MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2013

Appell Civili Numru. 769/2004/1

Vincent Curmi in rapprezentanza tal-assi ereditarji tal-mejjet Markiz John Scicluna u b'digriet tas-27 ta' Gunju 2013 Vincent Curmi gie awtorizzat jirrapprezenta n-nofs indiviz tal-assi ereditarji tal-mejjet Markiz Scicluna u Christianne Ramsay Pergola assumiet l-atti in kwantu eredi ta' nofs indiviz tal-istess assi ereditarji tal-mejjet Markiz John Scicluna

v.

Dennis u Helen konjugi Degiorgio; u b'digriet tat-30 ta' Gunju, 2006 il-kawza

tkompliet f'isem Victoria Wetz, Theresa Bonnici, Lucienne Gatt, Denise Degiorgio u Helen Asciaq ahwa Degiorgio minflok Dennis Degiorgio li miet waqt li kienet miexja l-kawza.

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fil-11 ta' Ottubru, 2004, li taqra hekk:
"Peress illi b'kuntratt tat-8 ta' Marzu 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, il-Markiz Joseph, il-Baruni Patrick, Mignon Marshall u Corinne Ramsay ahwa Scicluna kkoncedew b'titolu ta' cens temporanju ghal perijodu ta' sbatax-il sena renovibbli ghal sbatax-il sena ohra l-fond ossija, l-appartament numru 4 f'Balluta Buildings bil-bieb ta' barra numru 3 f'Saint Ignatius Street, San Giljan;

"U billi ma ttiehdet l-ebda azzjoni sabiex jigi mgedded l-imsemmi cens ghal perijodu iehor ta' sbatax-il sena u ghalhekk l-istess cens gie terminat 'ipso facto' mat-terminu tal-ewwel perijodu ta' sbatax-il sena dekorsi mit-8 ta' Marzu, 1976;

"U billi l-istess Markiz Joseph, Baruni Patrick, Mignon Marshall u Corinne Ramsay kienu jipposjedu l-istess fond b'titolu ta' donazzjoni minghand il-mejjet missierhom Markiz John Scicluna, bl-att ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri ;

"U billi l-istess donazzjonijiet kienu soggetti ghall-patt reversiv favur l-eredi futuri tal-Markiz John Scicluna fl-eventwalita li d-donatarji jmutu minghajr ma jkollhom tfal warajhom;

"U billi fl-14 ta' Frar 1970 miet il-Markiz John Scicluna u halla warajh Iill-erba' wliedu Markiz Joseph, Baruni Patriok, Mignon Marshall u Corinne Ramsay u ddispona mill-wirt tieghu skond it-testment segriet ppublikat fl-atti tan-nutar Francis Micalleffl-24 ta' Frar 1970;

"U billi fit-30 ta' Marzu 1977 miet il-Baruni Patrick Scicluna minghajr ma halla ebda tfal warajh;

“U billi fis-6 ta' Gunju 1996 miet il-Markiz Joseph Scicluna wkoll minghajr ma halla ebda tfal warajh;

“U billi ghalhekk il-proprjeta' in kwantu jirrigwarda l-ishma tal-Baruni Patrick u l-Markiz Joseph Scicluna rrivertiet Iura lill-eredita tal-Markiz John Scicluna kif fuq rappresentata libera minn kull piz j ew servitu;

“U billi ghalhekk kull titolu ta' enfitewsi koncess bil-kuntratt fuq imsemmi, jekk mhux terminat 'ipso facto' mat-terminu tal-ewwel perijodu ta' sbatax- il sena dekorsi mit-8 ta' Marzu, 1976, u minghajr pregudizzju ghal dan 1-argument, spicca mal-avverament tal-riversjoni fuq imsemmija

“U billi interpellati sabiex jirregolarizaw il-posizzjoni taghhom, il-konvenuti baqghu inadempjenti

“Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandiex din-il-Qorti:

“1. Tiddikjara illi, stante li ma ttiehdet l-ebda azzjoni sabiex jigi mgedded ic-cens temporanju ta' sbatax-il sena renovibbli ghat sbatax-il sena ohra koncess b'kuntratt tat-8 ta' Marzu 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, mill-Markiz Joseph, il-Baruni Patrick, Mignon Marshal u Corinne Ramsay ahwa Scicluna gravanti I-fond ossija, l-appartament numru 4 f'Balluta Buildings bil-bieb ta' barra numru 3 f'Saint Ignatius Street, San Giljan, ghal perijodu iehor ta' sbatax-il sena, l-istess cens gie tenninat 'ipso facto' mat-tenninu tal-ewwel perijodu ta' sbatax-il sena dekorsi mit-8 ta' Marzu, 1976;

“2. Tiddikjara illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, mal-mewt tal-Baruni Patrick Scicluna u tal-Markiz Joseph Scicluna fit-30 ta' Marzu, 1977 u fis-6 ta' Gunju, 1996 rispettivament, sehem l-istess Baruni Patriok Scicluna u sehem l-istess Markiz Joseph Scicluna mill-precitata proprjeta' rriverta liberu u frank minn kull piz, xkiel jew servitu' f'idejn l-eredita' tal-Markiz John Scicluna hawn attrici u ghalhekk kull dritt ta' emfitewsi koncess permezz tal-att datat 8 ta' Marzu, 1976 spicca stante l-avverament tal-riversjoni fuq imsemmija

“3. Tiddikjara konsegwentement li l-konvenuti m'ghandhomx titolu ta' emfitewsi jew ebda titolu iehor validu fil-ligi sabiex ikomplu jipposjedu il-fond u

“4. Tordna lil konvenuti, previa kull dikjarazzjoni necessarja ohra, biex fi zmien qasir u peremptorju kif jigi prefiss minn din il-Qorti jizgumbraw mill-fond fuq imsemmi.

“Bl-ispejjez u b' ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:
“Preliminarment:

“1. in-nullita tac-citazzjoni stante illi assi ereditari tal-mejjet Markiz John Seieluna ma ghandha l-ebda personalita guridika u ghalhekk ma tistax tagixxi bhala attrici fi proeeduri gudizzjarji u huma biss l-eredl personalment Ii jista' ikollhom locus standi.

“Fil-mertu:

“2. Illi l-eccipjenti ghandhom titolu validu ghall-okkupazzjoni tal-apartament numru 4 Balluta Buildings, bil-bieb ta' barra numru 3 St Ignatius Street, San Giljan kif jirrizulta mill-kuntratt ta' enfitewsi temporanja maghmul fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Brincat fit-8 ta' Marzu 1976 (Doe C mac-citazzjoni) li sar ghal perjodu ta' sbatax il-sena u tacit and automatic extensionghal perjodu iehor ta' sbatax il-sena kollox b' effett mis-27 ta' Ottubru 1979. Ghalhekk il-perjodu komplessiv kien ta' erba' u tletin sena u l-ecipjenti ma kellhom ghalfejn jiehdu ebda azzjoni biex jkomplu jokkupaw il-fond wara l-ewwel sbatax-il sena hlief li jhallsu le-eens kif awmentat fl-istess kuntratt liema stat ta' fatt kien anki ammess mlll-kontroparti kif jidher mill-kopja tall-ittra Dok DDl. Japplika ghalhekkil-prineipju pactum sunt servanda.

“3. Illi l-eccipjenti akkwistaw it-titolu taghhom minghand erba' persuni ahwa Scicluna li bejniethom kienu l-unici sidien tal-appartament fil-mument ta’ meta sar il-kuntratt, u tnejn minnhom ghadhom hajjin u ghalhekk fil-konfront taghhom ma saret zgur l-ebda reversjoni favur l-attrici jew l-eredi tal-Markis John Scicluna.

“4. Illi a' rigward tas-sehern tal-llum mejta Patrick u Joseph Scicluna, anki jekk kien hemm reversjoni kif allegat, dana ixolji biss (u ghal nofs indvis) aljenazzjoni, pizijiet jew ipoteki a' tenur tal-artiklu 1780 Cap 16 u mhux koncessjoni ta' enfitewsi temporanja.

“5. Illi, u kompletament minghajr pregudizzju ghal dak fuq premess, l-eccipjenti, fin-nuqqas ta' titolu ta' enfitewsi, ghandhom awtomatikament titolu ta' lokazzjoni bis-sahha tal-Artiklu 12(2) Cap 158 in kwantu cittadini Maltin li juzaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom.”

Rat is-sentenza in parte moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta’ Novembru, 2007, li in forza taghha giet michuda l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti dwar nuqqas ta’ personalita` legali u nuqqas ta’ legittimazzjoni attiva tal-wirt;

Rat li minn din is-sentenza ma tressaqx appell;

Rat is-sentenza fil-meritu moghtija mill-istess Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta’ Lulju, 2009, li in forza taghha ddecidiet il-kawza
“… … … billi tiċħad 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 tiċħad dik it-talba dwar is-sehem tad-direttarji l-oħra li għadhom ħajjin, u tiċħad it-tielet u r-raba’ talbiet.
“L-ispejjeż tal-kawża, ħlief dawk li dwarhom ġà ngħatat deċiżjoni fis-sentenza tat-23 ta’ Novembru 2007, għandu jħallashom l-attur.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“Il-fatti relevanti għal din il-kawża seħħew hekk:

"B'żewġ kuntratti, it-tnejn tal-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 (¼) 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'testment sigriet li kien pubblikat 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 użufruttwarji, fit-tielet artikolu ħeles lill-użufruttwarji mill-obbligu li jagħmlu inventarju u li jagħtu garanzija, fir-raba' artikolu ħatar amministratur tal-proprjetà taħt użufrutt, u fil-ħames u s-sitt artikoli iddispona hekk:

"Article Fifth.

"I appoint heirs such of the children and descendants of my children in stirpes 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-użufruttwarji u donatarji taw il-fond li dwaru saret il-kawża lill-konvenuti b’ċens għal sbatax-il sena, li jiġġeddu 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 riżoluttiva 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 iġġeddidx *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 kollox jew nofsu, meta seħħet il-kondizzjoni riżoluttiva ta’ tnejn mid-direttarji mingħajr ulied; u

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

“<u>Dwar jekk iċ-ċens iġġeddidx *ipso iure* wara li għaddew l-ewwel sbatax-il sena</u>

“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 (26th) 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 ħaġa oħra tara x'kien il-ħsieb tal-partijiet, jekk kienx li jingħata ċens għal sbatax-il (17) sena b'fakoltà li jiġġedded 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-Tiġdid 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' tiġdid. It-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti, għalhekk, hija tajba għax iż-żmien ta' erbgħa u tletin sena għadu ma għalaqx.

"<u>Dwar jekk l-enfitewsi nħallitx meta seħħet il-kondizzjoni riżoluttiva</u>
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 relevanti 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 ovvju, 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'.

"<u>Dwar jekk il-konvenuti għandhomx titolu ta' kiri</u>

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

Rat ir-rikors tal-appell tal-attur li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab biex din il-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar is-sentenza fl-ismijiet premessi datata 2 ta’ Lulju, 2009 u dan billi tilqa’ t-talbiet kollha attrici, tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti appellati bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti.
Rat ir-risposta u l-appell incidentali tal-konvenuti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li s-sentenza attakkata moghtija fit-2 ta’ Lulju 2009, tigi kkonfermata kull fejn in kwantu cahdet it-talbiet tal-attur u ghalhekk tichad l-appell tal-attur u li l-istess sentenza tigi varjata fejn laqghet it-tieni talba tal-attur billi dina t-talba tigi, ghal ragunijiet premessi fir-risposta, michuda wkoll flimkien mat-talbiet l-ohra, bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-attur appellant.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi l-fatti relevanti ghal din il-kawza jinsabu elenkati fil-parti preliminari tas-sentenza tal-ewwel Qorti, riprodotta bhala parti ta’ din is-sentenza. Fil-qosor jista’ jinghad li l-attur qed jitlob li jiehu lura l-appartament numru 4 fil-korp numru tlieta, ismu Balluta Buildings, San Giljan, u dan peress li (1) ic-cens originali ta’ sbatax (17)-il sena skada u ma sar xejn biex jiggedded, u (2) sehhet kundizzjoni rizoluttiva li waslet ghat-thassir tat-titolu tal-koncessjonarji tal-enfitewsi.

L-ewwel Qorti cahdet it-talba a bazi tal-ewwel kawzali, u laqghet it-tieni kawzali fuq zewg ishma biss minn erbgha tal-fond, u peress li ma jistax jinghata zgumbrament minn sehem indiviz ta’ fond, cahdet it-talba ghal zgumbrament.

L-attur appella mis-sentenza u qed jinsisti li jigu milqugha t-talbiet kollha tieghu, waqt li l-konvenuti ressqu appell incidentali dwar sa fejn l-ewwel Qorti laqghet in parti t-tieni talba tal-attur.

Trattat fl-ewwel lok, l-appell principali tal-attur, din il-Qorti sejra tqis l-ewwel kawzali, u cioe`, jekk il-koncessjoni enfitewtika skadietx jew le. Bil-kuntratt tat-8 ta' Marzu, 1976, giet estiza a favur Dennis Degiorgio koncessjoni enfitewtika ghal sbatax (17)-il sena li kienet inghatat fis-26 ta' Ottubru, 1962, u l-estensjoni saret "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 extention of a further period of seventeen years". L-ewwel Qorti osservat li, fil-fehma taghha, ic-cens kien ta' erbgha u tletin (34) sena u ma kien hemm bzonn isir xejn biex l-enfitewsi "tiggedded" minn sbatax (17)-il sena ghal sbatax (17)-il sena ohra.

Din il-Qorti, wara li hasbet fit-tul fuq il-materja, tqis li, bir-rispett kollu, ma tistax taqbel mal-ewwel Qorti li z-zmien miftiehem kien wiehed ta' erbgha u tletin (34) sena. Ma giet murija ebda raguni valida ghaliex, jekk hekk kien il-hsieb, ma saretx koncessjoni ta' erbgha u tletin (34) sena mill-ewwel. L-ewwel Qorti stess qalet li, fil-ligi, ma kien hemm ebda raguni ghala l-koncessjoni saret ghal sbatax (17)-il sena flok ghal erbgha u tletin (34). Jekk il-padrun dirett ried li jizdied ic-cens wara l-ewwel sbatax (17)-il sena, dan seta' facilment jipprovdih fil-kuntratt minghajr ma jillimita l-estensjoni ghal sbatax (17)-il sena. Il-kuntratt hu car li l-estensjoni kienet ghal biss sbatax (17)-il sena; dan kien iz-zmien miftiehem espressament (kif irid l-Artikolu 1521 tal-Kodici Civili), u t-tigdid tal-koncessjoni hija fakolta` koncessa lic-censwalist, bis-sid marbut li jaghti dik l-estensjoni.  Dan it-tigdid huwa awtomatiku, pero`, ma jistax isir b'mod tacitu, kif stipulat fil-kuntratt, ghax kif jidher mir-rabta bejn dak li jinghad fl-Artikoli 1497 u 1521 tal-Kodici Civili, it-tigdid ta' enfitewsi jrid isir <u>permezz ta' kuntratt pubbliku</u>, u ma jistax jiggedded bis-semplici ftehim verbali jew tacitu tal-partijiet. Hu car li t-tieni koncessjoni hija "tigdid" ("extension" fil-kuntatt), u t-tigdid tal-kuntratt jimporta koncessjoni enfitewtika gdida u

din tista’ ssir biss permezz ta’ kuntratt notarili. L-att pubbliku huwa rikjest ‘ad validitatem’, u ma jistax jigi inferit mod iehor. Il-fatt li t-tigdid tal-koncessjoni sub-enfitewtika temporaneja kellu *ad validitatem* isir permezz tal-att pubbliku opportun ai termini tal-Ligi jirrizulta kkonfermat ukoll minn dak osservat minn din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet **Alfred Pace et v. Paolo sive Paul Sciortino et**, deciza fil-5 ta’ Ottubru 1998, fejn inghad: “*fil-kawza ‘Paolo Buhagiar et nomine v. Gulab Balani pro et nomine gia` citata, deciza fis-16 ta’ Novembru 1988, minn din il-Qorti u li fl-iskorta taghha l-ewwel Qorti ddecidiet il-kawza, jinghad kjarament: “Illi meta kien skada t-terminu ta’ 17-il sena, il-koncessjoni enfitewtika de quo kienet spiccat u maghha kienu spiccaw id-drittijiet kollha li kellu l-appellat naxxenti minnha fosthom dik tal-opzjoni li jgedded. Ma jirrizultax, li l-appellat ghad li qabel kellu dan id-dritt, kien ittenta jipprevalixxi ruhu minnu. … It-tigdid tal-kuntratt de quo kien jimporta koncessjoni enfitewtika gdida u din setghet issir biss permezz ta’ kuntratt notarili iehor. Infatti skont l-Artikolu 1579 (illum 1497) tal-Kodici Civili l-enfitewsi hija nulla jekk ma tigix maghmula b’att pubbliku. Illi skont l-Artikolu 1609(1) illum 1521 tal-Kodici Civili “l-enfitewsi ghal zmien tispicca bl-eghluq taz-zmien miftiehem espressament u l-fond bil-miljoramenti jintradd ipso jure lill-padrun dirett”. Ghalhekk l-appellat kellu qabel jaghlaq it-terminu de quo jiehu hsieb li jitlob lill-appellanti biex jiggedded ic-cens u fil-kaz li dawn kienu jirrifjutaw, jiehu l-passi kollha necessarji biex jisforza d-dritt ta’ opzjoni moghti lilu fil-klawsola numru 9 tal-kuntratt originali. Jekk illum l-appellat jinsab fil-posizzjoni li halla terminu tal-koncessjoni enfitewtika originali tiskadi minghajr ma ha l-passi relattivi biex jinforza d-dritt tieghu fuq imsemmi imputet sibi u ghalhekk illum jinsab fil-fond in kwistjoni bla ebda titolu validu fil-ligi. Dan l-insenjament baqa’ jigi segwit minn dawn il-Qrati fosthom fil-kawza ‘Francis Mamo et v. Frans Spiteri et’ deciza mill-Qorti tal-Kummerc fid-19 ta’ Ottubru 1989, fejn jinghad: ‘<u>Ghal din ir-regola mehtiega mill-ordni pubbliku (li l-koncessjoni enfitewtika tirrizulta minn att pubbliku) huwa manifest li l-partijiet ma jistghux jidderogaw il-firma ta’ kuntratt imposta mil-ligi ad validitatem u hija ntiza proprju biex telimina kemm jista’ jkun kontroversji inutili li jitwieldu rigward il-</u>*

<u>kontenut ta' hafna mill-obbligazzjonijiet li jigu miftehma</u>. (Sottolinear ta' din il-Qorti).

Anke jekk iz-zewg nahat fuq koncessjoni jiftehmu u jobbligaw ruhhom li jgeddu kuntratt wara tant zmien, dik l-obbligazzjoni trid tirrisolvi ruhha f'kuntratt gdid ta' koncessjoni, ghax meta tiskadi enfitewsi, jispiccaw maghha d-drittijiet naxxenti minnha, u <u>jrid isir xi haga</u> biex dik l-obbligazzjoni titqieghed fis-sehh. Iz-zmien miftiehem ghat-tigdid kien ta' sbatax (17)-il sena, u fl-istess hin saret obbligazzjoni ta' tigdid ulterjuri (jekk hux fuq zewg partijiet jew obbligazzjoni ta' wiehed u opzjoni tal-iehor mhux rilevanti ghal din il-kawza) li biex titrasforma ruhha f'kuntratt effettiv jehtieg li jigi ffirmat kuntratt pubbliku.

Kwindi, fil-fehma ta' din il-Qorti, il-koncessjoni giet terminata fl-1996, u peress li ma sar xejn mill-allura enfitewta biex il-koncessjoni tiggedded, ma jistax jinghad li din il-koncessjoni ghadha veljanti. Jibqa' l-fatt, pero`, li gheluq il-koncessjoni enfitewtika, il-konvenuti baqghu jirrisjedu fil-fond, u kien biss ricentement li huma gew imsejjha biex "jirregolarizzaw il-pozizzjoni taghhom". Il-fatt li c-cens originali ma giex imgedded, ma jfissirx li dak il-kuntratt "thassar", u li l-konvenuti ma jistghu jirreferu ghal ebda titolu ta' cens, kif jissottomettu l-atturi. Ma jistax jinghad, allura, li wara l-1996, spiccalhom kull dritt li jibqghu fil-fond, meta l-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-djar (Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta) jippermettilhom, jekk jissodisfaw certi kundizzjonijiet, li jibqghu fil-fond b'titolu ta' kera (peress li l-koncessjoni kienet ta' enfitewsi temporanja ghal perijodu ta' mhux izjed minn tletin sena u l-kuntratt sar qabel il-21 ta' Gunju, 1979). Jekk is-sid ma talabx bdil fir-rata ta' kumpens jew baqa' jircievi hlas u jsejjahlu "cens", dawn ic-cirkostanzi ma jistghux jintuzaw a hsara tal-konvenuti.

Biex japprofittaw ruhhom mid-dispost tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 imsemmi, il-konvenuti jridu juru li huma cittadini Maltin u jghixu fl-appartament bhala r-residenza ordinarja taghhom. Mill-kuntratti u testmenti esebiti jirrizulta li, fil-fatt, il-konjugi Degiorgio kienu u jidher li baqghu cittadini Maltin, u mill-assjem tal-provi jirrizulta wkoll li huma kienu

jirrisjedu fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom, u l-armla Helen Degiorgio ghadha tghix hemm sallum. Ghalhekk, ghandu jitqies li l-konvenuti jgawdu titolu ta’ kera tal-fond li jintitolhom jibqghu fil-pussess tal-istess fit-termini tal-ligi.

Nigu issa biex naraw jekk it-titolu originali tac-cens kienx spicca meta sehhet kundizzjoni rizoluttiva fir-rigward tal-koncedenti tal-fond b’titolu ta’ enfitewsi, peress li l-awturi taghhom kienu akkwistaw il-fond b’titolu ta’ donazzjoni b’patt riverziv.

L-ewwel Qorti cahdet argument tal-konvenuti li l-Artikolu 1780 tal-Kodici Civili jolqot riverzjoni ta’ “trasferiment” u mhux ukoll ta’ “koncessjoni ta’ enfitewsi temporanja”. Dan hu l-meritu tal-appell incidentali tal-konvenuti. Il-konvenuti jargumentaw illi is-sens tal-Artikolu 1780, li jghid li meta l-patt riversiv isehh, jinhall “kull trasferiment ta’ beni moghtija b’donazzjoni”, ghandu jkun li jinhall biss aljenazzjoni <u>totali</u> tal-beni, jew almenu koncessjoni enfitewtika perpetwa, u mhux ukoll wahda temporanja. Bhal l-ewwel Qorti, din il-Qorti ma taccettax din id-distinzjoni li qed jippruvaw jaghmlu l-konvenuti; il-ligi titkellem fuq “kull trasferiment”, u koncessjoni ta’ enfitewsi temporanja hija trasferiment ta’ pars dominii mis-sid lill-utilista. Il-holqien ta’ enfitewsi huwa trasferiment ta’ dritt reali li “jinhall” jekk isehh patt reverziv stipulat f’kuntratt ta’ donazzjoni.

Hekk sehh f’dan il-kaz, pero` fil-kaz biss ta’ tnejn mill-erba’ direttarji li mietu minghajr ulied, u fit-termini tal-Artikolu 1781 tal-Kodici Civili, meta jigri hekk, “il-kundizzjoni titqies li sehhet dwar is-sehem tal-persuna mejta, u d-disposizzjonijiet tal-ahhar artikolu qabel dan (li jitkellem fuq meta jsehh patt reverziv) isiru jghoddu <u>dwar dan is-sehem</u>”. Kif jammettu l-atturi, avverat ruhha r-riversjoni tal-proprjeta` fir-rigward ta’ sehem zewg direttarji biss. Dan ifisser li tali riversjoni trodd lura lill-attur l-imsemmija ishma tal-appartament, libera minn kull piz u ipoteka, inkluz kwalunkwe koncessjoni enfitewtika. Darba inhallet id-donazzjoni fil-konfront ta’ zewg ishma, inhallet ukoll il-koncessjoni enfitewtika maghmula minn dawn iz-zewg

donatarji. Il-koncessjoni, pero`, li taw iz-zewg donatarji l-ohra ma gietx mahlula; wiehed ghadu haj, waqt li Corinne Ramsay mietet u halliet warajha tifla, b'mod li l-kundizzjoni rizoluttiva ghadha ma sehhitx fil-kaz tal-ewwel, u zgur ma sehhitx fil-kaz tat-tieni, u allura lanqas ir-riverzjoni pattwita ma sehhet. Huwa biss sehem indiviz tal-proprjeta` li rriverta ghand id-donatur liberu minn kull koncessjoni li saret fil-frattemp, pero`, ghad hemm sehem li mhux milqut bil-patt reverziv, bir-rizultat li l-koncessjoni enfitewtika ma tistax titqies li inhallet.

Kwindi, la darba l-koncessjoni enfitewtika originali ghadha valida, imqar ghal sehem, it-titolu ta' kera derivanti mill-istess koncessjoni ghadu validu wkoll anke jekk b'mod indiviz, u kif qalet l-ewwel Qorti, ma jistax jinghata zgumbrament minn sehem mhux diviz ta' fond, u allura t-talba ghall-izgumbrament ma tistax tintlaqa'. Kieku seta' jinghad li l-koncessjoni enfitewtika inhallet kompletament – minhabba l-effetti retroattivi tal-patt riverziv – wiehed, forsi, ikun jista' jitkellem fuq li l-konvenuti ma ghandhom titolu lanqas ta' kera – ghax ma kienx hemm enfitewsi ma' x'hiex jiggranfaw – pero`, ma garax hekk f'dan il-kaz.
Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tichad l-appell incidentali tal-konvenuti, u tilqa' biss in parte l-appell principali tal-attur u dan fis-sens biss li tirrevoka dik il-parti tas-sentenza li biha giet michuda l-ewwel talba tal-atturi, u minflok tghaddi biex tilqa' l-istess talba, izda tikkonfermaha ghall-bqija, partikolarment fejn cahdet it-tielet u r-raba' talba tal-attur, ghalkemm dan qed isir ghar-ragunijiet differenti minn dawk tal-ewwel Qorti.

L-ispejjez kollha tal-kawza, hlief dawk marbuta mas-sentenza tat-23 ta' Novembru, 2007, li jithallsu skont kif jinghad fl-istess sentenza, jithallsu zewg terzi ($^2/_3$) mill-attur, u terz ($^1/_3$) mill-konvenuti in solidum.

< Sentenza Finali >

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