FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 30 ta' Mejju, 2001.

Kawza Numru 93

Citazz. Numru 751/97 GV.

Doc. 92.01

Carmela Mallia

vs

Michael u Giovanna konjugi Briffa, Mario u Patricia konjugi Debono

Il-Qorti,

PRELIMINARI

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha gie premess illi l-attrici hija d-direttarja tal-fondi 3 u 4 Tarxien Road, Paola, liema postijiet kienu moghtija permezz ta' kuntratt ta' cens datat 6 ta' Dicembru, 1895 fl-atti tan-Nutar Francesco Camilleri;

Premess illi b'kuntratt tat-3 ta' Mejju, 1994 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa' l-imsemmija konvenuti Michael u Giovanna konjugi Briffa bieghu u ttrasferew allegatament ic-cens taghhom fuq zewgt ikmamar tal-imsemmija fondi 3 u 4 Tarxien Road, Paola lill-konvenuti l-ohra Mario u Patricia konjugi Debono;

Premess illi dan it-trasferiment sar illegalment billli ma rrispettax

il-kondizzjonijiet tac-cens kif originarjament moghtija u t-tieni billi fl-imsemmi dawn gew esentati milli jhallsu ebda forma ta' cens u ghalhekk gew li qasmu c-cens mhux skond il-ligi jew skond il-kuntratt originali;

L-attrici talbet lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddecidi li l-konvenuti Michael u Giovanna konjugi Briffa kisru l-kondizzjonijiet originali tal-koncessjoni enfitewtika meta bieghu b'kuntratt datat 3 ta' Mejju, 1994 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa' parti mill-fondi 3 u 4 Tarxien Road, Paola minghajr ma imponew cens u li kisru l-kondizzjonijiet kif originarjament stipulati fil-kuntratt tas-6 ta' Dicembru, 1895 fl-atti tan-Nutar Francesco Camilleri;

2. Tiddikjara irritu u null il-kuntratt tat-3 ta' Mejju, 1994 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa';

3. Tiddikjara irritu u null il-kuntratt tal-4 ta' Gunju, 1963 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius;

4. Tipprevedi terminu qasir u perentorju li fih il-konvenuti jigu kkundannati jizgumbraw u jirritornaw lura lill-attrici l-imsemmija fondi 3 u 4 Tarxien Road, Paola;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

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

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Michael u Giovanna konjugi Briffa a fol. 21 tal-process fejn eccepew:

1. Illi t-talbiet attrici in kwantu diretti kontra l-eccipjenti huma nfondati fil-fatt u

fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez peress illi l-eccipjenti meta bieghu lill-konvenuti l-ohra konjugi Debono b'kuntratt datat tlieta (3) ta' Mejju, 1994 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa' parti mill-fond tlieta (3) u erbgha (4) Tarxien Road, Paola, ma kisru l-ebda kundizzjonijiet kif originarjament stipulati fil-kuntratt tas-sitta (6) ta' Dicembru, 1895 fl-atti tan-Nutar Francesco Camilleri, peress li fost l-ohrajn, ma kellhom l-ebda obbligu legali li jimponu cens;

2. Illi konsegwentement, in vista tal-premess, it-tieni talba attrici fejn intalbet li l-kuntratt tat-tlieta (3) ta' Mejju, 1994 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa' huwa irritu u null hija nfondata u ghandha tigi michuda;

3. Illi t-tielet talba fejn intalbet id-dikjarazzjoni li l-kuntratt tal-erbgha (4) ta' Gunju, 1963 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius huwa irritu u null hija nfondata stante illi m'hijiex bazata fuq l-ebda premessa tac-citazzjoni, u ghalhekk ghandha tigi michuda, u f'kull kaz hija preskritta a tenur ta' l-artikolu 1224 tal-Kodici Civili (Kap. 16);

4. Illi konsegwentement, in vista tal-premess, ir-raba' talba attrici hija nfondata u ghandha tigi michuda.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Mario u Patricia konjugi Debono a fol. 30 tal-process fejn eccepew:

1 Illi mhux minnu, li fit-trasferiment mill-konvenuti Briffa lill-konvenuti Debono, tal-1994, ta' parti mill-fond taghhom numru 3 u 4, fi Triq Hal-Tarxien, f'Rahal il-Gdid kien illegali jew sar xi haga li tmur kontra l-kondizzjonijiet tal-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika originali tal-1895;

2. Illi l-kuntratt tal-1994 bejn il-konvenuti Briffa u dawk Debono huwa validu, u skond il-ligi vigenti, peress illi kull divizzjoni tal-immobbli in emfitewsi inghata u baqa' b'cens fuqu a proporzjon, u skond ir-rata stabbilita tac-cens, fil-waqt illi l-konvenuti Debono gew sempliciment ezonerati mill-hlas tac-cens, li dikjaratament baqa' mpost fuq il-propjeta' kif a proporzjon maqsum, u li kien ser jibqa' jithallas mill-konvenuti Briffa;

3. Illi t-talba ghad-dikjarazzjoni ta' nullita' tal-kuntratt tal-4 ta' Gunju, tal-1963, bejn il-konjugi Briffa u r-Reverendu Don Giovanni Psaila et, hija preskritta ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili;

4. Illi konsegwentement it-talbiet kollha attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda;

5. Salvi eccezzjonijiet skond il-Ligi.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet:

TALBA

L-atrici qed titlob li din il-Qorti: tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti Briffa kisru l-kondizzjonijiet originali tal-koncessjoni enfitewtika meta bieghu b'kuntratt datat 3 ta' Mejju, 1994 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa parti mill-fondi 3 u 4 Tarxien Road, Paola, minghajr ma mponew cens u li kisru l-kondizzjonijiet kif originarjament stipulati fil-kuntratt tas-6 ta' Dicembru, 1895 fl-atti tan-Nutar Francesco Camilleri; tiddikjara irritu u null l-kuntratt tat-3 ta' Mejju, 1994 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa; tipprefiggi terminu qasir u perentorju li fih il-konvenuti

jigu kkundannati jizgumbraw u jirritornaw lura lill attrici l-imsemmija fondi 3 u 4 Tarxien Road, Paola.

ECCEZZJONIJIET

Il-konvenuti Briffa eccepew (fol. 21): li meta bieghu lill konvenuti Debono fil-1994 parti mill-fond in kwistjoni huma ma kisru ebda kundizzjoni stipulati fil-kuntratt tal-1895 peress illi ma kellhom l-ebda obbligu legali li jimponu cens; konsegwentement it-tieni talba hija nfondata; Dwar it-tielet talba din ma hiex bazata fuq l-ebda premessa fic-citazzjoni u ghalhekk ghandha tigi michuda u f'kull kaz hija preskritta a tenur ta' l-artikolu 1224 tal-Kap 16. Ir-raba' talba konsegwentement hija nfondata wkoll.

Il-konjugi Debono eccepew (fol. 30): li l-kuntratt tal-1994 bejn Briffa u Debono huwa validu billi kull divizjoni tal-immobbli in enfitewsi nghata w baqa' b'cens fuqu a proporzjon, u skond ir-rata stabbilita tac-cens, fil-waqt illi l-konvenuti Debono gew semplicement ezonerati mill-hlas tac-cens, li dikjaratament baqa' impost fuq il-propjeta' kif a proporzjoni maqsum u li kien ser jibqa' jithallas mill-konvenuti Briffa; It-talba ghad-dikjarzzjoni tan-nullita' tal-kuntratt tal-1963 hija preskritta a termini ta' l-artikolu 2143 Kap 16; Konsegwentment it-talbiet kollha attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda.

PROVI

L-attrici xehdet li hi d-direttarja tal-fond 3 u 4 Tarxien Road, Paola li kienet wirtet ma' hutha u li imbaghad xtrat minghandhom sehemhom. Fil-1985 fdiet ic-cens ta' dawn il-fondi. B'kuntratt tal-erbgha ta' Gunju, 1962 il-fond kien gie koncess b'subenfitewsi ghal tletin (30) sena lill Michele Briffa b'sub cens temporanju ta' Lm30 fis-sena. Imbaghad fil-erbgha ta' Gunju, 1963

il-koncessjoni tal-fond giet estiza ghall hamsin (50) sena mill-erbgha ta' Gunju, 1962 b'sub cens ta' Lm30 fis-sena lill Michele Briffa. Fit-tlieta ta' Mejju, 1994 il-konjugi Briffa ittrasferew lill-konjugi Debono zewgt ikamar li jiffurmaw parti mid-dar 3 u 4 Tarxien Road, Paola minghajr ma imponew cens fuq dawn il-kmamar. Fl-ebda parti tal-kuntratti tal-1962 u tal-1963 ma hemm illi s-subenfitewti jistghu b'xi mod jirrinunzjaw jew jiddividu s-sub cens dovut. Il-konjugi Briffa biddlu totalment il-faccata tal-fond numru 3 .

Fuq kontroezami wiegbet li hi tircievi c-cens biss tad-dar minghand Jane Briffa. Kienet talbet *laudemium* lill Briffa u din qaltilha li c-cens kien ser jibqa' fuqha. Hi qatt ma rrikonoxxiet lill Debono. Hi riedet li Briffa tirranga l-kuntratt.

Jane Briffa xehdet li kienet tat b'cens parti mid-dar lill Debono mhux ghaz-zmien kollu. Hi kienet ser tibqa' responsabbili ghal-hlas tac-cens kollu. Hi kienet hadet *lawdemium* lill attrici izda din m'accettatux.

Mario Debono xehdet li ha kamra minghand il-konvenuta Briffa b'cens ghal hamsa u erbghin (45) sena. Ic-cens kellha tibqa' thallsu Briffa lill attrici. L-attrici ma kinitx accettat *laudemium* li Briffa offritilha.

KONSIDERAZZJONIJIET

L-azzjoni attrici hija bazata fuq il-konsiderazzjojni li meta saret il-koncessjoni subenfitewtika tal-1994 bejn il-konjugi Briffa u Debono dawn ta' l-ahhar gew ezentati mill-hlas tac-cens gravanti fuq dik il-parti tal-propjeta' li huma akkwistaw b'tali koncessjoni.

Fil-fatt fil-kuntratt a fol. 12 tat-3 ta' Mejju, 1994 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa' hemm imnizzel li Briffa "..bieghu, jassenjaw u jitrasferixxu a favur tal-kompraturi Debono li .. qed jaccettaw jixtru u jakkwistaw minghandhom l-utile dominju temporanju ghal zmien 45 sena dekorribbili mit-23 ta' Awissu, 1993 ta' zewgt

ikmamar li jiffurmaw parti mid-dar li ggib in-numru 3 u 4 Tarxien Road, Paola u kif ezenti mill-hlas taghhom tac-cens annwu u temporanju li jibqa' jithallas mill-venditturi, altrimenti liberi u franki…u liema zewgt ikmamar il-kompraturi sejri jaghmluhom hanut……".

L-attrici qed tissottometti li skond l-artikolu 1497 tal-Kap 16 l-enfitewsi hija nulla jekk is-somma ta' cens ma tigix imsemmija espressament fil-kuntratt. Kull min jidhol f'kuntratt ta' cens irid bilfors jispecifika li hemm hlas ta' *canone*. L-enfitewta ghandu l-obbligu li fl-ebda mument ma jwassal ghall-possibilita' ta' telfien tal-propjeta' da parti tad-*dominus*. Minhabba dan in-nuqqas min ha l-post f'idejh billi ma jhallas xejn jista' jgib lilu nnifsu f'posizzjoni li jakkwista l-post taht il-preskrizzjoni akkwisitiva. B'dan il-mod anke id-dritt ta' *laudemium* kien qed jitnehha. Inoltre skond id-Dok RFT kuntratt tal-1895 fl'ebda mument il-post shih ma setgha jigi diviz u maqsum minn dar residenzjali ghal wahda ta' fondi kummercjali differenti.

Tikkunsidra

L-enfitewsi hija kuntratt li bih wahda mill-partijiet li jikkuntrattaw taghti lill-parti l-ohra, ghal dejjem jew ghal zmien, fond **bi hlas ta' kull sena determinat jew b'cens determinat,** illi din ta' l-ahhar tintrabat li thallas lilha, fi flus jew f'oggetti, **bhala rikonoxximent tad-dominju** (art 1494 Kap 16).

L-iskop tal-fissazzjoni tal-*canone* huwa, kif tghid il-ligi, bhala rikonoxximent tad-dritt tad-*dominus* li generalment ma jikkorrispondiex mal-beneficcju li dan jircevi bit-trasferiment.

L-attrici qed tibbaza l-azzjoni taghha fuq l-artikolu 1497 li jipprovdi li l-enfitewsi hija nulla jekk is-somma ta' cens ma tigix imsemmija espressament fil-kuntratt.

Li trid tiddeciedi din il-Qorti hu jekk il-kuntratt tal-1994 li bih il-konjugi Briffa

bieghu u ttrasferew il-post lill-konjugi Debono kienx wiehed ta’ trasferiment ta’ cens jew inkella wiehed ta’ bejgh assolut.

Mill-ezami ta’ dan il-kuntratt (fol. 12) jirrizulta li dan il-kuntratt ma jirrispekkjax il-kondizzjonijiet tac-cens li l-konjugi Briffa gew moghtija originarjament (ara fol. 15). Fil-kuntratt la gie impost cens u lanqas ma jissemma *laudemium* li hu r-rikonoxximent ta’ jedd superjuri appartenenti lill attrici. Inoltre il-post inghata lill-konjugi Debono bi propjeta’ assoluta ghall hamsa u erbghin (45) sena. B’dan il-mod il-konjugi Briffa fil-fatt qasmu c-cens mhux skond il-ligi u mhux skond il-kuntratt originali. Tant hu hekk li issa il-konvenuti Debono huma liberi li jitrasferixxu l-fond minghajr l-imposizzjoni ta’ cens. Anke l-garanziji li kienu nghataw fil-kuntratt originali gew nieqsa parzjalment stante li l-post issa gie diviz. Il-kuntratt tal-1994 jista’ jwassal ghat-telfien tal-propjeta’ ta’ l-attrici u tad-drittijiet accessorji.

Jigi rilevat li Briffa setghu imponew xi tip ta’ cens fil-kuntratt tal-1994 u fl istess hin ezentaw lill Debono milli jhallsu dan ic-cens u jibqghu responsabbili ghalih huma, izda ma setghux ma jimponux cens. Setghu wkoll indikaw li l-ammont imhallas ghal post kien jirrapprezenta il-kapitalizzazzjoni ta’ cens li kien qed jigi mpost.

Kwantu ghat-tielet domanda ta’ l-attrici ma jirrizulta minn imkien u lanqas mill-premessi tac-citazzjoni ghaliex il-kuntratt tal-1963 ghandu wkoll jigi dikjarat irritu u null, apparti konsiderazzjonijiet dwar preskrizzjoni.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tilqa’ l-ewwel u t-tieni talba; tichad it-tielet talba; tilqa r-raba’ talba u tipprefiggi terminu ta’ tliet xhur li fih il-konvenuti ghandhom jizgumbraw u jirritornaw lura lill attrici l-imsemmija fondi 3 u 4 Tarxien Road, Paola. Spejjez kwantu ghall ¾ ghal-konvenuti u ¼ ghall

attrici.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Frankie Mercieca
Deputat Registratur.