MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 2527/1998/1

Angelina Galea u b'digriet tat-18 ta' Mejju 2000 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Antonia Camilleri, Carmen Bezzina, Joseph Galea, Mary Caruana, Annunzjata Sciberras u Rita Galea bhala l-eredi tal-attrici Angelina Galea li mietet fil-mori tal-kawza

vs

Gerald Galea u Sandro Chetcuti u b'digriet tal-4 ta' Ottubru 2005 Antonia Camilleri, Carmen Bezzina, Joseph Galea, Mary Caruana, Annunziata Sciberras u Rita Galea assumew l-atti tal-kawza minflok id-defunt Gerald Galea li tieghu huma l-eredi universali

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attrici originali ppremettiet:-

Illi hija u l-konvenut Gerald Galea izzewgu fil-5 ta' Frar, 1938;

Illi r-regim patrimonjali vigenti bejn l-attrici u l-konvenut Gerald Galea hija l-Komunjoni tal-Akkwiti stabbilita skond il-provvedimenti tal-Kodici Civili, liema sistema qatt ma giet eskluzala b'atti u lanqas bi skritturi la qabel u lanqas wara l-kuntrattazzjioni taz-zwieg;

Illi l-attrici saret taf li permezz ta' konvenju datat il-25 ta'Settembru 1997 il-konvenut Gerald Galea wahdu ipprometta u obbliga ruhu li jbiegh u jitttasferixxi lill-konvenut l-iehor Sandro Chetcuti n-nofs indiviz tal-ghalqa maghrufa bhala "Tas-Sumara" fiz-Zejtun sive ta'Zunara fi Triq Antonio Micallef kantuniera ma' Pjazza Mikiel Anton Vassalli tal-kejl ta' tlett elef, mija u erbgha u hamsin metru kwadru (1345m sq.), libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, konfinanti mit-tramuntana u grigal ma'Pjazza Mikiel Anton Vassalli u mix-xlokk ma' Triq Antonio Micallef u dan versu l-pattijiet u l-kondizzjoniet elenkati fl-istess konvenju;

Illi l-ghalqa 'de quo' tifforma parti mill-Komunjoni tal-Akkwisti vigenti bejn l-attrici u l-konvenut Gerald Galea;

Illi l-konvenju ossija promessa ta' bejgh pattwit mill-konvenut Gerald Galea (mal-konvenut l-iehor Sandro Chetcuti) tikkostitwixxi att ta' amministrazzjoni straordinarja li ghandu jsir miz-zewg mizzewgin flimkien, u dan ai termini tal-artikoli 1322(2) u 1322(3) tal-Kodici Civili;

Illi ghaldaqstant l-attrici qieghda tippomovi din l-istanza ai termini tal-artikolu 1326(1) tal-Kodici Civili sabiex dan l-att ossija l-konvenju fuq imsemmi pattwit bejn il-konvenuti ad insaputa tal-attrici u minghajr il-kunsens, la espress u lanqas tacitu, tal-attrici, jigi annullat;

Ghalhekk l-sattrici originali talbet li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex, ghar-ragunijiet premessi, tiddikjara bhala null u bla effett il-konvenju fuq imsemmi datat il-25 ta'Settembru 1997, li permezz tieghu l-konvenut Gerald Galea wieghed u obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lill-konvenut l-iehor Sandro Chetchuti accettani l-ghalqa "Tas-Sumara" sive "Ta'Zunara" fiz-Zejtun tal-kejl ta'tlett elef. mija u ergha u hamin metru kwadru(1345msq.), libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, konfinanti mit-tramuntana u grigal ma' Pjazza Michael Anton Vassalli u mix-xlokk ma' Triq Antonio Micallef indikata fl-istess konvenju;

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazjoni tal-attrici originali debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha;

Rat in-nota ta'l-eccezzjonijiet tal-konvenut Sandro Chetcuti fejn gie eccepit:-

1. Preliminarjament ikun apportun li l-attrici tippresenta kopja ufficcjali tal-konvenju tal-25 ta'Settenbru 1997 peress illi dan id-dokument hu vitali ghal din il-kawza;

2. Subordinatament u minghajr pregudizzju c-citazzjoni hija nulla ghaliex ma thallasx ir-registru kif suppost u dan stante li t-talba ghandha tigi ntaxxata ad valorem u l-valur tal-konvenu in kwistjoni attakkat mill-attrici huwa ta' tlieta u tletin elf lira (Lm33000);

3. Subordinatament u ninghjar prejudizzju l-attrici ghandha tipprova l-interess taghha f'din il-kawza billi tippresenta kopja ta' l-att ta' l-akkwist ta'l-art de quo, liema att suppost li gie ppubblikat wara z-zwieg taghha mal-konvenut Gerald Galea fil-5 ta' Frar 1938;

4. Subordinatament u minghajar prejudizzju l-art de quo ma tappartjenix lill-komunjoni ta' l-akkwisti esistenti bejn l-attrici u zewgha l-konvenut Gerald Galea;

5. Subordinatament u minghajr prejudizzju l-attrici kienet taf bil-konvenju de quo u qatt ma qalet xejn hlief zmien wara biex tagevola lill zewgha l-konvenut Gerald Galea li sussegwentment ghall-firma tal-konvenju rega bdielu ghax hass li kien qieghed ibiegh l-art de quo bi prezz baxx;

6. Illi fi kwalunkwe kaz l-ispejjez ta din il-kawza ghandu jbaghtihom Gerald Galea billi sakemm gie firmat l-istess konvenju hu dejjem sostna li l-art de quo hija propjeta partikolari tieghu u mhux tal-komunjoni ta'l-akkwisti esistenti bejn u martu;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut Sandro Chetcuti debitament konermata bil-urament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat in-nota tal-konvenut Gerald Galea tal-11 ta' Jannar 1999 li biha huwa ammetta t-talbiet attrici kif dedotti fic-citazzjoni;

Rat l-affidavit tal-attrici originali;

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma mill-Imhallef Supplenti li fil-kors taghha xehed il-konvenut Geraldo Galea;

Rat il-verbal tas-seduta tal-1 ta' Marzu 2001 minn fejn jirrizulta li l-partijiet qablu li l-ghalqa in kwestjoni kienet tappartjeni lill-konvenut Geraldu Galea bhala proprjeta parafernali tieghu u kellu l-utile dominju perpetwu. Matul iz-zwieg l-istess Geraldu Galea feda c-cens u b'hekk it-titolu sar ta' propjetarju assolut. Inoltre il-partijiet qabblu ukoll li l-kwestjoni f'din il-kawza issa hi biss jekk wara l-fidi tac-cens l-ghalqa baqghetx proprjeta parafernali jew saritx tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenut Sandro Chetcuti;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi;

Semghet it-trattazzjoni orali ulterjuri tal-partijiet;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri tal-konvenut Sandro Chetcuti;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-atturi;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza;

Rat li din il-kawza giet trattata flimkien mal-kawza citazzjoni numru 2059/99 fl-ismijiet "Sandro Chetcuti vs Geraldu Galea" pendenti quddiem din il-Qorti kif presjeduta;

Rat l-atti kollha tal-imsemmija kawza l-ohra cioe' c-citazzjoni numru 2059/99;

Ikkonsidrat:

L-attrici originali Angelina Galea, illum mejta (minn issa l-quddiem imsejha "l-attrici"), kienet mizzewga lill-wiehed mill-konvenuti, cioe Geraldu Galea illum mejjet ukoll. Ovvjament bejn l-imsemmija konjugi Galea kien hemm esistenti l-komunjoni tal-akkwisti;

Jirrizulta li l-konvenut Geraldu Galea u l-konvenut l-iehor Sandro Chetcuti, fil-25 ta' Settembru 1997, iffirmaw konvenju li bih il-konvenut Galea obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lill-imsemmi konvenut l-iehor Chetcuti, li da parti tieghu obbliga ruhu li jixtri u jakkwista, n-nofs indiviz tal-ghalqa maghrufa bhala "Tas-Sumara" sive "ta' Zunara" fiz-Zejtun, u dana bil-pattijiet u kondizzjonijiet kif kontenuti fl-istess konvenju, inkluz li l-bicca art in kwestjoni kienet libera u franka;

L-attrici tippretendi li l-imsemmija ghalqa tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti esistenti bejna u zewgha l-konvenut Geraldu Galea. Ghalhekk, stante li l-imsemmi konvenju gie ffirmat biss minn l-imsemmi zewgha u peress li hawn si tratta ta' att ta' amministrazzjoni straordinarja, skond il-ligi, l-istess attrici kellha ukoll tkun parti fil-konvenju;

L-attrici ssottomettiet ukoll li l-imsemmi konvenju sar minghajr ma kienet taf u ghalhekk minghajr il-kunsens taghha. Ghalhekk l-attrici talbet li l-istess konvenju jigi dikjarat null u bla effett u dana a bazi ta-provedimenti tal-artikolu 1326(1) tal-Kodici Civili;

L-imsemmi artikolu 1326(1) jipprovdi li att, li ghal validita' tieghu hemm bzonn il-kunsens taz-zewg konjugi, u li jsir biss minn wiehed mill-konjugi, minghajr il-kunsens tal-iehor, jista' jigi dikjarat null. Att bhal dan irid jkun jittratta dwar it-trasferiment jew il-holqien ta' dritt, reali jew personali, fuq proprjeta' immobbli;

Il-konvenut Geraldu Galea ammetta dawn it-talbiet attrici. Il-konvenut l-iehor Sandro Chetcuti, fost sottomissjonijiet ohra, eccepixxa li l-art de quo ma tappartjenix lill-komunjoni ta' l-akkwisti esistenti bejn l-attrici u zewgha;

Fil-verbal tas-seduta tal-1 ta' Marzu 2001 il-partijiet iddikjaraw li jaqblu li l-konvenut kellu bhala proprjeta parafernali l-utile domiju perpetwu tal-ghalqa in kwestjoni u li c-cens relattiv gie mifdi matul iz-zwieg u b'hekk it-titolu sar ta' propjeta assoluta. Il-partijiet inoltre qabblu li l-kwestjoni hi biss jekk wara l-fidi tac-cens l-ghalqa baqghetx proprjeta parafernali jew saritx tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti. Dan ifisser li l-partijiet qed jaqblu dwar il-fatti, li huma rilevanti ghal finijiet ta' dawn il-proceduri, u qed jaqblu ukoll li l-unika kwestjoni li ghandha tigi esaminata u deciza hi jekk l-immobbli in kwestjoni ghandux jibqa jitqies bhala proprjeta parafernali jew jekk ghandu jitqies bhala appartenenti lill komunjoni tal-akkwisti esistenti bejn il-konjugi Galea. In vista tal-istess verbal mhux il-kaz li jigi esaminati ulterjorment l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenut Chetcuti;

Il-konvenut Geraldu Galea, flimkien maz-zewg hutu nisa, kien wiret l-utile dominju perpetwu tal-ghalqa in kwestjoni minnghand il-genituri tieghu. Sussegwentement wahda minn hutu, li ma kienitx mizzewga u ma kelliex tfal, mietet u wirtuha l-konvenut Galea u ohtu l-ohra. Ghalhekk l-utile dominju tal-ghalqa in kwestjoni gie jappartjeni kwantu ghal

nofs lill-istess konvenut u kwantu ghan-nofs l-iehor lill-imsemmija ohtu l-ohra. Matul iz-zwieg tal-konvenut Galea u l-attrici c-cens gravanti l-ghalqa gie mifdi;

Il-kwestjoni hi jekk wara l-fidi tac-cens jekk il-proprjeta assoluta tal-ghalqa baqghatx proprjeta parfernali tal-konvenut Galea jew jekk saritx tappartjeni lill komunjoni tal-akkwisti esistenti bejn il-konjugi Galea;

Din il-kawza giet trattata kontestwalment ma kawza ohra fl-ismijiet “Sandro Chetcuti vs Geraldu Galea” (citazzjoni numru 2059/99 GC) fejn l-imsemmi Sandro Chetcuti (wiehed mill-konvenuti f’din il-kawza) qed jitlob, fost affarijiet ohra, li Geraldu Galea (il-konvenut l-iehor f’din il-kawza) jigi kkundannat jaddivjeni ghall-kuntratt definittiv li permezz tieghu huwa jittrasferixxi lill-istess Chetcuti l-immobbli in kwestjoni. Inoltre jigi ukoll rilevat li l-ammont ta’ cens perpetwu li kien jithallas ghar-rigward tal-art kollha kien ta’ hamsa u sebghin centezmu maltin (75c) fis-sena. Dan ic-cens perpetwu gie mifdi b’cedola ta’ depositu skond il-ligi u b’hekk giet deposaitata is-somma ta’ hmistax il-lira maltija (Lm15) favur id-dominus directus. In effett il-quantum ta’ dawn l-ammonti hu ghal kollox immaterjali ghal finijiet tal-presenti proceduri;

Il-konvenut Chetcuti, fin-nota ta’ osservazzjonijiet tieghu, jghamel analogija bejn il-principji inerenti fil-fidi tac-cens u dawk inerenti fl-istitut tal-irkupru, li ormai illum hu haga tal-passat. Difatti l-istess konvenut jghamel referenza ghal diversi sentenzi fejn gie deciz li f’kaz ta’ immobbli li jigi rkuprat minn wiehed biss mill-konjugi, l-istess immobbli ma jigix jappartjieni lill-komunjoni tal-akkwisti, izda jibqa jappartjeni lill konjugi li jkun irkuprah u dana permezz ta’ dritt li kien esistenti qabel iz-zwieg. Gie deciz ukoll li semmai l-komunjoni jkollha biss kreditu ghall-ammont li jkun inhareg biex sar l-irkupru;

Fl-opinjoni tal-Qorti l-istitut tal-irkupru ma jistax jigi ekwiparat ma fidi ta’ cens. B’mod partikolari peress li bil-fidi tac-cens in-natura tat-titolu titbiddel filwaqt li ma hemmx tali tbiddil fl-irkupru. L-artikolu 1494 tal-Kodici Civili jiddefenixxi l-enfitewsi bhala kuntratt li bih jigi

koncess, in perpetwu jew ghal zmien determinat, beni immobbli bl-obbligu ta’ minn qed jircievi li jhallas kanone jew cens annwali u dana bhala rikonoxximent tad-dominju. A bazi ta’ din id-definizzjoni l-koncedent jirritjeni fuq l-immobbli titolu ta’ ‘directum dominium’ filwaqt illi minn jircievi jakkwista, fir-rigward tal-istess immobbli, titolu ta’ ‘utile dominium’ li jista jkun in perpetwu jew temporanju;

Inoltre l-ligi tghati d-dritt lill-utilista jew censwalist li jifdi cens perpetwu u dan billi jhallas lid-direttarju jew jiddeposita favor l-istess direttarju somma, li jew tigi miftiehma jew hi determinata mill-ligi stess. Generalment is-somma li tithallas ghal fidi ta’ cens tiehu l-forma ta’ kapitalizzazzjoni tal-ammont annwali li jithallas bhala cens. Meta jigri dan it-titolu ma jibqax ta’ utile diminju izda isir titolu ta’ proprjeta assoluta stante li l-utile dominju jigi konsolidat mad-dirett dominju. Ghalhekk, relattivament ghal kaz in esami, meta il-konvenut Geraldu Galea feda ic-cens permezz ta’ depositu huwa sar proprjetarju assolut ta’ sehemu mill-ghalqa u dan sar matul iz-zwieg tieghu mal-attrici;

Huma diversi dawk il-guristi u awturi li jsostnu li l-enfitewta mhux proprjetarju, pero it-titolu kondizzjonat tieghu jista jigi trasformat f’titolu shih ta’ proprjetarju bil-fidi tac-cens. In effett il-kwestjoni in esami ghandha tigi risolta fid-dawl ta’ dan il-principju. Diversi artikoli li jiregolaw l-enfitewsi huma bbazati fuq dan l-istess principju. Per sempju l-artikolu 1504(1) tal-Kodici Civili jikkonferma li hu obbligu tal-enfitewta li ma jgharraqx u li ma jhallix li l-immobbli jiddeterjora. Hu ovvju li tali obbligu mhux impost fuq il-proprjetarju assolut. L-artikolu 1505 tal-istess Kapitolu 16 jipprovdi li l-enfitewta ghandu jzomm u irodd lura l-fond fi stat tajjeb. Ghalhekk il-padrun dirett jista jagixxi kontra l-enfitewta sabiex dan tal-ahhar jevita li l-kondizzjoni tal-fond tiddeterjora. Hu evidenti ukoll, skond il-provedimenti tal-artikolu 1320 tal-istess Kodici Civili, li l-proprjeta assoluta tal-art in kwestjoni ghandha titqies li tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti;

Francesco Messineo, fit-trattat tieghu “Manuale di Diritto Civile e Commerciale” (Nona Edizione Riveduta e Aggiornata – Secondo Volume – Pagna 573 et seq) jiddefinixxi l-enfitewsi bhala “un rapporto, in forza del quale, sopra un fondo, e’, dal direttario o domino diretto, concesso un diritto (perpetuo o temporaneo) di utilizzazzione a una persona (chiamata enfiteuta o utilista) con l’obbligo di migliorare il fondo.” L-istess awtur jirrileva li – “Nel pensiero della legge vengono primi, in conformita’ dello scopo dell’istituto, gli obblighi gravanti sull’enfiteuta. Essi sono i seguenti. (A) Il miglioramento del fondo …… (B) Il pagamento di un canone periodico …… (C) Il pagamento delle imposte e degli altri pesi …. I diritti del concedente risultano indirettamente dall’enumerazione degli obblighi dell’enfiteuta. In particolare, il diritto al canone corrisponde a un onere reale …..Un altro diritto del concedente, di contenuto anche piu’ rilevante, e’ il-diritto di devoluzione … ossia il diritto di riavere il fondo, libero dal diritto reale dell’enfiteuta, il che porta all’estinzione dell’enfiteusi …. (a) se l’enfiteuta deteriori il fondo o non adempia all’obbligo di migliorarlo (b) se l’enfiteuta sia in mora nel pagamento …. del canone.”;

L-istess awtur ikompli – “Il diritto di affrancare (meta l-utilista jifdi c-cens) il fondo corrispondendo al concedente una somma che costituisca la capitizzazzione del canone dovuto….. L’effetto del affrancazione e’ la consolidazione in uno dei diritti, prima separati, di enfiteuta e di concedente e la trasfomazione del diritto (parziario) di enfiteusi, in diritto pieno (proprieta).” U aktar - “Non si opponga che, in definitivo, l’enfiteuta non ha, se non un solo dovere: quello del pagamento del canone e che, in quanto puo’ liberarsi di questo, mediante l’affrancazione, cio denota che egli era gia proprietario del fondo e che l’affrancazione servirebbe unicamente a liberare l’enfiteuta da un’obbligazione - quella relativa al canone, cui corrisponde un diritto di credito del concedente. Si risponde a questo superficiale argomento, che l’enfiteuta ha anche altri doveri che sono assunti nei confronti del concedente …. Con l’affrancazione viene a cessare l’obbligo di migliorare e di non-deteriorare il fondo; ma cio’ perche soltanto con l’affrancazionew l’enfiteuta si

trasforma in proprietario; se egli fosse gia' tale l'affrabcazione sarebbe uno strumento inutile.";

Fuq dawn l-insenjamenti u skond it-termini tal-varji artikoli li jirregolaw l-istitut tal-enfitewsi fil-ligi nostrana, jista jinghad li l-enfitewta jew l-utilista jakkwista id-dritt li jgawdi l-immobbli izda ma jkakkwistax il-proprjeta. Huwa jkollu drittijiet ghar-rigward tal-immobbli, li pero' jibqa proprjeta ta' hadd iehor (ius in re aliena). Huma primarji f'dan l-istitut l-obbligi assunti mill-istess enfitewta u jekk l-istess enfitewta ma joqodx ghal dawn l-istess obbligi, il-concedent jista jitlob ir-rexxissjoni tal-enfitewsi jew jipprocedi biex jittutela d-drittijiet tieghu. B'hekk tista ukoll tigi tertmiinata l-koncessjoni enfitewtika, tant li l-fond jirriverti lura ghand il-koncedent u d-dritt ta tgawdija tal-enfitewta jigi estint;

Il-fidi tac-cens ghandu l-effett li jikkonsolida d-drittijiet tal-enfitewta u tal-koncedent u b'tali mod id-dritt tal-utilista li kien limitat u kondizzjonat issa sar dritt shih ta' proprjeta assoluta. Mhux validu l-argument li l-enfitewta ghandu semplicement l-obbligu tal-hlas tac-cens, liema obbligu jista jevita billi jifdi c-cens. Ghal dawn ir-ragunijiet hemm minn jargumenta li l-enfitewta hu in effett il-proprjetarju tal-immobbli koncess lilu in enfitewsi. Fil-verita', pero', l-enfitewta ghandu, u jista jkollu permezz tal-att li jikkotitwixxi l-enfitewsi, obbligi u doveri ohra. In effett hu biss bil-fidi li l-enfitewta jittrasforma ruhu f'proprjetarju. Jekk l'enfitewta jigi ritenut proprjetarju l-fidi tac-cens ikun strument inutili;

Id-dirett dominju jista jigi definit bhala kumpless ta' drittijiet u azzjonijiet li jibqghu ghand il-koncedent bhal ma huma d-dritt li jircievi l-kanone, id-dritt ghal-lawdemju, jekk ikun il-kas, id-dritt ta' azzjoni ghar-rexxissjoni tal-enfiteusi f'kaz li l-utilista jonqos minn xi obbligu jew obbligi u drittijiet ohra. Id-diminju utile hu l-kumpless ta' drittijiet u azzjonijiet li huma derivanti mill-istess koncessjoni enfitewta kif koncessi lill-utilista mill-padrun dirett. Dawn huma l-godiment tal-immobbli, l-frott li jghati l-immobbli u drittijiet u azzjonijiet ohra;

Ghalhekk il-konvenut Geraldu Galea akkwista l-proprjeta assoluta tal-art in kwestjoni matul iz-zwieg u konsegwentement l-istess art ghandha, necessarjament u skond il-ligi tigi ritenuta, bhala formanti parti tal-komunjoni tal-akkwisti esistenti bejn il-konjugi Galea. Sabiex jinfeda c-cens trid tithallas somma ta' flus u dak kollu li jigi akkwistat b'titolu oneruz fiz-zwieg japparjeni lill-komunjoni. L-istess konvenut Galea iffirma l-konvenju wahdu ad insaputa ta' martu l-attrici originali u kwindi, skond ic-citat artikolu 1326(1) tal-Kodici Civili, l-att tal-konvenju in kwestjoni ghandu jigi annullat. F'dan ir-rigward semmai l-konvenut Galea ghandu kreditu kontra l-komunjoni tal-akkwisti ghal-valur tal-'utile dominium' li kien tieghu parafernalment;

Il-konvenut Chetcuti jsostni li fl-enfitewsi jezizti irdoppjament tad-dritt ta' proprjeta' bejn id-direttarju u l-utilista. L-istess konvenut ghalhekk qed jargumenta li kemm id-direttarju kif ukoll l-utilista huma flimkien il-proprjetarji tal-fond. Hu minnu li l-utilista ghandu d-dritt li jgawdi u jiddisponi mill-immobbli koncess. Dan id-dritt, pero', jista jigi b'xi mod limitat, in partikolari b'dawk il-kondizzjonijiet li jigu pattwiti mill-partijiet kontraenti, fl-att li kkostitwixxa l-enfitewsi. L-istess konvenut jissottometti li l-fatt tal-fidi tac-cens, anke jekk imhallas bi flus proprji jew dawk komunali, ma jgibx illi issa s-sehem parafernali ma baqax tieghu u sar tal-komunjoni. Hu jargumenta ukoll li jekk ic-cens perpetwu qatt ma kien konferit fil-komunjoni ma setax f'daqqa wahda jsir parti tal-komunjoni;

In effett il-kuncett ta' 'irdoppjament' li jaccenna ghalih il-konvenut Chetcuti ma jisib l-ebda riskontru la fil-ligi u l-anqas fil-hsieb tal-awturi. Kif gia gie stabbilit l-utile dominju mhux titolu ta' proprjeta izda hu semplicement kumpless ta' drittijiet ghar-rigward tal-immobbli u cioe' hu biss "jus in re aliena". Inoltre kif gia gie rilevat hu ovvju li skond il-ligi l-ghalqa in kwestjoni ghandha tigi kkonsidrata bhala formanti part ital-komunjoni tal-akkwisti;

Fid-dawl ta' dak kollu li gie premess il-konvenju in kwestjoni ghandu jigi konsidrat li hu null u konsegwentement it-talbiet attrici ghanhom jigu akkolti.

Filwaqt li timmerita li tigi michuda l-eccezzjoni tal-konvenut Chetcuti rigwardanti is-sottomissjoni li l-ghalqa ma tifformax parti mill-komunjoni tal-akkwisti gia' esistenti bejn il-konjugi Galea. Il-Qorti mhux ser tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenut Chetcuti u dan in vista tal-imsemmi verbal tas-seduta tal-1 ta' Marzu 2001;

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tilqa t-talbiet attrici u tiddikjara bhala null u bla effett il-konvenju in kwestjoni datat il-25 ta'Settembru 1997, li permezz tieghu l-konvenut Geraldu Galea wieghed u obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lill-konvenut l-iehor Sandro Chetchuti accettanti l-ghalqa "Tas-Sumara" sive "Ta'Zunara" fiz-Zejtun tal-kejl ta'elf, tlett mija u hamsa u erbghin metru kwadru (1345msq.), libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, konfinanti mit-tramuntana u grigal ma' Pjazza Michael Anton Vassalli u mix-xlokk ma' Triq Antonio Micallef indikata fl-istess konvenju;

In vista tan-natura innovattiva tal-kwestjoni meritu tal-presenti u in vista ta' cirkostanzi ohra partikolari tal-kaz, l-ispejjez kollha jithallsu bin-nofs bejn l-attrici u l-konvenut Chetcuti;

< Sentenza Finali >

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