



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-13 ta' Gunju, 2008

Citazzjoni Numru. 259/2006

Maria Concetta mart John Said, Anna Concetta Borg, Grazio Borg, Francis Borg, Agatha Borg, Maria mart Saviour Galea, Paul Borg, Anthony Borg, Mark Brincat, Josephine Anne sive Joanna Vella, Maria Speranza mart Alfred Buttigieg, Carmela Zammit f'isimha proprju u bhala mandatarja t'oħtha assenti Michelina Lye, Josephine sive Jessie Azzopardi f'isimha proprju u bhala mandatarja ta' l-assenti Nazzarena sive Rena Bulbrook, Mary Cutajar, Simon Azzopardi, Vincenza Vassallo, Carmela mart Carmelo Ciantar, Joseph Vassallo, Doris Vassallo u Paul Vassallo

Versus

Kristinu u Josephine konjuġi Micallef

F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti minn proprjetà immobbli.

L-atturi fessru illi illum huma sidien tar-razzett bla numru fi Triq Misraħ Suffara f'*tal-Barka*, ir-Rabat, li kienu kisbuh b'kuntratt tat-2 ta' Diċembru 2004 fl-atti tan-Nutar Roland Wadge.

Dan il-fond kien inkiseb b'titolu ta' enfitewsi temporanja mingħand il-Katidral ta' l-Imdina minn Grazio Borg waqt iż-żwieġ tiegħu ma' Agatha Borg b'kuntratt tat-13 ta' Marzu 1897 fl-atti tan-Nutar Paolo Vassallo. Grazio u Agatha Borg huma l-awturi ta' l-atturi.

L-enfitewsi temporanja għalqet fl-14 t'Awissu 1995. L-atturi, iżda, b'ittra uffiċjali tal-11 t'April 1995 għarrfu lill-Uffiċċju Kongunt li kellhom il-ħsieb illi jinqdew bil-jedd li tagħtihom il-liġi illi jikkonvertu l-enfitewsi temporanja għal waħda perpetwa, bil-kondizzjonijiet li trid il-liġi. Dan setgħu jagħmluh għax fiż-żmien meta għalaq iċ-ċens fil-fond kien joqgħod ċertu Lawrence Formosa, ċittadin malti, bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Dan Lawrence Formosa kien l-armel ta' Antonia Formosa, waħda mill-werrieta ta' Grazio u Agatha Borg u awtriċi ta' l-atturi. Lawrence Formosa, li miet fl-1 t'Ottubru 1996, ma kienx wiret lil martu Antonia (li wirtuha l-atturi) u lilu wirtitu l-konvenuta Josephine Micallef, bintu mill-ewwel żwieġ. Josephine Micallef u żewġha l-konvenut Kristinu ma kinux joqogħdu ma' Lawrence Formosa fir-razzett li dwaru saret il-kawża iżda Lawrence kien mar joqgħod magħhom ftit qabel ma miet; il-konvenuti qatt ma kienu joqogħdu fir-razzett.

L-atturi kisbu l-enfitewsi perpetwa tar-razzett bil-kuntratt tat-2 ta' Diċembru 2004 fl-atti tan-Nutar Roland Wadge, iżda l-konvenuti ħadu r-razzett f'idejhom għalkemm ma għandhomx u qatt ma kellhom titolu fuqu u għalhekk qegħdin iżommuh mingħajr titolu li jiswa fil-liġi. Billi għalxejn sejħu lill-konvenuti, b'ittra interpellatorja tat-28 t'Ottubru 2004 u bi protest ġudizzjarju tas-27 ta' Mejju 2005, biex jiżgumbraw mill-fond, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenuti qatt ma kellhom titolu fuq ir-razzett, jew illi kull titolu li qatt seta' kellhom il-konvenuti illum inħall, u għalhekk illum ma għandhom ebda titolu fuq ir-razzett; u
2. tiżgumbra lill-konvenuti mill-istess razzett fi żmien qasir u perentorju.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' l-ittra interpellatorja tat-28 t'Ottubru 2004 u tal-protest ġudizzjarju tas-27 ta' Mejju 2005.

Il-konvenuti ma ressqux l-eċċezzjonijiet tagħhom fiż-żmien li tagħti l-liġi, iżda l-qorti, b'sentenza mogħtijha fit-12 ta' Diċembru 2006 reġgħet tat lill-konvenut Kristinu Micallef żmien biex iressaq l-eċċezzjonijiet tiegħu, u l-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. l-atturi għandhom jagħmlu l-prova ta' l-interess ġuridiku ta' Maria Speranza mart Alfred Buttigieg;
2. il-ġudizzju ma huwiex integru għax Grazio Borg kien ħalla bħala werrieta lil Carmela mart Giuseppe Azzopardi, bintu mill-ewwel żwieġ, barra mill-awturi ta' l-atturi;
3. Carmela Zammit u Josephine sive Jessie Azzopardi għandhom jagħmlu prova tal-mandat tagħhom;
4. għandha ssir prova illi Michelina Lye u Rena Bulbrock kienu nieqsa minn dawn il-Gżejjer meta kienet preżentata l-kawża;
5. il-kuntratt tat-2 ta' Diċembru 2004 fl-atti tan-Nutar Roland Wadge sar bis-saħħa ta' "dikjarazzjonijiet inveritieri u skorretti", l-aktar imma mhux biss għax ma jirriżultax illi d-*dominus* kien imsejjaħ biex iċ-ċens jiġi konvertit f'wieħed perpetwu fi żmien sitt xhur minn meta għalaq iċ-ċens temporanju, u wkoll għax ma jidhirx illi kienu l-werrieta kollha ta' Grazio Borg – l-ewwel enfitewta – li dehru fuq il-kuntratt ta' konverżjoni taċ-ċens; u
6. il-jedd illi taqleb iċ-ċens minn wieħed temporanju għal wieħed perpetwu kien imiss mhux lill-atturi iżda lill-konvenuta.

Wara li, b'sentenza oħra mogħtija fit-30 t'Ottubru 2007, il-qorti tat lill-konvenuta Josephine Micallef żmien biex din ukoll tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha, l-istess konvenuta dakinhar stess għamlet tagħha wkoll l-eċċezzjonijiet imressqa mill-konvenut l-ieħor.

Ngħaddu issa biex inqisu l-eċċezzjonijiet preliminari qabel ma nqisu l-meritu tal-kawża.

L-ewwel eċċezzjoni trid il-prova illi l-attriċi Maria Speranza Buttigieg għandha interess ġuridiku fil-kawża.

Maria Speranza Buttigieg hija werrieta ta' Carmelo Borg, wieħed mill-*aventi causa* minn Grazio u Agatha Borg, kif jidher mit-testment tiegħu tad-29 ta' Lulju 2004 fl-atti tan-Nutar Andrè Farrugia. L-interess ta' Carmelo Borg jidher

mill-provenjenza tat-titolu kif imfissra fil-kuntratt tat-2 ta' Diċembru 2004 fl-atti tan-Nutar Roland Wadge.

Il-prova li trid l-ewwel eċċezzjoni għalhekk saret.

Il-prova ta' l-assenza ta' Michelina Lye u Rena Bulbrock, u tal-mandat ta' Carmela Zammit u ta' Josephine sive Jessie Azzopardi, kif riedu t-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet, saru bil-prokuri li kopji awtentiċi tagħhom huma esebiti *foll. 92 et seqq.* tal-proċess.

It-tieni eċċezzjoni tgħid illi l-ġudizzju ma huwiex integru għax Grazio Borg kien ħalla bħala werrieta lil Carmela mart Giuseppe Azzopardi, bintu mill-ewwel żwieġ, barra mill-awturi ta' l-atturi. Għalkemm eċċezzjoni preliminari, din toqot il-meritu wkoll għax tiddependi fuq jekk Carmela Azzopardi, jew is-suċċessuri tagħha, għandhomx sehem fiċ-ċens perpetwu.

L-art. 12(4) ta' l-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158] jagħti lill-enfitewta, meta ż-żmien taċ-ċens kien ta' aktar minn tletin sena u meta jkunu tħarsu xi kondizzjonijiet oħra li nqisuhom aktar 'il quddiem, il-jedd, mhux l-obbligu, li jikkonverti l-enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa. Jekk l-enfitewta ma jinqediex b'dan il-jedd fiż-żmien li tagħtih l-ligi, jitilfu u ma jibqagħlu ebda interess fil-proprjetà. Meta jkun ko-enfitewta li jagħżel li ma jinqediex b'dan il-jedd, dan ma jzommx lill-ko-enfitewti l-oħra milli jinqedew bil-jedd.

Fil-każ tallum ma nġiebet ebda prova illi Carmela Azzopardi jew il-werrieta tagħha kellhom dak il-jedd u nqadew bih. Għalhekk, in-nuqqas ta' dawn milli jkunu parti fil-kawża la jnaqqas mill-integrità tal-ġudizzju u lanqas iżomm lill-atturi milli jmexxu bil-kawża.

It-tieni eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

Miċħudin l-eċċezzjonijiet kollha preliminari, nidħlu issa fil-meritu proprju tal-kawża.

Il-ħames eċċezzjoni tgħid illi l-kuntratt tat-2 ta' Diċembru 2004 fl-atti tan-Nutar Roland Wadge ma jiswiex għax (i) ma jirriżultax illi d-*dominus* kien imsejjaħ biex iċ-ċens jiġi konvertit f'wieħed perpetwu fi żmien sitt xhur minn meta għalaq iċ-ċens temporanju, u wkoll għax (ii) ma jidhirx illi kienu l-werrieta kollha ta' Grazio Borg – l-ewwel enfitewta – li dehru fuq il-kuntratt ta' konverżjoni taċ-ċens.

Qabel xejn għandu jingħad illi l-interess li jħassar il-kuntratt *se mai* imiss lid-direttarju, jekk dan ta l-kunsens

tiegħu bi żball, f'ċirkostanzi fejn seta' ma jagħtix dak il-kunsens, u ma jmissx lill-konvenuti tallum li ma kinux parti fil-kuntratt. F'kull każ, iżda, ma hemmx ir-raġunijiet ta' invalidità li qegħdin jaraw il-konvenuti.

Dwar iż-żmien ta' sitt xhur biex l-*utilista* jsejjaħ lid-*dominus* biex jikkonverti ċ-ċens f'wieħed perpetwu, il-liġi fl-art. 12(5) tal-Kap. 158 tgħid biss illi “Jekk l-enfitewta ma jeżerċitax il-jedd mogħti lilu bis-subartikolu (4) fi żmien sitt xhur mid-data li dak il-jedd ikun eżerċitabbli”, il-jedd igħaddi għand ħaddieħor. Ma tgħid xejn dwar kif jiġi eżerċitat il-jedd, u lanqas ma timponi xi forma *ad validitatem*; huwa biżżejjed illi d-*dominus* ikun mgħarraf, qabel ma jkunu għaddew sitt xhur minn dakinhar li jagħlaq iċ-ċens temporanju, illi l-*utilisti* jew uħud minnhom ikollhom il-ħsieb li jinqdew bil-jedd li tagħtihom il-liġi.

Fil-każ tallum it-talba saret b'ittra tal-11 t'April 1995¹, qabel ma għalqet l-enfitewsi temporanja fl-14 t'Awissu 1995, u għalhekk qabel sitt xhur minn dik id-data.

Il-kwistjoni l-oħra msemmija fil-ħames eċċezzjoni – illi ma dehrux il-werrieta kollha ta' l-ewwel enfitewta fuq il-kuntratt ta' konverżjoni – ġà qisniha meta kienet miċħuda t-tieni eċċezzjoni: il-fatt li xi wħud minn dawk li setgħu kellhom jedd jitolbu li jiksbu l-utli dominju perpetwu għażlu li ma jinqdewx b'dak il-jedd ma jnaqqas xejn mill-jedd tal-ko-enfitewti li jagħżlu li jinqdew bih.

Il-ħames eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda, u ma hemm ebda ħtieġa illi din il-kawża tistenna li tinqata' l-kawża² l-oħra mibdija mill-konvenuti tallum biex iħassru l-kuntratt tat-2 ta' Diċembru 2008. Għalhekk, it-talba, magħmula mill-konvenuti b'rikors tal-5 ta' Marzu 2008, għas-suspensjoni ta' din il-kawża tallum hija wkoll miċħuda.

Ngħaddu għall-aħħar eċċezzjoni, li tgħid illi l-jedd illi taqleb iċ-ċens minn wieħed temporanju għal wieħed perpetwu kien imiss mhux lill-atturi iżda lill-konvenuta.

Il-materja hija regolata bl-art. 12(4) u (5) tal-Kap. 158:

12. (4) Meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu fi żmien dak l-għeluq, li ma

¹ Fol. 126.

² Rikors maħluf nru 209/2008.

tkunx enfitewsi msemija fis-subartikolu (2)(a)³ jew (b)⁴, l-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-enfitewsi f'waħda perpetwa taħt l-istess kondizzjonijiet ta' enfitewsi temporanja barra minn dawk li jkunu jirreferu għaž-żmien u għaċ-ċens. Iċ-ċens li jkollu jithallas b'effett mill-konversjoni ta' l-enfitewsi f'waħda perpetwa u sakemm jgħaddu ħmistax-il sena minn dik id-data jkun daqs sitt darbiet iċ-ċens li kien jithallas minnufih qabel dik il-konversjoni, u wara dan għandu jiżdied kull ħmistax-il sena b'daqstant miċ-ċens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon miegħu ż-żieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi ċens ikun ġie stabbilit l-aħħar.

(5) Jekk l-enfitewta ma jeżerċitax il-jedd mogħti lilu bis-subartikolu (4) fi żmien sitt xhur mid-data li dak il-jedd ikun eżerċitabbli, dak il-jedd għandu, bil-modifiki meħtieġa, igħaddi għand min ikun qed jokkupa d-dar li jkollu jedd jitlob, bl-esklużjoni ta' l-enfitewta, li d-dar ta' abitazzjoni tingħata lilu mill-proprietarju b'enfitewsi perpetwa taħt l-istess kondizzjonijiet li kienu jiġu applikati kieku l-enfitewta kien ikkonverta l-enfitewsi f'waħda perpetwa.

Fil-każ tallum iċ-ċens kien għal aktar minn tletin sena, u kien ta' dar ta' abitazzjoni li fiż-żmien relevanti, *i.e.* meta għalaq iċ-ċens, kien joqgħod fiha Lawrence Formosa, ċittadin malti u awtur tal-konvenuta. L-atturi kellhom l-utili dominju temporanju u għalhekk l-ewwel għažla tmiss lilhom. Li kieku ma għamlux dik l-għažla fi żmien sitt xhur, il-jedd kien igħaddi lil Lawrence Formosa u lis-suċċessuri tiegħu, iżda, billi l-atturi bħala utilisti nqadew bil-jedd li tagħtihom il-liġi, illum l-*utilile dominium* perpetwu huwa tagħhom.

Barra minn hekk, ma nġiebet ebda prova illi Lawrence Formosa kien iżomm il-fond b'titolu li seta' jgħaddi lill-konvenuta bħala werrieta tiegħu.

Billi għalhekk l-atturi għandhom titolu fuq il-fond waqt illi l-konvenuti ma għandhom ebda titolu, it-talbiet ta' l-atturi għandhom jintlaqgħu, u l-qorti taqta' l-kawża billi tgħid illi l-

³ Meta d-dar tkun ingħatat b'ċens għal żmien ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979.

⁴ Meta d-dar tkun ingħatat b'ċens għal żmien, ikun kemmikon, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-21 ta' Ġunju, 1979.

Kopja Informali ta' Sentenza

konvenuti qegħdin iżommu mingħajr titolu li jiswa fil-liġi r-razzett bla numru fi Triq Misraħ Suffara f'*tal-Barka*, ir-Rabat, li huwa ta' l-atturi b'titolu ta' enfitewsi perpetwa, u tikkundannahom jiżgumbraw minnu fi żmien xahrejn millum.

Tikkundanna lill-konvenuti wkoll iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----