29 ta' Jannar, 1993

Imħallef: –

Onor. Frank G. Camilleri LL.D.

Bice Testaferrata Moroni Viani *et*

versus

Filomena Tonna *et*

Ċens Temporanju – Konverżjoni f'Ċens Perpetwu – Ħtieġa tal-Kuntratt Opportun

Jekk l-Att XXIII ta' l-1979 jagħti d-dritt lill-konvenuta li tikkonverti ċ-ċens temporanju relattiv għall-fond imsemmi f'wieħed perpetwu dan ma jfissirx u ma jistax ifisser li l-pubblikazzjoni tal-kuntratt opportun mhix neċessarja. Dan għaliex għat-trasferiment ta' immobbli (u m'hemmx dubju li enfitewsi timporta trasferimenti) huwa meħtieġ 'ad validitatem' l-att pubbliku.

Il-Qorti: –

Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-atturi li biha, wara li ppremettew li l-art li fuqha nbena l-fond numru 7 u 8 Triq il-Buskett, Rabat, Malta, kienet ingħatat b'ċens temporanju ta' disa' u disgħin (99) sena li skada fl-14 ta' Awissu, 1976;

U li l-konvenuta allegat li hi kienet intitolata tikkonverti 'l fuq imsemmi ċens f'perpetwu għat-termini ta' l-Att XXIII ta' l-1979;

U li nonostante din l-allegazzjoni tal-konvenuta ċ-ċens fuq imsemmi ma ġiex ikkonvertit f'wieħed perpetwu, u fi kwalsiasi każ l-istess konvenuta ma għandhiex dritt tagħmel dan;

U li l-konvenuta, nonostante li ma kellhiex titolu ta' ċens perpetwu b'ċedola ta' depożitu numru 221/81 fl-ismijiet: "Filomena Tonna *vs* Bice Testaferrata Moroni Viani, Salvino Testaferrata Moroni Viani u Joseph Scicluna" ppresentata quddiem din il-Qorti ppretendiet li tifdi dan l-allegat ċens a tenur ta' l-Att XXX ta' l-1981;

U li l-istess ċedola hija irrita u nulla għaliex bħala fatt ta' ċens temporanju fuq imsemmi qatt ma ġie kkonvertit f'wieħed perpetwu, kif ukoll billi fil-korp taċ-ċedola d-Direttur tar-Reġistru Pubbliku ma jidhirx bħala wieħed mill-intimati;

Talbu li għalhekk, il-konvenuti jgħidu għaliex din il-qorti ma għandhiex tiddikjara:

1. Irrita u nulla ċ-ċedola 221/81 fl-ismijiet "Filomena Tonna *vs* Bice Testaferrata Moroni Viani, Salvino Testaferrata Moroni Viani u Joseph Scicluna" fuq imsemmija billi l-istess ma ġietx ippreċeduta bil-pubblikazzjoni ta' att ta' ċens perpetwu u għalhekk ma jirrikorrux l-estremi tal-fidi pretiż;

2. Fi kwalsiasi każ, tiddikjaraha irrita u nulla billi l-forma ta' l-istess ċedola ma hijiex a tenur tal-liġi għax id-Direttur tar-Reġistru Pubbliku ma jidhirx bħala intimat fl-atti ta' l-istess ċedola;

3. Jiġi kkundannat id-direttur tar-Reġistru Pubbliku jikkanċella r-reġistrazzjoni taċ-ċedola fuq imsemmija, minnu

affetwata billi l-istess hija irrita u nulla;

4. Jiġu l-konvenuti kkundannati jħallsu l-ispejjeż ta' dina l-kawża;

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata u n-nota tax-xhieda ta' l-atturi;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Direttur tar-Reġistru Pubbliku li biha eċċepixxa illi skond l-Att XXX ta' l-1981 l-uniku kompitu tiegħu huwa li jirreġistra ċ-ċedoli ta' Depożiti li jsiru taħt dak l-att. Għalhekk huwa ma għandu l-ebda interess dwar il-mertu ta' dina l-kawża u jirrimetti ruħu għall-ġudizzju ta' dina l-Qorti però ma għandu jbati l-ebda spejjeż ta' din il-kawża;

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata u n-nota tax-xhieda ta' l-imsemmi konvenut;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta li biha eċċepiet: 1. Preliminarjament ...*omissis*...; 2. Illi t-talbiet ta' l-atturi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż billi ċ-Ċedola ta' Depożitu u Fidi ta' Ċens numru 221/81 in kwistjoni hija valida *stante* li l-konvenuta kellha titolu validu ta' ċens perpetwu fuq il-fond in kwistjoni bis-saħħa tad-disposizzjonijiet relattivi ta' l-Att numru XIII (*recte* XXIII) ta' l-1979 imsejjaħ l-Att ta' l-1979 li jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar illum artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta bla ebda ħtieġa li jsir kuntratt pubbliku *"ad validitatem"*, u bis-saħħa ta' dan it-titolu kienet għamlet l-imsemmija Ċedola a tenur ta' l-Att numru XXX ta' l-1981 artikolu 11 paragrafu 1, 2, 6, 7 u 7a illum artikolu 1501 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta

...*omissis*...;

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata u n-nota tax-xhieda tal-konvenuta;

Omissis;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża;

Ikkunsidrat:

Omissis;

B'din iċ-ċedola, il-konvenuta ddepożitat fir-Reġistru tal-Qorti, kontra l-atturi, is-somma ta' Lm73.44 rappreżentanti l-kapitalizzazzjoni taċ-ċens ta' Lm3.67,2 allegatament gravanti l-fond 7 u 8 Triq il-Buskett, Rabat, Malta, wara li l-konvenuta 'kkonvertiet' f'ċens perpetwu ċ-ċens temporanju għal disgħa u disgħin (99) sena li skada fl-14 ta' Awissu, 1976 billi kienet tippretendi, kif għadha tippretendi anki issa fil-kawża, li l-Att XXIII ta' l-1979 jintitolaha li tagħmel din il-konverżjoni minn ċens temporanju għal ċens perpetwu taħt l-istess kondizzjonijiet b'dan iżda li ċ-ċens oriġinali, li fil-każ ta' l-imsemmi fond kien ta' 61ċ2 fis-sena, jiżdied b'sitt (6) darbiet u ċjoè jsir Lm3.67,2 u, għalhekk, ipprevaliet ruħha mill-Att ta' l-1981 u fdiet l-istess 'ċens perpetwu';

L-atturi, da parti tagħhom, isostnu li l-konvenuta dan ma setgħetx tagħmlu għaliex ma sar l-ebda kuntratt li bih iċ-ċens temporanju gravanti l-imsemmi fond ġie kkonvertit f'enfitewsi perpetwa u, għalhekk, iċ-ċedola in kwistjoni hija nulla u bla ebda effett fil-liġi;

Il-partijiet direttament interessati f'din il-vertenza jaqblu li l-enfitewsi temporanja għal disgħa u disgħin (99) sena u relattiva għall-fond *'de quo'* spiċċat. Kwindi, skond il-liġi anki l-konsolidazzjoni tad-dirett dominju ma' l-utili dominju kellha ssir permezz ta' kuntratt pubbliku;

Din il-Qorti ma jidhrilhiex li l-kwistjoni in diżamina għandha toffri xi diffikultà. Fil-fehma tal-Qorti, anki jekk l-Att XXIII ta' l-1979 jagħti d-dritt lill-konvenuta li tikkonverti ċ-ċnes temporanju relattiv għall-fond imsemmi f'wieħed perpetwu dan ma jfissirx u ma jistax ifisser li l-pubblikazzjoni tal-kuntratt opportun mhix neċessarja. Dan għaliex għat-trasferiment ta' immobili (u m'hemmx dubju li enfitewsi timporta trasferiment) huwa meħtieġ *'ad validitatem'* l-att pubbliku;

Kjarament, għalhekk, il-konvenuta ma setgħetx tikkonverti dan iċ-ċens temporanju f'ċens perpetwu fuq il-pretest li tali konverżjoni topera ruħha *'ope legis'* għaliex fil-fatt dan l-istess liġi ma tgħidux. Dak li kellha tagħmel il-konvenuta kien li tinterpella lill-atturi biex jersqu fuq att opportun u f'każ li dawn jirrifjutaw tintavola kawża biex jiġu kostretti jaddivjenu fuq l-istess att;

Din il-Qorti, però, tħoss li għandha tagħmilha ċara li bl-ebda mod m'hi qiegħda tiddeċidi dwar id-dritt li l-konvenuta tippretendi li għandha li tikkonverti ċ-ċens in kwistjoni f'wieħed perpetwu u, għalhekk, f'dan ir-rigward id-drittijiet tal-partijiet qegħdin jinżammu impreġudikati;

Fil-fehma tal-Qorti, għar-raġunijiet fuq aċċennati ċ-ċedola in kwistjoni hija invalida għaliex permezz tagħha ma setax jinfeda l-ebda ċens gravanti l-fond 7 u 8, Triq il-Buskett, Rabat, Malta

billi dan ma jinsabx għand il-konvenuta b'titolu ta' ċens perpetwu u, għalhekk, il-konvenuta ma setgħetx tipprevali ruħha mill-Att XXX ta' l-1981 biex tifdi ċens perpetwu li, fil-fatt u skond il-liġi, ma jeżistix;

Jingħad ukoll illi *una volta* li l-imsemmija ċedola hija nulla u bla ebda effett legali mhux il-każ li din il-Qorti toqgħod tippronunċja ruħha ulterjorment jekk din hijiex invalida ukoll minħabba li d-Direttur tar-Reġistru Pubbliku ma jiffigurax fost l-intimati fl-okkju tagħha għaliex dan ikun eżerċizzju inutili għall-iskop ta' din il-kawża;

Dan ir-riliev li qiegħda tagħmel il-Qorti fuq il-futilità ta' tali eżerċizzju, huwa rifless fl-eċċezzjoni mogħtija mill-konvenut Direttur tar-Reġistru Pubbliku nnifsu fis-sens li, skond l-Att XXX ta' l-1981, l-uniku kompitu tiegħu huwa li jirreġistra ċ-ċedoli ta' depożitu li jsiru taħt dak l-Att u li, għalhekk, huwa m'għandux ibati spejjeż tal-kawża;

Din il-Qorti taqbel li l-posizzjoni legali hija kif imfissra mill-konvenut u taqbel ukoll illi proprju minħabba f'hekk huwa m'għandux ikun parti sokkombenti fir-rigward tal-kap ta' l-ispejjeż;

Għal dawn il-motivi:

Taqta' u tiddeċidi billi, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta, tilqa' l-ewwel (1) u t-tielet (3) talbiet attriċi u, konsegwentement, tiddikjara li ċ-Ċedola ta' Depożitu u ta' Fidi ta' Ċens numru 221/81 hija nulla u bla effett legali għar-raġunijiet fuq imsemmija u (2) tikkundanna lill-konvenut Direttur tar-Reġistru Pubbliku sabiex iħassar u jikkanċella r-

reġistrazzjoni ta' l-imsemmija ċedola;

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuta.