MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-30 ta' Marzu, 2009

Citazzjoni Numru. 209/2008

Josephine Micallef

-vs-

L-eredi ta' Agatha Borg, li jiġu l-eredi ta' Michele u Giuseppe Borg, ossija Maria Concetta Said; Anna Concetta Borg; Agatha Borg; Maria Galea; Paul Borg; Anthony Borg; Mark Brincat; Joanna Vella; Carmelo Borg; Carmela Zammit; Michelina Lye; Jessie Azzopardi; Rena Bulbrook; Mary Cutajar; Simon Azzopardi; Vincenza Vassallo; Carmela Ciantar; Joseph Vassallo; Doris Vassallo; Paul Vassallo; u l-Kummissarju ta' l-Artijiet.

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fis-27 ta' Frar 2008 li permezz tiegħu l-attriċi ppremettiet:

Illi permezz ta’ kuntratt datat tlettax (13) ta’ Marzu elf tmien mija u sebgħa u disgħin (1897) in atti tan-Nutar Dott. Paul Vassallo, il-Kurja Arċiveskovili ta’ Malta kienet ikkonċediet b’ċens temporanju li skada fl-erbatax (14) ta’ Awissu elf disgħa mija u ħamsa u disgħin (1995) lil Grazio Borg fiż-żwieġ tiegħu ma’ Agatha Borg, porzjoni art fir-Rabat (Malta) illi fuqha l-imsemmi Grazio Borg, bena l-fond bla numru uffiċjali fi Triq Misraħ Suffara li jikkonfina mill-irjieħat kollha mal-proprjeta’ tal-Gvern ta’ Malta;

Illi l-imsemmija Agatha Borg, mietet fit-tletin (30) ta’ Diċembru elf disgħa mija u erbgħa u ħamsin (1954);

Illi fil-fond imsemmi baqgħet tirrisjedi bint l-imsemmija Agatha u Grazio Borg, Antonia Formosa li żżewġet lil Lawrence Formosa u li mietet fit-tmienja u għoxrin (28) ta’ Frar elf disa’ mija u tmenin (1980);

Illi l-imsemmi Lawrence Formosa li kien ċittadin Malti baqa’ jokkupa l-fond imsemmi bħala r-residenza ordinarja tiegħu sal-mewt tiegħu u dana fl-ewwel (1) ta’ Ottubru elf disa’ mija u sitta u disgħin (1996) aktar minn sena wara li kienet skadiet il-konċessjoni emfitewtika;

Illi fil-mument illi fih skadiet il-konċessjoni emfitewtika, Lawrence Formosa li kien ċittadin Malti kien għalhekk jokkupa l-fond imsemmi bħala r-residenza ordinarja tiegħu u *di piu* dejjem kien hu li ħallas iċ-ċens gravanti l-fond imsemmi;

Illi l-esponenti hija l-unika eredi ta’ Lawrence Formosa;

Illi *nonostante* illi Agatha Borg jew l-aventi kawża ma nterpellawx id-direttarju *entro* sitt (6) xhur minn meta skadiet il-konċessjoni emfitewtika, u dana a tenur ta’ artikolu 12.4 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, ġie ppublikat kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Roland Wadge, datat tnejn (2) ta’ Diċembru elfejn u erbgħa (2004) fejn il-Kummissajru ta’ l-Artijiet ikkonverta favur ta’ l-intimati ċ-ċens temporanju gravanti l-fond bla numru uffiċjali fi Triq Misraħ Suffara Rabat (Malta) li jikkonfina mill-irjieħat kollha mal-proprjeta’ tal-Gvern ta’ Malta;

Illi l-esponenti saret taf bil-publikazzjoni tal-kuntratt imsemmi meta ġiet notifikata b'avviż preżentat fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fit-tlettax (13) ta' Jannar elfejn u sitta (2006);

Għaldaqstant l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

1. Tiddikjara illi *stante* illi l-eredi ta' Agatha Borg ma interpellawx lid-direttarju *entro* sitt (6) xhur mid-data minn meta kien jispetta lilhom dak id-dritt, id-dritt li ċ-ċens temporanju gravanti l-fond bla numru uffiċjali fi Triq Misraħ Suffara, Rabat (Malta) li jikkonfina mill-irjieħat kollha mal-proprjeta' tal-Gvern ta' Malta jispetta lill-aventi kawża ta' l-okkupant tal-fond ossia l-esponenti u dana a tenur ta' artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tordna r-rexxisjoni tal-kuntratt in atti tan-Nutar Dott. Roland Wadge, datat tnejn (2) ta' Diċembru elfejn u erbgħa (2004);

3. Tordna illi jiġi ppublikat att notarili fejn iċ-ċens temporanju gravanti l-fond bla numru uffiċjali fi Triq Misrah Suffara, Rabat (Malta) li jikkonfina mill-irjieħat kollha mal-proprjeta' tal-Gvern ta' Malta jiġi a tenur ta' artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta konvertit f' wieħed perpetwu u dana a favur ta' l-esponenti billi jiġi nominat nutar sabiex l-att relattiv u kuratur sabiex jirrappreżenta lill-intimati fl-eventwali kontumaċja fuq l-istess att jekk ikun il-każ.

Bl-ispejjeż tal-preżenti u ta' l-ittra uffiċjali datata 2 ta' Jannar 2007, u bl-intimati minn issa nġunti in subizzjoni, u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa ta' l-attriċi u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, ippreżentata fl-4 ta' April 2008, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi d-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-ġudizzju mhux integru peress li żewġ eredi

oħra ta' Agatha Borg għandhom ikunu msejħa in kawża ossija Grazio Borg u Francis Borg.

2. Illi *inoltre* l-imsemmi Carmelo Borg miet fis-17 ta' Jannar 2006 u li sehmu mill-proprjeta' kien iddevolva fuq Joseph u Mary konjuġi Cutajar biex b'hekk irid jiġi kjamat in kawża l-imsemmi Joseph Cutajar *stante* li l-imsemmija Mary Cutajar hija ġja' parti in kawża.

3. Illi mhux minnu illi l-eredi ta' Agatha Borg ma interpellawx lid-direttarju entra sitt xhur minn meta kien jispetta lilhom id-dritt li ċ-ċens temporanju gravanti l-fond fi Triq il-Misraħ is-Suffara, r-Rabat jiġi konvertit f'konċessjoni emfitewtika perpetwa *stante* illi b'ittra tal-11 ta' April 1995 (Dok. A) mibgħuta mill-Onorevoli Imħallef Joseph R. Micallef huma kienu talbu lill-imsemmi Joint Office biex jikkonverti l-konċessjoni emfitewtika f'waħda perpetwa.

4. Illi ċ-ċens annwu u temporanju tal-fond fuq imsemmi kien jiskadi fl-14 ta' Awissu 1995 u t-talba tagħhom lill-Uffiċju Konġunt li huma kienu bi ħsiebhom jeżerċitaw id-dritt tagħhom biex jirrendu l-konċessjoni emfitewtika temporanja tal-fond imsemmi f'waħda perpetwa a tenur tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'reviżjoni fiċ-ċens annwu ta' Lm2.22 rivedibbli kull ħmistax-il sena saret fi żmien preskritt mil-liġi.

5. Illi b'verbal f'seduta tal-4 ta' Marzu 2008 (Dok. B) quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża Ċit. Nru. 259/06 GCD fl-ismijiet "Maria Concetta Said vs Cristinu Micallef" differita għas-sentenza għas-seduta tat-13 ta' Ġunju 2008, l-imsemmija Josephine Micallef qablet illi l-ittri tassew ġew mibgħuta mill-Onorevoli Imhallef Joseph R. Micallef fid-data hemm murija.

6. Illi għalhekk wieħed ma jistax jgħid illi l-Joint Office ma kienx infurmat fi żmien is-sitt xhur minn mindu skada ċ-ċens annwu u temporanju ġaladarba l-imsemmi Joint Office ġie nfurmat mill-intimati bl-intenzjoni tagħhom li jikkonvertu tali ċens annwu u temporanju f' wieħed perpetwu qabel l-iskadenza ta' l-istess ċens.

7. Illi barra minn hekk l-azzjoni odjerna hija preskritta a tenur tal-liġi *stante* illi t-talba għar-rexissjoni tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Roland Wadge tat-2 ta' Diċembru 2004 ma ġiex mitlub ir-rexissjoni tiegħu *entro* s-sentejn minn mindu l-imsemmija rikorrenti saret taf b'tali kuntratt u dan a tenur ta' l-Artikolu 1222 tal-Kap XVI tal-Liġijiet ta' Malta.

8. Illi l-imsemmija Josephine Micallef ġiet interpellata flimkien ma' żewġha Cristinu Micallef biex jiżgumbraw mill-fond imsemmi *tramite* ittra interpellatorja tat-23 ta' Diċembru 2004 (Dok. C) u tal-protest ġudizzjarju tas-27 ta' Mejju 2005 (Dok. D) u dan *stante* illi huma kienu nfurmaw lill-imsemmija atturi li l-post in kwistjoni ġie konvertit b'konċessjoni emfitewtika perpetwa lill-werrieta ta' Agatha Borg u li ċ-ċwievet ta' l-istess razzett kellhom jiġu ritornati lilhom *stante* li qatt ħadd ma kien irrikonoxxihom f'xi titolu li setgħu jippretendu.

9. Illi minkejja dan, l-attriċi ma żgumbratx mill-fond imsemmi u b'rikors nru. 259/06 GCD fl-ismijiet "Maria Concetta Said vs Cristinu Micallef et" talbu lill-Qorti tiddikjara li kull titolu li l-konvenuti *talvolta* setgħu kellhom ġie terminat jew m'għadux jeżisti u / jew qatt ma eżista u għalhekk ma kellhom ebda titolu fuq il-fond ossija r-razzett fi Triq il-Misraħ is-Suffara f'Tal-Barka, r-Rabat u għalhekk talbu l-iżgumbrament tagħhom mill-fond. Ikun għalhekk utili illi kopja ta' dawn l-atti jiġu allegati ma' dawn il-proċeduri.

10. Illi wara li ġiet ittrattata l-imsemmija kawża li ġiet imħollija għas-sentenza fis-seduta tal-4 ta' Marzu 2008 Josephine Micallef fis-27 ta' Frar 2008 ippreżentat ir-rikors ġuramentat odjern li fih innifsu juri illi dan sar bl-intiża biss għad-delungar ta' dawn il-proċeduri b'mod abbużiv u vessatorju u għalhekk din il-kawża għandha tiġi deċiża bl-iktar mod spedittiv fl-interess tal-ġustizzja.

11. Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat ir-risposta tal-konvenut il-Kummissarju ta’ l-Artijiet ippreżentata fit-18 ta’ April 2008 li permezz tagħha espona:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrent kellha l-obbligu skond l-Artikolu 181B(3) ta’ Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta, li tinnotifika lill-Avukat Ġenerali bir-rikors ġuramentat tagħha sabiex jibdew jiddekorru l-għoxrin ġurnata mogħti lill-esponent sabiex jirrispondi r-rikors odjern.

2. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkonferma l-kuntratt datat tlettax (13) ta’ Marzu elf tmien mija u sebgħa u disgħin (1897) in atti tan-Nutar Dottor Paolo Vassallo fejn il-Kurja Arċiveskovili ta’ Malta kienet ikkonċediet b’ċens temporanju li skada fl-erbatax (14) ta’ Awissu elf disa’ mija u ħamsa u disgħin (1995) lil Grazio Borg fiż-żwieġ tiegħu ma’ Agatha Borg, porzjon art fir-Rabat, Malta.

3. Illi, kontrarjament għal dak iddikjarat mir-rikorrenti, l-eredi ta’ Grazio u Agatha konjuġi Borg kienu kitbu ittra datata ħdax (11) ta’ April elf disa’ mija u ħamsa u disgħin (1995) lill-Uffiċju Konġunt, li huwa s-sid ta’ l-imsemmi ċens f’isem il-Gvern ta’ Malta, sabiex huma jitolbu li ċ-ċens temporanju jiġi kkonvertit f’wieħed perpetwu skond l-Artikolu 12(4) ta’ Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.

4. Illi wara l-imsemmija l-ittra kien sar il-kuntratt tat-tnejn (2) ta’ Diċembru elfejn u erbgħa (2004) fl-atti tan-Nutar Dottor Roland Wadge, fejn l-enfitewsi perpetwa ġiet mogħtija lill-eredi ta’ Agatha Borg a tenur ta’ l-Att XXIII tal-1979.

5. Illi għalhekk, ir-rikorrenti m’għandha l-ebda dritt fuq il-fond bla numru uffiċjali fi Triq il-Misraħ Suffara, ir-Rabat, Malta, li jikkonfina mill-irjieħat kollha ma’ proprjeta’ tal-Gvern ta’ Malta peress li l-enfitewta ħadu l-azzjoni meħtieġa kif provdut fl-Artikolu 12(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.

6. Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti proċesswali;

Semgħet ix-xhieda;

Rat il-verbal tas-seduta tal-4 ta' Marzu 2009 li permezz tiegħu il-kawża tħalliet għas-sentenza dwar is-seba' eċċezzjoni tal-konvenuti, ossija dik li l-azzjoni hija perenta a tenur ta' l-artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili;

Ikkunsidrat;

Illi kif ġia' ingħad din is-sentenza hija dwar jekk l-azzjoni odjerna hija perenta *ai termini* ta' l-artikolu 1222 imsemmi illi jgħid hekk:

(a) Meta l-liġi f'xi każi partikolari ma tistabilixxix żmien iqsar, l-azzjoni għar-rexxissjoni minħabba vjolenza, żball, egħmil doluż, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' eta' taqa' bil-preskrizzjoni ta' sentejn.
(b) Dan jgħodd ukoll għar-rexxisjoni ta' obbligazzjoni mingħajr kawża jew magħmulin fuq kawża falza.

Għalhekk biex wieħed jasal għal deċiżjoni fir-rigward irid jigi eżaminat jekk l-azzjoni odjerna taqax taħt xi wieħed mill-kawżali ndikati fl-artikolu msemmi. L-attriċi qed titlob ir-rexxisjoni għaliex skond hi, il-konvenuti ma kienux intitolati li jersqu għal kuntratt in kwistjoni għaliex ma segwewx il-proċedura ndikata mill-artikolu 12 (4) tal-Kap. 158. Kwindi m'hijiex tallega l-ebda waħda mill-kawżali ndikati, u ċioe' vjolenza, żball, egħmil doluż jew interdizzjoni, iżda li l-partijiet għall-kuntratt ossija l-konvenuti ma messhomx resqu għalih iżda li l-konvenut Kummissarju ta' l-Art kien messu ikkuntratta magħha.

Għalhekk huwa ċar għall-Qorti li l-preskrizzjoni applikabbli hija dik indikata fl-artikolu 1224 li jgħid li f'kull każ ieħor ta' azzjoni għal rexxisjoni ta' kuntratt mhux imsemmi fl-artikolu 1222 u 1223, il-preskrizzjoni hija ta' ħames snin. *Una volta* l-kuntratt in kwistjoni ġie pubblikat fis-sena 2004 u l-azzjoni ġiet intavolata fis-sena 2008 huwa ċar li l-perjodu preskrittiv ma laħaqx ipperkorra kollu qabel appuntu ġiet intavolata l-kawża.

Għal dawn il-motivi il-Qorti tiċħad is-seba' eċċezzjoni tal-konvenuti eredi ta' Agatha Borg, u tordna t-tkomplija tal-kawża; l-ispejjeż ta' dan l-inċident a kariku ta' l-istess eċċipjenti.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

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