



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2010

Citazzjoni Numru. 209/2008

Josephine Micallef (I.D. 744436M)

-vs-

L-eredi ta' Agatha Borg, li jiġu l-eredi ta' Michele u Giuseppe Borg, ossija Maria Concetta Said; Anna Concetta Borg; Agatha Borg; Maria Galea; Paul Borg; Anthony Borg (I.D. 149950M; Anthony Borg (I.D. 108553M), Mark Brincat; Joanna Vella; Carmelo Borg; Carmela Zammit; Michelina Lye; Jessie Azzopardi; Rena Bulbrook; Mary Cutajar; Simon Azzopardi; Vincenza Vassallo; Carmela Ciantar; Joseph Vassallo; Doris Vassallo; Paul Vassallo; u b'digriet tad-19 ta' Frar 2010 l-isem Anthony Borg (I.D. 149950M) ġie kanċellat u sostitwit bi Grazio Borg u Francis Borg;

u l-Kummissarju tal-Artijiet.

II-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fis-27 ta' Frar, 2008 li permezz tiegħu l-attriċi ppremettiet:

ILLI permezz ta' kuntratt datat tlethax (13) ta' Marzu elf tmien mija u sebgħa u disgħin (1897) in atti tan-Nutar Dott. Paul Vassallo, il-Kurja Archivescovili ta' Malta kienet ikkonċediet b'ċens temporanju li skada fl-erbatax (14) ta' Awissu elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995) lil Grazio Borg fiż-żwieġ tiegħu ma' Agatha Borg, porzjoni art fir-Rabat (Malta) illi fuqha l-imsemmi Grazio Borg, bena l-fond bla numru ufficjali fi Triq Misraħ Suffara li jikkonfina mill-irjiġat kollha mal-proprjeta` tal-Gvern ta' Malta;

ILLI l-imsemmija Agatha Borg, mietet fit-tletin (30) ta' Diċembru elf disa' mija u erbgha u ħamsin (1954);

ILLI fil-fond imsemmi baqgħat tirisjedi bint l-imsemmija Agatha u Grazio Borg, Antonia Formosa li żżewġet lil Lawrence Formosa, u li mietet fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Frar elf disa' mija u tmenin (1980);

ILLI l-imsemmi Lawrence Formosa li kien ċittadin Malti baqa' jokkupa l-fond imsemmi bħala r-residenza ordinarja tiegħu sal-mewt tiegħu, u dana fl-ewwel (1) ta' Ottubru elf disa' mija u sitta u disgħin (1996), aktar minn sena wara li kienet skadiet il-konċessjoni emfitewtika;

ILLI fil-mument illi fih skadiet il-konċessjoni emfitewtika, Lawrence Formosa li kien ċittadin Malti kien għalhekk jokkupa l-fond imsemmi bħala r-residenza ordinarja tiegħu u *di piu'* dejjem kien hu li ħallas ċ-ċens gravanti l-fond msemmi;

ILLI l-esponenti hija l-unika eredi ta' Lawrence Formosa;
ILLI *nonostante* illi Agatha Borg jew l-aventi kawża ma nterpellawx id-direttarju *entro* sitt (6) xhur minn meta skadiet il-konċessjoni emfitewtika, u dana a tenur ta' artikolu 12.4 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ġie ppublikat kuntratt in atti tan-nutar Dr. Roland Wadge, datat tnejn (2) ta' Diċembru elfejn u erbgha (2004) fejn il-Kummissarju

tal-Artijiet ikkonverta favur ta' l-intimati ċ-ċens temporanju gravanti l-fond bla numru uffiċjali fi Triq Misraħ Suffara, Rabat (Malta) li jikkonfina mill-irjiħat kollha mal-proprjeta` tal-gvern ta' Malta;

ILLI l-esponenti saret taf bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt imsemmi meta ġiet notifikata b'avviż preżentat fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fit-tlethax (13) ta' Jannar elfejn u sitta (2006);

GHALDAQSTANT l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbili Qorti, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

1. TIDDIKJARA illi *stante* illi l-eredi ta' Agatha Borg ma interpellawx lid-direttarju *entro* sitt (6) xhur minn mid-data minn meta kien jispetta lilhom dak id-dritt, id-dritt li ċ-ċens temporanju gravanti l-fond bla numru uffiċjali fi Triq Misraħ Suffara li jikkonfina mill-irjiħat kollha mal-propjeta` tal-Gvern ta' Malta jispetta lill-aventi kawża tal-okkupant tal-fond ossija l-esponenti u dana a tenur ta' artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. TORDNA r-rexxisjoni tal-kunrtatt in atti tan-nutar Dr. Roland Wadge datat tnejn (2) ta' Diċembru elfejn u erbgħa (2004);

3. TORDNA illi jiġi ppubblikat att notarili fejn iċ-ċens temporanju gravanti l-fond bla numru uffiċjali fi Triq Misraħ Suffara r-Rabat (Malta) li jikkonfina mill-irjiħat kollha mal-proprjeta` tal-Gvern ta' Malta jiġi a tenur ta' artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta konvertit f'wieħed perpetwu u dana a favur tal-esponenti billi jiġi nominat nutar sabiex jirċievi l-att relattiv u kuratur sabiex jirrapreżenta lill-intimati fl-eventwali kontumaċja fuq l-istess att jekk ikun il-każ.

Bl-ispejjeż tal-preżenti u tal-ittra uffiċjali datata 2 ta' Jannar 2007, u bl-intimati minn issa ngunti in subizzjoni, u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attriċi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti, ippreżentata fl-4 ta' April, 2008 li permezz tagħha eċċepew:

(1) Illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-ġudizzju mhux integru peress li żewġ eredi oħra ta' Agatha Borg għandhom ikunu msejġha in kawża, ossia Grazio Borg (ID 755337M) u Francis Borg (ID 549739M).

(2) Illi *inoltre* l-imsemmi Carmelo Borg (ID 567619M) miet fis-17 ta' Jannar 2006 u li sehmu mill-proprijeta` kien iddevolva fuq Joseph (ID 59755M) u Mary (ID 314356M) konjuġi Cutajar biex b'hekk irid jiġi kjamat in kawża l-imsemmi Joseph Cutajar *stante* li l-imsemmija Mary Cutajar hija ġja' parti in kawża.

(3) Illi mhux minnu illi l-eredi ta' Agatha Borg ma interpellawx lid-direttarju *entro* s-sitt xhur minn meta kien jispetta lilhom id-dritt li ċ-ċens temporanju gravanti l-fond fi Triq Misrah is-Suffara, ir-Rabat jiġi konvertit f'konċessjoni emfitewtika perpetwa *stante* illi b'ittra tal-1 ta' April 1995 (Dok.A) mibgħuta mill-Onorevoli Imħallef Joseph R. Micallef huma kienu talbu lill-imsemmi Joint Office biex jikkonverti l-konċessjoni emfitewtika f'waħda perpetwa.

(4) Illi ċ-ċens annwu u temporanju tal-fond fuq imsemmi kien jiskadi fl-14 ta' Awissu 1995 u t-talba tagħhom lill-Uffiċċju Kongunt li huma kienu bi ħsiebhom jeżerċitaw id-dritt tagħhom biex jirrendu l-konċessjoni emfitewtika temporanja tal-fond imsemmi f'waħda perpetwa a tenur tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'reviżjoni fiċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm2.22 rivedibbli kull ħmistax-il sena saret fi żmien preskritt mil-liġi.

(5) Illi b'verbal f'seduta tal-4 ta' Marzu 2008 (Dok. B) quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża ċit. nru. 259/06 GCD fl-ismijiet "Maria Concetta Said vs Cristinu Micallef" differita għas-sentenza għas-seduta tat-13 ta' Ġunju 2008, l-imsemmija Josephine Micallef qablet illi l-ittri tassew ġew mibgħuta mill-Onorevoli Imħallef Joseph R. Micallef fid-data hemm murija.

(6) Illi għalhekk wieħed ma jistax jgħid illi l-Joint Office ma kienx infurmat fi żmien is-sitt xhur minn mindu skada ċ-ċens annwu u temporanju għadarba l-imsemmi Joint Office gie nfurmat mill-intimati bl-intenzjoni tagħhom li jikkonvertu tali ċens annwu u temporanju f'wieħed perpetwu qabel l-iskadenza tal-istess ċens.

(7) Illi barra minn hekk l-azzjoni odjerna hija preskritta a tenur tal-liġi *stante* illi t-talba għar-rexxissjoni tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Roland Wadge tat-2 ta' Diċembru 2004 ma ġiex mitlub ir-rexxissjoni tiegħu *entro* s-sentejn minn mindu l-imsemmija rikorrenti saret taf b'tali kuntratt, u dan a tenur tal-Artikolu 1222 tal-Kap XVI tal-Liġijiet ta' Malta.

(8) Illi l-imsemmija Josephine Micallef ġiet interpellata flimkien ma' żewġha Cristinu Micallef biex jiżgumbraw mill-fond imsemmi *tramite* ittra interpellatorja tat-23 ta' Diċembru 2004 (Dok.C) u tal-protest ġudizzjarju tas-27 ta' Mejju 2005 (Dok.D) u dan *stante* illi huma kienu nfurmaw lill-imsemmija atturi li l-post in kwistjoni gie konvertit b'konċessjoni emfitewtika perpetwa lill-werrieta ta' Agatha Borg u li ċ-ċwieviet tal-istess razzett kellhom jiġu ritornati lilhom *stante* li qatt ħadd ma kien irrikonoxxihom f'xi titolu li setgħu jippretendu.

(9) Illi minkejja dan, l-attriċi ma żgumbratx mill-fond imsemmi u b'rikors nru. 259/06 GCD fl-ismijiet "Maria Concetta Said et vs Cristinu Micallef et" talbu lill-Qorti tiddikjara li kull titolu li l-konvenuti *talvolta* setgħu kellhom gie terminat jew m'għadux jeżisti u / jew qatt ma eżista u għalhekk ma kellhom ebda titolu fuq il-fond ossija r-razzett fi Triq Misraħ is-Suffara f'Tal-Barka, ir-Rabat u għalhekk talbu l-iżgumbrament tagħhom mill-fond. Ikun għalhekk utili illi kopja ta' dawn l-atti jiġu allegati ma' dawn il-proċeduri.

(10) Illi wara li ġiet ittrattata l-imsemmija kawża li ġiet imħollija għas-sentenza fis-seduta tal-4 ta' Marzu 2008 Josephine Micallef fis-27 ta' Frar 2008 ipprezentat ir-rikors ġuramentat odjern li fih innifsu juri illi dan sar bl-intiża biss

Kopja Informali ta' Sentenza

għad-delungar ta' dawn il-proċeduri b'mod abbużiv u vessatorju, u għalhekk din il-kawża għandha tiġi deċiża bl-iktar mod speditiv fl-interess tal-ġustizzja.

Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Kummissarju tal-Artijiet, ippreżentata fit-18 ta' April, 2008 li permezz tagħha eċċepixxa:

1) Illi preliminarjament ir-rikorrent kella l-obbligu skond l-Artikolu 181B(3) ta' Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li tinnotifika lill-Avukat Ġenerali bir-rikors ġuramentat tagħha sabiex jibdew jiddekorru l-għoxrin ġurnata mogħti lill-esponent sabiex jirrispondi r-rikors odjern.

2) Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkonferma l-kuntratt datat tlettax (13) ta' Marzu elf tmien mija u sebgħa u disgħin (1897) in atti tan-Nutar Dottor Paolo Vassallo fejn il-Kurja Archivescovili ta' Malta kienet ikkonċediet b'ċens temporanju li skada fl-erbatax (14) ta' Awissu elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995) lil Grazio Borg fiż-żwieġ tiegħu ma' Agatha Borg, porzjon art fir-Rabat, Malta.

3) Illi, kontrarjament għal dak iddikjarat mir-rikorrenti, l-eredi ta' Grazio u Agatha konjuġi Borg kienu kitbu ittra datata ħdax (11) ta' April elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995) lill-Uffiċċju Kongunt, li huwa s-sid ta' l-imsemmi ċens f'isem il-Gvern ta' Malta, sabiex huma jitolbu li ċ-ċens temporanju jiġi kkonvertit f'wieħed perpetwu skond l-Artikolu 12(4) ta' Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

4) Illi wara l-imsemmija l-ittra kien sar il-kuntratt tat-tnejn (2) ta' Diċembru elfejn u erbgħa (2004) fl-atti tan-Nutar Dottor Roland Wadge, fejn l-enfitewsi perpetwa ġiet mogħtija lill-eredi ta' Agatha Borg a tenur tal-Att XXIII tal-1979.

Kopja Informali ta' Sentenza

5) Illi għalhekk ir-rikorrenti m'għandha l-ebda dritt fuq il-fond bla numru uffiċjali fi Triq Misraħ Suffara, Rabat, Malta, li jikkonfina mill-irjiġat kollha ma' proprjeta` tal-Gvern ta' Malta peress li l-enfitewta ħadu l-azzjoni meħtieġa kif provdut fl-Artikolu 12(4) ta' Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

6) Għaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċċad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha.

7) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-Kummissarju tal-Artijiet u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti proċesswali;

Semgħet ix-xhieda;

Rat il-verbal tas-seduta tal-4 ta' Marzu 2009 li permezz tiegħu il-kawża tħalliet għas-sentenza dwar is-seba' eċċezzjoni tal-konvenuti ossija dik li l-azzjoni hija perenta a tenur tal-artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili;

Rat is-sentenza tat-30 ta' Marzu 2009 li permezz tagħha din l-eċċezzjoni giet miċħuda;

Semgħet il-provi ulterjuri;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Diċembru 2009 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat.

Illi kif sewwa ndikat ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, hija qed tibbaża l-azzjoni tagħha fuq dak li jipprovdi l-artikolu 12 (4) u (5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan jgħid hekk:

12. (4) Meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala residenza ordinarja tiegħu fi żmien dak l-għeluq, li ma tkunx enfitewsi msemmija fis-sub-artikolu ... l-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-enfitewsi f'waħda perpetwa taħt l-istess kundizzjonijiet ta' enfitewsi temporanja barra minn dawk li jkunu jirreferu għaž-żmien u għaċ-ċens ...

12 (5) Jekk l-enfitewta ma jeżerċitax il-jedd mogħti lilu bis-sub-artikolu (4) fi żmien sitt xhur mid-data li dak il-jedd ikun eżerċitabbli, dak il-jedd għandu bil-modifiki meħtieġa, jgħaddi għand min ikun qed jokkupa d-dar li jkollu jedd jitlob, bl-esklużjoni tal-enfitewta, li d-dar ta' abitazzjoni tingħata lilu mill-proprietarju b'enfitewsi perpetwa.

Illi fil-każ in eżami, il-konvenuti eredi ta' Agatha Borg kienu ukoll l-eredi ta' Antonia Formosa, mart missier l-attriċi; din mietet qabel żewġha u kienet hija l-eredi tal-enfitewta oriġinali (ara verbal tas-seduta tat-3 ta' Ġunju 2009). L-imsemmi missier tal-attriċi, Lawrence Formosa mietet meta kien jgħix fil-fond. L-attriċi allura qed targumenta li ladarba l-kuntratt ta' enfitewsi perpertwa mad-direttarju (illum il-Kumissarju tal-Artijiet) sar ferm wara l-iskadenza tal-enfitewsi temporanja, hija kienet intitolata biex tersaq għal dan il-kuntratt għaliex l-artikolu 12 (5) jistipula li dan għandu jsir *entro* sitt xhur minn meta dak id-dritt illi ċ-ċenswalist temporanju jsir wieħed perpetwu.

Illi dwar il-fatti għalhekk ma hemmx kontestazzjoni, ħlief li l-attriċi qed tqajjem dubju dwar jekk il-konvenuti kienux interpellaw lill-Kummissarju tal-Artijiet biex jersaq għall-kuntratt *entro* dawk is-sitt xhur; dan minħabba illi ittra interpellatorja mibgħuta mill-konsulent tal-atturi dak iż-żmien (illum l-Onorevoli Imħallef Joseph Micallef) kienet intbagħtet qabel skadjet l-enfitewsi. L-attriċi ssostni li din l-ittra kellha tintbagħat f'dawk is-sitt xhur indikati fl-artikolu 12 (5).

Il-Qorti tħoss li l-azzjoni attriċi ma għandhiex fundament ġuridiku minħabba l-fatt illi anke jekk il-kuntratt ta' enfitewsi perpetwa bejn il-konvenuti sar fl-2004 (minħabba

burokrazija solita) meta l-enfitewsi skadiet fl-1995, dan ma jfissirx li dak il-kuntratt għandu jkun rexxiss. L-attriċi kellha ż-żmien kollu biex wara l-iskadenza tas-sitt xhur imsemmija tagħmel l-atti neċessarji biex id-direttarju jersaq għall-kuntratt magħha iżda qatt ma għamlet dan. Il-Kummissarju tal-Artijiet finalment resaq għall-kuntratt ma' min kien intitolat jersaq; dak id-dritt kien jintilef favur l-attriċi kieku din aġixxiet, indipendentement mill-fatt jekk il-konvenuti interpellawx lill-Kummissarju f'dan is-sens (u l-Qorti sodisfatta wkoll li dan sar – l-artikolu 12 ma jistipulax kif u meta għandha ssir tali interpellazzjoni iżda biss li jekk l-utilista ma jipprevalixxix ruħu minn dik il-fakolta' din tgħaddi għall-okkupant).

Il-*mens legis* tal-Kap. 158 kien illi jirregola l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja b'mod li qasamhom fi tnejn – dawk relattivament qosra li ġew konvertiti f'kuntratt ta' lokazzjoni u dawk twal li setgħu jiġu konvertiti f'enfitewsi perpetwa; u biex ma tinħoloqx kriżi ta' nuqqas ta' djar għal min kien jabita f'dawn il-fondi. Kien pero' naturali li fil-kuntratti ta' enfitewsi t-twal l-ewwel dritt jingħata lill-eredi tal-utilisti originali u f'każ li dawn juru nuqqas ta' interess kien naturali li dan id-dritt jgħaddi lill-okkupant. Il-konvenuti f'dan il-każ urew dan l-interess minn kmieni u kien ġust li huma jipprevalixxu ruħhom minn dak id-dritt. Ċertament ma jagħmilx sens li filwaqt li l-eredi taċ-ċenswalist (li għandu l-ewwel preferenza kif jixraq) ikollu sitt xhur biex jipprevalixxi ruħu mid-dritt li tagħtih il-liġi u l-okkupant ikollu kemm irid hu żmien biex jagħmel dan.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' t-tielet u raba' eċċezzjoni tal-konvenuti eredi ta' Agatha Borg u tiċhad it-talba attriċi; l-ispejjeż *eccetto* dawk ġia deċiżi bis-sentenza tat-30 ta' Marzu 2009 jkun a kariku tal-attriċi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----