QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF FRANCO DEPASQUALE LL.D.

Illum il-Gimgha, 22 ta' Marzu 2002

Numru 20
Citaz. Nru. 1184/94 FDP

Emanuel Formosa

Vs

Carmela Maria Formosa, Edward Camilleri, Lewis Grima u Anthony Muscat

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li gie pprezentat fl-20 ta' Settembru 1994, li bih l-attur ippremetta:-

Illi b'kuntratt tat-23 ta' Jannar 1969 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Cachia (Dok A) l-utile dominju tal-fond urban li qieghed il-Hamrun fi Triq Censu Borg qabel Triq id-Duka ta' York bin-

numru sitta (6) gie koncess lill-attur b'titolu ta' enfitewsi temporanju ghaz-zmien kollu li fadal minn mija u hamsin (150) sena li bdew jghaddu mill-15 ta' Awissu 1890 minghand ir-Reverendu Dun Nazzarenu maghruf bhala Dun Emanuele Cardona bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet hemm elenkati;

Illi b'kuntratt tas-26 ta' Lulju 1990, fl-atti tan-Nutar Dr. Carmel Martinelli (Dok B) il-konvenuta Carmela Maria Formosa tat u kkoncediet b'titolu ta' rendita vitalizja lill-konvenuti l-ohra Edward Camilleri, Lewis Grima u Anthony Muscat fi kwoti ta' terz indiviz kull wiehed minnhom l-utile dominju tal-fond urban li qieghed il-Hamrun fi Triq Censu Borg qabel Triq id-Duka ta' York bin-numru sitta (6) liema utile dominju kien gie koncess bl-imsemmi kuntratt tat-23 ta' Jannar 1969;

Talab ghalhekk l-attur lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara ghar-ragunijiet premessi li l-kuntratt ta' rendita vitalizja fuq imsemmi tas-26 ta' Lulju 1990 huwa null u bla effett fil-ligi;

2. Konsegwentement tordna li l-kuntratt tas-26 ta' Lulju 1990 jigi xolt u rexiss;

3. Tinnomina u tiddelega Nutar biex jippubblika l-kuntratt tar-rexissjoni fil-hin, post u gurnata li jigu ffissati minn din il-Qorti u kuraturi deputati ghall-eventwali kontumaci;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-11 ta' Mejju 1994;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attur, il-lista tax-xhieda minnu indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet li giet ipprezentata fl-24 ta' Jannar 1995 li fiha l-konvenuti eccepew:-

1. Illi, in linea preliminari, it-talbiet attrici huma intempestivi billi l-jeddijiet talvolta spettanti lill-attur kienu jiddependu minn kondizzjoni sospensiva li baqghet ma sehhitx;

2. Illi, ghalhekk isegwi li hemm karenza ta' interess fl-attur, u l-azzjoni attrici mhix persegwibbli izjed;

3. Illi, fil-mertu u bla pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante li l-kuntratt tas-26 ta' Lulju 1990 jiddependi minn titolu validu li l-eccipjenti Carmela Formosa kellha;

4. Salv eccezzjonijiet ohrajn;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat ir-rapport tal-espert legali Dr. Carmelo Vassallo li gie nominat b'digriet tad-19 ta' Mejju

1995 sabiex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici;

Rat l-atti kollha tal-process;

Rat in-noti pprezentati mill-abbli difensuri;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkonsidrat:-

Illi f'din il-kawza l-attur qed jitlob li tigi dikjarata n-nullita` tal-kuntratt tas-26 ta' Lulju 1990, (li bih il-konvenuta tat b'rendità vitalizja l-fond in kwistjoni lit-tliet konvenuti l-ohra), u dan in vista tal-kuntratt tat-23 ta' Jannar 1969 li bih l-attur kien akkwista l-utile dominju ta' l-istess fond, b'sub-enfitewsi temporanju;

Illi kif korrettement osserva l-espert legali din l-azzjoni hija bazata fuq artiklu 1372 tal-Kodici Civili, li jistipula li l-bejgh ta' xi haga li hija propjeta' ta' haddiehor hija nulla. Per analogija dan il-principju japplika ghal kull trasferiment ta' *res aliena* u ghalhekk jghodd ukoll ghal trasferiment *inter vivos* bahlma huwa l-kaz odjern;

Illi l-konvenuti da parti taghhom qed jimpunjaw l-ezistenza ta' l-ewwel Kuntratt, cioe` dak tat-23 ta' Jannar 1969 billi qed jargumentaw li l-jeddijiet ta' l-attur jiddependu minn kondizzjoni sospensiva u ghalhekk id-data li minnha jibda' jkollu effett il-kuntratt mhux maghruf. Skond art.

1497(b) tal-Kodici Civili, kuntratt ta' enfitewsi temporanju huwa null jekk ma jispecifikax iz-zmien tal-koncessjoni, liema zmien ghandu jiddekorri minn jum cert;

Illi l-konvenuti qed jibbazaw l-eccezzjoni taghhom fuq varji klawsoli li jezistu fl-ewwel kuntratt, fosthom il-klawsola li tistipula li s-"*subcens temporanju jibda' jghaddi minn meta s-subenfitewta Emanuele Formosa jakkwista c-cwievet tal-fond...*" Dana propju ghaliex fil-fehma tal-konvenuti, sakemm ma tigix konsenjata c-cavetta lill-attur (fi kliem iehor sakemm l-inkwilini jkunu ghadhom fil-fond) l-enfitewsi ghadha ma bdietx;

Illi l-Qorti tosserva li l-ewwel kuntratt jghid hekk:

> "*U bis-sahha ta' dana l-att il-komparenti Don Emanuele Cardona qieghed jikkoncedi b'titolu ta' subenfitewsi temporanja lill-komparenti l-iehor Formosa li bl-istess titolu ta' subenfitewsi temporanja qieghed jaccetta ghaz-zmien kollu li fadal minn mija u hamsin sena li bdew jghaddu mill-hmistax ta' Awissu elf tmin mija u dighajn id-dar li qeghda ...*
>
> "*Dina l-koncessjoni subenfitewtika qeghda ssir u tigi accettata bis-subcens temporanju ta' hamsin Lira (Lm50) fis-sena li jibda jghaddi minn meta s-sub-enfitewta Emanuele Formosa jakkwista c-cwievet tal-fond...*"

Illi ghalhekk jirrizulta li bis-sahha ta' l-ewwel kuntratt id-dar giet effettivament trasferita lil Formosa b'titlu ta' subenfitewsi temponanja. Il-koncessjoni qed tiddekorri mill-jum tal-kuntratt ghal perjodu determinat. Bl-istess att il-koncessjoni "*qed issir u tigi accettata*". L-utile dominju ghalhekk gie effettivament akkwistat minn Emanuel Formosa. Il-Qorti tosserva li hemm element sospensiv f'dak li jirrigwarda il-hlas, izda mhux il-koncessjoni enfitewtika nnifisha; il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-konvenuti li l-koncessjoni ta' l-1969 "*kienet tibda ssehh minn meta jigu ic-cwievet tal-fond f'idejh*"; il-kliem hemm citati juru li l-koncessjoni kellha issehh mal-kuntratt innifsu;

Illi lanqas jista' jinghad in sostenn tat-tezi konvenuta li l-"*attur kien jaf li anke l-pussess effettiv tal-fond ma kienx qed jigi moghti lilu*" ghaliex huwa pacifiku li biex kuntratt ta' enfitewsi ikun validu ma hemmx il-htiega li ikun hemm l-ghoti tal-"*pussess effettiv*";

Illi l-Qorti taqbel ma' l-interpretazzjoni ta' l-espert legali meta irrileva illi dak li gie sospiz huwa l-hlas tas-subcens u mhux is-subenfitewsi. Il-kuntratt jitkellem fuq kundizzjoni sospensiva b'riferenza ghal meta s-"*subcens*" jibda' "*jghaddi*" u mhux b'riferenza ghal meta l-"koncessjoni subenfitewtika" tibda' "*tghaddi*". Jista' jinghad ukoll li kieku l-kundizzjoni sospensiva kienet fir-rigward tal-koncessjoni subenfitewtika nnifisha il-verb kien ikun fil-femminil ghax kien ikun qed jirreferi ghall-"*koncessjoni*

entitewtika", li hija nom femminil. F'dan il-kaz huwa fil-maskil, ghax qed jirreferi propju ghas-"*subcens*"; wara il-parti tal-bidu tal-kuntratt, jidher li f'din il-parti il-kontraenti kienu qed ifissru li s-subcens kellu jibda jithallas (flok jghaddi) meta jigri dak li hemm mnizzel;

Illi l-ewwel kuntratt allura kien wiehed validu u ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti hija nfondata;

Illi t-tieni eccezzjoni, u cioe` li l-attur m'ghandux interess, hija konsegwenzjali ghall-ewwel eccezzjoni u ghalhekk din ukoll hija infondata. Huwa car illi l-attur gialadarba kellu il-jedd moghti bil-kuntratt ta' l-1969, ghandu interess fl-azzjoni;

Illi t-tielet eccezzjoni hija fis-sens li t-tieni kuntratt jiddependi minn titolu validu li l-konvenuta Carmela Formosa kellha. Kif issottometta l-espert legali, la gie stabbilit li l-ewwel kuntratt huwa validu, allura isegwi li Carmela Formosa ma kellha l-ebda titolu;

Illi ghalkemm it-tieni kuntratt jghid li l-fond gie ghand Carmela Formosa b'wirt minghand Dun Emanuele Cardona, dan mhux korrett peress li l-istess Cardona kien ittrasferixxa l-utile dominju tal-fond qabel ma miet bis-sahha tal-kuntratt tas-subenfitewsi ta' l-1969. Ghalhekk l-fond ma kienx jifforma parti mill-assi tieghu, u konsegwentement ma setax jintiret minn Carmela Formosa;

Illi n-Nutar Carmel Martinelli, li huwa n-Nutar li ppubblika l-kuntratt ta' l-1990 xehed illi qabel

ma ppubblika l-kuntratt kien talab lill-akkwirenti prova tat-titlu ta' Carmela Formosa u kienu gabulu t-testment ta' Dun Emanuel Cardona li miet fl-1970. Huwa ghamel ir-ricerki u sab l-akkwist ta' l-istess Dun Cardona. In-Nutar xehed li huwa ma kienx jaf bil-kuntratt ta' l-1969, jigifieri dak li bih saret il-koncessjoni subenfitewtika minn Dun Cardona, fil-mument li huwa ppubblika l-kuntratt ta' l-1990; wiehed jazzarda jghid li kieku r-ricerki saru b'mod aktar esawrenti u instab il-kuntratt ta' l-1969, dak ta' l-1990 ma kienx isir;

Illi mill-provi prodotti jirrizulta ampjament pruvat illi l-kuntratt subenfitewtiku ta' l-1969 li bih Dun Cardona ttrasferixxa l-fond kien wiehed validu, u ghalhekk isegwi li dak ta' l-1990 huwa bla effett fil-ligi peress li Carmela Formosa ma setghet qatt ittrasferiet haga li m'ghandhiex titlu fuqa;

Illi ghalhekk it-talbiet attrici huma fondati;

Illi meta l-Qorti tilqa' l-ewwel domanda fic-citazzjoni qed tiddikjara li l-kuntratt ta' l-1990 huwa null u bla effett u ma tidhirlx il-htiega li jigu milqugha t-tieni u t-tielet domandi li f'kull kaz ma jimportawx il-partecipazzjoni ta' l-attur; dawn saru bejn il-partijiet l-ohra.

Ghal dawn il-motivi;

Il-Qorti tiddeciedi din il-kawza billi:-

Tilqa' l-Ewwel Domanda u tiddikjara li l-kuntratt ta' rendita` vitalizja tas-26 ta' Lulju 1990 huwa null u bla effett fil-ligi;

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-Tieni u tat-Tielet Domandi;

L-ispejjez jithallsu bin-nofs bejn il-kontendenti.

Emanuel Sciriha
Deputat Registratur