MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta ta' l-1 ta' Lulju, 2009

Avviz Numru. 33/2003

Pauline Mizzi illum Gauci kif awtorizzat b'digriet tal-Qorti tal-hamsa w ghoxrin (25) ta' Marzu 2004

Vs

Mario Buttigieg

Il-Qorti:

Rat l-avviz pprezentat mill-attrici nhar is-sittax (16) ta' Jannar 2003 fejn talbet lil din il-Qorti prevja kull dikjarazzjoni opportuna li kull titolu li talvolta seta' kellu llum il-konvenut, jigi terminat jew m'ghandux jezisti u li ghalhekk qieghed jokkupa l-fond jew parti minnu li jinsab f'60, 'Mirage' Triq is-Sidra, Swieqi, minghajr ebda titolu validu fil-ligi u konsegwentement jigi kkundannat jizgombra mill-imsemmi fond fi zmien qasir u prentorju.

Il-konvenut huwa ngunt in subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ta' danni kontra l-istess konvenut li talvolta jista jkollha l-attrici.

Ai fini ta’ kompetenza, jigi dikjarat li l-valur lokatizju tal-fond de quo ma jeccedix il-hames mitt lira Maltin (LM500).

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

Rat in-nota t’eccezzjonijiet tal-konvenut Mario Buttigieg fejn eccepixxa s-segwenti:-

“1. In linea preliminari qed tigi eccepita l-inkompteneza ta’ dina l-Onorabbli Qorti ratione materia u ratione valoris.

2. Illi fit-tieni lok minghajr pregudizzju ghal premess, qed pero jitlob, in sostenn ukoll tal-ewwel eccezzjoni, li t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti peress illi l-eccipjent jidditjeni parti mill-fond in kwistjoni b’titolu ta’ proprjeta assoluta bhala sid.

3. Illi fit-tielet lok jinghad inoltre li l-kuntratt pubbliku relattiv li permezz tieghu l-parti t’isefel tal-proprjeta de quo, ossia t-terran, kien trasferit b’titolu ta’ enfitewsi temporanja ghal wiehed u ghoxrin sena favur l-attrici, kien gie afflitt b’vizzju tal-kunsens tal-konvenut oltre b’simulazzjoni tal-kontendenti kif ser jirrizullta u jigi ppruvat ahjar quddiem il-Qorti kompetenti.
4. Illi fikwalunkwe kaz, it-talba attrici ghandha tigi respinta, peress illi hija ghal kollox infondata kemm legalment u kif ukoll fattwalment kif ser jigi ppruvat ahjar waqt is-smiegh ta’ dawn il-proceduri.

5. B’riserva li jigu prezentati eccezzjonijiet ulterjuri jekk jinqala l-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-attrici li minn issa hi ngunta personalment ghas-subizzjoni.”

Illi nhar is-sebgha w ghoxrin (27) ta’ Marzu 2003 xehdet **Pauline Mizzi** w ikkonfermat li hija tokkupa l-fond inkwistjoni permezz ta’ kuntratt ta’ cens redatt quddiem in Nutar George Bonello Dupius datat sittax (16) ta’ Marzu 1987 w ipprezentat kopja tal-istess kuntratt li gie mmarkat bhala Dok. TA 1. Stqarret li meta dahlet tghix fil-post, kien hemm il-parti ta’ fuq ghadha ma hiex mibnija salv ghal

wash room u fil-fatt bniet sular iehor waqt li kienet qed tghix isfel flimkien mal-konvenut. Qalet li c-cens kienet thallsu lil konvenut kull tlett xhur kif dettat mill-istess kuntratt gia esebit.

Stqarret li pero, l-konvenut u hi ma baqghux ighixu flimkien u hi baqghet tghix isfel filwaqt li l-konvenut, kien ighix fis-sular ta' fuq u dan skond ftehim verbali li kellhom. Qalet li kienu wkoll applikaw mal-MEPA u fil-fatt kien inhargilhom il-peremess u b'hekk kienu ser jaqsmu l-post f'zewg appartamenti sabiex it-tnejn li huma jkollhom access separat. Gara pero li l-konvenut ma zammx kelmtu w ghalhekk talbitu sabiex johrog 'l barra mid-dar u qaltlu li ma setghetx tibqa tghix mieghu. Il-konvenut irrifjuta li ighamel dan w ghalhekk kellha tintavola din il-kawza.

Illi nhar il-hamsa w ghoxrin (25) ta' Marzu 2004 l-attrici reġgħet xehdet u qalet li hija kienet toqghod il-Gzira meta sseparat minn ma zewgha w ikkonfermat li kienet cediet il-post fejn kienet tghix fil-Gzira, lil certu Rita Camilleri u dan nhar it-tnejn w ghoxrin (22) ta' Jannar 1987, skond kuntratt redatt minn Nuatar George Bonello Dupuis u kien wara li marret tghix is-Swieqi b'kera u sussegwentement dan il-post gie mixtri mill-konvenut u wara moghti lilha b'cens minghand l-konvenut. Qalet li wara certu zmien, il-konvenut bena sular iehor, izda hallih gebel u saqaf u kellha tispiccah hi. Ikkonfermat li ghandha tarbija minghand il-konvenut.

Illi nhar l-ghaxra (10) ta' Novembru 2004, l-attrici, permezz ta' nota ipprezentat tlett kotba tac-cens li gew immarkati bhala Dok. PG 1 sa PG 3 u fit-tnejn (2) ta' Frar 2005 hija ipprezentat sbatax il-dokument li gew immarkati bhala Dok. PG 1 sa PG 17 konsistenti f'kopji ta' cedoli ta' depositu tac-cens dovut fuq il-fond mertu tal-kawza u ricevuti appoziti.

Illi nhar it-tnax (12) t'April 2005 l-attrici regghet xehdet w ikkonfermat li kien l-konvenut li xtaq jaghtiha l-post b'cens, izda kien minnu li kienet hi li ghazlet in-Nutar fejn kellu jigi ppubblikat il-kuntratt tac-cens.

Fix-xhieda taghha tal-wiehed u tletin (31) ta’ Mejju 2005, ikkonfermat li meta l-fond gie moghti lilha b’cens, dan kien ghadu jikkonsisti f’sular wiehed. Qalet li l-estensjoni saret wara meta l-konvenut kien staqsiha jekk hi kellhiex xi oggezzjoni u meta qaltlu li ma kellhiex, bdew ix-xoghlijiet relattivi. Qalet li mbaghad bdiet iggib l-istudenti u dawn kienu ighixu fis-sular ta’ fuq u kienu jaqsmu l-introjtu li tircievi minghandhom.

Rat l-affidavit tal-konvenut **Mario Buttigieg** kif prezentat fl-atti permezz ta’ nota datata erbatax (14) ta’ Mejju 2003, fejn hu jghid li huwa kien irritorna Malta mil-Awstralja fis-sena 1985 u kien iltaqa mal-atttrici u kien beda relazzjoni maghha u fil-fatt mar ighix maghha u maz-zewg uliedha Tyron u Omar fil-proprjeta mikrija lilha fil-Gzira. Jghid li ‘n segwitu fis-sena 1987, kien sab mezzanin ghal biegh fis-Swieqi u peress li ma kienx qed ihossu komdu il-Gzira, kien xtara dan il-mezzanin u cioe l-fond li fuqu hemm il-kawza odjerna. Jghid li huwa xtara dan il-fond permezz ta’ kuntratt t’akkwist redatt minn Nutar Joseph Henry Sciriha nhar il-hmistax (15) ta’ Jannar 1987 li jinsab esebit a fol. 20 tal-atti bhala Dok. MB 1. Ikkonferma li dan il-post huwa xtrah minn butu u l-attrici ma kkontribwiet xejn ghalih. Huwa jiddeskrivi dan il-mezzanin billi qal li kien jikkonsisti f’sular wiehed u sovrapost ghal proprjeta ta’ terzi. Jghid li kien hu li offra lill-attrici tigi tghix fih flimkien m’uliedha u fil-fatt hekk ghamlet. Jghid li mbaghad l-attrici bdiet tibza li tista tigi mkeccija mill-fond w ghalehkk ghamlet hafna pressjoni fuqu sabiex hija tigi rikonoxxuta legalment ghaliex fin-nuqqas, kienet ser thassar ir-relazzjoni ta’ bejniethom. Huwa ghalhekk kien akkumpanjha ghand in-Nutar tax-xelta taghha, Dr. George Bonello Dupuis u fil-fatt sar il-kuntratt ta’ cens. Jghid li n-Nutar fl-ebda hin ma spjegalu l-konsegwenza u effett ta’ dan il-kuntratt.

Jichad dak li qalet l-attrici, u cioe li hija kienet bniet sular izda jghid li kien hu li ghamel hekk minn flusu u fil-fatt ighid ukoll li kemm l-attrici kif ukoll iz-zewg uliedha mill-ewwel zwieg u it-tifel taghhom in komuni Keith, kienu jghixu minn fuq daru. Jghid li fil-fatt meta nqala l-inkwiet

bejniethom, huwa w ibnu Keith kienu marru jghixu fis-sular ta’ fuq filwaqt li hija baqghet tghix fis-sular originali imsemmi fil-kuntratt ta’ cens.

Jghid li l-kuntratt ta’ cens kien wiehed fittizju fis-sens li l-attrici qatt ma hallset ic-cens hemm imsemmi u fil-fatt wara li nqala l-inkwiet, hija qabdet w iddepositat ic-cens kollu dovut f’daqqa l-Qorti.

Illi nhar it-tnejn (2) ta’ Frar 2005 il-konvenut rega’ xehed w ikkonferma li l-attrici verament kienet tghix fil-mezzanin li xtara b’titolu ta’ kera qabel ma effettivament kien xtara il-mezzanin. Qal ukoll li l-kera kienet thallasha hi qabel ma dahal hu fix-xena. Mistoqsi jekk kienx ircieva il-flus tac-cens kif muri fid-dokumenti PG 1 sa PG 3 a fol. 55 tal-process, wiegeb fin-negattiv u qal li kienet l-attrici li ghamlet dawk ir-ricevuti ghal ragunijiet ta’ sigurta socjali li kienet tircievi.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenut kif prezentata fl-atti nhar is-sebgha w ghoxrin (27) t’Ottubru 2006 (fol. 113) u dik responsiva tal-attrici pprezentata nhar is-sittax (16) ta’ Novembru 2006 (fol. 116).

Rat is-sentenza moghtija fl-ismijiet premessi minn din il-Qorti diversament preseduta nhar il-hamsa (5) ta’ Dicembru 2006 (fol. 119) u dik moghtija mill-Qorti tal-Appell fit-tletin (30) ta’ Mejju 2007 (fol. 145) fejn kien gie ordnat li l-Qorti tal-Magistrati tordna is-soprasessjoni ta’ dawn il-proceduri sakemm tigi deciza l-kawzali giet intavolata mill-konvenut fejn kien qed jattakka l-validita tal-kuntratt ta’ cens stante li fil-fehma tieghu, l-kunsens tieghu fuq il-kuntratt, kien gie vizjat.

Rat wkoll is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar it-tmienja w ghoxrin (28) ta’ Novembru 2008 (fol. 166) fl-ismijiet premessi fejn it-talba tal-konvenut kienet giet michuda fis-sens li l-kunsens tal-konvenut, ma kienx ivvizzjat w ghalhekk tali kuntratt ta’ cens, kien wiehed validu.

Ikkunsidrat:-

Illi ‘n linea preliminari l-konvenuti qed jecepixxu l-inkompetenza *ratione materiae* ta’ din l-Onorabbli Qorti u dan stante li l-konvenut qed jidditjeni parti mill-fond in kwistjoni b’titolu ta’ proprjeta assoluta cioe bhala sid.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta, u dwar dan ma hemmx dizgwid bejn il-partijiet, li l-konvenut kien taha b’titolu ta’ cens permezz ta’ kuntratt redatt quddiem in-Nutar George Bonello DuPius, il-mezzanin bl-isem ‘Mirage’ numru 60, Triq is-Sidra, Swieqi, lill-attrici u dan fi zmien meta il-partijiet kellhom relazzjoni bejniethom. Dwar dan ma hemmx kontestazzjoni molto piu meta llum inghata sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-istess ismijiet pemessi nhar it-tmienja w ghoxrin (28) ta’ Novembru 2008 li l-konvenut ma kellux il-kunsens tieghu vizzjat meta effettivament ghamel il-kuntratt ta’ cens.

Il-konvenut qed ighid li llum il-gurnata, dan il-mezzanin ghandu zewg sulari u dan ghaliex fil-mori tac-cens huwa bena sular iehor, liema sular pero jinfed u jaghmel parti ntegrali mill-mezzanin w ghalhekk, isostni li almenu fl-aghar ipotesi, ghandu titolu ghal din il-parti bhala sid w ghalhekk m’ghandux jigi zgumbrat.

L-attrici qed isostni li l-konvenut illum m’ghandu l-ebda titolu sabiex ighix fil-fond maghha.

Il-Qorti hawnhekk taghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **<u>Mary Anderson et vs Guza Jones et</u>** deciza nhar s-sebgha (7) ta’ Dicembru 2005 fejn ghamlet referenza ghal sentenza ohra taghha fl-ismijiet **<u>Camelina Camilleri et v Paul Mifsud et pro et noe</u>** fejn irreteniet:-

“Saru komunissimi l-kawzi li jimpustaw fuq il-kawzali ‘bla titolu’ talbiet ghar-ripreza ta’ pussess ta’ fond jew zgumbrament. Pero, kif intqal f’diversi okkazzjonijiet minn din il-Qorti – bla titolu – guridikament timporta okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens, abbusivament bi vjolenza, b’arbitriju jew klandestinament, liema illegalita’ pperdurat sal-mument li tkun giet proposta

l-kawza. 'Bla titolu' ma tfissirx – bhala kawzali- xi kwalita ta' titolu li seta' kien hemm, imma issa, wahda mill-partijiet tirritjeni li m'ghadux jissusisti, w ghalhekk ikun hemm bzonn dikjarazzjoni gudizzjarja li t-titolu li kien hemm spicca, jew b'xi mod iehor m'ghadux validu, minhabba ragunijiet ta' zmien, morozita, non osservanza tal-kundizzjonijiet tat-titolu u simili. Anke il-prekarju huwa t-titolu – artikoli 1839 – 1841 tal-Kap. 16 proprju ghaliex l-okkupazzjoni inizjali tkun legittima ghaliex bil-kunsens, xorta wahda dik is-sitwazzjoni ma tista tigi deskritta bhala 'bla titolu' – dejjem fil-perspettiva guridika li nholqot minhabba l-ligijiet specjali li wara l-1919 inholqu biex biddlu sensibbilment ir-regoli tradizzjonali tal-kuntratti ta' lokazzjoni, komodat u ohrajn – li jolqtu l-uzu tal-fondi mmobiljar."

Dik il-Qorti kompliet tghid li:-

"Ghalhekk, meta quddiem xi Qorti – kemm inferjuri kif ukoll superjuri, ma l-ewwel provi jirrisulta 'prima faccie' fis-sens hawn fuq imsemmi, il-kawzali ta' 'bla titiolu', ma jkollhiex ir-rekwiziti hawn qabel imsemmija, dik il-Qorti, fuq dik il-kawzali ma jkollhiex aktar kompetenza biex tkompli bil-kawza li t-talba taghha tkun ghar-ripreza tal-pussess tal-fond u ghas-setgha ta' zgumbrament. U dan minhabba l-ligijiet specjali li jezistu, kif ukoll ghaliex dik il-kawzali wahedha hija limitattiva ghall-azzjoni. Iz-zewg triqat kienu possibli ghall-Qorti ta' l-ewwel grad kif anke gie ritenut minn din il-Qorti, f'sentenza ricenti – tnejn (2) t'Awwissu 1994, fl-ismijiet ***Lawrence Grima et vs Emanuel Frendo."***

Dan l-insenjament rega' gie segwit mill-istess Qorti fis-sentenza taghha tal-hamsa (5) t'Ottubru 1998 fil-kawza fl-ismijiet **Mario Galea Testaferrata vs Joseph N. Tabone noe** w ikkonfermat bis-sentenza tat-tmienja w ghoxrin (28) t'April 2004 fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Pace et vs Salvatore Attard.**

In oltre, dan gie anke ribadit mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tal-20 ta' Mejju 2004 fil-kawza fl-ismijiet **Emmanuel A Bonello noe vs Francis Fenech** li

bbazat id-decisjoni taghha fuq l-imsemmi insejament u rriteniet hekk:-

"Illi tajjeb jifhem ukoll x'ikun qieghed ifisser meta attur jixli lill-imharrek li qieghed izomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frazi tfisser li l-parti mharka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli ghall-post minnha mizmum. Il-frazi 'bla titolu' ghandha titqies li legalment iggib maghha ghamla t'okkupazzjoni li, sa mill bidu nett taghha, ma kienitx konsentita, jew ghaliex tkun wettqet minghajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew ghaliex tkun ittiehdet b'mod abbusiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-mohbi ts-sid, liema illegalita' tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawza. F'kaz bhal dan, is-setgha tal-qorti biex tisma kawza bhal dan tieqaf malli jirrizulta li l-imharrek kellu tassew xi titolu."

Illi l-kunsiderazzjoni legali ewlenija li din il-Qorti trid tistħarreg f'dan il-każ hija jekk huwiex minnu li l-imħarrek konvenut hux qed iżomm f'idejh il-post "mingħajr ebda titolu".

Dan irid isir fil-qafas tal-pretensjoni tal-imħarrek li huwa, fil-fatt, qieghed igawdi l-post b'titolu li jiswa ta' *dominus* u li għalhekk iwaqqa' l-bażi kollha ta' l-azzjoni attrici.

Illi xieraq jingħad li il-binja mertu ta' dan il-każ illum huwa essenzjalment fond wieħed. Illi jinghad pero li z-zewg sulari jifformaw parti wahda mid-dar moghtija b'cens u li l-konvenut kien ighix fil-dond moghti b'cens fiz-zmien meta kollox kien miexi harir fir-relazzjoni tieghu. Illum, li r-relazzjoni spiccat, qed jippretendi li ghandu titolu u hu ghalhekk ma rrilaxxjax il-fond.

Illi l-gurisprudenza llum generalment tagħraf u żżomm li għall-eżami dwar jekk persuna li għanda f'idejha post hijiex qegħda żżommu b'titolu li jiswa jew le huma kompetenti l-qrati ta' gurisdizzjoni ordinarja, li, f'każ bħal dan, ikolhom id-dmir li mhux biss jistabilixxu t-titolu li jkun imma wkoll jekk tali titolu jiswiex. Huwa biss meta l-Qorti ordinarja tistabilixxi titolu bħal dak u f'każ li tali titolu jkun wieħed ta' lokazzjoni, li dik il-qorti titlef is-setgħa gurisdizzjonali tagħha li tkompli tqis iżjed dwar il-kweitjoni

(App. Inf. **21.1.1986** fil-kawża fl-ismijiet **<u>Camilleri noe vs Muscat</u>** (Kollez. Vol: LXXVIII.iii.306).

Dan minħabba li l-mertu jista' jidħol fil-kompetenza ta' tribunal mogħti setgħat gurisdizzjonali specifici bis-saħħa ta' ligi specjali naqsu li joħduhom (Jirreferu għar-rimedju ta' l-artikolu 356(7) tal-Kap 12).

Dwar dan, il-Qorti tiddikjara li l-azzjoni attrici hija dik li hi u fuqha u fil-parametri tagħha, trid tagħti d-deciżjoni tagħha.

Il-kawżali u t-talbiet ta' kawża jintgħażlu minn min ikun qiegħed jiftaħ il-kawża, u mhux imħolli lill-parti mħarrka li, permezz tal-eccezzjoni tagħha, tgħid li jmissha saret azzjoni mod ieħor. Għall-azzjoni mressqa mill-parti attrici, hija l-istess parti li tieħu r-riskju li tipprovaha u ssostniha. Għalhekk, fejn attur jitlob dikjarazzjoni li l-parti mħarrka tkun qegħda iżżomm dak il-post bla ebda titolu, jaqa' fuq l-attur il-piż li jipprova dak li jallega. Illi dan ifisser li, f'kawża mibnija fuq il-kawżali tan-nuqqas ta' titolu, li r-regola hija xorta waħda li l-piż jaqa' fuq min qiegħed jallega n-nuqqas ta' titolu skond ir-regola generali tal-procedura (Art. 562 tal-Kap 12).

Iżda mbagħad hemm xi fatturi li jistgħu jxaqilbu dak il-piż (App. Inf. **27.6.1953** fil-kawża fl-ismijiet **<u>Żammit vs Ħili</u>** (Kollez. Vol: XXXVII.i.577). Tqum ukoll il-kwistjoni dwar jekk l-attur jistax ikun mistenni li jipprova fatt negattiv jew non fatt, u dan skond ir-regola "*negativa non sunt probanda*". Illi meta jingħad li persuna qegħda żżomm gid immobbli bla titolu validu fil-ligi tali frażi tfisser li l-parti mħarrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli għall-post minnha miżmum (App. Inf. **12.8.1994** fil-kawża fl-ismijiet **<u>Camilleri et vs Mifsud et</u>** (Kollez. Vol: LXXVIII.iii.306). Il-frażi "bla titolu" għandha titqies li legalment iggib magħha għamla t'okkupazzjoni li, **sa mill-bidu nett tagħha**, ma kinitx konsentita, jew għaliex tkun twettqet mingħajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew għaliex tkun ittieħdet b'mod abbużiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-moħbi tas-sid, liema illegalita' tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawża. F'każ bħal dan, is-setgħa tal-Qorti biex tisma' kawża bħal din tieqaf malli jirriżulta li l-imħarrek kellu

tassew xi titolu (App. Inf. **2.8.1994** fil-kawża fl-ismijiet **Lawrence Grima et vs Emanuel Frendo** mhix pubblikata).

Illi f'dan ir-rigward għandu jkun iccarat li f'azzjoni bħal din, il-Qorti kellha tindaga u tistabilixxi l-eżistenza tat-**titolu fil-konfront tal-parti attrici**. Ma jkun jgħodd xejn għall-parti mħarrka li turi bi prova li hija kienet qegħda żżomm il-fond bis-saħħa ta' relazzjoni li kellha mal-attrici. Trid turi li r-relazzjoni guridika legittima kienet bejnha u l-parti attrici fis-sens ta' titolu guridiku (App. Civ. **30.3.2001** fil-kawża fl-ismijiet **Żammit vs Galea et** (Kollez. Vol: LXXXV.ii.170).

Illi ghalhekk l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut u cioe li din il-Qorti m'ghandhiex kompteneza *ratione materiae* ma tissustix 'l ghaliex l-konvenut ipprova biss li kellu titolu ta' mera tolleranza fic-cirkostanzi, ghaliex ghalkemm huwa veru li huwa s-sid il-fond, jibqa l-fatt li llum il-fond huwa kopert b'lokazzjoni emfitewtika favur l-attrici w ghalhekk hija l-attrici biss li tista tiddeciedi u taccetta lil min jista ighix u maghha. Ic-censwalist ghandu jitqies bhala s-sid tul l-perijodu tal-enfitewsi kollu tant li anke dritt ta' amiljoramenti ta' natura straordinaja fil-fond jista jghamel bla kunsens mis-sid u dan ai termini ta' l-artikolu 1504(1) tal-Kodici civili li jghid li "*ic-censwalist jista jbiddel il-wicc tal-fond basta li b'daqshekk ma jgharrqux.*" Illi l-fatt li zdied sular fuq il-mezzanin, zgur ma jistax jitqies li b'hekk il-mezzanin gie mgharraq.

Il-konvenut qajjem ukoll bhala eccezzjoni l-inkomptetenza ta' din il-Qorti *ratione valoris*. Ghalkemm l-konvenut ma qal xejn aktar dwar din l-eccezzjoni, jispetta lil din il-Qorti tara jekk tali eccezzjoni hiex gutisfikata jew le.

L-artikolu 750 tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili jipprovdi li:-

"Il-valur tal-jedd temporanju gja`c-cnus, renti, jew hlasijiet ohra ta' kull sena, jigi determinat mill-ammont totali tar-renta netta ghaz-zmien li jkun fadal, billi r-renta ta' kull sena tigi ikkalkulata, meta ma tistax tigi determinata xort'ohra, fuq ir-renta tas-sena ta'qabel. "

Issa minn ezami tal-kuntratt esebit a fol. 16 immarkat bhala Dok. JA 1, jirrizulta li l-attrici kellha thallas lill-konvenut is-somma ta' LM130 bhala cens fis-sena. It-titolu taghha gie moghti lilha fit-tnejn w ghoxrin (22) ta' Jannar 1987 ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena. Illi meta fethet il-kawza fis-sena 2003, kien ghad fadlilha hames snin w ghalhekk il-valur li fuqu giet stabilita il-kompetenza, kien ta' LM650 u cioe ic-cens ta' LM130 ghal hames darbiet. Illi dan l-ammont zgur li jaqa' fil-kompetenza ta' din il-Qorti w ghalhekk, tali eccezzjoni qieghda tigi wkoll michuda.

Il-konvenut eccepixxa wkoll li l-fond mertu tal-kawza, gie trasferit lill-attrici b'titolu t'enfitewsi temporanju meta il-kunsens tal-konvenut kien afflitt b'vizzju.

Dwar dan ma hemmx wisq x'jinghad peress illi l-konvenut diga pprezenta kawza sabiex jigi rexiss il-kuntratt ta' cens ghaliex allega li l-kunsens tieghu kien vizzjat, liema kawza llum tinsab deciza b'mod definittiv u dik il-Qorti tal-Appell kienet iddecidiet li l-kuntratt tac-cens kien legali u b'hekk kellu jgawdi mill-effetti legali kollha.

Ghaldaqstant, in linea ta' dik is-sentenza li nghatat fl-ismijiet premessi nhar it-tmienja w ghoxrin (28) ta' Novembru 2008, din l-eccezzjoni qed tigi wkoll michuda.

Il-konvenut qed jeccepixxi wkoll li t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Dwar il-mertu jirizulta li l-attrici akkwistat il-fond mertu tal-kawza b'titolu t'enfitewsi temporanju skond il-kuntratt fuq imsemmi. F'dan il-kuntratt hemm imnizzel li l-attrici kienet qed takkwista mezzanin ghal perijodu ta' wiehed u ghoxrin sena versu l-korrispettiv hemm imsemmi. Issa, huwa veru wkoll li l-attrici llum ghandha f'idejha dar b'zewg sulari u mhux mezzanine, ghaliex fil-mori tac-cens, l-konvenut bena sular iehor bil-permess tal-attrici. Huwa minnu li l-attrici ghamlet il-*finishings* tieghu u dan kif awtorizzata li taghmel ai termini tal-artikolu 1504(1) tal-Kap 12.

Fis-sentenza fl-ismijiet **<u>John Mifsud vs Joseph Lanzon</u>** deciza nhar l-ghaxra (10) ta' Dicembru 2002 mill-Prim Awla tal-Qorti Civili nghad li:-

"*L-utilista jista jghamel alterazzjonijiet strutturali fil-fond soggett ghall-enfitewsi u dan minghajr il-bzonn li inehhihom fi tmiem l-enfitewsi.*"

Issa skond l-**Artikolu 323 tal-Kodici Civili,** kull min ghandu proprjeta tal-art, ghandu dak kollu li jinstab taħtha kif ukoll dak li jinstab fuqha u dan konsonanti mal-principju *dominus qui est ad coelum et inferorum.* Ma dan hemm ukoll dak li jghid l-artikolu 1398 tal-Kodici Civili li jipprovdi li l-konsenja tal-haga tinkludi wkoll dak kollu li hu accessorju ghaliha u li huwa prezunt ghall-uzu perpetwu taghha (*ancillaris seguitur principalis*) w ghalhekk, stante li l-kuntratt tac-cens ma jeskludix l-arja, l-attrici setghet taghmel li trid biha w il-fatt li llum hemm zewg sulari, dan huwa a vantagg taghha u jibqa taghha sakemm it-titolu taghha ma jigix terminat.

Ghalhekk, illum il-gurnata l-attrici ghandha titolu fuq iz-zewg sulari waqt li huwa minnu li l-konvenut huwa sid iz-zewg sulari, pero m'ghandux dritt jirrisjedi fih sakemm it-titolu tal-attrici jibqa in vigore.

Ghaldaqsant huwa minnu li l-konvenut qed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi u filwaqt li qieghda tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenut, qieghda tilqa t-talba attrici u konsegentement qed tordna l-izgumbrament tal-konvenut minn dan il-fond numru 60, 'Mirage' sitwat fi Triq is-Sidra, Swieqi u dan fi zmien xaghrejn mill-llum.

L-ispejjez kollha ta' din il-procedura jithallsu mill-konvenut.

L-imghax skond il-ligi.

< Sentenza Finali >

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