PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. NOEL V. ARRIGO LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 23 ta' Frar, 2001

Numru

Citaz. numru: 685/94 NA

Anthony Abdilla ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Lilcon Developments Limited

vs

Salvina Spiteri u zewgha John Spiteri, Carmelo Mallia u martu Maria Victoria Mallia u Helen Mallia

Artikolu 1521 tal-Kodici Civili - Enfitewsi temporanja - Detenzjoni ta' l-art mat-tmiem ta' l-istess enfitewsi.

A bazi ta' l-Artikolu 1521 tal-Kodici Civili l-enfitewsi temporanja tispicca bl-gheluq taz-zmien stipulat u l-fond jirritorna lill-padrun dirett bil-miljoramenti. Kull tigdid mhux validu hlief b'patt espress fil-kuntratt ta' l-enfitewsi jew f'att pubbliku iehor.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur nomine quddiem din il-Qorti diversament presjeduta fit-18 ta' Mejju 1994 fejn ippremetta:

"Illi in forza ta' kuntratt tad-19 ta' Novembru 1990 in atti Nutar Dottor Victor John Bisazza (Dokument "A") l-attur nomine xtara porzjoni art fil-limiti ta' Birkirkara formanti parti mill-ghalqa maghrufa "Tal-Madonna", tal-kejl superficjali ta' cirka mitejn u tnejn u tletin punt disgha wiehed metri kwadri (232.91m) kif tidher fuq l-annessa pjanta ndikata bhala plot 6 (Dokument "B") u fuq l-annessa "*site plan*" (Dokument "C"), liema art espressament inxtrat "Libera u franka, u bil-*vacant possession* minghajr qbiela u minghajr ebda dritt ghal kwalsiasi haga li talvolta jistghu jivvantaw terzi persuni."

Illi meta l-attur nomine mar sabiex jizviluppa l-imsemmija art, sab lill-konvenuti jokkupawha.

Illi sussegwentement l-attur nomine kkomunika mal-Kurja, venditrici fuq il-kuntratt imsemmi, fejn talab spjegazzjoni u fil-fatt l-Avukat tal-Kurja ghadda lill-attur nomine kopja ta' protest

u kontro-protest (Dokument "D" u Dokument "E") minn fejn jirrizulta illi l-konvenuti m'ghandhom l-ebda titolu fuq din l-art;

Illi ghalhekk il-konvenuti qed jokkupaw il-porzjoni art *de quo* illegalment u abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

TALAB li din il-Qorti:-

1. tiddikjara illi l-konvenuti qed jiddetjenu l-porzjoni art *de quo* bla ebda titolu validu skond il-ligi;

2. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgumbraw mill-istess porzjoni art;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu, il-lista tax-xhieda w id-dokumenti minnu esebiti.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijietipprezentata mill-konvenuti fis-16 ta' Awissu 1994 fejn eccepew illi:

1. "Illi fl-ewwel lok it-tahrika kontra Giuseppa Mallia hija nulla u bla effett stante li Giuseppa Mallia ilha mejta hafna qabel ma bdiet il-kawza;

2. Illi fit-tieni lok, in-nullita' tac-citazzjoni stante li Salvina Spiteri giet imharrka minghajr ma gie mharrek ir-ragel, u Carmelo Mallia gie mharrek minghajr ma giet imharrka l-mara;

3. Illi fit-tielet lok, it-talba ta' l-attur nomine hija infondata fid-dritt u fil-fatt; stante fid-dritt il-ghaliex kieku kien minnu li l-konvenuti ma kellhomx dritt ghal qbiela/kirja, kieku l-Kurja kienet hija stess tintavola kawza ghat-tkexxija ta' l-istess konvenuti mill-porzjoni art in kwistjoni, u fil-fatt, stante li mac-citazzjoni hemm ipprezentati kopji ta' protest u kontro-protest, li minnhom jirrizulta li l-konvenuti kienu *de facto* kerrejja ta' l-art in kwistjoni u ma ttiehdet l-ebda azzjoni mill-Kurja biex jigi dikjarat li l-konvenuti m'ghandhom l-ebda dritt fuq l-art *de quo*;

4. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom u l-lista tax-xhieda.

Rat il-korrezzjoni li giet awtorizzata fis-seduta tad-9 ta' Jannar 1995 u l-verbal tad-19 ta' Gunju 1995 fejn il-konvenuti John Spiteri u Maria Victoria Mallia ddikjaraw li kienu qed jassocjaw ruhhom ma' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti l-ohra. F'din is-seduta din il-Qorti, diversament presjeduta, innominat lill-Perit Frederick Doublet bhala Perit Tekniku. Dan l-inkarigu pero' gie revokat fis-seduta tat-23 ta' Ottubru 1995 u gie sostitwit floku Dottor Philip Manduca bhala Perit Legali. Il-kawza giet differita quddiem din il-Qorti, kif presjeduta, fit-18 ta' Settembru 1996. Ir-rapport gie mahluf fis-seduta tat-30 ta' Gunju 1998 u l-kawza differita ghat-2 ta' Dicembru 1998 bil-hin ghall-ezami tar-rapport. F'din is-seduta deher id-difensur ta' l-attur nomine li rremetta ruhu ghar-rapport peritali, fil-waqt li l-konvenuti w id-difensuri taghhom ma dehrux u l-kawza giet differita ghas-sentenza, liema sentenza sejra tinghata llum.

Ikkunsidrat:-

Illi l-provi kif imressqa quddiem il-Perit Legali jindikaw bhala fatt mhux ikkontestat illi l-art in kwistjoni nxtrat mill-attur nomine mill-Kurja. Precedentement kienet f'idejn missier il-konvenuti b'titolu ta' enfitewsi temporanja. Il-perjodu pattwit izda skada. Kwalunkwe tentattiv da parti tal-konvenuti biex

igeddu l-enfitewsi jew ihallsu c-cens gie rifjutat. L-art inharget ghall-bejgh bl-offerti, l-ahjar offerta kienet ta' l-attur li giet accettata u sar il-bejgh mieghu. Il-konvenuti jallegaw li gew imwieghda mill-Kurja li l-enfitewsi temporanja kien sejjer jiggedded jew li kellhom jinghataw id-dritt li jixtruha qabel haddiehor. Ta' dan pero' ma gabu ebda prova konkreta. Rizultat ta' din l-allegazzjoni pero' baqghu jiddetjenu l-art u rrifjutaw li johorgu 'l barra. Mhuwiex kontestat illi huma baqghu jahdmu l-art. Dan l-istat fattwali pero' ma jwassalx ghal xi dritt legali li huma ghandhom ikomplu jippossjedu l-art in kwistjoni b'xi titolu, titolu, jinghad minn issa li jirrizulta legalment totalment inezistenti.

Ikkunsidrat:-

Illi l-Qorti ma tarax li mil-lat legali hemm xi rilevanza li wiehed jezamina jekk il-pussess tal-konvenuti kienx wiehed ta' bona jew mala fede. Effettivament is-soluzzjoni legali ta' din il-vertenza tinstab biss fl-Artikolu 1521 tal-Kodici Civili li jipprovdi:

"***1521 (1)*** *L-enfitewsi ghal zmien tispicca bl-gheluq taz-zmien miftiehem espressament, u l-fond bil-miljoramenti jintradd lill-padrun dirett ipso iure;*

(2) *Kull azzjoni ghal tigdid ta' enfitewsi, ghal kull raguni li tkun, barra minn bis-sahha ta' patt espress fil-kuntratt ta' enfitewsi jew fatt pubbliku iehor, hija mnehhija, dwar kull xorta ta' beni.*"

A bazi ta' dan l-Artikolu wahdu jirrizulta illi d-detenzjoni tal-konvenuti ta' l-art in kwistjoni hija wahda kontra l-ligi u li l-attur bhala s-successur fit-titolu tal-padrun dirett ghandu d-dritt jipproponi l-azzjoni odjerna.

Jinghad ghal kompletezza illi l-korrezzjoni li giet awtorizzata u li ssemmiet aktar kmieni f'din is-sentenza wasslet biex l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti ma baqghux sostenibbli.

Ghal dawn ir-ragunijiet din il-kawza hija deciza billi l-Qorti, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti tilqa' t-talbiet attrici u:

1. tiddikjara li l-konvenuti qed jiddetjenu l-porzjoni art *de quo* bla ebda titolu validu skond il-ligi;

2. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahar millum jizgumbraw mill-istess porzjoni ta' art.

U dana bl-ispejjez tal-kawza kif mitluba kontra l-konvenuti.

ONOR. IMHALLEF NOEL V. ARRIGO LL.D.

Deputat Registratur

rf.