MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-19 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 933/2004

Maria Concetta mart Joseph Scicluna

vs

Carmelo u Eve konjugi Farrugia

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fl-1 ta` Dicembru, 2004, li in forza taghha, wara li ppremettew illi:

L-attrici kienet id-direttarja tal-fond 35, Redeemer, gia` Mon Nid, gia` Francis, Triq Cappadocia, Qormi;

Permezz ta` kuntratt tas-17 ta` Frar, 1988, fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion [Dok. MCS1] l-attrici u ommha Maria Attard [illum mejta] kkoncedew b`titolu ta` enfitewsi temporanja lil certu David Vella l-fond fuq riferit ghal

zmien sbatax (17)-il sena b`effett mill-14 ta` Novembru, 1987;

Permezz ta` kuntratt tal-20 ta` Lulju, 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion [Dok. MCS2] l-imsemmi David Vella biegh, assenja u ttrasferixxa lill-konvenut Carmelo Farrugia li accetta l-utile dominju temporanju tal-fond fuq riferit ghaz-zmien li kien fadal mill-perjodu originali ta` sbatax (17)-il sena;

L-attrici hija l-unika eredi universali tal-imsemmija Maria Attard [Dok. MCS3 sa MCS5];

L-emfitewsi temporanja tal-fond de quo intemmet fl-14 ta` Novembru, 2004;

Ghalkemm wara din id-data il-fond de quo kellu jirreverti ghand l-attrici, il-konvenuti baqghu jokkupaw l-istess fond u dan minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

Konsegwenza tal-okkupazzjoni tal-fond de quo minghajr ebda titolu validu fil-ligi da parti tal-konvenuti, l-attrici qed iggarrab danni;

Il-konvenuti, interpellati verbalment, bonarjament u ufficjalment biex jizgombraw mill-fond de quo baqghu inadempjenti;

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

1. tiddikjara u tiddeciedi li b`effett mit-tmiem tal-enfitewsi temporanja fuq riferita tal-fond 35, Redeemer, gia` Mon Nid, gia` Francis, Triq Cappadocia, Qormi, il-konvenuti qed jokkupaw dan l-istess fond minghajr titolu validu fil-ligi.

2. konsegwentement tipprefigi terminu qasir u perentorju sabiex jizgombraw mill-istess fond.

3. tordna l-izgumbrament taghhom mill-istess fond fit-terminu lilhom prefiss.

4. tillikwida d-danni li qed iggarrab l-attrici konsegwenza tal-okkupazzjoni tal-fond de quo mill-konvenuti minghajr titolu validu fil-ligi.

5. tikkundanna lill-konvenuti sabiex in solidum bejniethom ihallsu lill-attrici d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez, komprizi tal-ittra ufficcjali tat-8 ta` Novembru, 2004, u bl-imghax skond il-ligi, kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

a. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjes kontra l-istess atturi;

b. Il-fond de quo hu okkupat mill-konvenuti bhala residenza normali taghhom b`titolu validu fil-ligi, u dan kif se jigi ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kaz;

c. Is-sidien stess kienu irrikonoxxu lill-okkupanti tant li fl-ebda stadju kienu oggezzjonaw ghall-okkupazzjoni tal-fond de quo da parti tal-konvenuti.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat l-affidavits prodotti bhala prova;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza giet differita ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Il-fatti li johorgu mis-smiegh tal-provi mhux kkontestati. B`kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion tas-17 ta` Frar, 1988, l-attrici Maria Concetta Scicluna, flimkien ma ommha Maria Attard, ikkoncedew b`titolu ta` enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta` 17-il sena b`effett mill-14 ta` Novembru, 1987, lil David Vella il-mezzanin numru 35, allura maghruf bl-isem ta` *"Mon Nid"* li jinsab fi Triq Cappadocia, Qormi. Maria Attard mietet fis-26 ta` Mejju, 1991, u ai termini tat-testment taghha ppubblikat minn Nutar Dottor Joseph Cachia fis-16 ta` Marzu, 1972, l-attrici, bhala l-unica wild, giet mahtura eredi u saret proprjetarja shiha tal-fond in kwistjoni.

Fl-20 ta` Lulju, 1990, b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion, l-enfitewta David Vella t-trasferixxa l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li baqa` minn 17-il sena, tal-fond in kwistjoni lill-konvenuti.

Il-koncessjoni enfitewtika stadiet fl-14 ta` Novembru, 2004, u l-konvenuti gew interpellati jivvokaw il-fond u jirritornaw ic-cwievet tal-fond lill-attrici. Il-konvenuti irrifjutaw li johorgu mill-fond peress li l-fond de quo hu minnhom okkupat bhala r-residenza normali taghhom.

L-enfitewsi in kwistjoni huwa kuntratt li sehh wara l-21 ta` Gunju, 1979, u kwindi hu milqut bil-provvedimenti tal-artikolu 12(2)(b) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta). Skond dak l-artikolu, fit-tmiem enfitewsi simili, jekk l-enfitewita jkun cittadin malti u jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu, ikollu l-jedd li jibqa` jokkupa d-dar b`kera minghand il-padrum dirett bil-kondizzjonijiet miftiehma jew stabbiliti fil-ligi.

Jidher li l-konvenuti kienu qed jinvokaw dan l-artikolu, ghax fi tmien l-enfitewsi, baqghu fil-fond u offrew li jhallsu kumpens ghal wara z-zmien ta` enfitewsi originarjament koncess. L-attrici issostni li l-konvenuti m`ghandhomx dritt jibqghu in okkupazzjoni tal-fond, peress li l-ligi tipprotegi biss l-enfitewta originali. Din l-interpretazzjoni giet, pero`, skartata b`sentenza li din il-Qorti tat fit-8 ta`

Mejju, 1984, fil-kawza fl-ismijiet “Mifsud et vs Tabone et”, wara li osservat li dak li jipprovdi l-artikolu 12(9)(b), li jitkellem fuq l-enfitewta *“originali”*, japplika biss ghall-kuntratt ta` enfitewsi mhux milqut bis-subartikolu (2)(a) jew (b), jigifieri enfitewsi kontemplata fis-subartikolu (4), u cioe`, ta` aktar minn 30 sena u li jkun sar qabel il-21 ta` Gunju, 1979 – li mhux il-kaz tal-enfitewsi in kwistjoni. Fil-kazijiet l-ohra, m`hemmx limitazzjoni fuq it-tifsira tal-kelma *“enfitewta”*, li allura tolqot kull min huwa l-enfitewta fit-tmien tal-enfitewsi.

L-artikolu 12(2) huwa car fil-hsieb tieghu. F`kaz ta` kuntratt li sar wara l-21 ta` Gunju, 1979, hu l-*“enfitewta”* li ghandu dritt jikkonverti t-titolu tal-okkupazzjoni tieghu f`kera. F`dan il-kaz, l-enfitewta huma l-konvenuti li huma cittadini maltin u jirrisjedu fil-fond bhala residenza ordinarja.

Ghall-kull buon fini jinghad li l-provvedimenti tas-subartikolu (8), li jesigu ghall-protezzjoni tal-ligi residenza fil-fond fil-21 ta` Gunju, 1979, ma japplikawx ghal kaz meritu ta` din l-istanza. Dak is-subartikolu jirreferi biss ghal kaz ta` enfitewsi msemmija fil-paragrafu (a) tas-subartikolu (2) (jigifieri, ghal kaz ta` enfitewsi maghmul ghall-perjodu ta` anqas minn 30 sena u li jkun sar qabel il-21 ta` Gunju, 1979). L-enfitewsi in kwistjoni saret wara l-21 ta` Gunju, 1979, u l-kuntratt hu dak indiakt fil-paragrafu (b) tas-subartikolu (2) li, fir-rigward tieghu ma jesigi xejn hlief li l-enfitewta ikun cittadin malti u jirrisjedi fil-fond b`mod ordinarju. Darba li l-elementi rikjesti gew sodisfatti, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza “J & C Properties Ltd vs Sultana”, deciza fit-3 ta` Novembru, 2004, l-enfitewta jkollu d-dritt jibqa` jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu.

L-attrici ghamlet zball meta, fin-nota tal-osservazzjonijiet taghha qalet li bil-kuntratt tal-20 ta` Lulju, 1991, l-enfitewta originali ttrasferixxa l-proprjeta` b`titolu ta` subenfitewsi lill-konvenut. Fil-fatt, b`dak il-kuntratt ma giex mahluq sebenfitewsi, izda saret assenjazzjoni tal-enfitewsi ghaz-zmien li kien fadal versu prezz fiss u determinat pagabbli ghall-darba. Kwindi, l-gurisprudenza imsemmija mill-attrici

fl-imsemmija nota taghha mhux applikabbli ghal dan il-kaz.

Kwindi, la darba l-konvenuti, indikaw ix-xewqa li jibqghu fil-fond, u l-ligi taghtihom dik il-fakolta` ma jistax jinghad li l-okkupazzjoni taghhom tal-fond in kwistjoni huwa minghajr titolu. Darba li ma tirrizultax il-bazi tal-azjoni attrici, it-talbiet taghhom ma jistghux jintlaqghu.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad it-talbiet tal-attrici, bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM-------------------------------