallas mil-konċedenta;

2. Premess illi fl-istess kuntratt, Dok SS1, il-partijiet stabbilew li ċ-ċens kellu jkun ta' mija u għaxar liri Sterlini (£110) fis-sena, li jkunu jitħallsu b’lura u kkondizzjonaw tali konċessjoni għal numru ta' pattijiet u kondizzjonijiet fosthom li ‘fil-kaz illi jittraskura l-fond konċess u ma jagħmilx il-bżonnijiet, allura u f'kull wieħed minn dawna l-każi, l-konċedenti jkollha dritt tħoll dina l-konċessjoni u dan mingħajr preġudizzju għad-dritt tagħha li titħallas taċ-ċens allura dovut u tar-rifużjoni tad-danni.';

3. Premess illi fiż-żmien tal-konċessjoni Ganni Calleja kien miżżewweġ u dan kif jidher miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat Dok SS2 u allura nofs id-drittijiet konċessi jappartjenu lil martu l-konvenuta Mary Calleja;

4. Premess illi l-istess Ganni Calleja miet fl-ewwel (1) ta' Diċembru tal-elf disa’ mija u tnejn u disgħin (1992), u dan skont iċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat Dok SS3 u ħalla bħala werrieta lil konvenuti l-oħra u ċjoè lil uliedu John u Rueben Calleja u dan kif jidher mir-riċerki hawa annessi u mmarkat Dok SS4;

5. Premess illi Olimpia Bondi mietet fis-sitta (6) ta' April elfejn u disgħa (2009), u dan skont iċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat Dok SS5 u ħalliet bħala werrieta lis-Sorijiet Salesjani "Figlie di Maria Ausiliatrice li jiffurmaw parti mill-Kongregazzjoni li “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 SS6;

6. Premess illi l-konvenuti, jew min minnhom, naqsu milli jonoraw dan l-obbligu, naxxenti mil-istess kuntratt ta' konċessioni enfitewtika stante illi l-fond hekk konċess huwa fi stat ta' abbandun totali wara li inħaraq 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 SS7 – SS14;

7. Premess illi l-Artiklu 1519 tal-Kapitlu 16 ma japplikax għal-kuntratt in kwistjoni u għal każ odjern stante illi l-emendi daħħlu fis-

seħħ fl-1976 u ċjoè dsatax-il sena wara l-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt u in ogni caso il-prinċipji ta' *pacta sunt servanda* għandhom japplikaw għall-każ in eżami;

8. Illi minkejja li ġew debitament interpellati sabiex jottempraw ruħhom mal-kundizzjonijiet enfitewtiċi u dan anke permezz ta' ittra uffiċjali, kopja legali ta' liema tiasab annessa u mmarkata Dok SS15, il-konvenuti għażlu li jibqgħu inadempjenti u anzi rritenew li ma kienu obbligati jagħmlu xejn permezz tal-ittra risponsiva hawn annessa u mmarkata Dok SS 16, l-attriċi kienet kostretta li tagħmel din il-kawża;

Talbu lil dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti kisru l-kundizzjonijiet enfitewtiċi naxxenti mill-kuntratt tat-tletin (30) ta' Ġunju tal-elf disa' mija u sebgħa u ħamsin (1957), fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci meta abbandunaw u traskuraw il-fond lilhom konċess;

2. Tiddikjara xolta l-konċessjoni emfitewtika maħluqa permezz tal-kuntratt tat-tletin (30) ta' Ġunju tal-elf disa' mija u sebgħa u ħamsin (1957), bl-effett li l-fond oriġinarjament konċess lil Ganni Calleja u kwalunkwe ameljoramenti jirrivertu lil eredi ta' Olimpia Bondi u ċjoè 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 attur ibiddlu is-serratura eżistenti;

4. Taħtar Nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv fil-ħin data u lok li jogħġobha tagħżel din il-Qorti Onorabbli, u bil-ħatra ta' kuraturi sabiex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċi fuq l-istess att;

5. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li huma minn issa inġunti in subizzjoni.

Bir-riserva għal-azzjoni tad-danni."

Rat ir-risposta tal-konvenuti illi eċċepew illi:

1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha 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 inkwistjoni sempliċement għaliex dak l-Artikolu ġie emendat f-1976, u ċjoè 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 leġiżlattiv 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 digà gew ippubblikati qabel.

3. Illi għaldaqstant, anki jekk, għall-grazzja tal-argument biss, jirriżulta li fattwalment l-attriċi għandha xi raġun fuq liema tibbaża l pretensjonijiet tagħha, din l-Onorabbli Qorti hija marbuta bil-liġi li takkorda lill-esponenti żmien moderat skont iċ-ċirkustanzi sabiex hija twettaq it-tiswijiet meħtieġa fil-proprjetà emfitewtika.

4. Illi fit-tieni lok, fattwalment, l-attrici 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-għomor u kien bil-konoxxenza, konsapevolezza u adeżjoni tagħha li għal kważi għoxrin sena sħaħ qabel mewtha, il-fond tħalla fl-istat li fih jinsab illum. Mhux hekk biss, imma l-Konfraternità attriċi nnifisha aċċettat dan l-istat ta' fatt għal ħames snin oħra wara l-mewt ta' Olympia Bondi; tant li matul dan il-perjodu, hija aċċettat regolarment u mingħajr ebda lment il-ħlas taċ-ċens mingħand l-esponenti. Kien biss fl-2014 li l-attriċi qajmet għall-ewwel u unika darba qabel il-preżentata ta' dan ir-rikors maħluf l-ilment dwar l-istat li fih qiegħed jinżamm il fond;

5. Illi di più, l-esponenti jissenjalaw li llum, in eżerċizzju tad-dritt mogħti lilhom bis-saħħa tal-artikolu 1501 tal-Kodiċi Ċivili, huma rridimew iċ-ċens bis-saħħa ta' ċedola ta' depositu u fidi ta' ċens ippreżentata fir-reġistru ta' din l-Onorabbli Qorti fit-22 ta' Marzu 2016. Fit-termini tal-liġi, għalhekk, illum it-titolu li huma għandhom fuq il-fond de quo ma għadux titolu ta' emfitewsi perpetwa, imma ope legis ġie trasformat f'titolu ta' proprjetà 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 illi fis-seduta tad-9 ta' Ġunju 2016 il-Qorti kif dakinhar preseduta ħalliet il-kawża għas-sentenza in parte limitatament dwar it-tieni eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti; Rat illi b'sentenza in parte tas-26 ta' Ottubru 2016 din il-Qorti kif dak inhar preseduta laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti u ħalliet il-kawża għall-kontinwazzjoni;

Rat illi l-Qorti kif diversament preseduta żammet aċċess fuq il-post nhar is-6 t'Ottubru 2020;

Rat illi l-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif preseduta b'ordni tal-Prim'Imħallef tal-5 ta' Marzu 2021;

Rat il-verbal tal-aċċess;

Rat illi b'digiret tal-5 ta' Novembru 2021 il-Qorti ordnat li jinżamm aċċess fuq il-post nhar it-28 ta' Jannar 2021;

Rat il-verbal tal-aċċess;

Rat l-atti kollha u d-dokumenti esebiti;

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum bil-fakoltà li l-partijiet iressqu noti ta' sottomissjonijiet finali;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

Ikkunsidrat:

Permezz tal-azzjoni odjerna, l-attriċi nomine qiegħda tfittex illi tiġi xolta l-konċessjoni enfitewtika perpetwa li bis-saħħa ta' kuntratt tat-30 ta' Ġunju 1957 fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci, ġiet mogħtija minn Olimpia Bondi favur Ganni Calleja. Ix-xoljiment tal-konċessjoni enfitewtika qiegħed jintalab minħabba allegat ksur ta' kundizzjonijiet espressament pattwiti fuq l-att tal-konċessjoni.

…omissis…

L-għan tal-proċeduri odjerni huwa li tinħall il-konċessjoni enfitewtika inkwantu d-direttarji qegħdin isostnu li seħħ ksur tal-obbligi legali da parti tal-utilisti. Fuq il-kuntratt t'enfitewsi tat-30 ta' Ġunju 1957 il-partijiet qablu u ftehmu illi:

> *"fil-każ li jittraskura l-fond u ma jagħmilx il-bżonnijiet, allura f'kull wieħed minn dawna l-każi, l-konċedenti jkollha dritt tħoll dina l-konċessjoni u dan mingħajr preġudizzju għad-dritt tagħha li titħallas taċ-ċens allura dovut u tar-rifużjoni tad-danni."*

Għal dak illi jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' dritt li jolqtu l-każ ta' llum, il-Qorti tqis illi fl-ewwel lok trid tistħarreġ il-kwistjoni tal-allegati ħsarat fil-proprjetà u min huwa responsabbli għal dan. Sussegwentement il-Qorti trid tqis jekk dan l-istat tal-proprjetà jikkostitwix ksur tal-obbligazzjonijiet kontrattwali. Finalment, il-Qorti trid tara jekk jekk dan il-ksur huwiex suffiċjenti sabiex iwassal għax-xoljiment tal-kuntratt enfitewtiku u l-konsegwenti żgumbrament tal-enfitewti mill-fond.

Mhuwiex kontestat illi l-proprjetà ġġarfet konsegwenza ta' aċċident li seħħ fis-sena 1990 meta l-binja inħakmet min-nirien. Il-padruni diretti qegħdin jilmentaw mill-fatt illi l-binja llum tinsab fi stat ta' abbandun u kif iżidu jgħidu fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom il-proprjetà tinsab fi stat ta' '*non użu'* u '*stat delapidat'* "*tant li kważi kawżi s-sit ġie ridott għal għalqa selvaġġa."*

Tajjeb jingħad illi f'dan il-każ ma kienx hemm ħatra ta' perit tekniku sabiex jeżamina s-sit. Madanakollu, l-Qorti kellha l-opportunità li taċċedi personalment fuq is-sit in kwistjoni u rat b'għajnejha l-istat li fih tinsab il-proprjetà llum. Jidher evidenti li l-post mhuwiex jintuża u llum jidher li huwa art vojta u mhux maħduma.

Din il-Qorti tirrileva illi wieħed mill-obbligi tal-enfitewta huwa dak illi jieħu ħsieb il-fond lilu konċess. L-Artikolu 1505 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi:

> *"Iċ-ċenswalist għandu **jżomm**, u fiż-żmien li jmiss, irodd il-fond, **fi stat tajjeb**." (enfasi miżjuda)*

Fit-termini tal-Artikolu 1507 tal-Kodiċi, jitnissel it-tieni obbligu taċ-ċenswalist illi "*jesegwixxi kull obbligu li skont il-liġi għandhom is-sidien ta' bini jew ta' artijiet*" b'dan illi "*jekk għall-esekuzzjoni ta' dan l-obbligu tkun meħtieġa spiża kbira, u l-enfitewsi tkun għal żmien, il-qorti tista', fuq talba taċ-ċenswalist, iġġiegħel lill-padrun dirett joħroġ sehem minn din l-ispiża, skont ma jkunu l-pattijiet tal-enfitewsi, iż-żmien li jkun baqa' biex tispiċċa, is-somma taċ-ċens, u ċirkostanzi oħra tal-każ.*"

Fil-qafas ta' dak illi jipprovdu l-Artikoli 1505 u 1507 tal-Kap 16 l-enfitewta għandu l-obbligu illi għaż-żmien kollu tal-konċessjoni jindokra l-fond bħala *bonus pater familias.*

Minn dawn id-dispożizzjonijiet jitwieled ukoll il-jedd tal-padrun dirett li fil-kors tal-enfitewsi jieħu passi ġudizzjarji fil-konfront tal-enfitewta sabiex l-utilista jiġi mġiegħel iwettaq ix-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex tiġi evitata deterjorazzjoni ulterjuri tal-fond.

…omissis…

Jidher illi l-azzjoni attriċi hija impernjata fuq l-Artikoli 1518 u 1519 tal-Kodiċi Ċivili liema disposizzjonijiet jipprovdu:

> *"(1) Il-padrun dirett jista' wkoll jitlob li jholl l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti, kif ukoll it-tiswija tal-hsarat, jekk il-fond ikun tgharraq hafna, u ċ-ċenswalist ma jippruvax li dan gara minghajr htija tieghu jew tan-nies imsemmijin fl-artikolu 1516.*
>
> "(2) Dan jghodd ukoll jekk it-taghrieq ikun gara fil-miljoramenti mibnija fil-fond" (enfasi miżjuda)

1519. (1) Fil-każijiet imsemmija fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, il-padrun dirett jista' fl-istess waqt jitlob il-ħall tal-enfitewsi u l-ħlas taċ-ċnus magħluqa.

(2) Iżda l-qorti tista', f'kull wieħed minn dawn il-każijiet, tagħti lill-konvenut żmien moderat, skont iċ-ċirkostanzi, għall-ħlas taċ-ċnus magħluqa, jew għattiswijiet meħtieġa, u dak iż-żmien jista', għal raġuni

tajba, jiġi mtawwal għal żmien moderat ieħor.

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

(4) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li teħtieġ il-ħlas 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.

Għal dak illi huwa tgħarrieq tal-proprjetà, huwa notevoli l-użu tal-kelma ***ħafna*** wara l-kelma ***tgħarraq***. Il-leġislatur jidher illi ried jagħmilha ċara li mhux kull tgħarrieq għandu jwassal għad-dekadenza iżda huwa biss dak it-tgħarrieq illi jkun ta' ċertu gravità li jista' jwassal għat-terminazzjoni tal-enfitewsi. Madanakollu, bis-saħħa tas-subinċiż tnejn tal-Artikolu 1519 il-leġislatur ħalla fid-diskrezzjoni tal-Qorti sabiex wara li tevalwa ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ partikolari tgħaddi jew sabiex ixxolji l-kuntratt altrimenti sabiex tiffissa terminu perentorju entru liema l-enfitewta jkun obbligat iwettaq dawk ix-xogħlijiet kollha ta' tiswija tal-post.

Fil-każ in diżamina jidher illi l-partijiet irregolaw espressament l-obbligu tal-enfitewta illi ma jittraskurax il-fond u li jagħmel fih il-bżonnijiet. L-att fih innifsu ma fih ebda definizzjoni ta' dak illi l-partijiet riedu jfissru bih meta użaw il-kelma "*bżonnijiet"* u għalhekk mhux magħruf jekk l-intenzjoni tal-partijiet kinitx fis-sens illi l-enfitewta jkun responsabbli kemm għal xogħlijiet u spejjeż ordinarji kif ukoll għal dawk straordinaji. Madanakollu, minn qari akkurat tal-Artikolu 1507 huwa evidenti illi l-leġislatur ħoloq distinzjoni li tapplika biss fil-każ ta' enfitewsi temporanja. Dan ifisser illi fejn si tratta minn enfitewsi perpetwa bħal ma' hija dik tal-każ in diżamina, l-enfitewta huwa responsabbli għax-xogħlijiet kollha meħtieġa fil-proprjetà tkun xi tkun in-natura tagħhom.

Fid-dawl tal-kostatazzjonijiet illi saru, il-Qorti tqis illi l-ħsarat li ġraw fil-post kienu konsegwenzjali għan-nirien li ħakmu l-proprjetà. Il-konvenuti xehdu u fissru li wara l-inċident huma ħadu ħsieb inaddfu l-post billi jneħħu minnu l-partijiet maħruqa u perikolużi. Spjegaw ukoll li baqgħu regolarment jaraw li jinqata l-ħaxix li beda jikber fil-post. Huwa minnu li l-binja kif oriġinarjament konċessa lil Ganni Calleja m'għadhiex hemm fl-intier tagħha għaliex iġġarrfet bin-nirien u l-konvenuti ma reġgħux bnewha. Jidher ukoll però li l-konvenuti ffaċċjaw diffikultajiet ekonomiċi wara l-inċident b'tant illi l-finanzi li kellhom ma kinux biżżejjed sabiex jerġgħu jibnuha anki għaliex konsegwenza tan-nirien tilfu dak kollu li kellhom, dan apparti l-fatt li n-nirien ikkawżaw ħsarat fi proprjetajiet adjaċenti għal liema spejjeż kellhom jagħmlu tajjeb il-konvenuti. Il-Qorti tqis illi l-qagħda finanzjarja mwiergħa li setgħu ġew fiha l-konvenuti ma teżonerahhomx mill-obbligazzjonijiet tagħhom kif pattwiti fuq il-kuntratt ta' enfitewsi.

Il-pern tal-kwistjoni huwa jekk tirriżultax il-prova ta' dak allegat mill-attriċi nomine u ċjoè li l-konvenuti abbandunaw u traskuraw il-proprjetà lilhom konċessa. Minn eżami tal-atti kif ukoll mill-kostatazzjonijiet li l-Qorti għamlet meta aċċediet fuq il-post, jidher illi mhuwiex minnu li l-fond ġie abbandunat. Huwa fatt illi l-post illum tilef id-destinazzjoni li kellu fiż-żmien li ngħatat il-konċessjoni b'tant illi flok proprjetà li tintuża għan-negozju llum hemm għalqa vojta. Hija l-fehma tal-Qorti li għalkemm il-fond mhuwiex jintuża lanqas ma jista jingħad li huwa traskurat għaliex minn dak illi rat il-Qorti waqt l-aċċess, jidher illi l-konvenuti qegħdin jieħdu ħsieb il-post fil-limiti ta' dak li huwa possibbli fiċ-ċirkostanzi.

Fil-każ tal-lum, minn qari tal-premessi u t-talbiet li jsegwu, jidher evidenti li l-attriċi nomine mhijiex qiegħda tfittex illi ssir il-manutenzjoni tal-post. Trid biss illi l-konvenuti jiġu ordnati jiżgumbraw mill-proprjetà sabiex il-proprjetà tirritorna lura f'idejha. F'dan ir-rigward laqgħet billi ġa fir-rikors promotur ippremettiet illi għal dan il-każ m'għandux japplika d-dispost tal-Artikolu 1519 tal-Kodiċi Ċivili. Din il-kwistjoni diġà ġiet deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta b'sentenza in parte tas-26 t'Ottubru 2016 fejn wara li ċċitat l-Artikolu 1519 il-Qorti kompliet tgħid hekk:

…omissis…

Din is-sentenza ma ġietx appellata u llum tikkostitwixxi ġudikat. Huwa għalhekk għal kollox inutli għall-attriċi nomine li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha reġgħet issollevat il-kwistjoni tal-applikabilità o meno tal-Artikolu 1519 għall-każ tal-lum. Apparti l-fatt li kif diġà ngħad din il-kwistjoni ormai hija sorvolota, it-test tal-Artikolu 1524 huwa kristallin. Din il-Qorti kif komposta taqbel perfettament ma' dak illi ngħad minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Ottubru 2016 u bħal dik il-Qorti, din il-Qorti tqis illi l-Artikolu 1519 huwa applikabbli għall-każ in diżamina.

Aspett ieħor illi jrid jiġi kkunsidrat minn din il-Qorti huwa illi din il-kawża jeħtieġ tiġi inkwadrata fir-realtà ġuridika li nħolqot wara li l-konvenuti nqdew bid-dritt lilhom konċess fit-termini tal-Artikolu 1501 tal-Kodiċi Ċivili u fdew iċ-ċens impost mill-awturi tal-atturi fuq il-proprjetà de quo.

Minn ħarsa lejn il-kronoloġija dwar kif żvolġew il-fatti jidher illi l-proprjetà ħadet in-nar fis-sena 1990. L-attriċi pro et noe u l-awtriċi tagħhom fit-titolu baqgħu jaċċettaw il-kera inkondizzjonatament sas-sena 2013. Mis-sena 2014 iċ-ċens beda jiġi depożitat il-Qorti. B'ittra uffiċjali numru 531/14 tas-7 ta' Ottubru 2014 l-attriċi nomine interpellat lill-konvenuti sabiex jiżgumbraw mill-proprjetà stante li għal numru ta' snin ħallew il-proprjetà fi stat ta' manutenzjoni ħażin ħafna u abbandunat. Il-pretensjonijiet tal-attriċi nomine ġew respinti mill-konvenuti permezz ta' ittra uffiċjali responsiva tat-13 ta' Ottubru 2014. In segwitu għal dan l-iskambju ta' ittri uffiċjali l-partijiet baqgħu passivi

sakemm b'rikors ġuramentat tad-19 ta' Frar 2016 l-attriċi nomine intavolat il-proċeduri odjerni. Minn eżami tal-atti jidher illi b'digriet tal-24 ta' Frar 2016 din il-Qorti kif dakinhar preseduta appuntat ir-rikors għas-smigħ u ordnat in-notifika tal-istess lill-konvenuti li jirriżulta li ġew notifikiati bl-atti fil-11 ta' Marzu 2016. Jirriżulta wkoll l-konvenuti fdew iċ-ċens permezz ta' ċedola ta' depożitu datata 22 ta' Marzu 2016 u fl-24 ta' Marzu 2016 intavolaw ir-risposta ġuramentata tagħhom bi tweġiba għat-talbiet attriċi. Għal din il-Qorti huwa aktar minn ovvju li l-konvenuti fdew iċ-ċens unikament bl-iskop li jinnewtralizzaw it-talbiet attriċi stante illi bil-fidi taċ-ċens inbidlet kompletament ir-relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet. Irid jingħad illi l-ammont depożitat il-Qorti baqa' ma ġiex żbankat għaliex l-attriċi nomine u l-Madre tal-Komunità Suor Stella Spiteri xehdu li lanqas biss kienu jafu li ċ-ċens kien infeda. Il-Qorti ma tistax tistabbilixxi jekk huwiex minnu illi l-attriċi nomine kinitx edotta minn dan il-fatt għaliex waqt illi fl-atti hemm kopja legali taċ-ċedola tad-depożitu, fuq din il-kopja ma hemmx riferta dwar in-notifika. In ogni każ, bħala fatt, il-konvenuti fdew iċ-ċens wara li ġie ntavolat ir-rikors promotur.

Għalkemm jirriżulta illi l-attriċi nomine invokaw id-drittijiet tagħhom qua padruni diretti waqt illi kienet għada fis-seħħ il-konċessjoni taħt titolu ta' enfitewsi perpetwa, tqum il-kwistjoni dwar jekk una volta illi 20 ssubentra rapport kontrattwali differenti, jistax il-padrun dirett jeżerċita d-drittijiet tiegħu li jitlob ix-xoljiment tar-rapport kontrattwali u l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond de quo.

Mal-fidi taċ-ċens l-utile dominju perpewtu li sa dak inhar kienu jgawdu l-konvenuti ġie mwaħħad mad-dirett dominju perpetwu b'tant illi l-konvenuti saru proprjetarji assoluti tal-proprjetà. Irid għalhekk jiġi stabbilit x'kien l-effett tal-fidi taċ-ċens fuq il-kondizzjonijiet imposti mid-direttarju fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika perpetwa u jekk konsegwenzjalment għall-fidi dak illi qabel kien id-direttarju kienx għad baqgħalu nteress fil-proprjetà minnu konċessa. Dan il-punt ġie awtorevolment trattat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Joseph G Coliero nomine vs Maria Felicita Cremona** deċiża fl-14 t'ottubru 1987 fejn ingħad illi "*għalkemm isir il-fidi taċ-ċens fil-bejgh, il-koncedent li jkun irrizerva favur tieghu drittijiet li ghandhom fihom element ta' proprjetà, dawn jibqgħu veljanti nonostante l-fidi taċ-ċens*." Dan il-prinċipju ġie ribadit fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 t'Ottubru 2000 fl-ismijiet **Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Carmelo Caruana & Co. Ltd. et.** F'din l-aħħar sentenza appena ċitata l-Qorti osservat li kien jinkombi li jsir eżami tal-kuntratt sabiex jiġi stabbilit jekk il-konċedent għamilx riżervi ta' din ix-xorta fil-kuntratt t'enfitewsi. Il-Qorti kompliet tgħid hekk:

> *"Li kellu allura jiġi eluċidat biex is-sitwazzjoni tiġi aktar kristallizzata kien "x'kienu jfissru l-kliem elementi ta' proprjetà magħmula favur il-konċedent". ... Fil-fehma ta' din il-Qorti dawn "l-elementi ta' proprjetà ma setgħux ikunu ħlief drittijiet illi dak li qabel kien direttarju seta' jivvanta in rem fuq l-immobbli. Drittijiet li kienu inerenti mal-fond u ma kienux allura jirrelataw unikament mal-persuna tiegħu. Jiġifieri d-dritt*

> *ta' azzjoni fih innifsu kellu jkun fih elementi ta' proprjetà fir-rigward ta' dak li ġie dikjarat u miftiehem bejn il-kontraenti dwar id-destinazzjoniu l-użu tal-fond oriġinarjmanet konċess in enfitewsi."*

Minn qari tal-kuntratt t'enfitewsi temporanja ma jirriżultax illi Olimpia Bondi u ċjoè d-direttarja oriġinali rriżervat għaliha drittijiet in rem fuq l-immobbli konċess lill-enfitewta. Dan ifisser illi mal-fidi taċ-ċens l-attriċi nomine ma kienx għad fadlilha aktar interess fil-proprjetà.

Magħmulha dawn il-kunsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt, tenut kont tal-kambjament importanti fir-relazzjoni kontrattwali u tal-konsegwenzi li din ġabet magħha, l-Qorti tqis illi llum il-ġurnata l-attriċi nomine mhux talli m'għadx għandha interess, talli saħansitra tilfet id-dritt illi titlob id-dekadenza u l-ħall tal-konċessjoni u l-konsegwenti żgumbrament tal-konvenuti mill-proprjetà li fuqha llum igawdu titolu ta' proprjetà.

Decide

Għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-bqija tat-talbiet u l-eċċezzjonijiet li ma kienux deċiżi permezz tas-sentenza tas-26 t'Ottubru 2016 billi tiċħad it-talbiet kollha fl-intier tagħhom.

Tordna li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu mill-attriċi nomine."

<u>RIKORS TAL-APPELL tal-attriċi *pro et nomine* (27.05.2022):</u>

9. L-aggravji tal-attriċi appellanti *pro et nomine* huma s-segwenti:

(i) **<u>L-ewwel aggravju</u>**

– il-fond kien traskurat

Tenfasizza li l-intimati ma onorawx l-obbligi assunti minnhom permezz tal-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika tat-30 ta' Ġunju, 1957, ossia li ma jittraskurawx il-fond u li jagħmlu l-bżonnijiet kollha fih. Taċċenna għall-fatt li l-fond huwa mġarraf peress li saret ħsara estensiva fih u li ma kinitx

korretta l-Ewwel Qorti meta qalet li "*lanqas ma jista' jingħad li huwa traskurat*". *Invece* targumenta li tant huwa traskurat, li l-maħżen ġie ridott għal għalqa. In oltre taċċenna għall-fatt li mhux qed isiru t-tiswijiet u bżonnijiet lanqas remotament u li għalhekk kellu jkun ċar għall-Ewwel Qorti li tikkonkludi li l-konvenuti naqsu mill-obbligi assunti minnhom.

(ii) **<u>It-tieni aggravju</u>**

– il-fidi taċ-ċens ma jaffettwax kundizzjonijiet in rem

L-attriċi appellanti *pro et nomine* tgħid li għalkemm mhux ikkontestat li ġiet ippreżentata ċedola ta' depożitu ta' fidi taċ-ċens irid jiġi sottolinejat:

(a) li l-fidi sar wara li nbdew il-proċeduri,

(b) li huma qatt ma ġabru jew aċċettaw is-somma depożitata, u

(c) li lanqas hemm prova tan-notifika tal-istess ċedola.

Issostni li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonkludiet li bil-fidi taċ-ċens hija tilfet l-interess u d-dritt li titlob id-dekadenza u l-ħall tal-konċessjoni u l-konsegwenti żgumbrament. Targumenta li l-fidi taċ-ċens ma jagħmel l-ebda stat ta' fatt fil-konfront tagħha. Tgħid li kieku l-ilment

tagħha kien jirrigwarda moriżità fil-ħlas taċ-ċens forsi kien ikollha raġun l-Ewwel Qorti, iżda meta *si tratta* dwar kundizzjonijiet oħra dan mhux il-każ.

(iii) **<u>It-tielet aggravju</u>**

> – *is-sentenza parzjali ma tikkostitwixxix ġudikat u l-Qorti kellha titlob referenza kostituzzjonali*

Finalment targumenta li s-sentenza parzjali tal-2016 ma tikkostitwix ġudikat kif skorrettament irriteniet l-Ewwel Qorti fis-sentenza finali tal-2022. Hija qiegħda tinterponi appell minn tali sentenza fuq is-saħħa tal-***Artikolu 231***.

Issostni li l-Ewwel Qorti (fis-sentenza tal-2016) kienet żbaljata meta ddiriġietha tintavola proċeduri *ad hoc* fuq il-kwistjoni. Issostni li kellha tkun l-istess Qorti li messha għamlet referenza kostituzzjonali sabiex tiddeċiedi fuq l-inapplikabbilità tal-Art. 1519 *stante* li l-kuntratt sar fl-1957 u l-pattijiet hemm imsemmija ma jistgħux jiġu effettwati b'liġi li ġiet emendata fl-1976 u li kellha effett retroattiv.

<u>RISPOSTA TAL-APPELL tal-konvenuti (28.06.2022):</u>

10. Il-konvenuti appellati wieġbu biex jgħidu li l-appell huwa infondat u

taw ir-raġunijiet tagħhom għaliex għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi appellati.

<u>KRONOLOĠIJA TA’ FATTI RIGWARDANTI L-FOND IN KWISTJONI:</u>

11. Ikun utli l-ewwel nett li ssir referenza għas-segwenti sensiela ta’ fatti:

30.06.1957 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci li permezz tiegħu s-sinjorina **Olimpia Bondi** kkonċediet lil **Ganni Calleja** (waqt iż-żwieġ tiegħu mal-konvenuta odjerna Mary Calleja) b’titolu ta’ **enfitewsi perpetwa** biċċa mill-lok ta’ djar bil-ġnien miegħu fi Triq it-Tiġrija, Victoria, Għawdex, numru 20, konsistenti tali biċċa f’:

- <u>żewġ kmamar terrani wara xulxin</u> sottoposti għal żewġ kmamar oħra li jibqgħu tal-assenjanti. Waħda mill-kmamar għandha tieqa għal fuq it-triq u l-oħra għandha tieqa għal fuq il-bitħa;

- <u>biċċa mill-bitħa biswit</u> u tal-istess wisgħa tal-kmamar;

- <u>il-biċċa tal-ġnien li tinsab wara l-imsemmija kmamar</u> li testendi għal madwar 182 pied bil-wisgħa ta’ 15-il pied mill-ħajt tal-ġnien mikri lis-sinjuri Masini;

- bIċċa ġnien oħra min-naħa ta' wara ta' ċirka 44 pied wisgħa u 135 pied tul.

Iċ-ċens ġie stabbilit fl-ammont ta' £110 fis-sena pagabbli b'lura.

Il-konċessjoni ġiet ikkondizzjonata b'numru ta' pattijiet u kundizzjonijiet li qegħdin jiġu riprodotti kif isegwi:

> *"Illi l-enfitewta Ganni Calleja jibni mill-aktar fis il-ħajt diviżorju illi jgħażel il-proprjeta` lilu konċessa in enfitewsi mill-komplament tal-bini tal-konċedenti.*
>
> *L-istess enfitewta ma jkunx jista' jiftaħ bibien u twieqi għal ġol-ġnien tal-konċedenti, imma jikun jista' jagħmel biss xi rewwiħat ta' daqs u fin-numru li jifthemu l-istess kontraenti.*
>
> *Illi fil-każ illi l-istess enfitewta jkun irid jibni it-tieni pjan fuq il-maħżen li bil-ħsieb li jibni fil-ġnien, huwa jkollju jħalli vojt ta' mhux inqas minn għoxrin (20') pied 'il bogħod mill-bini ta' fuq tal-konċedenti.*
>
> *Illi l-istess enfitewta għandu jgħalaq bil-ġebel u spejjeż tiegħu iż-żewġ bibien li llum jikkomunikaw l-imsemmija kmamar mal-kumplament tad-dar tagħha u l-bibien jibqgħu proprjeta` tal-istess konċedenti.*
>
> *L-istess enfitewta għandu jibni mill-ġdid iż-żewġ kmamar tat-tiġieġ li jinsabu fil-parti lilu konċessa a spejjeż tiegħu imma bil-materjal tal-istess kmamar fejn jiġi lilu dirett mill-konċedenta f' parti oħra mill-ġnien tagħha.*
>
> *Illi l-istess enfitewta għandu jirranġa a spejjeż tiegħu it-tieqa u il-gallarija tan-naħa ta' wara skond ma jkun jinħtieġ u kif ikun jogħġob lill-konċedenti, sabiex tassikura id-dar tal-abitazzjoni tagħha minn xi dħul minn fuq il-bejt tal-maħżen li huwa be ħsiebu jibni fuq il-parti lilu konċessa.*
>
> *Illi fil-każ ta' aljenazzjoni totali jew parzjali tal-imsemmi fond il-konċedenti jkollha dritt għal lawdemju raġunati l-annati tal-imsemmi ċens ma' proporzjon tal-parti aljenata.*
>
> *Illi fil-każ ta' dewmien fil-ħlas tal-imsemmi ċens għal tliet snin*

konsekuttivi, jew inkella fil-każ illi l-enfitewta jibqa' debitur in raġun tal-istess ċens f' ammont korrispondenti għal tliet annati jew inkella fil-każ illi jittraskura l-fond konċess u ma jagħmilx il-bżonnijiet allura u f' kull wieħed minn dawn il-każi, il-konċedenti jkollha dritt tħoll dina il-konċessjoni u dana mingħajr preġudizzju għad-dritt tagħha li titħallas taċ-ċens allura dovut u tar-riparazzjoni tad-danni."

1990 Il-fond konċess b'enfitewsi lil Ganni Calleja, li minnu kien jopera n-negozju tiegħu, **ħa n-nar.**

01.12.1992 Miet Ganni Calleja u wirtuh il-konvenuti odjerni.

06.04.2009 Mietet Olimpia Bondi u wirtuha l-atturi odjerni.

Sal-2013 Kemm Olimpia Bondi kif ukoll l-atturi odjerni (werrieta tagħha) baqgħu jaċċettaw iċ-ċens.

Mill-2014 Iċ-ċens beda' jiġi depożitat fil-Qorti.

07.10.2014 Ittra uffiċjali (541/2014) li permezz tagħha l-atturi interpellaw lill-konvenuti biex jiżgumbraw mill-proprjetà *stante* li għal numru ta' snin ħallewha fi stat ta' manutenzjoni ħażin ħafna u abbandunata.

13.10.2014 Permezz ta' ittra responsiva il-konvenuti irrespinġew tali pretenzjonijiet.

19.02.2016 L-atturi intavolaw il-kawża odjerna fejn talbu li jiġi dikjarat li l-konvenuti kisru l-kundizzjonijiet enfitewtiċi meta abbandunaw u ttraskuraw il-fond, u biex konsegwentement tiġi dikjarata xolta l-konċessjoni, u biex il-konvenuti jiġu ordnati jiżgombraw mill-fond.

22.03.2016 **Il-konvenuti ppreżentaw ċedola ta' depożitu u kontestwali fidi ta' ċens fir-rigward tal-fond in kwistjoni.**

28.03.2016 Il-konvenuti ppreżentaw ir-risposta ġuramentata tagħhom fejn *inter alia* eċċipew li ladarba t-titolu li għandhom illum fuq il-fond m'għadux ta' enfitewsi perpetwa iżda *ope legis* ġie trasformat f'titolu ta' proprjetà assoluta, kwalsiasi titolu li qabel kien jispetta lill-atturi biex jintavolaw il-kawża odjerna llum tilef l-effetti kollha tiegħu.

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

It-tieni aggravju:

12. Din il-Qorti ser tibda billi tikkunsidra t-tieni aggravju li jirrigwarda l-fidi taċ-ċens in kwistjoni.

13. L-appellanti *pro et nomine* tibda billi tenfasizza li ċ-ċedola tad-depożitu tal-fidi saret wara li ġiet intavolata l-kawża, li ma saritx prova tan-

notifika, u li qatt ma aċċettat jew ġabret is-somma depożitata.

14. Kwantu għall-prova tan-notifika jirriżulta mis-sit elettroniku tal-*ecourts* li l-attriċi *pro et nomine* Suor Elsa Greeter fil-fatt ġiet notifikata biċ-ċedola[7] fl-24 ta' Marzu, 2016 (kif ġew ukoll debitament notifikati d-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u d-Direttur tal-Artijiet fid-29 ta' Marzu, 2016).

15. Kwantu għall-fatt li l-fidi sar wara li ġiet intavolata l-kawża u għall-fatt li l-appellanti *pro et nomine* għażlet li ma tiżbankax is-somma depożitata, dan ma jnaqqas xejn mill-fatt li ċ-ċens perpetwu konċess bil-kuntratt tal-1957 effettivament ġie mifdi.

16. **Issa qabel kull kunsiderazzjoni oħra jrid jiġi enfasizzat il-fatt li l-attriċi *pro et nomine* fuq is-saħħa tad-*directum dominum* li kellha fuq il-fond intavolat il-kawża odjerna kontra l-konvenuti fuq is-saħħa tal-*utile dominium* li kellhom fuq l-istess fond. Hija *qua* padruna diretta, talbet ix-xoljiment tal-konċessjoni enfitewtika kontra l-konvenuti *qua* utilisti.**

17. **Madanakollu fil-mument tal-fidi taċ-ċens l-attriċi *pro et nomine* ma baqgħetx iktar il-padruna diretta tal-fond, filwaqt li l-konvenuti**

---

[7] Act Ref: 63/2016; Cash Ref: 365/3/2016

għall-kuntrarju saru l-padruni assoluti għaliex avverat ruħha l-konsolidazzjoni tal-*utile dominium* mad-*directum dominium*, bil-konsegwenza li t-titolu tagħhom fuq il-fond sar wieħed sħiħ.

18. **Għalhekk ir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet, *ossia* r-relazzjoni li fuq is-saħħa tagħha saret il-kawża odjerna, mal-fidi taċ-ċens spiċċat.** L-iskop tal-kawża kien biex l-konċessjoni enfitewtika tiġi dikjarata xolta minħabba l-allegat ksur ta' kundizzjonijiet enfitewtiċi u biex b'hekk l-attriċi *pro et nomine* takkwista l-*utile dominium* (u ssir il-padruna assoluta tal-fond), u biex konsegwentement il-konvenuti jiġu ordnati jiżgumbraw mill-fond.

19. Ma baqax għalhekk jissussisti l-interess ġuridiku fl-*attriċi pro et nomine* sabiex hija titlob ix-xoljment tal-konċessjoni enfitewtika, <u>għaliex tali talba tippresupponi li l-attriċi *pro et nomine* hija l-padruna diretta,</u> iżda f'dak il-mument li nfeda ċ-ċens hija ma baqgħetx iktar padruna diretta. <u>L-Artikolu 1519(2)</u>, li jagħti diskrezzjoni lill-Qorti biex tagħti żmien lill-enfitewta sabiex jirregola s-sitwazzjoni fejn qed tinkiser xi kundizzjoni enfitewtika biex b'hekk jiġi evitat li jiġi ordnat x-xoljiment tal-kuntratt, <u>ukoll jippresupponi li l-attur fil-kawża huwa l-padrun dirett</u>[8]. (Dan l-Artikolu

---

<u>[8] L-Artikolu 1519 tal-Kap 16 jaqra hekk:</u>

(1) Fil-każijiet fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, il-padrun dirett jista' fl-istess waqt jitlob il-ħall tal-enfitewsi u l-ħlas taċ-ċnus magħluqa.

1519(2) u l-applikabbiltà *o meno* tiegħu jifforma l-mertu tas-sentenza parzjali li minnha ukoll hemm appell u li din il-Qorti ser tikkunsidra iktar 'il quddiem meta tqis it-tielet aggravju).

20. F'dan it-tieni aggravju tagħha l-attriċi appellanti *pro et nomine* targumenta li ma jiġux abrogati bil-fidi taċ-ċens dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li mhumiex strettament marbuta mal-kuntratt taċ-ċens. Taċċenna għad-distinzjoni li għamlet il-Prim'Awla fil-kawża ***Borg v. Borg*** deċiża fil-21 ta' Jannar, 1992 (Kollez. Vol: LXXVI.iii.538) bejn il-pattijiet inerenti għall-konċessjoni enfitewtika u dawk li għalkemm formanti parti mill-kuntratt mhumiex strettament tan-natura tal-kuntratt ta' enfitewsi, u li dawn tal-aħħar jibqgħu veljanti anke wara l-fidi taċ-ċens. Taċċenna wkoll għas-sentenza mogħtija fl-14 ta' Ottubru, 1987, mill-Qorti tal-Appell fil-kawża ***Joseph Coleiro nomine vs Maria Felicita Cremona*** (u ċċitata mill-Ewwel Qorti f'din il-kawża), fejn ġie ritenut li:

> "*l-konċedent li jkun irriserva favur tiegħu drittijiet li għandhom fihom element ta' proprjeta`, dawn jibqgħu veljanti nonostante l-fidi taċ-ċens*",

u taċċenna wkoll għas-sentenza mogħtija ukoll mill-Qorti tal-Appell fis-6

---

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

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

(4) *Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li teħtieġ il-ħlas 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.*

ta' Ottubru, 2000, fil-kawża ***Salvino Testaferrata Moroni Viani et v. Carmelo Caruana & Co Ltd et*** (ukoll iċċitata mill-Ewwel Qorti f'din il-kawża) fejn ġie ritenut li drittijiet li għandhom fihom "*element ta' proprjeta*`" ifisser:

> "*…drittijiet li dak li qabel kien direttarju seta' jivvanta in rem fuq l-immobbli. Drittijiet li kienu inerenti mal-fond u ma kinux allura jirrelataw unikament mal-persuna tiegħu. Jiġifieri d-dritt ta' azzjoni fih innifsu kellu jkun fih elementi ta' proprjeta` fir-rigward ta' dak li ġie dikjarat u miftiehem bejn il-kontraenti dwar id-destinazzjoni u l-użu tal-fond oriġinarjament konċess in enfitewsi.*"

21. L-Ewwel Qorti fid-dawl tal-prinċipji li joħorġu mill-imsemmija deċiżjonijiet kienet irriteniet li minn qari tal-konċessjoni enfitewtika ma jirriżultax li Olimpia Bondi (id-direttarja oriġinali) kienet irriservat għaliha xi drittijiet *in rem* fuq il-fond in kwistjoni. L-attriċi appellanti *pro et nomine* ma taqbilx li ma kellhiex drittijiet *in rem*. Hija tfakkar li l-kuntratt jitkellem dwar id-destinazzjoni u l-użu tal-fond u tal-ispeċifikazzjonijiet partikolari li kellhom isiru da parti ta' Ġanni Calleja u martu fl-istruttura tal-beni konċess lilhom u tal-obbligazzjoni li tali speċifikazzjonijiet kellhom jinżammu *in situ* u fi stat tajjeb. Targumenta li dan ma hu xejn ħlief impożizzjoni mis-sid direttarju dwar kif għandu jgawdi l-proprjetà ċ-ċenswalist. Tgħid li aktar min hekk, "*ma tafx x'tista' tkun element ta' proprjeta`!*"

22. Da parti tagħhom il-konvenuti appellati fir-risposta tal-appell tagħhom isostnu li l-kuntratt tal-1957 innifsu jipprovdi eżempji ċari ta' distinzjoni bejn id-drittijiet marbuta mal-proprjetà (*in rem*) u dawk marbuta

mal-persuna tal-padrun dirett *qua* padrun dirett (*in personam*).

23. Il-konvenuti appellati jargumentaw li huma dawk il-kundizzjonijiet intiżi biex jissalvagwardjaw id-dritt tal-konċedenti <u>bħala proprjetarja tal-fond attigwu għal dak konċess minnha</u> li huma drittijiet *in rem* u li għad fadlilhom raġuni li jibqgħu jiġu osservati, senjatament il-kundizzjonijiet li jirrigwardaw il-ħajt diviżorju, il-ftuħ ta' rewwiħat, il-mod kif kellu jinbena t-tieni pjan (f'każ li jinbena), l-għeluq taż-żewġ bibien li jikkomunikaw il-fond konċess mal-bqija tad-dar tal-konċedenti, u l-bini tal-kmamar tat-tiġieġ li huma kundizzjonijiet.

24. Huma ma jaqblux mal-attriċi appellanti *pro et nomine* li l-obbligu tal-manutenzjoni tal-fond huwa dritt *in rem.* Jargumentaw li l-kundizzjoni marbuta mal-manutenzjoni tal-fond enfitewtiku hija ntiża sabiex jiġi salvagwardat id-dritt tal-padrun dirett għall-ħlas taċ-ċens dovut, sabiex jiġi evitat li bħala konsegwenza tal-abbandun tiegħu tant jitlef fil-valur tiegħu li ma jkunx adegwat biex jipprovdi sigurtà suffiċjenti għall-ħlas taċ-ċens. (U jżidu jgħidu li f'każ ta' ċens temporanju – li mhux il-każ hawnhekk - din il-kundizzjoni dwar il-manutenzjoni tissalvagwardja wkoll id-dritt tal-padrun dirett li fi tmiem l-enfitewsi jieħu lura l-proprjetà tiegħu fi stat u kundizzjoni tajbin). Għalhekk jgħidu li kienet korretta l-Ewwel Qorti meta ddeċidiet li bħala konsegwenza diretta tal-fidi taċ-ċens l-attriċi *pro et nomine* tilfet kull interess ġuridiku li seta' qatt kellha għall-osservanza tal-

kundizzjoni marbuta mal-ħarsien u "bżonnijiet" tal-fond enfitewtiku.

25. Din il-Qorti ttendi li taqbel mad-distinzjoni li jagħmlu l-konvenuti, għalkemm wieħed jista' jargumenta wkoll li *essendo* l-fond li kien qed jiġi konċess bil-kuntratt tal-1957 attigwu u sottostanti parti mill-fond tal-padruna diretta, il-kundizzjoni relatata mal-manutenzjoni timpinġi wkoll xi ftit jew wisq fuq id-dritt tal-konċedenti, għaliex jista' jkun li l-istat li fih jinsab il-fond konċess jista' jippreġudika d-drittijiet tagħha *qua* ġara, u għalhekk jista' anke possibilment jitqies bħala dritt *in rem*.

26. Fi kwalunkwe każ, anke kieku hekk kien il-każ, l-attriċi *pro et nomine* ma għamlitx din il-kawża sabiex issir il-manutenzjoni/ tiswijiet tal-fond in kwistjoni imma sabiex tiġi xolta l-konċessjoni minħabba n-nuqqas ta' manutenzjoni, ossia l-abbandun tal-fond, u biex bħala konsegwenza l-konvenuti jiġu ordnati jiżgumbraw. Anke f'dan l-appell tagħha qiegħda titlob li tiġi revokata s-sentenza appellata u li jiġu milqugħa t-talbiet tagħha (inkluż ix-xoljiment tal-konċessjoni enfitewtika u l-iżgumbrament tal-konvenuti). Iżda dan ma jista' qatt ikun ladarba ċ-ċens ġie mifdi. Fil-fatt fil-kawża ***Borg v. Borg*** li għamlet referenza għaliha l-istess attriċi appellanti *pro et nomine,* il-Prim'Awla kienet irriteniet li:

> *"Hu kontrosens li wieħed isostni illi jista' jitlob ix-xoljiment ta' kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika li, bir-redenzjoni ex lege, ma tibqax iktar teżisti."*

27. Għalhekk kwalsiasi dritt li jista' jkollha fiċ-ċirkostanzi l-attriċi

appellanti *pro et nomine* biex abbażi tal-prossimità taż-żewġ fondi titlob li jsiru xogħlijiet fil-fond in kwistjoni sabiex dan ma jibqax fl-istat mitluq li allegatament jinsab fih, mhux ser iwassal għax-xoljiment tal-konċessjoni enfitewtika. Kwalsiasi drittijiet *in rem* li jista' għandha l-attriċi *pro et nomine qua* ġara biex tenforza l-obbligazzjoni tal-manutenzjoni, trid titlobhom permezz ta' kawża appożita.

28. Għalhekk dan it-tieni aggravju jirriżulta infondat.

L-ewwel aggravju:

29. L-Ewwel Qorti kkonkludiet li mhux minnu li l-fond huwa abbandunat għalkemm tilef id-destinazzjoni li kellu fiż-żmien li ngħatat il-konċessjoni tant li flok proprjetà li tintuża għan-negozju llum hemm għalqa vojta. Kompliet tgħid li lanqas ma jista' jingħad li huwa traskurat għaliex minn dak li rat waqt l-aċċess deher li l-konvenuti qed jieħdu ħsieb il-post fil-limiti ta' dak li hu possibbli fiċ-ċirkostanzi, *ossia* l-qagħda ekonomika tagħhom wara li l-post ħa n-nar u tilfu kulma kellhom.

30. L-attriċi *pro et nomine* ħassitha aggravata b'tali konklużjoni. Issostni għall-kuntrarju li tant huwa traskurat il-fond li l-maħżen adirittura ġie ridott għal għalqa. Tilmenta li kellu jkun ċar għall-Ewwel Qorti li l-konvenuti naqsu mill-obbligi tagħhom li ma jittraskurawx il-fond u li

jagħmlu l-bżonnijiet.

31. Din il-Qorti ma tarax li bil-fatt li l-maħżen iġġarraf u ġie ridott għal għalqa jista' jitqies li qed jaffettwa d-drittijiet tal-attriċi *pro et nomine* qua sid tal-fond attigwu u sovrastanti l-fond in kwistjoni, ċioè *qua* ġara. Meta ngħata l-fond b'ċens perpetwu fl-1957 il-maħżen lanqas kien jeżisti u floku kien hemm biss ġnien; fil-fatt waħda mill-kundizzjonijiet fil-kuntratt taqra hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"Illi fil-każ illi l-istess enfitewta jkun irid jibni it-tieni pjan* ***fuq il-maħżen li bil-ħsieb li jibni fil-ġnien,*** *huwa jkollu jħalli vojt ta' mhux inqas minn għoxrin (20') pied 'il bogħod mill-bini ta' fuq tal-konċedenti."*

32. Għalhekk bil-fatt li l-maħżen issa "*ġie ridott għal għalqa*" ma jistax jitqies li dan qed jippreġudika d-drittijiet ta' l-attriċi appellanti *pro et nomine* bħala proprjetarja tal-fond attigwu. Jekk il-maħżen ġie ridott għal għalqa jfisser li reġa' ġie simili għal kif kien meta saret il-konċessjoni, *ossia* meta kien għadu ma nbeniex u kien għad hemm ġnien. Jirriżulta wkoll mix-xhieda tal-konvenuti li fejn iġġarraf il-bini riżultat tan-nirien li ħakmu l-fond fl-1990 kien tqabbad kuntrattur sabiex dan jitneħħa u għalhekk dak li kien strutturalment ħażin tneħħa. Isegwi li l-obbligi li qed tilmenta li nkisru bin-nuqqas ta' manutenzjoni ma jilledux xi drittijiet *in rem* li seta' kellha *qua* ġara.

33. Fi kwalunkwe każ, kif diġà spjegat din il-Qorti fil-kunsiderazzjonijiet tagħha għat-tieni aggravju (*supra*) anke kieku għall-grazzja tal-argument

kellu jitqies li n-nuqqas ta' manutenzjoni b'xi mod qed jilledi d-drittijiet *in rem* tal-attriċi *pro et nomine qua* sid tal-fond attigwu u sovrastanti l-fond in kwistjoni, xorta ma kienx ser iwassal biex din il-Qorti tordna x-xoljiment tal-kuntratt ta' enfitewsi (kif għadha tippretendi u titlob l-attriċi *pro et nomine* f'dan l-appell tagħha minkejja li nfeda ċ-ċens) u lanqas ma hu ser iwassal biex din il-Qorti tordna li tali obbligu jiġi attwat, għaliex b'hekk tkun qiegħda teżorbita mill-parametri ta' din il-kawża.

34. Għaldaqstant dan l-aggravju jirriżulta rrilevanti fid-dawl tal-fatt li ċ-ċens infeda.

35. Ferm il-premess, din il-Qorti, kuntrarjament għal dak li rriteniet l-Ewwel Qorti, issib li in kwantu l-kawża saret mill-attriċi *pro et nomine* <u>*qua* padruna diretta kontra l-konvenuti *qua* utilisti</u>, ma jistax jingħad li ma kienx hemm traskuraġni u abbandun.

36. Minn sempliċi daqqa ta' għajn lejn ir-ritratti esebiti mar-rikors ġuramentat, jirriżulta ampjament ċar li kien hemm ksur tal-obbligu li l-fond ma jiġix traskurat u ssirlu l-manutenzjoni li jkun hemm bżonn. Għalhekk jidher li t-talbiet attriċi kienu fondati diment li l-konvenuti fil-kawża kienu għadhom utilisti.[9]

[9] L-Artikolu 1518(2) fil-fatt jipprovdi li l-padrun dirett jista' jitlob il-ħall tal-enfitewsi anke jekk it-tgħarriq ikun ġara fil-miljoramenti mibnija fil-fond.

37. Dan ser jittieħed in kunsiderazzjonijiet fir-rigward tal-ispejjeż, fejn din il-Qorti jidhrilha li l-ispejjeż tal-kawża mid-data tal-intavolar tagħha (19.02.2016) sad-data li l-attriċi *pro et nomine* ġiet notifikata biċ-ċedola ta' depożitu (24.03.2016) għandhom jiġu sopportati mill-konvenuti. Wara li ġiet notifikata biċ-ċedola l-attriċi *pro et nomine* (u konsegwentement

tilfet l-interess ġuridiku vis-à-vis it-talbiet attriċi) messha ċediet il-kawża; għalhekk l-ispejjeż kollha wara tali data għandhom jiġu sopportati minnha.

It-tielet aggravju:

38. It-tielet aggravju jirrigwarda s-sentenza parzjali. L-Ewwel Qorti fis-sentenza finali tagħha rriteniet li s-sentenza parzjali (mogħtija minnha diversament preseduta) "*ma ġietx appellata u llum tikkostitwixxi ġudikat".*

39. Għandha raġun l-attriċi appellanti *pro et nomine* tilmenta li kienet skorretta l-Ewwel Qorti fir-rigward, *stante* li effettivament jeżisti d-dritt ta' appell minn sentenzi separati wara s-sentenza finali (Artikolu 231[10] tal-Kap 12).

40. Issa permezz ta' din is-sentenza parzjali ġiet deċiża l-kwistjoni dwar

[10] L-Artikolu 231 tal-Kap 12 jaqra hekk:

(1) Jekk diversi kwistjonijiet f'kawża jinqatgħu b'sentenzi separati, jista' jsir appell minn kull waħda minn dawk is-sentenzi wara s-sentenza finali u fiż-żmien li jmiss li jibda jgħodd mill-jum meta tingħata l-aħħar sentenza; u f'dak l-appell għandhom jissemmew espressament is-sentenza jew sentenzi li minnhom isir appell:

Iżda appell minn dawk is-sentenzi separati jista' jsir qabel l-aħħar sentenza biss bil-permess tal-qorti mogħti fil-qorti bil-miftuħ; u din it-talba għal permess biex isir appell għandha ssir jew verbalment meta tingħata s-sentenza jew b'rikors fi żmien sitt ijiem minn dik is-sentenza u meta jingħata dak il-permess biex isir appell minn dawk is-sentenzi separati, iż-żmien biex jiġi preżentat l-appell relattiv għandu jibda għaddej mill-jum minn meta jingħata dak il-permess fil-qorti bil-miftuħ.

(2) Meta jkun hemm azzjoni li tkun tinvolvi iktar minn attur wieħed jew iktar minn konvenut wieħed, sentenza li taqta' l-azzjoni dwar xi attur jew konvenut partikolari jista' biss isir appell minnha fiż-żmien stabbilit li jibda jitqies mill-jum ta' dik is-sentenza

l-applikabbiltà *o meno* tal-Artikolu 1519 tal-Kap 16 (wara li l-attriċi *pro et nomine* fil-premessi tar-rikors promutur tagħha sostniet li ma japplikax *stante* li l-emendi daħlu fis-seħħ fl-1976 u ċioè 19-il sena wara l-pubblikazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika, u wara li l-konvenuti fit-tieni eċċezzjoni tagħhom sostnew li tali artikolu huwa fil-fatt applikabbli għall-kuntratti ta' enfitewsi kollha, inkluż dawk ippubblikati qabel l-1976).

41. L-Ewwel Qorti kkonkludiet li kellhom raġun il-konvenuti jsostnu li l-Artikolu 1519 huwa applikabbli, dan fid-dawl tal-Artikolu 1524[11].

42. L-attriċi appellanti *pro et nomine* f' dan l-istadju m'għadhiex issostni li l-Artikolu 1519 mhux applikabbli. L-ilment tagħha għall-kuntrarju jirrigwarda l-fatt li fis-sentenza parzjali, wara li l-Ewwel Qorti rrikonoxxiet li hemm deċiżjonijiet tal-qrati nostrana li ddikjaraw l-Artikolu 1524 bħala null enfasizzat li huwa ukoll ritenut mill-qrati nostrana li deċiżjoni kostituzzjonali li ddikjarat li liġi qed tikser dritt protett mill-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem tapplika biss *inter partes* u mhux *erga omnes* u għalhekk spjegat li kienet "*kostretta tapplika l-liġi kif inhi, sakemm din ma tinbidilx jew tiġi dikjarata nulla f'kawża*

[11] L-Artikolu 1524 tal-Kap 12 jaqra hekk:

Id-dispożizzjonijiet 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'sentenza li tkun saret res judicata, jew bis-saħħa ta' liġi; għal dawn l-enfitewsi tal-aħħar, il-liġi li kienet applikabbli fiż-żmien meta għalqu, spiċċaw jew ġew maħlula, għandha safejn ikun meħtieġ, tibqa' tapplika.

kostituzzjonali speċifika li fiha jkunu involuti l-istess partijiet."

43. L-attriċi *pro et nomine* tilmenta li kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta ddiriġietha tintavola proċeduri *ad hoc* fuq il-kwistjoni. Issostni li kellha tkun l-Ewwel Qorti stess li tagħmel referenza kostituzzjonali sabiex tiddeċiedi fuq l-inapplikabbiltà tal-Artikolu 1519 tal-Kap 16 għall-każ in kwistjoni. F'dan ir-rigward tirreferi għas-sentenza mogħtija fil-31.10.2014 minn din il-Qorti tal-Appell fil-kawża ***Portelli v. Azzopardi,*** sentenza fejn wara li kien ġie ritenut li sentenzi ta' terzi li jiddikjaraw liġijiet nulli m'għandhomx effett *erga omnes* iżda *inter partes*, u wara li ġie meqjus li l-konvenuta kienet eċċepiet li l-Art 12(2) u (6) tal-Kap 158 jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha (presumibbilment għall-ħarsien tat-tgawdija tal-proprjetà) kienet irrinvjat l-atti lill-Ewwel Qorti sabiex wara li tisma' x-xhieda relevanti għall-kwistjoni – fosthom xhieda dwar kemm jiswa l-fond - tagħmel referenza lill-Qorti ta' kompetenza kostituzzjonali u tiddeċiedi l-meritu wara li tkun irċeviet it-tweġiba. L-attriċi appellanti *pro et nomine* tkompli hekk:

> *"Għaldaqstant dan l-aggravju għandu jiġi akkolt meta l-Qorti tiġi biex tiddeċiedi fuq il-modalita` ta' kif għandhom jiġu żgumbrati l-intimati appellati mill-fond de quo".*

44. Għandu jingħad però li anke kieku saret referenza kostituzzjonali speċifika għal dan il-każ partikolari u ġie deċiż li l-Artikolu 1524 huwa null u li allura l-Artikolu 1519 mhux applikabbli għal dan il-każ partikolari, xorta waħda ma kien ser ikun tal-ebda konfort għall-attriċi *pro et nomine*,

għaliex ma jistgħu qatt jintalqgħu t-talbiet attriċi għall-ħall tal-kuntratt u għall-iżumbrament tal-konvenuti ladarba, kif diġà spjegat din il-Qorti *supra*, fil-mument tal-fidi taċ-ċens l-attriċi *pro et nomine* ma baqgħetx il-padruna diretta u tilfet l-interess ġuridiku biex tagħmel tali talbiet. Fil-fatt hija qed torbot dan l-aggravju mal-"*modalita` ta' kif għandhom jiġu żgumbrati l-konvenuti*" – ħaġa li ma tistax tiġi ordnata.

45. Għaldaqstant dan l-aggravju jirriżulta ukoll bla bażi.

<u>DECIDE:</u>

46. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appelli tal-attriċi *pro et nomine* u:

i. tikkonferma s-sentenza parzjali mogħtija fis-26 ta' Ottubru, 2016;

ii. tikkonferma wkoll is-sentenza finali mogħtija fid-29 ta' April, 2022, ukoll jekk mhux għall-istess raġunijiet mogħtijin mill-Ewwel Qorti.

47. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess attriċi appellanti *pro et nomine* ħlief (għar-raġunijiet mogħtija minn din il-Qorti fil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar l-ewwel aggravju) għall-ispejjeż tal-kawża mid-19 ta' Frar, 2016, sal-24 ta' Marzu, 2016, liema spejjeż

għandhom iħallsuhom il-konvenuti appellati.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da