QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta’ nhar it-Tlieta
Tmienja (8) ta’ Ottubru 2024

Rikors Numru 179/2023FDP

Fl-ismijiet

Eamon Grixti (K.I: 550775M), Ingrid Mary Grixti (K.I:123968M) u Mary Grixti (K.I: 985845M)

Vs

Michael Pace (K.I: 268760M) u Mary Pace (K.I: 311963M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 22 ta’ Frar 2023 li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   1. *Illi permezz ta’ kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut tal-erba’ w għoxrin (24) ta’ Jannar tas-sena elf disgħa mija u wieħed u ħamsin (1951), l-attriċi Mary Grixti flimkien ma oħtha Dolores Grixti kienu akkwistaw il-fond mingħajr numru uffiċjali u mmarkat bin-numru tmienja u disgħin (98) li jġib l-isem ‘Dormar’, fi Triq Borg, Birkirkara;*

   2. *Illi l-attwali padruni direttti tal-imsemmi fond huma l-attriċi Mary Grixti u ulied id-defunta Dolores Grixti, u ċioe l-atturi Eamon u Ingrid Mary Grixti;*

   3. *Illi permezz ta’ att pubbliku in atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tat-tlieta w għoxrin (23) ta’ Ġunju tas-sena elf disa’ mija u disgħa u tmenin (1998), kopja ta’ liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok. ‘A’, l-attriċi Mary Grixti flimkien ma’ oħta Dolores Grixti kienu kkonċedew b’titolu ta’ enfitewsi l-fond hawn aktar il-fuq imsemmi lill-konvenuti konjuġi Pace u dan għal żmien erba’ u għoxrin (24) sena dekoribbli mill-ewwel (1) jum ta’ Lulju tas-sena elf disa’ mija u disgħa u tmenin (1998);*

4. *Illi dan iż-żmien ntemm nhar it-tletin (30) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022);*

5. *Illi fl-imsemmi att pubbliku jingħad kif isegwi dwar iż-żmien tal-konċesssjoni enfitewtika: "for the time of twenty four years with the effect from the first day of July of this current year renewable for a subsequent period of another twenty four years, at the option of the acquirer by an appropriate new deed for a new concession to be signed at the end of the first concession";*

6. *Illi qabel l-iskadenza taż-żmien erba' u għoxrin (24) sena, il-konvenuti konjuġi Pace ma eżerċitawx id-dritt tagħhom li jitlobu lill-atturi sabiex jersqu fuq l-att opportun bil-għan li huma jgawdu mill-fond b'titolu ta' enfitewsi għal żmien utlerjuri ta' erbgħa u għoxrin (24) sena, u konsegwenza ta' dan in-nuqqas tagħhom stess, il-konvenuti Pace iddekadew u/jew irrinunzjaw mid-dritt tagħhom li jitlobu konċessjoni ġdida favur tagħhom;*

7. *Illi għalhekk, id-drittijiet tal-konvenuti Pace ntemmu ipso facto u b'mod definittiv nhar it-tletin (30) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) u kawża ta' dan il-konvenuti konjuġi Pace kellhom l-obbligu li jroddu lura lill-atturi fil-kwalita' tagħhom ta' padruni diretti l-imsemmi fond bil-miljoramenti kollha tiegħu u dan ai termini tal-Artikolu 1521 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

8. *Illi minkejja li l-konvenuti ġew mill-atturi nterpellati sabiex iroddu lura l-imsemmi fond huma naqsu milli jagħmlu dan, tant illi l-konvenuti għadhom sal-ġurnata ta' llum jokkupaw l-istess fond propjeta' ta' l-atturi mingħajr titolu validu fil-liġi;*

9. *Illi għaldaqstant il-konvenuti huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens xieraq favur l-atturi għall-okkupazzjoni llegali tal-fond propjeta' tal-atturi u dan mid-data ta' l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika sal-ġurnata tal-iżgumbrament effettiv;*

10. *Illi safejn jafu l-atturi, l-konvenuti m'għandhom ebda eċċezzjoni xi jressqu għat-talbiet li qegħdin iressqu l-atturi permezz ta' dan ir-rikors ġuramentat;*

***Għaldsaqstant**, jgħidu għalhekk il-konvenuti konjuġi Pace għaliex din il-Qorti ma għandhiex:*

1) *Tiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ ai termini tal-Artikolu 167 sa 170 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konċessjoni enfitewtika magħmula favur il-konvenuti konjuġi Pace bis-saħħa tal-att pubbliku in atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tat-tlieta w għoxrin (23) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u disgħa u tmenin (1998) ġiet fi tmiema ipso facto f'għeluq iż-żmien ta' erbgħa u għoxrin (24) sena dekoribbli mill-ewwel (1) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija u disgħa u tmenin (1998) u ċioe nhar it-tletin (30) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022);*

3) *Tordna konsegwentment lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat għal dan il-għan jiżgumbraw mill-fond mingħajr numru uffiċjali u mmarkat bin-numru tmienja u disgħin (98) li jġib l-isem 'Dormar', fi Triq Borg, Birkirkara;*

4) *Tiddikjara u tiddeċiedi konsegwentement illi l-konvenuti konjuġi Pace ilhom sa mill-jum tat-tletin (30) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) jokkupaw il-fond mingħajr numru uffiċjali u mmarkat bin-numru tmienja u disgħin (98) li jġib l-isem 'Dormar', fi Triq Borg, Birkirkara mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;*

5) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti huma reponsabbli favur l-atturi għall-ħlas għall-okkupazzjoni llegali u lleċita tal-fond mingħajr numru uffiċjali u mmarkat bin-numru tmienja u disgħin (98) li jġib l-isem 'Dormar', fi Triq Borg, Birkirkara dekorribbli mit-tletin (30) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) sad-data tal-effettiv żgumbrament;*

6) *Tillikwida l-kumpens għall-imsemmija okkupazzjoni illegali, okkorrendo bl-għajnuna ta' perit nominandi;*

7) *Tikkundanna lill-konvenuti iħallsu lill-atturi l-ammont hekk likwidat;*

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

2. Rat illi fis-19 ta' April 2023 il-konvenuti laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiża:

   1. *Illi, fl-ewwel lok u in linea preliminari, ir-rikorrenti Eamon u Ingrid Grixti għandhom jippruvaw li huma l-eredi leġittimi ta' Dolores Grixti stante li l-ebda dokument f'dan is-sens ma ġie ippreżentat mar-rikors promotur;*

   2. *Illi, fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, huwa minnu li l-esponenti ġew konċessi l-fond mingħajr numru uffiċjali u mmarkat bin-numru 98 li jġib l-isem 'Dormar' fit Triq Borg, Birkirkara permezz tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja datat 23 ta' Ġunju 1998 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin għal perijodu ta' 24 sena dekorribbli mill-1 ta' Lulju 1998;*

   3. *Illi, huwa minnu wkoll li dan il-kuntratt għandu klawżola li ġġib in-numru 6, li tispeċifika li l-akkwirent biss jista' jagħżel li jġedded il-kuntratt għal 24 sena oħra u dan jista' jsir permezz ta' kuntratt ta' konċessjoni ġdid, liema klawżola ma tindika l-ebda terminu ta' meta jew mezz ta' kif għandha tiġi indikata din l-għażla, iżda, sempliċiment tindika li jrid isir kuntratt ieħor "at the end of the first concession" u mhux qabel ma tiskadi l-konċessjoni;*

   4. *Illi, stante li din hija d-dar matrimonjali tal-konjuġi esponenti, ma hemm l-ebda dubju li dawn dejjem kellhom l-interess li jġeddu tali konċessjoni, u din l-għażla ġiet indikata lir-rikorrenti u dan permezz ta' ittra legali mibgħuta lill-konsulent legali tagħhom;*

5. *Illi, minkejja ġie indikat dan l-interess mill-esponenti, ir-rikorrenti ma resqux għal kuntratt ġdid iżda pretendew l-iżgumbrament;*

6. *Illi, ladarba l-għażla ta' tiġdid tispetta biss lill-akkwirent ossia l-esponenti, mela ladarba ġiet indikata din l-għażla, r-rikorrenti ma setgħux jirrifjutaw bl-iskuża li kien spiċċa t-terminu tal-konċessjoni, għax kien biss f'dak il-punt li l-kuntratt tat-23 ta' Ġunju 1998, b'mod espliċitu, ipprovda li kellu jsir kuntratt ġdid u mhux qabel;*

7. *Illi, għaldaqstant ix-xewqa tal-partijiet kontraenti kienu ċari; u ċioe' li l-konċessjoni kellha tiġi terminata 24 sena wara l-1 ta' Lulju 1998, jiġifieri fit-30 ta' Ġunju 2022, u, li l-esponenti setgħu jagħżlu li jġeddu għal 24 sena oħra u jsir kuntratt wara li tkun intemmet il-konċessjoni;*

8. *Illi għalhekk, ir-rikorrenti ma humiex qegħdin josservaw il-prinċipju ta' pacta sunt servanda, anzi, kisru dak pattwit meta irrifjutaw li jersqu għal kuntratt ġdid u b'hekk din l-Onorabbli Qorti mhux biss għandha tiċħad it-talbiet atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom, iżda, għandha tidderieġi lir-rikorrenti sabiex jonoraw dak pattwit minnhom;*

9. *Salv kwalunkwe eċċezzjoni oħra spettanti lill-esponenti, skont il-Liġi.*

3. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentata mill-atturi mar-rikors ġuramentat fuq imsemmi.

4. Rat illi fis-seduta tat-3 ta' April 2023 il-Qorti akkordat lill-konvenuti għoxrin (20) ġurnata biex jippreżentaw l-eċċezzjonijiet tagħhom filwaqt illi l-Qorti ordnat l-inverżjoni tal-provi sabiex jibdew bil-provi l-intimati.

Provi

5. Rat illi n-nota ppreżentata mill-intimati fit-2 ta' Novembru 2023, kontenenti l-affidavit tal-konvenut Michael Pace u rat id-dokumentazzjoni annessa magħha (fol 27-87 et seq).

6. Semgħet ix-xhieda tal-Prokuratur Legali **Peter Paul Zammit**, mogħtija fis-seduta tat-2 ta' Novembru 2023 (fol 88-89 et seq).

7. Rat illi fis-seduta tat-2 ta' Novembru 2023 il-konvenuti ddikjaraw li m'għandhomx aktar provi.

8. Rat in-nota ppreżentata mill-atturi fit-2 ta' Frar 2024, kontenenti tlett (3) dikjarazzjonijiet *causa mortis* (fol 90-123).

9. Semgħet ix-xhieda tal-konvenut **Michael Pace**, mogħtija fis-seduta tas-7 ta' Frar 2024 (fol 125-127 et seq).

10. Rat illi l-partijiet għarrfu lill-Qorti illi m'għandhomx aktar provi x'jippreżentaw u b'hekk il-kawża marret għas-sottomissjonijiet finali bil-mitkub.

11. Rat illi l-atturi fit-2 ta' Mejju 2024 ippreżentaw in-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom (fol 129-138).

12. Rat illi fis-seduta tat-3 ta' Ġunju 2024 il-kawża marret għas-sentenza, bil-fakulta' tan-nota da parte tal-intimati.

13. Rat in-nota tal-atturi ppreżentata fl-4 ta' Ġunju 2024 illi permezz tagħha żammu ferm l-ewwel, it-tieni, it-tielet, u r-raba' talbiet filwaqt illi irtiraw il-ħames, is-sitt u s-seba' talbiet miġjuba minnhom kontra l-konvenuti.

14. Rat illi l-konvenuti fit-30 ta' Awwissu 2024 ippreżentaw in-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom (fol 142-145).

Fatti tal-każ

15. Jirriżulta illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin datat 23 ta' Ġunju 1998, il-konvenuti kienu akkwistaw b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond numru tmienja u disgħin (98) bl-isem 'Dormar', fi Triq Borg, ġewwa Birkirkara.

16. Jirriżulta illi l-padruni diretti tal-imsemmi fond kienu l-attriċi Mary Grixti u oħtha Dolores Grixti.

17. Jirriżulta illi skont id-dikjarazzjoni causa mortis eżebita a fol 93-109 Dolores Grixti mietet fit-23 ta' Frar 2016 u nnominat bħala l-eredi universali tagħha lil żewġha Joseph Grixti (illi ppremora lil martu) bis-sostituzzjoni volgari favur uliedha Eamon Grixti u Ingrid Grixti.

18. Jirriżulta illi skont il-kuntratt surreferit datat 23 ta' Ġunju 1998:

> *"The said Doris Grixti and Mary Grixti as bare owners of the house hereunder granted and their said parents spouses Borg as usufructuaries during their lifetime of the same said house, hereinafter the said spouses Borg and their two (2) daughters are referred to as THE GRANTORS"* (fol 9).

19. In oltre, fit-tieni parti tal-kuntratt hemm imniżżel is-segwenti:

> *"the Grantors "in solidum" between them grant by title of temporary emphyteusis to the acquirers who accept and by title of temporary emphyteusis acquire from them the house named 'Dormar', without number, but also known as carrying the number ninety eight (98) in Borg Street, Birkirkara, bounded East by the street, North by property of the successors in title of Paolo Grixti and West by property of the successors in title of Joseph Vella"* (fol 11).

20. Jirriżulta illi din il-konċessjoni enfitwetika saret taħt diversi termini u kundizzjonijiet tra cui l-kundizzjoni numru tnejn (2) li tinsab a fol 11 tal-proċess. Din il-kundizzjoni tipprovdi illi:

> *"For the time of twenty four (24) years with effect from the first day of July of this current year renewable for a subsequent period of another twenty four years, at the option of the acquirer by an appropriate new deed for a new concession to be signed at the end of the first concession".*

21. Jirriżulta illi l-atturi qegħdin permezz tal-kawża odjerna jsostnu illi l-intimati konjuġi Pace naqsu milli jeżerċitaw id-dritt tagħhom illi jitolbu lill-atturi sabiex jersqu fuq l-att opportun bil-għan li jġeddu l-konċessjoni enfitwetika għal erbgħa u għoxrin sena oħra (24). Għalhekk id-drittijiet tal-konvenuti ntemmu *ipso facto* b'mod definittiv nhar it-30 ta' Ġunju tas-sena 2022.

22. Jirriżulta illi l-atturi interpellaw lill-konvenuti sabiex iroddu lura l-fond in kwistjoni iżda l-intimati naqsu milli jagħmlu dan u għaldaqstant ir-rikorrenti qegħdin jargumentaw illi l-konvenuti qed jokkupaw il-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

Ikkunsidrat

Meritu tal-każ

23. Jirriżulta illi l-pern tal-kwistjoni tal-kawża odjerna huwa ċċentrat fuq il-kundizzjoni numru tnejn (2) imniżżla fit-tieni parti tal-kuntratt tat-23 ta' Ġunju 1998 li permezz tiegħu l-konvenuti akkwistaw il-fond bin-numru tmienja u disgħin (98) bl-isem 'Dormar', fi Triq Borg, Birkirkara b'titolu ta' ċens temporanju.

24. Fl-ewwel lok, il-Qorti sejra tirreplika t-test ta' din il-kundizzjoni li jinsab a fol 11 tal-proċess. Illi l-partijiet kienu ftehmu kif ġej:

> *"For the time of twenty four (24) years with effect from the first day of July of this current year renewable for a subsequent period of another twenty four years, at the option of the acquirer by an appropriate new deed for a new concession to be signed at the end of the first concession".*

25. Il-Qorti tirrilleva illi l-interpretazzjoni li l-konvenuti qegħdin jagħtu ta' din il-klawżola mniżżla fil-kuntratt in kwistjoni hija li l-għażla tat-tiġdid hija għażla spettanti lilhom biss u din il-klawżola ma tindikax terminu ta' meta jew mezz ta' kif għandha tiġi indikata din l-għażla iżda sempliċement tindika li jrid isir kuntratt ieħor *"at the end of the first concession"* u mhux qabel ma tiskadi l-konċessjoni. Illi skont l-istess konvenuti huma eżerċitaw din l-għażla li jġeddu għal erbgħa u għoxrin sena (24) oħra permezz ta' ittra legali mibgħutha mill-konsulent legali tagħhom lir-rikorrenti fis-26 ta' Lulju 2022.

26. Il-Qorti tosserva illi din il-kundizzjoni, din il-klawżola, tipprovdi għal kemm żmien hija twila din l-konċessjoni enfitwetika temporanja billi fl-ewwel lok hemm imniżżel illi l-fond de quo ġie mogħti lill-konvenuti b'titolu ta' ċens temporanju għal erbgħa u għoxrin (24) sena dekorribli mill-1 ta' Lulju tas-sena 1998. Iżda imbagħad imniżżel ukoll illi dan iż-żmien jista' jiġi mġedded għal erbgħa u għoxrin (24) sena oħra u li l-għażla għal tali tiġdid hija f'idejn l-*"acquirers"* ossia l-konvenuti konjugi Pace; liema tiġdid għandu jsir permezz ta' kuntratt ġdid ta' konċessjoni enfitewtika *"to be signed at the end of the first concession".*

27. Għaldaqstant, il-Qorti sejra tanalizza jekk dak sostnut mill-intimati illi huma eżerċitaw din l-għażla mogħtija minnhom mill-kuntratt in deżamina permezz tal-ittra legali datata 26 ta' Lulju 2022 saritx in aderenza mal-kundizzjoni u l-klawżola surreferita.

Ġiet eżerċitata l-għażla jew le?

28. Referenza ser issir għall-affidavit tal-intimat Michael Pace fejn huwa jgħid is-segwenti:

" L-aħħar kera li ħallast għand Ingrid kienet f'April 2022 u kienet tkopri sa l-ewwel ta' Lulju 2022 (DOK MPA6). Għal nofs Lulju 2022 irċevejt l-ittra mingħand l-avukat tagħhom (DOK MPA7) fejn qalli li kien għalaq iċ-ċens u jiena irrispondejt li skont il-kuntratt għandi dritt li nġedded u xtaqt nagħmel hekk (DOK MPA8).

...

Jiena dejjem kont bil-ħsieb li nibqa' ngħix hemm, isir il-kuntratt ġdid u jogħla l-ħlas taċ-ċens skont l-istess kuntratt. L-intenzjoni li nġedded dejjem hemmhekk kienet. Ma kellix data fuq il-kuntratt sa meta kelli navża li xtaqt inġedded iċ-ċens u nagħmel kuntratt ieħor, pero', ma l-ewwel opportunita' li kelli infurmajthom li ridt inkompli biċ-ċens minkejja li dak iż-żmien kont okkupat ferm minħabba li marti kienet dieħla u ħierġa l-isptar b'testijiet mediċi għax kienet ser tagħti kilwa lill-oħtha (DOK MPA11). Qatt ma għaddhieli minn rasi li dawn kienu ser ikunu jridu jkeċċuni wara l-ispejjeż kollha li jiena għamilt fil-post u li qatt ma tlabt flus tagħhom".

(fol 29-30)

29. Illi fis-seduta tat-2 ta' Novembru 2023, xehed quddiemha l-PL Peter Paul Zammit fejn huwa jispjega kif ġej:

"Dr Rosemarie Farrugia :
Mela tispjegalna daqxejn kif taf lill-intimat Michael Pace u f'liema kuntest tafu jekk jogħġbok ?

Ix-Xhud :
Mela ... il Michael Pace nafu fuq diversi issues żgħar. In segwitu kien ġie għandi jkellimni b'ittra li rċieva rigward id-dar tiegħu. Pruvajna nsibu ... il-kwistjoni kienet rigward ...

Il-Qorti :
L-ittra hija din ?

Ix-Xhud :
Emm ...

Il-Qorti :
L-ittra hija din ta' City Consult ?

Ix-Xhud :
Jekk m'inhix sejjer żball iva.

Il-Qorti :
Mela l-Qorti qed turi document li ġie ndikat bħala MPA 7 ... illi huwa ittra datata 19 ta' Lulju 2022 u li għaliha hemm risposta mbagħad ...

Ix-Xhud :
Hekk hu minn naħa tiegħi ...

Il-Qorti :
Tas-26 ta' Lulju ... qed nagħmel hekk biex tarawha ftit ... 26 ta' Lulju MPA 8.

Ix-Xhud :
Hekk hu.

Il-Qorti :
Fuq din l-iskambju.

Dr Rosemarie Farrugia :
Eżatt mela tikkonfermalna l-ewwel nett li MPA 8 li hija din hija ittra li qed tara bħal issa hija ittra mibgħuta minnek bħala risposta ?

Ix-Xhud :
Iva nikkonferma li hija kopja li għaddejt lil klijent tiegħi emm ... ta' l-ittra li jiena bgħatt lil parti l-oħra biex nippruvaw insibu emm ... soluzzjoni għal ... għal kwistjoni. Meta rajt illi l-parti l-oħra ma tridx tasal, għaddejt ix-xogħol għax jidhirli li hija kompetenza mhix tiegħi u għaddejtha lil Dr Rosemarie sabiex taħdem fuqha.

Dr Rosemarie Farrugia :
Emm ... issa għal li jista' jkun ħa nistaqsik ... ma tiftakarx eżattament emm ... qabel l-irċevuta tal-ittra kienx kellmek is-Sur Pace dwar din il-kwistjoni ?

Ix-Xhud :
Dwar ?

Dr Rosemarie Farrugia :
Il-kwistjoni li qed nitkellmu fuqha llum tal-propjeta' ?

Ix-Xhud :
Iva s-Sur Pace emm ... kellimni aktar minn darba rigward il-każ in eżami ... il-kwistjoni kienet illi emm ... kien hemm ... ħalli nkun preċiż ... kien hemm ċens ... kienet issue ta' renova ta' dan l-istess ċens. Minn naħa tiegħu dejjem kien bil ... bid-diskors jirrepetili li meta krieh il ... is-sid oriġinali kienet qaltlu minn hemm ma joħorġok ħadd ... u emm ... l-intenzjoni tiegħu kienet illi ovvjament jibqa' jokkupa dan il-fond speċjalment wara l-ispejjeż kbar li kien għamel fih ... kien qal madwar xi erbgħin elf (40,000) ... qatt ma dħalna fid-dettall dwarhom għaliex ovvjament f'dan l-istadju ma kenitx kwistjoni tiegħi.

Il-Qorti :
Jekk tippermettili waħda ha nkun moħħni mistrieħ ... meta inti tagħmel referenza għal kuntratt ... dik l-ittra tiegħek tat-23 ta' Ġunju qed nifhem jien illi huwa dan il-kuntratt li ġie eżebit fir-rikors promotur ...

Ix-Xhud :
Iva naqblu il għaliex ...

Il-Qorti :
Dok A ...

Ix-Xhud :
Kien hemm kwistjoni ta' self mill-bank ...

Il-Qorti :
Hekk hu. Ok so dana huwa l-kuntratt u qed nifhem jien allura l-kummenti tiegħek kienu jirrigwardaw din il-parti tal-ftehim fejn jgħid ... for the time of twenty four (24) years, renewable for another twenty four (24) years.

Ix-Xhud :
Hekk hu.

Il-Qorti :
Ok. Dana huwa a fol 11".

(fol 88-89)

30. Referenza ser issir issa għax-xhieda mogħtija in kontro-eżami mill-intimat Michael Pace fis-seduta tas-7 ta' Frar 2024. Illi fix-xhieda tiegħu l-intimat Pace jsostni kif ġej:

"Dr Marco Ciliberti :
Ara Sur Pace ha nagħmillek referenza għall-aħħar parti tal-affidavit tiegħek fejn inti għidt hekk ... l-intenzjoni li nġedded dejjem kienet hemm hekk. Ma kellix data fuq il-kuntratt sa meta kelli navża li xtaqt inġedded iċ-ċens u nagħmel kuntratt ieħor pero mal-ewwel opportunità li kelli informajthom li rrid inkompli biċ-ċens. Ara hux qed nifhem tajjeb anke mill-istess affidavit tiegħek illi dik l-opportunità li inti qed tirreferi għaliha kienet permezz tal-ittra tas-26 ta' Lulju immarkata dok MPA 8 ...

....

Dr Marco Ciliberti :
Pero jiena d-domanda tiegħi hija meta inti qed tgħid fl-ewwel opportunità li kellkom qed nifhem li inti qed tirreferi għal din l-ittra tas-26 ta' Lulju 2022 naqblu ?

Ix-Xhud :
Ija ... ha nfehmek dottore ... dak iż-żmien ta' Lulju all right ... kif taf kelli is-sinjura tiegħi ... diehel u ħiereġ l- isptar. Jien dejjem hekk ... jien ili noqgħod disgha u ghoxrin (29) sena all right. L-ispejjeż qatt ma tlabthom lis-sinjuri ...

....

Ix-Xhud :

Jekk forsi nqast imma dak iż-żmien ta' Lulju kif qed ngħidlek sur avukat kelli problema bis-sinjura tiegħi ... hemm rapporti medikali ... jien ridt nerġa' nġedded ... stajna morna forsi jekk inqast daqsxejn ... stajna morna quddiem nutar u konna nagħlqu dan il-paragrafu darba għal dejjem. Jien minn hemm hekk ma nixtieqx noħroġ għax ili twenty nine (29) years u spejjeż qatt ma tlabthom is-sinjuri.

Dr Marco Ciliberti :
Imma issa dik hija kwistjoni differenti ... jien qed nistaqsik qabel id-data tad-dokument illi jiena qed nagħmillek referenza għalih ...

Il-Qorti :
Jiena għandi ittra sinjur li ntbagħtet fis-26 ta' Lulju 2022 ... suppost għandek int għax qiegħda flimkien ma' l-affidavit tiegħek stess. Jiġifieri dan id-dokument ... għandek din l-ittra ... fejn hi indirizzata lil Mary Grixti, Ingrid Grixti u Eamon Grixti u li għandi hawn hekk ... qed nikteb għan nom ta' Mary Grech ... naqblu li ċ-ċens oriġinali wasal fi tmiemu iżda mhux qed naqblu li ntemm ...

Dr Rosmarie Farrugia :
Pero' jekk tippermettili l-Qorti ... weġibha d-domanda. Din hija l-ittra li bgħattu ?

Ix-Xhud :
Dik hi ... dik ... dik.

Il-Qorti :
All right.

Ix-Xhud :
Skużani ... dik kienet.

Dr Marco Ciliberti :
Issa inti xi żmien qabel jew wara għalaq iċ ċens ...

Ix-Xhud :
Ehe.

Dr Marco Ciliberti :
Li jagħlaq fit-30 ta' Gunju 2022 ...

Ix-Xhud :
Ija ...

Dr Marco Ciliberti :
Għamilt int jew il-mara tiegħek xi ħaġa oħra ? Għamiltu ittri ? Tlabtu bil-miktub ? Segwejtu b' ittri uffiċjali jew kawża sabiex jiġġedded dan iċ- ċens ?

Ix-Xhud :

Jiena kif għidtlek dak iż- żmien bejn l- aħħar ta' Gunju u Lulju kelli problema bil-mara all right ... ħariġli ...

Dr Marco Ciliberti :
Sur ... Sur Pace ... l- ittra tiegħek hija ... hija Lulju. Is- sinjura daħlet l-isptar ... Is-sinjura daħlet l-isptar fis-6 ta' Lulju ...

Il-Qorti :
Jiena qieghed nifhem illi l-ewwel ittra tagħkom kienet tas-26 ta' Lulju 2022 ...

Ix-Xhud :
Meta rċevejt ... meta Sur Imħallef irċevejt l-ittra mingħand l-avukat Ciliberti u ħassejtni sur avukat ...

Il-Qorti :
Qabel dak inhar ...

Ix-Xhud :
Eħe ...

Il-Qorti :
Qabel dakinhar kont għidtulhom irridu nġeddu ... dik id-domanda ... sempliċi iva jew le ?

Ix-Xhud :
Inqast ...

Il-Qorti :
Le.

Ix-Xhud :
Le jiddispjaċini inqast.

Dr Marco Ciliberti :
Minn dak inhar qabel jew wara intom għamiltu xi proċeduri ... xi talba quddiem xi awtorità jew xi Qorti ...

Dr Rosemarie Farrugia :
Kienet ċara r- risposta.

Dr Marco Ciliberti :
Sa llum qed insaqsieh ...

Il-Qorti :
Għamiltu xi kawża oħra ?

Ix-Xhud :
Le. Le.

Dr Marco Ciliberti :
M'għamlu xejn. Din biss. U għall-korrettezza għaliex eżebejt il-medical records tal-mara tiegħek ... ara hux qed nifhem sew ... jiena tabib m'iniex illi s-sinjura ... is-sinjura kienet dieħla u ħierġa l-isptar għaliex tat kilwa minn jeddha lil oħtha naqblu ?

Ix-Xhud :
Ija qed naqblu.

Dr Marco Ciliberti :
Naqblu wkoll mid-dokumenti li eżebejt illi s-sinjura ġiet invistata l-ewwel darba minħabba din ix-xewqa tagħha fil-15 ta' April '22 ...

Ix-Xhud :
Erġa' rrepeti Sur avukat.

Dr Marco Ciliberti :
Is-sinjura ġiet invistata l-ewwel darba in vista ta' din ix-xewqa tagħha li tagħti kilwa lil oħtha fil-15 t' April '22 ?

Ix-Xhud :
Iva.

Dr Marco Ciliberti :
U s-sinjura daħlet l-isptar fis-6 ta' Lulju '22 wara li għalaq iċ-ċens qed naqblu ?

Ix-Xhud :
Qed naqblu.

(fol 125-127 et seq)

Ikkunsidrat

31. Il-Qorti, b'referenza għall-klawżola in deżamina, tqis illi l-interpretazzjoni tagħha hija waħda ċara. Illi l-konċessjoni enfitewtika mogħtija lill-konvenuti kienet għal erbgħa u għoxrin (24) liema żmien beda jiddekorri mill-1 ta' Lulju 1998. Pero' l-istess konċessjoni setgħet tiġġedded għal erbgħa u għoxrin (24) sena oħra fuq għażla esklussiva tal-konvenuti billi jsir kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika ġdid li kellu jiġi ffirmat mal-għeluq u mat-terminazzjoni tal-ewwel konċessjoni, liema konċessjoni kienet tintemm fit-30 ta' Ġunju 2022.

32. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi mill-provi kollha prodotti, jidher ċar illi l-konvenuti naqsu milli jagħmlu dan. Illi l-ittra legali datata 26 ta' Lulju 2022 li fuqha huma qegħdin isejsu l-argument tagħhom li tinsab a fol 49 tal-proċess hija ittra responsiva għall-ittra legali mibgħtuha mir-rikorrenti fejn kienu nfurmawhom illi l-konċessjoni enfitewtika kienet ġiet fi tmiemha. Tant kemm huwa hekk illi fl-ittra stess hemm miktub is-segwenti:

> *"Nikteb a nom u in rappreżentanza tal-konjuġi Michael u Mary Borg[1] ta' Dormar, 98, Borg Street, Birkirkara, u dan b'risposta tal-ittra mibgħuta f'isimkom mill-avukat Dr Marco A. Gilliberti datat 19 ta' Lulju 2022. Fl-ewwel lok naqblu li ċ-ċens oriġinali konċess fit-23 ta' Ġunju 1998 dwar ir-rata ta' ħlas wasal fit-tmiem tiegħu, iżda mhux qed naqblu li ċ-ċens intemm, billi l-istess kuntratt kien ċar illi 'renewable for a subsequent period of another twenty four (24) years at the option only of the appearer Michael Pace'.*

33. Il-Qorti tinnota illi l-interpretazzjoni tal-konvenuti hija waħda żbaljata. Dan għaliex mat-tmiem tal-ewwel konċessjoni, kellu jiġi ffirmat *("to be signed"*) kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika ġdid. Illi l-ittra legali mibgħuta mill-konvenuti saret biss wara li r-rikorrenti bagħtu l-ittra legali tagħhom datata 19 ta' Lulju 2022 li tinsab a fol 48 tal-proċess.

34. Il-Qorti tosserva illi dan ġie kkonfermat mill-intimat Michael Pace fl-affidavit tiegħu stess meta huwa jgħid illi:

> *"Għal nofs Lulju 2022 irċevejt l-ittra mingħand l-avukat tagħhom (DOK MPA7) fejn qalli li kien għalaq iċ-ċens u jiena irrispondejt li skont il-kuntratt għandi dritt li nġedded u xtaqt nagħmel hekk".*

35. In oltre, fix-xhieda tiegħu in kontro-eżami l-intimat Pace għal darba oħra jikkonferma illi huwa qatt ma kien ikkomunika mar-rikorrenti li jixtiequ jġeddu ċ-ċens u l-ewwel komunikazzjoni li saret da parte tal-konvenuti kienet permezz tal-ittra datata 26 ta' Lulju 2022, li hekk kif diġa' ngħad, kienet intbgħatet in segwito għall-ittra mibgħuta mir-rikorrenti.

> *"Dr Marco Ciliberti :*
> *Issa inti xi żmien qabel jew wara għalaq iċ-ċens ...*
>
> *Ix-Xhud :*
> *Ehe.*
>
> *Dr Marco Ciliberti :*
> *Li jagħlaq fit-30 ta' Ġunju 2022 ...*
>
> *Ix-Xhud :*
> *Ija ...*
>
> *Dr Marco Ciliberti :*
> *Għamilt int jew il-mara tiegħek xi ħaġa oħra ? Għamiltu ittri ? Tlabtu bil-miktub ? Segwejtu b' ittri uffiċjali jew kawża sabiex jiġġedded dan iċ-ċens ?*
>
> *Ix-Xhud :*
> *Jiena kif għidtlek dak iż-żmien bejn l-aħħar ta' Ġunju u Lulju kelli problema bil-mara all right ... ħariġli ...*
>
> ....

[1] Il-Qorti tinnota illi l-kunjom kien ġie erronjament indikat bħala Borg.

Il-Qorti :
Jiena qiegħed nifhem illi l-ewwel ittra tagħkom kienet tas-26 ta' Lulju 2022 …

Ix-Xhud :
Meta rċevejt … meta Sur Imħallef irċevejt l-ittra mingħand l-avukat Ciliberti u ħassejtni sur avukat …"

36. Infatti, fl-istess xhieda tiegħu l-konvenut Pace jammetti li dan kien nuqqas min-naħa tagħhom:

Ix-Xhud :
Jekk forsi nqast *imma dak iż-żmien ta' Lulju kif qed ngħidlek sur avukat kelli problema bis-sinjura tiegħi … hemm rapporti medikali … jien ridt nerġa' nġedded … stajna morna forsi jekk inqast daqsxejn … stajna morna quddiem nutar u konna nagħlqu dan il-paragrafu darba għal dejjem. Jien minn hemm hekk ma nixtieqx noħroġ għax ili twenty nine (29) years u spejjeż qatt ma tlabthom is-sinjuri.*

…

Il-Qorti :
Qabel dakinhar kont għidtulhom irridu nġeddu … dik id-domanda … sempliċi iva jew le ?

Ix-Xhud :
Inqast …

Il-Qorti :
Le.

Ix-Xhud :
Le jiddispjaċini inqast"**[2].**

Ikkunsidrat

37. Il-Qorti tirrileva, mix-xhieda prodotta, joħroġ ċar illi l-konvenut Pace jafferma illi qabel l-ittra tas-26 ta' Lulju 2022 huwa qatt ma kien ikkomunika lir-rikorrenti x-xewqa li jġedded il-konċessjoni enfitewtika kif provdut fl-istess kuntratt.

38. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi, bil-mod kif inhi miktuba l-kundizzjoni u l-klawżola in deżamina, din ma tħalli l-ebda marġini lill-Qorti għaliex il-klawżola numru tnejn (2) tal-kuntratt datat 23 ta' Ġunju 1998 hija waħda ċara.

39. Il-konvenuti ħallew il-konċessjoni oriġinali tiskadi mingħajr ma ħadu l-passi neċessarja sabiex din tiġġedded u kien biss wara t-tmiem tal-konċessjoni u in segwitu tal-ittra tar-rikorrenti illi infurmaw lir-rikorrenti li xtaqu jġeddu l-konċessjoni. Għaldaqstant,

[2] Enfażi u sottolinear ta' din il-Qorti

ġjaladarba ma' tmiem l-ewwel konċessjoni ma sarx ebda kuntratt relattiv għat-tieni konċessjoni, allura l-konċessjoni enfitewtika oriġinali ġiet fi tmiemha u konsegwentament il-konvenuti m'għadx għandhom titolu validu fil-liġi sabiex jokkupaw il-fond de quo. Iċ-ċens temporanju maqbul bejn il-partijiet permezz tal-kuntratt tat-23 ta' Ġunju 2024 skada u għalhekk ma jistax isir ir-renova tiegħu.

40. Il-Qorti tosserva wkoll illi l-Qorti ma tistax takkolji l-argument tal-konvenuti sollevat fir-risposta ġuramentata tagħhom fejn eċċepew illi la darba l-fond kien id-dar matrimonjali tagħhom, allura ma kien ebda dubju li kellhom interess li jġeddu l-konċessjoni. Dan għaliex fil-klawżola in kwistjoni hija ċara illi t-tiġdid kien *"at the option of the acquirer"*, irrispettiv jekk il-fond kienx id-dar matrimonjali tagħhom jew le. It-tiġdid ma kienx wieħed awtomatiku iżda kien wieħed imħolli fid-diskrezzjoni tal-istess konvenuti.

41. Il-Qorti tifhem illi l-konvenuti kellhom kwistjonijiet mediċi fil-mument illi wasal biex jiskadi l-konċessjoni oriġinali u tifhem illi riżultat ta' dan il-konvenut kien ittraskura li jġedded il-kera, liema tiġdid talabha biss wara illi r-rikorrenti kitbu lill-konvenuti biex joħorġu mill-fond.

42. Il-Qorti tifhem ukoll illi, f'soċjeta' normali, fejn il-valuri Kristjani għandhom jirrenjaw, ir-rikorrenti setgħu faċilment jifhmu illi dana kien żball ġenwin, madanakollu r-regħba tar-rikorrenti għall-flus u n-nuqqas ta' umanita' u rispett lejn il-batut, wasslu lir-rikorrenti sabiex jinsistu li l-konvenuti joħorġu mill-fond mingħajr ma jikkonċedu ċans lill-konvenuti illi jirrimedjaw għall-iżball dettat minn problemi mediċi tagħhom. Tali attitudni ċertament ma ssib ebda appoġġ minn dina l-Qorti, li ċertament issibha tal-mistħija u ta' għajb kbir, iżda, il-Liġi hi li hi, u l-kuntratt kif redatt kien jipprovdi illi l-konvenuti kellhom sa' tmiem il-konċessjoni biex iġeddu mill-ġdid, u ladarba hekk ma sarx, il-konċessjoni trid titqies bħala magħluqa. Madanakollu, din il-Qorti ser tieħu konjizzjoni tal-attitudni tar-rikorrenti u ser tqisha fid-deċiżjoni finali tagħha.

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet ix-xhieda;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba tal-atturi.

Tilqa' t-tieni u tielet talba tal-atturi, u għalhekk:

Tiddikjara illi l-konċessjoni enfitewtika magħmula favur il-konvenuti konjuġi Pace bis-saħħa tal-att pubbliku in atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tat-tlieta w għoxrin (23) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u disgħa u tmenin (1998) ġiet fi tmiemha nhar it-tletin (30) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022).

Tordna lill-konvenuti sabiex, sa żmien tnax-il (12) xahar mid-data tas-sentenza, jiżgumbraw mill-fond bin-numru 98, bl-isem 'Dormar' fi Triq Borg, Birkirkara.

Tilqa r-raba' talba tal-atturi , b'dan illi tiddikjara l-konvenuti ma għandhom iħallsu ebda kera lir-rikorrenti mit-30 ta' Gunju 2022 sad-data meta huma attwalment jiżgombraw il-fond.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talba numru ħamsa, sitta u sebgħa tal-atturi.

Filwaqt illi **tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur