MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-17 ta' Jannar, 2011

Appell Civili Numru. 2527/1998/1

Angiolina Galea u b'digriet tat-18 ta' Mejju 2000 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Antonia Camilleri, Carmen Bezzina, Joseph Galea, Mary Caruana, Annunzjata Sciberras u Rita Galea bhala eredi tal-attrici Angiolina Galea li mietet fil-mori tal-kawza

v.

Gerald Galea u Sandro Chetcuti u b'digriet tal-4 ta' Ottubru 2005 Antonia Camilleri, Carmen Bezzina, Joseph Galea, Mary Caruana, Annunziata Sciberras u Rita Galea assumew l-atti tal-kawza minflok id-defunt Gerald Galea li tieghu huma l-eredi universali

Il-Qorti:

Preliminari

Dan hu appell ad istanza tal-konvenut Sandro Chetcuti minn sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Ottubru, 2008 li biha laqghat it-talbiet attrici u ddikjarat bhala null u bla effett il-konvenju datat 25 ta' Settembru 1997 li permezz tieghu l-konvenut Gerald Galea wieghed u obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lill-konvenut appellant Sandro Chetcuti accettanti l-ghalqa "Tas-Sumara" sive "Ta' Zunara" fiz-Zejtun tal-kejl ta' elf, tlett mija u hamsa u erbghin metru kwadru (1345m sq.), libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, konfinanti mit-tramuntana u grigal ma' Pjazza Michael Anton Vassalli u mix-xlokk ma' Triq Antonio Micallef indikata fl-istess konvenju bl-ispejjez jithallsu bin-nofs bejn l-attrici appellata u l-konvenut appellant.

Bic-citazzjoni taghha tat-3 ta' Dicembru 1998 l-attrici appellata Angiolina Galea talbet li l-ewwel Onorabbli Qorti tiddikjara bhala null u bla effett il-konvenju datat il-25 ta' Settembru 1997 illi permezz tieghu l-konvenut Gerald Galea wieghed u obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lill-konvenut l-iehor Sandro Chetcuti accettanti l-ghalqa "Tas-Sumara" sive "Ta' Zunara" fiz-Zejtun tal-kejl ta' tlett elef, mija u erbgha u hamsin metru kwadru (1345m sq.), libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, konfinanti mit-Tramuntana u Grigal ma' Pjazza Michael Anton Vassalli u mix-Xlokk ma' Triq Antonio Micallef indikata fl-istess konvenju, bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti ingunti ghas-subizzjoni;

L-attrici appellata ippremettiet illi hija kienet izzewget lill-konvenut Gerald Galea fil-5 ta' Frar 1933 u bejniethom kien hemm vigenti ir-regim patrimonjali tal-komunjoni tal-akkwisti li qatt minnhom ma gie eskluz. L-attrici appellata kompliet tippremetti li kienet saret taf li fil-25 ta' Settembru 1997 il-konvenut Gerald Galea wahdu kien ipprometta u obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lill-konvenut l-iehor Sandro Chetcuti in-nofs indiviz tal-ghalqa maghrufa bhala "Tas-Sumara" fiz-Zejtun sive ta' Zunara fi Triq San

Antonio Micallef kantuniera ma’ Pjazza Mikiel Anton Vassalli tal-kejl ta’ tlett elef, mija u erbgha u hamsin metru kwadru (1345m sq.) libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, konfinanti mit-Tramuntana u Grigal ma’ Pjazza Mikiel Anton Vassalli u mix-Xlokk ma’ Triq Antonio Micallef u dan versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet elenkati fl-istess konvenju.

L-attrici appellata ppremettiet ukoll li l-ghalqa imsemmija tifforma parti mill-Komunjoni tal-Akkwisti bejnha u l-konvenut Gerald Galea u li ghalhekk il-konvenju imsemmi kien jikkostitwixxi att ta’ amministrazzjoni straordinarja li ghandu jsir miz-zewg mizzewgin flimkien ai termini tal-artikoli 1322(2) u 1322(3)(a) tal-Kodici Civili u li ghaldaqstant kienet qed tippromovi dik l-istanza ai termini tal-artikolu 1326(1) tal-Kodici Civili sabiex il-konvenju fuq imsemmi pattwit bejn il-konvenuti ad insaputa u minghajr il-kunsens taghha jigi annullat.

Illi l-konvenut appellant Sandro Chetcuti b’nota tat-30 ta’ Dicembru 1998 eccepixxa illi:

“1. Preliminarjament ikun opportun li l-attrici tippresenta kopja ufficcali tal-konvenju tal-25 ta’ Settembru 1997 peress illi dan id-dokument hu vitali ghal din il-kawza.

“2. Subordinatament u minghajr pregudizzju c-citazzjoni hija nulla ghaliex ma thallasx ir-registru kif suppost u dan stante li t-talba ghandha tigi ntaxxata ad valorem u l-valur tal-konvenju in kwistjoni attakkat mill-attrici huwa ta’ tlieta u tletin elf lira (Lm33,000)

“3. Subordinatament u minghajr pregudizzju l-attrici ghandha tipprova l-interess taghha f’din il-kawza billi tipprezenta kopja ta’ l-att ta’ l-akkwist ta’ l-art de quo, liema att suppost li gie ppubblikat wara z-zwieg taghha mal-konvenut Gerald Galea fil-5 ta’ Frar, 1938.

“4. Subordfinatament u minghajr pregudizzju l-art de quo ma tappartjenix lill-komunjoni ta’ l-akkwisti esistenti bejn l-attrici u zewgha l-konvenut Gerald Galea.

“5. Subordinatament u minghajr pregudizzju l-attrici kienet taf bil-konvenju de quo u qatt ma qalet xejn hlief zmien wara biex tagevola lil zewgha l-konvenut Gerald Galea li sussegwentement ghall-firma tal-konvenju rega bdielu ghax hass li kien qieghed ibiegh l-art de quo bi prezz baxx.

“6. Illi fi kwalunkwe kaz l-ispejjez ta’ din il-kawza ghandu jbaghtihom Gerald Galea billi sakemm gie ffirmat l-istess konvenju hu dejjem sostna li l-art de quo hija proprjeta` partikolari tieghu u mhux tal-komunjoni ta’ l-akkwisti esistenti bejnu u martu.

“7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk u meta jkun il-waqt.”

Illi b’nota tal-11 ta’ Jannar 1999 il-konvenut Gerald Galea ammetta t-talbiet attrici kif dedotti fic-citazzjoni.

Illi fl-1 ta’ Marzu 2001 gie registrat quddiem l-ewwel Onorabbli Qorti l-verbal segwenti:

“Meta ssejhet il-kawza dehret l-attrici Annunziata Sciberras u Dr. Chris Cilia ghall-atturi.

“Deher ukoll il-konvenut Chetcuti assistit minn Dr. Pierre Lofaro.

“Il-partijiet jaqblu illi l-ghalqa in kwistjoni kienet tappartjeni lill-konvenut Geraldu Galea bhala proprjeta` parafernali tieghu u kellu l-utile dominju perpetwu u matul iz-zwieg l-istess Geraldu Galea feda c-cens u b’hekk it-titolu sar ta’ propjetarju assolut.

“Il-partijiet jaqblu li l-kwistjoni f’din il-kawza issa hija biss dan il-punt u cioe’ jekk wara l-fidi tac-cens l-ghalqa in kwistjoni baqghetx proprjeta` parafernali tal-konvenut Galea jew saritx tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti.

“Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni dwar din il-kwistjoni ghat-3 ta’ Lulju 2001 bil-fakolta` li l-atturi jipprezentaw nota t’osservazzjonijet sat-30 t’April 2001 bil-

visto tal-kontroparti li jkollha sat-28 ta’ Gunju 2001 ghall-eventwali risposta.”

Fis-sentenza taghha appellata l-ewwel Qorti, wara li *inter alia* irriproduciet il-kontenut tac-citazzjoni promotorju tal-gudizzju u tal-eccezzjonijiet tal-konvenut appellant Sandro Chetcuti u rriferiet ghan-nota tal-konvenut Gerald Galea tal-11 ta’ Jannar 1999 li biha huwa ammetta t-talbiet attrici kif dedotti fic-citazzjoni ghamlet diversi kunsiderazzjonijiet li ser jigu hawn taht riprodotti ghall-ahjar intendiment ta’ dan l-appell:
“Ikkonsidrat:

“L-attrici originali Angelina Galea, illum mejta (minn issa ‘l quddiem imsejha “l-attrici”), kienet mizzewga lill-wiehed mill-konvenuti, cioe Geraldu Galea illum mejjet ukoll. Ovvjament bejn l-imsemmija konjugi Galea kien hemm esistenti l-komunjoni tal-akkwisti;

“Jirrizulta li l-konvenut Geraldu Galea u l-konvenut l-iehor Sandro Chetcuti, fil-25 ta’ Settembru 1997, iffirmaw konvenju li bih il-konvenut Galea obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lill-imsemmi konvenut l-iehor Chetcuti, li da parti tieghu obbliga ruhu li jixtri u jakkwista, n-nofs indiviz tal-ghalqa maghrufa bhala “Tas-Sumara” sive “ta’ Zunara” fiz-Zejtun, u dana bil-pattijiet u kondizzjonijiet kif kontenuti fl-istess konvenju, inkluz li l-bicca art in kwestjoni kienet libera u franka;

“L-attrici tippretendi li l-imsemmija ghalqa tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti esistenti bejna u zewgha l-konvenut Geraldu Galea. Ghalhekk, stante li l-imsemmi konvenju gie ffirmat biss minn l-imsemmi zewgha u peress li hawn si tratta ta’ att ta’ amministrazzjoni straordinarja, skond il-ligi, l-istess attrici kellha ukoll tkun parti fil-konvenju;

“L-attrici ssottomettiet ukoll li l-imsemmi konvenju sar minghajr ma kienet taf u ghalhekk minghajr il-kunsens taghha. Ghalhekk l-attrici talbet li l-istess konvenju jigi dikjarat null u bla effett u dana a bazi ta-provedimenti talartikolu 1326(1) tal-Kodici Civili;

“L-imsemmi artikolu 1326(1) jipprovdi li att, li ghal validita’ tieghu hemm bzonn il-kunsens taz-zewg konjugi, u li jsir biss minn wiehed mill-konjugi, minghajr il-kunsens tal-iehor, jista’ jigi dikjarat null. Att bhal dan irid jkun jittratta dwar it-trasferiment jew il-holqien ta’ dritt, reali jew personali, fuq proprjeta` immobbli;

“Il-konvenut Geraldu Galea ammetta dawn it-talbiet attrici. Il-konvenut l-iehor Sandro Chetcuti, fost sottomissjonijiet ohra, eccepixxa li l-art de quo ma tappartjenix lill-komunjoni ta’ l-akkwisti esistenti bejn l-attrici u zewgha;

“Fil-verbal tas-seduta tal-1 ta’ Marzu 2001 il-partijiet iddikjaraw li jaqblu li l-konvenut kellu bhala proprjeta` parafernali l-utile domiju perpetwu tal-ghalqa in kwestjoni u li c-cens relattiv gie mifdi matul iz-zwieg u b’hekk it-titolu sar ta’ propjeta assoluta.  Il-partijiet inoltre qabblu li l-kwestjoni hi biss jekk wara l-fidi tac-cens l-ghalqa baqghetx proprjeta` parafernali jew saritx tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti. Dan ifisser li l-partijiet qed jaqblu dwar il-fatti, li huma rilevanti ghal finijiet ta’ dawn il-proceduri, u qed jaqblu ukoll li l-unika kwestjoni li ghandha tigi esaminata u deciza hi jekk l-immobbli in kwestjoni ghandux jibqa jitqies bhala proprjeta` parafernali jew jekk ghandu jitqies bhala appartenenti lill-komunjoni tal-akkwisti esistenti bejn il-konjugi Galea. In vista tal-istess verbal mhux il-kaz li jigi esaminati ulterjorment l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenut Chetcuti;

”Il-konvenut Geraldu Galea, flimkien maz-zewg hutu nisa, kien wiret l-utile dominju perpetwu tal-ghalqa in kwestjoni minnghand il-genituri tieghu. Sussegwentement wahda minn hutu, li ma kienitx mizzewga u ma kelliex tfal, mietet u wirtuha l-konvenut Galea u ohtu l-ohra. Ghalhekk l-utile dominju tal-ghalqa in kwestjoni gie jappartjeni kwantu ghal nofs lill-istess konvenut u kwantu ghan-nofs l-iehor lill-imsemmija ohtu l-ohra. Matul iz-zwieg tal-konvenut Galea u l-attrici c-cens gravanti l-ghalqa gie mifdi;

“Il-kwestjoni hi jekk wara l-fidi tac-cens jekk il-proprjeta` assoluta tal-ghalqa baqghatx proprjeta` parfernali tal-

konvenut Galea jew jekk saritx tappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti esistenti bejn il-konjugi Galea;

“Din il-kawza giet trattata kontestwalment ma kawza ohra fl-ismijiet “Sandro Chetcuti vs Geraldu Galea” (citazzjoni numru 2059/99 GC) fejn l-imsemmi Sandro Chetcuti (wiehed mill-konvenuti f’din il-kawza) qed jitlob, fost affarijiet ohra, li Geraldu Galea (il-konvenut l-iehor f’din il-kawza) jigi kkundannat jaddivjeni ghall-kuntratt definittiv li permezz tieghu huwa jittrasferixxi lill-istess Chetcuti l-immobbli in kwestjoni. Inoltre jigi ukoll rilevat li l-ammont ta’ cens perpetwu li kien jithallas ghar-rigward tal-art kollha kien ta’ hamsa u sebghin centezmu maltin (75c) fis-sena. Dan ic-cens perpetwu gie mifdi b’cedola ta’ depositu skond il-ligi u b’hekk giet deposaitata is-somma ta’ hmistax il-lira maltija (Lm15) favur id-dominus directus. In effett il-quantum ta’ dawn l-ammonti hu ghal kollox immaterjali ghal finijiet tal-presenti proceduri;

“Il-konvenut Chetcuti, fin-nota ta’ osservazzjonijiet tieghu, jghamel analogija bejn il-principji inerenti fil-fidi tac-cens u dawk inerenti fl-istitut tal-irkupru, li ormai illum hu haga tal-passat. Difatti l-istess konvenut jghamel referenza ghal diversi sentenzi fejn gie deciz li f’kaz ta’ immobbli li jigi rkuprat minn wiehed biss mill-konjugi, l-istess immobbli ma jigix jappartjieni lill-komunjoni tal-akkwisti, izda jibqa jappartjeni lill konjugi li jkun irkuprah u dana permezz ta’ dritt li kien esistenti qabel iz-zwieg. Gie deciz ukoll li semmai l-komunjoni jkollha biss kreditu ghall-ammont li jkun inhareg biex sar l-irkupru;

“Fl-opinjoni tal-Qorti l-istitut tal-irkupru ma jistax jigi ekwiparat ma fidi ta’ cens. B’mod partikolari peress li bil-fidi tac-cens in-natura tat-titolu titbiddel filwaqt li ma hemmx tali tbiddil fl-irkupru. L-artikolu 1494 tal-Kodici Civili jiddefenixxi l-enfitewsi bhala kuntratt li bih jigi koncess, in perpetwu jew ghal zmien determinat, beni immobbli bl-obbligu ta’ minn qed jircievi li jhallas kanone jew cens annwali u dana bhala rikonoxximent tad-dominju. A bazi ta’ din id-definizzjoni l-koncedent jirritjeni fuq l-immobbli titolu ta’ ‘directum dominium’ filwaqt illi minn jircievi jakkwista, fir-rigward tal-istess immobbli, titolu

ta’ ‘utile dominium’ li jista jkun in perpetwu jew temporanju;

“Inoltre l-ligi tghati d-dritt lill-utilista jew censwalist li jifdi cens perpetwu u dan billi jhallas lid-direttarju jew jiddeposita favor l-istess direttarju somma, li jew tigi miftiehma jew hi determinata mill-ligi stess. Generalment is-somma li tithallas ghal fidi ta’ cens tiehu l-forma ta’ kapitalizzazzjoni tal-ammont annwali li jithallas bhala cens. Meta jigri dan it-titolu ma jibqax ta’ utile diminju izda isir titolu ta’ proprjeta` assoluta stante li l-utile dominju jigi konsolidat mad-dirett dominju. Ghalhekk, relattivament ghal kaz in esami, meta il-konvenut Geraldu Galea feda ic-cens permezz ta’ depositu huwa sar proprjetarju assolut ta’ sehemu mill-ghalqa u dan sar matul iz-zwieg tieghu mal-attrici;

“Huma diversi dawk il-guristi u awturi li jsostnu li l-enfitewta mhux proprjetarju, pero it-titolu kondizzjonat tieghu jista jigi trasformat f’titolu shih ta’ proprjetarju bil-fidi tac-cens. In effett il-kwestjoni in esami ghandha tigi risolta fid-dawl ta’ dan il-principju. Diversi artikoli li jiregolaw l-enfitewsi huma bbazati fuq dan l-istess principju. Per sempju l-artikolu 1504(1) tal-Kodici Civili jikkonferma li hu obbligu tal-enfitewta li ma jgharraqx u li ma jhallix li l-immobbli jiddeterjora. Hu ovvju li tali obbligu mhux impost fuq il-proprjetarju assolut. L-artikolu 1505 tal-istess Kapitolu 16 jipprovdi li l-enfitewta ghandu jzomm u irodd lura l-fond fi stat tajjeb. Ghalhekk il-padrun dirett jista jagixxi kontra l-enfitewta sabiex dan tal-ahhar jevita li l-kondizzjoni tal-fond tiddeterjora. Hu evidenti ukoll, skond il-provedimenti tal-artikolu 1320 tal-istess Kodici Civili, li l-proprjeta` assoluta tal-art in kwestjoni ghandha titqies li tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti;

“Francesco Messineo, fit-trattat tieghu “Manuale di Diritto Civile e Commerciale” (Nona Edizione Riveduta e Aggiornata – Secondo Volume – Pagna 573 et seq) jiddefinixxi l-enfitewsi bhala “un rapporto, in forza del quale, sopra un fondo, e’, dal direttario o domino diretto, concesso un diritto (perpetuo o temporaneo) di utilizzazzione a una persona (chiamata enfiteuta o utilista)

con l’obbligo di migliorare il fondo.” L-istess awtur jirrileva li – “Nel pensiero della legge vengono primi, in conformita’ dello scopo dell’istituto, gli obblighi gravanti sull’enfiteuta. Essi sono i seguenti. (A) Il miglioramento del fondo …… (B) Il pagamento di un canone periodico …… (C) Il-pagamento delle imposte e degli altri pesi …. I diritti del concedente risultano indirettamente dall’enumerazione degli obblighi dell’enfiteuta. In particolare, il diritto al canone corrisponde a un onere reale …..Un altro diritto del concedente, di contenuto anche piu’ rilevante, e’ il diritto di devoluzione … ossia il diritto di riavere il fondo, libero dal diritto reale dell’enfiteuta, il che porta all’estinzione dell’enfiteusi …. (a) se l’enfiteuta deteriori il fondo o non adempia all’obbligo di migliorarlo (b) se l’enfiteuta sia in mora nel pagamento …. del canone.”;

“L-istess awtur ikompli – “Il diritto di affrancare (meta lutilista jifdi c-cens) il fondo corrispondendo al concedente una somma che costituisca la capitizzazzione del canone dovuto….. L’effetto del affrancazione e’ la consolidazione in uno dei diritti, prima separati, di enfiteuta e di concedente e la trasfomazione del diritto (parziario) di enfiteusi, in diritto pieno (proprieta).” U aktar - “Non si opponga che, in definitivo, l’enfiteuta non ha, se non un solo dovere: quello del pagamento del canone e che, in quanto puo’ liberarsi di questo, mediante l’affrancazione, cio denota che egli era gia proprietario del fondo e che l’affrancazione servirebbe unicamente a liberare l’enfiteuta da un’obbligazione - quella relativa al canone, cui corrisponde un diritto di credito del concedente. Si risponde a questo superficiale argomento, che l’enfiteuta ha anche altri doveri che sono assunti nei confronti del concedente …. Con l’affrancazione viene a cessare l’obbligo di migliorare e di non-deteriorare il fondo; ma cio’ perche soltanto con l’affrancazionew l’enfiteuta si trasforma in proprietario; se egli fosse gia’ tale l’affrabcazione sarebbe uno strumento inutile.”;

“Fuq dawn l-insenjamenti u skond it-termini tal-varji artikoli li jirregolaw l-istitut tal-enfitewsi fil-ligi nostrana, jista jinghad li l-enfitewta jew l-utilista jakkwista id-dritt li jgawdi l-immobbli izda ma jkakkwistax il-proprjeta`. Huwa jkollu

drittijiet ghar-rigward tal-immobbli, li pero’ jibqa proprjeta` ta’ hadd iehor (ius in re aliena). Huma primarji f’dan l-istitut l-obbligi assunti mill-istess enfitewta u jekk l-istess enfitewta ma joqodx ghal dawn l-istess obbligi, il-concedent jista jitlob ir-rexxissjoni tal-enfitewsi jew jipprocedi biex jittutela d-drittijiet tieghu. B’hekk tista ukoll tigi tertmiinata l-koncessjoni enfitewtika, tant li l-fond jirriverti lura ghand il-koncedent u d-dritt ta tgawdija tal-enfitewta jigi estint;

“Il-fidi tac-cens ghandu l-effett li jikkonsolida d-drittijiet tal-enfitewta u tal-koncedent u b’tali mod id-dritt tal-utilista li kien limitat u kondizzjonat issa sar dritt shih ta’ proprjeta` assoluta. Mhux validu l-argument li l-enfitewta ghandu semplicement l-obbligu tal-hlas tac-cens, liema obbligu jista jevita billi jifdi c-cens. Ghal dawn ir-ragunijiet hemm minn jargumenta li l-enfitewta hu in effett il-proprjetarju tal-immobbli koncess lilu in enfitewsi. Fil-verita’, pero’, l-enfitewta ghandu, u jista jkollu permezz tal-att li jikkotitwixxi l-enfitewsi, obbligi u doveri ohra. In effett hu biss bil-fidi li l-enfitewta jittrasforma ruhu f’proprjetarju. Jekk l’enfitewta jigi ritenut proprjetarju l-fidi tac-cens ikun strument inutili;

“Id-dirett dominju jista jigi definit bhala kumpless ta’ drittijiet u azzjonijiet li jibqghu ghand il-koncedent bhal ma huma d-dritt li jircievi l-kanone, id-dritt ghal-lawdemju, jekk ikun il-kas, id-dritt ta’ azzjoni ghar-rexxissjoni tal-enfiteusi f’kaz li l-utilista jonqos minn xi obbligu jew obbligi u drittijiet ohra. Id-diminju utile hu l-kumpless ta’ drittijiet u azzjonijiet li huma derivanti mill-istess koncessjoni enfitewta kif koncessi lill-utilista mill-padrun dirett. Dawn huma l-godiment tal-immobbli, l-frott li jghati l-immobbli u drittijiet u azzjonijiet ohra;

“Ghalhekk il-konvenut Geraldu Galea akkwista l-proprjeta` assoluta tal-art in kwestjoni matul iz-zwieg u konsegwentement l-istess art ghandha, necessarjament u skond il-ligi tigi ritenuta, bhala formanti parti tal-komunjoni tal-akkwisti esistenti bejn il-konjugi Galea. Sabiex jinfeda c-cens trid tithallas somma ta’ flus u dak kollu li jigi akkwistat b’titolu oneruz fiz-zwieg japparjeni lill-komunjoni.

L-istess konvenut Galea iffirma l-konvenju wahdu ad insaputa ta’ martu l-attrici originali u kwindi, skond ic-citat artikolu 1326(1) tal-Kodici Civili, l-att tal-konvenju in kwestjoni ghandu jigi annullat. F’dan ir-rigward semmai l-konvenut Galea ghandu kreditu kontra l-komunjoni tal-akkwisti ghal-valur tal-‘utile dominium’ li kien tieghu parafernalment;

“Il-konvenut Chetcuti jsostni li fl-enfitewsi jezizti irdoppjament tad-dritt ta’ proprjeta` bejn id-direttarju u l-utilista. L-istess konvenut ghalhekk qed jargumenta li kemm id-direttarju kif ukoll l-utilista huma flimkien il-proprjetarji tal-fond. Hu minnu li l-utilista ghandu d-dritt li jgawdi u jiddisponi mill-immobbli koncess. Dan id-dritt, pero’, jista jigi b’xi mod limitat, in partikolari b’dawk il-kondizzjonijiet li jigu pattwiti mill-partijiet kontraenti, fl-att li kkostitwixxa l-enfitewsi. L-istess konvenut jissottometti li l-fatt tal-fidi tac-cens, anke jekk imhallas bi flus proprji jew dawk komunali, ma jgibx illi issa s-sehem parafernali ma baqax tieghu u sar tal-komunjoni. Hu jargumenta ukoll li jekk ic-cens perpetwu qatt ma kien konferit fil-komunjoni ma setax f’daqqa wahda jsir parti tal-komunjoni;

“In effett il-kuncett ta’ ‘irdoppjament’ li jaccenna ghalih ilkonvenut Chetcuti ma jisib l-ebda riskontru la fil-ligi u lanqas fil-hsieb tal-awturi. Kif gia gie stabbilit l-utile dominju mhux titolu ta’ proprjeta` izda hu semplicement kumpless ta’ drittijiet ghar-rigward tal-immobbli u cioe’ hu biss “jus in re aliena”. Inoltre kif gia gie rilevat hu ovvju li skond il-ligi l-ghalqa in kwestjoni ghandha tigi kkonsidrata bhala formanti parti tal-komunjoni tal-akkwisti;

“Fid-dawl ta’ dak kollu li gie premess il-konvenju in kwestjoni ghandu jigi konsidrat li hu null u konsegwentement it-talbiet attrici ghanhom jigu akkolti. Filwaqt li timmerita li tigi michuda l-eccezzjoni tal-konvenut Chetcuti rigwardanti is-sottomissjoni li l-ghalqa ma tifformax parti mill-komunjoni tal-akkwisti gia’ esistenti bejn il-konjugi Galea. Il-Qorti mhux ser tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenut Chetcuti u dan in vista tal-imsemmi verbal tas-seduta tal-1 ta’ Marzu 2001;”

Ghar-ragunijiet imsemmija l-ewwel Onorabbli Qorti laqghet it-talbiet attrici kif aktar ’il fuq inghad u in vista tan-natura innovattiva tal-kwestjoni u ta’ cirkostanzi ohra partikolari tal-kaz ordnat li l-ispejjez kollha jithallsu bin-nofs bejn l-attrici u l-konvenut Chetcuti.

L-appell tal-konvenut Sandro Chetcuti.

L-appellant hassu aggravat bis-sentenza surriferita tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civil tat-3 ta’ Ottubru, 2008 u interpona dan l-appell minnha permezz ta’ rikors datat l-21 ta’ Ottubru 2008 fejn talab li s-sentenza appellata tat-3 ta’ Ottubru 2008 tigi minn din il-Qorti revokata, imhassra u annullata u wara li din il-Qorti tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut appellant Sandro Chetcuti tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess attrici ossia uliedha li dahlu fil-kawza minflokha llum appellati.

L-aggravji tal-appellant

In succint l-aggravju essenzjali tal-appellant, bid-diversi permutazzjonijiet u riflessi konkomitanti, jikkonsisti filli huwa jilmenta mill-fatt li l-ewwel Qorti erroneament waslet ghall-konkluzjoni li bil-fidi matul iz-zwieg bejn l-attrici originali Angiolina Galea u l-konvenut l-iehor originali Gerald Galea tac-cens perpetwu immobbli fuq il-fond mertu ta’ din il-kawza, u li kien wiret qabel iz-zwieg, il-propjeta` assoluta tal-istess fond saret tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti bejniethom bil-konsegwenza li skont l-ewwel Onorabbli Qorti meta sar il-konvenju fuq l-imsemmi fond datat il-25 ta’ Settembru 1997 fil-kors tal-istess zwieg dak il-konvenju kien jehtieg li jsir bil-partecipazzjoni wkoll ta’ Angiolina Galea mart Gerald u fin-nuqqas dak il-konvenju skont l-ewwel Onorabbli Qorti kien null.

Min-naha tieghu l-appellant isostni li in vista tal-fatt li l-utile dominju tal-fond in kwistjoni kien gia` vestit fil-konvenut Gerald Galea qabel iz-zwieg u ghalhekk meta zzewweg kien parti mill-assi parafernali tieghu meta sar il-konsolidament tal-utile dominju mad-dirett dominju bil-fidi

tac-cens wara z-zwieg l-istess fond xorta ma dahalx fil-komunjoni tal-akkwisti izda baqa parti mill-assi parafernali tal-istess konvenut Gerald Galea u dan in vista tal-“irdoppjament“ tad-dritt ta’ proprjeta` bejn id-direttarju u l-utilista kif ukoll in vista tal-fatt li dak il-konsolidament sar bis-sahha ta’ titolu pre-ezistenti z-zwieg u li kien parti mill-assi parafernali tal-istess Gerald Galea.

Ir-risposta tal-appellati

L-appellati wiegbu ghar-rikors tal-appell billi sostnew li s-sentenza appellata hija wahda gusta u timmerita konferma u li l-appell interpost ghandu jigi respint u michud bl-ispejjez kontra l-konvenut appellant filwaqt li jirribadixxu r-ragunament tal-ewwel Onorabbli Qorti fis-sentenza taghha.

Fatti tal-kawza

Il-fatti tal-kawza huma riportati tajjeb u fid-dettal fis-sentenza tal-ewwel Onorabbli Qorti hu huma wkoll riprodotti aktar ’il fuq f’din is-sentenza u ghalhekk a skans ta’ ripetizzjoni f’dan l-istadju issir ampja riferenza ghalihom.

Qieghed jigi wkoll rilevat li dan l-appell gie trattat flimkien mal-appell numru 2059/1999/1 fl-ismijiet “Sandro Chetcuti vs Gerald Galea” pendenti wkoll quddiem din il-Qorti kif komposta u ghalhekk qed issir ukoll riferenza ghall-atti ta’ dak l-appell

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti

Ghal kull buon fini din il-Qorti tixtieq tippuntwalizza li fil-kors tal-proceduri quddiem l-ewwel Onorabbli Qorti il-vertenza bejn il-partijiet giet konsiderevolment ridimensjonata u simplifikata. Dan qieghed jinghad ghaliex fl-ewwel istanza l-konvenut appellant kien eccepixxa lista pjuttost twila ta’ eccezzjonijiet li gew riprodotti aktar ’il fuq f’din is-sentenza sabiex jigi spjegat l-*iter* ta’ dawn il-proceduri izda, kif irrilevat ukoll l-ewwel

Onorabbli Qorti, fl-1 ta’ Marzu 2001 gie registrat quddiem l-ewwel Qorti l-verbal segwenti:

“Meta ssejhet il-kawza dehret l-attrici Annunziata Sciberras u Dr. Chris Cilia ghall-atturi.

“Deher ukoll il-konvenut Chetcuti assistit minn Dr. Pierre Lofaro.

“Il-partijiet jaqblu illi l-ghalqa in kwistjoni kienet tappartjeni lill-konvenut Geraldu Galea bhala propjeta` parafernali tieghu u kellu l-utile dominju perpetwu u matul iz-zwieg l-istess Geraldu Galea feda c-cens u b’hekk it-titolu sar ta’ propjetarju assolut.

“Il-partijiet jaqblu li l-kwistjoni f’din il-kawza issa hija biss dan il-punt u cioe’ jekk wara l-fidi tac-cens l-ghalqa in kwistjoni baqghetx proprjeta` parafernali tal-konvenut Galea jew saritx tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti.

“Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni dwar din il-kwistjoni ghat-3 ta’ Lulju 2001 bil-fakolta` li l-atturi jipprezentaw nota t’osservazzjonijet sat-30 t’April 2001 bil-visto tal-kontroparti li jkollha sat-28 ta’ Gunju 2001 ghall-eventwali risposta.”

Ghalhekk l-unika vertenza li baqa’ x’tigi risolta hija dwar il-punt jekk il-fond *de quo* wara l-fidi tac-cens dahalx fil-komunjoni tal-akkwisti bejn il-konjugi Galea jew jekk dan baqax parti mill-assi parafernali ta’ Gerald Galea. Jekk il-fond in kwistjoni, kif qieghed jigi ritenut mill-atturi apellati odjerni, kien dahal fil-komunjoni tal-akkwisti bejn il-konjugi Galea allura l-konvenju tal-25 ta’ Settembru 1997 li permezz tieghu l-konvenut Gerald Galea wieghed u obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lill-konvenut appellant Sandro Chetcuti accettanti l-ghalqa in kwistjoni kien jehtieg ukoll il-partecipazzjoni ta’ Angiolina Galea mart l-imsemmi Gerald u fin-nuqqas ikollu jigi dikjarat null il-konvenju imsemmi kif mitlub mill-atturi appellati. Jekk bil-fidi tac-cens il-fond in kwistjoni ma dahalx fil-komunjoni tal-akkwisti bejn il-konjugi Galea izda baqa’ proprjeta` parafernali ta’ Gerald Galea allura meta sar il-konvenju

imsemmi ma kienx mehtieg l-intervent ta' Angiolina Galea mart l-istess Gerald Galea u ghaldaqstant ikollha tigi sostnuta l-validita` tal-istess konvenju bil-konsegwenza li l-eccezzjoni relattiva tal-konvenut appellant Sandro Chetcuti tkun timmerita tigi akkolta u t-talbiet tal-atturi appellati jkunu jimmeritaw li jigu michuda.

In sostenn tat-tezi taghhom li l-fond in kwistjoni kien u baqa' proprjeta` parafernali ta' Gerald Galea l-appellant jaccenna ghal dak li jsejjah "l-irdoppjament tad-dritt ta' proprjeta` bejn id-direttarju u l-utilista". L-unika awtorita` li l-appellant jiccita b'appogg ghal dan il-kuncett huwa dak li jinghad fis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili tas-7 ta' April 1964 fl-ismijiet **Romeo Giulia Fenech Pace et. v. Francis Sciberras** konfermata mill-Qorti tal-Appell bis-sentenza taghha tad-29 ta' Jannar 1965 (Vol. XLIX.i.148) u li hemm, skont l-appellant, inghad "l-istorja tal-legislazzjoni turi li l-kodifikazzjonijiet ispirati ghar-rivoluzzjoni franciza jikkonsidraw l-enfitewsi, <u>bl-irdoppjament intralcjanti tal-proprjeta` bejn id-direttarju u utilist…"</u> (emfasi tal-appellant). Apparti l-fatt li l-kelma uzata mill-Prim Awla tal-Qorti Civili f'dik is-sentenza taghha hija "bl-<u>isdoppjament</u>' u mhux "bl-<u>irdoppjament</u>", li ma humiex l-istess haga, il-Prim Awla f'dik is-sentenza ma taghti ebda spjegazzjoni ta' x'riedet tifhem b'dik l-espressjoni u ghalhekk ftit li xejn jista' jigi inferit minn dik l-espressjoni li uzat il-Qorti f'dik is-sentenza. Wiehed jista' jiddezumi li dak li kienet qeghda tirreferi ghalih il-Qorti huwa l-ispartizzjoni tad-drittijiet ta' proprjeta` bejn id-direttarju u l-utilista li tavvera ruhha bil-koncessjoni enfitewtika. Dan izda ma hux illuminanti wisq sabiex tigi rizolta l-vertenza f'din il-kawza ghaliex f'dan il-kaz minkejja l'hekk imsejjah "sdoppjament" tal-proprjeta` bejn id-dirett dominju u l-utili dominju permezz tal-koncessjoni enfitewetika li saret qabel iz-zwieg il-konsolidazzjoni ta' dawn id-drittijiet fid-dritt ta' proprjeta` assoluta avvera ruhu wara z-zwieg u ghalhekk xorta tibqa' l-kwistjoni legali jekk din il-proprjeta`, <u>issa</u> assoluta, tidholx fil-komunjoni tal-akkwisti jew le. Dan ghaliex ma hemmx dubbju li bid-dritt ta' proprjeta` assoluta akkwistat wara z-zwieg ix-xorta' ta' dritt ta' proprjeta` li kellu qabel ic-censwalist gie akkrexxut

b'mod li wara z-zwieg ic-censwalist gie li ghandu aktar milli kellu qabel iz-zwieg.

Din il-Qorti tara li huma aktar sinjifikanti f'dan ir-rigward dak li gie deciz diversi drabi f'diversi sentenzi tal-Qrati taghna fir-rigward tal-istitut tal-irkupru[1] (u li ghalihom ghamel ukoll riferenza l-appellant, li mhux dejjem iccithom b'mod preciz) fis-sens li meta fond aljenat qabel iz-zwieg ikun soggett ghad-dritt ta' rkupru u jigi rkuprat wara z-zwieg in forza ta' titolu vigenti qabel iz-zwieg dak il-fond xorta wahda ma jidholx fil-komunjoni tal-akkwisti.

Fis-sentenza taghha tal-25 ta' April 1938 fil-kawza fl-ismijiet **Elvira Ciantar Vincenti vs. Maria Giovanna Liberto et.**, il-Qorti tal-Appell, accennat ghar-rassenja tas-sentenzi li kienet ghamlet il-Qorti ta' prim istanza, u stqarret li
"Din il-Qorti taqbel mar-ragunament ta' l-ewwel Qorti u taghmlu taghha fejn gie ritenut illi meta mara mizzewga tirkupra post b'titolu kompetenti lilha, il-fond, hekk irkuprat, isir proprjeta` parafernali tal-mara u ma jaqax fil-komunjoni ta' l-akkwisti. L-ewwel Qorti sewwa irriteniet illi din it-teorija oltre li hija kanonizzata minn gurisprudenza antika f'Malta ghandha fondament guridiku ghaliex it-titolu jkun kollu partikolari tal-mara, u l-komunjoni ma jkollhiex hlief kreditu ghall-flus li tkun harget minhabba dak l-irkupru."

Dwar din il-gurisprudenza l-appellati, filwaqt li kienu pjuttost ezawrenti u komprensivi fis-sottommissjonijiet l-ohra kollha taghhom, illimitaw ruhhom filli josservaw li l-ligi ma tigix applikata per analogija u li l-istitut tal-enfitewsi huwa differenti minn dak tal-irkupru. Ma hemmx dubbju li hemm differenza bejn iz-zewg istituti izda l-appellati ma jelaboraw xejn dwar liema aspett divers tal-istitut ta' enfitewsi jeskludi l-applikabilita' ghalih tar-ragunament di fondo tal-ewwel Qorti fir-rigward tal-istitut tal-irkupru in

[1] Ara: Prim Awla **Giuseppe Xuereb Montebello v. Felice Filippini pro et noe** 2.2.1867, Vol IV p.28; Prim Awla Lorenzo Lanzon et. vs Dr. Francesco Saverio Vassallo noe. et. 13.11.1893, Vol XIII. p. 621; Prim Awla **Michele Mizzi et v. Giuseppe Pullicino et.** 28.11.1936, Vol. XXIX.ii.1173; Appell **Elvira Ciantar Vincenti v. Maria Giovanna Liberto et.** 25.04.1938, Vol. XXX.i.116

konnessjoni mal-kwistjoni jekk il-fond jidholx fil-komunjoni tal-akkwisti o meno. Din il-Qorti, wara li rriflettiet fit-tul dwar din il-materja, ma ssib ebda tali aspett fl-istitut tal-enfitewsi li jeskludih mill-applikabilita` tar-ragunament u konkluzjoni raggiunta fil-gurisprudenza msemmija u ma ssibx ragunijiet validi sabiex ma ssegwix l-istess ragunament.  Din il-Qorti hi tal-fehma li r-ragunament tal-Qrati ghar-rigward tal-irkupru huwa ugwalment validu ghar-rigward ta' fidi ta' cens fejn l-utilista gia` kellu vestit fih sa minn qabel iz-zwieg drittijiet estensivi u sostanzjali ta' natura proprjetarja fuq il-fond suggett ghac-cens mentri fil-kaz tal-irkupru ir-retrattand li jirkupra wara z-zwieg ma kellu, qabel iz-zwieg, ebda tali dritt fuq il-proprjeta` irkuprata hlief id-dritt li jezercita l-irkupru. Fejn persuna tkun akkwistat l-utili dominju ta' fond permezz ta' koncessjoni enfitewtika qabel iz-zwieg, meta l-utilista wara z-zwieg jifdi c-cens u b'hekk tavvera ruhha l-konsolidazzjoni tal-utili dominju mad-dirett dominju b'mod li l-utilista jsir il-proprjetarju assolut, dak it-titolu gdid akkwistat wara z-zwieg gie hekk akkwistat in forza tat-titolu ta' utili dominju li kien vestit fih qabel iz-zwieg. Ghalhekk din il-Qorti hi tal-fehma li l-fond parafernali li kien ghand il-konjugi qabel iz-zwieg jibqa' parafernali ta' dak il-konjugi ghalkemm wara z-zwieg issir il-konsolidazzjoni tad-dirett dominju mal-utili dominju li kellu qabel iz-zwieg. Id-dritt ta' fidi tac-cens kien personali ghall- u gia` vestit fil-konjugi qabel iz-zwieg u baqa' personali ta' dak il-konjugi anki wara z-zwieg u ghalhekk il-proprjeta` assoluta li dderivat lill-konjugi b'effett tal-ezercizzju wara z-zwieg ta' dak id-dritt ta' fidi tac-cens baqa' wkoll partikolari ta' dak il-konjugi u ma jidholx fil-komunjoni tal-akkwisti u baqa' ta' natura parafernali.

Minn din il-konkluzjoni tal-Qorti titnissel il-konsegwenza li, peress li l-fond in kwistjoni kien proprjeta` parafernali ta' Geraldu Galea ma kien hemm ebda htiega li martu tidher fuq il-konvenju li sar ghall-bejgh tal-istess fond u ghalhekk l-istess konvenju ffirmat minn Geraldu Galea minghajr l-intervent ta' martu kien wiehed validu u effettiv fil-ligi.

Decide

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa' l-appell interpost mill-konvenut Sandro Chetcuti billi tirrevoka s-sentenza appellata u filwaqt li tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut appellant li l-art *de quo* ma tappartjenix lill-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn l-attrici u zewgha l-konveut Gerald Galea tichad it-talbiet tal-atturi appellati bl-ispejjez taz-zewg istanzi, in vista tan-novita` tal-kwistjoni involuta, jithallsu bin-nofs bejn il-konvenut appellant Chetcuti u l-appellati.

< Sentenza Finali >

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