

Kopja Informali ta' Sentenza



QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2010

Appell Civili Numru. 858/2004/1

**Albert Mizzi ghan-nom ta' Central Mediterranean
Development Corporation Ltd**

v.

**Luggi Fernarnd Gislenus u Ann Haegeman,
mizzewgin Faut**

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni li pprezentat is-socjeta` attrici fid-9 ta'
Novembru, 2004, li taqra hekk:

Kopja Informali ta' Sentenza

“Peress illi b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Pierre Attard datat 10 ta' Dicembru 1999 - Dok. M1 - il-konvenuti akkwistaw minghand terzi plot numru tmienja u disghin (98), f'Santa Maria Estate, il-Mellieha, soggetta ghal cens annwu ta' hamsin Liri Maltin (Lm 50) fis-sena, favur is-socjeta` attrici.

“Peress illi l-konvenuti kienu akkwistaw din il-plot taht l-istess kondizzjonijiet tal-kuntratt originali, specifkament, fl-Atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 21 ta' Settembru 1981 - Dok. M2.

“Peress illi skond klawsola 3 (e) tal-kuntratt l-konvenuti kellhom il-obbligu li *"the said building shall be used for private residential purposes only."*

“Peress illi skond klawsola 3 (j) *"In order to preserve the amenities and the characteristics of the area the Purchasers agree that prior to commencing work of construction or alteration to obtain approval of the Company's architects who are authorised to approve, alter or reject plans, to obtain the necessary building permits and to supervise and direct the construction."*

“Peress illi l-konvenuti, il-konjugi Faut mhumieq qeghdin juzaw din il-plot bhala residenza privata taghhom biss izda qiegheed juzaha wkoll ghal skopijiet kummercjali - Dok. M3.

“Peress illi ghalkemm interpellati diversi drabi anke permess ta' ittra ufficjali datata 18 ta' Awissu 2004, sabiex jirrimedjaw l-posizzjoni u fin-nuqqas jersqu ghax-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

“Talab lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Qorti m'ghandhiex:

“1. Tiddikjara li l-konvenuti kisru l-kondizzjonijiet tal-kuntratt fl' Atti tan-Nutar Pierre Attard datat 10 ta' Dicembru 1999, ghaliex ghalkemm skond il-klawsola 3 (e)

Kopja Informali ta' Sentenza

kellhom juzaw l-plot bhala residenza privata taghom biss, huma qeghdin juzaha ghal uzu kummercjali.

“2. Tiddikjara xolt l-kuntratt ta' sub-enfitewsi ai termini tal-kondizzjonijiet indikati fil-kuntratt originali.

“3. Tordna r-rexxissjoni tal-kuntratt u li fi zmien qasir u perentorju l-plot, flimkien mal-benefikati, tirreverti lura f'idejn is-socjeta attrici, u tinnomina nutar sabiex issir il-publikazzjoni tal-kuntratt ta' rexxissjoni.

“Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali, b'rizerva ghall-azzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti (fol. 26) li in forza taghha eccepew illi:

“Illi t-talbiet attrici huma infondati fll-fatt u fld-dritt ghaliex il-propjeta mertu ta' din il-vertenza kienet u qeghda tintuza biss ghal skopijiet residenzjali konformament mal-kondizzjoni imposta fil-koncessjoni ta' sub enftewsi fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tal-21 ta' Settembru 1981.

“Illi minghajr pregiudizzju ghall-premess din il-Qorti ghandha tapplika l-artikolu 1519 (2) tal- Kodici Civili li tawtorizza lill-Qorti taghti skond ic-cirkostanzi *l-purgazione della mora*.

“Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta' Novembru, 2007, li in forza taghha ddecidiet il-kawza bil-mod kif gej:

“Billi tilqa' limitatament l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-konvenuti kissru l-kundizzjoni tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Pierre Attard datat 10 ta' Dicembru 1999, ghaliex ma uzawx il-plot for 'private residential purposes only', izda krewha wkoll fl-istess hin lil terzi persuni, u tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti f'dan ir-rigward izda ma tilqax din l-ewwel talba attrici ghal dak illi jirrigwarda illi l-Qorti tiddikjara illi l-konvenuti kienu qeghdin juzaw il-fond in kwistjoni ghal uzu kummercjali biss; tilqa t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti u tichad it-tieni u t-tielet talbiet attrici u

ghalhekk tapplika l-Artikolu 1068 tal-Kodici Civili u taghti lill-konvenuti sitt xhur zmien millum sabiex jitolbu ir-revoka tal-licenzja mahruqa mill-Malta Tourism Authority sabiex juzaw l-fond in kwistjoni bhala 'guest house' u jiddesistu milli jalloggaw terzi persuni fil-basement, jew f'xi parti oħra tal-proprjeta in kwistjoni.

“Bl-ispejjez kif mitluba kontra l-konvenuti.”

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

“Illi l-attur nomine istitwixxa din il-kawza sabiex il-Qorti tordna r-rexissjoni tal-kuntratt u dan peress illi, skond hu, il-konvenuti kissru l-kundizzjonijiet tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Attard tal-10 ta' Dicembru 1999 ghaliex ghalkemm skond il-klawsola 3 (e) kellhom juzaw il-plot bhala residenza privata tagħhom biss huma qeghdin juzawha ghal uzu kummercjali u ghalhekk talab lill-Qorti sabiex tiddikjara xolt il-kundatt tas-sub-enfitewsi u tordna ir-rexissjoni tal-kuntratt u li fi zmien qasir u perentorju l-plot, flimkien mal-benefikati, tirreverti lura f'idejn is-socjeta' attrici.

“Illi ukoll fid-dikjarazzjoni l-attur nomine l-attur ighid illi skond klawsola 3 (j) tal-kuntratt tal-akkwist il-konvenuti kienu qablu “that prior to commencing work of construction or alteration to obtain approval of the Company's architects who are authorized to approve, alter or reject plans, to obtain the necessary building permits and to supervise and direct the construction”.

“Illi mac-citazzjoni tieghu l-attur nomine esebixxa il-kuntratt datat 10 ta' Dicembru 1999, kif ukoll il-kuntratt datat 21 ta' Settembru 1981, li permezz tieghu Raymond Bonnici, li deher ghan-nom ta' Central Mediterranean Development Corporation Ltd, kien ghadda b'titolu ta' sub-cens lil Maria Gatt il-plot bin-numru 98, formanti parti mit-territorju maghruf bhala il-Wied ta' Ghajn Zejtuna sitwat fil-limiti tal-Mellieha ghal perjodu rimanenti mill-koncessjoni originali ta' mija u hamsin sena li kienet bdiet fid-9 ta' Novembru 1963.

Kopja Informali ta' Sentenza

“Illi din il-koncessjoni sub-enfitewtika kienet saret taht il-kundizzjoni illi “any building erected on the demised plot shall be used for residential purposes only” (a fol. 15 tal-process).

“Illi pero` fil-kuntratt tal-1999 hemm imnizzel illi l-proprjeta` ghandha tintuza “for private residential purposes” u dana ghad-differenza tal-kliem uzati fil-kuntratt datat 21 ta' Settembru 1981, illi kienu “for residential purposes” u mhux “private residential purposes”.

Ikkunsidrat:

“Illi l-konvenuti qeghdin jikkontendu illi effettivament huma qeghdin jikkonformaw mal-kundizzjoni imposta fil-koncessjoni tas-sub-enfitewsi fl-atti tan-Nutar Pullicino tal-21 ta' Settembru 1981 ghaliex il-proprjeta` mertu ta' din il-vertenza kienet ghadha tintuza biss ghal skopijiet residenzjali. Minghajr predjudizzju, il-konvenuti jikkontendu illi l-Qorti ghandha tapplika l-Artikolu 1519 (2) tal-Kodici Civili li tawtorizza lil din il-Qorti taghti skond ic-cirkostanzi l-‘purgazione della mora’.

“Ikkunsidrat:

“Illi effettivament irrizulta mill-provi prodotti illi tezisti licenzja mal-Malta Tourism Authority fir-rigward tal-fond 98 Santa Maria Estate Mellieha sabiex din id-dar tintuza bhala “guest house” u irrizulta wkoll illi l-licenzja tkopri il-proprjeta kollha u mhux parti biss minnha.

“Illi irrizulta wkoll mill-provi prodotti illi l-konvenuti ma ghamlu l-ebda xogholijiet ta' kostruzzjoni, jew xogholijiet strutturali minn meta xtraw il-proprjeta fl-1999, izda minn dak iz-zmien sal-lum huma ottjenew il-permessi necessarji sabiex ikunu jistghu jikru il-villa ghall-uzu residenzjali minn terzi ghall-perjodu ta' zmien qasir u dan ghal pagament.

“Ikkunsidrat:

“Illi l-attur nomine tella jixhed rapprezentant tal-MEPA illi effettivament xehed illi mir-ricerka illi ghamel ma sab illi

kien hemm l-ebda premissi jew applikazzjonijiet ghall-permessi fuq Plot 98 Santa Maria Estate Mellieha.

“Illi x-xhud tal-MEPA, certu Ivor Robinich, ikkonferma illi meta proprjeta jinbidlilha l-uzu taghha minn uzu residenzjali ghal wiehed kummercjali, jenhtieg il-permess tal-MEPA u f'dan il-kaz ma kien hemm l-ebda applikazzjoni f'dan is-sens mis-sidien tal-proprjeta in kwistjoni sabiex l-uzu jinbidel minn wiehed residenzjali ghal uzu kummercjali.

“Illi irrizulta wkoll mill-provi illi l-konvenuti irriklamaw il-proprjeta taghhom fuq l-internet u dana sabiex ihajjru turisti barranin sabiex jikru il-bungalow tar-residenza taghhom.

“Irrizulta wkoll mill-provi illi l-konvenuti jibqghu jirrisjedu fid-dar taghhom anke meta jikru l-parti ta' isfel u irrizulta li mill-1999 sal-lum il-konvenuti dejjem uzaw din id-dar bhala l-unika dar taghhom f'Malta, kif ukoll irrizulta illi huma ikunu Malta is-sena kollha, huma residenti permanenti f'Malta u isiefru biss ghall-perjodu ta' zmien qasir fis-sena.

“Illi irrizulta mix-xiehda tal-konvenuti illi il-proprjeta` mertu ta' din l-kawza hija mibnija fuq zewg livelli, il-konvenuti jghixu fil-parti ta' fuq tad-dar u ghall-perjodu jew perjodi taz-zmien fis-sena jikru l-basement. Irrizulta wkoll li meta xtraw id-dar in kwistjoni id-dar kellha zewg kcejjen, wahda minnhom fil-basement u l-oħra fl-ewwel sular.

“Irrizulta li fil-basement hemm tlett kmamar tas-sodda, kamra tal-banju, shower room, kcina u salott. Fil-basement hemm ukoll garaxx kbir. Il-konvenuta xehdet illi meta jikru il-basement lil xi turisti, it-turisti juzaw il-basement ghall-iskopijiet residenzjali biss.

“Ikkunsidrat:

“Illi l-attur nomine jikkontendi illi l-konvenuti biddlu id-destinazzjoni tal-fond minn residenza privata ghal attivita kummercjali. Huwa jikkontendi illi minhabba l-fatt illi gie

Kopja Informali ta' Sentenza

ippruvat illi l-konvenuti kissru il-klawsola 3 (e) tal-kuntratt ta' l-akkwist taghhom is-socjeta' attrici ghandha dritt titlob ir-rexissjoni tal-kuntratt.

“Ikkunsidrat:

“Illi huwa minnu kif qalu l-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom illi l-kuntratt ta' enfitewsi huwa kuntratt partikolari b'disposizzjonijiet specjali u illi skond l-Artikolu 1499 tal-Kodici Civili jirrizulta illi salv id-disposizzjonijiet fil-hames artikoli hemm citati il-partijiet kontraenti jistghu jaghmlu fil-kuntratt ta' enfitewsi pattijiet li jidhrilhom, basta li ma jkunx fihom xejn kontra l-Ligi. Jekk ma ikunx hemm ftehim xort'ohra, japplikaw ir-regoli kontenuti fl-artikoli ta' wara.

“Illi huwa minnu wkoll illi skond l-Artikoli 1517 u 1518 tal-Kodici Civili ir-resoluzzjoni tal-kuntratt u d-devoluzzjoni tal-fond favur il-koncendent tirrizulta biss f'zewg kazijiet u cioe` meta l-utilista jonqos li jhallas ic-cens ghal tlett (3) snin jew f'ammont ekwivalenti, jew meta l-fond ikun gie konsiderevolment deterjorat.

“Illi ebda wahda minn dawn iz-zewg kazijiet ma tirrizulta fil-kaz odjern.

“Illi skond l-Artikolu 1499 (3) tal-Kodici Civili:

“Bla hsara ghad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1), jekk ma jkunx hemm ftehim xort'ohra, ghandhom jigu mharsa r-regoli li jinsabu fl-artikoli li gejjin.”

“Illi l-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-konvenuti illi fil-Ligi ma hemmx kontemplat ir-rimedju tad-devoluzzjoni tal-fond ghajr f'zewg kazijiet specifici, li ma japplikawx ghall-kaz in ezami, u cioe` meta l-utilist, jew l-utilisti jonqsu li jhallsu ic-cens ghal tlett snin jew f'ammont ekwivalenti, jew meta il-fond ikun gie konsiderevolement deterjorat.

“Illi l-Qorti taqbel ukoll mas-sottomissjoni tal-konvenuti fis-sens illi fil-kuntratt ta' cens originali jidher car illi l-unika kondizzjoni rezoluttiva espessa giet pattwita limitament

ghal dawk il-kazijiet fejn ikun hemm arretrati ta' cens, haga li zgur ma gratx fil-kaz odjern.

“Il-Qorti tara pero` illi fil-kaz odjern il-konvenuti naqsu mill-obbligazzjoni li juzaw il-fond ‘for private residential purposes only’ u l-Qorti tara illi hemm lok illi tapplika l-artikolu 1068 tal-Kodici Civili li jipprovdi kif gej:

“Il-kondizzjoni rezoluttiva tinghad dejjem bhala li giet maghmula fil-kuntratti bilaterali, fil-kaz li wahda mill-partijiet tonqos ghall-obbligazzjoni taghha. Izda, f’dak il-kaz, il-kuntratt ma jinhallx “ipso jure”, u l-Qorti tista, skond ic-cirkostanzi, taghti zmien xieraq lill-konvenut, bla hsara ta’ kull disposizzjoni ohra tal-ligi dwar il-kuntratt tal-bejgh”.

“Illi huwa minnu illi ma kienitx qeghda issir xi attivita kummercjali kbira mill-konvenuti fil-kaz odjern u dana kif irrizulta mill-provi lanqas ma irrizulta illi l-attur nomine sofra pregudizzju kbir minhabba dak illi ghamlu il-konvenuti.

“Illi jirrizulta wkoll illi waqt illi l-konvenuti kienu qeghdin jikru l-fond lill-terzi huma kienu qeghdin wkoll jirrisjedu fl-istess fond bhala r-residenza ordinarja taghhom u irrizulta wkoll illi huma residenti permanenti f’Malta u isiefru biss ghall-perijodi qsar fis-sena.

“Il-Qorti tara ghalhekk illi f’dawn ic-cirkostanzi ghandha tuza id-diskrezzjoni taghha ghaliex kif sostna l-abbli avukat difensur tal-konvenuti, il-fond gie akwistat mill-konvenuti fl-1999 ghall-prezz ta’ mitejn elf lira u illum certament jiswa ferm aktar u jekk il-koncessjoni enfitewtika tigi rexissa tkun qeghda issir verament ingustizzja mal-konvenuti peress illi l-villa imsemmija tiddevolvi favur l-attur nomine minghajr ebda hlas ta’ kumpens lill-konvenuti.

“Il-Qorti pero` ma tistax tippermetti illi l-konvenuti jibqghu jiksru il-patt kuntrattwali illi ghamlu illi juzaw il-fond “for private residential purposes only” u ghalhekk il-Qorti sejra tapplika l-artikolu 1068 tal-Kodici Civili u sejra taghti sitt xhur zmien lill-konvenuti sabiex jitolbu ir-revoka tal-

licenzja mahruġa mill-Malta Tourism Authority biex jikru l-fond bhala 'guest house' u jiddesistu milli jalloggaw terzi persuni fil-'basement' jew fi kwalsiasi parti oħra tal-propjeta` in kwistjoni.”

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` attrici tat-30 ta' Novembru 2007 li in forza tieghu, ghar-ragunijiet hemm premissi, talbet li din il-Qorti joghgobha tirrifirma s-sentenza mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta' Novembru 2007, fejn filwaqt illi tikkonferma s-sentenza fejn ddikjarat illi l-konvenuti kissru l-kundizzjoni tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Pierre Attard datat 10 ta' Dicembru 1999, tirrevokaha fil-bqija billi tilqa' t-tieni u t-tielet talbiet attrici u għalhekk tiddikjara xolt il-kuntratt ta' subenfitewsi u tordna r-rexxissjoni tal-kuntratt filwaqt illi għalhekk tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti;

Rat ir-risposta tal-appell u l-appell incidental tal-konvenuti (fol. 141) li in forza tagħhom, ghar-ragunijiet hemm premissi, talbu li din il-Qorti joghgobha prevja li tichad l-appell interpost mis-socjeta` attrici bl-ispejjez u tilqa' dan l-appell incidental, tirrifirma s-sentenza mogħtija mill-Prim Awla fit-13 ta' Novembru 2007 fil-kawza fl-ismijiet premissi fejn l-ewwel Qorti laqgħet limitatament l-ewwel talba attrici u ddikjarat li nkissru l-kundizzjonijiet tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Attard datat 10 ta' Dicembru 1999 u caħdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti appellati u minflok tichad in toto l-ewwel talba attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess socjeta` attrici;

Rat ir-risposta tas-socjeta` attrici tal-10 ta' Jannar 2008 għall-appell incidental tal-konvenuti li in forza tagħha, ghar-ragunijiet hemm premissi, talbet li din il-Qorti joghgobha tichad l-appell incidental tal-konvenuti, bl-ispejjez kontra tagħhom;

Rat li b'nota ipprezentata fl-udjenza tal-15 ta' Dicembru, 2009, quddiem din il-Qorti, li biha s-socjeta` attrici cediet l-atti tal-kawza kif premissi;

Semgħet lid-difensuri tal-partijiet dwar l-appell incidental;

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

Ikkunsidrat:

F'din il-kawza s-socjeta` attrici osservat li b'kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Paul Pullicino tal-21 ta' Settembru 1981, ikkoncediet lill-awturi tal-konvenuti porzjoni art il-Mellieha b'titolu ta' sub-enfitewsi, u bil-kundizzjoni li l-fond li jinbena fuq l-art in kwistjoni "shall be used for residential purposes only". Il-villa mibnija fuq l-art giet f'idejn il-konvenuti b'kuntratti fl-atti tan-nutar Dottor Pierre Attard tal-10 ta' Dicembru, 1999, li fih jinghad li t-trasferiment kien qed isir "subject to all the terms and conditions of the original emphyteutical grant in the records of notary Paul Pullicino" fuq indikat. F'dan l-ahhar att, jinghad ukoll li l-kundizzjoni l-aktar importanti hija, fost ohrajn, li l-fond "shall be used for private residential purposes only".

Is-socjeta` attrici allegat li l-konvenuti qed jikru l-fond lil terzi u kwindi qed juzawh bi skop kummercjali; talbu, ghalhekk, ir-rexxissjoni tal-kuntratt enfitewtiku. Mill-provi jirrizulta li l-konvenuti, fil-fatt, baqghu jirrisjedu fil-fond b'mod regolari, izda ghall-parti mis-sena, jikru l-parti t-isfel tal-fond lill-barranin. Fid-dawl ta' dan, l-ewwel Qorti sabet li kien hemm ksur tal-kundizzjoni kuntrattwali, izda tat lill-konvenuti l-*purgazione della mora*, fis-sens li ordnatilhom ihassru l-licenzja, li kienu ottjenew, li juzaw il-fond bhala 'guest house' u dan fi zmien sitt xhur; il-Qorti, ghalhekk, cahdet it-talba attrici ghar-rexxissjoni tal-kuntratt enfitewtiku.

Din il-Qorti trid tibda billi tosserva li meta l-Qorti tiddeciedi li taghti lill-konvenut il-*purgazione della mora* biex dan jottempera ruhu mal-kundizzjonijiet tal-kuntratt, dik il-Qorti ma ghandhiex, f'dak l-istadju, tichad it-talbiet attrici. Hi trid, wara li taghti l-*purgazione della mora*, tiddiferixxi il-kawza ghal data wara z-zmien koncess lill-konvenut, biex, f'dak id-differiment, jekk il-konvenut ikun ottempera ruhu mal-ordni tal-Qorti, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet marbuta mat-terminazzjoni tal-kuntratt, mentri jekk il-konvenut ma jottemperax ruhu ma' dak li tkun ipprovdiet il-Qorti fis-sentenza preliminari taghha, tghaddi

biex tilqa' t-talbiet attrici u tipprovdi ghar-rexxissjoni tal-koncessjoni. Jekk ma jsirx hekk u l-Qorti tipprovdi f'sentenza wahda kif l-ewwel Qorti provdjet f'dan il-kaz, jista' jigri li jekk il-konvenut ma jottemperax ruhu mal-ordni tal-Qorti, dik il-Qorti ma tkunx tista' tordna r-rexxissjoni tal-koncessjoni ghax it-talba relattiva, marbuta ma' dak in-nuqqas, tkun giet michuda!

Kif inghad, kontra s-sentenza tal-ewwel Qorti appellat is-socjeta` attrici li lmentat kontra l-ghoti taz-zmien lill-konvenuti; dan l-appell, pero`, gie rtirat. Il-konvenuti, minnaha l-ohra, appellaw incidentalment kontra d-dikjarazzjoni tal-ewwel Qorti li huma kisru l-kundizzjoni u, inoltre, argumentaw li, f'kull kaz, it-talbiet attrici kienu improponibbli peress li meta si trattava ta' kundizzjoni mhux espressament marbuta mar-risoluzzjoni tal-koncessjoni enfitewtika, ksur ta' dik il-kundizzjoni ma tistax twassal ghar-rexxissjoni tal-istess koncessjoni, peress li l-patt kommissorju tacitu ma japplikax f'kaz ta' kuntratt ta' enfitewsi.

Din il-Qorti tara li ghandha titratta dan l-ahhar aggravju l-ewwel, peress li, f'dan il-kaz jirrizulta li ma giex stipulat patt rizoluttiv espress f'kaz ta' ksur tal-kundizzjoni in kwistjoni (il-possibilita` ta' rexxissjoni giet kontemplata biss f'kaz ta' morozita` fil-hlas tac-cens). Din il-Qorti trattat u ddecidiet il-punt sollevat recentement, u precizament fil-kawza **Id-Direttur tal-Artijiet v. Grand Hotel Excelsior Limited**, deciza fil-25 ta' April, 2008. F'dik il-kawza, din il-Qorti ghamlet riferenza ghall-istudju analitiku u dettaljat tal-materja li kienet ghamlet din il-Qorti (diversament komposta) fil-kawza **Cole v. Grixti** deciza fit-23 ta' Novembru, 1962, u wara li ddikjarat li kienet taqbel ma' dak li osservat din il-Qorti f'dik il-kawza, u wara li ghamlet riferenza ghal sentenzi ohra li kienu waslu ghall-istess konkluzjoni, qablet mat-tezi li:

"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' enfitewsi, fin-nuqqas ta' patt rizoluttiv espress, ma tikkompetix lill-koncedent skond il-ligi u l-azzjoni lili kompetenti hija talvolta ohra u cioe` dik li

Kopja Informali ta' Sentenza

tesigi li l-konvenut jigi kkundannat biex jadempixxi l-obbligazzjoni li huwa assuma fil-kuntratt u in difett tirrendih responsabbli ghad-danni.”

Kwindi, dan l-aggravju tal-konvenuti jimmerita li jigi akkolt, u la darba r-rimedju mitlub mis-socjeta` attrici ma jistax jinghata, lanqas ma ghandha tinghata d-dikjarazzjoni fuq l-ewwel talba attrici, li hi preordinata ghat-talbiet ghax-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell incidental tal-konvenuti billi tilqa' l-istess, u wara li tiddikjara li l-azzjoni attrici, intiza ghax-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika favur il-konvenuti, bhala improponibbli, tastejni milli tiehu konjizzjoni tal-istess talbiet attrici u tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju.

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

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----