QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 10 ta' April, 2019

Rikors Guramentat Nru: 569/2018 AF

Fabien Vella

vs

Avukat Simon Micallef Stafrace u l-PL Daniel Aquilina li gew nominati bhala kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw utilisti mhux maghrufa tal-fond numru 11 fi Triq San Pawl il-Bahar, San Pawl il-Bahar, Malta u l-garaxxijiet sottostanti bin-numru 8 u 9 b'digriet tal-4 ta' Lulju 2017

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Fabien Vella, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

B'kuntratt tat-13 ta' Jannar 2016 in atti tan-Nutar Dottor Francesca Mifsud, ir-rikorrent akkwista minghand Joseph Gauci,

id-*directum dominium* temporanju ghall-perjodu ta' mija u hamsin sena li beda jiddekorri mill-20 ta' Settembru 1902, li jinkombi fuq il-fond numru hdax (11) fi Triq San Pawl il-Bahar, San Pawl il-Bahar u l-garaxxijiet sottostanti ghall-istess proprjetà, bin-numri tmienja (8) u disgha (9) (Dok. A).

Jirrizulta illi l-istess proprjetajiet kienu moghtija b'emfitewsi temporanju ta' 65 cents, 5 mills illum ekwivalenti ghall-Eur 1.53 fis-sena, favur l-eredi ta' Anthony Bartolo.

Effettivament l-ahhar pagament ta' cens gie effettwat fis-7 ta' Novembru 2011 u dan kif jirrizulta mill-anness ricevuta mmarkata Dok. B u ghalhekk il-konvenuti illum huma moruzi ghall-iskadenzi ta' bejn it-8 ta' Novembru 2011 sat-12 ta' Mejju 2018 ammontanti ghal Eur 8.53.

Jirrizulta wkoll illi l-imsemmija proprjetajiet illum jinsabu mitluqin u fi stat delepitat u dan kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Anthony Muscat, anness propju mal-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrent.

Jirrzulta illi minkejja li l-utilisti tal-istess proprjetajiet gew formalment interpellati sabiex jersqu ghall-hlas tac-cens ghall-iskadenzi tal-ahhar hames snin, huma baqghu inadempjenti u naqqsu milli jaghmlu dan (Dok. C).

Ghalhekk ir-rikorrent jixtieq jipprevalixxi ruhu mid-dispositiv tal-Artikoli 1517 u 1518 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti baqghu moruzi fil-hlas tal-emfitewsi temporanju gravanti fuq il-fond numru hdax (11) fi Triq San Pawl il-Bahar, San Pawl il-Bahar u l-garaxxijiet sottostanti ghall-istess proprjetà, bin-numru tmienja (8) u disgha (9), ghall-iktar minn tlett snin u cioè mis-7 ta' Novembru 2011 sal-lum.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-koncessjoni enfitewtika temporanja rigwardanti l-fond numru hdax (11) fi Triq San Pawl il-Bahar, San Pawl il-Bahar u l-

garaxxijiet sottostanti ghall-istess proprjetà. Bin-numru tmienja (8) u disgha (9), hi mahlula u estinta ai termini tal-Artikolu 1517 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Konsegwentement tordna r-reversjoni tal-fond numru hdax (11) fi Triq San Pawl il-Bahar, San Pawl il-Bahar u l-garaxxijiet sottostanti ghall-istess proprjetà, bin-numru tmienja (8) u disgha (9) koncess b'titolu ta' emfitewsi temporanja, f'idejn ir-rikorrent u tawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-istess.

4. Tordna lid-Direttur tar-Registru Pubbliku sabiex jirregistra l-eventwali sentenza skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, inkluz l-ispejjez tal-Ittra Ufficjali bin-numru 2101/17, li huma minn isssa ngunti in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-Kuraturi Deputati l-Avv. Simon Micallef Stafrace u l-PL Daniel Aquilina li esponew illi:

L-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u ghalhekk qeghdin jirriservaw id-dritt li jipprezentaw risposta motivata f'kaz u jekk jigu edotti mill-fatti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi l-Art. 1517 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi testwalment illi:

> *"Il-padrun dirett ikun jista' jitlob li jħoll l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti jekk iċ-ċenswalist ikollu jagħti bħala ċens somma daqs kemm iġibu ċ-ċnus ta' tliet snin."*

L-Artikolu 1518 jiddisponi inotre illi:

(1) Il-padrun dirett jista' wkoll jitlob li jħoll l-enfitewsi u li jirtadd lilu l-fond bil-miljoramenti, kif ukoll it-tiswija tal-ħsarat, jekk il-fond ikun tgħarraq ħafna, u ċ-ċenswalist ma jippruvax li dan ġara mingħajr ħtija tiegħu jew tan-nies imsemmijin fl-artikolu 1516.

(2) Dan igħodd ukoll jekk it-tagħriq ikun ġara fil-miljoramenti mibnija fil-fond.

Ikkunsidrat illi huwa ritenut illi: "*dal contratto di enfiteusi nascono due azioni – la personale per pagamento dei canoni e per l'adempimento delle altre obbligazioni nascente dal contratto; e la reale o mista per la caducità in caso di inadempimento*."

Ara "Mifsud vs Dingli" (deciza mill-Qorti tal-Kummerc fil-25 ta' Novembr 1955).

Fil-kaz in ezami, jirrizulta illi l-utilisti huma effettivament moruzi ghal skadenzi bejn l-2011 u l-2018. Ghalhekk il-Qorti tqis li t-talba tar-rikorrenti hija gustifikata stante li l-vot tal-ligi fir-rigward huwa sodisfatt. Ukoll, jirrizulta pruvat u mhux kontest illi l-fond *de quo* huwa kompletament abbandunat u fi stat dilapidat. Ghalhekk ukoll a tenur tal-Art. 1518, it-talba tar-rikorrenti hija gustifikata.

Fic-cirkostanzi, l-Qorti ma tqisx li ghandha tapplika l-Art. 1518(2).

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-konvenuti baqghu moruzi fil-hlas tal-emfitewsi temporanju gravanti fuq il-fond numru hdax (11) fi Triq San Pawl il-Bahar, San Pawl il-Bahar u l-garaxxijiet sottostanti ghall-istess proprjetà, bin-numru tmienja (8) u disgha (9), ghall-iktar minn tlett snin u cioè mis-7 ta' Novembru 2011 sal-lum;

2. Tilqa’ t-tieni talba u tiddikjara illi l-koncessjoni enfitwetika temporanja rigwardanti l-fond numru hdax (11) fi Triq San Pawl il-Bahar, San Pawl il-Bahar u l-garaxxijiet sottostanti ghall-istess proprjetà. Bin-numru tmienja (8) u disgha (9), hi mahlula u estinta ai termini tal-Artikolu 1517 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

3. Tilqa’ t-tielet talba u tordna r-reversjoni tal-fond numru hdax (11) fi Triq San Pawl il-Bahar, San Pawl il-Bahar u l-garaxxijiet sottostanti ghall-istess proprjetà, bin-numru tmienja (8) u disgha (9) koncess b’titolu ta’ emfitewsi temporanja, f’idejn ir-rikorrent u tawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-istess;

4. Tilqa’ r-raba’ talba u tordna lid-Direttur tar-Registru Pubbliku sabiex jirregistra l-eventwali sentenza skond il-ligi, bl-ispejjez kif mitluba fir-rikors promotur.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-intimati.

IMHALLEF

DEP/REG