

**QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI**

MAGISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Ċitazzjoni Numru: 17/1997 PC

**Giovanna armla ta' Louis Ballucci;
Joseph Ballucci u b'bdigriet tal-5 ta' Frar 2018,
l-Avukat Dottor Kevin Mompalao ġie nominat
bħala kuratur deputat tal-mejjet Joseph Ballucci;
Antonio, Gemma mart John Powell u b'digriet tal-
14 ta' April 2014, il-ġudizzju ġie trasfuż għal fuq Maria
Carmela Elliot, Lawrence Powell u Rose Inguanež, minflok
John Charles Powell stante l-mewt tiegħu fil-mori tal-kawża; u
Francesca armla ta' Alfred Scerri u b'digriet
tas-27 ta' Ottubru 2008, il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem
Mary Rose Abdilla u Carmel sive Charles Scerri
minflok Francesca Scerri li mietet fil-mori tal-kawża; u
Carmelo Galea bħala mandatarju ġenerali ta' l-imsefrin
Frances Jean (xebba), Lilian Mary (xebba), u John Frederick,
ulied il-mejjet John, aħwa Ballucci**

vs

**Maria Carmela (sive Lina) Cilia,
Giovanna Cilia,
Reverendu Patri Gulius Bonnici a nom u bħala Prokuratur tal-
Kunvent tal-Patrijiet Agostinjani tar-Rabat, Ghawdex;
u għall-interess li għandhom jew jista' jkollhom Joseph Cilia;
Francesca armla ta' Antonio Cilia bħala mandatarja
ta' wliedha msefrin Anthony, Dolores mart Alan Bolt,
Mary mart Alfons Grech, Nicolina mart George Manak,
Carmela armla ta' George Cremona, Jean mart Donald Houle,
u Victoria mart Anthony Xuereb u Frank,
aħwa Cilia ulied l-istess Antonio Cilia;
u Joseph Cilia bin il-mejjet huhom Joseph,
u b'digriet tad-dsatax (19) ta' Ġunju 2007,
il-ġudizzju ġie trasfuż għal fuq Frances Cilia,
Anna Rita Muscat, Daniel Cilia u l-istess
Frances Cilia qed tidher għal bintha**

**imsiefra Nicholette Vella mart George
minflok Joseph Cilia stante l-mewt
tieghu fil-mori tal-kawża;
u Vincent, Mary mart Paul Rapa,
Josephine (xebba) u Anton-Maria (sive Anthony) Cilia
f'ismu u a nom tal-imsiefer huh John, aħwa Cilia**

Illum Il-Ġimgħa, 12 ta' Ottubru 2018

Il-Qorti,

Rat ic-Ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew:

Illi b'kuntratt tat-22 ta' Dicembru 1992, fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimceh, il-kunvent tal-Patrijiet Agostiniani ta' Victoria, Għawdex, rappreżentati mill-konvenut Reverendu Patri Julius Bonnici kkonċedew b'titolu ta' Enfitewsi Perpetwa a favur il-konvenuta Maria Carmela sive Lina Cilia l-fond residenzjali numri sebgħa u erbgħin u tmienja u erbgħin (47 u 48) fi Triq il-Karita' Victoria, Għawdex, bl-approvazzjoni u l-adeżjoni tal-konvenuta l-oħra Giovanna Cilia (Dok. A);

Illi l-sitess fond kien okkupat b'lokazzjoni mill-konvenuti Lina Cilia u zijitha Giovanna Cilia, b'kera ta' Lm 12 (tnax-il lira) fis-sena, liema kera kienet titħallas lis-sid tal-fond Antonio Cilia, bin il-mejjet Giovanni, li miet Malta, ġuvni u intestat, fil-15 ta' Jannar 1983, u li kien l-uniku ENFITEWTA TEMPORANJU tal-imsemmi fond mill-poter tal-Patrijiet Agostinjani t'Għawdex; liema ċens tempranju kien jithallas regolarment minn Antonio Cilia, u mbagħad mill-werrieta tiegħu, lill-istess Patrijiet (Dok. B);

Illi l-werrieta tal-mejjet Antonio Cilia kienu tant l-atturi, cioè' l-familja Ballucci kif ukoll il-konvenuti, familja Cilia; u dan kien konfermat mis-Sekond' Awla tal-Qorti Ċivili, skont Apertura ta' Suċċessjoni dekretata fl-ewwel (1) ta' Novembru 1984 (Digriet numru 903/84); (Dok. C) – u għalhekk it-titolu għar-rimanti perijodu enfitewtiku tal-fond fuq imsemmi għadda favur l-atturi kollha flimkien mal-konvenuti kollha fil-kwoti indikati, hlief il-Patri Julius Bonnici nomine;

Illi l-kuntratt fuq citat tat-22 ta' Dicembru 1992 sar ad insaputa tal-atturi u tal-kontendenti l-oħra, u ġie konkjuż (*sic*) bejn il-konvenuti Patrijiet Agostinjani u l-konvenuti Giovanna u Lina Cilia (inkwilini tal-fond), in via ta' TRANSAZZJONI raġġunta bejniethom in segiwtu ta' kawża fl-ismijiet "Giovanna xebba Cilia et vs Ir-Rev. Dun Patri Gulius Bonnici noe" (Ċitaz Nru. 43/92 MM) (Dok. D); liema kawża saret biex l-eżerċizzju tal-opzjoni favur l-inkwilini ta' fond enfitewtiku, dawn jakkwistaw iċ-ċens perpetwu mid-direttarji in forza tal-Art. 10 (B) (sub-art. (4) (5) (6) u (9) tal-Housing (Decontrol) Ordinance 1959: proċedura proċeduralment inguridika u manifestament illegali mhux biss għax dik il-kawża ma saritx UKOLL fil-konfront tal-werrieta KOLLHA tal-mejjet enfitewta Antonio Cilia, iżda anke għaliex dik il-kawża

konvenjentment injorat kompletament il-fatt li l-fond in meritu kien DIGA' gie konvertit minn ċens temporanju għal-ċens perpetwu (in forza ta' l-art. 10B (4) tal-imsemmija Ordinanaza) fl-interess tal-WERRIETA KOLLHA TA' ANTONIO CILIA, inklużi l-atturi f'dik il-kawża: u dan b'effett ta' ittra uffiċċjali tas-26 ta' Settembru, 1988 pprezentata fil-Qorti ta' Ghawdex, Superjuri Ċivili, Pliema ittra uffiċċjali pparteċipaw l-istess konvenuti Giovanna Cilia u Maria Carmela (sive Lina) Cilia, (Dok. E) u għalhekk sar kollox b'ingann u anke inutilment da parti tagħhom meta kkonkludew mal-Patrijiet il-kuntratt kien diġa' fuq imsemmi tat-22 ta' Diċembru 1992;

Illi bejn il-ko-enfitewti Ballucci u Cilia minn naħa waħda u l-Patrijiet Agostinjani mill-oħra ma kienx sar att notarili kjarifikatorju tal-konversjoni ta' ċens għal wieħed perpetwu, għax il-kontendenti kienu dejjem jistennew li jikkonkludu Kuntratt ta' Diviżjoni skont pjan redatt mill-avukati rispettivi u min-Nutar Jeanette Laferla Saliba, li kien se jassenja lin-naħa tal-familja Cilia dan iċ-ċens hekk reż perpetwu salv drittijiet residenzjali tal-konvenuti Giovanna u Maria Carmela Cilia, - in kontrakambju ta' assenjament ieħor intenzjonat favur il-familja Ballucci ta' kamra terrana f'Marsalforn, Ghawdex haġa li ma sehhitx minhabba dewmien eżagerat ta' naħa waħda, kif jista' jiġi ppruvat; u mbagħad gara dak fuq premiss;

Illi dak il-kuntratt tat-22 ta' Diċembru 1992 allura sar b'ingann, illegalment u bla bażi ġuridika suffiċjenti kif ingħad, għax sar ukoll mingħajr l-approvazzjoni ta' l-werrieta l-oħra komproprietarji tal-istess fond enfitewtiku, u kien nieqes minn elementi essenzjali "ad validitatem"; liema aġir tal-Kunvent tal-Patrijiet Agostinjani u ta' Giovanna u Maria Carmela (sive Lina) Cilian kkaġuna dannu lill-atturi u lil kull komproprietarju ieħor tal-fond in meritu, rimedjabbli biss bl-annullament ta' dik l-operazzjoni ;

Illi għalkemm interpelalti, l-konvenut hawn imsemmija baqgħu jsostnu li aġixxew legalment (Dok. F, G, H);

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara null u bla ebda effett il-kuntratt tat-22 ta' Diċembru 1992;
2. Tiddikjara konsegwentement xjolta b'effett minn dik id-data stess l-enfitewsi perpetwa konċess bl-imsemmi Atta notarili;
3. Tordna lill-kontendenti kollha, inklużi l-Patrijiet Agostinjani tal-kunvent, Victoria, Ghawdex u/jew id-Direttur tal-Uffiċċju Kongunt biex jersqu fuq Att Notarili li bih il-fond imsemmi jiġi konċess mill-istess Patrijiet konvenuti in enfitewsi perpetwa bir-rata ta' tnax (Lm12) il-lira fis-sena (sitt darbiet ta' ċens temporanju originali) favur il-werrieta kollha tal-mejjet Antonio Cilia, a tenur tal-Art 10B, tal-Housing (Decontrol) Ordinance, Act XIX tal-1959; u dan fil-kwoti rispettivi elenkati fid-digriet ta' Apertura ta' Suċċessjoni nru 903/84, Sekond' Awla, Malta (Dok. C); u

4. Għal dan il-għan tinnomina Nutar li jirċievi l-Att relattiv u kuratur għall-eventwali kontumaċi.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-atturi debitament maħlufa minn Giovanna Ballucci.

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet tal-konvenuti Cilia li eċċepew:

1. Preliminarjament in-nullita' tat-talbiet attriċi minhabba kuntraditterija fl-istess talbiet in kwantu l-atturi qegħdin jitolbu fl-istess lok id-dikjarazzjoni li l-kuntratt tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Diċembru tal-elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992) ma jagħmilx stat fil-konfront tagħhom u kif ukoll id-dikjarazzjoni illi l-kuntatt huwa null u mingħajr ebda effett legali. Il-kuntradittorjeta' tinsab fil-fatt illi (a) kemm il-darba dak il-kuntratt ma jagħmilx stat fil-konfront tal-atturi allura l-atturi ma għandhom ebda nteress sabiex jitolbu wkoll id-dikjarazzjoni tan-nullita'; (b) hemm konlitt ukoll in kwantu t-talba għax-xoljiment tal-enfitewsi tikkonferma l-validita' tal-konċessjoni li tagħha, bit-tieni talba qiegħed jiġi mitlub id-dikjarazzjoni tan-nullita';
2. Preliminarjament ukoll in-nuqqas ta' interess ġuridiku fl-atturi li jipproċedu b'din iċ-ċitazzjoni kif fformulata in kwantu huma ma jistgħux jitolbu n-nullita' tal-kuntratt tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Diċembru tal-elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992) in kwantu ma kienux parti fih u jekk kellhom xi jeddijiet kif qiegħed jiġi allegat dawn ma ġew b'ebda mod ippreġudikati;
3. Illi n-nullita' tat-tielet talba attriċi billi kieku kien minnu dak allegat mill-atturi li l-konċessjoni enfitewtika temporanja giet ikkonvertita f'waħda perpetwa bis-saħħa tal-ittra uffiċċjali msemmija ma hemm ebda hteġa tal-kuntratt pubbliku mitlub fit-tielet talba;
4. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess id-domandi attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u l-kuntratt li qiegħed jiġi attakkat mill-atturi sar validament u skont il-liġi;
5. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess il-konvenuti rratifikaw u aċċettaw il-validita' tal-kuntratt imsemmi. Infatti filwaqt li oriġinarjament sostnew it-talba tagħhom li jirċievu l-prezz intier tal-kamra terrana f'Marsalforn imsemmiija fiċ-ċitazzjoni dawn sussegwentement ipproċedew bil-bejgħ tal-kamra u taw lill-eċċipjenti sehemhom mir-rikavat;
6. Illi kull jedd li setgħa kellhom l-atturi għall-perpetwazzjoni taċ-ċens intemm fiż-żmien sitt xhur mid-data tat-temm tal-konċessjoni oriġinali u għadda a favur tal-okkupanti skont il-Liġi ċioe' l-konvenuti Lina Cilia u Giovanna Cilia.

Għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-istess konvenuti mahlufa minn Maria Carmela Cilia.

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet tal-konvenuti Patrijiet Agostinjani tar-Rabat, Għawdex, li eċċepew:

1. Illi l-kuntratt li sar mill-Patrijiet Agostinjani fit-22 ta' Diċembru 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech li permezz tiegħu gie konċess b'titolu ta' Enfitewsi Perpetwa favur il-konvenuta Maria Carmela sive Lina Cilia, l-fond bin-numri 47 u 48, Triq il-Karita', Victoria, Għawdex, sar validament u skont il-Liġi;
2. Illi fit-tmien l-enfitewsi temporanja l-fond ma kienx okkupat mill-atturi bħala r-residenza ordinarja tagħhom u d-dar kienet sugġetta għall-kirja favur il-konvenuti Maria Carmela sive Lina Cilia u zijitha Giovanna Cilia u kienet okkupata minnhom bħala r-residenza ordinarja tagħhom;
3. Illi l-atturi ma kellhom ebda jedd li jikkonvertu l-enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa billi ma kellhomx il-kwalifiki dettati mil-Liġi u dan id-dritt kien jispetta lil Maria Carmela sive Lina Cilia u lil zijitha Giovanna Cilia ai termini tal-Artikolu 10B (3) (5) u (6) tal-Ordinanza ta' 1959 li tneħhi l-Kontroll tad-Djar kif emendat bl-Att numru XX111 ta' l-1979;
4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-istess konvenuti mahlufa minn Patri Nazzareno Saliba.

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet tad-Direttur tal-Uffiċċju Kongunt li eċċepixxa:

1. Illi l-preżenza tad-Direttur tal-Uffiċċju Kongunt fil-kawża odjerna hija meħtieġa esklussivament għall-eżekuzzjoni ta' sentenza minn din l-Onorabbli Qorti rigward il-mertu tal-kawża;
2. Illi l-eċċipjenti jirrimetti ruħu a savju ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti;
3. Illi huwa ma għandux ibgħati spejjeż;
4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-istess Direttur mahlufa minn Charles Micallef.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-13 ta' April 2018 fejn halliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

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

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jikkontestaw il-validita' ta' kuntratt li sar bejn il-konvenuti Giovanna Cilia u Lina Cilia minn naħa u l-Patrijiet Agostinjani min-naħa l-oħra, u li permezz tiegħu ċ-ċens temporanju fuq il-fond bin-numri 47, 48, Triq il-Karita', ir-Rabat, Ghawdex, li kien skada xi żmien qabel, ġie konvertit f'wieħed perpetwu, a favur tal-komporenti Cilia biss.¹ Huma jikkontendu illi bħala ko-ċenswalisti tal-istess fond, flimkien mal-imsemmija konvenuti Cilia, huma kellhom id-dritt jipparteċipaw f'dan il-kuntratt li allegatament sar minn wara daharhom. Barra minn hekk jinsistu illi din il-konverzjoni kienet attwalment ġia saret precedentement a benefiċċju tal-eredi kollha ta' Antonio Cilia, ċ-ċenswalist rikonoxxut mill-Patrijiet Agostinjani,² il-padrin dirett tal-fond in kwistjoni, bis-saħħa tal-ittra ufficċjali tas-26 ta' Settembru 1988 li biha ntimawhom li kienu qed jipprevalixxu ruħhom minn dak li kien jipprovdni l-allura artikolu 10B tal-Kap. 158 (illum l-artikolu 12) introdott bl-emendi għal-liġi ta' Decontrol tal-1979, biex dan iċ-ċens jiġi pperpetwat.³

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

Permezz ta' kuntratt in atti Nutar Alosio Calleja Pace, tas-27 ta' Marzu 1889, ċertu Giovanni Cilia kien akkwista mingħand il-Patrijiet Agostinjani ta-Rabat, Ghawdex, b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' disa' u disgħin (99) sena, il-fond markat illum bin-numri seba' u erbgħin u tmienja u erbgħin (47 u 48), Triq il-Karita', Victoria, Ghawdex, u dan b'effett mill-1 ta' April 1889.⁴ In segwitu għall-mewt tiegħu ġie rikonoxxut bħala ċ-ċenswalist ibnu Antonio, li kien ġuvni, u wara l-mewt tiegħu, ċ-ċens baqa' jithallas għan-nom tal-eredi kollha ta' Antonio Cilia, u ċioe' l-kontendenti aħwa Ballucci u Cilia f'din il-kawża. F'xi żmien il-fond in kwistjoni kien inkera lill-konvenuti Lina Cilia u Giovanna Cilia, li baqgħu jokkupawh sal-lum bħala r-residenza tagħhom.

Waqt diskussjonijiet li kienu qed isiru bejn l-eredi ta' Antonio Cilia, dwar id-diviżjoni tal-assi tiegħu, jidher li kien intlaħaq ftehim li l-familja Ballucci tiġi assenjata kamra f'Marsalforn, filwaqt illi l-familja Cilia tiegħu l-fond in kwistjoni tar-Rabat. Billi wkoll kien qed joqrob iż-żmien biex jiskadi t-terminu konċess mil-liġi lill-enfitewta, a tenur tal-Kap. 158, biex jikkonverti ċ-ċens f'wieħed perpetwu, saret ittra ufficċjali kontra l-Patrijiet Agostinjani li fiha l-eredi ta' Antonio Cilia intimawhom li kienu qed jipprevalixxu ruħhom mill-benefiċċju konċess bl-allura artikolu 10B tal-Kap. 158 biex jikkonvertu l-enfitewsi f'waħda perpetwa.⁵ Madankollu, sussegwentement il-konvenuti Giovanna Cilia u Lina Cilia, bħala l-inkwilini ta' dan il-fond, ipprocedew waħedhom biex jistitwixxu kawża kontra l-istess Patrijiet biex iġagħluhom jersqu għall-kuntratt fejn

¹ Ara kopja ta' dan il-kuntratt, esebit bħala Dok. A a fol. 12 -15 tal-proċess

² Ara Dok. B a fol. 16

³ Ara kopja ta' din l-ittra esebita bħala Dok. E a fol. 31 - 32

⁴ Ara premessa fil-kuntratt tat-22 ta' Dicembru 1992; Dok. A a fol. 12 tal-proċess

⁵ Ara Dok. E a fol. 31 - 32

il-fond *de quo* jingħata lilhom b'enfitewsi perpetwa.⁶ Din il-kawża giet imbagħad ċeduta wara li sar il-kuntratt li qed jiġi kontestat.⁷ Hekk kif l-atturi saru jafu b'dan il-kuntratt, ipproċedew bil-kawża presenti.

Saru diversi eċċezzjonijiet ta' natura proċedurali mill-konvenuti rispettivi, li l-Qorti jdrilha li m'għandhiex għalfejn tidhol fihom, għax dan, fiċ-ċirkostanzi, jkun eżerċizzju inutili, billi fi kwalunkwe każ it-talbiet tal-atturi ma jistgħux jirnexxu. Dan qed jingħad għar-raġunijiet segwenti: -

L-atturi qed jibbażaw it-talbiet tagħhom fuq il-protezzjoni konċessa taħt l-Ordinanza tal-1959 kif emendata in forza ta' dak li hu provdut fis-subinciz (4) ta' l-Artikolu 12 (ġia` Artikolu 10B) ta' l-Att XXIII tal-1979, li jgħid hekk:-

12(4) “Meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala residenza ordinarja tiegħu fi żmien dak l-għeluq, li ma tkunx enfitewsi msemmija fil-paragrafi (a) u (b) tas-subartikolu (2) ta' dan l-artikolu, l-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-enfitewsi f'waħda perpetwa taħt l-istess kundizzjonijiet ta' enfitewsi temporanja barra minn dawk li jkunu jirreferu għaż-żmien u għaċ-ċens.”

Uħud mill-konvenuti jixħtu dubbju dwar kemm l-atturi bħala ko-entifewti li ma kienux joqgħodu fil-fond in kwistjoni, kellihom dritt jinqdew b'dak li jipprovdni dan is-subartikolu. Imma, kif ġie mfiisser fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet “**Parade Limited vs Rev. du Patri Pawl Darmanin et noe.**” deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Jannar 2013:

“Minkejja li l-artikolu 12(4) tal-Ordinanza jorbot il-jedd tal-bidla minn enfitewsi temporanja għal waħda ma tagħlaqx mal-fatt li l-fond ikun dar ta' abitazzjoni li tkun użata bħala r-residenza ordinarja ta' persuna li tkun ċittadin Malti, mkien ma jingħad li l-okkupant irid ikun tabilfors huwa nnifsu l-enfitewta. Dan jobroġ minn dak li jiddisponi l-artikolu 12(5) tal-istess Ordinanza;”

Madankollu l-atturi jippretendu li s-sempliċi ittra ufficċjali mibgħuta lill-Patrijiet Agostinjani f'it jiem biss qabel ma skada l-perijodu konċess taħt is-subartikolu sussegwenti, kellu jkollha l-effett li waħedha, mingħajr il-ħtieġa ta' kuntratt pubbliku, li tikkonverti ċ-ċens temporanju li kien hemm fuq il-fond in kwistjoni f'wieħed perpetwu. Dan meta l-liġi stess fis-subartikolu (6) tal-artikolu 12 tistipula:

“Meta l-enfitewta jew min ikun qed jokkupa d-dar ikollu jedd jikkonverti enfitewsi temporanja f' waħda perpetwa taħt is-subartikolu (4) jew (5), dan jista' jitlob li jsir kuntratt nutarili f'dan is-sens, u l-padrin dirett jew il-proprjetarju għandu jilqa' dik it-talba.”

⁶ Ara Dok. D a fol. 22 – 30 tal-proċess

⁷ Ara Nota a fol. 30

Barra minn hekk huwa ferm dubbjuż kemm titolu ta' trasferiment ta' proprjeta' mmobbli (apparti bil-preskrizzjoni, is-suċċessjoni jew subbasta b'ordni tal-Qorti) jista' qatt jiġi akkwistat, jekk mhux permezz ta' kuntratt pubbliku.

Infatti l-bżonn tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt notarili biex jiġi eżercitat dan il-jedd gie konfermat fl-istess sentenza hawn fuq ċitata fejn intqal:

*“Illi din hija azzjoni għal bdil ta' koncessjoni enfitewtika temporanja għal waħda li ma tagħlaqx. Il-kumpanija attrici, bhala enfitewta ta' art li fuqha nbnew djar li fibom jgħixu cittadini Maltin bhala residenza ordinarja, trid tingħada b'dak li jipprovdut d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12(4) tal-Ordinanza tal-1959 li Tnebbi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta), u trid lill-imharrek nomine, fil-kwalita' tiegħu ta' direttarju tal-istess art, biex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt nutarili mehtieg biex idanwar favuriha l-imsemmija koncessjoni enfitewtika li għalqet f'waħda li ma tagħlaqx...”*⁸

Terga' l-atturi stess donnhom hassew il-htieġa li jsir dan il-kuntratt meta propjru fit-tielet talba fiċ-ċitazzjoni tagħhom talbu li jiġi nominat Nutar biex jippubblika l-att opportun għall-konverżjoni tal-enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa.

Minn naħa l-oħra, l-konvenuti Giovanna Cilia u Lina Cilia, bhala l-inkwilini li kienu jockpuaw il-fond in kwistjoni mal-għeluq tal-enfitewsi temporanja, u ġialadarba ma kienx sar il-kuntratt rikjest bl-artikolu 12(6) tal-Kap. 158 u l-enfitewti l-oħrajn lanqas ma ipproċedew bil-kawża biex id-direttarji jiġu mgeġhla jersqu għal dan il-kuntratt, fiż-żmien ta' sitt xhur konċess mil-ligi, inqadew huma bil-fakolta li tagħthom il-ligi taht is-subinciz “12(5) li jipprovdut li:

“Jekk l-enfitewta ma jeżercitax il-jedd mogħti lilu bis-subartikolu (4) ta' dan l-Artikolu fi żmien sitt xhur mid-data li dak il-jedd ikun eżercitabbli, dak il-jedd għandu, bil-modifiki mehtieġa, jgħaddi għand min ikun qed jockkupa d-dar li jkollu jedd jitlob, bl-esklużjoni ta' l-enfitewta, li d-dar ta' abitazzjoni tingħata lilu mill-proprjetarju b'enfitewsi perpetwa taht l-istess kundizzjonijiet li kienu jiġu applikati kieku l-enfitewta kien ikkonverta l-enfitewsi f'waħda perpetwa.”

Kif gie mfisser fil-kawża: **“Nutar Dottor Herbert Cassar et vs Alice Turner et”** konfermata fl-Appell:

*“L-emendi introdotti għall-Ordinanza tal-1959 li tnebbi l-Kontroll tad-Djar bl-att XXIII tal-1979 u atti sussegventi, għandhom fost affarijiet ohra, l-għan li jipprotegu l-okkupanti ta' djar ta' abitazzjoni fit-terminazzjoni ta' koncessjonijiet enfitewtici billi dawn jingħataw id-dritt li jibqgħu jockkupaw l-istess fond b'titolu ta' cens perpetwu fil-kawzi u taht l-kundizzjonijiet imsemmija fl-istess Att.”*⁹

⁸ Sottolinear ta' din il-Qorti

⁹ Deciża fil-prim'istanza fit-02.10.2000 u fl-appell fit-30.06.04

Qatt ma gie kontestat li dawn il-konvenuti kienu l-inkwilin u okkupanti tal-fond in kwistjoni meta skada ċ-ċens temporanju. Dan anzi jammettuh l-atturi stess fit-tieni premessa taċ-ċitazzjoni tagħhom. Kienu għalhekk għal kollox in regola l-istess konvenuti meta, wara li naqsu li jieħdu l-azzjonijiet meħtieġa l-enfitewti kollha flimkien biex jissalvagwardjaw id-drittijiet tagħhom, ipproċedew minflok huma stess, l-ewwel billi fetħu l-kawża imsemmija kontra l-patrijiet Agostinjani u mbagħad wara li dawn irrikonoxxew id-dritt li kellhom l-istess konvenuti, aċċettaw li jidhru fuq il-kuntratt li bih ikkonċedew dan il-fond b'titolu ta' enfitewsi perpetwa a favur tal-istess inkwilini.¹⁰

Għal dawn il-motivi tiddecidi billi, filwaqt illi tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet ta' natura proċedurali mressqa minn uħud mill-konvenuti, tilqa' r-raba u sitt eċċezzjoni tal-konvenuti tal-familja Cilia u l-ewwel eċċezzjoni tal-Patrijiet Agostinjani, u konsegwentement tiċhad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-istess atturi.

(ft) Paul Coppini
Magistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Registratur

Vera Kopja

Għar-Registratur

12.10.2018 – Sup17.1997 – Ballucci Giovanna et noe vs Cilia Maria Carmela sive Lina et noe et
2930

¹⁰ Ara kopja tal-kuntratt in atti Nutar Dottor Enzo Dimech tat-22 ta' Diċembru 1992, esebita bħala Dok. A a fol. 12 – 15 tal-proċess