MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-23 ta' April, 2004

Citazzjoni Numru. 493/2003

United Automobile Limited
vs
A.Bonello Limited

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu s-socjeta' attrici ppremettiet u talbet hekk:

Peress illi s-socjeta' attrici kkonkludiet ftehim mas-socjeta' konvenuta permezz ta' skrittura privata li ggib id-data tal-11 ta' Settembru tas-sena 1995;

Peress illi kif redatta l-iskrittura privata tikkontempla 'kirja' lis-socjeta' attrici minghand is-socjeta' konvenuta ta' zewg fondi kif deskritti aktar fid-dettal fl-imsemmija skrittura;

Peress illi din il-'kirja' saret ghal perjodu ta' wiehed u hamsin (51) sena liema perjodu kellu jibda jiddekori mill- 1 ta' Ottubru 1995 u l-ammont li kellu jithallas rapprezentanti l-kera tal-fondi kellu jkun dak ta' tnax il-elf lira Maltin (Lm12,000) fis-sena liema somma kellha sussegwentament tizdied b'rata ta' hamsa u ghoxrin fil-mija (25%) wara kull hames snin;

Peress illi s-socjeta' attrici ssostni illi l-iskrittura privata in kwistjoni hija nulla a bazi ta' artikolu 1498 (1) tal-kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Peress illi l-iskrittura privata in kwistjoni saret ghal perjodu ta' wisq aktar minn sittax-il sena u cioe' ghal perjodu ta' wiehed u hamsin (51) sena;

Peress illi l-kondizzjonijiet mnizzla fl-iskrittura jaqblu izjed mad-disposizzjonijiet ta' l-artikoli li jirregolaw l-enfitewsi milli mad-dispozzjonijiet li jirregolaw il-kuntratt tal-kiri;

Peress illi l-iskrittura privata ffirmata mill-partijiet fl-ismijiet fuq permessi ttissodisfa z-zewg rekwiziti mitluba mill-artikolu 1498 (1) tal-Kodici Civili stante illi l-perjodu mifthiem kien jeccedi s-sittax-il sena u wkoll il-kondizzjonijiet stipulati fl-iskrittura jaqbel izjed mad-dispozizzjonijet li jirregolaw l-enfitewsi milli dawk id-disposizzjonijiet fil-Kodici Civili li jirregolaw il-kuntratt tal-kera;

Peress illi l-ftehim ta' bejn il-partijiet ghandu jitqies bhala koncessjoni ta' enfitewsi *nonostante* li jissejjah kirja;

Peress illi f'dawn ic-cirkostanzi l-ftehim ta' bejn il-partijiet kellu, that piena ta' nullita', jsir permezz ta' att pubbliku;

Peress illi l-ftehim konkluz bejn il-partijiet gie ffinalizzat permezz ta' skrittura privata u ghar-ragunijiet premessi hu konsegwentement null;

Tghid ghalhekk is-socjeta' konvenuta ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-iskrittura privata in kwistjoni hi nulla u bla ebda effett fil-ligi a bazi ta’ l-artikolu 1498 (1) tal-Kodici Civili.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta’ konvenuta ngunta minn issa ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta li permezz taghha eccepiet *inter alia* in linea preliminari li t-talba attrici hija preskritta abbazi tal-Artikolu 1224 tal-Kap.12;
Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-lista tax-xhieda;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet dwar l-ewwel eccezzjoni;
Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq din l-eccezzjoni ghad-data tallum;
Ikkunsidrat
Illi din il-Qorti, wara li ezaminat in-noti tal-osservazzjonijet studjati tal-partijiet u hadet konjizzjoni tal-kazistika u awturi hemm indikati, tikkonsidera opportun is-segwenti osservazzjonijiet.

Illi in sostanza l-azzjoni odjerna hija azzjoni ta’ nullita’ ta’ skrittura privata bazata fuq dak li hemm kontemplat fl-artikolu 1489[1] li jistipula li ftehim bil-miktub msejjah ta’ lokazzjoni maghmul ghal perijodu eccedenti s-sittax il-sena u that kondizzjonijiet li jaqblu izjed mal-istitut tal-emfitewsi milli ma’ dak tal-lokazzjoni, din il-koncessjoni titqies li hija emfitewsi, u hija nulla jekk ma kienitx saret f’ att pubbliku. Din in-nullita’ hija korollari tal-principju kontenut fl-artikolu precedenti li fis-sub inciz [a] jiddetta li “l-emfitewsi hija nulla jekk ma tigix maghmula b’ att pubbliku” [Art.1497].

Illi ghalhekk jidher car li n-nullita’ ta’ skrittura privata li, ghalkemm fl-apparenza tidher li hija wahda ta’ lokazzjoni, izda fil-fatt hija wahda ta’ emfitewsi, hija applikazzjoni tal-principju kontenut fl-Artikolu 1497[a] li jirrikjedi l-forma tal-att pubbliku *ad validitatem* u mhux *ad probationem tantum*; u ghalhekk in mankanza ta’ dan ir-rekwizit

essenzjali l-ftehim ikun affett minn nullita’ radikali u assoluta eskludenti l-ezistenza tal-obbligazzjoni.

Fi kliem iehor, bl-istess mod li kuntratt ta’ emfitewsi jitqies null b’ mod assolut jekk ma jsirx fil-forma dettata mill-ligi, skrittura ta’ lokazzjoni li fil-fatt tirrizulta <u>li hi koncessjoni emfitewtika</u>, u li ma tkunx tissodisfa dan ir-rekwizit essenzjali, hija allura affetta minn nullita’. Nullita’ assoluta li ma tistax tigi sanata jekk mhux bil-konkorrenza tal-rekwiziti kollha rikjesti mill-ligi ghall-validita’ tal-att, inkluz ghalhekk il-forma tal-att pubbliku.

Illi ghaldaqstant it-tesi tal-konvenuti li l-azzjoni odjerna hija wahda ta’ annullabilita’ ta’ skrittura ta’ lokazzjoni “li fiha nnifisha hija valida u ma fiha xejn intrinsikament mankanti” hija manifestament insostenibbli legalment, ghax kif – u jekk – jirrizulta li fil-fatt hija koncessjoni ta’ emfitewsi din titqies guridikament <u>nulla u</u> <u>inezistenti</u> ghax affetta minn nullita’ assoluta.

Illi s-socjeta’ konvenuta qed tikkampa mal-preskrizzjoni kwinkwennali kontemplata fl-artikolu 1224 li jimponi terminu ta’ hames snin biex tigi esperita azzjoni ta’ rexissjoni li ma tkunx bazata fuq id-dispost tal-artikolu precedenti.

In propositu, l-gurisprudenza interpretattiva taghmel distinzjoni bejn kazijiet ta’ rexissjoni ta’ kuntratt u dawk ta’ nullita’ assoluta; u tinsenja li **l-Artikolu 1224 ma japplikax ghall-kazijiet ta’ nullita’ kontemplati fl-Artikolu 1497;** ghax filwaqt li fl-artikolu tal-ewwel “si tratta di azione di rescisione di un’ obligazione” li necessarjament <u>tippresupponi l-esistenza ta’ obligazzjoni</u>, it-tieni artikolu jikkontempla kazijiet ta’ nullita’ assoluta li necessarjament <u>teskludi l-esistenza totali tal-obbligazzjoni</u> *[Appelli Civili.* ***Psaila vs Psaila*** *[1876] Vol.VII.632;* ***Spiteri vs Soler*** *[1937] VolXXIX.I.1087]; u* ***Saliba vs Saliba*** *[1950 Vol.XXXIV.I.79]*

Illi in propositu ghas-sottomissjoni dwar l-esekuzzjoni tal-obligazzjoni sollevata mill-konvenuti, jigi osserva li fuq l-istregwa tal-massima *quod nullum est nullum producit*

effectum l-ebda ratifka ma tista ssir ta’ att radikalment null la bl-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni u lanqas bil-kunsens espress tal-partijiet, jekk ma jigux sodisfatti r-rekwiziti kollha, inkluzi dawk tal-formalita’ tal-att, rikjesti mill-ligi *ad validitatem.* [Art.1230] “Che la detta nullita’ e assoluta per difetto di requisiti sostanzjali del contratto e quindi secondo la legge non puo mai avere luogo la ratifika senza il concorso dei requisiti per la valitita’ dell’atto, che la legge dichiara nullo espressamente quano non concorrono quei requisiti *[Psaila vs Psaila].* Konformament fil-kaz ***Spiteri vs Buhagiar*** *[1961] Vol.XLV.I.I*]l-Onorabbli Qorti tal-Appell osservat [f’ kaz ta’ nullita’ ta’ skrittura ta’ lokazzjoni] li r-recizzjoni tal-kera li tista’ tammonta ghar-ratifika tacita mhix permessa f’ dak ta’ nullita’ minhabba difett ta’ forma.

Ghal dawn il-motivi tirrespingi l-ewwel eccezzjoni stante li hija legalment insostenibbli, u tordna l-prosegwiment tal-kawza.

< Sentenza In Parte >

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