5 ta' Ottubru, 1998

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Joseph D. Camilleri LL.D.

Alfred Pace *et*

versus

Paolo *sive* Paul Sciortino *et*

Enfitewsi Temporanja - Skadenza - Opzjoni ta' Tiġdid

'-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti fejn din ċaħdet it-talba attriċi biex il-konvenuti jiġu kkundannati jersqu għal kuntratt ta' tiġdid ta' enfitewsi temporanja wara l-iskadenza ta' dik oriġinali u dan in bazi għall-artikolu ta' opzjoni;

iversi l-motivazzjonijiet ta' l-Ewwel Qorti u ccitati b'approvazzjoni mill-Qorti ta' l-Appell u dawk ukoll tal-Qorti tat-tieni grad. L-artikolu li kkrea opzjoni kien diffiċilment enforzabbli in kwantu ma kienx jikkrea l-kondizzjonijiet speċifiċi tal-konċessjoni ġdida. il-fatt li enfitewsi kellha ssir b'Att pubbliku u li l-interpellazzjoni

ma kinitx tempestiva.

Il-Qorti:-

L-atturi pproċedew fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kontra l-konvenuti b'dan l-att taċ-ċitazzjoni:

"Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Jeanette Saliba ta' l-10 ta' Novembru, 1977, il-konvenut Paolo *sive* Paul Sciortino *kkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena* lill-attur Alfred Pace, ir-razzetta b'biċċa ġardina fil-kontrada "Ta' Bajdun" *sive* " Ta' Liena" f'Ħaż Żebbuġ, dok. A;

Illi fl-imsemmi kuntratt ta' enfitewsi temporanja l-attur Alfred Pace għandu dritt jidħol f'konċessjoni oħra wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni msemmija hawn fuq u l-konvenut huwa obbligat li jagħmel konċessjoni oħra lill-atturi;

Illi l-attur Alfred Pace interpella l-konvenuti sabiex jidħlu f'konċessjoni enfitewtika oħra però l-konvenuti baqgħu *inadempjenti;*

Talbu li dina l-Qorti:

Tiddikjara illi l-atturi għandhom dritt jidħlu f'konċessjoni enfitewtika oħra u dana skond il-kuntratti fl-atti tan-Nutar Jeanette Saliba ta' l-10 ta' Novembru, 1977;

Tikkundanna lill-konvenuti jagħmlu konċessjoni enfitewtika oħra lill-atturi u fiż-żmien perentorju tappunta Nutar għall-pubblikazzjoni ta' l-att, tiffissa ħin u data u post għal tali pubblikazzjoni u tinnomina kuratur għall-eventwali kontumaċi;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti";

Il-konvenuti hekk eċċepew:

"Fl-ewwel lok l-eċċipjenti jirrilevaw li bejn il-partijiet ikkonċernati *fl-istess kuntratt, hemm kawża oħra pendenti* quddiem din il-Qorti fl-ismijiet inversi per ċitazzjoni numru 610/95/FD u għalhekk għandu jkun hemm konnessjoni tal-kawżi;

Fit-tieni lok it-talbiet attriċi huma insostenibbli ġaladarba l-konċessjoni enfitewtika oriġinali skadiet fid-9 ta' Novembru, 1994 u l-interpellazzjoni mill-attur saret fid-29 ta' Marzu, 1995 b'risposta għall-ittra legali ta' l-eċċipjenti tat-13 ta' Marzu, 1995 *li talbu jiżgombra*;

Illi skond it-termini tal-liġi in materja ta' enfitewsi l-atturi ma għandhomx dritt jissoktaw fl-okkupazzjoni tal-fond jew li jitolbu t-tiġdid tal-konċessjoni enfitewtika";

B'sentenza tat-30 ta' April, 1997, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet il-kawża billi laqgħet it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-konvenuti u konsegwentement ċaħdet it-*talbiet attriċi bħala legalment insostenibbli* bl-ispejjeż kontra l-atturi;

L-Ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza tagħha:

"Illi t-talbiet attriċi huma bbażati fuq il-klawsola fil-kuntratt ta' enfitewsi temporanja bejn il-partijiet fl-Atti tan-Nutar Jeannette Saliba ta' l-10 ta' Novembru, 1977 li testwalment tgħid:

"L-enfitewta Pace għandu dritt li jekk ikun irid jidħol f'konċessjoni oħra wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni tal-lum, il-konċedent ikun obbligat li jagħmel konċessjoni oħra, però dan id-dritt ikun biss esegwibbli mill-enfitewta Pace, jew l-eredi *tiegħu u mhux minn terzi li jistgħu jieħdu r-razzett warajh*";

Huwa paċifiku li l-enfitewsi skadiet fid-9 ta' Novembru, 1994, *u li l-attur ma ħax passi ġudizzjarji qabel l-iskadenza ta'* l-enfitewsi biex jesegwixxi l-opzjoni mogħtija lilu bil-klawsola fuq ċitata;

L-ewwel osservazzjoni li l-Qorti tħoss li għandha tagħmel hija li l-klawsola *de quo* ma tistabbilix taħt liema pattijiet u kundizzjonijiet u għal-liema terminu għandha tkun l-enfitewsi l-ġdida. Din il-lakuna tista' tkun ostakolu insormontabbli, jekk il-partijiet ma jiftehmux dwar il-pattijiet u l-kundizzjonijiet, biex jikkuntrattaw l-enfitewsi ġdida. L-opzjoni ta' l-attur tista' għalhekk ma tkunx esegwibbli;

Iżda, fil-fehma tal-Qorti hemm ostakoli oħra għat-talbiet attriċi li jridu jiġu kkunsidrati qabel ma wieħed jista' jgħaddi biex jikkunsidra x'għandhom ikunu l-pattijiet u l-kundizzjonijiet li jridu jiġu stipulati fl-eventwalità ta' konċessjoni enfitewtika ġdida;

L-attur, fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu, għamel referenza għas-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell mogħtija fis-*16* ta' Novembru, *1988*, *fil-kawża fl-ismijiet* **Paolo Buhagiar** ***proprio et nomine et vs*** **Gulab Balani** ***proprio et nomine***;

Minn eżami ta' dik is-sentenza jirriżulta li fiha ġew enunċjati s-segwenti prinċipji:

Illi meta tiskadi enfitewsi, bħal dik in eżami, jispiċċaw magħha d-drittijiet ta' l-enfitewta naxxenti minnha, fosthom dik ta' l-opzjoni li jġedded;

Il-kuntratt ma jistax jiġġedded bis-sempliċi volontà tal-partijiet;

It-tiġdid tal-kuntratt jimporta konċessjoni enfitewtika ġdida u din tista' ssir biss permezz ta' kuntratt notarili ieħor (artikolu 1497, Kodiċi Ċivili);

Illi skond ma jiddisponi l-artikolu 1521 tal-Kodiċi ċitat, l-enfitewsi temporanja tispiċċa bl-egħluq taż-żmien miftiehem espressament u l-fond bil-miljoramenti jintradd lill-padrun dirett *ipso jure*;

Illi l-enfitewta għandu qabel jagħlaq it-terminu ta' l-enfitewsi jieħu l-passi kollha biex jinforza d-dritt tiegħu ta' opzjoni;

Jekk l-enfitewta jħalli t-terminu tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali jiskadi mingħajr ma jieħu l-passi relattivi biex jinforza d-dritt tiegħu ta' opzjoni, *imputat sibi* jekk isib ruħu fil-fond bla ebda titolu validu fil-liġi;

Is-sentenza ċitata, wara li rrevokat is-sentenza ta' prima istanza, laqgħet it-talba ta' l-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenut;

Din il-Qorti hija tal-fehma li l-prinċipji enunċjati fis-sentenza ċitata japplikaw *in toto* għall-każ odjern. Għalhekk fuq l-iskorta ta' dawk il-prinċipji peress illi l-attur naqas li jieħu l-passi meħtieġa biex jeżerċita l-opzjoni qabel ma skada t-terminu

ta' l-enfitewsi temporanja ta' l-10 ta' Novembru, 1977, fl-Atti tan-Nutar Jeanette Saliba, huwa ddekada mid-dritt li jeżerċita dik l-opzjoni u għalhekk it-talbiet ta' l-atturi ma jistgħux jiġu milqugħa";

Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza b'aggravji li jirriflettu s-sottomissjonijiet li huma għamlu quddiem l-Ewwel Qorti u li ġew minnha riġettati bħala li mhux sostenibbli fil-liġi. *Dawn huma prinċipalment:*

Li l-Ewwel Qorti ma tatx interpretazzjoni korretta tas-sentenza **Buhagiar *vs* Balani** deċiża minn din il-Qorti fis-16 ta' *Novembru, 1988, u ma applikathiex tajjeb għall-fatti* u ċirkostanzi tal-preżenti istanza;

L-Ewwel Qorti skartat il-fatt illi l-appellanti nterpellaw verbalment *lill-appellati diversi drabi* li kienu bi ħsiebhom iġeddu l-enfitewsi għal sbatax (17)-il sena oħra. L-appellati kienu jittrattjenu biex jagħtuhom risposta imma qatt ma qalulhom li ma kinux ser iġeddulhom il-kuntratt. Isostnu li l-interpellazzjonijiet verbali li għamlu lill-appellati kienu biżżejjed biex jissalvagwardaw id-dritt tagħhom għax l-appellati qatt ma tawhom x'jifhmu li huma ma kinux bi ħsiebhom iġeddu l-enfitewsi;

L-appellanti jsostnu li din *l-interpellazzjoni verbali, qabel* ma għalaq it-terminu tal-konċessjoni enfitewtika, li kienu bi ħsiebhom iġeddu l-kuntratt ta' ċens bl-intiża li, jekk jirrifjutaw li jekk jagħmlu, huma kienu ser jieħdu l-passi kollha meħtieġa biex *jinfurżaw id-dritt lilhom mogħti* bil-klawsola 9 tal-kuntratt oriġinali, kien il-fattur li jiddistingwi dan il-każ deċiż fis-sentenza **Buhagiar *vs* Balani** ġà ċitata. Dan għaliex f'din l-aħħar kawża jirriżulta li l-enfitewta bl-ebda mod ma kien interpella lid-direttarju bil-ħsieb tiegħu li jġedded il-kuntratt

enfitewtiku <u>qabel</u> għalaq it-terminu tiegħu;

Finalment, l-appellant jagħmel analoġija bejn iċ-ċirkostanzi f'dan il-każ taħt eżami u dak li jipprovdi l-Att XXIII ta' l-1997 fir-rigward ta' enfitewsi temporanja għal iżjed minn tletin (30) sena magħmula qabel ma ġie fis-seħħ dak l-Att u li setgħet b'dik il-liġi tiġi konvertita f'waħda perpetwa taħt l-istess kundizzjonijiet barra minn dawk taż-żmien u l-ammont ta' ċens u dana mingħajr il-bżonn ta' interpellazzjonijiet formali:

"Anzi *l-liġi tagħti* l-fakoltà lill-enfitewta li hu jista' jitlob li jsir kuntratt notarili f'dan is-sens u l-padrun dirett jew il-proprjetarju għandu jilqa' dik it-talba";

*Għaldaqstant, skond l-appellanti, mhux neċessarju li l-*enfitewta u l-padrun dirett jidħlu f'kuntratt ġdid sabiex il-konċessjoni enfitewtika temporanja tiġi konvertita f'waħda perpetwa;

Dan hu appell li għandu jiġi rriġettat bħala legalment insostenibbli in kwantu mpernjat fuq spropożitu legali anke fir-rigward ta' l-interpretazzjjoni tal-klawsola 9 fil-kuntratt in atti Nutar Jeanette *Saliba ta' l-10 ta' Novembru, 1997, li tgħid:*

"L-enfitewtika Pace għandu dritt illi jekk ikun irid jidħol f'konċessjoni oħra <u>wara</u> t-terminazzjoni tal-konċessjoni tal-lum. *Il-konċedent ikun obbligat li jagħmel konċessjoni oħra però dan* id-drritt ikun esegwibbli mill-enfitewta Pace jew l-eredi tiegħu u mhux terzi persuni li jistgħu jieħdu r-razzett warajh";

Qari ta' din il-konvenzjoni għandu *mmedjatament juri li* din hi waħda għal kollox inkompleta u mhux kapaċi ta' esekuzzjoni speċifika in kwantu ma tiddeterminax taħt liema modalitajiet l-enfitewta kellu d-dritt, jekk irid, jidħol

f'konċessjoni oħra wara t-terminazzjoni ta' dik konvenuta. Dan id-difett fil-ftehim hu wieħed ta' sostanza li ma jistax jiġi rettifikat permezz ta' eżerċizzju ta' *interpretazzjoni* mill-Qorti in kwantu jirriżultaw neqsin elementi essenzjali għar-rabta li tikkostitwixxi l-*vinkolu kontrattwali f'kuntratt ta' enfitewsi*, fosthom ir-rata *ta' ċens, il-kondizzjonijiet tal-konċessjoni ġdida* u t-terminu li għalih setgħet tiġi kkuntrattatha;

Fi kliem *sempliċi din il-konvenzjoni fil-kuntratt ta' l-10 ta'* Novembru, 1997, la tipprospetta tiġdid tal-konċessjoni oriġinali bl-istess pattijiet u kundizzjonijiet u lanqas tipprospetta li l-istess konċessjoni oriġinali setgħet tiġġedded *fiż-żmien* għal xi terminu ieħor. Ir-rabta hi waħda ċoff u bl-ebda mod ma setgħet titqies illi hi ġurdikament vinkolanti fuq il-kontraenti;

Anke fuq dan l-aspett biss l-anoloġija stramba li ttanta jagħmel l-appellant mal-provvedimenti fl-artikolu 10 ta' l-Att XXIII ta'l-1979 diġà tfalli. Dan għaliex f'dik il-liġi speċjali l-leġislatur jispeċifika l-mod preċiż u nderogabbli kif iċ-ċens temporanju għal aktar minn tletin (30) sena seta' jiġi, f'ċerti determinati ċirkostanzi, konvertit, *ex lege*, u mhux *ex contractu*, f'wieħed perpetwu. *Dik il-liġi tiddisponi kif* u taħt liema modalitajiet kellha ssir tali konversjoni, taħt l-istess kondizzjonijiet, kif hu kkontemplat fil-konċessjoni enfitewtika *temporanja oriġinali* u b'rata ta' ċens awmentat b'mod predeterminat u preordinat. Din l-analoġija hi għal din ir-raġuni u għal raġunijiet oħra, kjarament ġuridikament insostenibbli;

Anke jekk wieħed kellu għall-grazzja biss ta' l-argument, jaċċetta illi l-ftehim kien ifisser dak li fil-verità ma jirriżultax li jfisser, u, ċjoè illi l-partijiet ftehmu illi l-enfitewta kellu d-dritt illi jġedded *il-konċessjoni enfitewtika taħt l-istess* kondizzjonijiet u għall-istess terminu, din il-Qorti ma tarax kif

l-appellanti jistgħu jinsistu fuq l-aggravju tagħhom illi setgħu jippreservaw dan l-allegat dritt tagħhom sempliċement billi verbalment jintimaw lid-direttarji konċedenti bil-ħsieb tagħhom illi jeżerċitaw l-opzjoni li kellhom fil-kuntratt;

Fil-kawża **Paolo Buhagiar** *et nomine vs* **Gulab Balani** ***pro et nomine*** ġà ċitata, deċiża fis-16 ta' Novembru, 1988, minn din il-Qorti u li fl-iskorta tagħha l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża jingħad kjarament:

"Illi meta kien skada t-terminu ta' 17-il sena, il-konċessjoni enfitewtika *de quo* kienet spiċċat u magħha kienu spiċċaw id-drittijiet kollha li kellu l-appellat naxxenti minnha fosthom dik ta' l-opzjoni li jġedded. Ma jirriżultax, li l-appellat għad li qabel kellu dan id-dritt, kien ittenta jipprevalixxi ruħu minnu ... It-tiġdid tal-kuntratt *de quo* kien jimporta konċessjoni enfitewtika ġdida u din setgħet issir biss permezz ta' kuntratt notarili ieħor. Infatti skond l-artikolu 1579 (illum 1497) tal-Kodiċi Ċivili l-enfitewsi hija nulla jekk ma tiġix magħmulha b'att pubbliku;

Illi skond l-artikolu 1609 (1) illum 1521 tal-Kodiċi Ċivili "l-enfitewsi għal żmien tispiċċa bl-egħluq taż-żmien miftiehem espressament u l-fond bil-miljorameti jintradd *ipso jure* lill-padrun dirett". Għalhekk l-appellat kellu qabel jagħlaq it-terminu *de quo* jieħu ħsieb li jitlob lill-appellanti biex jiġġedded iċ-ċens u fil-każ li dawn kienu jirrifjutaw, jieħu l-passi kollha neċessarji biex jisforza d-dritt ta' opzjoni mogħti lilu fil-klawsola numru 9 tal-kuntratt oriġinali. Jekk illum l-appellat jinsab fil-posizzjoni li ħalla terminu tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali tiskadi mingħajr ma ħa l-passi relattivi biex jinforza d-dritt tiegħu fuq imsemmi *imputet sibi* u għalhekk illum jinsab fil-fond in kwistjoni bla ebda titolu validu fil-liġi";

Dan l-insenjament baqa' jiġi segwit minn dawn il-Qrati fosthom fil-kawża **Francis Mamo** *et vs* **Frans Spiteri** *et* deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fid-19 ta' Ottubru, 1989, fejn jingħad:

"Għal din ir-regola meħtieġa mill-ordni pubbliku (li l-konċessjoni enfitewtika tirriżulta minn att pubbliku) huwa manifest li l-partijiet ma jistgħux jidderogaw il-firma ta' kuntratt imposta mil-liġi *ad validitatem* u hija ntiża proprju biex telimina kemm jista' jkun kontroversji inutili li jitwieldu rigward il-kontenut ta' ħafna mill-obbligazzjonijiet li jiġu miftehma;

Għalhekk il-Qorti taqbel perfettament ma' dak li ġie deċiż mill-Qorti ta' l-Appell fis-16 ta' Novembru, 1988, fil-kawża fl-ismijiet **Buhagiar** *vs* **Balani** li hija l-aħħar pronunzjament fis-serje mill-ġurisprudenza. Il-konvenuti kellhom kull dritt li jġiegħlu lill-atturi li jersqu għall-kuntratt ta' tiġdid tal-konċessjoni permezz ta' att pubbliku imma meta dawn m'għamlux din l-ommissjoni hija għalihom fatali. Mingħajr att pubbliku ma jistgħux jippretendu li huma għadhom ċenswalisti";

Il-punt in kontroversja li jifdal f'din il-kawża hu jekk l-atturi appellanti odjerni setgħux jippreżervaw id-dritt tagħhom skond il-klawsola 9 fuq ċitata billi verbalment jintimaw lill-appellati direttarji bil-ħsieb tagħhom illi jużufruwixxu mill-opzjoni li kienu jippretendu li kellhom. Fl-aħjar ipotesi għall-appellanti u ċjoè dik li wieħed iqis din il-klawsola bħala dritt ta' renova da parti ta' l-enfitewta għall-istess perijodu, l-istess ammont ta' ċens u taħt l-istess kondizzjonijiet, kienet tkun tapplika l-konsiderazzjoni li għamlet il-Qorti Ċivili, Prim'Awla fil-kawża **Franġisku Xerri** *vs* **Frederick Borg**, deċiża fil-5 ta' Ottubru, 1992:

"Bl-artikolu 2 tal-kuntratt ta' enfitewsi fuq ċitat, il-konvenut, bħala konċessjonarju, kellu l-opzjoni - a scelta tiegħu - li jirrinova l-perijodu oriġinali ta' sbatax-il sena u dana għall-perijodi oħra ta' sbatax-il sena. Tali renova però tista' biss tifitehem li tkun tiġdid tal-kuntratt ta' enfitewsi għall-istess perijodu taħt l-istess kundizzjonijiet. L-artikolu jimporta obbligazzjoni da parti ta' l-attur li jersaq għall-kuntratt ġdid ta' enfitewsi temporanja taħt dawn l-istess modalitajiet, una volta l-enfitewta jkun interpellah bl-intenzjoni tiegħu li jġedded il-kuntratt. Il-klawsola tammonta għal-promessa tal-konċedent li jersaq għall-kuntratt kif konvenut jekk il-konċessjonarju hekk jitolbu. Tali rikjesta però għandha u kellha biss issir permezz ta' interpellazzjoni b'att ġudizzjarju biex b'hekk mhux biss il-konċessjonarju jżomm ferm u jippresreva d-dritt li kellu skond dan il-patt, imma ukoll ipoġġi lill-konċedent *in mora* f'każ li jonqos li jersaq. Hu ċar li ma tistax tintalab ir-renova ta' kuntratt li jkun diġà skada irrevokabbilment, kif donnu qed jippretendi l-konvenut. Anqas u anqas ma jista' l-konvenut jippretendi li jibqa' jgawdi l-istess kundizzjonijiet favorevoli li kellu fil-kuntratt ta' ċens mingħajr ma jintrabat b'kuntratt ieħor għall-sbatax-il sena favur id-direttarju u bla ma jersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-att relattiv, skond kif kellu d-dritt jagħmel bil-kuntratt kieku hekk xtaq";

L-aggravju ta' l-appellanti in kwantu bbażat fuq is-sottomissjoni illi huma setgħu jippreservaw il-pretiż dritt tagħhom fi klawsola 9 b'sempliċi intima verbali hu insostenibbli taħt kull aspett;

Għal dawn il-motivi, l-appell hu miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti.