

X'JIGRI MAL-FIDI TA' ĊENS?

Robert Musumeci

Bijografija



Dr Robert Musumeci kiseb PhD fil-liġi mill-Universita ta' Malta wara li, fl-2016, huwa rebaħ il-'Best Doctor of Laws Thesis Award 2016' għall- publikazzjoni *'The Development Planning Act 2016 - A critical Appraisal'*. Dr Musumeci kiseb ukoll Master of Science in Conservation Technology for Masonry Buildings lura fl-2004 mill- istess Universita' ta' Malta wara li ggradwa bħala perit fis-sena 1997. Dr Musumeci serva bħala ċermen tal-Kunsill Konsultattiv dwar l-Industrija tal- Bini (BICC) bejn is-snin 1998 u 2008. Eventwalment huwa serva bħala konsulent tal-gvern Malti fejn kien strumentali fir-riformi wara d-demerger tal- Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l- Ippjanar, it-twaqqif ta' l- Awtorita' ta' l- Artijiet, l-emendi kostituzzjonali li jippermettu siġġijiet addizzjonali għas-sess sotto-rappreżentat l-introduzzjoni ta' liġi ġdida li tirregola l-aġenti tal-proprjeta' immobili kif ukoll il-liġi li waqqfet l-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni. Dr Musumeci huwa l-awtur tal-ktieb *'Selected Principles of Maltese Planning Law.'* (Kite 2021) Dr Musumeci huwa senior lecturer fi ndan il-Fakulta' tal-Liġi fl-Universita' ta' Malta u jgħalliem il-liġi tal-ippjanar u l-liġi amministrattiva. Dr Musumeci huwa l-ewwel detentur ta' warrant biex jipparattika bħala avukat u warrant biex jipprattika bħala perit.

Bil-fatt tal-fidi taċ-ċens, jispicċaw l-obligi marbuta mal-ħlas taċ-ċens, iżda mhux ukoll id-drittijiet reali naxxenti mill-kuntratt. Filfatt fis-sentenza fl-ismijiet **Philip Fenech et vs A&R Mercieca Limited**¹, kien ritenut dan li ġej:

'Bil-fatt tal-fidi tas-subċens impost fuq il-kuntratt kostitwenti s-servitu', jispicċaw l-obbligazzjonijiet marbuta mal-ħlas taċ-ċens, iżda mhux ukoll dawk id-drittijiet reali li nħolqu bl-istess kuntratt ta' enfitewsi. Kif qalet din il-Qorti fil-kawża "Coliero v. Cremona" deċiża fl-14 ta' Ottubru, 1987, "għalkemm isir il-fidi taċ-ċens fil-bejgħ, il-konċedent li jkun irriżerva favur tiegħu drittijiet li għandhom fihom elementi ta' proprjeta', dawn id-drittijiet jibqgħu veljanti nonostante l-fidi taċ-ċens".'

L-istess prinċipju ġie enunċjat fil-kawża fl-ismijiet **Testaferrata Moroni Viani et vs Mifsud**², fejn intqal li mal-fidi taċ-ċens, drittijiet reali riservati favur il-garanti jew terzi persuni fil-kuntratt oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika jibqgħu mhux affettwati.³

¹ Ara sentenza fl-ismijiet **Philip Fenech et vs A&R Mercieca Limited** deċiża mill- Qorti tal-Appell fit-22 ta' Mejju, 2008

² Ara sentenza fl-ismijiet **Testaferrata Moroni Viani et vs Mifsud** deċiża fit-22 ta' Novembru, 1995

³ Ara sentenza fl-ismijiet **Testaferrata Moroni Viani et vs Carmelo Caruana & Co. Ltd. et** deċiża fis-6 ta' Ottubru, 2000



ROBERT MUSUMECI
avukat - perit