MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-16 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 1025/2005

Doris Laferla mart Joseph Laferla, u l-aħwa Jean Curmi, Marie-Therese Pisani u Josef Curmi

Versus

Joseph u Josette konjuġi Borg

F’din il-kawża l-atturi, li huma direttarji ta’ proprjetà immobbli, qegħdin ifittxu li jieħdu lura l-proprjetà wara li għalaq iċ-ċens.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b’kuntratt tat-3 ta’ Settembru 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius l-attriċi Doris Laferla u oħtha Maria Curmi — illum mejta, u wirtuha t-tliet atturi l-oħra, li huma wliedha — kienu taw b’ċens għal wieħed u għoxrin sena b’seħħ mid-19 ta’ Lulju 1982 lil ċerrtu George Galdes il-mezzanin u remissa numru 188 u 189 fi Triq l-Immakolata Kunċizzjoni, l-Imsida, bil-patt, fost oħrajn, illi l-mezzanin u r-remissa setgħu jintużaw “biss bħala post ta’ abitazzjoni”.

Matul iż-żmien taċ-ċens l-utli dominju għadda minn ħafna idejn sakemm, b'kuntratt tas-26 ta' Mejju 2000 fl-atti tan-Nutar Sarah Pulis, għadda f'idejn il-konvenuti.
Iċ-ċens għalaq fid-19 ta' Lulju 2003 u, meta għalaq iċ-ċens, il-konvenuti ma kinux qegħdin jinqdew bil-fond bħala bħala r-residenza ordinarja tagħhom u lanqas għall-abitazzjoni, iżda għal skopijiet kummerċjali, u għalhekk ma għadx għandhom titolu li jiswa biex ikomplu jżommu l-fond.
Billi għalxejn sejħu lill-konvenuti, b'ittra ta' l-14 t'Awissu 2004, sabiex iroddulhom il-fond, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti, wara li tgħid (1) illi l-enfitewsi temporanja tal-fond fl-Imsida, Triq l-Immakolata Kunċizzjoni, numru 188 u 189, għalqet fid-19 ta' Lulju 2003, u (2) illi fi tmiem l-enfitewsi l-konvenuti ma kinux qegħdin jinqdew bil-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom u lanqas kienu joqogħdu hemm, tgħid ukoll (3) illi l-konvenuti tilfu l-jedd taħt l-art. 12(2)(*b*) ta' l-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158] li jkomplu jżommu l-fond taħt kera mill-atturi, u (4) illi għalhekk qegħdin iżommu l-fond mingħajr ebda titolu li jiswa fil-liġi, u (5) tordna lill-konvenuti jroddu lill-atturi l-fond battâl minn kull ħaġa tagħhom u jroddulhom iċ-ċwievet fi żmien perentorju li tgħid il-qorti. Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż tal-kawża.
Il-konvenuti, għalkemm notifikati bl-atti u bl-avviż tas-smigħ, la ressqu eċċezzjonijiet u lanqas dehru għas-smigħ tal-kawża.
Il-fatti relevanti huma illi b'kuntratt tat-3 ta' Settembru 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius l-attriċi Doris Laferla u Maria Curmi, l-awtriċi ta' l-atturi l-oħra, kienu taw lil terzi b'ċens għal wieħed u għoxrin sena b'seħħ mid-19 ta' Lulju 1982 il-mezzanin u remissa numru 188 u 189 fi Triq l-Immakolata Kunċizzjoni, l-Imsida. Iċ-ċens għalhekk għalaq fid-19 ta' Lulju 2003, u l-fond kellu dakinhar jintradd lis-sidien kif irid l-art tal-Kodiċi Ċivili:

1521. (1) L-enfitewsi għal żmien tispiċċa bl-egħluq taż-żmien miftiehem espressament, u l-fond bil-miljoramenti jintradd lill-padrun dirett *ipso jure.*

Hemm ċirkostanzi meta f'egħluq iċ-ċens l-utilista jkun jista' jkompli jżomm il-fond taħt titolu ta' kiri mingħand id-direttarju, taħt id-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158], iżda dan igħodd biss meta

f’dak iż-żmien l-utilista jkun qiegħed jinqeda bil-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Dan ma huwiex il-każ fil-kawża tallum.
Għalhekk, il-konvenuti ma fadlilhomx titolu li jiswa fil-liġi biex ikomplu jżommu l-fond.
Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta’ l-kawża billi tilqa’ t-talbiet ta’ l-atturi: tgħid illi wara li għalaq iċ-ċens fid-19 ta’ Lulju 2003 il-konvenuti ma fadlilhom ebda titolu biex iżommu l-fond, li għalhekk għandu jintradd lill-atturi, u tikkundanna lill-konvenuti sabiex iroddu l-fond fl-Imsida, Triq l-Immakolata Kunċizzjoni, numru 188 u 189 lill-atturi fi żmien xahar millum.
Tikkundanna lill-konvenuti wkoll iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

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