



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-2 ta' Lulju, 2009

Citazzjoni Numru. 769/2004

**Vincent Curmi in rappreżentanza ta' l-assi ereditarju  
tal-mejjet Markiż John Scicluna**

*Versus*

**Dennis u Helen konjuġi Degiorgio; u b'dikriet tat-30  
ta' Ġunju 2006 il-kawża tkomplet f'isem Victoria Wetz,  
Theresa Bonnici, Lucienne Gatt, Denise Degiorgio u  
Helen Asciaq aħwa Degiorgio minflok Dennis  
Degiorgio li miet waqt li kienet miexja l-kawża**

F'din il-kawża l-attur qiegħed jitlob illi l-konvenuti jroddu fond li kien mogħti lilhom b'enfitewsi għax qiegħed igħid illi l-enfitewsi issa għalqet u ma ggedditx.

Ic-citazzjoni tgħid illi b'kuntratt tat-8 ta' Marzu 1976 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, Joseph, Patrick, Mignon Marshall u Corinne Ramsay aħwa Scicluna kienu taw [lill-konvenuti] b'ċens għal sbatax-il sena, li setgħu jiġgeddu għal sbatax-il sena oħra, l-appartament numru erbgħa (4)

fil-korp numru tlieta (3) jismu *Balluta Buildings*, Triq Sant Injazju, San Ġiljan. Wara li għaddew l-ewwel sbatax-il sena mit-8 ta' Marzu 1976, ma sar xejn biex iċ-ċens jiġġedded għal sbatax-il sena oħra, u iċ-ċens għalhekk intemm *ipso facto*.

Id-direttarji kellhom il-proprjetà b'titolu ta' donazzjoni mingħand missierhom John Scicluna, illum mejjet. Id-donazzjoni kienet soġġetta għal kondizzjoni reżoluttiva favur il-werrieta futuri tad-donant jekk id-donatarji jmutu mingħajr ulied. Fl-14 ta' Frar 1970 miet John Scicluna u ħalla warajh lill-erba' wliedu – l-erba' direttarji msemmija fuq. Il-wirt tiegħu għadda skond testment sigriet li ġie pubblikat min-Nutar Francis Micallef fl-24 ta' Frar 1970.

Fit-30 ta' Marzu 1977 miet Patrick Scicluna mingħajr ulied, u fis-6 ta' Ġunju 1996 miet Joseph Scicluna, ukoll mingħajr ulied. Għalhekk il-proprjetà ta' l-isha ta' Patrick u Joseph Scicluna reġgħet lura fil-wirt ta' John Scicluna ħielsa minn kull piż jew servitù, u kull titolu ta' ċens maħluq bil-kuntratt fuq imsemmi tat-8 ta' Marzu 1976, jekk ma ntemmx *ipso facto* meta għaddew l-ewwel sbatax-il sena mit-8 ta' Marzu 1976, intemm meta seħħet ir-riversjoni fuq imsemmija.

Billi għalxejn sejjaħ lill-konvenuti biex “jirregolarizzaw il-pożizzjoni tagħhom”, l-attur, f'isem l-assi tal-wirt, fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. tgħid illi, ladarba ma sar xejn sabiex jiġġedded iċ-ċens ta' sbatax-il sena fuq il-fond 3/4, *Balluta Buildings*, Triq Sant Injazju, San Ġiljan, maħluq mill-aħwa Scicluna bil-kuntratt tat-8 ta' Marzu 1976 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, iċ-ċens intemm *ipso facto* malli għaddew sbatax-il sena mit-8 ta' Marzu 1976;
2. tgħid, bla ħsara għall-ewwel talba, illi mal-mewt ta' Patrick Scicluna u ta' Joseph Scicluna, sehemhom mill-proprjetà fuq imsemmija marret lura, ħielsa minn kull piż, xkiel jew servitù, lill-wirt ta' John Scicluna, u għalhekk iċ-ċens fuq imsemmi ntemm meta seħħet il-kondizzjoni riżoluttiva;
3. tgħid għalhekk illi l-konvenuti ma għandhomx titolu ta' enfitewsi, jew xi titolu ieħor li jiswa fil-liġi biex ikomplu jżommu l-fond; u
4. tordna lill-konvenuti sabiex jiżgombraw mill-fond fi żmien qasir u perentorju li jingħatalhom mill-qorti.

Talab ukoll l-ispejjeż.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. iċ-ċitazzjoni ma tiswiex għax l-assi ereditarju tal-mejjet John Scicluna ma għandux personalità ġuridika u għalhekk ma jstax jidher bħala attur f'kawża; huma biss il-werrieta, u mhux il-wirt innifsu, li jistgħu jiffiħu kawża – din l-eċċezzjoni kienet miċħuda b'sentenza mogħtija fit-23 ta' Novembru 2007;

2. il-konvenuti għandhom titolu tajjeb fuq il-fond li dwaru saret il-kawża għax il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-8 ta' Marzu 1976 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat igħid illi ċ-ċens ta' sbatax-il sena jkollu "*tacit and automatic extension*" għal sbatax-il sena oħra, u għalhekk b'kollox iż-żmien kien ta' erbgħa u tletin sena li matulhom il-konvenuti ma kellhom għalfejn jagħmlu xejn biex ikomplu jżommu l-fond wara l-ewwel sbatax-il sena ħlief li jkomplu jħallsu ċ-ċens kif miżjud skond il-kuntratt;

3. il-konvenuti kisbu t-titolu tagħhom mingħand l-erba' aħwa Scicluna li weħedhom kienu s-sidien fil-waqt meta sar il-kuntratt, u tnejn minnhom għadhom ħajjin; dwar dawn it-tnejn ma saret ebda riverżjoni favur il-wirt;

4. dwar is-sehem ta' dawk li mietu, ukoll jekk hemm riverżjoni din tista' tħoll biss, għal nofs indiviż, l-aljenazzjonijiet, piżijiet jew ipoteki kif igħid l-art. 1780 tal-Kodiċi Ċivili, u ma tħollx ukoll konċessjoni ta' enfitewsi temporanja; u

5. bla ħsara għall-eċċezzjonijiet miġjuba fuq, ukoll jekk ma għandhomx titolu ta' enfitewsi, il-konvenuti għandhom titolu ta' kiri taħt l-art. 12(2) tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158] billi huma ċittadini ta' Malta u joqogħdu fil-fond bħala residenza ordinarja tagħhom.

Il-fatti rilevanti għal din il-kawża seħħew hekk:

B'żewġ kuntratti, it-tnejn ta' l-4 ta' Marzu 1948 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri, John Scicluna kien ta' lil Albert Patrick Scicluna u lil Joe Scicluna b'titolu ta' donazzjoni sehem wieħed minn erbgħa ( $\frac{1}{4}$ ) kull wieħed in-nuda proprjetà ta' diversi fondi, fosthom dak li dwaru saret il-kawża, bil-patt, fost oħrajn, illi:

Id-donanti jżomm a favur tiegħu u tal-werrieta tiegħu il-patt reversiv tal-beni donati fil-każ tal-mewt tad-donatarju mingħajr tfal fi kwalunkwe żmien, kif ukoll iżomm a favur tiegħu l-patt reversiv [kemm] fil-każ li jmut qablu d-

donatarju biss [u] kemm fil-każ li jmutu qablu d-donatarju u d-dixxendenti tiegħu.

John Scicluna miet fl-14 ta' Frar 1970 u l-wirt tiegħu huwa regolat b'testament sigriet li kien publikat fl-24 ta' Frar 1970 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef. Fl-ewwel artikolu ħassar kull testment li għamel qabel, fit-tieni artikolu ħatar lill-erba' wliedu Joseph, Patrick, Corinne u Maria Angela sive Mignonne aħwa Scicluna użufрутtwarji, fit-tielet artikolu ħeles lill-użufрутtwarji mill-obbligu li jagħmlu inventarju u li jagħtu garanzija, fir-raba' artikolu ħatar amministratur tal-proprjetà taħt użufрутt, u fil-ħames u s-sitt artikoli iddispona hekk:

Article Fifth.

I appoint heirs such of the children and descendants of my children in stripes who shall be alive at the time of death of their respective parent and usufructuary under this will. During the minority or in case of incapacity of any of the said heirs their share shall be administered by the same person appointed as administrator of the usufruct under article four hereof.

Article Sixth.

In case any of the heirs die before they have attained their majority their share shall devolve in favour of the other heirs in stripes; for the purpose of this provision each one of my children shall be deemed to be the head of the line of their descendants respectively and in the case of this succession, the heirs belonging to the same line as the deceased shall exclude those of other lines.

B'kuntratt tat-8 ta' Marzu 1976 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat l-użufрутtwarji u donatarji taw il-fond li dwaru saret il-kawża lill-konvenuti b'ċens għal sbatax-il sena, li jiġgeddu għal sbatax-il sena oħra.

Fil-kawża tallum l-attur, li huwa l-wirt ta' John Scicluna, qiegħed ifittex li jieħu lura l-fond mogħti b'ċens kemm għax qed igħid illi ż-żmien taċ-ċens għalaq u kemm għax qed igħid ukoll illi, wara li seħħet il-kondizzjoni rizoluttiva tal-mewt ta' tnejn mid-donatarji mingħajr ulied, id-donazzjoni nħallet u għalhekk il-proprjetà marret lura għand id-donant.

Il-kwistjonijiet li rridu nqisu huma tlieta:

1. jekk iċ-ċens iġgeddidx *ipso iure* wara sbatax-il sena jew kienx meħtieġ li t-tiġdid isir b'att pubbliku;

2. fil-każ illi ċ-ċens iġġedded, jekk intemmx, għal kolloxx jew nofsu, meta seħħet il-kondizzjoni riżoluttiva ta' tnejn mid-direttarji mingħajr ulied; u

3. fil-każ illi ċ-ċens ma iġġeddidx jew intemm, jekk il-konvenuti għandhomx titolu ta' kiri bis-saħħa ta' l-art. 12(2) tal-Kap. 158.

Dwar jekk iċ-ċens iġġeddidx *ipso iure* wara li għaddew l-ewwel sbatax-il sena

Il-kuntratt tat-8 ta' Marzu 1976 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat li bih inħolqot l-enfitewsi jgħid hekk, fil-parti relevanti:

... .. appearers ... .. Scicluna hereby extend in favour of appearer Dennis Degiorgio who accepts the emphyteutical grant made for seventeen years in the deed of Notary Doctor Francis Micallef of the twenty-sixth (26<sup>th</sup>) October of the year one thousand nine hundred and sixty-two ... .. under the following terms and conditions:-

... ..

2. For a further period of seventeen years to start from the expiration of the original deed of grant, provided that there would be a tacit and automatic extension of a further period of seventeen years in which case the ground-rent will be elevated to one hundred and forty pounds (£M140) *per annum*.

Il-qorti għandha qabel kull haġa oħra tara x'kien il-ħsieb tal-partijiet, jekk kienx li jingħata ċens għal sbatax-il (17) sena b'fakoltà li jġġedded għal sbatax-il (17) sena oħra, jew li jingħata ċens għal erbgħa u tletin (34) sena. Fl-ewwel każ il-ftehim għat-tieni sbatax-il sena effettivament ikun wegħda ta' enfitewsi, u biex il-wegħda titwettaq ikun meħtieġ att pubbliku jew inkella l-proċeduri li jridu l-art. 1357(2) u 1514 tal-Kodiċi Ċivili; fit-tieni każ ma jkun meħtieġ xejn minn dan.

Fil-fehma tal-qorti jidher ċar illi l-ħsieb tal-partijiet kien it-tieni wieħed, *i.e.* li jingħata ċens għal erbgħa u tletin sena, u dan il-ħsieb jixhdu l-kliem "*a tacit and automatic extension*", li juri ċar illi l-partijiet ma riedu li jkun meħtieġ xejn biex iċ-ċens ikompli għat-tieni sbatax-il sena. X'aktarx illi l-partijiet stipulaw il-patt miġjub fuq flok ftiehmu mill-ewwel li ż-żmien ikun għal erbgħa u tletin sena kemm għax id-drawwa dak iż-żmien kienet illi ċnus jingħataw għal sbatax-il sena minħabba fid-dispożizzjoni tal-art.

44(1)(a) tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini [Kap. 69] li tgħid illi titqies bħala kirja kull konċessjoni ta' enfitewsi għal anqas minn sittax-il sena (għalkemm fil-każ tallum dan ma kienx meħtieġ għax il-konċessjoni f'kull każ kienet sejra tkun għal aktar minn sittax-il sena) u kemm biex iċ-ċens jiżdied wara l-ewwel sbatax-il sena.

Billi, iżda, effettivament iż-żmien miftiehem kien wieħed ta' erbgħa u tletin sena, ma kien meħtieġ ebda att ta' tigdid. It-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti, għalhekk, hija tajba għax iż-żmien ta' erbgħa u tletin sena għadu ma għalaqx.

Dwar jekk l-enfitewsi nħallitx meta seħħet il-kondizzjoni riżoluttiva

Ngħaddu issa biex inqisu jekk iċ-ċens inħallx meta seħħet l-kondizzjoni riżoluttiva, stipulata fil-kuntratt ta' donazzjoni, bil-mewt tad-direttarji mingħajr ulied. Id-dispożizzjoni rilevanti hija dik tal-art. 1780 tal-Kodiċi Ċivili:

**1780.** Meta l-patt riversiv iseħħ, kull trasferiment tal-beni mogħtija b'donazzjoni jinħall, u dawn il-beni jergħu jmorru lura għand id-donatur ħielsa minn kull piż jew ipoteka ...

... ..

Il-konvenuti jgħidu, fir-raba' eċċezzjoni tagħhom, li r-riverżjoni tħoll "aljenazzjoni" iżda mhux "konċessjoni ta' enfitewsi temporanja", bħallikieku konċessjoni ta' enfitewsi ma hijiex aljenazzjoni. Huwa ovvj, iżda, illi meta tingħata enfitewsi tkun qiegħda tgħaddi *pars dominii* mid-direttarju għal għand l-utilista, u għalhekk iseħħ "trasferiment ta' beni" għax l-utli dominju, ukoll jekk għal żmien, huwa beni. Ir-raba' eċċezzjoni għalhekk hija ħażina, iżda hija tajba t-tielet eċċezzjoni li tgħid illi r-riverżjoni seħħet biss dwar is-sehem ta' dawk it-tnejn mill-erba' direttarji illi mietu mingħajr ulied; dwar it-tnejn l-oħra li għadhom ħajjin, il-kondizzjoni riżoluttiva għadha ma seħħitx, u għalhekk lanqas ir-riverżjoni ma seħħet.

Għal din ir-raġuni, għalkemm inħall it-titolu tal-konvenuti fuq żewġ ishma mhux maqsuma minn erbgħa tal-fond, it-titolu tagħhom fuq in-nofs mhux maqsum għadu jiswa. Billi ma jingħatax żgumbrament minn sehem mhux maqsum ta' fond, it-talba għal żgumbrament f'kull każ ma tistax tintlaqa'.

Dwar jekk il-konvenuti għandhomx titolu ta' kiri

Ladarba l-kawża hija dwar jekk il-konvenuti għandhomx jiġu żgumbrati mill-fond – u, kif rajna, it-talba għal

## Kopja Informali ta' Sentenza

żgumbrament ma tistax tintlaqa' għax il-konvenuti għandhom titolu biex iżommu l-fond – ma huwiex meħtieġ illi naraw għandhomx ukoll titolu ta' kiri; fiċ-ċirkostanzi, dan ikun biss eżerċizzju akkademiku li l-qorti ma għandhiex tidhol fih.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tiċhad l-ewwel talba tal-atturi, tilqa' t-tieni talba billi tgħid illi nħall iċ-ċens dwar l-ishma biss ta' dawk mid-direttarji li mietu mingħajr qabel John Scicluna, iżda tiċhad dik it-talba dwar is-sehem tad-direttarji l-oħra li għadhom f'ajjin, u tiċhad it-tielet u r-raba' talbiet.

L-ispejjeż tal-kawża, ħlief dawk li dwarhom għa ngħatat deċiżjoni fis-sentenza tat-23 ta' Novembru 2007, għandu jgħallashom l-attur.

### < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----