MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-4 ta' Lulju, 2014

Citazzjoni Numru. 658/2013

Josephine Casabene (ID 972M) u Marzio Filippo Capece Minutolo del Sasso (ID 74786A)

vs

Maria Concetta Said (ID977548 (M)); Anne Concetta sive Anna Concetta Borg, (ID 724336M); Grazio sive Horace Borg, (ID 755337M); Francis Borg (ID 549739M); Agatha Borg (ID 147241 M); Maria Galea (ID 596644M); Paul Borg (ID 149950M);Anthony Borg (ID 108553M); Mark Brincat (195774M); Joanna sive Josephine- Ann Vella mart Theodor Vella (ID 557876M); Joseph Cutajar (ID 597557M); Mary Cutajar (ID 314356M) f'isimha proprio u f'isem Nazzarena sive Rena Bulbrook (passaport malti bin-numru 493076);Carmela Zammit (ID 680136 (M)) f'isimha proprio u f'isem Michelina Lye, (passaport malti numru 573969); Josephine sive Jessie Azzopardi (ID 848852M); Simon Azzopardi (ID 707162M); Vincenza Vassallo (ID 1108147M); Carmela Ciantar (ID 387249M); Joseph Vassallo (ID 810252 M); Doris Vassallo (ID 37555M); Paul Vassallo (ID 412459M) u b'digriet tas-6 ta' Jannar 2014 gie kkonfermat li Mary Cutajar qeghda tidher ukoll ghandhom u fl-interess ta' Nazzarena Bulbrook filwaqt li Carmela Zammit qeghda tidher ghal Michelina Lye wara li kienu gew nominati kuraturi deputati ghall-assenti

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fit-8 ta' Lulju 2013 l-atturi ppremettew u talbu:-

1. *Illi permezz ta' skrittura privata ossia konvenju datat is-16 (sittax) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlettax (2013) ricevut minn Nutar Dottor Sylvana Borg Caruana, kopja ta' liema skrittura tinsab hawn annessa u hija markata bhala Dok "A", u debitament imgedded sas-16 (sittax) ta' Gunju tas-sena elfejn u tle ttax (2013) skond ma jirrizulta mill-annessi dkritturi (Dokumenti "B" u "C") il-konvenuti obbligaw ruhhom illi jbieghu u jittrasferixxu lill-atturi r-razzett (eskluz ir-raba' ta' madwaru), pero inkluza il-gardina bl-arja relattiva taghha, li jinsab gewwa r-Rabat, (Malta), li huwa bla numru ufficjali u li qieghed fi Triq Misrah Suffara u jikkonfina mill-irjieh koliha ma' proprjeta' tal-Gvern, u kif ukoll l-istess Triq u Sqaq 'Ghar Barka', u dan kif deskritt ahjar fl-istess skrittura privata ossia konvenju, u huwa soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' zewg liri u tnejn u ghoxrin centezmu fis- sena (Lin2.22) ekwivalenti ghal hames euro u sbatax il-centezmu (€5. 17c) u skond il-kondizzjonijet tac-cens ohra indikati fil-kuntratt in atti Nutar Dottor Roland Wadge datat it-tnejn (2) ta' Dicembru, tas-sena elfejn u erbgha (2004) u bil-pattijiet u kondizzjonijiet l-ohra kollha stipulati fl-istess skrittura privata (Dokument "A") u fl-estensjonijiet relattivi (Dokumenti "B" u "C");*
2. *Illi bhala depozitu akkont tal-prezz tal-bejgh, il-konvenuti rcevew minghand l-atturi s-somma ta' erbgha u ghoxrin elf, erba' mija u hamsa u tmenin euro u erbghin cent (€24,458.40), liema somma giet kkonsenjata lill-precitata Nutar Dottor Sylvana Borg Caruana;*
3. *Illi ghalhekk il-bilanc tal-prezz li ghandu jithallas mill-atturi lill-konvenuti fuq l-att finali huwa dak ta' mitejn u ghoxrin elf, mija u hamsa u ghoxrin euro u sittin cent (€220,125.60);*
4. *Illi wara li l-konvenju tas-16 (sittax) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlettax (2013) (Dokument "A") gie sussegwentement imgedded diversi drabi (vide (Dokumenti "B" u "C"), l-att finali ta' trasferiment kellu jsir sa mhux aktar tard mis-16 (sittax) ta' Gunju tas-sena elfejn u tlettax (2013). Dan pero baqa ma sehhx minhabba ragunijiet imputabbli lill-konvenuti;*
5. *Illi permezz ta' ittra ufficjali 1794/2013 datata erbatax (14) ta' Gunju tas-sena elfejn u tlettax (2013), kopja legali hawn anessa u mmarkata bhala Dok "D", il-konvenuti gew interpellati mill-atturi sabiex fi zmien pattwit jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att relattiv;*

6. *Illi nonostante l-imsemmija ittra ufficjali l-konvenuti baqghu ghal kollox inadempjenti milli jittrasferixxu u jbieghu lill-atturi l-istess preprjeta' fl-interita' taghha u b'titolu tajjeb;*

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet suesposti, is-socjeta' attrici titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. *Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fiż-żmien qasir u perentorju li joghobha tiffissa din il-Qorti, jaddivjenu ghal-publikazzjoni tal-att nutarili finali tat-trasferiment u bejgh favur l-istess atturi tal-razzett (eskluz ir-raba' ta' madwaru), pero inkluza il-gardina bl-arja relattiva taghha, li jinsab gewwa r-Rabat, (Malta), li huwa bla numru ufficjali u li qieghed fi Triq Misrah Suffara u jikkonfina mill-irjieh koliha ma' proprjeta' tal-Gvern, u kif ukoll l-istess Triq u Sqaq 'Ghar Barka', u dan kif deskritt ahjar fl-istess skrittura privata ossia konvenju, u huwa soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' zewg liri u tnejn u ghoxrin centezmu fis- sena (Lin2.22) ekwivalenti ghal hames euro u sbatax il-centezmu (€5. 17c) u skond il-kondizzjonijet tac-cens ohra indikati fil-kuntratt in atti Nutar Dottor Roland Wadge datat it-tnejn (2) ta' Dicembru, tas-sena elfejn u erbgha (2004) bil-pattijiet u kondizzjonijiet l-ohra kollha stipulati fl-istess skrittura privata (Dokument "A") u fl-estensjonijiet relattivi, liema proprjeta' tinsab deskritta ahjar il-precitati Dokumenti "A", "B" u "C", u liema proprjeta' ghanda tigi hekk trasferita u mibjugha lill-atturi fl-interita' taghha u b'titolu tajjeb u versu l-korrispettiv stabbilit fl-istess skrittura privata (Dokument "A");*
2. *Tinnomina lin-Nutar Dottor Sylvana Borg Caruana jew Nutar Pubbliku iehor li joghogobha taghzel dina l-istess Onorabbli Qorti sabiex tippubblika l-Att ta' kompro-vendita relattiv, u dana a spejjez ta' l-istess konvenuti;*
3. *Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw l-eventwali kontumacji fuq l-istess Att ta` kompro-vendita';*
4. *Tiffissa jum, hin u lok ghall-publikazzjoni ta' l-Att ta' kompro-vendita' fuq imsemmi;*

Bl-ispejjeż inkluzi dawk tal-ittra ufficjali 1794/2013 datata erbatax (14) ta' Gunju tas-sena elfejn u tlettax (2013) kontra l-konvenuti, li minn issa stess huma ingunti sabiex jidhru ghas-subizzjoni, u b'rizerva ta` kull azzjoni ohra li jista' jkollhom jedd ghaliha l-atturi skond il-ligi.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fis-7 ta' Awissu 2013, il-konvenuti wiegbu (fol. 33):-

1. *Illi d-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-intimati kollha iridu illi l-konvenju tas-16 ta' Jannar, 2013, redatt minn Nutar Sylvana Borg Caruana debitament imġedded sas-16 ta' Lulju, 2013, għal komprovendita tar-razzett eskluż ir-raba' ta' madwaru, pero' inkluż il-ġardina li tinsab ir-Rabat, Malta, bla numru uffiċjali fi Triq Misraħ Suffara, Rabat, Malta, jiġi ppublikat ai termini ta' l-istess konvenju stante illi b'ittra uffiċjali tat-2 ta' Lulju, 2013, li kopja tagħha qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. MCS1, talbu lir-rikorrenti jersqu ghal att finali pero' huma l-istess atturi rikorrenti li baqgħu inadempjenti.*

2. *Illi b'diversi inkontri, r-rikorrenti jippretendu illi m'għandhomx obbligu li jersqu għal att finali peress illi jippretendu illi l-intimati m'għandhomx titolu assolut fuq il-proprjeta' in kwistjoni, li huwa reġistrat mal-Kummissarju ta' l-Artijiet, skond Property Number 50002544 – skond reference number LRA817/13, li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok. MC2.*

3. *Illi barra minn hekk huma qed jippretendu illi ma jistghux jidhru fuq l-att finali għax waħda mill-eredi ta' Grazio Borg ossia bintu Carmela mart Giuseppe Azzopardi, mill-ewwel żwieġ tiegħu ma' Rosa nee' Galea, ma dehritx fil-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika perpetwa revedibbli tat-2 ta' Diċembru, 2004, fl-atti tan-Nutar Dottor Roland Wadge wara li gie lilhom spjegat li Carmela Azzopardi ma kelliex dritt tidher fuq il-koncessjoni enfitewtika perpetwa ghax ma talbitx lil Joint Office biex tirrendi il-koncessjoni enfitewtika temporanja f'wahda perpetwa a tenur tal-ligi kontrajrament għal dak li għamlu l-intimati l-oħra kollha.*

4. *Illi l-intimati spjegaw lill-atturi illi Carmela Azzopardi u/jew l-eredi tagħha, ma talbux lil Joint office ai termini ta' l-Artikolu 12 (5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, bħala ko-enfitewti temporanji, biex jeżerċitaw il-jedd mogħti lilhom fi żmien sitt xhur mid-data li dak il-jedd ikun eżerċitabbli u dan kontrarjament għal dak li għamlu l-ko-enfitewti l-oħra, intimati f'din il-kawża u vendituri u għalhekk tiskatta d-disposizzjoni ta' l-Artikolu 12(12) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li tistipula illi jekk waħda mill-persuni li jkollhom jedd biex jeżerċitaw ma jiġix hekk eżerċitat minnha, l-persuni li jiftehmu li jeżerċitaw dak il-jedd, jekk ikunu iktar minn nofs il-persuni intitolati biex jeżerċitaw dak il-jedd, ikollhom dritt jagħmlu dan favur tagħhom biss. Ġja la darba Carmela Azzopardi u/jew l-eredi tagħha, ma eżerċitawx il-jedd fi żmien sitt xhur wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, dak il-jedd ġie kkonsolidat f'idejn il-ko-enfitewti l-oħra, li eżerċitaw dak il-jedd f'għajnejn il-Liġi.*

5. *Illi dan kollu ġie ventilat b'żewġ kawżi deċiżi mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet Citazz. Nru: 209/2008JRM* ***Josephine Micallef vs. L-Eredi ta' Agatha Borg et*** *u Citazz. Nru: 259/2006GCD* ***Maria Concetta Said et vs. Kristinu Micallef*** *– Deċiżi fit-30 ta' Lulju, 2010.*

6. *Illi minkejja dan, l-atturi baqgħu jinsistu illi t-titolu li għadda l-Gvern lill-intimati bil-kuntratt tat-2 ta' Diċembru, 2004, fl-atti tan-Nutar Dr. Roland Wadge huwa difettuż, stante illi m'huwiex titolu assolut u waħda mill-ko-enfitewti temporanja ma dehritx fuq l-att finali.*

7. *Illi dawn il-lanjanzi huma fażulli u mhux legalment sostenibbli stante illi l-atturi huma obbligati biex jidhru fuq l-att finali relattiv u b'kontro-talba l-intimati qed jeżiġu illi l-atturi rikonvenzjonati jidhru fuq l-att finali u jħallsu d-danni sofferti mill-atturi, konsistenti f'nuqqas ta' imgħaxxijiet fuq is-somma kapitali mhux miġbura mis-16 ta' Lulju, 2013 u dan ai termini ta' l-Artikolu 1434 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

8. *Illi barra minn hekk, l-unika ittra ufficjali li ghamlu l-atturi hija dik ta' l-14 ta' Gunju, 2013, u dan minkejja illi b'tigdida ohra hawn annessa u mmarkata bhala Dok. MCS3, dan il-konvenju gie mgedded sas-16 ta' Lulju, 2013 biex b'hekk l-azzjoni intavolata mill-atturi fil-5 ta' Lulju, 2013 hija intempestiva u għalhekk l-intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju fuq it-talbiet ta' l-istess atturi, pero' dan ma jfissirx illi l-atturi mhux obbligati jidhru fuq l-att finali fuq kontro talbiet sostnuti mill-intimati f'dan ir-rikors ġuramentat.*

9. *Illi a tenur tal-Ligi, qabel l-egħluq tat-tiġdida tal-konvenju, l-atturi misshom ippreżentaw ittra uffiċjali qabel l-iskadenza tal-konvenju fis-16 ta' Lulju, 2013 u sussegwentement, entro t-30 gurnata minn dik id-data, ppreżentaw rikors ġuramentat appożitu, kif għamlu l-istess intimati, bl-ittra uffiċjali tagħhom tat-2 ta' Lulju, 2013 u tal-kontro-talba li huma qed jintavolaw ai termini tal-Liġi.*

10. *Illi għalhekk l-azzjoni odjerna hija bla effett fil-Liġi u t-talbiet ta' l-atturi għandhom jiġu miċħuda, waqt li t-talbiet ta' l-intimati rikonvenzjonanti għandhom jiġu milqugħa għax huma sostnuti fil-Liġi.*

Il-konvenuti ppproponew rikonvenzjoni fejn talbu:-

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-atturi rikonvenzjonati huma obbligati biex jersqu għal att finali relattiv, ai termini tal-konvenju tas-16 ta' Jannar, 2013, riċevut minn Nutar Dr. Silvana Borg Caruana u debitament imġedded sas-16 ta' Lulju, 2013, rigwardanti l-komprovendita tal-fond ossia razzett eskluż ir-raba ta' madwaru pero inkluża il-ġardina bl-arja relattiva tagħha li jinsab ġewwa r-Rabat, Malta, li huwa bla numru uffiċjali u li qiegħed fi Triq Misraħ Suffara, u li jikkonfina mill-irjieħ kollha ma' proprjeta' ta' Gvern, kif ukoll l-istess Triq u*

Sqaq "Għar Barka" u dan kif deskritt aħjar fl-istess skrittura, kif soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu revedibbli ta' Lm2.22 ekwivalenti għal €5.17 u skond il-kundizzjonijiet taċ-ċens indikati fil-kuntratt tan-Nutar Dr. Roland Wadge tat-2 ta' Diċembru, 2004, bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati fl-istess skrittura.

2. *Tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati biex jersqu għal att finali relattiv, ai termini tal-konvenju tas-16 ta' Jannar, 2013, riċevut minn Nutar Dr. Silvana Borg Caruana u debitament imġedded sas-16 ta' Lulju, 2013, rigwardanti l-komprovendita tal-fond ossia razzett eskluż ir-raba ta' madwaru pero inkluża il-ġardina bl-arja relattiva tagħha li jinsab ġewwa r-Rabat, Malta, li huwa bla numru uffiċjali u li qiegħed fi Triq Misraħ Suffara, u li jikkonfina mill-irjieħ kollha ma' proprjeta' ta' Gvern, kif ukoll l-istess Triq u Sqaq "Għar Barka" u dan kif deskritt aħjar fl-istess skrittura, kif soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu revedibbli ta' Lm2.22 ekwivalenti għal €5.17 u skond il-kundizzjonijiet taċ-ċens indikati fil-kuntratt tan-Nutar Dr. Roland Wadge tat-2 ta' Diċembru, 2004, bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati fl-istess skrittura.*

3. *Tinnomina lin-Nutar Dr. Silvana Borg Caruana biex f'jum, ħin u lok, iffissat minn din il-Qorti, tippublika l-att ta' komprovendita fuq imsemmi.*

4. *Tinnomina Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċja fuq l-istess att ta' komprovendita.*

5. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-atturi rikonvenzjonati huma responsabbli biex iħallsu l-imgħaxxijiet fuq il-prezz mis-16 ta' Lulju, 2013 sa dak in-nhar ta' l-eventwali ħlas bil-5% fis-sena fuq il-prezz indikat fil-konvenju tas-16 ta' Jannar, 2013 redatt minn Nutar Dr. Silvana Borg Caruana u dan debitament imġedded sas-16 ta' Lulju, 2013 u dan ai termini ta' l-Artikolu 1434 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

6. *Tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati iħallsu l-imgħaxxijiet fuq il-prezz mis-16 ta' Lulju, 2013 sa dak in-nhar ta' l-eventwali ħlas bil-5% fis-sena fuq il-prezz indikat fil-konvenju tas-16 ta' Jannar, 2013 redatt minn Nutar Dr. Silvana Borg Caruana u dan debitament imġedded sas-16 ta' Lulju, 2013 u dan ai termini ta' l-Artikolu 1434 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta*.

Fid-9 ta' Dicembru 2013 l-atturi pprezentaw twegiba guramentata (fol. 62) fejn qalu:

1. *Illi l-prezenti Risposta Guramentata qed issir in segwitu ghar-rikonvenzjoni maghmula mill-konvenuti flimkien mar-Risposta Guramentata taghhom prezentata fl-atti odjerni.*

2. *Illi t-talbiet tal-konvenuti rikonvenjenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez, u dan ghas-segwenti ragunijiet, cioe:-*

3. *Illi l-konvenuti ghandhom l-ewwel u qabel kollox, u cioe' qabel ma jigi deciz li l-kontendenti ghandhom jigu kkundannati sabiex jersqu ghall-kuntratt finali ta' komprovendita relattiv, jippruvaw illi t-titolu taghhom fuq il-proprjeta' immobbli mertu tal-kawza odjerna indikat fil-konvenju datat is-16 (sittax) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlettax (2013) ricevut minn Nutar Dottor Sylvana Borg Caruana huwa wiehed tajjeb u shih u li l-proprjeta' ossia r-razzett (eskluz ir-raba' ta' madwaru), pero inkluza il-gardina bl-arja relattiva taghha, li jinsab gewwa r-Rabat, (Malta), li huwa bla numru ufficjali u li qieghed fi Triq Misrah Suffara u jikkonfina mill-irjieh koliha ma' proprjeta' tal-Gvern, u kif ukoll l-istess Triq u Sqaq 'Ghar Barka', u dan kif deskritt ahjar fl-istess skrittura privata ossia konvenju fil-fatt tappartjeni fl-intier taghha lill-konvenuti. Sa issa dan ma jirrizultax. Hekk kif jirrizulta mit-Title Report Rilaxxjat minn-Nutar Sylvana Borg Caruana (vide l-anness Dok. "A") taht l-intestatura "**<u>ISSUES, RESERVATIONS AND COURSES OF ACTION</u>**".*

4. *Illi hekk kif jirrizulta mill-anness tant hu minnu dan fuq ecepit illi mhux minnu li t-titolu tal-konvenuti rikonvenjenti fir-rigward tal-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna huwa wiehed tajjeb kif huma qed jippretendu, u dana hekk kif ser jigi ppruvat ahjar fil-mori tal-kawza u ghalhekk dina l-Onorabbli Qorti ghandha tichad it-talbiet kontenuti fir-rikonvenzjoni tal-konvenuti.*

5. *Illi l-artikolu 1434 tal-Kap 16 ta' Ligijiet ta' Malta ma japplikax fil-kaz ta' bejgh ta' proprjeta' immobbli senjatament peress illi fil-kaz tal-immobbli l-bejgh ma huwiex komplut mal-ftehim bejn il-bejjieh u x-xerrej dwar il-haga u l-prezz – il-bejgh ta' immobbli jsir biss mal-publikazzjoni tal-att nutarili ta' komprovendita. Ghalhekk ix-xerrej ma jista' qatt jigi kostrett jhallas l-prezz qabel it-trasferiment favur tieghu permezz tal-att nutarili relattiv (aktar u aktar meta t-titolu ma jkunx tajjeb) u ghalhekk ukoll ix-xerrej ma jistax jigi kundannat jhallas l-imghaxijiet fuq il-prezz u ghalhekk dina l-Onorabbli Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hlas tal-imghaxijiet skond l-imsemmi artikolu.*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghal dak precitat, peress illi ma huwiex minnu li t-titolu tal-konvenuti rikonvenjenti fir-rigward tal-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna huwa wiehed tajjeb mhux il-kaz li l-esponenti jigu kkundannati sabiex jhallsu imghaxijiet fuq il-prezz indikat fil-konvenju datat is-16 (sittax) ta' Jannar tas-sena elfejn u tlettax (2013) ricevut minn Nutar Dottor Sylvana Borg Caruana.*

7. *Illi oltre l-premess, l-ittra ufficjali u kontrotalba tal-konvenuti huma nulli u monghajr effett fil-ligi stante li l-konvenju de quo kien gja skada ghal wiehed jew iktar minnhom meta dawn l-ittra u kontrotalba saru, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-mori tal-proceduri odjerni.*

8. *Illi ukoll kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza, jirrizulta li hemm terzi li kienu intitolati biex jifdu l-proprjeta de quo u dan il-fatt u l-identita' taghhom ma ingabux a konjizzjoni tal-esponenti, u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.*

9. *Illi minghajr pregudizju ghal dak precitat, it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.*

<u>Fatti.</u>

1. Fit-2 ta' Dicembru 2004 gie ppubblikat kuntratt bejn il-Kummissarju tal-Artijiet u l-konvenuti fejn inghataw il-proprjeta oggett tal-konvenju tas-16 ta' Jannar 2013, b'enfitewsi perpetwa. Fil-kuntratt jinghad li din il-proprjeta kienet giet akkwistata minn Grazio Borg b'kuntratt tat-13 ta' Marzu 1897 minghand il-Kattidral tal-Imdina, meta kien mizzewweg lil Agatha Borg. Miet fil-21 ta' Novembru 1930 filwaqt li martu Agatha Borg mietet fit-30 ta' Dicembru 1954. **L-enfitewsi temporanja skadiet fl-14 ta' Awissu 1995**. Fil-kuntratt jinghad: *"Ghalhekk in forza tat-tieni parti ta' dana l-att il-Gvern ta' Malta kif hawn rapprezentat qed jaccetta il-konversjoni tal-enfitewsi originali ghal wahda perpetwa b'effett ai termini tal-Att tlieta u ghoxrin (XXIII) tas-sena elf disa' mija disgha u sebghin (1979)…"*.
2. B'sentenzi li nghataw mill-Qorti tal-Appell fil-kawzi **Josephine Micallef vs l-eredi ta' Agatha Borg** (209/2008/1) u **Maria Concetta Said et vs Kristinu Micallef et** (259/2006/1) tat-30 ta' Lulju 2010, gew ikkonfermati s-sentenzi tal-ewwel qorti li l-konvenuti odjerni kellhom dritt li jikkonvertu l-enfitewsi temporanja f'wahda perpetwa skond l-Att XXIII tal-1979. Fl-ewwel kawza l-attrici Micallef kienet qeghda ssostnio li fit-terminazzjoni tal-enfitewsi temporanja Lawrence Formosa kien qieghed jokkupa l-proprjeta u kellu l-jedd li jikkonverti l-enfitewsi temporanja f'wahda perpetwa, u li l-konvenuti tal-lum ma kienux ezercitaw il-jedd fit-terminu ta' sitt xhur kif kontemplat fil-ligi. Il-konkluzjoni tal-Qorti tal-Appell kienet: *"La darba l-konverzjoni tat-titolu f'wiehed ta' enfitewsi perpetwa saret validament, ir-rikonjizzjoni tal-istess f'kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Roland Wadge fit-2 ta' Dicembru, 2004, ghandu jitqies ukoll validu, u t-talba attrici ghar-rexxissjoni tieghu ghandha tigi michuda, kif giet mill-ewwel Qorti"*. Minn qari tas-sentenzi hu evidenti li l-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li l-konvenuti f'din il-kawza kienu

ezercitaw il-jedd taghhom li jikkonvertu l-enfitewsi temporanja f'wahda perpetwa, fit-terminu kontemplat mil-ligi.

3. Fis-16 ta' Jannar 2013 il-partijiet iffirmaw konvenju sabiex l-atturi jixtru: *"Ir-razzett (eskluz ir-raba' ta' madwaru), pero inkluza il-gardina bl-arja relattiva taghha, li jinsab gewwa r-Rabat, Malta, huwa bla numru ufficjali fi Triq Misrah Suffara u jikkonfina mill-irjieh kollha ma' proprjeta' tal-Gvern, u kif ukoll l-istess Triq u Sqaq Ghar Barka, u dan kif deskritt ahjar skond site plan hawn annessa mmarkata Dokument ittra B, u huwa soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' zewg liri u tnejn u ghoxrin centezmu fis-sena (Lm2.22) ekwivalenti ghal hames euro u sbata-il centezmu (€5.17) pagabbli fil-hmistax (15) ta' Awissu, tas-sena elf disa' mija u hamsa u disghin (1995) u skond il-kondizzjonijiet tac-cens ohra indikati fil-kuntratt in atti Nutar Dottor Roland Wadge datat it-tnejn (2) ta' Dicembru, tas-sena elfejn u erbgha (2004).Insinwa numru 186/2005"* (fol. 9).
4. Il-kuntratt pubbliku kellu jigi ppubblikat sas-16 ta' April 2013. Wahda mill-kundizzjonijiet fil-konvenju hi li: *"Ir-ricerki fuq il-fond in kwistjoni jridu jirrizultaw li huma in order"* (fol. 9).
5. Permezz ta' skrittura datata 12 ta' April 2013 il-partijiet geddew il-konvenju sas-16 ta' Mejju 2013 (fol. 12-14).
6. Permezz ta' skrittura ohra l-partijiet geddew il-konvenju sas-16 ta' Gunju 2013 (fol. 17-21).
7. Permezz ta' skrittura ohra l-partijiet geddew il-konvenju sas-16 ta' Lulju 2013 (fol. 46-50). Fis-27 ta' Gunju 2013 id-Direttur Generali (Taxxi Interni) hareg avviz li l-konvenju gie mgedded sas-16 ta' Lulju 2013 u saret ir-registrazzjoni.
8. Fil-5 ta' Marzu 2013 ir-Registru tal-Artijiet hareg certifikat ta' titolu fuq il-proprjeta favur il-konvenuti.
9. Il-kuntratt kellu jigi ppubblikat min-nutar Dr Sylvana Borg Caruana, li f'rapport li ghamlet lix-xerrej[1] qalet:

   " ***Issues, Reservations and Courses of Action***.

   Contract of partition dated the 2nd September, 1902 in the acts of Francesco Catania. Grazio Borg was assigned V2 tomniet, 1 mondello and 8 misure of a portion of land at Ghal Barca. In the contract mention is made of a passaggio which although situated in Grazio Borg's portion still was going to remain the property of Carmelo Borg. It is difficult to decipher the area that was acquired by Grazio Borg including the above-mentioned passage as anot so detailed plan is attached.

   In Grazio's searches I encountered various difficultis. On the 4th March, 1903 Grazio Borg gave by means of echange to Michele Rago two portions of land at Ghal Barca, one having the measurement of 2 tumoli and 1 mondello and the other of 1 tumolo and 5 mondelli. No plans were attached to the said contract, thus I found it very difficult to make out the area that was referred in the contract.

[1] Ir-rapport sar ghall-iskop tal-*Examination of Title Regulations* (L.S. 55.06).

On the 28th Of October, 1906, another portion of land at Ghal Barca having an area of 7 mondelli was sold by the same Graio Borg to Paolo Attard and Fortunato Said. No plans were attached to the said contract, thus I found it very difficult to make out the area that was referred in the contract.

On the 6th November, 1908 a subemhyteutical concession of the remaining temporary emyphyteusis was made by the same Grazio Borg re the same land at Ghal Barca to Vincenzo Micallef. Whch contract makes reference to 2 tomniet, 1 mondello and 8 misure. No plans were attached to the said contract, thus I found it very difficult to make out the area that was referred in the contract" (fol. 77).

Kompliet tghid:

"It is advisable to obtain independent legal advice before proceeding further, on the fact whether to acquire by means of acquisitive prescription. Due to the fact that as mention above no plans were attached to most contracts and wills it is very difficult to state as a fact whether there is [a] *portion of land which was assigned, left as a legacy or else exchanged that does not overlap the property that will be transferred"*.

Fir-rapport tan-nutar jinghad ukoll:
*"2. **LAND REGISTRATION**.*
The Property is situated within a land registration area and is registered as the directum dominium in the name of the vendors as the utilisti with title number 50002544 as results from the Land Registry Certificate attached hereto".

1. Fl-14 ta' Gunju 2013 l-atturi pprezentaw ittra ufficjali fejn interpellaw lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh (fol. 22).
2. Permezz ta' email datata 12 ta' Novembru 2013 (fol. 107), in-nutar Borg Caruana tat parir li ma jixtrux. Fit-tieni paragrafu tal-email jissemmew l-istess affarijiet li kitbet fir-rapport. Kompliet tghid: *"The present owners will have to wait for 30 years acquisitive prescription to sell otherwise they have a problem"* (fol. 107).

Konsiderazzjonijiet.

Fl-ewwel lok il-qorti ser taghmel xi osservazzjonijiet dwar xi whud mill-eccezzjonijiet li taw il-konvenuti u l-atturi:

i. **Li l-azzjoni tal-atturi hi intempestiva** [ara paragrafu numru 8 tat-twegiba guramentata] – Hu veru li l-atturi pprezentaw il-kawza fit-8 ta' Lulju 2013,

u cjoe' qabel id-data meta kien jiskadi l-konvenju (16 ta' Lulju 2013). Pero' b'daqshekk ma jfissirx li dan 'il fatt jista' jkollu xi impatt negattiv fuq dak li talbu l-atturi. Il-kawza xorta tibqa' valida u semmai l-atturi jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez. Il-qorti lanqas ma tista' tifhem lill-konvenuti meta fl-istess eccezzjoni jghidu li ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju, meta huma stess qeghdin jaqblu li jigi ppubblikat il-kuntratt ta' bejgh. Dan kollu japplika wkoll ghal dak li jinghad f'paragrafu 9 tat-twegiba guramentata li pprezentaw il-konvenuti (fol. 34).

ii. **Li l-konvenju kien skada meta giet prezentata r-rikonvenzjoni** [ara paragrafu 7 tat-twegiba guramentata] – Jirrizulta li fit-2 ta' Lulju 2013 il-konvenuti pprezentaw ittra ufficjali ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili. Fatt li ma giex kontestat mill-atturi. Fis-7 ta' Awissu 2013 ipprezentaw ir-rikonvenzjoni. Rajna kif il-konvenju kien validu sas-16 ta' Lulju 2013. Ghalhekk m'hemmx dubju li sa dak iz-zmien il-konvenju kien ghadu ma skadiex. F'kull kaz l-effett tal-prezentata tar-rikors guramentat fit-8 ta' Lulju 2013 kien li l-konvenju jibqa' fis-sehh.

Wara li l-qorti semghet il-provi u rat l-atti, hi tal-fehma li d-domandi li ghamlet in-nutar Dr Sylvana Borg Caruana m'humiex ta' ostakolu sabiex isehh it-trasferiment. Mill-atti jidher li m'hemmx kontestazzjoni li:-

(a) L-art kienet originarjament inghatat lil Grazio Borg b'titolu ta' enfitewsi temporanja u skadiet fl-14 ta' Awissu 1995.
(b) Id-direttarju kien il-Katidrall tal-Mdina u mbaghad sar il-Gvern ta' Malta bis-sahha tal-ftehim bejn is-Santa Sede u l-Istat Malti.
(c) Il-konvenuti huma l-werrieta tal-werrieta ta' Grazio u Agatha konjugi Borg.

Fir-rapport taghha n-nutar Dr Borg Caruana ghamlet riferenza ghal erba' kuntratti li saru minn Grazio Borg. Fir-rigward ta' kull wiehed minnhom qalet li hu difficli li tiddetermina l-oggett tal-kuntratt gialadarba m'hemmx pjanta annessa mal-kuntratt. Diffikulta' li nutar pubbliku ripetutament jiltaqa' maghha f'kuntratti antiki. Jidher li n-nutar qeghda tibza' li l-proprjeta oggett tal-kuntratti tat-2 ta' Settembru 1902, 4 ta' Marzu 1903, 28 ta' Ottubru 1906 u 6 ta' Novembru 1908 jista' forsi jkun hemm xi parti minnha li hi oggett tal-konvenju meritu ta' din il-kawza. Id-dubju taghha hu minhabba 'l fatt li ma' dawk il-kuntratti m'hemmx pjanti annessi[2]. Pero' l-qorti ma tarax x'rilevanza ghandhom dawn il-kuntratti ghat-titolu tal-

[2] Fl-email li baghatet lill-attur qalet: *"Some plans are missing from the wills and the contract, they are missing not because they are lost but because no plans were attached. For e.g. There is a right of passage that passes through tal-Barka, Rabat where the farmhouse is built, no plans are attached to this contract of right of passage. So one fine day you could be faced with a lawsuit saying that a passage passes through your property. Further to this their grandfather sold and exchanged part of the property without attaching any plans. So part of the territory was sold or exchanged without us knowing which part. So the farmhouse could be built or overlaps on someone else's property. There are even legacies mentioned in wills were parts of this property are transferred without making*

konvenuti fuq il-proprjeta oggett tal-konvenju, meta tqies li l-proprjeta kienet ghand Grazio Borg b'titolu ta' enfitewsi temporanja li skadiet fl-14 ta' Awissu 1995. Mela kieku ma kienx hemm l-Artikolu 12(4) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tal-Djar (Kap. 158), mat-terminazzjoni tal-enfitewsi temporanja l-proprjeta kienet tirriverti lura ghand id-direttarju li sa dak iz-zmien kien sari l-Gvern. B'applikazzjoni tal-Artikolu 12(4) il-Gvern accetta t-talba tal-konvenuti u kkonverta l-enfitewsi temporanja f'wahda perpetwa. Mela jghidu x'jghidu l-kuntratti li n-nutar Dr Borg Caruana ghamlet riferenza ghalihom fil-parti numru 4 tar-rapport taghha, it-titolu tal-konvenuti jirrizulta mill-kuntratt tat-2 ta' Dicembru 2004 li dwaru m'hemm l-ebda kontestazzjoni. Dan kollu m'ghandu x'jaqsam xejn mal-preskrizzjoni akkwizittiva li semmiet in-nutar Borg Caruana fil-parti tar-rapport intestata bhal ***Comments***. Illum huma biss il-konvenuti li ghandhom titolu fuq l-immobbli oggett tal-konvenju tas-16 ta' Jannar 2013, **u hadd iktar**.

Il-konkluzjoni tal-qorti hi r-ragunijiet li ssemmew min-nutar Borg Caruana fil-parti tar-rapport taghha intestat *"Issues, Reservations and Courses of Action"*, m'humiex raguni valida ghalfejn m'ghandux isir il-kuntratt. Il-konvenuti ghandhom titolu tajjeb u huma f'posizzjoni li jwettqu dak li weghedu fil-konvenju tas-16 ta' Jannar 2013.

L-atturi talbu lill-qorti sabiex tordna li jsir il-bejgh. Dan minkejja li wara li giet prezentata l-kawza n-nutar baghatet email lill-attur, datata 12 ta' Novembru 2013, fejn qaltlu: *"Try to get out of this konvenju it's better"* (fol. 107). Dwar dan m'hemmx diffikulta' min-naha tal-vendituri, li dejjem sostnew li ghandu jsir il-bejgh.

Hemm ukoll ir-rikonvenzjoni li pproponew il-konvenuti. Tista' tghid li l-kontendenti qeghdin jitolbu l-istess haga. Il-qorti tifhem li l-konvenuti pproponew l-ewwel erba' talbiet tar-rikonvenzjoni ghal li jista' jkun l-atturi jiddeciedu li jirrinunzjaw ghar-rikors guramentat. F'kull kaz dak li nghad hawn fuq japplika wkoll ghall-ewwel erba' talbiet. Kien biss fl-eccezzjoni ghar-rikonvenzjoni li l-atturi, ghall-ewwel darba, issollevaw il-punt li:-

"Illi ukoll kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza, jirrizulta li hemm terzi li kienu intitolati biex jifdu l-proprjeta de quo u dan 'il fatt u l-identita' ta' tali terzi ma ingabux a konjizzjoni tal-esponenti, u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza" (fol. 64).

L-atturi baqghu ma qalux min huma dawn it-terzi. Sahanistra fin-nota ta' sottomissjonijiet lanqas ghamlu accenn ghal din l-eccezzjoni. Mill-provi rrizulta kif kien hemm haddiehor li ppretenda li ghandu jedd li jikkonverti l-enfitewsi temporanja f'wahda perpetwa, pero' din il-

---

reference to plans. There is a whole confusion. So there is not only one problem but various problems" (fol. 107).

kwistjoni hi *res judicata* wara s-sentenzi tal-Qorti tal-Appell fil-kawzi 259/2006/1 u 209/2008/1. Il-qorti tinnota wkoll li l-problema li qajmu l-atturi kienet dwar dak li jinghad **fir-rapport tan-nutar Dr Borg Caruana fil-parti: *"4. ISSUES, RESERVATIONS AND COURSES OF ACTION"*. Tant hu hekk li fl-affidavit l-atturi ghamlu riferenza ghal din il-parti tar-rapport bhala r-raguni ghalfejn in-nutar Borg Caruana ma setatx ticcertifika li l-konvenuti ghandhom titolu tajjeb[3].** Fl-affidavits tal-atturi ma saret l-ebda riferenza ghal xi terzi li seta' kellhom jedd li jinvokaw l-Artikolu 12(4) tal-Kap. 158. F'kull kaz jekk f'paragrafu 7 tar-risposta l-atturi qeghdin jalludu ghal Carmela Azzopardi, li kienet tifla ta' Grazio Borg mill-ewwel zwieg, in-nutar Borg Caruana stess xehedet: *"Carmela Azzopardi kienet tifla ta' Grazio. Kienet tifla tal-ewwel mara tieghu. Ma nqalghet l-ebda problema minhabba Carmela Azzopardi. Din kienet giet eskluza li ghandha jew li seta' kellha xi sehem fil-proprjeta'. Din kellha terminu sabiex titlob konversjoni tac-cens temporanju ghal wiehed perpetwu. Skadew dawk is-sitt xhur u allura tilfet id-dritt.* ***Ghalhekk ma kenitx problema"*** (seduta tal-4.4.2014).

Il-konvenuti talbu wkoll sabiex il-qorti tikkundanna lill-atturi jhallsu l-imghax bir-rata ta' 5% skond l-Artikolu 1434 tal-Kodici Civili. Dak il-provvediment jitratta meta x-xerrej huwa obbligat li jhallas l-imghax fuq il-prezz. Fil-fehma tal-qorti l-Artikolu 1434 tal-Kodici Civili ma japplikax ghall-kaz in ezami ghaliex il-bejgh ghadu ma sarx. Kif tajjeb qalu l-atturi l-bejgh isehh mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt. L-Artikolu 1434 tal-Kodici Civili qieghed jikkontempla sitwazzjoni fejn il-bejgh ikun sar u l-prezz ma jkunx thallas mal-bejgh. Ghalhekk il-5 u 6 talbiet ser jigu michuda.

Ghal dak li jikkoncerna l-ispejjez il-qorti hi tal-fehma li dawn ghandhom jaghmlu tajjeb ghalihom l-atturi, gialadarba jidher li meqjus dak li jinghad fir-rapport tan-nutar Dr Borg Caruana, li giet inkarigata minnhom, riedu li l-pubblikazzjoni tal-kuntratt jigi pospost. Ghalhekk l-atturi jridu jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez tal-kawza.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija:

1. **B'riferenza ghall-eccezzjonijiet tal-konvenuti fir-rigward tat-talbiet tal-atturi tichad l-eccezzjonjiet li nghataw f'paragrafi numru 8 u 9 bl-ispejjez kontra l-konvenuti. Spejjez a karigu taghhom. Fir-**

[3] Hekk ukoll f'paragrafu 4 tan-nota ta' sottomissjonijiet, l-atturi qalu: *"mill-provi prodotti f'din il-kawza mill-atturi jirrizulta lampanti li l-kuntratt finali ma sehhx meta n-Nutar Sylvana Borg Caruana sollevat diversi diskrepanzi fir-ricerki ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-proprjeta meritu ta' din il-kawza u sahansitra elenkat b'mod ezawrjenti dawn il-problemi fir-rapport taghha li jinsab a fol. 95 et seq. tal-process"*.

rigward tal-paragrafi l-ohra, tinnota li dawn huma pjuttost dikjarazzjonijiet ta' fatti.

2. **B'riferenza ghall-eccezzjonijiet tal-atturi fir-rigward tar-rikonvenzjoni:-**

   i. **Tichad it-tieni eccezzjoni.**
   ii. **Fir-rigward tat-tielet eccezzjoni tiddikjara li rrizulta li l-konvenuti ghandhom titolu tajjeb fuq il-propjeta oggett tal-konvenju tas-16 ta' Jannar 2013.**
   iii. **Tichad ir-raba' eccezzjoni.**
   iv. **Tilqa' l-hames eccezzjoni.**
   v. **Tichad is-seba', tmien u disa' eccezzjoni.**

3. **Tilqa' t-talbiet tal-atturi u t-talbiet numru wiehed sa erbgha tar-rikonvenzjoni u:-**

i. **Tikkundanna lill-konvenuti u lill-atturi sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment favur l-atturi tar-razzett (eskluz ir-raba' ta' madwaru), pero inkluza il-gardina bl-arja relattiva taghha, li jinsab gewwa r-Rabat, Malta, huwa bla numru ufficjali fi Triq Misrah Suffara u jikkonfina mill-irjieh kollha ma' proprjeta' tal-Gvern, u kif ukoll l-istess Triq u Sqaq Ghar Barka, u dan kif deskritt ahjar skond site plan hawn annessa mmarkata Dokument ittra B, u huwa soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' zewg liri u tnejn u ghoxrin centezmu fis-sena (Lm2.22) ekwivalenti ghal hames euro u sbata-il centezmu (€5.17) pagabbli fil-hmistax (15) ta' Awissu, tas-sena elf disa' mija u hamsa u disghin (1995) u skond il-kondizzjonijiet tac-cens ohra indikati fil-kuntratt in atti Nutar Dottor Roland Wadge datat it-tnejn (2) ta' Dicembru, tas-sena elfejn u erbgha (2004).Insinwa numru 186/2005**.
ii. **Tinnomina lin-nutar Dr Silvana Borg Caruana sabiex tippubblika l-att relattiv**.
iii. **Tinnomina lill-avukatessa Dr Maxilene Pace bhala kuratrici ghall-eventwali kontumaci.**
iv. **Tordna li l-kuntratt jigi ppubblikat fil-15 ta' Settembru 2014 fl-10.00 a.m. ta' filghodu fil-bini tal-qorti.**
v. **Tichad il-hames u sitt talbiet tar-rikonvenzjoni bl-ispejjez tal-konvenuti.**

Spejjez salv dak li nghad hawn fuq a karigu tal-atturi, in kwantu mill-provi rrizulta li l-konvenuti dejjem kienu lesti li jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.

< Sentenza Finali >

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