MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
DENNIS MONTEBELLO**

Seduta tas-17 ta' Novembru, 2004

Avviz Numru. 84/1998/1

Avviz numru 84/98DM

Salvina armla ta' Michael Grech propriu kif ukoll bhala usufruttwarja generali ta' l-istess mejjet zewghha, Michael Grech
Vs
Francis Bezzina Wettinger u martu Mary Rose Bezzina Wettinger u b'digriet tat-30 ta' Jannar, 2004, stante l-mewt ta' Mary Rose Bezzina Wettinger l-atti gew trasfuzi f'isem Stephanie Bezzina Wettinger, Mark Kevin Attard u Martin Bezzina Wettinger.

Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-attrici talbet il-kundanna tal-konvenuti sabiex ihalsu s-somma ta' mija, erbgha u tletin lira Maltin u erbghin centezmu (Lm134.40) skemha fil-kwalita' premessa cioe' sest (1/6) mis-sub-cens annwu u perpetwu gravanti ghalqa jew territorju fil-limiti ta' San

Giljan, kontrada ta’ Wied il-Ballut, maghrufa bhala ‘Ta’ Majori’ u fuq ghalqa kongunta maghrufa bhala ‘Tat-Taxi’ tal-kejl flimkien ta’ 537.60 qasab kwadri u konfinanti flimkien nofsinhar B’Kara Road, lvant eredi ta’ Tomas Pace, tramontana Giuseppe Balzan in parti u in parti l-Knisja Parrokjali ta’ B’Kara, illum svilluppata, dovut dan is-sub-cens ghas-snin 1986 sal-1997 bir-rata ta’ Lm11.20 fis-sena cioe’ sest ta’ Lm67.20 is-sub-cens totali.
Bl-ispejjes inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali tad-19.9.1995 bl-imghax legali u sisa u kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccipew illi:

1. Preliminarjament din l-Onorabbli Qorti hija nkompetenti biex tiddeciedi din il-kawza stante li kwistjonijiet dwar pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqqdin mal-immobbli ma jidhlux fil-kompetenza taghha u dana kif limpidament jipprovdi s-subinciz (3) tal-artikolu 47 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ;
2. Subordinament u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess l-azzjoni attrici hija irrita u inammissibbli stante l-indivisibilita’ tal-enfitewsi u ghalhekk l-attrici ma tistghax tirreklama sest ta’ porzjon ta’ cens ;
3. Subordinament u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess l-attrici trid qabel xejn tipprova t-titolu ta’ dirett dominju reklamat ;
4. Subordinament u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, kif taf ben tajjeb l-attrici, l-immobbli li dwar qed jintalab il-hlas tac-cens ilu snin twal li gie esproprijat u mehud mill-Gvern ta’ Malta u ghalhekk semmai ghandu jigi kjamat in kawza r-Registratur ta’ l-Artijiet.

Rat id-desposizzjoni tal-konvenut tad-29 ta’ April, 1999, fejn ammetta illi c-cens kif mitlub kien ikun dovut kieku mhux ghall-eccezzjonijiet tieghu dwar l-inkompetenza tal-Qorti, l-indivisibilita’ tac-cens u l-esproprjazzjonji.

Rat il-verbal tat-28 ta’ Ottubru, 1999, fejn il-partijiet qablu illi c-cens impost fuq is-sehem ta’ l-atturi u li huwa skadut

sa l-1997 huwa fl-ammont ta’ mija u erbgha u tletin lira Maltin u erbghin centezmu (Lm134.40) kif mitlub fl-avviz ;

Semghet il-provi ;

Rat id-dokumenti esebiti ;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet ;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Dwar l-ewwel (1) eccezzjoni mqajma mill-konvenuti illi tirrigwarda l-inkompetenza ta’ din il-Qorti, billi jsostnu li l-kwistjoni odjerna tirrigwarda pizijiet jew jeddijiet ohra maghqudin ma’ immobbli, ghandu jinghad mill-ewwel illi t-talba attrici b’ebda mod ma tirrigwarda xi kwisjoni dwar l-ezistenza o meno tas-sub-enfitewsi ndikata fl-avviz u li a bazi ta’ din l-istess koncessjoni l-konvenuti huma tenut illi jhallsu s-sub-cens skadut mitlub fl-avviz.

Imma t-talba attrici tirrigwarda esklussivament in-nuqqas ta’ hlas ta’ tali sub-cens bejn is-sena 1986 u l-1987 bir-rata ta’ hdax-il lira Maltin u ghoxrin centezmu (Lm11.20) fis-sena u li l-konvenuti qieghedin jirrifjutaw illi jaghmlu ghar-ragunijiet li ma jimplikawx il-validita’ o meno tat-titolu principali.

Lanqas bl-eccezzjonijiet tieghu l-konvenut ma hu qed jattakka l-ezistenza tal-koncessjoni sub-emfitewtika jew l-esatezza tas-sub-cens relattiv, anzi fid-deposizzjoni tieghu tad-29 ta’ April, 1999, u bil-verbal tat-28 ta’ Ottubru, 1999, huwa jirrikonoxxi illi effettivament l-atturi huma direttarji ta’ sesta (1/6) parti mit-territorju kuncess lilu in sub-emfitewsi u li ta’ din il-parti huma ntitolati ghar-rata ta’ cens ta’ hdax-il lira Maltin u ghoxrin centezmu (Lm11.20) fis-sena u li huwa stess kien sa qabel l-1986 hallas lill-attrici u lil zewghha llum mejjet, tas-sehem diviz dovut lilhom ta’ hdax-il lira Maltin u ghoxrin centezmu (Lm11.20) fis-sena.

Infatti l-konvenuti anzi jinsistu li huma l-utilisti tal-art in kwisjoni tant illi jirrizulta li qedghin jinsistu ghall-kumpens minn ghand il-Gvern minhabba li gew ipprivati mill-pussess ta’ parti mit-territorju *taghhom.*

Ghalhekk accettat il-fatt illi l-konvenut u l-membri tal-familja tieghu gew rikonoxxuti bhala l-utilisti tas-sesta (1/6) parti tat-territorju moghti in sub-emfitewsi mill-atturi, u stabbilit il-fatt illi l-konvenuti stess qasmu u ddividew is-sub-cens bejn id-diversi ko-direttarji u rrikonoxxewhom, il-kwistjoni bejn il-kontendenti a bazi ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti tirrigwarda biss il-fatt jekk il-konvenuti utilisti humiex tenuti li jibqghu jhallsu c-cens fuq l-art lilhom koncessa anke relattivament ghal dak il-porzjoni ta’ din l-art li, ghal xi raguni jew ohra, ma tkunx baqghet iktar fil-pussess taghhom, ghalkemm fil-proprjeta’ taghhom.

Infatti bir-raba’ (4) eccezzjoni taghhom il-konvenuti jsosstnu illi t-territorju soggett ghas-sub-emfitewsi jew almenu ghar-rigward ta’ parti minnu, gie soggett ghal dikjarazzjoni ta’ esproprjazzjoni zmien ilu u billi l-kwistjoni dwar il-kumpens ghada qed tigi ezaminata mill-‘Land Arbitration Board’ ghadu ma sar ebda trasferiment favur il-Gvern ta’ Malta, izda l-konvenuti huma pprivati mill-pussess.

Ghalhekk ma tirrizulta ebda kwistjoni f’dawn il-proceduri li timplika xi ezami dwar il-validita’ o meno ta’ xi jeddijiet maghqudin ma’ l-immobbli trasferit, izda l-kwistjoni tirrigwarda biss sempliciment talba ghall-hlas ta’ somma determinata illi f’Jannar, 1998, kienet taqa’ taht il-kompetenza ta’ din il-Qorti.

Dan il-principju kien gie kkonfermat b’mod car mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tad-29 ta’ Mejju, 1998, fil-kawza fl-ismijiet ‘Tal-Franciz Developments Limited vs P.Boffa and Company Limited’ fejn irriitenit illi “*sabiex kawza li l-mertu taghha jkun anqas minn elf lira Maltin (Lm1000) tkun ta’ kompetenza ta’ din il-Qorti trid tikkoncerna kwistjoni dwar proprjeta’ ta’ beni mmobbli jew pizijiet jew jeddijiet fuq l-istess immobbli. Dana billi tali kwistjoni necessarjament tolqot intimament*

it-titolu tal-persuna li tkun qed tippretendi dak il-jedd jew servitu'.

Ghal kuntrarju jekk bhal fil-kaz in ezami, m'hemm l-ebda kwistjoni dwar dak il-jedd, piz jew servitu' u t-talba hija sempliciment ghall-hlas ta' somma determinata allura l-kompetenza ma tibqax ta' din il-Qorti izda ssir dik tal-Qorti tal-Magistrati li jkollha tindaga limitatament dwar jekk l-ammont reklamat huwiex dovut jew le."

Ghalhekk ghall-istess motivi u accettat li l-attrici hija direttarja tat-territorju in kwistjoni u ntitolata illi tircievi c-cens aggravanti fl-istess territorju tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti dwar l-inkompetenza ta' din il-Qorti.

Billi jirrizulta wkoll illi s-sub-cens diga' gie diviz mill-ko-direttarji bl-adezjoni tal-konvenuti u ghalhekk hija bla bazi ukoll it-tieni eccezzjoni li qed tigi michuda, jibqa' li tigi ezaminata l-kwistjoni sollevata bir-raba' (4) eccezzjoni, jekk il-konvenuti humiex, jew huwiex il-Gvern ta' Malta li huma tenuti li jhallsu c-cens minhabba illi l-Gvern diga' ha l-pussess ta' almenu parti mill-istess territorju li dwaru giet pubblikata dikjarazzjoni ta' esproprjazzjoni.

Dwar din l-ahhar kwistjoni din il-Qorti diga' ghamlet accenn bid-digriet taghha tad-19 ta' Novembru, 1999, fejn cahdet it-talba tal-konvenuti, tal-kjamat fil-kawza tal-Kummissarju ta' l-Artijiet u dana billi din il-Qorti kienet irritenit illi l-istess Kummissarju ta' l-Art m'ghandu ebda nteress f'din il-kawza billi l-Gvern ta' Malta kien ghadu ma akkwistax definittivament il-proprjeta' ta' l-art u l-utilisti ghadhom u jibqghu esklussivament il-konvenuti sakemm ma jsirx it-trasferiment definittiv.

Inoltre l-istess konvenuti diga' qajjmu din l-istess eccezzjoni f'kawza ohra maghmula mill-attrici odjerna ghall-hlas ta' sub-cens precedenti mpost fuq l-istess territorju in kwistjoni u l-Qorti tal-Kummerc fis-sentenza taghha fil-25 ta' Ottubru, 1976, kienet irritenit hekk:

"L-eccezzjoni sollevata mill-konvenut hi fis-sens li din l-art giet esproprjata mil-Gvern fl-1964 u ghalhekk m'ghandux

il-pacifiku pussess. Ghandu jigi osservat li l-esproprjazzjoni, skond l-attur tirrigwarda bicca mill-art u mhux l-art kollha u mill-atti tal-process fl-ismijiet "Kummissarju ta' l-Art vs Michael Gauci et" pendenti quddiem il-'Land Arbitration Board', li ghalih saret riferenza, jirrisulta li din il-parti esproprjata fiha l-kejl ta' 167.70 qasab kwadri.

Indipendentament mill-kejl, pero' il-kwistjoni hi purament ta' natura legali, u jinhtieg li jigi deciz jekk is-subutilista jigiex ezonerat milli jhallas is-sub-cens lis-subdirettarju fil-mori tal-proceduri pendenti quddiem it-Tribunal tal-Arbitragg dwar l-Artijiet.

Mill-atti tal-process fuq imsemmi jirrizulta li wara l-pubblikazzjoni tal-Avviz mahrug skond l-Artikolu 8(1) tal-Ligi dwar l-Akkwist ta' l-Art ghal Skopijiet Pubblici (Kap.136), gew mibghutin ukoll l-avvizi mehtiega skond l-artikolu 11, kemm lill-atturi bhala subdirittarji u anke lill-konvenut bhala subutilista. Bhala rizultat ta' din il-procedura, il-Gvern kien intitolat li jiehu l-pussess tal-art in kwistjoni esproprjata fi zmien hmistax-il gurnata (15), kif jinghad fl-artikolu 11(2).

Dan l-artikolu 11(2) jiddisponi biss dwar il-<u>pussess </u>tal-art, u ma jghidx li l-proprjeta' tittiehed. Difatti l-proprjeta' tghaddi ghand il-Gvern meta ssir il-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv, kif jidher mill-artikolu 23(b) u kif jista' jigi dedott mill-artikolu 29(1).

Ghalhekk fil-pendenza tal-proceduri, jista' jinghad li jigi milqut biss il-pussess u okkupazzjoni tal-fond, u ma jigux milquta d-drittijiet l-ohra rigwardanti l-istess art, u li mhumiex ta' natura materjali li jeffettwaw l-okkupazzjoni.

Ghaldaqstant, waqt li s-subutilista jigi ppruvat mill-pussess tal-art, id-drittijiet tas-subdirettarji ma jigux milquta qabel ma ssir il-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-akkwist.

Ghalhekk is-subdirettarju jibqghalu d-dritt li jesigi l-hlas tas-sub-cens skond kif miftiehem fil-kuntratt tas-subenfitewsi, ghaliex dawn id-drittijiet ma jitbiddlux hlief

bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-akkwist tal-esproprjazzjoni."

Ghal dawn il-motivi, ghalhekk il-Qorti tirrespingi ukoll din ir-raba' (4) eccezzjoni u konsegwentement tilqa' it-talba attrici u tikkundanna lill-konvenuti biex ihallsu lill-attrici s-somma mitluba ta' mija, erbgha u tletin lira Maltin u erbghin centezmu (Lm134.40) ghar-ragunijiet indikati fl-avviz, bl-imghax legali mill-21 ta' Jannar, 1998.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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