QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis 27 ta' April, 2023

Kawza Numru: 10
Rikors Guramentat Numru:- 914/2021 JVC

Joseph Bartolo
[K.I. Nru 168868M]

vs

Crocefisso Briffa
[K.I. Nru 407949M]

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Joseph Bartolo (K.I. nru 168868M) talab kif isegwi:

<u>'RAGUNI TAT-TALBA</u>

1. ILLI b'att nutarili tal-18 ta' Lulju, 2000 in atti tan-Nutar Dr. Marco Farrugia - filwaqt li kien gie rexxiss u mhassar att nutarili precedenti tas-27 ta' Gunju, 1989 fl-atti ta' l-istess Nutar li kien jikkontempla enfitewsi temporanja- inholqot koncessjoni sub-enfitewtika b'subcens gdid dwar il-fond bin-numru 29/30 fi Triq il-Batterija gewwa l-Belt Valletta minn Carmela Delicata favur il-konvenut kif ahjar deskritt fl-imsemmi att nutarili tat-18 ta' Lulju, 2000 (kopja annessa bhal **Dok:JB.1**).

2. ILLI b'att notarili tal-24 ta' Lulju, 2018 in atti tan-Nutar Dr. Marco Farrugia, l-attur gie immess fil-pussess tal-legat imholli lilu tal-fond bin-numru 29/30 fi Triq il-Batterija, il-Belt Valletta (kopja annessa bhala **Dok:JB.2**). Ghalhekk, illum-gurnata l-attur huwa s-sid uniku ta' l-imsemmi fond.

3. ILLI l-koncessjoni sub-enfitewtika l-gdida b'subcens gdid, kif kontemplat fl-att nutarili tat-18 ta' Lulju, 2000, saret ghal zmien 21-il sena b'effett mid-data ta' l-istess att nutarili u dan *versu* s-subcens annwu u temporanju ta' LM140.00c (pari ghal- €326.11c), pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem. Minhabba z-zieda fl-indici ta' l-gholi tal-hajja, il-hlas tas-subcens dovut gie rivedut hekk kif kontemplat fl-istess att nutarili.

4. ILLI skond l-istess att nutarili tat-18 ta' Lulju, 2000 kien hemm miftiehem, *inter alia*, hekk: ‹‹ *Inoltre l-partijiet qed jistipulaw li f'kas li dakinhar ta' l-gheluq tas-subenfitewsi u cioe' wara 21 sena mil-lum l-enfitewta jkun ghadu Crocefisso Briffa , l-istess Crocefisso Briffa jkollu d-dritt li jestendi din is-subkoncessjoni ghal ghaxar snin ohra wara l-21 sena msemmija u f'dak iz-zmien u cioe wara 21 sena s-subcens ghandu jerga' jigi*

rivedut ukoll a bazi tal-indici ta' l-inflazzjoni hawn fuq imsemmi. Qed jigi espressament stipulat li dan id-dritt hu a favur ta' Crocesfisso Briffa biss u ma jistax jigi ezercitat mill-aventi kawza tieghu la causa mortis u lanqas inter vivos.››

5. ILLI nonostanti illi l-estensjoni ta' l-imsemmija koncessjoni hija fakolta' koncessa lis-sub-enfitewta, bis-sid marbut li jaghti dik l-estensjoni, tali estensjoni m'hijiex wahda awtomatika u lanqas ma tista' ssehh b'mod tacitu. Huwa palezi - mir-rabta bejn dak li jinghad fl-Artikolu 1497 u l-Artikolu 1521 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) – illi it-tigdid ta' enfitewsi (jew ta' sub-enfitewsi) jrid necessarjament isir permezz ta' kuntratt pubbliku, u ma jistax jiggedded bis-semplici ftehim verbali jew tacitu tal-partijiet. Hu car li t-tieni koncessjoni hija "tigdid", ossia estensjoni, u t-tigdid tal-kuntratt jimporta koncessjoni sub-enfitewtika gdida u din tista' ssir biss permezz ta' kuntratt notarili *ad hoc*. L-att pubbliku huwa rikjest *ad validitatem*.

6. ILLI, ghalhekk, il-koncessjoni sub-enfitewtika moghtija fl-att nutarili tat-18 ta' Lulju, 2000 giet fi tmiema fit-18 ta' Lulju, 2021. Sa tali skadenza, il-konvenut Briffa *qua* sub-enfitewta , ma attivax ruhu skond il-Ligi biex l-imsemmija koncessjoni tigi estiza b'ghaxar snin ulterjuri bil-modalita' fuq deskritta.

7. ILLI, ghalhekk, meta kien skada t-terminu ta' 21 il-sena (i.e., fit-18 ta' Lulju, 2021), il-koncessjoni sub-enfitewtika kienet spiccat u maghha kienu spiccaw id-drittijiet u l-jeddijiet kollha li kellu l-konvenut Briffa naxxenti minnha, fosthom dik ta' l-opzjoni li jigedded u jestendi b'ghaxar snin addizzjonali.

8. ILLI ma jirrizultax li l-konvenut Briffa - ghad li qabel it-18 ta' Lulju, 2021 kellu dan id-dritt - ittenta jipprevalixxi ruhu minnu u ma ha l-ebda passi jew proceduri legali f'dan ir-rigward. Anzi, jirrizulta illi l-istess konvenut ma wettaq l-ebda attivita' gudizzjarja qabel l-imsemmija skadenza u kien biss *ex post facto* illi ressaq att gudizzjarju (cedola nru. 2095/2021 tal-5 t'Awissu, 2021) illi biha, filwaqt li ddepozita s-sub-cens taht l-awtorita' gudizzjarja, unilateralment iddikjara, fuq il-bazi ta' l'hawn fuq citata klawsola, li ‹‹ *huwa qed jaccetta l-estensjoni awtomatika taz-zmien tac-cens ghal ghaxar snin ohra li ghalhekk bdew fit-18 ta' Lulju,2021›› (kopja annessa bhala* **Dok: JB.3**).

9. ILLI nonostanti formalment interpellat b'att gudizzjarju sabiex jirregola l-posizzjoni tieghu fid-dawl ta' dak hawn fuq espress (kopja annessa bhala **Dok:JB.4**), il-konvenut Briffa baqa' inadempjenti.

10. ILLI ghalhekk qed titressaq il-prezenti kawza kontra l-konvenut.

DIKJARAZZJONI TAL-FATTI

L-attur **Joseph Bartolo** (K.I. nru 168868M) jikkonferma bil-gurament is-segwenti fatti li jafhom personalment:

(1) Permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Lulju, 2000 - filwaqt li kien gie mitmum kuntratt iehor tas-27 ta' Gunju, 1989 dwar cens temporanju – kien inholoq sub-cens gdid dwar il-fond bin-numru 29/30 fi Triq il-Batterija gewwa l-Belt Valletta. Il-kuntratt kien sar bejn Crocesfisso Briffa u z-zija ta' l-attur, Carmela Delicata;

(2) L-imsemmija Carmela Delicata giet nieqsa fis-6 ta' Settembru, 2014 u warajha miet ir-ragel taghha Alfred Delicata fis-26 ta' Frar, 2018. Skond ricerki testamentarji, il-fond bin-numru 29/30 fi Triq il-Batterija gewwa l-Belt Valletta ghadda ghal ghand l-attur b'titolu ta' legat u b'att notarili tal-24 ta' Lulju 2018 in atti tan-Nutar Dr. Marco Farrugia , l-attur gie immess fil-pussess tal-legat imholli lilu tal-fond fuq imsemmi fi Triq il-Batterija, Valletta.

(3) Skond dak li jghid il-kuntratt tat-18 ta' Lulju, 2000 is-sub-cens kien ghal zmien wiehed u ghoxrin (21) sena u wara seta' jiggedded ghal ghaxar (10) snin ohra. Il-wiehed u ghoxrin (21) sena kienu jiskadu fit-18 ta' Lulju, 2021.

(4) Sa qabel it-18 ta' Lulju, 2021, Briffa ma ghamel xejn sabiex jestendi l-imsemmi sub-cens u kien biss wara li ghalaq u ghadda z-zmien li Briffa ddepozita c-cens il-Qorti u kien hemmhekk biss li ddikjara li kien qed jaccetta l-estensjoni ta' ghaxar snin. Imma tali dikjarazzjoni ormai saret tard.

(5) Peress li issa Briffa qed jippretendi li ghandu d-dritt ikompli jokkupa l-fond fuq imsemmi, l-attur qed iressaq din il-kawza fuq il-bazi tar-ragunijiet moghtija fiha.

<u>**TALBIET**</u>

GHALDAQSTANT, jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex ma ghandiex din l-Onorabbli Qorti, previa kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja jew opportuna, jogghobha:

I. **Tiddikjara** illi, stante li ma ttiehdet l-ebda azzjoni skond il-Ligi sabiex tigi mgedda s-sub-enfitewsi temporanja ta' wiehed u ghoxrin sena renovibbli ghal ghaxar snin ohra kif kontemplat fl-att nutarili tat-18 ta' Lulju, 2000 in atti tan-Nutar Dr. Marco Farrugia dwar il-fond bin-numru 29/30 fi Triq il-Batterija gewwa l-Belt Valletta, l-istess sub-enfitewsi - u kull jedd maghha accessorju - itterminat *ipso facto* u *ipso iure* ma' l-iskadenza tat-terminu ta' l-ewwel perijodu ta' wiehed u ghoxrin sena li beda' ghaddej mit-18 ta' Lulju, 2000 u skada fit-18 ta' Lulju, 2021;

II. **Tiddikjara**, konsegwentement, li il-konvenut ma ghandu l-ebda titolu ta' sub-enfitewsi u/jew l-ebda titolu iehor validu fil-Ligi li jillegittimah ikompli jippossjedi l-fond bin-numru 29/30 fi Triq l-Batterija gewwa l-Belt Valletta;

III. **Tordna** lill-konvenut, previa kull dikjarazzjoni necessarja ohra, biex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, jizgombra u johrog mill-fond bin-numru 29/30 fi Triq il-Batterija gewwa l-Belt Valletta.

Bl-ispejjez gudizzarji, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 27 ta' Awissu, 2021 (ref. Nru. 3611/2021), kontra l-istess konvenut, li hu minn issa msejjah ghas-subizzjoni tieghu, salv kull azzjoni ohra jew ulterjuri spettanti lill-attur skond il-Ligi.'.

Rat ir-risposta guramentata u l-Kontro-Talba ta' Crocefisso Briffa li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċħuda;

2. Illi l-esponent tabilħaqq iddikjara mal-attur illi huwa qed jużufruwixxi mill-fakoltà li jestendi s-subkonċessjoni għal għaxar snin oħra wara l-iskadenza u ankè issomministra l-ħlas tal-kanone dovut għall-perjodu ta' żmien bejn it-18 ta' Lulju 2021 u t-18 ta' Frar 2022 (kopja taċ-ċedola ta' depożitu relattivi, li ġġib in-numru 2095/21 tinsab a Fol. 20 tal-atti proċesswali);

3. Illi mhuwiex minnu li biex is-subenfitewta jkompli jgawdi l-konċessjoni *ai termini* tal-kuntratt ta' konċessjoni sub-enfitewtika datat 18 ta' Lulju 2018 kien neċessarju li jsir kuntratt ta' konċessjoni ġdid. F'dak il-każ kienet isseħħ novazzjoni u mhux estensjoni;

4. Illi intant, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk l-estensjoni ma tkunx wahda awtomatika, il-kuntratt ta' cens ma jindikax iz-zmien li fih kellha issir l-estensjoni u la ma hemmx zmien indikat, l-attur ma jistax jivvinta wiehed hu unilateralment. Jekk xejn jekk ried jimponi zmien biex issir l-estensjoni, dan seta ghamlu biss billi jiftah kawza ghal dan l-iskop a bazi tal-Artikolu 1077 Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Illi ghalhekk jekk ghall-estensjoni, kif qed jghid l-attur jinhtieg li jsir kuntratt gdid allura dan jista anke isir issa. Ghax irid jigi rilevat li l-ewwel kuntratt ma kienx fih ukoll konvenju u ghalhekk ir-regoli li japplikaw ghall-konvenji biex minhom isir kuntratt ma japplikawx ghal kaz odjern. U ghalhekk la kellha issir ittra ufficjali qabel gheluq l-ewwel

terminu ta′ cens (jekk kuntratt gdid huwa necessarju) u la ma kien mehtieg li il-kuntratt ta′ estensjoni isir qabel gheluq l-ewwel terminu.

6. Illi iz-zmien tac-cens ma jistax jigi meqjus daqs li kieku kien xi zmien ta′ dekadenza ta′ konvenju.

7. Illi minn imkien ma jirrizulta li biex issir l-estensjoni tal-istess kuntratt kienet mehtiga li issir kawza u, jew li (jekk mehtiega), din issir qabel ma jiskadi l-ewwel terminu ta′ cens. Ghalhekk it-talbiet attrici ma ghandhomx jigu milqugha. Imma ghal kull buon fini qed issir kontro-talba f′ dan is-sens.

8. Illi anzi il-kuntratt jidika b′ mod car li l-estensjoni tista biss issir wara il-21 sena. U jghid ukoll li biex wiehed jara tistax issir din l-estensjoni wiehed ghandu jistenna l-ewwel perjodu biex jintemm. Il-kuntratt jghid hekk :

> "Il-partijiet qed jistipulaw li f'każ li dakinhar ta′ l-għeluq tas-sub-enfitewsi u ċioè wara 21 sena mil-lum l-enfitewta jkun għadu Crocefisso Briffa, l-istess Crocefisso Briffa jkollu d-dritt li jestendi din is-subkonċessjoni għal għaxar snin.

Mela l-estensjoni tista issir biss wara l-gheluq tal-ewwel perjodu.

9. Illi l-esponent qiegħed preżentament igawdi l-fond 29/30, Triq il-Batterija, Il-Belt Valletta taħt titolu li huwa validu fil-liġi;

10. Illi l-esponent qiegħed ukoll jipprevalixxi ruħu mill-fakoltà li jressaq talbiet rikonvenzjonali.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-attur li huwa minn issa inġunt in subizzjoni.

Kontro-Talba Ġuramentata ta' Crocefisso Briffa (KI 407949M)

Jesponi bir-rispett u bil-ġurament jikkonferma:

1. Illi permezz ta' att pubbliku datat 18 ta' Lulju 2000, magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia (Fol. 6 *et seq* tal-atti proċesswali), saret konċessjoni sub-enfitewtika dwar il-fond 29/30, Triq il-Batterija, Il-Belt Valletta, minn Carmela Delicata, l-awtriċi tal-attur rikonvenzjonat, a favur l-esponent;

2. Illi l-konċessjoni sub-enfitewtika appena msemmija saret għal żmien 21 sena b'effett mid-data tal-att b'sub-ċens annwu u temporanju ta' mija u erbgħin Lira Maltija (Lm 140) fis-sena, li llum jekwivali għal tlett mija u sitta u għoxrin Euro u ħdax-il ċenteżmu (€326.11). Dan l-ammont illum ġie awmentat skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja hekk kif stabbilit fl-att kostituttiv;

3. Illi mill-att kostituttiv jirriżulta li l-partijiet ftehmu li:

   "Il-partijiet qed jistipulaw li f'każ li dakinhar ta' l-għeluq tas-sub-enfitewsi u ċioè wara 21 sena mil-lum l-enfitewta jkun għadu Crocefisso Briffa, l-istess

Crocefisso Briffa jkollu d-dritt li jestendi din is-subkonċessjoni għal għaxar snin oħra wara l-21 sena msemmija u f'dak iż-żmien u ċioè wara 21 sena s-subċens għandu jerġa' jiġi rivedut ukoll a bażi tal-indiċi tal-inflazzjoni hawn fuq imsemmi.

Qed jiġi espressament stipulat li dan id-dritt hu a favur ta' Crocefisso Briffa biss u ma jistax jiġi eżerċitat mill-aventi causa tiegħu li *causa mortis* u lanqas *inter vivos*";

4. Illi l-kuntratt, filwaqt li hu ċar li l-esponent għandu l-fakoltà speċjali li unilateralment jagħżel li jestendi s-sub-konċessjoni a xelta libera tiegħu, huwa sieket għal kollox dwar iz-zmien jew il-modalità ta' kif "l-estensjoni" għandha ssir; anzi il-kuntratt jghid li dan id-drittt jista jigi ezercitat wara li jaghlaq l-ewwel perjodu ta' cens.

5. Illi l-esponent tabilħaqq iddikjara mal-attur rikonvenzjonat illi huwa qed jużufruwixxi mill-fakoltà li jestendi s-sub-konċessjoni enfitewtika *de quo* għal għaxar snin oħra wara l-iskadenza u ankè issomministra l-ħlas tal-kanone dovut għall-perjodu ta' żmien bejn it-18 ta' Lulju 2021 u t-18 ta' Frar 2022 u dan permezz ta' ċedola ta' depożitu li ġġib in-numru 2095/21 (kopja ta' liema tinsab eżebita a Fol. 20 tal-atti proċesswali);

6. Illi l-esponent, li llum huwa raġel imdaħħal sewwa fiż-żmien, dejjem kien reliġjożament puntwali fil-ħlasijiet tas-sub-ċens dovuti minnu.

Għaldaqstant, jgħid l-attur rikonvenzjonat għaliex m'għandiex dina l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni li tkun necessarja u opportuna:

1. **Tiddeċiedi u tiddikjara li l-esponent Crocefisso Briffa validament estenda s-sub-konċessjoni enfitewtika maħluqa permezz tal-att pubbliku tat-18 ta' Lulju 2000, fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia (Fol. 6 et seq tal-atti proċesswali), għal għaxar snin skont it-termini tal-istess att;**

2. **Konsegwentament, tiddeċiedi u tiddikjara li l-esponent Crocefisso Briffa preżentament igawdi minn titolu validu ta' sub-ċens fuq il-fond 29/30, Triq il-Batterija, Il-Belt Valletta, u dan sat-18 ta' Lulju 2031.**

3. **U fin-nuqqas, tordna li isir att pubbliku biex issir din l-estensjoni ghal zmien ghaxar snin bil-kondizzjonijiet kif indikati fil-kuntratt tat-18 ta' Lulju 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Marca Farrugia u tahtar Nutar u tiffissa data lok u hin biex issir din l-estensjoni u tahtar ukoll kuratur biex jidher ghall-assenti u, jew ghal kontumaci fuq l-istess kuntratt.**

Bl-ispejjeż kontra l-attur rikonvenzjonat li huwa minn issa inġunt in subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata tar-rikorrenti rikonvenjonat ghall-kontro-talba li taqra kif isegwi:

1. 'ILLI l-prezenti risposta u l-eccezzjonijiet fiha sollevati qed jitressqu, naturalment, bla ebda pregudizzju ghal dak premess, dikjarat u mitlub fl-azzjoni principali ta' l-attur rikonvenzjonat Bartolo.

2. ILLI, bla ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet successivi, l-azzjoni tar-rikonvenzjonant Briffa taghmel enfazi partikolari dwar il-kelma "wara" u tishaq li l-jedd tieghu, *qua* sub-enfitewta, seta' jigi legittimament ezercitat wara l-gheluq tal-koncessjoni sub-enfitewtika. Madanakollu, il-klawsola relattiva ghandha tinqara fl-interità taghha u dan abbazi tal-principju li jghid "*ex antecedentibus et consequentibus fit optima interpretatio*" [i.e., kwalsiasi interpretazzjoni ta' klawsola hija l-ahjar miksuba (*optima interpretatio*) meta mehuda u kkunsidrata fl-isfond tal-klawsola/kuntratt shih/a u ta' dak li jippreceduha (*antecedentibus*) u dak li jigi warajha (*consequentibus*)]. Il-klawsola relattiva fl-att nutarili tat-18 ta' Lulju, 2000 tghid testwalment hekk: «*Inoltre l-partijiet qed jistipulaw li f'kas li dakinhar ta' l-gheluq tas-subenfitewsi u cioè wara 21 sena mil-lum l-enfitewta jkun ghadu Crocefisso Briffa, l-istess Crocesfisso Briffa jkollu d-dritt li jestendi din is-subkoncessjoni ghal ghaxar snin ohra wara l-21 sena msemmija u f'dak iz-zmien u cioe wara 21 sena s-subcens ghandu jerga' jigi rivedut ukoll a bazi tal-indici ta' l-inflazzjoni hawn fuq imsemmi. Qed jigi espressament stipulat li dan id-dritt hu a favur ta' Crocesfisso Briffa biss u ma jistax jigi ezercitat mill-aventi kawza tieghu la causa mortis u lanqas inter vivos.*» Minn qari oggettiv ta' din il-klawsola, johrog illi:

(a) il-jedd tas-subenfitweta biex jattiva ruhu dwar l-eventwali estensjoni bi zmien gdid ta' 10 snin ulterjuri

kellu jsehh qabel ma jiskadi z-zmien tal-koncessjoni sub-enfitewtika, u cioè qabel l-iskadenza ta' 21-il sena u dan huwa implicitu fil-frazi «*l-partijiet qed jistipulaw li f'kas li* ***dakinhar ta' l-gheluq*** *tas-subenfitewsi*». L-enfazi hawnhekk tinsab fuq il-kelma "dakinhar";

(b)

il-frazi *«u cioè wara 21 sena mil-lum l-enfitewta ... jkollu d-dritt li jestendi din is-subkoncessjoni ghal ghaxar snin ohra wara l-21 sena msemmija»* hija ntiza solament bhala referenza ghad-durata jew ghaz-zmien ta' l-estensjoni relattiva u mhux li wara l-gheluq taz-zmien originali l-istess sub-enfitewta jkollu xi drittijiet li jitlob estensjoni jew zmien li fih hu jista' jattiva ruhu;

(c)

interpretazzjoni altrimenti, ossia li s-subenfitewta jista' jezercita d-dritt tieghu wara l-iskadenza ta' zmien dwar jedd reali, tiznatura u ggib fix-xejn l-ewwel bicca ta' l-imsemmija klawsola li tinsab citata fil-paragrafu (a) t'hawn fuq.

3. ILLI, bla ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet successivi u dik precedenti, huwa implicitu illi perjodu ta' zmien jista' jigi estiz in addizzjoni ma' zmien iehor precedenti solament jekk dan l-ahhar zmien (dak originali) ma jkunx lahaq ghadda. Jekk tali zmien (dak originali) jkun ghadda u skada, wiehed ma jistax jitkellem aktar dwar "estensjoni" izda *se mai* dwar zmien gdid *ad hoc*. Ghalhekk, gjaladarba l-klawsola fuq citata titkellem fuq jedd ta' estensjoni (i.e., b'10 snin addizzjonali), l-istess jedd kellu jigi ezercitat qabel ma jiskadi z-zmien originali (i.e., dak ta' 21-il sena) u dan sabiex ikun hemm id-

debita kontinwità fil-jedd reali bla ebda intervalli u/jew *vacuum* ta' zmien. Dan ifisser, allura, li:

(a)

il-koncessjoni sub-enfitewtika moghtija fl-att nutarili tat-18 ta' Lulju, 2000 giet fi tmiema fit-18 ta' Lulju, 2021. Sa tali skadenza, is-sub-enfitewta ma attivax ruhu skond il-Ligi biex l-imsemmija koncessjoni tigi estiza b'10 snin ulterjuri u allura ma jistax issa, wara l-mghodija taz-zmien originali, jestendi xi haga li ma kinitx aktar fis-sehh;

(b)

wiehed jista' jestendi biss dak li huwa attiv u mhux dak li lahaq skada. B'analogija jigi senjalat l-Art. 106 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jghid li t-talba ghal tigdid ghandha tigi maghmula fiz-zmien li tieghu jintalab it-tigdid.

4. ILLI, ghalhekk, b'estensjoni ma' l-eccezzjoni precedenti, meta kien skada t-terminu ta' 21-il sena (i.e., fit-18 ta' Lulju, 2021), il-koncessjoni sub-enfitewtika *de quo* kienet spiccat u maghha kienu spiccaw id-drittijiet u l-jeddijiet kollha li kellu s-sub-enfitewta Briffa naxxenti minnha, fosthom dik ta' l-opzjoni li jgedded u jestendi b'10 snin addizzjonali.

5. ILLI t-talba rikonvenzjonali *de quo* implicitament tirrikonoxxi li z-zmien originali ta' 21-il sena kien lahaq skada fit-18 ta' Lulju, 2021 u li sub-enfitewta attiva ruhu wara tali skadenza, proprju tramite c-cedola ta' depozitu minnu mressqa fil-5 ta' Awwissu, 2021, ossia 18-il jum wara l-iskadenza. Minn dan ghandu jemergi illi dak li jrid is-sub-enfitewta fit-talba

rikonvenzjonali tieghu ma jistax jintlaqa peress li kien hemm intervall ta' 18-il jum, liema intervall ta' zmien qatel u estingwa l-jeddijiet kollha li kienu johorgu mill-att nutarili tat-18 ta' Lulju, 2000. Huwa ghalhekk, hekk kif jishaq l-attur rikonvenzjonat, illi kwalsiasi jedd kellu jigi avallat mis-sub-enfitewta u minnu ezercitat qabel l-iskadenza taz-zmien u dan biex ma jkun hemm l-ebda *vacuum* ta' zmien f'rapport guridiku li l-bazi tieghu ghandu jedd reali, u mhux merament personali. Il-kontinwità fl-ezistenza u fil-godiment ta' dritt reali – bhal ma kien dak uzufruwit mis-sub-enfitewta Briffa – ma jista' qatt ikollu intervalli u/jew lacuni ta' zmien.

6. ILLI, ghalhekk, b'estensjoni ukoll ta' l-eccezzjoni ta' qabel din, meta kien skada t-terminu ta' 21-il sena (i.e., fit-18 ta' Lulju, 2021) tal-koncessjoni sub-enfitewtika, ir-rikonvenzjonant Briffa ma kienx jirrivesti n-natura ta' "sub-enfitewta" tal-fond u, allura, ma jistax issa, wara l-gheluq taz-zmien, jitlob li jigu lilu rikonoxxuti xi jeddijiet bhala tali u dan peress li kien hu li hallihom jghaddu u jiskadu. Ghalhekk, it-talba rikonvenjonali ma tistax tigi akkolta ghax hija domanda mressqa minn persuna li fiz-zmien tal-proponiment taghha ma kinitx aktar sub-enfitewta ta' proprjetà. Huwa ghalhekk li fl-eccezzjoni ta' qabel din giet sottolineata l-kontinwità fl-ezistenza ta' dritt reali u li dan ma jista' qatt ikollu intervalli u/jew lacuni ta' zmien.

7. ILLI, dejjem bla ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra qabel u wara din, hemm kontradizzjoni apparenti bejn l-ewwel zewg talbiet u l-ahhar talba fid-domanda rikonvenzjonali ta' Briffa. Dan fis-sens illi filwaqt li l-ewwel u t-tieni talba, mehuda konguntivament, jiddomandaw ir-rikonoxximent gudizzjarju ta' titolu reali li fil-fehma ta' l-

istess Briffa qatt ma skada u li ghadu vigenti u dan peress li, allegatament, Briffa validament estenda l-koncessjoni sub-enfitewtika wara t-18 ta' Lulju, 2021, it-tielet talba titlob li "fin-nuqqas" ta' l-ewwel zewg talbiet din l-Onorabbli Qorti tordna li jsehh att pubbliku ta' sub-enfitewsi fejn il-koncessjoni sub-enfitewtika tigi estiza bi zmien ghaxar snin addizzjonali. Il-kontradizzjoni hija illi, *inter alia*, jekk l-ewwel zewg talbiet jigu michuda, it-tielet talba ma tistax tintlaqa peress li min-natura taghha stess, it-tielet talba tintrabat sfiq maz-zewg talbiet li jippreceduha u ma tistax tezisti *a se stante* u wehidha. Ghalhekk, bil-frazi "U fin-nuqqas" li tintroduci t-tielet talba rikonvenzjonali Briffa ma jistax legittimament jitlob rimedju iehor jew jedd *ad hoc* alternattiv ghall-ewwel zewg talbiet tieghu.

8. ILLI bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet t'hawn fuq, kwalsiasi talba verbali ghal estensjoni qabel l-iskadenza da parti ta' Briffa ma tghoddx. Kieku stess din qatt ma saret qabel it-tmien tal-koncessjoni sub-infitewtika izda solament wara. Izda, anke li kieku din sehhet (i.e., talba bil-fomm), din mhux modalità valida u legittima sabiex il-jedd ta' Briffa jigi attwat. Kif diga' rilevat, dak li kellu jaghmel Briffa kien illi jiehu hsieb l-interessi tieghu u jattiva ruhu qabel l-iskadenza tat-terminu ta' 21 sena (i.e, qabel it-18 taLulju, 2021). Briffa kellu jattiva ruhu fis-sens li formalment isejjah lis-sid tramite att gudizzjarju u, jekk ikun hemm in-necessità, li jintavola proceduri gudizzjarji sabiex izomm ferm u haj il-jedd tieghu *qua* sub-enfitewta u dan dejjem qabel l-iskadenza taz-zmien tal-koncessjoni.

9. ILLI ghal dak li jirrigwarda l-puntwalità ta' Briffa fil-hlas tas-subcens, jigi rimarkat illi din hija haga immaterjali u

irrilevanti f'dan il-kaz peress li l-materja *de quo agitur* ma tikkoncernax xi allegata morozità jew tardività jew passività fl-obbligu tal-hlas.

10. ILLI l-linja difensjonali riflessa fl-eccezzjonijiet t'hawn fuq hija riflessiva tal-posizzjoni tal-qrati taghna mehuda f'sitwazzjonijiet simili jew analogi ghall-fattispecji tal-prezenti kaz, hekk kif ser jintwera f'dawn il-proceduri fil-mument opportun.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, cedola ta' depositu, ittra ufficjali, dikjarazzjoni *causa mortis*, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 22 ta' Novembru, 2022 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi l-kawza odjerna titratta talba ghal zgumbrament tal-intimat Crocefisso Briffa mill-fond 29/30 fi Triq il-Batterija, Belt Valletta u dan billi r-rikorrent jsostni li l-intimat ma ha l-ebda azzjoni skond il-Ligi sabiex tigi mgedda s-sub-enfitewsi temporanja ta' wiehed u ghoxrin (21) sena renovibbli ghal ghaxar (10) snin hekk kif kontemplat fil-kuntratt tat-18 ta' Lulju, 2000 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia. Ir-rikorrent jsostni li ghalhekk l-intimat qieghed jokkupa l-fond minghajr titolu ta' sub-enfitewsi u/jew titolu iehor validu fil-ligi.

Illi l-intimat Crocfisso Briffa laqa' ghal din il-kawza billi eccepixxa li huwa ddikjara mar-rikorrenti li sejjer juzufruwixxi mill-fakulta' li jestendi s-subkoncessjoni ghal ghaxar (10) snin u anke hallas il-kera bl-uzu ta' cedola. Jeccepixxi li m'huwiex minnu li sabiex subenfitewta jkompli jgawdi l-koncessjoni ai termini tal-kuntratt ta' koncessjoni subenfitewtika kien necessarju li jsir kuntratt ta' koncessjoni gdid billi f'dak il-kaz kienet issir novazzjoni u mhux estensjoni. L-intimat jeccepixxi wkoll li jekk l-estensjoni m'hijiex wahda awtomatika, l-kuntratt ta' cens ma jindikax iz-zmien li fih kellha ssir l-estensjoni u la m'hemmx zmien l-attur ma jistax jivvinta wiehed hu unilateralment. Jghid li jekk xejn ried jimponi zmien biex issir estensjoni dan seta ghamlu billi fetah kawza ghal dan l-iskop a bazi tal-Artikolu 1077 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Isostni li ghalhekk jekk ghall-estensjoni jehtieg li jsiru kuntratt bhal ma qed jghid l-attur dan jista jsir issa. Jghid li jrid jigi rilevat li l-ewwel kuntratt ma kienx fih konvenju u ghalhekk ir-regoli li japplikaw ghall-konvenji biex minnhom isir kuntratt ma japplikawx ghal kaz odjern. Ghalhekk la kien hemm bzonn li ssir ittra ufficjali u lanqas ma kien mehtieg li l-kuntratt ta' estenzjoni jsir qabel gheluq l-ewwel terminu. L-intimat jeccepixxi wkoll li z-zmien tac-cens ma jistax jigi meqjus daqs li kieku kien xi zmien ta' dekadenza ta' konvenju. Isostni li minn imkien ma jirrizulta li biex issir l-estensjoni tal-istess kuntratt kienet mehtiega li ssir kawza u, jew li din issir qabel ma jiskadi l-ewwel terminu ta' cens. L-intimat Briffa jkompli jeccepixxi li l-kuntratt jindika b'mod car li l-estensjoni tista biss issir wara l-21 sena. Jghid ukoll li biex wiehed jara li tista ssir din l-estensjoni wiehed ghandu jistenna l-ewwel terminu biex jiskadi. Finalment eccepixxa li huwa qieghed igawdi l-fond taht titolu li huwa validu fil-ligi.

L-intimat in oltre ressaq kontro-talba fejn talab li jigi deciz u dikjarat li huwa validalment estenda s-sub-koncessjoni enfitewtika. Talab li l-Qorti tiddeciedi u tiddikjara li huwa jgawdi minn titolu validu ta' subcens fuq il-fond 29/30 fi Triq il-Batterija, Belt Valletta u dan sat-18 ta' Lulju, 2031 u finalment li jigi ordnat li jsir att pubbliku biex issir din l-estensjoni ghal zmien ghaxar (10) snin bil-kondizzjonijiet kif indikat fil-kuntratt tat-18 ta' Lulju, 2020 fl-att tan-Nutar Dottor Marco Farrugia u tahtar Nutar u tiffissa data, hin u lok biex issir din l-estensjoni u tahtar ukoll kuratur biex jidher ghall-assenti.

Ir-rikorrenti rrisponda ghal din il-kontro-talba billi ntavola risposta guramentata voluminuza u fejn ir-rikorrenti iddikjara li r-risposta u l-eccezzjonijiet qed jitressqu bla pregudizzju ghal dak premess, dikjarat u mitlub fl-azzjoni principali.

Fatti:

Illi l-fatti rilevanti huma dawn:

1. Illi b'kuntratt tat-18 ta' Lulju, 2000 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia bejn min-naha l-wahda Carmela Delicata u min-naha l-ohra Crocefisso Briffa (fol. 6) kien gie rexiss u mhassar att notarili tas-27 ta' Gunju, 1989 fl-atti tal-istess Nutar Farrugia li kien jitratta enfitewsi temporanja u kienet inholqot koncessjoni sub-enfitewtika temporanja b'subcens gdid fuq il-fond 29/30 fi Triq il-Batterija, Belt Valletta;

   Illi fil-koncessjoni sub-enfitewtika l-gdida redatta fil-kuntratt tat-18 ta' Lulju, 2000 apparti li z-zmien kien gie stipulat li ghandu jkun dak ta' wiehed u ghoxrin (21) sena b'effett mid-data tal-istess att u versu subcens annwu u temporanju ta' Lm140 fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' €326.11 pagabbli

kull sitt (6) xhur bil-quddiem, gie miftiehem li dan it-terminu setgha jerga jigi estiz b'terminu ta' ghaxar (10) snin fakulta' moghtija lis-subenfitewta.

2. Illi kontestwalment mad-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-24 ta' Lulju, 2018 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia r-rikorrenti Joseph Bartolo kien gie immess fil-pussess tal-legat imhollu lilu konsistenti mill-fond mertu tal-kawza odjerna fejn fl-imsemmija dikjarazzjoni nghad is-segwenti:

   'Kontestwalment bis-sahha ta' dan l-att il-partijiet kollha qeghdin jimmettu lil xulxin fil-pussess tas-sehem taghhom mill-wirt kif hawn fuq spjegat u Joseph Bartolo, accettanti, qed jigi immess fil-pussess tal-legat tal-fond f'Battery Street il-Belt Valletta hawn fuq deskritt.'.

3. Illi s-subenfitewsi l-gdida giet fi tmiemha nhar it-18 ta' Lulju, 2021 u sa dakinhar ma sar xejn sabiex il-koncessjoni tigi mgedda;

4. Illi fil-5 ta' Awwissu, 2021 l-intimat Crocefisso Briffa intavola cedola (fol. 20) fejn permezz taghha ddikjara li huwa kien qieghed jaccetta l-estensjoni awtomatika taz-zmien tac-cens ghal zmien ghaxar (10) snin wara l-iskadenza tal-perijodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena u fl-istess waqt iddeposita l-flus tal-kera billi skontu r-rikorrenti Joseph Bartolo rrifjuta l-istess.

5. Illi fis-27 ta' Awwissu, 2021 ir-rikorrenti Joseph Bartolo ntavola ittra ufficjali kontra l-intimat Crocefisso Briffa (fol. 21) fejn permezz taghha interpellah sabiex jivvaka u johrog mill-fond bin-numru 29/30 fi Triq il-Batterija gewwa l-Belt Valletta u dan ghaliex il-koncessjoni li minnha kien igawdi l-intimat bl-att tat-

18 ta' Lulju, 2020 skadiet u l-intimat ma hax passi fiz-zmien mehtieg sabiex tiggedded u tigi estiza;

6. Stante li l-intimat baqa' jzomm il-fond u r-rikorrenti ghalxejn sejjah lill-intimat bl-ittra ufficjali tas-27 ta' Awwissu, 2021 sabiex jivvaka l-fond, ir-rikorrenti Bartolo nhar il-15 ta' Settembru, 2021 intavola l-kawza odjerna fejn kif inghad talab l-izgumbrament tieghu mill-fond 29/30 fi Triq il-Batterija, Belt Valletta.

<u>Kunsiderazzjonijiet:</u>

Illi l-kwistjoni odjerna ddur mal-mod kif estensjoni ta' koncessjoni sub-enfitewtika ghandha legalment ssir u fl-liema stadju ghandha ssir.

Fil-kaz odjern permezz ta' kuntratt ta' koncessjoni sub-enfitewtika tat-18 ta' Lulju, 2000 Carmela Delicata kienet ikkoncediet il-fond 29/30 fi Triq il-Batterija, Valletta lill-intimat Crocefisso Briffa ghal perijodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena u versu s-subcens ta' Lm140 ekwivalenti ghas-somma ta' €326.11. Fil-kuntratt tat-18 ta' Lulju, 2000 kien gie wkoll miftiehem illi jista jsir estensjoni tal-koncessjoni sub-enfitewtika b'ghaxar (10) snin ulterjuri. Il-klawsola kienet taqra bil-mod kif isegwi:

' Inoltre l-partijiet qed jistipulaw li f'kas li dakinhar ta' l-eghluq tas-subenfitewsi u cioe' wara 21 sena mill-lum l-enfitewta jkun ghadu Crocefisso Briffa, l-istess Crocefisso Briffa jkollu d-dritt li jestendi din is-sukoncessjoni ghal ghaxar snin ohra wara l-21 sena msemmija u f'dak iz-zmien u cioe' wara 21 sena s-subcens ghandu jerga' jigi rivedut ukoll a bazi tal-indici ta' l-inflazzjoni hawn fuq imsemmi.

Qed jigi espressament stipulat li dan id-dritt hu a favur ta' Crocefisso Briffa biss u ma jistax jigi exercitat mill-aventi kawza tieghu la causa mortis u lanqas inter vivos.'.

Illi l-intimat Crocefisso Briffa m'ghamel xejn qabel l-iskadenza tat-terminu originali ta' wiehed u ghoxrin (21) sena u kien biss nhar il-5 ta' Awwissu, 2021 (u cioe' tmintax (18) il-gurnata wara l-iskadenza tal-koncessjoni originali) li ntavola cedola ta' depositu (fol. 20) fejn permezz taghha kien informa lir-rikorrenti Joseph Bartolo li kien sejjer juzufruwixxi mill-fakulta' ta' tigdid tal-koncessjoni subenfitewtika. Ic-cedola taqra kif isegwi:

'Illi l-esponenti jiddikjara li a bazi tal-istess kondizzjonijiet tal-kuntratt ta' cens huwa qed jaccetta l-estensjoni awtomatika taz-zmien tac-cens ghal ghaxar snin ohra li ghalhekk bdew fit-18 ta' Lulju, 2021. …'.

Illi r-rikorrent Joseph Bartolo jsostni li gjaladarba l-intimat Crocefisso Briffa halla t-terminu originali jiskadi u ma ha l-ebda azzjoni skont il-ligi sabiex tigi mgedda s-subenfitewsi temporanja b'ghaxar (10) snin l-istess subenfitewsi allura kwalunkwe jedd maghha accessorju gie terminat *ipso facto* u *ipso jure* ma' l-iskadenza tat-terminu originali.

Illi l-intimat Crocefisso Briffa sostna li huwa kien iddikjara mar-rikorrent li sejjer juzufruwixxi mill-fakulta' li jestendi s-subenfitewsi ghal ghaxar (10) snin ulterjuri. Jeccepixxi fost affarijiet ohra li mhuwiex minnu li biex is-subenfitewsi jkompli jgawdi l-koncessjoni ai termini tal-kuntratt tat-18 ta' Lulju, 2000 kien necessarju li jsir kuntratt ta' koncessjoni gdid billi f'dak il-kaz issehh novazzjoni u mhux estensjoni. Eccepixxa wkoll li jekk l-estensjoni ma tkunx wahda awtomatika, allura l-kuntratt ta' cens

ma jindikax iz-zmien li fih kellha ssir l-estensjoni u allura la darba m'hemmx zmien ir-rikorrenti ma jistax jivvinta wiehed hu unilateralment. L-intimat jeccepixxi wkoll li fil-kuntratt hemm stipulat li biex wiehed jara tistax issir estensjoni wiehed ghandu jistenna l-ewwel perjodu biex jintemm.

Illi l-Qorti tqis li l-Artikoli 1497 u 1521 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiprovdu rizoluzzjoni ghall-eccezzjonijiet tal-intimat Crocefisso Briffa billi l-Artikolu 1497 jiddisponi li enfitewsi (f'dan il-kaz subenfitewsi) hija nulla jekk ma tigix maghmula b'att pubbliku, filwaqt li l-Artikolu 1521 jiddisponi li l-enfitewsi ghal zmien tispicca bl-eghluq taz-zmien miftiehem espressament u l-fond bil-miljoramenti jintradd *ipso jure* lill-padrun dirett.

L-intimat Crocefisso Briffa fl-affidavit tieghu a fol. 55 tal-process u fix-xhieda tieghu moghtija fis-seduta tat-22 ta' Novembru, 2022 (fol. 57) kull ma jghid huwa li kien prova jfittex lir-rikorrenti sabiex ihallsu c-cens u jinfurmah bir-rieda tieghu li jestendi pero' ma jaghmel l-ebda riferiment ghal fatt li l-estenzjoni kellha ssir b'att pubbliku. Jghid illi:

'5. Jiena kont qieghed nipprova infittex lil Joseph Bartolo sabiex inhallaslu c-cens u ninfurmah bir-rieda tieghi li nestendi. Izda hu kien ripetutament jinjorani. Kien hemm instanzi fejn meta kien jarani gej hu kien jidhol jistahba gol-hanut tas-snooker li ghandu gewwa l-Furjana;'.

Illi r-rikorrenti Joseph Bartolo fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ressaq ammont konsiderevoli ta' decizjonijiet li lkoll jitrattaw l-istess materia u b'fattispecie simili ghal kaz odjern b'dawn ikunu (i) **Paolo Buhagiar et noe -vs- Gulab Balani pro et noe** (Qorti tal-Appell, Sede Kummercjali deciza fis-16 ta' Novembru, 1988), (ii)

Francis Mamo et -vs- Frans Spiteri et, (Qorti tal-Kummerc deciza fid-19 ta' Ottubru, 1989), (iii) **Frangisku Xerri -vs- Frederick Borg** (Prim'Awla deciza fit-5 ta' Ottubru, 1992), (iv) **Alfred Pace et -vs- Paolo sive Paul Sciortino et** (Appell Superjuri deciza fil-5 ta' Ottubru, 1998), (v) **Alfred Pace et -vs- Paolo sive Paul Sciortino et**, (vi) **S.O.C. & K. Co. Limited -vs- Paul Mallia** (Prim'Awla deciza fid-9 ta' Dicembru, 2009), (vii) **Vincent Curmi noe -vs- Dennis Degiorgio et** (Appell Superjuri deciza nhar it-28 ta' Gunju, 2013), (viii) **L-Avukat Dr John Buttigieg et -vs- Marlex Limited et noe** (Appell Superjuri deciza fil-25 ta' Novembru, 2016).

Il-Qorti taghmel referenza partikolari ghad-decizjoni **Alfred Pace et -vs- Paolo sive Paul Sciortino et** deciza mill-Qorti tal-Appell nhar il-5 ta' Ottubru, 1998 fejn inghad illi:

'…fil-kawza 'Paolo Buhagiar et nomine vs Gulab Balani pro et noe ga' citata, deciza fis-16 Novembru, 1988 minn din il-Qorti u fl-iskorta taghha l-Ewwel Qorti ddecidiet il-kawza, jinghad kjarament: "illi meta kien skada t-terminu ta' 17-il sena, il-koncessjoni enfitewtika de quo kienet spiccat u maghha kienu spiccaw id-drittijiet kollha li kellu l-appellat naxxenti minnha fosthom dik ta' l-opzjoni li jgedded. Ma jirrizultax, li l-appellat ghad li qabel kellu dan id-dritt, kien ittenta jipprevalixxi ruhu minnu. … it-tigdid tal-kuntratt de quo kien jimporta koncessjoni enfitewtika gdida u din setghet issir biss permezz ta' kuntratt notarili iehor. Infatti skont l-Artikolu 1579[illum 1497] tal-Kodici Civili l-enfitewsi hija nulla jekk ma tigix maghmula b'att pubbliku. Illi skont l-Artikolu 1609(1) [illum 1521] tal-Kodici Civili "l-enfitewsi ghal zmien tispicca bl-eghluq taz-zmien miftiehem espressament u l-fond bil-miljoramenti jintradd ipso jure lill-padrun dirett". Ghalhekk l-appellat kellu qabel jaghlaq it-terminu de quo jiehu hsieb li jitlob lill-appellanti biex jiggedded ic-cens u

fil-kaz li dawn kienu jirrifjutaw, jiehu l-passi kollha necessarji biex jisforza d-dritt ta' opzjoni moghti lilu fil-klawsola numru 9 tal-kuntratt originali. Jekk illum l-appellat jinsab fil-posizzjoni li halla terminu tal-koncessjoni enfitewtika originali tiskadi minghajr ma ha l-passi relattivi biex jinforza d-dritt tieghu fuq imsemmi imputet sibi u ghalhekk illum jinsab fil-fond in kwistjoni bla ebda titolu validu fil-ligi. Dan l-insenjament baqa' jigi segwit minn dawn il-Qrati fosthom fil-kawza 'Francis Mamo et vs Frans Spiteri et' deciza mill-Qorti tal-Kummerc fid-19 ta' Ottubru 1989, fejn jinghad: "Ghal din ir-regola mehtiega mill-ordni pubbliku (li l-koncessjoni enfitewtika tirrizulta minn att pubbliku) huwa manifest li l-partijiet ma jistghux jidderogaw il-firma ta' kuntratt imposta mil-ligi ad validitatem u hija ntiza proprju biex telimina kemm jista' jkun kontroversji inutili li jitwieldu rigward il-kontenut ta' hafna mill-obbligazzjonijiet li jigu miftehma.'.

Illi mill-artikoli tal-ligi kkwotati u mill-gurisprudenza voluminuza kkwotata mir-rikorrenti, jinsorgi li qabel jaghlaq it-terminu originali l-intimat Crocefisso Briffa kellu jiehu hsieb li jitlob lir-rikorrenti Joseph Bartolo sabiex jigi mgedded it-terminu ta' ghaxar (10) snin u fl-eventwalita' li r-rikorrenti ma jgeddidx, l-intimat kien obbligat li jiehu l-passi legali kollha necessarji sabiex jinforza d-dritt tieghu ta' estensjoni tas-subenfitewsi hekk kif stipulat fil-kuntratt tat-18 ta' Lulju, 2000 atti Nutar Marco Farrugia (fol. 6). Mill-atti jirrizulta, u lanqas m'huwa kkontestat, li l-intimat Crocefisso Briffa halla t-terminu originali jiskadi minghajr ma ha l-passi necessarji sabiex tiggedded is-subenfitewsi bit-terminu ulterjuri ta' ghaxar (10) snin. Jirrizulta li kien biss tmintax (18) il-gurnata wara l-iskadenza li pprezenta cedola ta' depositu fejn informa lir-rikorrenti li kien sejjer igedded is-subenfitewsi - procedura zbaljata billi kif stipulat fil-ligi t-tigdid ta' subenfitewsi trid issir b'att pubbliku. Ghalhekk isegwi li l-intimat Crocefisso

Briffa qieghed jokkupa l-fond 29/30 fi Triq il-Batterija, Valletta minghajr titolu ta' subenfitewsi jew kwalunqwe titolu validu iehor fil-ligi.

Illi in vista tar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti Joseph Bartolo u tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati Crocefisso Briffa.

Fid-dawl li rrizulta li l-intimat m'ghandux titolu validu fil-ligi billi ma geddidx il-kuntratt subenfitewtiku fit-terminu u b'att notarili u ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet, il-Qorti m'ghandiex ghalfejn tinoltra oltre fil-kontro-talba tal-intimat u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

<u>Talba promotorja:</u>

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat Briffa;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi, stante li ma ttiehdet l-ebda azzjoni skont il-Ligi sabiex tigi mgedda s-sub-enfitewsi temporanja ta' wiehed u ghoxrin (21) sena renovibbli ghal ghaxar (10) snin ohra kif kontemplat fil-kuntratt tat-18 ta' Lulju, 2000 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia dwar il-fond bin-numru 29/30 fi Triq il-Batterija gewwa l-Belt Valletta, l-istess sub-enfitewsi, u kull jedd maghha accessorju, itterminat *ipso facto* u *ipso iure* ma' l-iskadenza tat-terminu ta'

l-ewwel perijodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena li beda' ghaddej mit-18 ta' Lulju, 2000 u skada fit-18 ta' Lulju, 2021;

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-intimat Briffa m'ghandu l-ebda titolu ta' sub-enfitewsi u/jew l-ebda titolu iehor validu fil-Ligi li jillegittimah ikompli jippossjedi l-fond bin-numru 29/30 fi Triq l-Batterija gewwa l-Belt Valletta;

4. Tilqa' t-tielet talba u tordna lill-intimat sabiex fi zmien sitt (6) xhur minn meta din id-decizjoni tghaddi in gudikat, jizgombra u johrog mill-fond bin-numru 29/30 fi Triq il-Batterija gewwa l- Belt Valletta.

<u>**Kontro-talba:**</u>

Tichad il-kontro-talba in toto.

Bl-ispejjez kemm tat-talba, kif ukoll tal-kontro-talba nterament a karigu tal-intimat Crocefisso Briffa.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' April, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
27 ta' April, 2023