20 ta' Frar, 1997

Imħallfin:-

Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D. - Aġent President
Onor. Noel V. Arrigo LL.D.
Onor. Giannino Caruana Demajo B.A., LL.D..

Rose mart Joseph Caruana *et*

versus

Alfred Cacciattolo

Enfitewsi - Kirja - Validità jew Le ta' Tali Kirja

Jekk qatt kien hemm każ fejn kirja li saret qabel ma spiċċat konċessjoni enfitewtika kienet affetta minn kull dubbju possibbli li jirrendiha mhux biss sospetta, imma ċertament intiża biex jiġu defrawdati l-konċessjonarji mid-dritt tagħhom li jieħdu lura l-fond ma' l-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika, dan huwa ċertament wieħed minnhom.

Jirriżulta infatti mhux biss illi l-kundizzjonijiet tal-kirja huma minnhom infushom suspettużi imma hemm il-fatt illi l-kirja saret proprju ġurnata qabel ma skadiet il-konċessjoni enfitewtika, saret lil hu l-appellant stess li, rinfaċċjat żmien wara, ndika li nonostante l-kirja allegata, hu kien għadu lanqas ġie fil-pussess

taċ-ċavetta tal-fond.

Il-Qorti:-

Dan hu appell minn sentenza ta' l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija fl-ismijiet premessi fit-22 ta' Frar, 1994, liema sentenza hija kif ġej:

"Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attriċi ppremettiet:

Illi l-attriċi hija l-proprjetarja tal-fond il-Marsa, Triq Stefano Zerafa, numru 192 u b'bieb ieħor fuq Triq il-Farfett, numru 90;

Illi b'att tan-Nutar Dr. George Bonello DuPuis tas-27 ta' Jannar, 1976, il-fond kien ġie konċess in enfitewsi temporanja għal żmien sbatax-il sena mill-istess data;

Illi b'att tan-Nutar Dr. Francis Micallef ta' l-24 ta' Awissu, 1988 il-konvenut akkwista dak l-utile dominju għaż-żmien li kien fadal mit-terminu oriġinali;

Illi fis-26 ta' Jannar, 1993, għalaq dak iċ-ċens, iżda nonostante li b'ittra uffiċjali tad-29 ta' Jannar, 1993, il-konvenut ġie nterpellat biex jirritorna ċ-ċwievet ta' l-istess fond lill-istanti, huwa naqas li jirrilaxxja l-fond;

Illi l-konvenut b'kitba tal-25 ta' Jannar, 1993 kera dak il-fond b'Lm90 fis-sena mingħajr ma ġie speċifikat it-tul tal-kirja li għalhekk it-terminu tagħha *ope legis* huwa ta' sena;

Illi, indipendentement milli l-kirja hija fittizzja u saret biex izzomm lill-istanti milli jirriprendu pussess tal-fond fit-terminazzjoni ta' l-enfitewsi, it-terminu ta' dik il-kirja tiskadi fl-24 ta' Jannar, 1994, f'liema data anke jekk il-kirja hija valida, l-istanti għandu dritt jieħu lura l-fond mingħand il-konvenut;

Talbet li:

Il-konvenut jiġi kkundannat li jiżgombra mill-istess fond numru 190, Triq Stefano Zerafa, b'bieb ieħor numru 90, Triq il-Farfett, il-Marsa, perentorjament fl-24 ta' Jannar, 1994; u

Il-konvenut jiġi kkundannat iħallas lill-istanti dik is-somma li tistabbilixxi din il-Qorti bħala danni għall-okkupazzjoni ta' l-istess fond wara s-26 ta' Jannar, 1993;

Bl-imgħaxijiet legali u bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tad-29 ta' Jannar, 1993 kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata u l-lista tax-xhieda ta' l-attriċi;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha eċċepixxa:

"Illi preliminarjament l-esponent jikkontesta d-disponibbilità tal-kawża stante li din riedet tiġi ntavolata kontra l-inkwilin innifsu jiġifieri Anthony Cacciattolo u mhux kontra l-esponenti;

Illi fit-tieni lok u bla preġudizzju għas-suespost, l-esponent jirrileva illi l-pretensjonijiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-

ispejjeż stante li l-esponent kera l-fond b'titolu validu lill-istess Anthony Cacciattolo;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri";

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata u l-lista tax-xhieda tal-konvenut;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokument esebiti;

Semgħet it-trattazzjoni;

Rat il-verbal tal-11 ta' Frar, 1994 li bih il-Qorti ddifferiet il-kawża għas-sentenza fuq l-ewwel talba;

Ikkunsidrat:

Omissis;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi l-kawża in parte billi tilqa' l-ewwel talba ta' l-atturi u dana waqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u għall-fini ta' l-iżgumbrament tipprefiġġi terminu perentorju ta' żmien ħmistax-il jum mil-lum;

Il-kawża tibqa' differita għall-kontinwazzjoni fuq it-tieni talba ta' l-attriċi;

L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenut";

Minn din is-sentenza appella l-konvenut permezz ta' petizzjoni ppreżentata fit-8 ta' Marzu, 1994 li biha talab li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata bl-ispejjeż

taż-żewġ istanzi kontra l-appellant u senjatament billi tiċħad l-ewwel talba attriċi;

L-appellati ppreżentaw risposta għall-appell tal-konvenut fl-14 ta' Marzu, 1994 u fiha ssottomettew ir-raġunijiet tagħhom għala l-appell interpost għandu jiġi respint bl-ispejjeż kontra l-appellant;

Omissis;

Ikkunsidrat:

Illi verament dan l-appell huwa ta' faċili spedizzjoni għaliex iċ-ċirkostanzi, kemm għal dawk li huma fatti, kif ukoll għal dawk li huma punti ta' dritt, huma faċli u sempliċi biżżejjed biex jiġu kkunsidrati u deċiżi minn din il-Qorti mingħajr il-bżonn ta' xi konsiderazzjonijiet speċjali;

Dwar l-aggravju illi skond l-appellant kien hemm il-ħtieġa li din il-kawża tiġi intavolata kontra l-inkwilin innifsu, jiġifieri Anthony Cacciattolo u mhux kontra tiegħu, huwa evidenti li m'għandux raġuni valida fuq x'hiex jistrieħ u dan għal żewġ raġunijiet:

Fl-ewwel lok minħabba r-relazzjoni ġuridika li nħolqot meta ġie ffirmat l-att tas-sub-enfitewsi temporanju għal sbatax-il sena fis-27 ta' Jannar, 1976, in atti n-Nutar Dr. George Bonello DuPuis, il-kontraenti kienu l-partijiet odjerni u mhux l-allegat inkwilin li daħal biss fix-xena ġurnata qabel ma skadiet din il-konċessjoni sub-enfitewtika;

It-tieni għaliex min kien obbligat vis-a-vis il-konċedenti li jirritorna l-post ma' l-għeluq ta' l-enfitewsi kien il-konvenut u

ħadd iżjed. Jista' jiżdied illi l-fatt li l-konvenut kien qed javanza bħala eċċezzjoni l-fatt li huwa kien kera l-fond lil terzi, se mai, f'ċerti ċirkostanzi seta' jwassal biex jiġi kjamat fil-kawża l-istess inkwilin, iżda ma hi valida qatt is-sottomissjoni ta' l-appellant li hu taħt ebda ċirkostanza ma seta' jitħarrek mill-attur. Anzi, fit-termini ta' kif hija redatta ċ-ċitazzjoni, ma kienx jagħmel sens illi l-atturi iħarrku lill-inkwilin u mhux lill-konvenut appellanti odjern;

Hemm imbagħad it-tielet aggravju li huwa fis-sens li, skond l-appellanti, iċ-ċitazzjoni hija monka għaliex l-atturi kellhom, fiċ-ċirkostanzi jitolbu speċifikatament li l-lokazzjoni tiġi dikjarata simulata;

Anke dan l-aggravju, fil-fehma ta' din il-Qorti, ma fih l-ebda valur, l-ewwel għaliex in-neċessità ta' tali dikjarazzjoni *stricto iure* ma tirriżultax fiċ-ċirkostanzi neċessarja u t-tieni għaliex is-simulazzjoni hija prospettata bħala waħda mill-alternattivi bħala bażi ċjoè bħala kawżali, taċ-ċitazzjoni u mhux l-unika waħda;

Jibqa' biss l-aggravju prinċipali ta' l-appellant li huwa fis-sens kif ingħad fuq, u ċjoè l-allegazzjoni ta' l-appellant li huwa kera l-fond b'titolu validu lil ħuh Anthony Cacciattolo;

Ikkunsidrat fuq din l-eċċezzjoni:

Illi fil-fehma ta' din il-Qorti, jekk qatt kien hemm każ fejn lokazzjoni li saret qabel ma tterminat konċessjoni enfitewtika kienet affetta minn kull dubbju possibbli li jirrendiha mhux biss sospetta imma ċertament intiża biex jiġu defrawdati l-konċessjonarji mid-dritt tagħhom li jieħdu lura l-fond ma' l-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika, dan huwa ċertament wieħed minnhom. Jirriżulta infatti mhux biss illi l-kundizzjonijiet tal-

kirja huma minnhom nfushom suspettużi, *imma hemm il-fatt illi* l-kirja saret proprju ġurnata qabel ma skadiet il-konċessjoni enfitewtika, saret lil hu l-appellant stess li, rinfaċċjat żmien wara, ndika li nonostante l-*allegata kirja hu* kien ghadu lanqas ġie fil-pussess taċ-ċavetta tal-fond;

F'dawn iċ-ċirkostanzi fil-fehma ta' *din* il-Qorti, il-konklużjonijiet raġġunti mill-Ewwel Onorabbli Qorti huma ineċċepibbli u ma teżisti ebda raġuni valida fil-liġi li a bażi tagħha hija tista' tiddisturba d-deċiżjoni appellata li *sejra,* għalhekk, tiġi konfermata;

Għal dawn il-motivi, l-appell qed jiġi respint u s-sentenza appellata qed tiġi konfermata bl-ispejjeż ta' din l-istanza ukoll a kariku tal-konvenut appellant. Billi din is-sentenza kif ukoll dik appellata jkopru biss l-ewwel talba attriċi, l-atti *sejrin jintbagħtu* lura lill-Ewwel Onorabbli Qorti għall-kontinwzzjoni u deċiżjoni fuq it-talbiet l-oħra;

Fl-aħħarnett, għall-fini ta' l-iżgumbrament, il-perijodu ta' ħmistax-il ġurnata prefiss mill-Ewwel Qorti jibda jiddekorri mill-ġurnata ta' llum.