22 ta' Marzu, 1995

Imħallef:-

Onor. Carmel A. Agius B.A. LL.D.

Maria Pisani

versus

Emanuel u Alice konjuġi Attard

Enfitewsi - Lokazzjoni

Ikkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell sentenza ta' l-ewwel Qorti li ċaħdet talba għal żgumbrament.

Ġie kkonstatat illi t-titolu de quo *ma kienx sullokazzjoni imma kien lokazzjoni vera u proprja magħmula minn ċenswalist fi żmien li kien viġenti ċ-ċens.*

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) deċiża fil-21 ta' Novembru, 1994 li minnha sar dan l-appell li taqra hekk:

"Il-Qorti:

proprjetarja tal-fond kollu u mhijiex qed taċċetta ebda kera;

L-attriċi qed tissottometti li Maria Pace ma kinitx toqgħod fil-fond in kwistjoni meta għalaq iċ-ċens (dok. MP1 sa MP3) u għalhekk ma setgħetx tikri l-post lill-konvenuti. Il-liġi ta' l-1979 ma tapplikax għaliha;

Min-naħa l-oħra l-konvenuti qed jissottomettu li l-ko-proprjetarji l-oħra kollha (7/8) ħlief l-attriċi, aċċettaw iċ-ċens u rrikonoxxew lil Maria Pace u għalhekk dina setgħet tikri l-post lill-konvenuti;

Fil-każ in eżami l-ko-proprjetarji kollha, ħlief l-attriċi, irrikonoxxew lil Maria Pace bħala s-sub-ċenswalista tal-post in kwistjoni għax aċċettaw iċ-ċens mingħandha;

L-attriċi għalkemm kienet taf b'dana, (ara fol. 71-79 ċedoli notifikati lill-attriċi) hija baqgħet ma rrikonoxxietx lil Pace;

Skond l-artikolu 1510 tal-Kodiċi Ċivili: "Il-padrun dirett ma jistax jirrifjuta li jagħraf, minflok iċ-ċenswalist, lil dak li lilu l-enfitewsi tkun ġiet, taħt kull titolu li jkun, ittrasferita, jekk dan ikun persuna tajba biex tesegwixxi l-obbligazzjonijiet li joħroġu mill-kuntratt ta' l-enfitewsi";

Nonostante dan, l-attriċi baqgħet ma ħadet ebda passi biex tikkontesta l-idoneita` tal-persuna li lilha ġie ttrasferit iċ-ċens;

Inoltre l-Qorti tirrileva li r-relazzjoni bejn ħut l-attriċi u Pace kienet biżżejjed biex dina tiġi rikonoxxuta;

Illi Maria Pace bħala sub-ċenswalista setgħet tikri l-post lill-bintha u għalhekk il-Qorti ma tistax tgħid li l-konvenuti qegħdin hemm bla titolu;

Għal dawn il-motivi il-Qorti tiddeċidi billi tiċħad it-talba attriċi bl-ispejjeż kontra tagħha";

Rat il-petizzjoni ta' l-appell ta' l-attriċi li permezz tagħha talbet li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet tagħha;

Rat ir-risposta ta' l-appell;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

L-appellanti qed tissottometti fl-ewwel lok li l-ewwel Qorti m'għamlitx apprezzament tajjeb tal-fatti tant li mis-sentenza wieħed jingħata x'jifhem li l-enfitewsi a favur ta' Maria Pace kienet għadha tiddekorri meta fil-fatt kienet ilha li skadiet mill-1975;

Dan l-ewwel aggravju pero', fil-fehma ta' din il-Qorti mhux korrett anqas minn dak li jirriżulta mis-sentenża appellata;

Infatti jidher illi in kwantu l-ewwel Qorti għamlet riferenza għaċ-ċens u għall-emendi li saru fl-1979, dan għamlitu biex tillustra punti oħrajn u mhux għax kienet bl-impressjoni żbaljata illi ċ-ċens ipperpetwa ruħu jew ġie pprolongat wara li kien skada fl-1975. Infatti dak li qalet l-ewwel Qorti kien li l-attriċi ma kienet ħadet l-ebda passi biex tikkontesta l-idoneita' ta' Maria Pace bħal

subenfitewta, imma dan evidentement kwantu jirrigwarda l-perijodu li fih iċ-ċens kien għadu viġenti u mhux għal wara;

L-appellanti tissottometti wkoll li l-kirja favur il-konvenuti kienet ġiet ikkostitwita mill-imsemmija Maria Pace fl-1972, kwindi minn meta skadiet l-enfitewsi favur l-imsemmija Pace, il-konvenuti spiċċaw bla titolu stante ma kinux effettwati mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u kwindi ma kellhomx titolu. In realta` dak li l-attriċi pero` qiegħda tiskarta u li din il-Qorti ma tistax tiskarta huwa, li minn meta saret il-kirja l-konvenuti bdew iħallsu il-kera u li sussegwentement din il-kera ġiet aċċettata mill-ko-proprjetarji kollha barra mill-attriċi li eventwalment spiċċat l-unika proprjetarja. Dan pero` huwa indikattiv illi t-talba attriċi ma setgħet bl-ebda mod tiġi akkolta mill-ewwel Qorti peress illi evidentement wieħed ma seta' qatt jitkellem fuq karenza ta' titolu;

L-appellanti tissottometti wkoll illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju, illi semmai kellu jiġi konċess li l-konvenuti setgħu akkwistaw dritt ta' sullokazzjoni, dan kien joħloq effetti legali għal kollox differenti minn dawk imsemmija fis-sentenza appellata u għalhekk anke f'din l-eventwalita` t-talbiet attriċi ma setgħu qatt jiġu miċħuda fuq il-bażi li fuqhom ġew miċħuda;

Din is-sottomissjoni pero`, din il-Qorti ma tara ebda valur legali fiha, peress li fl-ewwel lok ma jirriżultalhiex li si tratta ta' sullokazzjoni, imma ta' lokazzjoni vera u proprja magħmula minn ċenswalist fi żmien li kien għadu viġenti ċ-ċens, liema lokazzjoni mbagħad irċeviet il-barka mingħand uħud mill-proprjetarji bil-konsegwenzi legali l-oħra kollha li dan il-fatt iġib miegħu;

Għal dawn il-motivi għalhekk din il-Qorti tiċħad l-appell u

tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż kontra l-appellant.