QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 25 ta' April 2018

Kawża Nru: 13

Rikors Ġuramentat Nru: 988 / 12 JA

Pawlina Azzopardi

-vs-

Pawlu Vassallo u Imelda Gauci

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fit-2 ta' Ottubru 2012 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Jeanette Laferla, tas-sitta (6) ta' Settembru elf disa' mija u disgħin (1990), Paulina Azzopardi, ikkonċediet lil intimati b'titolu ta' enfitewsi temporanea għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena dekorribbli mit-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu tas-sena elf disgħa mija u disgħin (1990), id-dar numru tmintax (18), fi Triq San Bartilmew, Rabat, bid-drittijiet

u l-pertinenzi kollha tagħha, u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' tmenin lira Maltija (Lm80) ekwivalenti għal mija u erbgħa u tmenin Ewro (€184.00) fis-sena, u dan kif jidher mill-kopja tal-kuntratt hawn annessa u mmarkata Dok 'A';

Illi din il-konċessjoni enfitewtika hija soġġetta għal diversi kundizzjonijiet fosthom: (i) li l-enfitewta jħallas iċ-ċens bis-sitt xhur bil-quddiem; (ii) li d-direttarja tirċievi l-lawdemju, ekwivalenti għal sena ċens, f'każ ta' kull trasferiment futur tal-utli dominju temporanju; (iii) li l-enfitewta jżomm il-fond fl-istat tajjeb ta' riparazzjoni u / jew manutenzjoni, u li hekk jirritornah mat-terminazzjoni tal-enfitewsi; (iv) bil-kundizzjonijiet l-oħra skond il-liġi.

Illi l-intimati, jew min minnhom, naqsu milli jonoraw l-obbligu naxxenti minn klawsola sitta (6) tal-kuntratt ta' konnessjoni enfitewtika temporanja fl-Atti tan-Nutar Jeanette Laferla, sopra-indikat, u ċjoe' li jżommu l-fond fi stat tajjeb ta' riparazzjoni;

Illi minkejja li ġiet debitament interpellata sabiex tottempora ruħha mal-kundizzjonijiet enfitewtiċi, il-konvenuti għażlu li jibqgħu inadempjenti;

Illi r-raġuni ta' din it-talba hi li l-konvenuti jew min minnhom naqsu milli josservaw il-kundizzjonijiet enfitewtiċi veljanti fuq id-dar sopra deskritta naxxenti mill-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Jeanette Laferla, tas-sitta (6) ta' Settembru elf disa' mija u disgħin (1990) u għalhekk hemm raġunijiet biżżejjed sabiex tali konċessjoni tigi xolta filwaqt li l-konvenuti jigu kkundannati jħallsu d-danni li l-esponenti ġarrbet minħabba tali inadempjenzi;

Għaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħġobha:

1. Tiddikjara li l-konvenuti, jew min minnhom, kisru kundizzjonijiet enfitewtiċi naxxenti mill-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Jeanette Laferla, tas-sitta (6) ta' Settembru elf disa' mija u disgħin (1990) dwar il-fond numru tmintax (18), fi Triq San Bartilmew, Rabat;

2. Tiddikjara xolta l-konċessjoni enfitewtika mogħtija lill-konvenuta in virtu tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Jeanette Laferla, tas-sitta (5) ta' Settembru elf disa' mija u disgħin (1990);

3. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex jiżgombraw mill-fond *de quo entro* terminu qasir u perentorju li jiġi pretiż u jirrestitwixxu l-istess fond u jikkonsenjaw ċ-ċavetta lill-attriċi;

4. Tiddikjara li l-istanti sofriet danni minħabba nuqqasijiet tal-konvenuti, jew min minnhom għal-liema danni l-konvenuti, jew min minnhom huma responsabbli;

5. Tillikwida d-danni sofferti bil-opera *occorrendo* ta' perit nominandi;

6. Tikkundanna lill-konvenuta tħallas is-somma hekk likwidata;

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra legali datati 29 ta' Marzu u 10 ta' Novembru 2011 u bl-imgħax kontra l-konvenuti minn issa nġunti in subizzjoni u b'riserva għal kull jedd ta' azzjoni spettanti għall-ħlas ta' kwalsiasi somma ulterjuri li tista' tkun dovuta sad-data tal-effettiv żgumbrament.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fit-18 ta' Settembru 2009 li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi *in linea* preliminari, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti *stante* illi l-mertu ta' dawn il-proċeduri, ċjoe' il-konċessjoni enfitewtika temporanja tad-dar ġewwa 18, Triq San Bartilmew, Rabat, Malta, ġiet fi tmiemha u / jew skadiet wara wieħed u għoxrin (21) sena, ċjoe' b'effett mit-28 ta' Marzu 2011, kif jirriżulta mill-premessi tar-Rikors Ġuramentat innifsu, u għalhekk dina l-Onorabbli Qorti qatt ma tista' tiġġudika dwar, wisq anqas ixxolji, konċessjoni enfitewtika li llum ma għadhiex teżisti;

2. Illi konsegwentement, l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, *stante* illi l-mertu ta' dawn it-talbiet jinsab ampjament eżawrit;

3. Illi in effetti, jiġi eċċepit ulterjorment iżda mingħajr ebda preġudizzju għas-sueċċepit, illi b'operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-eċċipjenti kellhom il-jedd li jibqgħu jokkupaw il-fond *de quo* b'kera mingħand ir-rikorrenti fi tmiem l-enfitewsi temporanja fit-28 ta' Marzu 2011, u għalhekk fi kwalsiasi każ, in vista tal-fatt illi llum ir-relazzjoni bejn il-partijiet hija waħda ta' lokazzjoni, din l-Onorabbli Qorti ma hijiex kompetenti sabiex tieħu konjizzjoni tal-mertu ta' din il-kawża;

4. Illi dejjem mingħajr ebda preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċipjenti jokkupaw il-fond *de quo* taħt titolu validu fil-Liġi, ossia titolu ta' lokazzjoni, u kwindi ma jistgħu qatt jiġu ordnati li jiżgombraw mill-istess fond minħabba raġunijiet u / jew nuqqasijiet li allegatament seħħew fiż-żmien meta l-eċċipjenti kienu jokkupaw il-fond *de quo* taħt it-titolu ta'

enfitewsi temporanja, *stante* illi mhux qed jiġi allegat illi l-eċċipjenti kisru xi kundizzjonijiet tal-lokazzjoni, li huwa t-titolu validu viġenti llum;

5. Illi mingħajr preġudizzju u fil-mertu jiġi eċċepit illi mhux minnu li l-eċċipjenti kisru xi kundizzjonijiet enfitwewtiċi naxxenti mill-kuntratt, u b'mod partikolari:-

   (a) huma dejjem ħallsu ċ-ċens dovut, liema ċens dejjem ġie aċċettat mir-rikorrentri;

   (b) qatt ma sar l-ebda trasferiment da parti tal-eċċipjenti, tal-utile dominju temporanju tal-fond *de quo,* lil terzi li seta' jagħti d-dritt ta' ħlas ta' lawdemju, u

   (c) il-fond *de quo* dejjem jinżamm u għandu jinżamm, fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

6. Illi *inoltre*, u mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti ma sofriet l-ebda danni kif allegat, u kwindi ma hemm l-ebda danni x'jiġu likwidati f'dan ir-rigward;

7. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti *stante* illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

8. Illi finalment, u mingħajr ebda preġudizzju għas-sueċċepit, in vista tal-fatt illi jirriżulta illi t-talbiet kollha f'din il-kawża saru b'mod frivolu, unikament sabiex jivvessaw lill-eċċipjenti *stante* illi r-rikorrenti messha taf ben tajjeb illi hija ma għandha l-ebda dritt kif minnha pretiż f'din il-kawża, għandha tiġi applikata fil-konfront tar-rikorrenti l-penali kontemplat fid-dispożizzjonijiet tal-paragrafu 10 tat-Tariffa A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi u rat l-affidavits;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tas-7 ta’ Marzu 2018 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher ċar mir-rikors din hija kawża li fiha l-attriċi qed tagħmel numru ta’ talbiet ibbażati fuq il-kuntratt imsemmi fir-rikors promotur fejn hija kienet ikkonċediet b’titolu ta’ enfitewsi temporanja l-fond imsemmi. L-attriċi ppreżentat affidavit tagħha u xehed il-perit inkarigat minnha li kkonferma r-rapport tiegħu esebit preċedentement (fol 59) fil-kawża. Il-konvenuti għalkemm ingħataw opportunita’ jressqu l-provi naqsu li jagħmlu dan fis-seduti allokati għalihom għal dak l-iskop.

Illi bħala fatt huwa evidenti li l-azzjoni preżenti ġiet intavolata aktar minn sena wara li skadiet l-istess konċessjoni enfitewtika. Infatti l-enfitewsi skadiet f’Marzu 2011 u l-kawża ġiet intavolata f’Ottubru 2012.

Kwindi hija palesament fondata l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti li l-Qorti ma tistax tordna x-xoljiment tal-konċessjoni la darba din kienet ġja’ skadiet fil-mument li ġiet intavolata l-kawża. Isegwi għalhekk li t-talbiet attriċi li huma kollha impernjati fuq l-istess kuntratt u l-allegat nuqqas tal-konvenuti li jimxu miegħu, ma jistgħux jiġi milqugħa. (ara s-sentenzi **“Pace vs Sciortino”** Qorti tal-Appell, 5 ta’ Ottubru 1998 u **“Buhagiar vs Balani”** Qorti tal-Appell, 16 ta’ Ottubru 1988 u **“Busuttil vs Muscat”** Prim Awla, 28 ta’ Ottubru 1998) fir-rigward tal-iskadenza tal-enfitewsi.)

DEĊIŻJONI

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi in vista tal-premess tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti tillibera lill-istess konvenuti mill-osservanza tal-ġudizzju.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-attriċi.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur