6 ta' Mejju, 1993

Imħallef: –

Onor. Dottor Joseph Said Pullicino B.A., LL.D.

Rosaria Cefai *et*

versus

Benigno Mizzi *et*

Bejgħ ta' *Res Aliena* – Rexissjoni – Effett – Enfitewsi – Konverżjoni tat-Titolu – Kiri

F'dan il-każ, enfitewta ta' fond urban kien daħal f'kuntratt ta' bejgħ u xiri biex jixtri l-fond. Irriżulta, iżda, li l-bejjiegħ ma kienx is-sid, u għalhekk, fuq talba tas-sid tassew, il-kuntratt kien rexiss.

Il-Qorti kkonkludiet, iżda, li l-kuntratt ta' bejgħ u xiri, li kien iddikjarat li hu null u bla effett, għandu jitqies bħallikieku qatt ma sar, u l-partijiet għalhekk għandhom jitqiegħdu fl-istat li kienu jkunu fih li kieku l-kuntratt qatt ma sar.

Fil-każ preżenti, li kieku l-kuntratt ta' bejgħ u xiri ma sarx, ix-xerrej kien ikun qiegħed jokkupa l-fond mhux bħala xerrej u allura sid, iżda bħala enfitewta, u, fi tmiem l-enfitewsi, kien ikollu dritt ikompli jokkupa l-fond bħala inkwilin skond id-disposizzjonijiet

ta' l-art. 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, wara r-rexissjoni tal-kuntratt ta' bejgħ u xiri, xorta jkun jista' jkompli jokkupa l-fond b'titolu ta' kiri skond dawn id-disposizzjonijiet.

Il-Qorti: –

Rat l-att taċ-ċitazzjoni tas-26 ta' Jannar 1988, li bih l-atturi wara li ppremettew illi b'kuntratt iddatat it-13 ta' Jannar 1981, ippublikat fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar (Dokument "A"), il-konvenut Benigno Mizzi kien xtara l-fond bin-numri 18, 19 u 20 fi Triq San Rokku, Birkirkara, mingħand il-konvenut l-ieħor l-Avukat Dottor Austin Gatt bħala esekutur testamentarju tal-mejta Elena Bugeja;

U wara li ppremettew illi l-konvenut Mizzi xtara l-fond imsemmi *a non domino* għaliex dan ma kienx jappartjeni għall-assi tal-mejta Elena Bugeja iżda għall-attriċi, kif ser jirriżulta mit-trattazzjoni tal-kawża u mid-dokumenti esibiti, u għalhekk huwa null u mingħajr effett skond l-artikolu 1372 tal-Kap. 16;

U wara li ppremettew illi l-konvenut Benigno Mizzi llum jokkupa l-fond imsemmi mingħajr titolu validu fil-liġi u li t-tentattivi sabiex tintlaħaq soluzzjoni bonarja ġew fix-xejn;

Jgħid il-konvenut għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-proprjetà tal-fond in kwistjoni tappartjeni lill-attriċi Rosaria *sive* Lucy mart l-attur Maurice Cefai;

2. Tiddikjara null u bla effett il-kuntratt iddatat it-13 ta' Jannar 1981, ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, li bih il-konvenut Benigno Mizzi kien xtara l-fond bin-numru 18, 19 u 20 fi Triq San Rokku, Birkirkara, mingħand il-konvenut

l-ieħor, l-Avukat Dottor Austin Gatt bħala esekutur testamentarju tal-mejta Elena Bugeja;

3. Tiddikjara li l-konvenut Benigno Mizzi qiegħed għalhekk jokkupa l-imsemmi fond mingħajr titolu validu fil-Liġi;

4. Tordna lill-konvenut Benigno Mizzi li jiżgombra mill-imsemmi fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi minnha prefiss għal dan il-għan;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Mizzi li biha eċċepixxa illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li huwa xtara l-fond minnu okkupat u ħallas il-prezz miftiehem u aċċettat mis-Sekond'Awla ta' dina l-Onorabbli Qorti u li inoltre t-tielet u r-raba' talbiet għandhom f'kull każ jiġu miċħuda peress li f'kull każ huwa għandu dritt jokkupa l-fond b'titolu ta' kera peress illi meta sar il-kuntratt ta' bejgħ huwa kellu l-post b'titolu ta' ċens temporanju;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Dottor Austin Gatt *nomine* li biha eċċepixxa illi huwa jirrimetti ruħu għad-deċiżjoni tal-Qorti dwar il-proprjetà tal-fond in kwistjoni u li meta sar it-trasferiment fl-1981, ir-riċerki u ċ-ċirkostanzi kollha kienu jindikaw illi l-fond, 18, 19 u 20 Triq San Rokku, Birkirkara, kien proprjetà tal-mejta Elena Bugeja, inkluż il-fatt illi l-kera kien jitħallas lill-eċċepjenti bħala esekutur testamentarju;

Rat id-digriet tagħha tal-25 ta' April 1989, li bih il-qorti nnominat lill-Avukat Dottor Peter Borg Costanzi bħala perit legali, bl-inkarigu li jirrelata dwar it-talbiet ta' l-atturi wara li

jieħu konsiderazzjoni ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, b'dan li għall-ewwel l-inkarigu kien ċirkoskritt – kompriżi l-provi – dwar l-ewwel żewġ domandi;

Rat ir-relazzjoni ta' l-abbli perit legali;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esibiti;

Semgħet it-trattazzjoni;

Rat il-verbal tal-15 ta' Marzu 1993, li bih il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

L-atturi qed jagħmlu din il-kawża għax jippretendu li l-fond bin-numri 18, 19 u 20, Triq San Rokku, Birkirkara, ittrasferit mill-konvenut Dottor Austin Gatt *nomine* lill-konvenut l-ieħor Benigno Mizzi, b'kuntratt in atti Nutar Dottor George Cassar tat-13 ta' Jannar 1981, hu infatti proprjetà tagħhom. Huma qed jitolbu li bħala konsegwenza ta' din id-dikjarazzjoni, il-Qorti tiddikjara wkoll li dak il-kuntratt ta' kompro-vendità hu għalhekk null u bla effett fil-liġi;

Il-perit legali hekk ikkonkluda dwar l-ewwel talba:

"L-esponenti huma tal-fehma li l-ewwel talba ġiet sodisfaċentement provata u għalhekk għandu jiġi ritenut illi l-fond 18, 19 u 20, Triq San Rokku, Birkirkara, huwa proprjetà ta' l-attriċi Rosaria *sive* Lucy Cefai";

Il-Qorti eżaminat id-dokumentazzjoni eżawrjenti dwar il-

provenjenza, esibita mill-attriċi, u hi sodisfatta illi l-konklużjoni tal-perit legali – li *del resto* ma tirriżultax li ġiet b'xi mod ikkontestata mill-konvenuti – hija ġusta u korretta fil-fatt u fil-liġi;

Ir-riċerka iddettaljata, preċiża u kontinwa, rintralċjata mill-perit legali mill-provi prodotti, tmur lura almenu sa l-1939 – aktar minn ħamsin sena – u tipprova konkludentement li l-fond hu llum proprjetà ta' l-attriċi Rosaria Cefai u li ma kienx jappartjeni lill-eredità ta' Elena Bugeja fil-mument tal-mewt tagħha. Konsegwentement l-esekutur testamentarju ma setax kien f'posizzjoni li jittrasferixxi l-fond lill-konvenut Benigno Mizzi. Mhux meħtieġ li jiġi riprodott f'din is-sentenza l-*iter* iddettaljat tal-provenjenza li għalih qed issir hawn pjena riferenza. Jiġi rreġistrat biss it-trapass kruċjali tal-proprjetà mingħand Elena Bugeja għal għand Maestro Vincenza Bugjea, l-aventi kawża ta' l-attriċi Rosaria Cefai:

"Għalhekk sat-**30 ta' Mejju 1948,** il-proprjetajiet 11, 12 u 13 (in-numri li qabel kellha l-proprjetà) Strada San Rocco, Birkirkara, kienu jappartjenu lil Elena Bugeja, bħala proprjetà parafernali tagħha. Fil-**31 ta' Mejju 1948,** permezz ta' kuntratt in atti Nutar Paul Pellegrini Petit, Elena Bugeja **iddonat id-dar** numri 11, 12 u 13, Triq San Rocco, Birkirkara, lil **binha Maestro Vincenzo Bugeja**";

Jirriżulta mill-provenjenza żbaljata mogħtija fil-kuntratt impunjat tat-13 ta' Jannar 1981, illi l-kontraenti kienu taħt l-impressjoni ħażina li l-fond kien jappartjeni lill-eredità ta' Elena Bugeja u kien ġà soġġett għall-użufrutt ta' Guglielma **armla** tal-mejjet Maestro Vincenzo Bugeja. Ġie wkoll eronejament indikat illi meta mietet Guglielma Bugeja allura spiċċa l-użufrutt, reġgħet

saret il-konsolidazzjoni ta' l-użufrutt man-nuda proprjetà mill-ġdid fl-eredità ta' Elena Bugeja, u kien għalhekk illi bħala esekutur testamentarju ta' l-istess eredità l-Avukat Dottor Gatt talab u ottjena l-awtorizzazzjoni tas-Sekond'Awla ta' din il-Qorti biex ibigħ il-fond lill-konvenut Mizzi. Hu ċar li l-malintiż – li l-Qorti taqbel mal-perit legali kien għal kollox *in buona fede* – kellu l-oriġini tiegħu fil-fatt li l-interessati injoraw il-kuntratt ta' donazzjoni favur Maestro Vincenzo Bugeja fuq imsemmi;

L-ewwel u t-tieni talba ta' l-atturi għalhekk jimmeritaw li jiġu milqugħa;

L-atturi qed jitolbu wkoll dikjarazzjoni illi l-konvenut Mizzi qed jokkupa l-fond *de quo* bla ebda titolu validu fil-liġi u kellu għalhekk jiġi kkundannat jiżgombra minnu. F'dan il-kuntest sewwa li jiġi rreġistrat is-segwenti:

1. Il-konvenut Mizzi jirriżulta li kien jokkupa l-fond oriġinarjament bis-saħħa ta' titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien sbatax-il sena, b'kuntratt ta' l-**1 ta' Frar 1965**, u dana mingħand Maestro Vincenzo Bugeja, li – kif jirriżulta minn dak li ngħad aktar 'il fuq – kien fil-fatt il-proprjetarju tiegħu, in kwantu kien diġà rċevieh in donazzjoni mingħand Elena Bugeja fil-**31 ta' Mejju 1948**. Dak il-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika jirriżulta pprovat li hu validu u, f'kull każ, mhux ikkontestat mill-atturi odjerni;

2. Hu pprovat illi l-konvenut Mizzi baqa' jabita f'dan il-fond ininterrottament sal-lum u allura hu kien hekk jokkupah fl-1979, meta ġew fis-seħħ l-emendi għal-liġi ta' dekontroll f'dik is-sena, kif ukoll fil-**31 ta' Jannar, 1982**, meta skada t-terminu tal-konċessjoni enfitewtiku;

3. Issa hu ċar illi waqt li wara li sar il-kuntratt impunjat tat-13 ta' Jannar 1981 – kien allura għadu ma skadiex iċ-ċens – il-konvenut Mizzi beda jokkupa l-fond *uti dominus,* issa li dan il-kuntratt qed jiġi ddikjarat li hu null u bla effett fil-liġi, u għandu jitqies bħallikieku qatt ma sar, il-kontraenti għandhom *allura jitpoġġew fl-istat li kienu jkunu kieku l-kuntratt qatt ma* sar. Dan ifisser li l-Qorti għandha teżamina x'kienet allura tkun il-posizzjoni ġuridika tal-konvenut Mizzi meta spiċċa ċ-ċens temporanju u meta allura ma kienx sar kuntratt ta' bejgħ;

4. Hu paċifiku illi l-konvenut Mizzi hu ċittadin Malti, li ħa l-fond b'titolu ta' ċens temporanju għal sbatax-il sena **qabel l-1979,** u li meta **skadiet il-konċessjoni enfitewtika fl-1982,** kien għadu joqgħod fl-istess fond li kien qed jiddetjeni b'dak it-titolu;

F'dawn iċ-ċirkostanzi jirrikorru favur il-konvenut Mizzi l-elementi kollha meħtieġa *sine qua non* għall-applikazzjoni ta' l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, li jagħti d-dritt liċ-ċenswalist f'sitwazzjoni analoga li, wara li jiskadi ċ-ċens, jibqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' lokazzjoni. Dana b'effett immedjat wara d-data ta' l-iskadenza tat-terminu u allura mill-**1 ta' Frar, 1982.** Il-konvenut Mizzi għalhekk jużufruwixxi mill-protezzjoni speċjali li jagħtih dan il-provvediment tal-liġi, applikabbli għalih, naturalment, bl-implikazzjonijiet kollha tiegħu, inklużi dawk fir-rigward tar-rata taċ-ċens u tal-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, f'materji li jirrigwardaw ir-relazzjonijiet bejn is-sidien – l-atturi – u l-inkwilin, il-konvenut Mizzi. Kompetenza li *naturalment testendi wkoll għat-talbiet għall-iżgumbrament ta'* l-inkwilin;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi l-kawża billi, prevja

l-adozzjoni tar-relazzjoni peritali, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti fir-rigward ta' l-ewwel u t-tieni talba u tilqa' dawn it-talbiet attriċi kif dedotti bl-ispejjeż kontra l-konvenuti;

Tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenut Mizzi illi hu qed jokkupa l-fond *de quo* b'titolu ta' lokazzjoni validu fil-liġi u dana b'effett mill-1 ta' Frar 1982, bl-applikazzjoni ta' l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 u konsegwentement tiċħad it-tielet u r-raba' talba ta' l-atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom;

Jibqgħu riservati favur il-kontendenti kull dritt ta' azzjoni lilhom spettanti konsegwenzjali għad-dikjarazzjoni b'din is-sentenza ta' nullità tal-kuntratt ta' kompro-vendità tat-13 ta' Jannar, 1981, b'dan li l-konvenut Mizzi għandu, għal kull fini tal-liġi, jitqies illi kien, b'effett minn dak in-nhar, jippossjedi l-fond *uti dominus in buona fede*.