QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 22 ta' Ottubru 2020

Kawza Numru: 5

Rikors Ġuramentat Numru:- 311/2019 JVC

Mary Mifsud, John Mifsud, Evelyn Borg Grech, Lorenzo Borg Grech u Victor Petroni

vs

Dr Yanika Camilleri u P.L. Gillian Muscat li b'digriet tat-21 ta' Awwissu 2018 gew mahtura kuraturi deputati mahtura sabiex jirraprezentaw lill-assenti Barry Dennis, mastrudaxxa iben il-mejta Margaret May nee' Sydney, imwieled Londra l-Ingilterra u

residenti Middlesex, l-Ingilterra u Julie Dennis, divorzjata minn Jeff Thomas, bint il-mejta Frank Barry Dennis u Margaret May nee' Sydney, imwieled Londra l-Ingilterra u residenti Cheshire, l-Ingilterra u b'digriet tat-30 ta' April 2019 l-inkarigu ta' Dr Yanika Camilleri gie revokat u minflokha gie mahtur Dr Martin Fenech

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Mary Mifsud et ikkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

(1) 'Illi l-atturi huma lkoll werreita ta' Carmelo u Catherine Petroni, li bhala parti mill-wirt taghhom, fost hafna proprjetajiet ohrajn kien hemm is-subdirett dominju tal-flat internament immarkat bin-numru 6 formanti parti minn blokka ta' flats minghajr numru, bl-isem ta' Panorama Flats, fi Triq ic-Cern, Bugibba, liema flat huwa soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' ghaxar liri Maltin (Lm 10), illum ekwivalenti ghal tlieta u ghoxrin euro u disgha u ghoxrin centezmu (€23.29).

(2) Illi l-wirt ta' Carmelo u Catherine Petroni gie diviz bejn il-werrieta kollha taghhom permezz tal-kuntratt ta' divizjoni in atti Nutar Dottor Rosayln Aquilina tal-15 ta' Dicembru 2016, u dan is-sub-dirett dominju gie assenjat lil Moira u Catherine Petroni. (Dok A)

(3) Illi permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor James Grech tat-13 ta' Frar 2018, l-atturi f'din il-kawza kienu akkwistaw dan is-sub-dirett dominju minghand l-imsemmija Moira u Catherine Petroni. (Dok B)

(4) Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Giuseppe Vella tal-21 ta' Jannar 1962, l-imsemmi Carmelo Petroni kien akkwista il-prozjoni ta' art li eventwalment ikkonceda lil terzi. (Dok C)

(5) Illi b'effett tal-kuntratt in atti tan-Nutar John Victor Bisazza tal-1 ta' April 1977 (Dok D), l-imsemmi Carmelo Petroni ikkonceda u trasferixxa b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa lil Maria Concetta Tanti porzjoni ta' art fabbrikabbli formanti parti mill-ghalqa ta' Maistre sive ta' Bugibba fil-kontrada ta' Bugibba, fil-limit ta' San Pawl il-bahar tal-Kejl superficjali komplessiv ta' circa mitejn u tlieta u sittin u punt decimali disa' qasab kwadri (263.93qk), li minnhom il-kejl ta' circa (80 qk) tmenin qasab kwadri jikkostitwixxu l-kejl ta' nofs iz-zewg toroq progettati bla isem li ghandhom id-dhul taghhom minn Qawra Road prospicienti l-istess porzjoni diviza ta' art, u l-kumplament jigifieri circa (183.9qk) mija tlieta u tmeinin u punt decimali disa' qasab kwadri huma fabbrikabbli u jikkomprendu fihom l-area tal-front garden, kif jidhru fuq il-pjanta annessa ma'dak l-att u tikkonfina dik l-art mill-majjistral u mill-grigal mal-imsemmija toroq progettati u mix-xlokk u mill-lbic ma' proprjeta` ta' Dottor Victor Ragonesi u Angelo Vella jew irjieh vejuri.

(6) Din il-koncessjoni saret bis-subcens perpetwu ta' (Lm 263.90,0) mitejn tlieta u sittin lira Maltija u disghin centezmu

fis-sena illi beda jghaddi minn dakinhar stess kull sena bil-Quddiem.

(7) Illi din il-koncessjoni kienet soggetta ghas-segwenti kondizzjoni:

3. Fin-nuqqas tal-pagament tas-subcens fuq indikat ghal sentejn konsekuttivi jew ammont li komplessivament jammonta ghal senejn subcens annwali, is-subkoncedent ikollu d-dritt li jitlob ir-rizoluzzjoni ta' dana l-att u d-devoluzzjoni a favur tieghu gratwita tal-imsemmija prozjoni diviza tal-art bil-benefikati li jkunu mibnija fuqha, salv dak li tiddisponi l-ligi tal-enfitewsi f'dan ir-rigward.

(8) Illi permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Felix Abela datat 28 t'April 1982 (Dok E) John Tanti, zegwt Concetta Tanti, kien ittrasferixxa s-segwenti il-porzjonijiet ta' art lil Saveway Limited:

Il-porzjoni ta' art formanti parti mill-ghalqa "Ta' Maistre" sive "Ta' Bugibba", kontrada "Ta' Bugibba", limiti ta' San Pawl il-Bahar tal-kejl superficjali ta' mitejn u erbgha u ghoxrin punt decimali hamsa u hamsin qasab kwadri (244.55qk) ekwivalneti ghal disgha mija u sitta u tmein metru kwadru (986m^2) kompriz f'dan il-kejl il-parti mill-art li trid tibqa' bhala "front garden" u l-parti li trid tigi inkorporata fit-triqat progettati bla isem li t-tnejn ghandhom id-dhul taghhom minn Qawra Road. Din il-porzjoni ta' art tikkonfina mill-majjistral u mil-grigal ma' zewg toroq progettati bla isem, mill-lbic ma' proprjeta` ta' Dottor Victor Ragonesi u Angelo Vella jew aventi causa u mix-xlokk ma' proprjeta` ta' Carmelo Farrugia. Pjanta ta' din il-porzjoni ta' art qed hawn tigi mehmuza mmarkata ittra 'D' li fuqha din l-istess porzjoni hija mberfla kulur ahmar. Jigi dikjarat illi din il-porzjoni

ta' art kienet giet akkwistata minn Maria Concetta sive Connie mart John Tanti fuq imsemmi minghand Carmelo Petroni b'att ta' subemfitewsi perpetwa ppublikat minn Nutar Victor Bisazza fl-ewwel (1) t'April elf disgha mija sebgha u sebghin (1977). Wara din bieghet tlett porzjonijiet divizi minn din l-istess porzjoni ta' art u precizament il-plots numri (1), tnejn (2) u tlieta (3) hekk indikati fuq il-pjanta annessa fuq imsemmija izda b'att tan-Nutar Dottor Herbert Cassar tat-3 ta' Settembru 1979 il-komparenti John Tanti, l-koncedenti, reggha xtuara lura minghand Carmel Briffa iz-zewg plots numri tnejn (2) u tlieta (3) mill-istess porzjoni ta' art.

(9) Illi s-socjeta` Saveway Limited kienet szviluppat blokka flats fuq din l-art.

(10) Illi permezz tal-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat tal-hdax ta' Ottubru tal-elf disgha mija u tlieta u tmenin (11.10.1982) (Dok F), is-socjeta' Saveway Limited kienet ittrasferit lil Sharlet Vella *il-flat gebel u saqaf skond l-annessa pjanta dokumentata bl-ittra 'a' fil-blokk ta' flats ta' tmienja f'Bugibba San Pawl il-Bahar, triq ic-Cern, flat dana li jgib in-numru sitta (6). Dan il-Blokk jmiss mil-lvant mat-triq, mill-punent u nofsinhar ma' beni tal-venditur. Dan il-flat huwa sottopost u sovrappost ghal beni tal-vendituri bit-tarag, il-bejt u d-drenagg komuni mal-flats l-ohra, b'dana illi l-arja tal-bejt tibqa` proprjeta` tal-vendituri pero' l-kompratrici jkollha dejjem idd-ritt li tuza l-bejt, soggett dan il-flat ghac-cens annwu u perpetu ta' ghaxar liri (Lm10).*

(11) Illi l-imsemmija Sharlet Vella kienet permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella tat-3 ta' Jannar 1989 (Dok G) trasferiet dan il-flat lil Frank Dennis, irtirat, iben il-mejjet William Robert u ta' Phoene nee' Richardsd, imwieled

Londra, l-Ingilterra (detentur tal-passaport Brittanniku Numru 466497E) u lil martu Margaret Dennis, bint Thomas Theobald u ta' Mae nee' Hall, imwielda Londra, l-Ingilterra (detentrici tal-passaport Brittanniku numru 216609R) li kienu t-tnejn residenti Middlesex, l-Ingilterra:

A flat internally numbered six (6), forming part of an unnumbered block of eight flats named "Panorama Court" in Triq ic-Cern at Bugibba in the limits of Saint Paul's Bay; including a proportionate share in full ownership of all the common parts of the said block excluding the roof of which purchasers shall only have the right of use. Said flat in part overlies and in part underlies other flats of the same block; enjoys and is subject to the passive/active servitudes resulting from its position; has the drainage system in common with other flats of the said block and is subject to the annual and perpetual groundrent of ten Malta pounds (Lm10); otherwise free and unencumbered with all its rights and appurtenances; bordered on the East by the said street, west and South by property of Saveway Limited.

(12) Dan il-flat gie mibjugh ukoll taht is-segwenti kondizzjoni u cioe' *under all terms and conditions contained in the Vendor's title; which terms and conditions purchasers declare to be fully cognisant of and bind themselves to adhere to.*

(13) Illi ghalhekk, din il-koncessjoni emfitewtika tibqa' suggetta ghall-kundizzjoni illi fl-eventwalita' li l-enfitweta jkun moruz fil-hlas ta' sub-cens ekwivalenti ghal sentejn cens, dan ghandu dritt li jitlob r-risoluzzjoni ta' din il-koncessjoni.

(14) Illi jidher illi Margaret May nee' Sydney mietet qabel zewgha Frank Dennis (skond ma jidher mill-causa mortis

maghmula mill-werrita ta' Frank Dennis, DOK. H). L-imsemmi Frank Dennis miet nhar l-4 ta' Marzu 1994 u l-wirt tieghu huwa regolat bit-testment *unica charta* in atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella tal-5 ta' Frar 1990. Illi ai termini tal-imsemmi testament, it-testaur halla b'titolu ta' prelegat lill-intimat Barry Dennis l-uzu u l-abitazzjoni tal-imsemmi fond, mentri halla bhala werrieta universali tieghu liz-zewg uliedu Barry Dennis u Julie Dennis Divorzjata minn Jeff Thomas.

(15) Illi l-imsemmija Barry Dennis u Julie Dennis divorzjata minn Jeff Thomas ghamlu d-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva in atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella nhar it-18 ta' Marzu 1994, kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'H'.

(16) Illi skond ma jirrizulta mill-kopja tar-ricerki tal-imsmemija Barry Dennis u Julie Dennis, huma l-ahhar utilisti maghrufa ta' dan il-fond. Il-kopja tar-ricerki relattivi hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'I'.

(17) Illi l-utilisti huma morzi fil-hlas tac-cens fl-ammont komplessiv ta' sitt mija u hames euro u erbgha u hamsin centezmu (€ 605.54) rapprezentanti l-arretrati tac-cens gravanti dan il-fond fl-ammont ta' ghaxar Liri Maltin (Lm 10), illum ekwivalenti ghal tlieta u ghoxrin euro u disgha u ghoxrin centezmu (€ 23.29) fis-sena, ghall-perjodu bejn it-23 ta' Marzu 1993 u 22 ta' Marzu 2019.

(18) Illi permezz tal-ittra ufficcjali datata 31 ta' Lulju 2018 (Dok J) l-atturi interpellaw lil kuraturi deputati li jirrapprezentaw lill-assenti Barry Dennis, mastrudaxxa, iben il-mejta

Margaret May nee' Sydney, imwieled Londra, l-Ingilterra u resident Middlesex, l-Ingilterra, u Julie Dennis, divorzjata minn Jeff Thomas, bint il-mejta Frank Barry Dennis u Margaret May nee' Sydney, imwielda Londra, l-Ingilterra u resident Cheshire, l-Ingilterra, sabiex jhallsu dan ic-cens, liema hlas baqa' ma sarx.

(19) Illi ghalhekk il-konvenuti huma moruzi f'ferm iktar miz-zewg arretrati ta' cnus, u ferm iktar minn tlett snin cens u b'hekk jissussistu c-cirkostanzi indikati fil-koncessjoni emfitewtika datata 1 ta' Marzu 1977 in atti Nutar Dottor Victor Bisazza u kif ukoll c-cirkostanzi ghall-hall tas-subcens skond l-Art 1517 tal-Kap 16.

(20) Illi l-konvenuti gew ukoll avzati illi kemm-il darba u bl-aktar mod car li f'kaz li din il-morozita' ma tigix sanata, l-esponenti kienu ser jipprocedu bi proceduri legali ghar-risoluzzjoni tal-koncessjoni emfitewtika, izda xorta baqghu moruzi. Illi ghalhekk il-konvenuti m'ghandhomx jibbenefikaw mill-beneficcju tal-Art 1519 tal-Kap 16.

(21) Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant jghidu l-intimati ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex, prevja li taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet li jidrulha xierqa u opportuni :

1) Tiddikjara li l-konvenuti huma moruzi fil-hlas ta' iktar minn tlett snin sub-cens fuq il-flat internament immarkat bin-numru 6, formanti parti minn blokka ta' flats minghajr numru, bl-isem ta' Panorama Flats, fi Triq ic-Cern, Bugibba ai termini tal-koncessjoni emfitewtika datata 1 ta' Marzu

1977 in atti Nutar Dottor Victor Bisazza u kif ukoll tal-Art 1517 tal-Kap 16.

2) Tordna u tiddikjara konsegwentement il-hall tas-subemfitewsi li gie koncess lill-konvenuti u tornda li flat internament immarkat bin-numru 6, formanti parti minn blokka ta' flats minghajr numru, bl-isem ta' Panorama Flats, fi Triq ic-Cern, Bugibba jintradd lura lill-atturi bil-miljoramenti u dan ai termini tal-Art 1517 tal-Kap 16, u dan taht dawk il-provvedimenti kollha xierqa u opportuni inkluz occorrendo li tahtar Nutar sabiex jippubblika l-att notarili relattiv u li tahtar kuraturi sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci.

3) Tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-flat internament immarkat bin-numru 6, formanti parti minn blokka ta' flats minghajr numru, bl-isem ta' Panorama Flats, fi Triq ic-Cern, Bugibba fi zmien qasir u perentorju.

4) Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti huma debituri tal-atturi ghall-arretrati tas-subcens annwu u perpetu ta ' ghaxar Liri Maltin (Lm 10), illum ekwivalneti ghal tlieta u ghoxrin euro disgha u ghoxrin cententezmu (€ 23.29) fis-sena li kienu pagabbli entro t-23 ta' Marzu tas-snin bejn 1993 u 2019, li flimkien jammontaw ghas-somma ta' sitt mija u hames euro u erbgha u hamsin centezmu (€ 605.54), u/jew somma verjuri.

5) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jhallsu lill-atturi s-somma ta' sitt mija u hames euro u erbgha u hamsin centezmu (€ 605.54), u/jew dik is-somma verjuri stabbilita skond ir-raba' talba.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tal-ittra ufficjali tal-31 ta' Lulju 2018 sal-pagament effettiv, kontra l-konvenuti li huma min issa ingunti ghas-subizzjoni'.

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Dr Martin Fenech et li eccepixxa kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u jirrizerva li jissotometti risposta ulterjuri eta jkun jaf aktar fatti;

2. Ili fit-tieni lok r-rikorrenti ghandu jipprova xi indirizzi anke minhabba l-fatt li iddikjaa li nnotofika lill-intimat b'ittra ufficjali'.

Rat ix-xiehda, kuntratti, ricerki, ittra ufficjali, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 16 ta' Gunju, 2020 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi in sintezi, permezz tal-kawza odjerna l-atturi Mary Mifsud et qeghdin jitolbu l-hall tal-koncessjoni emfitewtika datata 1 ta' Marzu, 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza li giet koncessa lill-konvenuti Barry Dennis et fuq appartament internament immarkat bin-numru 6, formanti parti minn blokka ta' flats minghajr numru bl-isem ta' Panorama Flats, fi Triq ic-Cern, Bugibba peress li jsostnu li huma moruzi fil-hlas tas-sub-cens ghal aktar minn tlett (3) snin.

Illi l-atturi pprezentaw sensiela ta' kuntratti li juru l-gherq tat-titolu ta' dan is-sub-cens, u, kif effettivament dan is-sub-cens wasal f'idejn il-konvenuti Barry Dennis et. Din il-Qorti tqis li jkun aktar opportun li jigu ezaminati b'mod kronologiku dawn il-kuntratti :-

i. Illi originarjament l-art li fuqha nbnew blokk ta' appartamenti li wiehed minnhom huwa dak mertu tal-kawza odjerna kienet tappartjeni lil certu Carmelo Petroni. Dan Carmelo Petroni kien akkwista l-utile dominium perpetwu ta' din l-art permezz ta' kuntratt tal-21 ta' Jannar, 1962 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Giuseppe Vella (ara kuntratt a fol. 79 *et seq* tal-process).

   Il-wirt ta' Carmelo u martu Catherine Petroni kien gie diviz bejn il-werrieta kollha taghhom permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-15 ta' Dicembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Rosayln Aquilina u fejn is-sub-dirett dominju tal-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna kien gie assenjat lil Moira u Catherine Petroni (ara kuntratt a fol. 8 *et seq* tal-process).

   Moira u Catherine Petroni bieghu u trasferew '…id-dirett dominju mhux rivedibbli ta' tlieta u ghoxrin Ewro u disgha u ghoxrin centezmu tal-Ewro (€23.29) fuq l-appartament internament immarkat bin-numru sitta (6), formanti parti minn blokk bl-isem 'Panorama Flats' u bin-numru ufficjali sitta u sittin (66) fi Triq ic-Cern, parti mill-art maghrufa bhala 'Ta' Maestre', Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar', lill-atturi permezz ta' kuntratt tat-13 ta' Frar, 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor James Grech (ara kuntratt a fol. 73 *et seq* tal-process).

ii. Illi Carmelo Petroni kien ikkonceda u ttrasferixxa taht titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa fl-ammont ta' mitejn tlieta u sittin lira u disghin centezmu tal-munita l-antika (Lm263.90) permezz ta' kuntratt tal-1 ta' April, 1977 fl-atti tan-Nutar John Victor Bisazza lil wahda certa Maria Concetta maghrufa bhala Connie Tanti fejn fl-imsemmi kuntratt inghad illi qieghed jinghata :

'…porzjoni art formanti parti mill-ghalqa 'Ta Maestre' sive 'Ta Bugibba', fil contrada ta' Bugibba, fil-limiti ta San Pawl il-Bahar, tal-kejl superficjali komplessiv ta cirka (263.9qk) mitejn u tlieta u sittin u punt decimali disa qasab kwadri, li minnhom il kejl ta' cirka (80q.k) tmenin qasab kwadri jikkostitwixxu il kejl ta nofs iz-zewg toroq progettati bla isem li ghandhom id-dhul taghhom minn Qawra Road prospicienti l'istess porzjoni diviza ta art, u l'kumplament, igifieri cirka (183.9q.k) mija tlieta u tmenin u punt decimali disa qasab kwadri huma fabbrikabbli, u jikkomprendu fihom l'area tal front garden, kif jidher kollox mil pjanta li qeda tigi annessa ma' dana l'att ghar registrazzjoni immarcata Dokument X, u tikkonfina mil Majistral u mil grigal mal imsemmija zewg toroq progettati u mix-xlokk u mil lbic ma proprieta ta Dottor Victor Ragonese u Angelo Vella jew tal-aventi kawza…'.

Illi din il-koncessjoni sub-enfitewtika kienet suggetta ghal diversi kundizzjonijiet b'referenza partikolari ssir ghal kundizzjoni mmarkata bin-numru 3 liema kundizzjoni kienet tghid is-segwenti :

'3). Fin-nuqqas ta' pagament tas-subcens fuq indikat ghal sentejn konsekuttivi jew ammont li komplessivament jammontaw ghal sentejn subcens annwali, is-subkoncedent ikollu d-dritt li jitlob ir-rizoluzzjoni ta' dana l-att u d-

devoluzzjoni a favur tieghu gratuita tal-imsemmija porzjoni diviza ta art bil-benefikati li ikunu mibnija fuqha, salv dak li tiddisponi il-ligi tal-enfiteusi f'dan ir-rigward.' (ara kuntratt a fol. 85 *et seq* tal-process).

iii. Illi John Tanti, zewg Maria Concetta maghrufa bhala Connie Tanti permezz ta' kuntratt tat-28 ta' April, 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela ghadda u kkonceda b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lill-kumpanija Saveway Limited is-segwenti :

'g) Il-porzjoni ta' art formanti parti mill-ghalqa "Ta' Maistre" sive "Ta' Bugibba", kontrada "Ta' Bugibba", limiti ta' San Pawl il-Bahar tal-kejl superficjali ta' mitejn u erbgha u ghoxrin punt decimali hamsa u hamsin qasab kwadri (244.55qk) ekwivalneti ghal disgha mija sitta u tmenin metru kwadru (986m^2) kompriz f'dan il-kejl il-parti mill-art li trid tibqa' bhala "front garden" u l-parti li trid tigi inkorporata fit-trieqat progettati bla isem li t-tnejn ghandhom id-dhul taghhom minn Qawra Road. Din il-porzjoni ta' art tikkonfina mill-majjistral u mil-grigal ma' zewg toroq progettati bla isem, mill-lbic ma' proprjeta` ta' Dottor Victor Ragonesi u Angelo Vella jew aventi causa u mix-xlokk ma' proprjeta` ta' Carmelo Farrugia. Pjanta ta' din il-porzjoni ta' art qed hawn tigi mehmuza markata ittra "D" li fuqha din l-istess porzjoni hija mberfla kulur ahmar.

Jigi dikjarat illi din il-porzjoni ta' art kienet giet akkwistata minn Maria Concetta sive Connie mart John Tanti fuq imsemmi minghand Carmelo Petroni b'att ta' subemfitewsi perpetwa publikat minn Nutar Victor Bisazza fl-ewwel (1) ta' April elf disgha mija sebgha u sebghin (1977). Wara din bieghet tlett porzjonijiet divizi minn din l-istess porzjoni ta' art u

precizament il-plots numri (1), tnejn (2) u tlieta (3) hekk indikati fuq imsemmija izda b'att tan-Nutar Dottor Herbert Cassar tat-3 ta' Settembru elf disgha mija disgha u sebghin (1979) il-komparenti John Tanti, l-koncedenti, reggha xtara lura minghand Carmel Briffa iz-zewg plots numri tnejn (2) u tlieta (3) mill-istess porzjoni ta' art.'

Illi din il-koncessjoni kienet inghatat versu :

'(iii) Versu s-sub-cens annwu u perpetwu ta' tmien mitt lira (Lm800) fuq il-porzjonijiet ta' art f'San Pawl il-Bahar jghidulhom "Ta' Maistre" "Tal-Hamra" jew "Tal-Hammiel" u "Ta' Maistre" jew "Ta' Bugibba", deskritti hawn fuq taht l-ittri (g) (h) u (i).'

Kif ukoll din il-koncessjoni kienet suggetta ghal diversi kundizzjonijiet b'din il-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-segwenti:

'5. Din il-koncessjoni enfitewtika tinhall fuq talba tal-koncedenti (a) Jekk l-enfitewta jonqos milli jhallas ic-cens jew subcens ghal tliet snin jew ghalkemm ikun ghamel xi hlas, huwa jibqghalu jghati ammont daqs tliet snin cens jew subcens u ma jhallasx is-somma kollha dovuta fi zmien tletin jum minn notifika ta' att gudizzjarju li fih jintalab il-hlas tac-cens jew subcens dovut.'

iv. Is-socjeta' Saveway Limited fil-porzjon art akkwistata minghand John Tanti zewg Maria Concetta maghrufa bhala Connie Tanti zviluppaw blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Panorama Court minn liema hija bieghet u ttrasferiet l-appartament bin-numru sitta (6) fi stat ta' gebel u saqaf lil

wahda certa Sharlet Vella u dan permezz ta' kuntratt tal-11 ta' Ottubru, 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat liema appartament kien '…soggett dan il-flat ghac-cens annwu u perpetwu ta' ghax liri (Lm10).' (ara kuntratt a fol. 105 *et seq* tal-process)

v. Illi Sharlet Vella bieghet dan l-appartament permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Jannar, 1989 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella lil Frank Dennis u martu Margaret Dennis. Id-deskrizzjoni ta' dan l-appartament kienet is-segwenti :

'...a flat internally numbered six (6) forming part of an unnumbered block of eight flats named Panorama Court in Triq ic-Cern at Bugibba in the limits of Saint Paul's Bay; including a proportionate share in full ownership of all the common parts of the said block excluding the roof of which purchasers shall only have the right of use.

Said flat in part overlies and in part underlies other flats of the same block; enjoys and is subject to the passive/active servitudes resulting from its position; has the drainage system in common with other flats of the said block and is subject to the annual and perpetual groundrent of ten Malta pounds (Lm10) otherwise free and unencumbered with all its rights and appurtenances, bordered on the East by the said street, west and South by property of Saveway Limited.'

Dan l-appartament inbiegh taht diversi pattijiet u kundizzjonijiet u din il-Qorti taghmel referenza ghal kundizzjoni kontenuta taht il-punt 6 fejn inghad is-segwenti:

'6 Under all the terms and conditions contained in the vendor's title, which terms and conditions purchasers declare to be fully cognisant of and bind themselves to adhere to.' (ara kuntratt a fol. 110 *et seq* tal-process)

vi. Illi jirrizulta li Margaret Dennis mietet qabel zewgha Frank Dennis. Frank Dennis miet fl-4 ta' Marzu, 1994 u l-wirt u s-successjoni tieghu gie ddenunzjat permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* datata 18 ta' Marzu, 1994 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella (ara dikjarazzjoni causa mortis a fol. 119 *et seq* tal-process). L-appartament mertu tal-kawza odjerna gie mholli liz-zewg uliedu Barry Dennis u Julie ddivorzjata minn Jeff Thomas filwaqt li halla fuqu b'titolu ta' prelegat id-dritt ta' uzu u abitazzjoni lil ibnu Barry Dennis.

Fl-atti gew ipprezentati r-ricerki ta' Barry Dennis u ta' Julie Dennis a fol. 125 *et seq* tal-process minn fejn ma jirrizultax li da parte taghhom sar xi trasferiment tal-appartament u ghalhekk jfisser li huma l-ahhar utilisti tal-appartament.

Illi l-bazi tal-pretensjonijiet attrici fil-kawza odjerna hija li l-atturi qed isostnu li l-konvenuti Barry Dennis et.. huma moruzi fil-hlas tac-cens fl-ammont ta' sitt mija u hames ewro u erbgha u hamsin centezmu (€605.54) rapprezentanti l-arretrati ghall-perijodu ta' aktar minn tlett (3) snin precizament bejn it-23 ta' Marzu, 1993 u 22 ta' Marzu, 2019. Talbu ghalhekk li jkun hemm il-hall tas-sub-enfitewsi ai termini tal-Artikolu 1517 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) u l-konsegwenti zgumbrament mill-appartament internament immarkat bin-numru 6, formanti parti mill-blokk bl-isem Panorama Flats fi Triq ic-Cern, Bugibba.

Illi sabiex tikkonferma dan xehdet l-attrici Mary Mifsud fejn qalet is-segwenti :

> '**Av. Carl Grech:** Ara Sinjura Mifsud spjega daqsxejn lill-Qorti l-post li qed nitkellmu dwaru x'inhu u jekk ic-cens tieghu thallasx jew le?
>
> **Ix-xhud:** Dan huwa appartament gewwa Panorama Court Bugibba, jidhirli li flat 10 u c-cens dak kien mikri, kien ghand wiehed Ingliz u aghmel zmien twil ma hallasx. Cens zghir kien …
>
> **Il-Qorti:** Kien cens zghir?
>
> **Ix-xhud:** Cens zghir ta' xi €11 fis-sena.'

Illi mill-atti jirrizulta li l-atturi nterpellaw ukoll lill-konvenuti hekk kif debitament rapprezentati mill-kuraturi deputati Dr Yanika Camilleri u PL Gillian Muscat sabiex fi zmien jumejn mid-data tal-ittra jhallsu l-arretrati ghall-perijodu bejn it-23 ta' Marzu, 1993 u t-22 ta' Marzu, 2018 altrimenti fin-nuqqas ta' hlas avzawhom li sejrin jistitwixxu kontrihom il-proceduri gudizzjarji ghar-risoluzzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi perpetwa ai termini tal-Artikolu 1517 *et seq* tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) (ara kopja tal-ittra ufficjali a fol. 130 *et seq* tal-process) Il-konvenuti ghalkemm debitament notifikat tramite l-kuraturi, jirrizulta li da parti taghhom ma sar l-ebda hlas u huwa appuntu ghalhekk li giet istitwita l-kawza odjerna.

Illi l-Artikolu 1517 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jaqra kif isegwi :

> '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.'

Illi mill-banda l-ohra, l-Artikolu 1519 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) partikolarment fis-sub-artikolu 2 jistipula li l-Qorti tista tikkoncedi zmien ghall-hlas tac-cens maghluq. Hekk jaqra :

> '1519. (1) Fil-każijiet imsemmija fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, il-padrun dirett jista' fl-istess waqt jitlob il-ħall tal-enfitewsi u l-ħlas taċ-ċnus magħluqa.
>
> (2) Iżda l-qorti tista', f'kull wieħed minn dawn il-każijiet, tagħti lill-konvenut żmien moderat, skont iċ-ċirkostanzi, għall-ħlas taċ-ċnus magħluqa, jew għat-tiswijiet meħtieġa, u dak iż-żmien jista', għal raġuni tajba, jiġi mtawwal għal żmien moderat ieħor.
>
> (3) Id-dispożizzjonijiet tas-subartikoli ta' qabel dan għandhom japplikaw ukoll f'kull każ li fih il-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament għal kwalunkwe raġuni, u għandhom hekk japplikaw ukoll jekk il-ftehim jeskludi l-għoti ta' xi żmien.
>
> (4) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li teħtieġ il-ħlas ta' xi ċens jew xi somma oħra li ma jkunux dovuti, sew għaliex it-talba għalihom tkun waqgħet bi preskrizzjoni sew għal xi raġuni oħra.'

Fil-kaz prezenti jirrizulta li l-utilisti huma moruzi fil-hlas tac-cens ghal numru ta' snin bejn l-elf disa' mija tlieta u disghin (1993) sal-gurnata tal-llum. Dan ifisser li l-morozita' tmur hafna oltre t-terminu ta' tlett (3) snin stipulat fil-ligi. Ghalhekk din il-Qorti tqis li t-talba tal-atturi hija gustifikata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

Illi fir-rigward dak stipulat fl-Artikolu 1519 sub-artikolu 2 din il-Qorti rat mill-atti li l-konvenuti ilhom snin twal ma jhallsu c-cens sa mill-bidu li wirtu l-istess proprjeta'. Il-Qorti taghti piz ukoll il-fatt li almenu zgur mad-data li sar l-att ta' successjoni personalment minn wiehed mill-intimati fis-sena 1994 in rapprezentanza tat-tnejn u dan fil-Gzejjer Maltin stess (esebit fl-atti) dawn almenu minn dakinhar ghandhom ikunu meqjusa li saru jafu bl-obbligu tal-hlas izda xorta wahda baqghu ma ghamlu xejn ghal numru konsiderevoil ta' snin sal-gurnata ta' din id-decizjoni. In vista ta' dan kollu l-Qorti tqis li l-konvenuti m'ghandhomx jigu moghtija beneficcju ulterjuri ghall-hlas tac-cens. Ghaldaqstant fic-cirkostanzi din il-Qorti ma tqisx li jkun gustifikat li tapplika l-Artikolu 1519 tal-Kodici Civili.

Decizjoni :

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi tghaddi sabiex :

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti ;

2. Tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet kollha attrici kif isegwi :

i. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-konvenuti huma moruzi fil-hlas ta' iktar minn tlett snin sub-cens fuq il-flat

internament immarkat bin-numru 6, formanti parti minn blokk ta' flats minghajr numru, bl-isem ta' Panorama Flats fi Triq ic-Cern, Bugibba u dan ai termini tal-koncessjoni enfitewtika datata 1 ta' Marzu, 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza u kif ukoll tal-Artikolu 1517 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) ;

ii. Tilqa' t-tieni talba u tordna u tiddikjara l-hall tas-sub-enfitewsi li giet koncessa lill-konvenuti jew aventi causa taghhom u tordna li l-flat internament immarkat bin-numru 6, formanti parti minn blokk ta' flats minghajr numru, bl-isem ta' Panorama Flats fi Triq ic-Cern, Bugibba jintradd lura lill-atturi bil-miljoramenti u dan ai termini tal-Artikolu 1517 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) u ghal dan il-ghan tahtar lin-Nutar Dr. Gertrude Farrugia Wismayer sabiex tippublika l-att notarili relattiv fi zmien massimu ta' xahrejn mid-data ta' din id-decizjoni u tahtar lil-Kuraturi Dr Martin Fenech u PL Gillian Muscat sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci ;

iii. Tilqa' t-tielet talba u tordna lill-intimati sabiex fi zmien xahar mid-data ta' din id-decizjoni jizgumbraw mill-flat internament immarkat bin-numru 6, formanti parti minn blokk ta' flats minghajr numru, bl-isem ta' Panorama Flats fi Triq ic-Cern, Bugibba ;

iv. Tilqa' r-raba' talba u tiddeciedi li l-konvenuti huma debituri tal-atturi ghall-arretrati tas-subcens annwu u perpetwu ta' ghaxar Liri Maltin tal-munita l-antika (Lm10), illum ekwivalenti ghal tlieta u ghoxrin ewro u disgha u ghoxrin centezmu (€23.29) fis-sena li kienu pagabbli entro t-23 ta' Marzu tas-snin 1993 u 2019 u li flimkien jammontaw ghas-

somma ta' sitt mija u hames ewro u erbgha u hamsin centezmu (€605.54) ;

v. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta' sitt mija u hames ewro u erbgha u hamsin centezmu (€605.54).

Bl-ispejjez u bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tal-ittra ufficjali tal-31 ta' Lulju, 2018 sal-pagament effettiv.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
22 ta' Ottubru, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
22 ta' Ottubru, 2020