- TMIEM TA' ENFITEWSI GHAL ZMIEN -

- ARTIKOLU 1521 (1) TAL-KAP 16 -

- ART. 12 KAP 158 -

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar il-Erbgha 4 ta' Lulju, 2001

Kawza Numru: 4
Citazzjoni Numru: 2209/98RCP

Giuseppa mart Giuseppe Vella f'isimha proprio u bhala mandatarja ta' ohtha l-assenti Doris mart Anthony Farrugia u l-istess Anthony Farrugia u tan-neputijiet taghha Noel u Marlene Grech, Tessie mart Carmelo Borg, Kitty mart Annetto Bugeja, Alfonso, Antonio u Salvatore ilkoll ahwa Grech u Giuseppe Vella, Carmelo Borg, Annetto Bugeja ghal kull interess li jista' jkollhom.

vs

Rosario u Maria Carmen Busuttil u b'digriet tat-2 ta' Frar 2001 il-Qorti ordnat it-trasfuzzjoni tal-gudizzju ta' Rosario Busuttil fl-ismijiet ta' Carmena Busuttil mart Rosario Busuttil, u Carmelo Busuttil, Joseph Busuttil, Ursola mart Mario Sultana u Paul Busuttil, ilkoll ulied Rosario Busuttil.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi b'kuntratt tal-20 ta' Awissu 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut missier l-atturi, kkonceda b'titolu ta' emfitewsi temporanju ghal wiehed u ghoxrin (21) sena lill-konvenuti l-fond ossia razzett b'tomna u nofs raba' mlaqqam ta' Has Sajd fil-kuntrada ta' Has Sajd Haz Zabbar imiss kollox minn nofsinhar ma beni ta' Concetta Bugeja, mit-tramuntana ma' beni ta' Antonio Scicluna u mil-lvant ma' sqaq imlaqqam Ta' Has-Sajd kif soggetti ghal piz piju

annwu u perpetwu ta' Lm0.40c li kopja tieghu qed tigi annessa u mmarkata bhala dokument "A";

Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja tterminat fid-19 ta' Awissu 1998;

Illi b'ittra ufficjali tas-26 ta' Awissu 1998 l-atturi interpellaw lill-konvenuti Rosario u Maria Carmela Busuttil biex jizgombraw mill-fond imsemmi stante li l-koncessjoni emfitewtika temporanja tal-fond ossia razzett b'tomna u nofs raba' mlaqqam ta' Has-Sajd fil-kontrada ta' Has-Sajd, Haz Zabbar skadiet;

Illi dan il-fond inkwistjoni mhux ir-residenza ordinarja tal-konvenuti kif jirrizulta mir-Registru Elettorali ta' April 1998 stante li l-konvenuti huma residenti fil-fond 42, Triq San Guzepp, Zabbar.

Illi l-konvenuti gew interpellati biex jizgumbraw mill-imsemmi fond stante li m'ghandhomx titolu validu fil-ligi biex jokkupaw l-istess fond u dan ghaliex il-koncessjoni emfitewtika temporanja li kienu jgawdu skadiet fid-19 ta' Awissu 1998.

Illi l-konvenuti qed jokkupaw il-fond imsemmi minghajr ebda titolu u ma jridux jizgombraw mill-fond imsemmi.

Illi l-istess atturi talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex ma ghandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li stante t-terminazzjoni u l-iskadenza tal-imsemmija emfitewsi temporanja fid-19 ta' Awissu 1998 il-konvenuti m'ghandhom ebda titolu legali biex jibqghu jiddetjenu l-fond ossia razzett b'tomna u nofs raba' mlaqqam ta' Has-Sajd fil-kuntrada ta' Has-Sajd, Haz Zabbar imiss kollox minn nofsinhar ma beni ta' Concetta Bugeja, mit-tramuntana ma' beni ta' Antonio Scicluna u mil-lvant ma' sqaq imlaqqam Ta' Has-Sajd kif soggetti ghal piz piju annwu u perpetwu ta' Lm0.40c;

2. Tikkundanna lill-konvenuti biex jizgumbraw mill-fond ossia razzett b'tomna u nofs raba' mlaqqam ta' Has-Sajd fil-kuntrada ta' Has-Sajd, Haz Zabbar imiss kollox minn nofsinhar ma beni ta' Concetta Bugeja, mit-tramuntana ma' beni ta' Antonio Scicluna u mil-lvant ma' sqaq imlaqqam Ta' Has-Sajd kif soggetti ghal piz piju annwu u perpetwu ta' Lm0.40c fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat minn din il-Qorti;

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-26 ta' Awissu 1998 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol 3 tal-process;

Rat il-lista ta' xhieda u d-dokumenti esebiti a fol 3 sa 5 tal-process;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet a fol 16 tal-process fejn gie eccepit:

(1) Illi qabel xejn, l-atturi jridu jippruvaw li ghandhom il-prokuri maghmula b'mod legali li jintitolawhom sabiex jifthu l-kawza, u inoltre li l-gudizzju huwa integru.

(2) Fit-tieni lok, it-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt, peress li l-atturi kellhom kirja u l-fatt li ghamlu kuntratt ta' cens temporanju, ma ghamlux novazzjoni tal-kirja precedenti, u konsegwentement din il-kirja tirravviva.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni a fol 16 tal-process;

Rat il-verbali tas-27 ta' Jannar 1999 fejn l-atturi obbligaw ruhhom li jesebixxu d-dokumenti relattivi in vista tal-ewwel eccezzjoni.

Rat l-affidavit ta' Giuseppa Vella esebit bhala Dok. "GV 1" a fol. 23 tal-process u dokumenti esebiti, u l-affidavit ta' Carmelo Borg esebit bhala Dok. "GV 2" a fol. 31 tal-process.

Rat il-verbal tal-25 ta' Ottubru 1999 fejn Dr. Joseph Brincat ghall-konvenuti irtira l-ewwel eccezzjoni u rriserva l-kontro-ezami ta' Giuseppa Vella u Carmelo Borg, u inghata digriet

ghall-prezentata tax-xhieda tal-konvenuti bil-procedura tal-affidavits.

Rat l-affidavit ta' Rosario Busuttil tal-10 ta' Dicembru 1999.

Rat il-verbali tas-seduti tal-15 ta' Dicembru 1999, tas-17 ta' Mejju 2000, 4 ta' Ottubru 2000 fejn il-kawza giet differita ghall-provi kollha konvenuti u sabiex isiru l-kontro-ezamijiet kollha ghat-23 ta' Jannar 2001 bl-iskop li wara l-kawza tibqa' ghas-sentenza; tat-23 ta' Jannar 2001 fejn stante l-mewt tal-konvenut Rosario Busuttil, l-kawza giet differita sabiex issir il-legittimazzjoni tal-atti;

Rat id-Digriet ta' din il-Qorti datat 2 ta' Frar 2001 fejn giet ordnata t-trasfuzzjoni tal-gudizzju hemm indikata.

Rat il-verbal tas-seduta tat-8 ta' Frar 2001 fejn inghata digriet tal-affidavits konvenuti u l-kawza giet differita ghall-konkluzzjoni tal-provi tal-konvenuti ghad-29 ta' Marzu 2001.

Rat il-verbal tas-seduta tad-29 ta' Marzu 2001 fejn l-konvenuti u d-difensur taghha baqghu ma dehrux, u peress li ma gewx ipprezentati affidavits fit-terminu impost mill-Qorti, u l-konvenuti la dehru u lanqas ressqu provi, l-kawza giet differita in difetto ostacolo ghall-4 ta' Lulju 2001.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li permezz ta' kuntratt datat 20 ta' Awissu 1977 gie koncess minn Angelo Grech, missier uhud mill-atturi lill-konvenut Rosario Busuttil b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ir-razzett b'tomna u nofs raba' ossia r-raba' kollu li hemm mieghu, imlaqqam ta' Has-Sajd fil-kontrada ta' Has Sajd Haz Zabbar imiss min-nofsinhar ma beni ta' Concetta Bugeja, mit-tramuntana ma beni ta' l-eredi ta' Antonio Scicluna u mil-lvant ma Sqaq imlaqqam ta' Has Sajd, kif soggetta ghall-piz annwu u perpetwu ta' erbghin centezmu u dan ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena mid-data tal-istess kuntratt verso ic-cens annwu u perpetwu ta' mija u hamsin lira (Lm150) li jithallsu lis-sid bis-sitt (6) xhur bil-quddiem u dan kollox kif jirrizulta minn kopja tal-istess kuntratt pubbliku pubblikat minn Nutar Giuseppe Sammut li jinsab esebit bhala Dok. "A" a fol. 5 tal-process.

Illi l-istess Angelo Grech miet fis-6 ta' Awissu 1980 u martu Maria Grech mietet xi ghoxrin sena qabel u l-werrieta tal-istess huma l-atturi uliedu u wkoll ulied il-mejjet huhom Carmelo Grech, cioe' Noel u Marlene Grech, ilkoll atturi fil-kawza.

Illi l-istess konvenuti Rosario u Maria Carmen Busuttil jghixu u jabitaw fil-fond 48, Triq San Guzepp, Zabbar u fil-fatt qatt ma ghexu fl-istess razzett, u fil-fatt skond Giuseppa Vella din sostniet li l-istess konvenut kien kiteb ittra datata 18 ta' Settembru 1998 fejn offra li jixtri l-istess razzett bil-prezz ta' Lm24,000, u din l-ittra esebita bhala Dok. "D" a fol. 30 tal-process kienet indirizzata lin-Nutar Victor Bisazza, u l-konvenut indika l-indirizz tieghu bhala dak ta' 42, Saint Joseph Street, Zabbar. Sostniet ukoll li l-istess konvenut qatt ma kellu l-istess razzett b'titolu ta' kera lanqas qabel il-kuntratt ta' cens indikat.

Illi jirrizulta li t-terminu preskritt fl-istess kuntratt skada fid-19 ta' Awissu 1998.

Illi f'dan kollu l-istess Giuseppa Vella hija korroborata mix-xhieda ta' Carmelo Borg, li in verita' ghamel affidavit identiku bhal dak ta' Giuseppa Vella.

Illi in verita' dan kollu ma huwa bl-ebda mod kontestat mill-konvenuti u l-unika haga li qed jallega l-konvenut huwa li minn erba' (4) snin qabel ma sar il-kuntratt ta' cens mertu tal-kawza odjerna huwa sostna li kien jikri l-istess razzett minghand certu John Scicluna, u wara lill-missier l-atturi u nonostante li sar il-kuntratt ta' cens, huwa baqa' jzomm l-istess kirja, u ghalhekk qed isostni li wara li ghalaq l-istess cens ghandu dritt joqghod fl-istess razzett b'titolu ta' kera, liema kirja irravivat ruhha wara l-gheluq tal-istess kuntratt ta' cens.

Illi ovvjament la l-allegazzjoni ta' titolu ta' kera fuq l-istess razzett qed issir mill-konvenuti, huwa oneru taghhom li jippruvaw l-istess, u fl-atti processwali kull prova ta' din ix-xorta hija ghal kollox mankanti u dan qed jirreferi kemm ghall-prova dokumentarja bhal per ezempju ricevuta tal-kera jew skrittura, u kemm provi orali, bhal xhieda li jikkoroboraw l-istess. Illi ghalhekk certament li abbazi tal-provi prodotti ma jirrizultax li l-istess konvenuti ippruvaw li ghandhom xi titolu fuq l-istess razzett, u l-unika titolu li kellhom kien biss dak ta' enfitewsi temporanja li skada z-zmien tieghu fid-19 ta' Awissu 1998, u dan wara li ghadda l-perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena skond il-kuntratt tal-20 ta' Awissu 1997 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut.

Illi jirrizulta wkoll li l-konvenuti lanqas biss ikkontestaw l-allegazzjoni tal-atturi li l-istess konvenuti qatt ma kienu joqghodu bhala residenza taghhom fl-istess razzett, u fil-fatt mill-provi jirrizulta inkontestat li l-istess konvenuti kienu joqghodu u kellhom ir-residenza taghhom 42, Triq San Guzepp, Haz Zabbar, kif jirrizulta wkoll minn kopja tar-Registru Elettorali esebit a fol. 9 u 10 tal-process.

Illi ghalhekk la darba l-istess konvenuti qatt ma okkupaw l-istess razzett bhala r-residenza ordinarja taghhom, lanqas fit-terminazzjoni tal-istess enfitewsi mela allura l-istess konvenuti lanqas setghu jipprevalixxu ruhhom mid-disposizzjonijiet tal-**artikolu 12** tal-**Kap 158,** b'dan ghalhekk li mat-terminazzjoni taz-zmien indikat fil-kuntratt

pubbliku premess u dan b'applikazzjoni tal-**artikolu 1521 (1) tal-Kap 16** li jipprovdi:-

" L-enfitewsi ghal zmien tispicca bl-gheluq taz-zmien miftiehem espressament, u l-fond bil-miljoramenti jintradd lill-padrun dirett 'ipso iure'".

Illi ghalhekk jirrizulta li l-konvenuti ma ghandhom ebda titolu kwalunkwe fuq l-istess razzett u t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha.

III. KONKLUZZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li stante t-terminazzjoni u l-iskadenza tal-imsemmija emfitewsi temporanja fid-19 ta' Awissu 1998 il-konvenuti m'ghandhom ebda titolu legali biex jibqghu jiddetjenu l-fond ossia razzett b'tomna u nofs raba' mlaqqam ta' Has-Sajd fil-kuntrada ta' Has-Sajd, Haz-Zabbar imiss kollox minn nofsinhar ma beni ta' Concetta Bugeja, mit-tramuntana ma' beni ta' Antonio Scicluna u mill-lvant ma' sqaq imlaqqam Ta' Has-Sajd kif soggetti ghal piz piju annwu u perpetwu ta' Lm0.40c;

2. Tikkundanna lill-konvenuti biex jizgumbraw mill-fond ossia razzett b'tomna u nofs raba' mlaqqam ta' Has-Sajd fil-kuntrada ta' Has-Sajd, Haz Zabbar imiss kollox minn nofsinhar ma beni ta' Concetta Bugeja, mit-tramuntana ma' beni ta' Antonio Scicluna u mil-lvant ma' sqaq imlaqqam Ta' Has-Sajd kif soggetti ghal piz piju annwu u perpetwu ta' Lm0.40c fi zmien qasir u perentorju ta' erbghin (40) il-gurnata mid-data ta' din is-sentenza .

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-26 ta' Awissu 1998 kontra il-konvenuti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace.
4 ta' Lulju, 2001

Josette Demicoli.
Deputat Registratur.
4 ta' Lulju, 2001