QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 20 ta' Novembru, 2018

Numru 7

Rikors Numru 547/17TA

Michael Sacco (K.I. 426737M)

vs

Anna Sacco (K.I. 137268M)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors guramentat, prezentat u mahluf minn Michael Sacco fid-19 ta' Gunju 2017 li permezz tieghu ppremetta u talab is-segwenti:-

"1) Illi permezz ta' kuntratt datat tnax (12) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u disa' u tmenin (1989), l-esponenti kien akkwista b'titolu ta' enfitewtisi temporanja porzjon ta' art maghrufa bhala plot numru hamsa u tletin (35) mill-art maghrufa bhala 'Ta' Ciantar', limiti taz-Zurrieq. Kopja tal-koncessjoni enfitewtika temporanja qieghda tigi hawn annessa bhala **Dok MS1**;

2) Illi nofs il-porzjon ta' art hawn fuq imsemmi kien jappartjeni ghal Marianne Sacco (K.I. 315338M), mart l-esponenti;

3) Illi Marianne Sacco mietet intestata nhar il-hamsa u ghoxrin (25) ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija u erbgha u disghin (1994), u ghaldaqstant halliet lis-sitt uliedha bhala l-eredi universali taghha, u cioe` lil Raymond Sacco, Mario Sacco, David Sacco, Maria Dolores

sive Doris Falzon, Sylvia Callus u lil Andrew Sacco. Kopja tad-denunzja ta’ Marianne Sacco qieghda tigi hawm annessa bhala **Dok MS2**;

4) Illi fil-hamsa (5) ta’ Mejju tas-sena elfejn u hamsa (2005), l-esponenti flimkien mas-sitt uliedu hawn fuq imsemmija akkwistaw id-*dirett dominium* tal-fond bl-isem ‘St. Michael’, fi Triq Guzeppi Mattew Callus, Zurrieq, liema fond jikkonsisti f’*terraced house* mibnija fuq porzjon ta’ art maghrufa bhala plot numru hamsa u tletin (35) mill-art maghrufa bhala ‘Ta’ Ciantar’, limiti taz-Zurrieq. Dan l-akkwist sar vesu l-prezz ta’ Lm2,049. Kopja tal-kuntratt ta’ fidi ta’ cens huwa hawn anness bhala **Dok MS3**;

5) Illi fil-mument tal-akkwist tad-*dirett dominium* is-sitt ulied tal-esponenti kienu lkoll mizzewga bir-regim patrimonjali taghhom ikun dak tal-komunjoni tal-akkwisti;

6) Illi ghaldaqstant, effettivament, permezz tal-kuntratt tal-5 ta’ Mejju 2005, l-esponenti akkwista nofs indiviz (1/2) tad-*dirett dominium* tal-plot numru hamsa u tletin (35) mill-art maghrufa bhala ‘Ta’ Ciantar’, limiti taz-Zurrieq; filwaqt li s-sitt uliedu u s-sitt konjugi taghhom akkwistaw sehem ta’ wehed indiviz minn erbgha u ghoxrin (1/24) kull wiehed;

7) Illi fit-tnejn u ghoxrin (22) ta’ Ottubru tas-sena elfejn u sittax (2016), ulied l-esponenti flimkien mal-konjugi (jew l-ex konjugi) rispettivi taghhom **– bl-eccezzjoni tal-intimata –** ittrasferew u assenjaw lill-esponenti, b’titolu ta’ donazzjoni, sehemhom mid-dirett dominju u c-cens annwu u temporanju (*vide* Dok **MS4**);

8) Illi minkejja li giet infurmata bil-kuntratt ta’ donazzjoni tat-22 ta’ Ottubru 2016, l-intimata, legalment separata minn Mario Sacco, naqset milli tidher fuq l-istess kuntratt;

9) Illi ghaldaqstant l-esponenti effettivament ilu fi stat ta’ komunjoni mal-intimata sa mill-5 ta’ Mejju 2005;

10) Illi l-esponenti ghandu l-maggoranza assoluta tal-ishma tal-proprjeta` *de quo*, filwaqt li l-intimata ghandha sehem ta’ wiehed indiviz minn erbgha u ghoxrin (1/24) mid-dirett dominju tal-fond in dizamina (*vide* l-prospett tal-ishma mehmuz bhala **Dok MS5**);

11) Illi minkejja li l-intimata giet interpellata permezz ta’ ittra legali u ittra ufficjali sabiex tikkopera sabiex tintemm il-komunjoni ta’ proprjeta` bejn il-partijiet, hija baqghet ghal kollox inadempjenti. Kopja tal-ittra ufficjali, bin-numru referenzjali 65/2017, qieghda tigi hawn annessa bhala **Dok MS6**;

12) Illi hadd mill-koproprjetarji ma beda azzjoni gudizzjarja ghall-qsim tal-istess fond;

13) Illi l-esponenti, bhala sid tal-maggoranza tal-ishma tal-proprjeta` *de quo*, jixtieq li l-fond in dizamina jinbiegh ghall-prezz ta' mitejn u hamsa u tletin elf Ewro (€235,000);

14) Illi dan il-valur jirrifletti sewwa l-valur gust tal-proprjeta` meta mibjugha fis-suq miftuh, u dan kif korraborat mill-istima tal-Perit Leonard Zammit, hawn annessa bhala **Dok MS7**;

15) Illi l-esponenti ghandu l-possibilita` reali tal-bejgh tal-fond mertu ta' din il-kawza, u di fatti huwa diga` kkonkluda konvenju ma' xerrej prospettiv, suggett naturalment ghall-awtorizazzjoni mehtiega skont il-ligi sabiex ikun jista' jitrasferixxi l-fond *de quo*. Kopja tal-konvenju, bit-termini u kundizzjonijiet tal-bejgh prospettiv, qieghda tigi hawn annessa bhala **Dok MS8**;

16) Illi l-intimata mhux ser tkun pregudikata bl-imsemmi bejgh u ghalhekk ma hemm ebda gustifikazzjoni ghall-oppozizzjoni da parti taghha ghall-istess;

17) Illi, ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni u provvediment li jidhrilha xierqa u opportuni:-

   a) Tawtorizza lill-esponenti jbiegh, ghall-prezz ta' mitejn u hamsa u tletin elf Ewro (€235,000), il-fond bin-numru tnejn u erbghin (42) bl-isem 'St. Michael', inkluz il-*garage* fil-*ground floor leve*l bin-numru erba' u erbghin (44), li huwa anness mal-istess dar, u li jinsabu fi Triq Giuseppi Mattew Callus fiz-Zurrieq, bl-arja libera taghha u bis-sottoswol taghha, u bil-parapett ta' quddiem id-dar u bil-bitha retroposta, libera u franka u hielsa wkoll minn kwalunwe pizijiet u cnus u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha u liema proprjeta` tinsab mibnija fuq porzjon diviza ta' art maghrufa bhala plot numru hamsa u tletin (35) mill-art maghrufa bhala 'Ta' Ciantar';

   b) *In subsidium* u fl-eventwalita` li din l-Onorabbli Qorti tordna li l-bejgh ghandu jsir ghal prezz izjed gholi minn dak indikat fit-talba precedenti tawtorizza l-bejgh tal-fond *de quo* skont il-konvenju esebit bhala Dok MS8, u tordna lill-esponenti jikkumpensa proporzjonalment lill-intmata ghal kwalunkwe differenza li talvolta tirrizulta;

   c) Taghti dawk il-provedimenti necessarji ai termini tal-Artikolu 495A(7) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez kontra l-intimata, li qieghda minn issa tigi ngunta ghas-subizzjoni."

Rat ir-Risposta Guramentata tal-Konvenuta Anna Sacco prezentata u mahlufa minnha stess fl-istess data li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

“1. Illi ghar-rigward ta’ l-ewwel talba tal-attur, din qed tigi kkontestata peress illi jekk din tigi milqugha kif dedotta, l-konvenuta ser tigi gravament ppregudikata stante:

   i. illi l-prospett tal-ishma (Dok MS5 anness mar-rikors promotur) huwa null u bla effett illi dan ma jirriflettix sehem il-konvenuta mill-proprjeta` mertu ta’ din il-kawza, liema sehem ghandu jkun dak ta’ wiehed minn erbgha u ghoxrin (1/24) tal-prezz tal-bejgh u dan kif ghandu jirrizulta waqt is-smiegh ta’ din il-kawza u s-smiegh tal-kontro-talbaipprezentata kontestwalment ma’ din ir-risposta mahlufa;

   ii. illi sehem il-konvenuta ghandu jigi stabbilit skont il-ligi u mhux kif indikat mir-rikorrenti fir-rikors promotur;

   iii. illi l-istima *ex parte* tal-Perit Leonard Zammit (Dokument MS7) ma tirriflettix il-prezz reali tal-fond in kwistjoni tenut kont tal-karatteristici tal-istess fond u l-potenzjal ta’ zvilupp li tgawdi l-proprjeta` *de quo*;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tieni talba mhux qed tigi kkontestata purche`:

   i. li l-prezz reali tal-fond in kwistjoni jigi stabbilit minn espert appuntat mill-Onorabbli Qorti; u

   ii. qabel ma jsir dan il-bejgh ghandu jigi determinat sehem l-esponenti mill-proprjeta` *de quo*;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tielet talba ma hijiex kontestata.

4. Illi l-konvenuta m’ghandhiex tigi soggetta ghall-ispejjez ta’ din il-kawza stante illi l-azzjoni odjerna mhux attribwibbli ghal xi nuqqas da parti taghha.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.”

Rat li l-Konvenuta pprevaliet ruħha mit-talbiet attrici u ipprezentat kontro-talba fil-21 ta' Awissu, 2017 li permezz taghha ssottomettiet is-segwenti talbiet rikonvenzjonali:-

"1. Illi permezz tal-koncessjoni enfitewtika tat-12 ta' Mejju 1989 (Dok MS1 ezebit mill-attur mar-rikors mahluf), l-attur kien akkwista b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-art li fuqha gie mibni l-fond mertu ta' din il-kawza u cioe` l-fond bin-numru 42, bl-isem 'St. Michael', inkluz il-garage bin-numru 44, Triq Giuseppi Mattew Callus, iz-Zurrieq. Dik il-koncessjoni kienet inghatat bil-kundizzjoni li l-enfitewtika kellu jifdi c-cens kollu sa mhux aktar tard minn hamsa u ghoxrin sena mid-data tal-koncessjoni;

2. Illi dan ic-cens gie mifdi mill-attur u uliedu, fosthom Mario Sacco waqt iz-zwieg mal-konvenuta, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Patrizia Mallia datat 5 ta' Mejju, 2005 (Dok MS3);

3. Illi fil-mument tal-fidwa tac-cens, id-distinzjoni bejn l-utile dominium u d-dirett dominium tal-fond *de quo* spiccat billi avverat ruhha l-konsolidazzjoni tal-utili dominju mad-dirett dominjum, bil-konsegwenza illi t-titolu sar wiehed shih, liberu u frank;

4. Illi ghalhekk sehem l-esponenti mill-fond *de quo* illum, u cioe` wara din il-fidwa, huwa ta' wiehed minn erbgha u ghoxrin (1/24) in pjena proprjeta`;

5. Illi l-konvenuta qeghda tuza d-digriet moghti mill-Onorabbli Qorti fil-21 ta' Lulju 2017 sabiex hija tkun tista' tippprezenta l-istanti.

Ghaldaqstant, in vista tal-premess, il-konvenuta titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni, ordni u provvediment opportun joghgobha:-

1. Tiddikjara illi l-konvenuta hija proprjetarja ta' sehem wiehed minn erbgha u ghoxrin (1/24), jew kull sehem iehor verjuri, in pjena proprjeta` tal-fond bin-numru 42, bl-isem 'St. Michael', inkluz il-garage bin-numru 44, Triq Giuseppi Mattew Callus, iz-Zurrieq;

2. Tiddikjara illi sehem il-konvenuta mill-bejgh tal-fond bin-numru 42, bl-isem 'St. Michael', inkluz il-garage bin-numru 44, Triq Giuseppi Mattew Callus, iz-Zurrieq huwa ta' wiehed minn erbgha u ghoxrin (1/24), jew kull sehem iehor verjuri, tal-prezz intier tal-bejgh;

3. Tordna lill-attur rikonvenzjonat sabiex mir-rikavat tal-bejgh tal-fond bin-numru 42, bl-isem 'St. Michael', inkluz il-garage bin-numru 44, Triq Giuseppi Mattew Callus, iz-Zurrieq huwa jhallas lill-konvenuta dik is-somma ekwivalenti ghal parti wahda minn erbgha u ghoxrin (1/24),

jew kull parti ohra verjuri, tal-prezz stabbilit mill-Onorabbli Qorti ghall-bejgh tal-fond *de quo*;

Bl-ispejjez kontra l-attur rikonvenzjonat, li minn issa huwa ngunt in subizzjoni."

Rat ir-risposta guramentata tal-Attur ghat-talbiet rikonvenzjonali tal-Konvenuta datata 6 ta' Ottubru 2017, li permezz taghha eccepixxa s-segwenti:-

"It-talbiet tal-intimata rikonvenzjonanti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess, u dan ghas-segwenti ragunijiet:-

1. Illi permezz tal-kontro talba taghha l-intimata rikonvenzjonanti qieghdha tippretendi li ghandha sehem indiviz ta' wiehed minn erbgha u ghoxrin (1/24) in pjena proprjeta` mill-fond in dizamina;

2. Illi fil-mument tal-fidi tac-cens, u cioe fil-5 ta' Mejju 2005, l-intimata rikonvenzjonanti kienet mizzewga lil Mario Sacco (iben l-esponenti) li dak iz-zmien kellu sehem ta' wiehed minn tnax (1/12) tal-utile dominium tal-proprjeta` de quo, liema sehem kien proprjeta` parafernali tal-istess Mario Sacco stante li kien gej mill-wirt ta' ommu;

3. Illi ghaldaqstant l-akkwist tad-dirett dominium sar in forza ta' titolu ta' utile dominium li kien jifforma parti mill-assi parafernali ta' Mario Sacco;

4. Illi l-intimata rikonvenzjonanti qatt ma kellha sehem mill-utile dominium tal-proprjeta` u ghaldaqstant ma tistax tippretendi li saret xi konsolidazzjoni tal-utile u d-dirett dominium fil-konfront taghha;

5. Illi l-unika dritt tal-intimata rikonvenzjonanti huwa filfatt ghall-kumpens tal-akkwist ta' sehem indiviz ta' wiehed minn tnax (1/12) tad-dirett dominium tal-proprjeta`, li sar permezz ta' kuntratt ta' fidi ta' cens fi zmien meta kienet ghadha vigenti l-komunjoni tal-akkwisti bejn l-intimata rikonvenzjonanti u iben l-esponenti;

6. Illi ghaldaqstant l-intimata hija intitolata ghal kumpens ghal sehem indiviz ta' wiehed minn erbgha u ghoxrin (1/24) mid-dirett dominium, li jirraprezenta sehmha fil-komunjoni tal-akkwisti;

7. Illi peress li dawn il-proceduri kienu mehtiega sempliciment ghaliex l-intimata rrifjutat ingustament li tikkopera mal-esponenti sabiex ikun jista' jsir il-bejgh tal-proprjeta`, hi ghandha tigi kkundannata li thallas l-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri;

8. Illi ghaldaqstant it-talbiet tal-intimata kif proposti fit-talba rikonvenzjonali pprezentata fil-21 t'Awissu 2017 ghandhom jigu michuda.

Bl-ispejjez kontra l-intimata rikonvenzjonanta li hi minn issa ingunta ghas-subizzjoni."

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Qrat ix-xhieda li gew imressqin mill-partijiet;

Rat id-dokumenti li gew esebiti in atti;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-2 ta' Ottubru 2018, fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Il-fatti rilevanti ghal finijiet ta' dawn il-proceduri jikkoncernaw *plot* numru 35 mill-art maghrufa bhala 'Ta' Ciantar', limiti taz-Zurrieq. Din l-art giet akkwistata mill-Attur u l-ewwel mara tieghu, illum mejta, b'titolu ta' emfitewsi temporanja permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Mejju 1989 (a` fol 7) . Fuqha bnew id-dar taghhom.

2. Fil-25 ta' Ottubru 1994, mart l-Attur mietet intestata u ghalhekk in-nofs indiviz tac-cens temporanju ta' din il-proprjetá wirtuh is-sitt uliedhom Raymond, Mario, David, Maria Dolores, Sylvia u Andrew ahwa Sacco (ara denunzja a` fol 14).

3. Dan ic-cens infeda mill-Attur f'ismu u f'isem uliedu fil-5 ta' Mejju 2005, meta wliedu kienu kollha diga` mizzewgin. Dan sar bis-sahha ta'

kuntratt datat 5 ta' Mejju 2005 (a` fol 17) ghall-prezz ta' LM2,049 ekwivalenti ghal €4,772.87.

4. In virtù ta' kuntratt iehor datat 22 ta' Ottubru 2016 (a` fol 27), wlied l-attur kollha flimkien ma' zwieghom, hlief ghall-intimata li hija mart Mario Sacco wiehed mill-ulied, u li kienet legalment separata minnu permezz ta' kuntratt datat 27 ta' April 2007 (a` fol 113), assenjaw u trasferew lill-attur "kwalunkwe sehem u interess legali" li seta' kellhom mid-dirett dominju temporanju u c-cens annwu u temporanju tal-proprjetá inkwistjoni.

5. Il-konjugi ta' ulied l-Attur dehru fuq dan l-att ta' donazzjoni fuq insistenza tan-Nutar li ppubblika l-istess peress li kien tal-opinjoni li dawn kellhom sehem mid-dirett dominju tal-proprjetá ladarba c-cens tal-fond *de quo* gie mifdi minnhom fi zwieg (ara affidavit tal-attur a` fol 51).

6. L-Attur issa ghandu l-hsieb li jbiegh dan il-fond tant li dahal f'konvenju ma' terzi datat 28 ta' Marzu 2017 (a` fol 34). Fil-Konvenju msemmi, l-Attur intrabat li jressaq dawn il-proceduri skont l-Artikolu 495A tal-Kodici Civili "*sabiex jagixxi fil-konfront ta' Anna Sacco legalment separata minn Mario Sacco… … ghal kull sehem u interess li ghandha u li jista jkollha fuq il-proprjetá in vendita… … U dan sabiex qabel il-kuntratt finali u relattiv tinkiseb l-awtorizzazzjoni mehtiega mill-Qorti ta' Malta ghal bejgh tal-intier proprjetá*".

7. Minhabba f'hekk l-Attur intrabat li jistitwixxi din l-azzjoni fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 495A tal-Kodici Civili ghaliex, skont l-imsemmi Nutar il-Konvenuta Anna Sacco ghandha sehem indiviz ta' 1/24 mid-dirett dominju tal-proprjetá inkwistjoni. Dan ifisser li kienet ghadha fi stat ta' komproprjetarjetá mieghu galadarba ma kienitx dehret fuq l-Att ta' Donazzjoni tat-22 ta' Ottubru 2016.

8. Min-naha taghha, l-Konvenuta qed topponi ghal dan il-bejgh billi qed tippretendi li, ladarba c-cens gie mifdi matul iz-zwieg taghha ma' iben l-attur, wara l-konsolidazzjoni tal-*utile dominium* mad-*directum dominium*, hija ghandha sehem indiviz ta' $^{1}/_{24}$ mhux biss fuq id-dirett dominju izda in piena proprjetá tal-fond mertu tal-konvenju fuq imsemmi u ta' din il-Kawza. Di fatti, il-Konvenuta esplicitament qed tibbaza din il-pretensjoni fuq il-premessa li "*fil-mument tal-fidwa tac-cens, id-distinzjoni bejn l-utile dominium u d-dirett dominium tal-fond de quo spiccat billi avverat ruhha l-konsolidazzjoni tal-utili dominju mad-dirett dominju, bil-konsegwenza illi t-titolu sar wiehed shih, liberu u frank*" (ara premessa 3 a` fol 47).

9. Il-Konvenuta ghal dan il-ghan ipprevaliet ruhha mill-Istitut tar-Rikonvenzjoni u presentat kontro-talba li permezz taghha qed titlob lil din il-Qorti sabiex, inter alia, tiddikjaraha proprjetarja ta' sehem indiviz ta' $^{1}/_{24}$ in pjena porprjetá tal-fond in kwistjoni.

Punti ta' Ligi

10. Mill-fatti fuq riportati jirrizulta, li l-kwistjoni ewlenija li ghandha tigi ezaminata u deciza minn din il-Qorti hi din: x'effettivament dahal fil-komunjoni tal-akkwisti bejn il-Konvenuta u zewgha u cioe` iben l-attur, bil-fidi tac-cens tal-proprjetá de quo mill-Attur ghan-nom tieghu u uliedu u dan meta l-Konvenuta kienet ghadha legalment mizzewwga lil bin l-Attur? It-twegiba ghal din il-mistoqsija tirrisolvi l-vertenza li ghandha quddiemha din il-Qorti, kemm sa fejn jirrigwarda t-talbiet fir-Rikors guramentat u dawk rikonvenzjonali.

11. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu (a` fol 134) l-Attur jiccita dak insenjat mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza **Angiolina Galea vs Gerald Galea et** moghtija fis-17 ta' Jannar 2011 u cioe` li l-fidi tac-cens isir bi dritt tal-persuna li tkun akkwistat l-utile dominju permezz tal-koncessjoni emfitewtika, f'dan il-kaz l-attur u wliedu qua eredi tal-mara tieghu "*… u ghalhekk il-proprjeta` assoluta li dderivat lill-konjugi b'effett tal-ezercizzju wara z-zwieg ta' dak id-dritt ta' fidi tac-cens baqa' wkoll partikolari ta' dak il-konjugi u ma jidholx fil-komunjoni tal-akkwisti u baqa' ta' natura parafernali.*"

12. Il-Konvenuta fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha (a` fol 142 et seq) topponi ghal dan il-principju stabbilit fis-Sentenza msemmija b'argument li ma hux daqstant car. Hija ssostni li dan il-principju hekk stabbilit japplika ghal cens perpetwu biss u mhux dak temporanju wkoll

bhal ma kien ic-cens f'dan il-kaz. Izda b'risposta ghal dan ir-ragunament din il-Qorti ma tistax ma tosservax, li l-Qorti tal-Appell, fis-Sentenza fuq citata, fl-insenjament taghha ma ghamlet l-ebda distinzjoni f'dan is-sens.

13. Konsegwentement, din il-Qorti tqis li l-Konvenuta ma ghandhiex ragun fl-argumentazzjoni taghha. Tifhem pero', li din ix-xorta ta' argomentazzjoni qed taghmilha ghaliex il-fatti fil-kaz tas-Sentenza msemmija kienu jirrigwardaw cens perpetwu u mhux temporanju. Izda konsonantament ma dak li qalet il-Qorti tal-Appell, il-ligi imkien ma tohloq jeddijiet diversi bejn min jakkwista l-utile dominju temporanju u jew dak perpetwu. L-argument tal-principju legali involut, huwa fi kwalunkwe kaz, applikabbli kemm fil-kaz ta' emfitewsi temporanja u kif ukoll dik perpetwa.

14. Ai termini tal-artikolu 310(a) tal-Kodici Civili, ic-censwalist li jakkwista t-titolu ta' 'utile dominium' ikun akkwista jedd reali fuq il-proprjetá kemm jekk dan it-titolu jkun in perpetwu u kemm jekk ikun temporanju. Difatti l-principju stabbilit fis-Sentenza **Angiolina Galea vs Gerald Galea et** gie applikat mill-Qrati taghna anke fejn l-utile dominju akkwistat kien wiehed temporanju u mhux perpetwu (vide **Citazz numru 188/2004 XW vs PW, Qorti Civili (Sezzjoni tal-Familja), 8 ta' Gunju 2011)**.

15. L-argument tal-Konvenuta bbazat fuq l-artikolu 1501 tal-Kap. 16 ma jnaqqas xejn mid-drittijiet reali li jakkwista censwalist fuq l-utile dominju temporanju. Dak sottomess mill-Konvenuta, li l-Attur ma setax jifdi c-cens taht dan l-artikolu billi kien wiehed temporanju u mhux perpetwu, huwa kontradett b'dak li ssottomettiet hi stess fil-paragrafu sussegwenti u cioe' li "Il-fatt li fil-kaz odjern il-koncessjoni kienet ghal perjodu ta' zmien determinat ifisser li s-sehem li kellu zewgha (u allura anke l-attur) mill-utile dominju kien cirkoskritt u limitat mit-termini imposti mal-koncessjoni originali".

16. Mill-provi li tressqu f'din il-kawza jirrisulta, li c-cens inkwistjoni ma giex mifdi abbazi tal-artikolu 1501 tal-Kodici Civili izda skont "it-termini imposti mal-koncessjoni originali". Tabilhaqq, permezz tal-klawsola numru 4 fil-koncessjoni emfitwetika originali (vide fol 8), l-Attur inghata d-dritt li jakkwista l-proprjetá shiha billi jifdi c-cens kollu gravanti fuq l-art in kwistjoni. Difatti, fil-kuntratt tal-5 ta' Mejju 2005 il-Kummissarju tal-Artijiet, bhala s-successur tal-koncedenti fuq il-kuntratt tal-koncessjoni emfitewtika, onora l-obbligu kontrattwali tieghu billi trasferixxa favur l-Attur, li deher ghan-nom tieghu u ta' wliedu, id-dirett dominju temporanju tal-proprjetá inkwistjoni u b'hekk infeda c-cens relattiv. Izda anke fil-kaz ta' fidi li jkun sar in virtu` tal-artiklu 1501 tal-Kodici Civili, huwa interessanti dak li tghallem il-**Qorti tal-Appell fis-Sentenza taghha fl-ismijiet Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani pro et -vs- Hubert Mifsud tat-22 ta' Novembru 1995** inkwantu jirrigwarda l-fidi ta' cens

bis-sahha ta' dan l-artikolu. Skont din is-Sentenza, min jifdi jsir propjetarju assolut in via tal-principju tal-*confusio* ghax tkun sehhet il-konsolidazzjoni bejn id-dirett dominju u l-utile dominju. Jigi ukoll osservat li meta c-cens in kwistjoni gie mifdi minghand il-Kummissarju tal-Artijiet bil-kuntratt tal-5 ta' Mejju 2005, dak in-nhar ma inhassitx il-htiega li jkunu presenti l-konjugi ta' min kien qieghed jifdi, l-anqas ghal kull interess li jista' jkollhom, presumibilment ghaliex il-partijiet kienu konsapevoli li titolu tal-fidi kien imnissel minn wirt u li ghalhekk materja parafernali.

17. Il-Konvenuta tghid ukoll, li bil-kuntratt tal-5 ta' Mejju 2005, ic-cens ma giex mifdi ghaliex "*f'dak il-kuntratt kemm l-attur u l-awturi tieghu u kif ukoll il-konvenuta kienu qed jakkwistaw id-dirett dominju, meta mhux l-akkwirenti kollha f'dak il-kuntratt kienu utilisti*." Din il-Qorti ma ssib ebda logika f'din is-sottomissjoni. Il-werrieta ta' mart l-Attur huma biss wliedu u mhux zwieghom jew marthom, billi dawk il-beni li parti tikseb fiz-zwieg b'wirt ma hux wiehed milll-beni li ghandhom jidhlu fil-komunjoni tal-akkwisti. Dan ifisser li dawn il-beni huma parafernali u ghalhekk isegwi li l-amministrazzjoni taghhom hija fdata ghal kollox f'idejn il-parti li taghha tkun dik il-proprjetà (vide artikolu 1334(2) tal-Kodici Civili). Dan ghalhekk ifisser, li diversament minn dak li targumenta l-Konvenuta, l-akkwirenti ulied biss kienu fil-fatt utilisti, zwieghom jew marthom ma kienux.

18. Din il-Qorti fil-fatt taqbel *in toto* mal-principju li stabbilit il-Qorti tal-Appell fis-sentenza Angiolina Galea vs Gerald Galea et citata mill-Attur. Dan ghaliex kif spjegat tajjeb l-istess **Qorti tal-Appell f'Sentenza ohra fl-ismijiet Josephine Concetta sive Joconnie Chircop vs Oreste Chircop datata 28 ta' Marzu 2014**, tali principju isib applikazzjoni fl-artikolu 1331(1) tal-Kodici Civili:

"*45. Fir-rigward tas-sottomissjonijiet premessi, din il-Qorti tosserva li l-principju li jirregola l-kwistjoni sollevata f'dan l-aggravju huwa li l-komunjoni tiehu lura dak li tkun tilfet bil-prelevament li jkun sar minnha, xejn inqas u xejn izjed, ghax huwa dak il-prelevament li jikkostitwixxi t-telf taghha. Dan il-principju gie applikat minn din il-Qorti f'zewg sentenzi moghtija wahda fil-25 ta' April 1938 fil-kawza fl-ismijiet* ***Elvira Ciantar Vincenti v. Maria Giovanna Liberto****, u l-ohra moghtija ricentement fis-17 ta' Jannar 2011 fil-kawza* ***Angiolina Galea et v. Gerald Galea et****.*

46. Fl-ewwel sentenza, citata b'approvazzjoni fit-tieni sentenza gie deciz li l-irkupru ta' proprjeta` parafernali waqt iz-zwieg m'ghandhiex bhala effett li dik il-proprjeta` ssir parti mill-komunjoni tal-akkwisti, "...u l-komunjoni ma jkollhiex hlief kreditu ghall-flus li tkun harget minhabba dak l-irkupru". Konformament, fit-tieni sentenza gie deciz li l-fidi ta' utile dominju ta' proprjeta` parafernali waqt iz-zwieg ma jrendix dik il-proprjeta` tal-komunjoni. Dan proprju ghaliex il-principju hu li l-komunjoni ma tiehux lura hlief dak li jkun ittiehed minnha.

47. Dan il-principju huwa rifless f'dak li jiddisponi l-Artikolu 1331[1] tal-Kap.12 [recte Kap. 16] *li jiddisponi hekk:*

"*Kull wahda mill-partijiet fiz-zwieg ghandha taghti lura lill-komunjoni tal-akkwisti kull somma ta' flus jew il-valur ta' kull oggett li parti tista' tkun hadet mill-akkwisti biex thallas djun li ma jaqghax taht id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 1327, kemm-il darba ma turix li l-att kien wiehed vantagguz ghall-komunjoni jew ikun sar biex jinqdew il-htigijiet tal-familja."*

48. Il-Qorti tosserva li, ghalkemm din id-dispozizzjoni tal-ligi tirreferi ghal djun tal-konjugi, imma hija applikazzjoni tal-principju li dak li jigi ritornat lill-komunjoni huwa dak li tilfet, u huwa biss meta l-prelevamenti jkunu saru ghall-vantagg tal-komunjoni jew fl-interess taghha li allura ma jissustix l-obbligu ta' radd lura ta' dak li harget, ghax f'dan il-kaz ma tkun tilfet xejn."

19. Il-Konsegwenza logika ta' dan kollu hi, li l-Konvenuta m'ghandha ebda sehem fuq il-prezz intier tal-bejgh tal-imsemmija proprjetá. Id-dritt li jista' ghandha l-Konvenuta huwa ghal kreditu limitat ghas-somma tal-fidi tac-cens jew parti minnha, dejjem jekk jigi determinat li dak l-ammont jew parti minnu ttiehed mill-komunjoni li kienet tesisti fil-mument bejn il-Konvenuta u zewgha. Din il-linja ta' hsieb hija konformi mal-principju enuncjat fis-**Sentenza Josephine Concetta sive Joconnie Chircop vs Oreset Chircop (**citata supra) li l-"komunjoni ma

tiehux lura hlief dak li jkun ittiehed minnha", hija biss f'dik l-istanza li l-komunjoni tkun effettivament soffriet xi forma ta' telf u li ghalhekk ikun dovut lill-Konvenuta (ara wkoll **Rita Borg vs Joseph Borg, Qorti tal-Appell, 19 ta' April 2012**). F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghal dak li josserva l-awtur taljan **Pietro Trimarchi** u cioe': *" All'atto dello scioglimento, si dovranno regolare gli eventuali rapporti di dare e avere fra il patrimomio commune e i patrimoni personali dell'uno e dell'altro coniuge: ciascuno dei coniugi deve rimborsare alla comunione le some prelevate per fini diversi dall'adempimento delle obbligazioni gravanti sulla comunione stess (p. es le spese di riparazione di uno immobile personale sosno stste pagate con denaro della comunione); …."* (**Istituzioni Di Diritto Privato. Nona Edizione. Giuffre; Pg 841**). Fi ftit kliem, dak li jittiehed irid jintradd lill-kommunjoni u dan konformement mas-Sentenzi sucitati, u dan mhux il-kaz fil-kawza odjerna.

20. Minn dan kollu jsegwi, li l-Attur ma huwiex fi stat ta' komproprjetarjetá mal-Konvenuta u ghalhekk jista' jiddisponi mill-fond kif u meta jrid, minghajr il-htiega tal-awtorizzazzjoni ta' din il-Qorti ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kodici Civili.

<u>Decide</u>

Ghaldaqstant, ghal dawn il-motivi u ghar-ragunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qeghdha taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet tal-Attur peress li kif inghad aktar l fuq, l-Attur ma huwiex fi stat ta' komproprjetarjetá mal-Konvenuta u ghalhekk jista' jiddisponi mill-fond kif u meta jrid, minghajr il-htiega tal-awtorizzazzjoni ta' din il-Qorti ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kodici Civili.

U

Tichad konsegwentement it-talbiet kollha rikonvenzjonali tal-Konvenuta.

Fid-dawl tac-cirkostanzi tal-kaz, kull parti tbati l-ispejjes taghha.

Imhallef Toni Abela

Deputat Registratur