**QORTI CIVILI PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.**

**Illum it-Tlieta, 20 ta' Gunju, 2017**

Numru 5

**Rikors Guramentat Nru. 592/2016**

**Stephen u Mary konjugi Busuttil**

**vs**

**Direttur tal-Ufficcju Kongunt**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tad-19 ta' Lulju, 2016 li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanja datat 19 ta' Lulju 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Lia li sar bejn l-attrici Mary Busuttil, dak iz-zmien gja mizzewga lill-attur l-iehor Stephen Busuttil, u l-Amministratur tal-Beni Ekklesjastici f'Malta u l-Ospizio Saura, gie koncess lill-istess Mary Busuttil in enfitewsi ghal hamsa u ghoxrin sena mid-data tal-istess kuntratt il-porzjon diviza ta' art mit-territorju maghruf bhala Ta' San Pawl Milqi limiti ta' Burmarrad indikata bhala Plot numru hamsa (5) fil-pjanta u site plan annessa mal-istess kuntratt u mmarkati Dokumenti "Y" u "Z", tal-kejl ta' cirka mitejn u sebgha u tletin metri kwadri (237 m.k.) u tmiss mill-Grigal u mix-Xlokk ma' beni tal-istess Amministratur tal-Beni Ekklesjastici f'Malta u l-Ospizio Saura u mill-Lbic ma' Triq li dak iz-zmien kienet ghada progettata u bla isem (kuntratt ta' enfitewsi temporanja mehmuz u mmarkat "Dok. B1").

2. Illi sussegwentament din l-art giet zvilluppata f'residenza mill-konjugi Busuttil u illum il-gurnata iggib l-indirizz ta' 5, Triq Manwel Bonnici, Burmarrad, San Pawl il-Bahar.

3. Illi ai termini tal-klawsola numru tlieta (3) tal-kuntratt de quo l-enfitewta Busuttil hija obbligata li tifdi c-cens kollu sa mhux aktar tard minn hamsa u ghoxrin (25) sena mid-data tal-istess kuntratt.

4. Illi minkejja li l-konvenut gie interpellat diversi drabi anke permezz ta' ittra ufficjali, sabiex jaddivjeni ghall-att notarili opportun ta' fidi tal-istess cens a favur tal-atturi skond it-termini tal-kuntratt de quo, huwa baqa' inadempjenti.

5. Illi ghalhekk kellha issir din il-kawza.

6. Illi l-esponenti jaf b'dawn il-fatti personalment.

Jghid ghalhekk l-istess konvenut ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tistabilixxi okkorrendo permezz ta' periti nominandi l-prezz tal-fidi kif ukoll il-modalitajiet li bih l-atturi huma intitolati li jifdu c-cens fuq imsemmi.

2. Tikkundanna lill-istess konvenut jaddivjeni ghall-kuntratt ta' fidi ta' cens tal-fond de quo skond il-prezz u modalitajiet iffissati bit-talba precedent; u

3. Tinnomina nutar pubbliku Malti sabiex jircievi l-att ta' fidi relattiv, tiffissa data hin u lok ghall-publikazzjoni tal-istess u bin-nomina ta' kuraturi sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-att pubbliku.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-5 ta' Lulju 2016 kollha kontra l-konvenut li jibqa' minn issa mharrek ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li tghid hekk:

Illi r-rikorrenti Mary Busuttil hija l-enfitewta rikonoxxuta mill-Ufficcju Kongunt fuq il-fond mibni fuq il-plot bin-numru hamsa (5), Ta' San Pawl Milqi, Burmarrad, u dan wara li bis-sahha tal-kuntratt datat id-dsatax (19) ta' Lulju 1991, fl-atti tan-Nutar Joseph Lia hija akkwistat minghand ir-Reverendu Carmelo Bonavia l-istess art b'titolu ta' koncessjoni enfitewtika ghal hamsa u ghoxrin (25) sena, liema koncessjoni enfitewtika giet fi tmiemha nhar it-tmintax (18) ta' Lulju 2016.

Illi din il-koncessjoni enfitewtika kienet suggetta ghal diversi kundizzjonijiet, fosthom li jsir hlas tac-cens fl-ammont ta' mija u hamsin lira Maltin (Lm150), kif ukoll li fuq is-sit in kwistjoni tinbena terraced house. Il-klawsola numru sebgha (7) tal-kuntratt tistipula wkoll illi, 'L-enfitewta tobbliga ruhha li fi zmien tliet snin mil-lum tkun bniet id-dar u marret u tibqa' tabita fiha bhala residenza ordinarja taghha sa ghaxar (10) snin mil-lum.'

Illi tul is-snin, ir-rikorrenti ghamlu diversi talbiet lill-Ufficcju Kongunt sabiex ikunu jistghu jifdu c-cens in kwistjoni, madanakollu lill-Ufficcju Kongunt kien ilu jirrizultalu li kien hemm ksur ta' wahda mill-kundizzjonijiet tac-cens, jigifieri, tal-kundizzjoni li din id-dar tkun qieghda tintuza bhala residenza ordinarja minn min ikun akkwista l-art, u ripetutament, l-Ufficcju Kongunt wiegeb li in vista ta' dan il-ksur tal-kundizzjonijiet tac-cens, it-talba tal-enfitewti ma setghetx tigi milqugha.

Illi issa qieghda ssir din il-kawza, sabiex din l-Onorabbli Qorti tikkundanna lill-esponent jaddivjeni ghall-kuntratt tal-fidi tac-cens li jaggrava dan il-fond, liema cens illum huwa wiehed li skada.

Illi din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tilqa' t-talbiet maghmula mir-rikorrenti ghas-segwenti ragunijiet:
1 Lil din l-Onorabbli Qorti ghandu jirrizultalha, anki minn qari tal-kuntratt tal-akkwist tal-art in kwistjoni, Ii I-kuntratt tal-akkwist ta' din I-art kien wiehed Ii jimponi kundizzjonijiet fuq I-enfitewti.
2 IlIi minkejja d-dispost car u tassattiv tal-imsemmija klawsola, ir-rikorrenti ilhom snin jippretendu Ii d-Direttur tal-Ufficcju Kongunt jaddivjeni ghal kuntratt tal-fidi tac-cens Ii jaggrava l-imsemmija proprjeta, u dan meta huma ma kienux jissodisfaw il-kriterji mposti fuqhom bis-sahha tal-kuntratt taI-akkwist minnhom, jigifieri, Ii juru b'mod car u Ii ma jhalli I-ebda dubji, Ii huma jirrisjedu fil-fond suggett ghac-cens temporanju, bhala residenza ordinarja taghhorn.
3 Illi diversi Diretturi tal-Ufficcju Kongunt ikkomunikaw mar-rikorrenti tul is-snin, u gibdu l-attenzjoni Ii I-karti tal-identita tal-partijiet ma kienux irregistrati fuq iI-fond in kwistjoni, u kif qieghed jigi ppruvat minn kopji ta' dokumenti Ii qieghed jipprezenta l-esponent mar-risposta guramentata tieghu, jirrizulta li l-konjugi Busuttil kienu jirrisjedu f'diversi postijiet ohra, foshom Hal Lija u anki n-Nadur Ghawdex, u Ii kien biss fis-sena 2014/2015 Ii I-karta tal-identita taghhom giet iggirata ghal fuq iI-fond mertu ta' din il-kawza, f'perjodu ta' zmien Ii fih zgur li kienu skadew l-ghaxar (10) snin mid-data tal-akkwist tal-art.
4 Illi nonostante mwissija b'dan il-ksur u bil-fatt Ii d-Direttur tal-Ufficcju Kongunt ma setghax jaddivjeni ghall-fidi tal-imsemmi cens meta ffaccjat bi ksur lampanti ta' wahda mill-kundizzjonijiet tac-cens, ir-rikorrenti baqghu inadempjenti u bI-ebda mod ma fittxew Ii jirregolarizzaw il-pozizzjoni taghhom.
5 Illi nonostante Ii I-akkwist tal-art mir-rikorrenti Mary Busuttil sar fiz-zwieg taghha mar-rikorrent l-iehor Stephen Busuttil, il-kuntratt tal-akkwist tal-proprjeta sar biss f'isimha u ghaldaqstant hi l-unika enfitewta rregistrata u maghrufa mid-Direttur tal-Ufficcju Kongunt.
6 Salvi eccezzjonijiet ohra.
7 Bl-ispejjez.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

**Ikkunsidrat**

Din hi kawza fejn l-atturi qed jitolbu lil Qorti tordna li jsir fidi ta' cens temporanu a bazi ta' klawsola 5 tal-kuntratt maghmul bejn l-atturi u l-Amministratur tal-Beni Ekklesjastiku f'Malta u l-Ospizio Sarria l-awtur tal-konvenut u dan tal-art kif deskritti fl-istess kuntratt tad-19 ta' Lulju 1991.

Il-konvenut qed jilqa' ghal din it-talba billi jghid illi la darba l-atturi kienu qed jiksru kundizzjoni imposta fil-kuntratt cioe li jibnu d-dar fuq l-art konnessa in enfitewsi fi zmien tlett snin u jabitaw fiha ghal zmien ghaxar snin bhala r-residenza ordinarja taghhom (klawsola 7 tal-kuntratt).

Jirrizulta mill-ftit provi prodotti illi l-attrici akkwistat ic-cens temporanju tal-art f'Burmarrad ghal zmien 25 sena fid-19 ta' Lulju 1991. Dak iz-zmien kienet izzewget lil attur f'April 1991. Il-kuntratt sar fuq isimha biss billi hi applikat wahedha qabel iz-zwieg. L-attur jighid li hu kellu dar Hal Lija li kien xtraha missieru bi flus l-attur billi f'dak il-perjodu l-attur kellu proceduri ta' annullament ta' zwieg ma' mara ohra li kienu ghadhom pendenti. Dan il-kuntratt sar fit-12 ta' April 1990 (fol. 44 tal-process) u fid-9 ta' Marzu 1992 missieru dawwar l-art ghal fuqu (fol. 50 tal-process). Fuq perjodu ta' tlieta jew erba' snin hu u martu stinkaw biex jibnu z-zewgt idjar u tlestew fl-istess zmien. Malli l-post ta' Burmarrad kien lest bil-bibien, twieqi, kmamar tal-banju u kienu ghamlu fis-semi basement kamra tal-banju, karma tas-sodda u kcina, marru jabitaw fih u ghexu fis-semi basement billi kellhom tifla zghira u s-sular ta' fuq ma kellux poggamann fit-tarag u irham u riedu jevitaw periklu ghat-tifla. Esebixxa ritratti tal-faccata u l-intern. Hu u martu zammew il-karti ta' identita kif kienu cioe tieghu fuq Hal Lija u ta' martu fuq Ghawdex. Ir-raguni kienet li riedu jibaghtu t-tifla skola tal-knisja pero kieku ma titlghax bil-polza riedu jibaghtuha l-iskola primarja ta' Hal Lija. In kwantu ghal martu li kienet tmur spiss hdejn il-genituri taghha f'Ghawdex, it-tariffa tat-trasport huma irhas b'karta ta' identita registrata fuq Ghawdex. Hu sostna li baqghu jghixu Burmarrad sal-2005 ghax f'dak iz-zmien hu u martu sseparaw u filwaqt li hu baqa' jghix Burmarrad, martu marret bit-tifla fid-dar ta' Hal Lija.

Fl-2002 kienu applikaw biex jifdu c-cens ta' Burmarrad u l-joint office baghtet xi had jara d-dar pero ra biss zewgt ikmamar fil-pjan terran u anqas ried jinzel fis-semi basement fejn kienu jghixu.

Fl-2005 gew infurmati li t-talba ghal fidi kienet qed tigi rifjutata ghax skond l-ufficcju kongunt ma kinitx ir-residenza ordinarja taghhom. Hu biddel il-karta tal-identita ghal fuq Burmarrad fl-2014 meta skadiet. Ghalkemm fl-2015 regghu talbu biex jifdu c-cens dan ukoll gie rifjutat.

Martu ikkonfermat din ix-xiehda.

Il-konvenut ma ressaqx xiehda izda provi dokumentarji biss fosthom kont tad-dawl u ilma tal-fond ta’ Burmarrad li juru ‘estimate’ u mhux il-konsum attwali kif talab il-konvenut.

**Konsiderazzjonijiet legali**

Il-Qorti tqis illi l-kwistjoni kollha f’din il-kawza hi l-portata u s-sahha ta’ klawsola 7 tal-kuntratt invokata mill-konvenut ma’ dak pretiz mill-atturi bi klawsola 2 tal-istess kuntratt.

Il-Qorti fliet il-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta’ cens u ssib illi l-klawsola dwar l-hekk imsejjah ‘fidi’ tac-cens temporanju mhix marbuta mal-klawsola 7 bhala kondizzjoni li fin-nuqqas taghha l-fidi ma jistax isir. Il-klawsola 3 tghid hekk:

> l-Enfitewta jkollha dritt taghzel:
> a) wara li tkun bniet id-dar u marret toqghod fiha bhala residenza ordinarja taghha, tifdi c-cens intier (mhux dak ridott amministrattivament) anki parzjalment. bir-rata ta' nofs (1/2) fil-mija aktar mill-interessi li jaghtu l-Banek kummercjali fuq depoziti fissi ghal sena u dan wara li c-cens jigi aggustat (izda qatt imnaqqas) skond l-Indici tal-Inflazjoni vigenti dak in-nhar paragonat ma' dak tal-lum li hu kkalkolat bhala erba' mija sitta u hamsin punt sitta wiehed (456.61). L-indici tal-Inflazjoni hu dak pubblikat kull sena skond il-ligi; jew,
> b) f’kull zmien meta trid, tifdi c-cens imsemmi bil-mod li nghad; anki parzjalment hlief ghal hames liri;
> Fiz-zewg kazi, jekk l-Enfitewta taghzel li tifdi parzjalment, il-prezz tal-fidi parzjali ma jista' jkun qatt inqas minn hames mitt lira (Lm500) kull darha.
> F'kull kaz l-Enfitewta tkun obbligata tifdi c-cens kollu mhux aktar tard minn hamsa u ghoxrin sena millum u b'hekk takkwista l-proprj ta shiha libera u franka;

Din il-klawsola tipprostetta fis-subinciz (b) fidi f’kull zmien minghajr rabta ta’ ghaxar snin okkupazzjoni bhala residenza ordinarja. In fatti anki s-subinciz (a) isemmi biss li darba li tkun inbniet id-dar u l-attrici marret toqghod fiha bhala residenza ordinarja tista’ tifdi c-cens minghajr referenza ta’ perjodu partikolari li qabel ma jghaddi ma jistax isir fidi. Id-differenza bejn iz-zewg subincizi hu illi jekk jintghazel subinciz (b)

ma jistax isir il-fidi intier mentri fis-subinciz (a) jekk id-dar tkun mibnija u l-attrici marret tirresjedi hemm bhala residenza ordinarja allura jista' jsir il-fidi intier tac-cens.

Il-klawsola 7 timponi obblilgu fuq ic-censwalista li tibni d-dar fi zmien tlett snin mill-kuntratt u tabita fiha bhala residenza ordinarja sa ghaxar snin mid-data tal-kuntratt. Din il-kundizzjoni, fil-fehma tal-Qorti hi kumplimentata mill-klawsola 6 fejn qabel ghaxar snin mid-data tal-kuntratt innifsu ebda trasferiment tal-art jew koncessjoni ta' kirja, kommodat jew titolu iehor personali ma jista' jsir. Fl-ebda kaz pero ma hu stipulat illi l-klawsola 3 hi b'xi mod marbuta jew kundizzjonata ghal klawsola 7 biex tinghata effett.

Il-Qorti izzid illi l-klawsola 18 taghti d-dritt ta' thassir tal-enfitewsi jekk l-enfitweta tivvjola klawsoli 2, 6 u 7 (klawsola 2 tirreferi ghall-uzu li jista' jsir mill-fond mibni cioe dar ta' abitazzjoni) pero f'dan il-kaz ebda talba ghal thassir ma sar. Il-Qorti ma ssibx illi l-konvenut jista' jivjeta li jsir il-fidi tac-cens temporanju bl-effetti li jista' jgib mieghu tali fidi billi jaqbad ma' klawsola li ma jassoggettax klawsola 3 ghalih. In oltre jigi rilevat illi l-enfitewta kellha l-obbligu li tifdi c-cens sa zmien hamsa u ghoxrin sena kif jghid l-istess paragrafu 3 u dan ippruvat taghmlu darbtejn qabel ma skada l-perjodu enfitewtiku u giet rifjutata darbtejn.

Il-Qorti tqis illi ma ghandhiex jedd taqra f'kuntratt dak li ma jirrizultax b'mod car jew facilment inferibbli mill-assiem tal-kundizzjonijiet.

Del resto anki jekk ghal grazzja tal-argument biss jigi prospettat favorevolment it-tezi tal-konvenut, kienet tinkombi fuqu l-prova li l-attrici ma irrisjedietx fil-fond bhala r-residenza ordinarja taghha sa ghaxar snin mill-akkwist cioe sal-2002. Kull ma gie esebit hu ittra mibghut mill-ufficcju kongunt fis-26 ta' Ottubru 2005 lil attrici (cioe tlett snin wara li applikat biex tifdi) fejn giet infurmata illi l-fidi ma setax isir ghax il-fond ma hux ir-residenza ordinarja taghha. Ebda prova in sostenn ta' din l-asserzjoni ma saret fl-ittra jew ingiebet fil-Qorti mill-konvenut. Kull ma gie esebit hu kont 'estimate' tal-ARMS ghas-sena 2015 li fil-fehma tal-konvenut juru li l-fond mhux okkupat bhala residenza ordinarja. Din mhix prova attendibbli jekk xejn ghax il-perjodu rilevanti hu l-ewwel ghaxar snin wara l-kuntratt u mhux x'kien qed jigri fl-2014.

Mhux il-kompitu tal-Qorti illi tikkunsidra l-effetti legali tal-hekk imsejjah fidi izda biss jekk dan il-fidi jistax isir. Ir-risposta tal-Qorti hi fl-affermattiv.

In kwantu ghat-talba tal-atturi li jigi nominat perit biex jistabilixxi prezz tal-fidi, ma saret ebda talba fil-kawza ghal dan u in ogni kaz il-Qorti tqis il-klawsola rilevanti cioe 3(a) tal-kuntratt ta' cens hu car bizzejjed biex jinhadem min Nutar li jirredigi l-kuntratt ta' fidi.

**Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi safejn kompatibbli ma' dak kunsidrat, tilqa' t-talbiet attrici, u tinnomina lin-Nutar Timothy Ellis biex entro tlett xhur millum jiffissa gurnata, lok u hin biex jippubblika kuntratt pubbliku tal-fidi tac-cens temporanju kif imsejjah u impost fuq il-kuntratt ta' enfitewti temporanju tad-19 ta' Lulju 1991 u tinnomina lil Dr Kevin Camilleri Xuereb bhala kuratur biex jirraprezenta lil kontumaci. Spejjez tal-kawza ghall-konvenut.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur