MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tat-30 ta' Lulju, 2010

Appell Civili Numru. 259/2006/1

**Maria Concetta mart John Said, Anna Concetta Borg, Grazio Borg, Francis Borg, Agatha Borg, Maria mart Saviour Galea, Paul Borg, Anthony Borg, Mark Brincat, Josephine Anne sive Joanna Vella, Maria Speranza mart Alfred Buttigieg, Carmela Zammit f'isimha proprju u bhala mandatarja ta' ohtha assenti Michelina Lye, Josephine sive Jessie Azzopardi f'isimha proprju u bhala mandatarja tal-assenti Nazzarena sive Rena Bulbrook, Mary Cutajar, Simon Azzopardi, Vincenza Vassallo, Carmela mart Carmelo Ciantar, Joseph Vassallo, Doris Vassallo u Paul Vassallo**

**v.**

**Kristinu u Josephine konjugi Micallef**

**Il-Qorti:**

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi pprezentat fis-27 ta’ Marzu 2006 li jaqra hekk:

“1. Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond ossija razzett fi Triq Misrah Suffara f’tal-Barka r-Rabat bla numru ufficjali u li jikkonfina mill-irjieh kollha ma’ proprjeta` tal-Gvern u li gie akkwistat mill-atturi b’kuntratt tat-2 ta’ Dicembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Roland Wadge li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument MCS1 li qed jigi esebit animo ritirandi.

“2. Illi l-fond in kwistjoni kien moghti b’emfitewsi temporanja lil Grazio Borg fit-13 ta’ Marzu 1897 fl-atti tan-Nutar Paolo Vassallo u dan skond dokument MCS2 minghand il-Katidral tal-Imdina waqt iz-zwieg tieghu ma’ Agatha Borg.

“3. Illi l-imsemmi Grazio Borg miet fil-21 ta’ Novembru 1930 skond certifikat tal-mewt MCS3 testat b’testment unika karta tal-20 ta’ Dicembru 1926 fl-atti tan-Nutar Dottor Edwin Pantalleresco li kopja tieghu qed jigi hawn esebit bhala dokument MCS4.

“4. Illi Agatha Borg mietet fit-30 ta’ Dicembru 1954 skond certifikat tal-mewt MCS5 testata b’tlIet testmenti u cioe` tal-20 ta’ Dicembru 1926 fl-atti tan-Nutar Dottor Edwin Pantalleresco skond dokument MCS4, tat-18 ta’ Ottubru 1950 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Giuseppe Vella skond doKument MCS6 u tal-25 ta’ Frar 1953 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela dokument MCS7.

“5. Illi n-nomina ta’ eredi fit-testment unika karta tan-Nutar Dottor Edwin Pantalleresco tal-20 ta’ Dicembru 1926 baqghet impregudikata minkejja t-testmenti sussegwenti taghha u ghalhekk wirtuhom uliedhom Maria

Rosa, Michele, Giuseppe, Paolo, Francesca, Dolores u Antonia Formosa, ahwa Borg.

“6. Illi bit-testment taghha, l-imsemmija Agatha Borg innominat bhala werrieta taghha lil fuq imsemmija uliedha u li gew succeduti fit-titolu mill-atturi u dan kif jirrizulta mill-kuntratt fuq imsemmi tan-Nutar Roland Wadge tat-2 ta’ Dicembru 2004.

“7. Illi fost l-eredi ta’ Agatha Borg kien hemm Antonia Formosa li mietet fit-28 ta’ Frar 1980 skond certifikat tal-mewt MCS8 li baqghet tghix fil-fond in kwistjoni flimkien ma’ zewgha Lawrence Formosa u li permezz tat-testment taghha fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela tas-27 ta’ Mejju 1964 skond dokument MCS9, halliet bhala eredi taghha lin-neputijiet taghha, ulied huha Giuseppe u ulied huha Michele, u cioe` l-atturi rikorrenti odjerni.

“8. Illi l-imsemmija atturi, wara li ghalaq ic-cens annwu temporanju fl-14 ta’ Awwissu 1995, b’ittra ufficjali tal-11 ta’ April 1995 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument MCS10 u li saret fi zmien sitt xhur mit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja, talbu lill-Ufficju Kongunt li huma kienu bi hsiebhom jezercitaw d-dritt taghhom biex jirrendu l-koncessjoni emfitewtika temporanja tal-fond imsemmi f’wahda perpetwa a tanur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, b’revizjoni fic-cens annwu u perpetwu ta’ Lm2.22 fis-sena, rivedibbli kull hmistax-il sena.

“9. Illi a tenur tal-Att XXIII tal-1979, ossia l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja fuq riferita, l-atturi kellhom dritt biex jikkonvertu l-koncessjoni emfitewtika temporanja f’wahda perpetwa stante illi fil-fond imsemmi kien qed joqghod cittadin Malti bhala residenza ordinarja tieghu u cioe` Lawrence Formosa u cioe` r-ragel ta’ Antonia Formosa fuq imsemmija, u li miet fl-1 ta’ Ottubru 1996 skond certifikat tal-mewt numru MCS11.

“10. Illi l-imsemmi Lawrence Formosa ma wiritx lil martu Antonia Formosa, li kif fuq diga` nghad, li halliet il-wirt taghha lill-atturi odjerni, waqt li l-wirt tieghu ddevolva fuq bintu mill-ewwel zwieg u cioe` fuq il-konvenuta Josephine Micallef li kienet tghix banda ohra.

“11. Illi l-imsemmija konvenuti qatt ma ghexu fil-fond in kwistjoni li kienet ir-residenza ta’ Lawrence u Antonia Formosa biss.

“12. Illi l-imsemmi Lawrence Formosa, ftit qabel ma miet, kien mar joqghod ma’ bintu u zewgha u cioe` l-konvenuti odjerni.

“13. Illi l-konvenuti odjerna qatt ma ghexu fil-fond in kwistjoni u dejjem kienu jghixu fil-fond Micallef House, Triq San Gwann l-Ghammied, Rabat u dan kif jirrizulta mir-Registru Elettorali kif ukoll minn provi ohra li se jingabu waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

“14. Illi huma qatt ma ghexu fil-fond in kwistjoni u lanqas qed jghixu hemmhekk illum.

“15. Illi dan kollu fuq espost jirrizulta fil-kuntratt ta’ koncessjoni emfitewtika perpetwa tat-2 ta’ Dicembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Roland Wadge.

“16. Illi l-konvenuti m’ghandhom ebda titolu fuq il-fond in kwistjoni minkejja li qed jokkupawh u/jew m’ghadux jezisti u/jew qatt ma ezista u ghalhekk huma qed jokkupawh minghajr ebda titolu legali u konsegwentement ghandhom jigu kkundannati jizgumbraw mill-imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju.

“17. Illi l-atturi interpellaw lill-konvenuti biex jaghmlu dan, sija b’ittra interpellatorja tat-28 ta’ Ottubru 2004 u tal-protest gudizzjarju tas-27 ta’ Mejju 2005, pero` baqghu inadempjenti.

“Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:

"i. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti kull titolu li talvolta seta kellhom, illum gie terminat jew m'ghadux jezisti u/jew qatt m'ezista u ghalhekk m'ghandhom ebda titolu fuq il-fond ossija razzett fi Triq Misrah Suffara f'Tal-Barka r-Rabat, bla numru ufficjali u li jikkonfina mill-irjieh kollha ma' proprjeta` tal-Gvern kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu rivedibbli ta' Lm2.22 u li gie akkwistat mill-istess atturi b'kuntratt tat-2 ta' Dicembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Roland Wadge.

"ii. Tizgombra lill-konvenuti mill-fond ossija razzett fi Triq Misrah Suffara f'Tal-Barka r-Rabat, bla numru ufficjali u li jikkonfina mill-irjieh kollha ma' proprjeta` tal-Gvern u li gie akkwistat mill-istess atturi b'kuntratt tat-2 ta' Dicembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Roland Wadge fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din il-Qorti.

"Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra interpellatorja tat-28 ta' Ottubru 2004 u tal-protest gudizzjarju tas-27 ta' Mejju 2005 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni."

Rat li l-konvenuti ma wegbux ghat-talba attrici fi zmien moghti lilhom mil-ligi, pero`, il-Prim Awla tal-Qorti Civili, b'sentenza moghtija fit-12 ta' Dicembru 2006, iddecidiet li Kristinu Micallef kien iggustifika l-kontumcia tieghu u akkordatlu zmien ulterjuri biex iressaq l-eccezzjonijiet tieghu;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Kristinu Micallef (fol. 73) li in forza taghha eccepixxa illi:

"1. Illi preliminarjament r-rikorrenti jridu jipprovaw l-interess guridiku ta' Maria Speranza mart Alfred Buttigieg;

"2. Illi preliminarjament, il-gudizzju ma jistax ikun wiehed integru stante illi Grazio Borg, kien halla bhala werrieta b'testment in atti tan-Nutar Dott. Edwin Pantalleresco datat ghoxrin (20) ta' Dicembru elf, disa' mija u sitta u ghoxrin (1926) lil bintu Carmela mart

Giuseppe Azzopardi bintu u bint l-ewwel mara tieghu Rosa xebba Galea apparti l-antenati tar-rikorrenti;

“3. Illi preliminarjament l-atturi Carmela Zammit u Josephine sive Jessie Azzopardi jridu jipprovaw il-mandat taghhom;

“4. Illi preliminarjament irid jigi pprovat illi Michelina Lye u Rena Bulbrock kienu nieqsa minn dawn il-gzejjer fil-mument tal-prezentata tal-kawza;

“5. Illi fil-mertu l-kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Roland Wadge datat tnejn (2) ta’ Dicembru elfejn u erbgha (2004) sar a bazi ta’ dikjarazzjonijiet inveritieri u skorretti stante illi principalment izda mhux limitatament ma jirrizultax illi d-*dominus* gie interpellat sabiex ic-cens temporanju jigi konvertit f’wiehed perpetwu entro sitt (6) xhur mill-iskadenza tal-imsemmi cens u di piu ma jirrizultax, minghajr pregudizzju ghal dak gia` espost, illi kienu l-werrieta kollha tac-censwalist orginali ossija Grazio Borg illi dehru fuq l-att notarali illi bih ic-cens gie konvertit f’wiehed perpetwu;

“6. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li fil-kaz odjern id-dritt li c-cens temporanju gravanti il-fond mertu tal-kawza odjerna jinqaleb f’wiehed perpetwu qatt ma spetta lilhom izda lil intimata;”

Rat li b’sentenza moghtija fit-30 ta’ Ottubru 2007 l-istess Qorti sabet li Josephine Micallef kienet iggustifikat il-kontumacja taghha u akkordatilha zmien biex hi tressaq l-eccezzjonijiet taghha;

Rat li fl-udjenza tat-30 ta’ Ottubru 2007 l-imsemmija konvenuta ddikjarat li kienet se taghmel taghha l-eccezzjonijiet moghtija mill-konvenut;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta’ Gunju 2008 li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:

"......tghid illi l-konvenuti qeghdin izommu minghajr titolu li jiswa fil-ligi r-razzett bla numru fi Triq Misrah Suffara f'*tal-Barka*, ir-Rabat, li huwa tal-atturi b'titolu ta' enfitewsi perpetwa, u tikkundannahom jizgumbraw minnu fi zmien xahrejn mil-lum.

"Tikkundanna lill-konvenuti wkoll ihallsu l-ispejjez kollha tal-kawza."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"L-ewwel eccezzjoni trid il-prova illi l-attrici Maria Speranza Buttigieg ghandha interess guridiku fil-kawza.

"Maria Speranza Buttigieg hija werrieta ta' Carmelo Borg, wiehed mill-*aventi causa* minn Grazio u Agatha Borg, kif jidher mit-testment tieghu tad-29 ta' Lulju 2004 fl-atti tan-Nutar Andrè Farrugia.  L-interess ta' Carmelo Borg jidher mill-provenjenza tat-titolu kif imfissra fil-kuntratt tat-2 ta' Dicembru 2004 fl-atti tan-Nutar Roland Wadge.

"Il-prova li trid l-ewwel eccezzjoni ghalhekk saret.

"Il-prova tal-assenza ta' Michelina Lye u Rena Bulbrock, u tal-mandat ta' Carmela Zammit u ta' Josephine *sive* Jessie Azzopardi, kif riedu t-tielet u r-raba' eccezzjonijiet, saru bil-prokuri li kopji awtentici taghhom huma esebiti *foll.* 92 *et seqq.* tal-process.

"It-tieni eccezzjoni tghid illi l-gudizzju ma huwiex integru ghax Grazio Borg kien halla bhala werrieta lil Carmela mart Giuseppe Azzopardi, bintu mill-ewwel zwieg, barra mill-awturi tal-atturi.  Ghalkemm eccezzjoni preliminari, din tolqot il-meritu wkoll ghax tiddependi fuq jekk Carmela Azzopardi, jew is-successuri taghha, ghandhomx sehem fic-cens perpetwu.

"L-Art. 12(4) tal-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158] jaghti lill-enfitewta, meta z-zmien tac-cens kien ta' aktar minn tletin sena u meta jkunu tharsu xi kondizzjonijiet ohra li nqisuhom aktar 'il quddiem, il-jedd,

mhux l-obbligu, li jikkonverti l-enfitewsi temporanja f'wahda perpetwa. Jekk l-enfitewta ma jinqediex b'dan il-jedd fiz-zmien li taghtih l-ligi, jitilfu u ma jibqaghlu ebda interess fil-proprjetà. Meta jkun ko-enfitewta li jaghzel li ma jinqediex b'dan il-jedd, dan ma jzommx lill-ko-enfitewti l-ohra milli jinqdew bil-jedd.

"Fil-kaz tal-lum ma ngiebet ebda prova illi Carmela Azzopardi jew il-werrieta taghha kellhom dak il-jedd u nqdew bih. Ghalhekk, in-nuqqas ta' dawn milli jkunu parti fil-kawza la jnaqqas mill-integrità tal-gudizzju u lanqas izomm lill-atturi milli jmexxu bil-kawza.

"It-tieni eccezzjoni hija ghalhekk michuda.

"Michudin l-eccezzjonijiet kollha preliminari, nidhlu issa fil-meritu proprju tal-kawza.

"Il-hames eccezzjoni tghid illi l-kuntratt tat-2 ta' Dicembru 2004 fl-atti tan-Nutar Roland Wadge ma jiswiex ghax (i) ma jirrizultax illi d-*dominus* kien imsejjah biex ic-cens jigi konvertit f'wiehed perpetwu fi zmien sitt xhur minn meta ghalaq ic-cens temporanju, u wkoll ghax (ii) ma jidhirx illi kienu l-werrieta kollha ta' Grazio Borg – l-ewwel enfitewta – li dehru fuq il-kuntratt ta' konverzjoni tac-cens.

"Qabel xejn ghandu jinghad illi l-interess li jhassar il-kuntratt *se mai* imiss lid-direttarju, jekk dan ta l-kunsens tieghu bi zball, f'cirkostanzi fejn seta' ma jaghtix dak il-kunsens, u ma jmissx lill-konvenuti tal-lum li ma kienux parti fil-kuntratt. F'kull kaz, izda, ma hemmx ir-ragunijiet ta' invalidità li qeghdin jaraw il-konvenuti.

"Dwar iz-zmien ta' sitt xhur biex l-*utilista* jsejjah lid-*dominus* biex jikkonverti c-cens f'wiehed perpetwu, il-ligi fl-Art. 12(5) tal-Kap. 158 tghid biss illi "Jekk l-enfitewta ma jezercitax il-jedd moghti lilu bis-subartikolu (4) fi zmien sitt xhur mid-data li dak il-jedd ikun ezercitabbli", il-jedd jghaddi ghand haddiehor. Ma tghid xejn dwar kif jigi ezercitat il-jedd, u lanqas ma timponi xi forma *ad validitatem*; huwa bizzejjed illi d-*dominus* ikun mgharraf, qabel ma jkunu ghaddew sitt xhur minn dakinhar li jaghlaq

ic-cens temporanju, illi l-*utilisti* jew uhud minnhom ikollhom il-hsieb li jinqdew bil-jedd li taghtihom il-ligi.

“Fil-kaz tal-lum it-talba saret b’ittra tal-11 ta’ April 1995[1], qabel ma ghalqet l-enfitewsi temporanja fl-14 ta’ Awissu 1995, u ghalhekk qabel sitt xhur minn dik id-data.

“Il-kwistjoni l-ohra msemmija fil-hames eccezzjoni – illi ma dehrux il-werrieta kollha tal-ewwel enfitewta fuq il-kuntratt ta’ konverzjoni – gà qisniha meta kienet michuda t-tieni eccezzjoni: il-fatt li xi whud minn dawk li setghu kellhom jedd jitolbu li jiksbu l-utli dominju perpetwu ghazlu li ma jinqdewx b’dak il-jedd ma jnaqqas xejn mill-jedd tal-ko-enfitewti li jaghzlu li jinqdew bih.

“Il-hames eccezzjoni hija ghalhekk michuda, u ma hemm ebda htiega illi din il-kawza tistenna li tinqata’ l-kawza[2] l-ohra mibdija mill-konvenuti tallum biex ihassru l-kuntratt tat-2 ta’ Dicembru 2008. Ghalhekk, it-talba, maghmula mill-konvenuti b’rikors tal-5 ta’ Marzu 2008, ghas-sospensjoni ta’ din il-kawza tal-lum hija wkoll michuda.

“Nghaddu ghall-ahhar eccezzjoni, li tghid illi l-jedd illi taqleb ic-cens minn wiehed temporanju ghal wiehed perpetwu kien imiss mhux lill-atturi izda lill-konvenuta.

“Il-materja hija regolata bl-Art. 12(4) u (5) tal-Kap. 158:

““**12.** (4) Meta taghlaq enfitewsi temporanja ta’ dar ta’ abitazzjoni okkupata minn cittadin ta’ Malta bhala r-residenza ordinarja tieghu fi zmien dak l-gheluq, li ma tkunx enfitewsi msemmija fis-subartikolu (2)(*a*)[3] jew (*b*)[4], l-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-enfitewsi f’’wahda perpetwa taht l-istess kondizzjonijiet ta’ enfitewsi temporanja barra minn dawk li jkunu jirreferu ghaz-zmien

---

[1] *Fol*. 126.

[2] Rikors mahluf nru 209/2008.

[3] Meta d-dar tkun inghatat b’cens ghal zmien ta’ mhux izjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta’ Gunju, 1979.

[4] Meta d-dar tkun inghatat b’cens ghal zmien, ikun kemm ikun, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-21 ta’ Gunju, 1979.

u ghac-cens.  Ic-cens li jkollu jithallas b’effett mill-konversjoni tal-enfitewsi f’wahda perpetwa u sakemm jghaddu hmistax-il sena minn dik id-data jkun daqs sitt darbiet ic-cens li kien jithallas minnufih qabel dik il-konversjoni, u wara dan ghandu jizdied kull hmistax-il sena b’daqstant mic-cens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens, li jirrapprezenta bi proporzjon mieghu z-zieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi cens ikun gie stabbilit l-ahhar.

““(5) Jekk l-enfitewta ma jezercitax il-jedd moghti lilu bis-subartikolu (4) fi zmien sitt xhur mid-data li dak il-jedd ikun ezercitabbli, dak il-jedd ghandu, bil-modifiki mehtiega, jghaddi ghand min ikun qed jokkupa d-dar li jkollu jedd jitlob, bl-eskluzjoni tal-enfitewta, li d-dar ta’ abitazzjoni tinghata lilu mill-proprjetarju b’enfitewsi perpetwa taht l-istess kondizzjonijiet li kienu jigu applikati kieku l-enfitewta kien ikkonverta l-enfitewsi f’wahda perpetwa.”

“Fil-kaz tal-lum ic-cens kien ghal aktar minn tletin sena, u kien ta’ dar ta’ abitazzjoni li fiz-zmien relevanti, *i.e.* meta ghalaq ic-cens, kien joqghod fiha Lawrence Formosa, cittadin malti u awtur tal-konvenuta.  L-atturi kellhom l-utli dominju temporanju u ghalhekk l-ewwel ghazla tmiss lilhom.  Li kieku ma ghamlux dik l-ghazla fi zmien sitt xhur, il-jedd kien jghaddi lil Lawrence Formosa u lis-successuri tieghu, izda, billi l-atturi bhala utilisti nqdew bil-jedd li taghtihom il-ligi, illum l-*utilile dominium* perpetwu huwa taghhom.

“Barra minn hekk, ma ngiebet ebda prova illi Lawrence Formosa kien izomm il-fond b’titolu li seta’ jghaddi lill-konvenuta bhala werrieta tieghu.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha:

“......filwaqt li tikkonferma, fejn cahdet l-eccezzjonijiet ta’ natura preliminarja sollevati mill-esponenti, thassar, tirrevoka in parti s-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili per Onor Gannino Caruana Demajo datata 13

ta’ Gunju 2008 fl-ismijiet **Maria Concetta Said et. V. Kristinu u Josephine Micallef** fejn cahdet il-hames (5) u s-sitt (6) eccezzjoni sollevata mill-esponenti u konsegwentement tirrevoka l-ordni ta’ zgombrament bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.”
Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li t-talbiet tal-konvenuti appellanti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom;

Rat l-atti ta’ u l-provi mismugha fil-kawza **Josephine Micallef v. Maria Concetta Said et**, rikors guramentat numru 209/08, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-24 ta’ Frar 2010, li minnha sar appell li instemgha kontestwalment mal-appell odjern, u li tirreferi ghall-istess kwistjoni meritu ta’ din il-kawza;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-30 ta’ Gunju 2010;

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

Ikkunsidrat:

Jekk tnehhi l-kwistjonijiet preliminari li gew decizi mill-ewwel Qorti u li minnhom ma tressaqx appell, din il-kawza iddur mal-interpretazzjoni tal-Artikolu 12(4) u (5) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta), riprodott verbatim fil-parti tal-konsiderandi fis-sentenza tal-ewwel Qorti. Dak l-artikolu jaghti dritt lill-utilista ta’ fond moghti b’titolu ta’ enfitewsi temporanja li, f’gheluq ic-cens, jikkonverti t-titolu f’wiehed ta’ enfitewsi perpetwa, u dan bic-cens u taht il-kundizzjonijiet indikati fil-ligi, basta li l-koncessjoni tkun tirreferi ghal dar ta’ abitazzjoni okkupata minn cittadin ta’ Malta bhala r-residenza ordinarja tieghu. Fuq dawn ic-cirkostanzi u l-applikazzjoni ta’ dan l-artikolu ghal kaz ma hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet, u fil-fatt jaqblu li meta ghalaq ic-cens kien joqghod fil-fond certu Lawrence Formosa bhala r-residenza ordinarja tieghu.

Il-ligi tghid ukoll li jekk l-utilista ma jezercitax il-jedd moghti lilu fi zmien sitt xhur mid-data li dak il-jedd ikun ezercitabbli, dak l-istess jedd jghaddi a favur l-okkupant li jkollu hu d-dritt li jakkwista l-fond b'titolu ta' enfitewsi perpetwa. Hija fuq l-interpretazzjoni ta' din il-kondizzjoni li l-partijiet ma jaqblux. L-atturi, li huma l-utilisti tal-fond, jghidu li b'ittra tal-konsulent legali taghhom ta' dak iz-zmien datata 11 ta' April 1995, huma talbu li juzufruwixxu ruhhom mill-jedd li taghtihom il-ligi u dan peress li c-cens temporanju kien se jiskadi fl-14 ta' Awwissu 1995. Il-padrun dirett tal-fond kienet il-Knisja ta' Malta, izda, fid-dawl tal-ftehim milhuq bejn il-Gvern Malti u s-Santa Sede f'Novembru tal-1991 li in forza tieghu l-proprjeta` tal-Knisja f'Malta ghaddiet f'idejn il-Gvern Malti, din l-ittra intbghatet lid-Direttur tal-Ufficcju Kongunt li kien jamministra l-proprjeta` kollha li ghaddiet f'idejn il-Gvern Malti mill-Knisja. Mir-*records* ta' dan l-Ufficcju ma jirrizultax jekk din l-ittra waslitx jew le fl-indirizz tal-Ufficcju Kongunt.

Fid-dawl tal-premess, il-konvenuti kkontestaw il-pretensjoni attrici fuq zewg binari: (i) la ma jirrizultax li l-ittra tal-11 ta' April 1995, waslet fl-Ufficcju Kongunt u allura ma jistax jinghad li l-atturi ezercitaw il-jedd moghti lilhom bil-ligi, u (ii) f'kull kaz, dik l-ittra intbaghtet qabel l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika, u kwindi mhux fit-terminu li trid il-ligi.

L-ewwel Qorti, wara li semghet il-provi, iddecidiet favur l-atturi, ghax kienet konvinta li l-ittra ntbaghtet u li l-atturi nqdew mill-ghazla fi zmien sitt xhur kif trid il-ligi. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza u kkontestaw ir-rizultanzi tal-ewwel Qorti dwar l-applikazzjoni tal-imsemmi Artikolu 12(4) u (5).

Dwar l-ewwel punt, l-ittra tal-11 ta' April 1995 giet ikkonfermata li ntbaghtet mill-konsulent legali tal-atturi ta' dak iz-zmien, u inoltre b'verbal redatt fl-udjenza tal-4 ta' Marzu 2008 quddiem l-ewwel Qorti, il-partijiet qablu li l-ittri mibghuta mill-konsulent legali msemmi "tassew intbghatu minnu fid-data murija fuqhom." La darba hu ammess li dik l-ittra, kontenenti talba mill-utilisti sabiex it-titolu taghhom jigi konvertit f'wiehed perpetwu, intbghatet, allura jfisser li

huma ezercitaw il-jedd moghti lilhom. Il-ligi ma tispecifikax kif dak il-jedd irid jigi ezercitat u talba bil-miktub mill-konsulent legali tal-utilisti zgur ghandha sservi ghal dan l-iskop.
Il-konvenuti jghidu li, pero`, ma rrizultax li din l-ittra waslet fejn kellha tasal. Din il-Qorti tara li f'kull kaz, il-jedd gie ezercitat mal-impostagg tal-ittra, u jekk din giet *misplaced* jew intilfet, ghal dan ma jahtux l-atturi. Darba l-mittent ta' ittra jimposta ittra f'kaxxa postali, din issir ta' dak li lilu hi ndirizzata l-ittra, u allura la hu ammess li l-ittra intbghatet, jsegwi li dak il-minimu li kellu jsir ghall-fini tal-ligi, sar mill-enfitewti.

Tajjeb li ssir riferenza ghal dak li qalet din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawza **Ellis noe v. Satariano et** deciza fit-30 ta' Mejju 2007 fil-kuntest tal-effett ta' postagg ta' ittra:

"Inghad proprju in tema tal-prova tal-pustagg ta' ittra fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Borg et v. Joseph A. Bartolo**, Appell Inferjuri 25 ta' Gunju 1980, per Imhallef Maurice Caruana Curran, illi fil-provi cirkostanzjali jew indizzjarji tezisti l-presunzjoni fuq imsemmija mhollija fil-prudenza tal-gudikant "li *proof of postage is proof of delivery* u allahares ma kienx hekk." Dan avolja din il-presunzjoni mhix espressament dixxiplinata fil-Kodici Civili taghna bhal ma hekk hi taht il-Kodici Civili Taljan, ex-Artikolu 2729 tieghu. Dan, anke jekk ma jonsqux accenni legislattivi dwarha f'ligijiet ohra, in partikolari dawk fiskali (Kapijiet 372 u 406), ghal finijiet tan-notifika tal-atti tahthom." (Sottolinear ta' din il-Qorti)

Ghalhekk, jirrizulta ppruvat li l-atturi ezercitaw il-jedd li taghtihom il-ligi.

It-tieni aggravju tal-konvenuti jolqot il-kwistjoni jekk dan il-jedd giex ezercitat fit-terminu li trid il-ligi, peress li gie ezercitat qabel ma skada c-cens temporanju, waqt li, skond il-konvenuti, il-jedd kellu jigi ezercitat wara l-iskadenza tac-cens u sa zmien sitt xhur.
Din il-Qorti tara li l-konvenuti m'ghandhomx ragun fis-sottomissjoni taghhom. Il-ligi ma tghidx li l-enfitewta jrid jezercita l-jedd bilfors f'dak it-terminu ta' sitt xhur li jibda

jiddekorri mid-data tal-iskadenza tac-cens, izda tghid li jekk ma jigix ezercitat sa zmien sitt xhur “mid-data li dak il-jedd ikun ezercitabbli”, l-istess jedd jghaddi ghand l-okkupant. Il-kundizzjoni hi fin-negattiv u sservi biss biex tindika minn meta d-dritt isir tal-okkupant, izda ma tghidx li t-talba mill-enfitewta ma tistax issir qabel l-iskadenza tal-koncessjoni. L-effett ta’ dik il-konverzjoni jibda jopera mid-data tal-iskadenza, u hija c-cirkostanza tal-iskadenza li jaghti dritt lill-enfitewta jitlob il-konversjoni tat-titolu tieghu, pero`, it-talba ghal din il-konversjoni tista ssir qabel, basta li l-jedd jitqies operabbli, kif intalab fl-ittra, mid-data tal-iskadenza. Fi kliem iehor, ma hemm xejn hazin li enfitewta, qabel ma jaghlaq ic-cens temporanju, javza lid-direttarju li, f’gheluq ic-cens, irid jezercita d-dritt ta’ konverzjoni koncess lilu bil-ligi.

Din il-Qorti rat li l-interpretazzjoni ta’ dan l-artikolu minn din il-Qorti, kienet pjuttost wiesgha u mhux marbuta mal-kliem testwali tal-ligi. Hekk, fil-kawza, **Vella v. Bugeja** deciza minn din il-Qorti fid-9 ta’ Ottubru 2001, intqal li ghalkemm il-ligi ssemmi “enfitewsi temporanja ta’ dar ta’ abitazzjoni”, l-istess regoli japplikaw anke f’kaz ta’ enfitewsi temporanja ta’ bicca art li fuqha l-enfitewta bena d-dar ta’ abitazzjoni tieghu. Fil-kawza **Sultana v. Aquilina noe**, deciza minn din il-Qorti fis-26 ta’ Gunju 1996 intqal li d-dritt tal-enfitewta biex jezercita l-jedd ta’ konverzjoni jispicca gheluq sitt xhur mill-iskadenza tal-enfitewsi temporanja, waqt li l-okkupant m’ghandux zmien li fih huwa jista’ jezercita dan id-dritt a favur tieghu. Mhux il-kaz, allura, li t-talba mill-enfitewta ghall-ezercizzju tad-dritt ghal konverzjoni ma tistax issir qabel l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika, la darba dan il-jedd jispicca gheluq sitt xhur mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika.

Is-sentenza **Camilleri v. Muscat noe** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta’ Ottubru 1995 u li ghaliha ghamlu referenza l-appellanti fir-rikors tal-appell taghhom, ma tagevolax lill-istess appellanti, ghax dik il-kawza tghid l-ovvju, fis-sens li l-okkupant ma setax iressaq it-talba tieghu ghal konverzjoni tat-titolu favur tieghu, qabel ma jiskadi t-terminu ta’ sitt xhur mid-data tal-iskadenza tal-

enfitewsi temporanja.  Sa dak iz-zmien il-jedd hu vestit fl-enfitewta, kif intqal, u hu biss wara dak iz-zmien li l-jedd jigi vestit fl-okkupant.

Ghalhekk, hi l-fehma ta' din il-Qorti li l-atturi ezercitaw il-jedd moghti lilhom fiz-zmien li trid il-ligi, u l-konvenuti ghandhom jigu zgumbrati mill-fond kif ordnat l-ewwel Qorti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li t-terminu ta' xahrejn ghall-izgumbrament impost mill-ewwel Qorti jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jithallsu mill-konvenuti appellanti in solidum.

**< Sentenza Finali >**

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