MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tal-5 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 114/2007

Joseph u Orietta konjuġi Gatt

vs

Rev. Dun Ġużepp Cauchi bħala Segretarju Amministrattiv tal-Kurja Veskovali ta' Għawdex u in rappreżentanza tal-istess Kurja

Illum il-Ġimgħa, 5 ta' Ottubru 2012

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-atturi, wara li ppremettew illi:

Illi b'kuntratt tas-16 ta' Novembru 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Ino Mario Grech hawn anness u mmarkat bħala dokument 'A', l-atturi akkwistaw b'titolu ta' emfitewsi

temporanja għal sbatax il-sena mingħand il-konvenut it-terran konsistenti f'żewġt ikmamar immarkat bin-numru 21, Triq Għar Qawqla llum Pjazza San Pawl, Marsalforn fil-limiti tax-Xagħra, Għawdex liema perjodu ta' sbatax il-sena kellu jibda jiddekorri mis-16 ta' Novembru 1990 u dan taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati;

Illi fost dawk il-kundizzjonijiet ossija klawżola (VI) tal-istess kuntratt, il-partijet obbligaw ruħhom li mal-iskadenza tal-perjodu fuq imsemmi huma għandhom jagħmlu ħilithom biex iġeddu din l-emfitewsi temporanja għall-perjodu ieħor ta' sbatax il-sena u dan taħt kundizzjonijiet li għandhom jiġu negozjati f'dak iż-żmien;

Illi b'ittra uffiċċjali tal-31 ta' Awwissu 2007 hawn annessa u mmarkata bħala dokument 'B', l-atturi infurmaw lill-konvenut illi l-konċessjoni emfitewtika temporanja tiskadi fis- 16 ta' Novembru 2007 u talbuhom biex jersqu għall-iffirmar ta' konċessjoni emfitewtika temporanja ġdida imma minkejja dan, il-konvenut irrifjuta li jagħmel dan u b'ittra uffiċċjali oħra minnu ppreżentata fl- 10 ta' Settembru 2007 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dokument 'C' infurmahom bil-ħsieb tiegħu;

Illi r-rifjut tal-konvenut biex jersaq u jiftiehem fuq konċessjoni emfitewtika temporanja ġdida hija abbusiva u ilegali stante illi hija ġiet pattwita ai termini tal-istess kuntratt tas-16 ta' Novembru 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Ino Mario Grech u wkoll skond digriet tal-Kurja Veskovili ta' Għawdex tas-27 ta' Ġunju 1990 li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dokument 'D';

Illi b'digriet tal-Kurja Veskovili ta' Għawdex tas-27 ta' Ġunju 1990 l-Isqof Emeritus Mons. Nikol Cauchi kien aċċetta li dan il-fond in kwistjoni għandu jiġi mogħti b'emfitewsi temporanja għal sbatax il-sena lill-atturi u għandu jiġi jibqa' jiġi mġedded minn sbatax il-sena għal sbatax il-sena u dan sakemm il-mittenti huwa sajjied u jibqa' juza l-fond għas-sajd.

Illi l-attur Joseph Gatt huwa sajjied ‘full time’ u jaqla’ l-għixien tiegħu u tal-familja mis-sajd u juza l-fond in kwistjoni għas-sajd bħala r-residenza ordinarja tiegħu peress li jgħaddi aktar minn sitt xhur fis-sena fil-fond ta’ Marsalforn fejn huwa għandu l-luzzu tiegħu kif ukoll l-inġenji u l-attrezzi kollha li għandhom x’jaqsmu mal-baħar;

Illi skond il-liġi ossija Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta huma wkoll għandhom id-dritt li jikkonverti fit-terminazzjoni ta’ din il-konċessjoni emfitewtika temporanja l-fond 21, ‘Dar il-Maina’, Pjazza San Pawl ġia Triq ix-Xagħra, Marsalforn, Għawdex b’żieda fil-kera skond ir-rata ta’ inflazzjoni pero’ qatt iktar mid-doppju liema kera għandha tkun ta’ Lm26.21;

Illi b’ittra tas-16 ta’ April 2007 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dokument ‘E’, mibgħuta mill-Kurja Veskovili ta’ Għawdex, il-konvenut ma kellux il-ħsieb li jerġa’ jikkonċedi xi drittijiet fuq dan il-fond għax jippretendi li għandu jintuża għal skopijiet pastorali pero’ kkunsidrat fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ li l-Kurja tikkonċedilhom kirja tal-fond għal perjodu ta’ tlett snin versu l-kera ta’ Lm365 fis-sena;

Illi dan huwa diametrikament oppost għal dak stipulat fil-kuntratt tas-16 ta’ Novmebru 1990 fl-att tan-Nutar Dottor Ino Mario Grech u d-digriet imsemmi tal-Kurja Veskovili ta; Għawdex stante li l-Kurja Veskovili hija obbligat biex tidħol f’kuntratt ta’ emfitewsi temporanja għal perjodu ta’ sbatax il-sena oħra iġedded minn sbatax il-sena għal sbatax il-sena versu ċ-ċens annwu u temporanju ta’ Lm26.21 u’jew taħt titolu ta’ kera ġaladarba l-fond in kwistjoni hija r-residenza ordinarja ta’ l-konjuġi Gatt u l-imsemmi Joseph huwa sajjied u juża l-fond għas-sajd.

Talbu lill-konvenut nomine jgħid għaliex m’għandiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-atturi huma l-utilisti tad-dominju temporanju għal perjodu ta’ sbatax il-sena dekorribbli mis-16 ta’ Novembru 1990 u li jiskadi fil-15 ta’ Novembru 2007 ta’ l-fond 21, ‘Dar il-Maina’, Pjazza San

Pawl ġja Triq ix-Xagħra, Marsalforn, Għawdex u dan skond kuntratt tas-16 ta’ Novembru 1990 fl-atti tan-Nutar Ino Mario Grech;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-atturi ai termini tal-kuntratt tas-16 ta’ Novembru 1990 fl-atti tan-Nutar Ino Mario Grech partikolarment klawżola (VI) tal-istess kuntratt u ai termini tad-digriet tal-Kurja Veskovili ta’ Għawdex tas-27 ta’ Ġunju 1990 għandhom dritt iġeddu l-emfitewsi temporanja ta’ l-fond 21, ‘Dar il-Maina’, Pjazza San Pawl ġja Triq ix-Xagħra, Marsalforn, Għawdex għal perjodu prorogabbli minn sbatax il-sena għal sbatax il-sena dekorribbli mis-16 ta’ Novembru 2007 u dan versu ċ-ċens annu u temporanju ta’ Lm26.21 u/jew somma oħra verjuri kif stabbilita minn idn il-Qorti u dan taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha kif stipulati fil-kuntratt tas-16 ta’ Novembru 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Ino Mario Grech;

3. Tikkundanna lill-konvenut biex fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn din il-Qorti jersaq għal pubblikazzjoni ta’ kuntratt ta’ emfitewsi temporanja għal sbatax il-sena tal-fond 21, ‘Dar il-Maina’, Pjazza San Pawl ġja Triq ix-Xagħra, Marsalforn, Għawdex dekorribbli mis-16 ta’ Novembru 2007 u dan taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijet kollha kif stipulati fil-kuntratt tas-16 ta’ Novembru 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Ino Mario Grech;

4. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv ta’ konċessjoni emfitewtika temporanja tal-fond 21, ‘Dar il-Maina’, Pjazza San Pawl ġja Triq ix-Xagħra, Marsalforn, Għawdex f’data, ħin u lok kif stabbilit minn din il-Qorti;

5. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċja fuq l-att ta’ konċessjoni emfitewtika temporanja tal-fond 21, ‘Dar il-Maina’, Pjazza San Pawl ġja Triq ix-Xagħra, Marsalforn, Għawdex;

6. Fin-nuqqas, u/jew alternattivament, tiddikjara u tiddeċiedi illi ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta l-atturi għandhom dritt fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja tas-16 ta’ Novembru 1990 fl-atti

tan-Nutar Ino Mario Grech jibqgħu jgħixu fil-fond 21, 'Dar il-Maina', Pjazza San Pawl ġja Triq ix-Xagħra, Marsalforn, Għawdex taħt titolu ta' kera awmentat skond ir-rata ta' inflazzjoni, liema kera għandha tkun ta' Lm26.21 u għandha tibqa' tiġi hekk awmentata kull ħmistax il-sena mis-16 ta' Novembru 2007 skond l-istess rata ta' inflazzjoni u dan stante illi l-fond imsemmi huwa residenza ordinarja tal-atturi li huma ċittadini Maltin ġaladarba l-attur huwa sajjied u juża l-fond għas-sajd bħala r-residenza tiegħu;

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra legali tas-27 ta' April 2007, 7 ta' Mejju 2007, l-ittra uffiċċjali tal-31 ta' Awwissu 2007 u bl-inġunzjoni tal-konvenut għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta ġuramentata tal-konvenut nomine li biha eċċepixxa illi:

1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi u dan għar-raġunijiet segwenti:

a. L-esponenti mhuwiex jikkontesta l-ewwel talba tal-atturi, b'dan illi l-emfitewsi illi l-atturi kienu jgawdu fuq il-fond de quo skadiet fis-16 ta' Novembru 2007, u b'dan ukoll illi din it-talba saret inutilment. Kwindi l-ispejjeż relatati ma' din it-talba għandhom fi kwalunkwe każ jiġu akkollatti lill-atturi;

b. It-tieni talba hija totalment infondata fid-dritt u fil-fatt għaliex qabel xejn il-klawsola (vi) tal-kuntratt oriġinali b'ebda mod ma tista' tiftiehem illi huwa obbligat u tenut illi necessarjament jikkonċedi l-istess fond in emfitewsi mill-ġdid lill-atturi; u fit-tieni lok għaliex, mingħajr preġudizzju għall-premess, ġialadarba il-partijeit naqsu illi jiftehmu fuq kondizzjonijiet aċċettabbli għalihom it-tnejn li taħthom kellha tiġġedded il-konċessjoni emfitewtika, kien jonqos l-*idem placidem consensus* necessarju sabiex jinħoloq il-vinkolu kuntrattwali;

c. Isegwi għalhekk illi lanqas it-tielet talba ma tista' tiġi milqugħa;

d. Kif lanqas ir-raba u l-ħames talba ma jistgħu jipu milqugħa;

e. Illi rigward is-sitt talba l-esponenti jissottometti illi ma jissussistux l-estremi voluti mil-liġi sabiex l-atturi jkollhom id-dritt jikkonvertu din l-emfitewsi f'kirja ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif sejjer jiġi dettaljament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

2. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt;

3. Illi b'riferenza għall-paragrafi enumerat tar-rikors promotur, l-esponenti jaqbel mal-kontenut tal-ewwel paragrafu tar-rikors ġuramentat tal-atturi;

4. Illi t-tieni paragrafu huwa korrett, imma l-konsegwenzi illi l-atturi jippruvaw jiġbdu mill-klawsola de quo fil-kuntratt tas-16 ta' Novembru 1990 huma għal kollox barra minn lokhom u żbaljati;

5. Illi t-tielet paragrafu huwa korrett: imma l-esponenti jissottometti illi huwa kien u għadu ġustifikat illi ma jersaqx għall-kuntratt ta' rinnova tal-emfitewsi temporanja tal-fond de quo għaliex qabel xejn il-klawsola (vi) tal-kuntratt oriġinali b'ebda mod ma tista' tiftiehem illi huwa obbligat u tenut illi neċessarjament jikkonċedi l-istess fond in emfitewsi mill-ġdid lill-atturi, u fit-tieni lok għaliex, mingħajr preġudizzju għall-premess, ġialadarba il-partijiet naqsu illi jiftehmu fuq kunidzzjonijiet aċċettabbli għalihom it-tnejn li taħthom kellha tiġġedded il-konċessjoni emfitewtika, kien jonqos l-*idem placidem consensus* neċessarju sabiex jinħoloq il-vinkolu kuntrattwali;

6. Illi għaldaqstant ir-raba paragrafu tar-rikors promotur huwa totalment skorrett;

7. Illi l-esponenti ma jaqbilx mal-ħames paragrafu tar-rikors promotur, għaliex ir-relazzjoni ġuridika bejn il-kontendenti ġiet iġġenerata biss u esklussivament mill-kontenut tal-kuntratt ta' emfitewsi temporanja tas-16 ta' Novembru 1990, u xejn aktar. Għalhekk id-digriet ta'

Mons. Isqof Cauchi tas-27 ta’ Ġunju 1990 ma jikkrea ebda drittijiet u obbligi bejn il-kontendenti;

8. Illi s-sitt paragrafu mhux korrett għas-sempliċi raġuni illi f’dan il-paragrafu l-atturi qegħdin jippruvaw ‘jinkwadraw iċ-ċirku’; billi l-fond de quo, li jikkonsisti biss f’żewġt ikmamar, ċertament mhux kbir biżżejjed sabiex fih l-attur Joseph Gatt iżomm il-luzzu, l-inġenji u l-attrezzi tas-sajd tiegħu u fl-istess waqt jgħix fih flimkien ma martu u żewġt uliedu;

9. Illi s-seba’ paragrafu jikkonsisti f’interpretazzjoni tad-disposizzjoni tal-liġi, u fuq parir tal-avukat tiegħu, l-esponenti jista’ jgħid illi l-interpretazzjoni mogħtija mill-atturi lill-Kap. 158 hija skorretta: l-atturi ma jużawx dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom u kwindi ma għandhomx id-dritt illi jikkonvertu l-emfitewsi temporanja illi huma kienu jgawdu fuq il-fond de quo f’kera;

10. Illi t-tmien paragrafu huwa korrett;

11. Illi d-disa’ paragrafu mhux korrett, għaliex, kif ġia spjegat fuq, minn imkien ma jirriżulta jew jitwieled xi obbligu fuq il-Kurja illi tikkonċedi il-fond in emfitewsi temporanja mill-ġdid.

Rat il-kontro-talba tal-konvenut nomine li permezz taghha, wara li ppremetta illi:

1. Illi l-konvenut nomine jrid jinqeda bir-rikors ġuramentat preżentat mill-attturi sabiex iressaq il-quddiem il-kontro-talba tieghu;

2. Illi wara s-16 ta’ Novembru 2007, l-atturi qegħdin jokkupaw il-fond ‘Dar il-Majna’, Pjazza San Pawl, qabel Triq ix-Xagħra, Marsalforn;

3. Illi minkejja t-talba da parti tal-esponenti sabiex l-atturi jiżgumbraw minn dan il-fond u jħalluh a libera disposizzjoni tal-konvenut nomine;

4. Illi per konsegwenza tar-rifjut tal-atturi illi jirrilaxxjaw il-fond de quo, l-esponenti qiegħed isofri danni konsistenti fl-inabilita' tiegħu illi jutilizza dan il-fond kif għandu d-dritt illi jagħmel qua propretarju tal-istess fond, u dan għaż-żmien kollu illi jiddekori bejn is-16 ta' Novembru 2007 u d-data ta' meta intom effettivament tiżgumbraw minn dan il-fond;

5. Illi l-konvenut nomine irid illi dawn id-danni jiġu likwidati billi jiġu dikjarati illi jikkonsistu f'dawk id-danni emerġenti u lukri ċessanti illi jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Talbu lill-atturi jgħidu għaliex m'għandiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi intom ma għandkom ebda dritt, reali jew personali, fuq il-fond 'Dar il-Majna', Pjazza San Pawl, qabel Triq ix-Xagħra, Marsalforn, u illi l-okkupazzjoni da parti tagħkom tal-istess fond wara s-16 ta' Novembru 2007 jiha okkupazzjoni illegali u bla ebda titolu validu fil-liġi;
2. Tikkundannakom sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi lilkom prefiss, tiżgumbraw minn dan il-fond u tħalluh a libera disposizzjoni, u bil-pusses vakanti, favur il-konvenut nomine;

3. Tiddikjarakom responsabbli, fil-konfront tal-konvenut nomine, għad-danni illi l-istess konvenut qiegġed isofri minħabba l-inabilita' tiegħu illi jutilizza dan il-fond liberament kif huwa ititolat illi jagħmel qua proprejtarju tal-istess, u dan għaż-żmien kollu illi jiddekorri bejn is-16 ta' Novembru 2007 u d-data ta' meta intom effettivament tiżgumbraw minn dan il-fond;

4. Tillikwida dawn id-danni billi tiddijara illi jikkonsistu f'dawn id-danni emerġenti u lukri ċessanti illi jirrżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

5. Tikkundannakom tħallsu dawn id-danni kif hekk likwidati.

Bl-ispejjeż kollha kontra tagħkom u bl-inġunzjoni għas-subbizzjoni illi għaliha minn issa intom inġunti.

Rat ir-risposta ġuramentata ta’ l-atturi għal din il-kontro-talba, fejn eċċepew illi:

1. Illi d-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-atturi rikonvenzjonati ai termini tal-kuntratt tas-16 ta’ Novembru 1990, fl-atti tan-Nutar Dr. Ino Mario Grech, Dokument ‘A’ fil-proċess, għandhom dritt li ma’ l-iskadenza tal-perijodu tal-konċessjoni enfitewtika temporanja tal-fond 21, Triq Għar Qawqla, illum Pjazza San Pawl, Marsalforn, iġeddu din l-enfitewsi temporanja għal perijodu ieħor ta’ 17-il sena u dan taħt kundizzjonijiet li kellhom jiġu negozjati fit-terminazzjoni ta’ l-istess konċessjoni enfitewtika ossia fis-16 ta’ Novembru 2007, u dan ai termini ta’ klawsola VI ta’ l-istess kuntratt;

2. Illi l-atturi rikonvenzjonati eżerċitaw dan id-dritt lilhom konċess bil-preżentata tal-preżenti ċitazzjoni u dan qabel l-egħluq ta’ l-imsemmija konċessjoni enfitewtika temporanja sia bil-preżentata ta’ ittra uffiċċjali tal-31 ta’ Awwissu 2007, Dokument ‘B’ fil-proċess fejn l-atturi rikonvenzjonati nfurmaw lill-konvenut rikonvenzjonat illi l-konċessjoni enfitewtika temporanja tal-fond imsemmi tiskadi fis-16 ta’ Novembru 2007, u talbuhom biex jersqu għall-iffirmar ta’ konċessjni enfitewtika ġdida imma minkejja dan, irrifjutaw illi jagħmlu hekk b’mod abbusiv u llegali stante illi dan kollu ġie patwit ai termini ta’ ‘l fuq imsemmi kuntratt;

3. Illi b’digriet tal-Kurja Veskovili ta’ Għawdex tas-27 ta’ Ġunju 1990, l-Isqof Emeritus Monsinjur Nikol Cauchi aċċetta li dan il-fond in kwistjoni għandu jiġi mogħti b’enfitewsi temporanja għal 17-il sena lill-atturi rikonvenzjonati u għandu jipi hekk imġedded minn 17-il sena għal 17-il sena u dan sakemm il-konvenut rikonvenzjonat jibqa’ sajjied u jibqa’ juża l-fond għas-sajd u dan skond Dokument ‘D’ fil-proċess;

4. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, ġia la darba l-fond huwa residenza ordinarja ta’ l-atturi rikonvenzjonati,

huma għandhom id-dritt iġeddu l-istess konċessjoni taħt titolu ta’ kera ta tenur ta’ l-Att XXIII ta’ l-1979;

5. Illi ġia la darba huma eżerċitaw id-drittijiet legali tagħhom skond il-Liġi u l-konvenuti rikonvenzjonati aġixxew in buona fed kontrarjament għal aġir tal-konvenuti rikonvenzjonati li ma mxewx bl-istess mod a tenur ta’ l-Artiklu 993 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta, l-atturi rikonvenzjonati ma jistgħu qatt jiġu misjuba respnsabbli għad-danni;

6. Illi kif ġie deċiż minn dawn il-Qrati fil-kawża deċiża mill-Qorti ta’ l-Appell fl-ismijiet Michael Pace vs Richard Micallef pro et noe deċiża fil-15 ta’ Diċembru 2004 f fil-kawża deċiża fil-Prim’awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta’ Ġunju 2005, fl-ismijiet Ferreri Ltd. vs DZ Company Ltd. et fil-kunċett tal-*buona fede* jidħol ukoll ċertu element ta’ ekwita, kif ukoll ta’ sens prattiku u morali li jiġi vjolat mhux biss meta kkonfrontat b’aġir speċifiku u doluż biex jagħmel il-ħsara iżda wkoll b’komportament li jkun għal kollox sproporzjonat u li ma jkunx aċċettabli skond in-nomri stabbiliti tas-soċjeta’ u tal-loġika ġuridika u għalhekk ġia la darba l-Kurja Veskovili ta Għawdex, bid-Digret tagħha tas-27 ta’ Ġunju 1990, aċċettat li din il-konċessjoni enfitewtika għandha tibqa’ tiġi mġedda minn 17-il sena għal 17-il sena, kif del resto ġie patwit bil-kuntratt tas-16 ta’ Novembur 1990, fl-atti tan-Nutar Dr. Ino Mario Grech, ma tista’ qatt tippretendi li qed taġixxi in buona fede ma’ l-atturi rikonvenzjonati imma qed taġixxi in mala fede mhux skond in-normi stabbiliti tas-soċjeta’ u tal-loġika ġuridika u għalhekk hija l-istess Kurja Veskovili li għandha tkun responsabbli għad-danni in konfront ta’ l-atturi rikonvenzjonati u mhux l-istess atturi rikonvenzjonati li għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju għat-talba, għall-likwidazzjoni tad-danni hawn mitluba.

7. Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat is-sentenza preliminari tagħha tat-8 ta’ Ottubu 2009.

Rat il-verbal tal-legali tal-kontendenti tas-27 ta' Jannar 2012 fejn talbu sentenza dwar l-ewwel żewġ talbiet ta' l-atturi.

Rat il-verbal tagħha ta' l-20 ta' April 2012 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza *in parte*.

Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti dwar dawn it-talbiet.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti, l-affidavits u dokumenti oħra esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jitolbu li l-konċessjoni enfitewtika għal sbatax il-sena mogħtija lilhom fuq il-fond indikat fir-Rikors ġuramentat permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Novembu 1990 tiġi mġedda għal perijodi oħra ta' sbatax il-sena kull wieħed b'effett mis-sittax ta' Novembru 2007, bir-rata ta' ċens indikata fl-istess Rikors jew dik li tiġi stabilita mill-Qorti, u taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra indikati fil-kuntratt tas-16 ta' Novembru 1990. Fin-nuqqas, jew alternattivament, talbu li din il-konċessjoni tiġi konvertita f'kera a tenur tal-Kap.158.

Din is-sentenza *in parte* tirrigwarda biss l-ewwel żewġ talbiet magħmula fir-Rikors ġuramentat, u ċioe' biex:

1. jiġi dikjarat illi l-atturi huma l-utilisti tad-dominju temporanju għal perijodu ta' sbatax il-sena dekorribbli mis-16 ta' Novembru 1990 u li jiskadi fil-15 ta' Novembru 2007 tal-fond 21 "Dar il-Maina", Pjazza San Pawl, qabel Triq ix-Xagħra, Marsalforn, Għawdex, u dan skond kuntratt tas-16 ta' Novembru 1990 fl-atti tan-Nutar Ino Mario Grech; u

2. tiddikjara u tiddeċiedi li l-atturi ai termini ta' l-istess kuntratt, partikolarment klawsola (VI) ta' l-istess kuntratt u ai termini tad-digriet tal-Kurja Veskovili ta' Għawdex tas-17 ta' Ġunju 1990, għandhom dritt iġeddu l-enfitewsi temporanja tal-fond imsemmi għal perijodu

prorogabbli minn sbatax il-sena għal sbatax il-sena, dekoribbli mis-16 ta’ Novembru 2007 u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta’ Lm26.21 u/jew somma oħra verjuri kif stabilita minn din il-Qorti u dan taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha kif stipulati fil-kuntratt tas-16 ta’ Novembru 1990 fl-atti tan-Nutar Ino Mario Grech.

Il-fatti fil-qosor li taw lok għal din il-kawża kienu s-segwenti:

Il-fond in kwistjoni, proprjeta’ tad-Djoċesi ta’ Għawdex, oriġinarjament kien mikri lin-nannu ta’ l-attur li kien sajjied. Billi l-attur kien għamel żmien jaħdem miegħu, intlaħaq ftehim ma’ l-atturi li l-istess fond jingħata lilhom b’titolu ta’ enfitewsi temporanja għal sbatax il-sena, u nfatti sar il-kuntratt relattiv,[1] wara li nkisbet l-awtorizzazzjoni ta’ l-Isqof ta’ dak iż-żmien sabiex ikun jista’ jsir il-kuntratt.[2] Hekk kif wasal biex jagħlaq dan iċ-ċens, l-atturi avviċinaw lill-Kurja u talbu li din il-konċessjoni tiġi mġedda. B’itttra tas-16 ta’ April 2007 is-Segretarju Amministrattiv tal-Kurja wieġeb li l-Kurja kienet disposta biss li tikrilhom l-istess fond għal perijodu ta’ tliet snin.[3] Imbagħad l-atturi permezz ta’ ittra uffiċċjali ndirizzata lill-Isqof ta’ Ghawdex, talbu formalment li tiġi mġedda din il-konċessjoni enfitewtika għal perijodu ta’ sbatax il-sena oħra.[4] B’ittra responsiva, s-Segretarju Amministrattiv reġa’ wieġeb li l-Kurja ma kienitx bi ħsiebha taċċetta t-talba ta’ l-atturi, u talabhom jiżgumbraw mill-post mat-terminazzjoni tal-konċessjoni korrenti.[5] Din l-ittra ġiet imbagħad segwita bil-kawża presenti.

Dwar l-ewwel talba m’hemmx dubbju li meta ġiet intavolata din il-kawża l-konċessjoni enfitewtika msemmija fir-Rikors ġuramentat kienet għadha fis-seħħ. Skond il-kuntratt imsemmi tas-16 ta’ Novembru 1990, din kienet ser tiskadi fil-15 ta’ Novembru 2007, u l-kawża ġiet ippresentata fit-12 ta’ Ottubru 2007 meta allura kien baqa’

---

[1] Ara kopja tal-kuntratt in atti Nutar Dr. Ino Mario Grech tas-16 ta’ Novembrbu 1990, esebit bhala Dok.NC a fol. 69 -71 tal-process
[2] Ara Dok.A anness mar-Rikors Guramentat a fol.12
[3] Dok.E afol.13 tal-process
[4] Dok.B a fol. 9 – 10
[5] Dok.C a fol. 11

madwar xahar u nofs biex tiskadi. Naturalment illum il-ġurnata laħqu għaddew ħames snin minn meta saret din il-kawża, u għalhekk fil-present l-atturi ma jistgħux jiġu kkunsidrati iżjed bħala l-utilisti tal-fond in kwistjoni, sakemm ma tintlaqax it-tieni talba u din il-konċessjoni tiġi mġedda.

L-atturi qegħidn jibbażaw it-tieni talba tagħhom fuq dak li ġie stipulat fis-sitt artikolu tal-kuntratt tas-16 ta' Novembru 1990, fis-sens illi:

"…*il-partijiet jobbligaw ruħhom li mal-iskadenza tal-perijodu fuq imsemmi huma għandhom jagħmlu ħilithom biex iġeddu din l-enfitewsi temporanja għal perijodu ieħor ta' sbatax (17) il-sena u dan taħt kondizzjonijiet li għandhom jiġu negozjati f'dak iż-żmien*."[6]

Jagħtu ħafna importanza wkoll lid-Dikjarazzjoni ta' l-allura Kanċillier tal-Kurja ta' Għawdex dwar l-awtorizzazzjoni ta' l-Isqof tad-Djoċesi lis-Segretarju Amministrattiv ta' dak iż-żmien biex "*jidher fuq att ta' konvenju li biħ jintrabat li d-dar 21 Għar Qawqla, Marsalforn, Għawdex, li qabel kienet mogħtija b'kera ta' Lm5 fis-sena lill-mejjet Joseph Gatt, tiġi mogħtija b'ċens temporanju revedibbli kull 17 il-sena lil Joe Gatt*…". [7]

L-atturi jikkontendu illi l-klawsola hawn indikata fil-kuntratt ta' ċens relattiv, abbinata ma' dak li hemm imniżżel fid-dikjarazzjoni tal-Kanċellier tal-Kurja tas-27 ta' Ġunju 1990, tintitolhom jinsistu għat-tiġdid ta' dan iċ-ċens għal perijodi oħra ta' sbatax (17) il-sena kull darba.

Huwa minnu li d-Dikjarazzjoni tal-Kanċellier tidher illi hija fis-sens pretiż mill-atturi. Pero' għal xi raġuni jew oħra li baqgħet ma ġietx spjegata, dan il-ħsieb ma ġiex eventwalment rifless fil-kuntratt ta' ċens relattiv. Lanqas ma hu magħruf jekk klawsola simili kienitx ġiet inserita fil-konvenju (jekk qatt sar) dwar l-istess konċessjoni

[6] Ara para.VI tal-kuntratt a fol. 70
[7] Ara Dikjarazzjoni Dok.A a fol.12

enfitewtika, li għalieh kienet proprjament intenzjonata din id-Dikjarazzjoni.

Fil-fehma ta' l-atturi l-artikolu VI tal-kuntratt relattiv hawn iċċitat, għandu jiġi nterpretat fid-dawl ta' dak li kien ġie dikjarat mill-Kanċellier fid-Dikjarazzjoni, għax din kienet tirrifletti l-vera intenzjoni tal-partijiet. Kif fissret il-Qorti ta' l-Appell:

"*Meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruħhom ċar, jew posterjorment għall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bħala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx ġiet preveduta u li hemm bżonn tiġi maqtugħa, allura l-Qrati ikunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni; u dina għandha tiġi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu ħadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher ċar mill-kumpless tal-konvenzjonijiet… Imma meta l-espressjoni fil-konvenzjoni, skond is-sens lilhom attribwit l-użu fl-epoka tal-kuntratt, huwa ċar, ma hemmx lok għal ebda interpretazzjoni*." [8]

Imma jista' tassew jingħad illi fil-każ in eżami l-partijiet ma fissrux ruħhom sew fl-artikolu in kwistjoni? Dan l-artikolu jgħid b'mod mill-aktar ċar u inekwivoku, li l-kontraenti kellhom jagħmlu ħilithom sabiex fl-iskadenza ta' din il-konċessjoni enfitewtika iġedduha taħt kundizzjonijiet li jiġu miftehma bejn il-partijiet. M'hemm l-ebda lok għal xi interpretazzjoni ta' dan il-kliem differenti minn dak li ġie mniżżel fil-kuntratt relattiv. Infatti jirriżulta mill-provi prodotti s'issa li l-partijiet dan għamluh, sew b'laqghat li kien hemm ftit qabel ma skadiet din il-konċessjoni, kif ukoll permezz ta' korrispondenza li ġiet skambjata bejniethom. Kien biss wara li ma ntlaħaqx ftehim, u l-Kurja wriet li kienet disposta biss li tikri l-istess post lill-atturi għal perijodu limitat ta' tliet snin, li l-atturi bdew jinsistu li tiġġedded il-konċessjoni enfitewtika u bl-istess rata ta' ċens.

---

[8] Onor.Edgar Cuschieri noe. vs Perit Gustavo Vincenti: 13.02.1950; kollez. Vol. XXXIV.i.27; ara wkoll: Appell: Arther Stuart Mortimer vs Onor. Nutar G.Borg Olivier et noe. Vol.XLI.i.531; u Prim'Awla: Joseph Dingli vs Iris Giacomotto et.;vol.LXX.iii.457

Ġialadarba dak li kien hemm imniżżel fid-dikjarazzjoni tal-Kanċellier ma ġiex riprodott fil-kuntratt ta' ċens relattiv, u allura ma kien hemm ebda obbligazzjoni legali da parti tal-Kurja li tosserva xi ftehim li seta' kien hemm meta ħarġet l-istess Dikjarazzjoni, għax huwa biss il-kuntratt li jorbot lill-partijiet li dehru fuqu, din il-Qorti ma tistax tordna ebda tiġdid tal-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni, u wisq anqas li dan isir bl-istess rata ta' ċens stipulata fil-kuntratt tal-1990, kif qed jippretendu l-atturi. Kif tajjeb josserva l-konvenut nomine fin-Nota ta' sottomissjonijet tiegħu, din id-Dikjarazzjoni kienet intenzjonata biex tagħti ċerti poteri lis-Segretarju Amministattiv ta' dak iż-żmien li jersaq għall-kuntratt ta' ċens taħt ċerti kondizzjonjiet. Bil-fatt li l-kuntratt *de quo* eventwalment sar taħt kondizzjonijiet iżjed restrittivi, is-Segretarju ma eċċediex il-poteri tiegħu, anzi rnexxielu jikkuntratta kondizzjonijet iżjed favorevoli għall-mandanti tiegħu.

Għal dawn il-motivi tiddeċiedi f'dan l-istadju billi, filwaqt illi tilqa' l-ewwel talba, u tiddikjara li meta ġiet intavolta din il-kawża l-atturi kienu l-utilisti tal-fond indikat fir-Rikors Ġuramentat tagħhom, tiċħad it-tieni talba, u tħalli l-kawza għall-kontinwazzjoni .

L-ispejjez ta' din is-sentenza *in parte* jibqgħu riservati għas-sentenza finali.

< Sentenza In Parte >

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