QORTI CIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Guramentat Nru.: 1171/15MH

Illum 31 ta' Mejju, 2017

Maria Theresa Demajo (KI 115028M), f'isimha propju u bħala mandatarja ta' l-assenti Odette Taylor (Passaport Brittaniku Nru 622278994), u Appolonia Ellul Mercer (KI 187449M)

vs

Susanne Camilleri (KI 535385M)

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ta' l-attrici Maria Theresa Demajo f'isimha propju u bħala mandatarja ta' l-assenti Odette Taylor (Passaport Brittaniku Nru 622278994), u Appolonia Ellul Mercer (KI 187449M) prezentata fl-10 ta' Dicembru 2015 li permezz taghha esponiet:

"*Illi, permezz ta' kuntratt in atti n-nutar Clinton Bellizzi tas-6 ta' Ottubru 2003, kif korrett permezz ta' l-att ta' l-istess Nutar tal-24 ta' Jannar 2004, il-konjuġi Demajo, u cioe l-attriċi Maria Theresa Demajo u l-mejjet żewġha id-Dentist Thomas Demajo, kienu ikkonċedew permezz ta' konċessjoni subenfitewtika il-fond ossia Flat numru 19, Blokka 245, Windsor Buildings,*

Żabbar rd Fgura, għall-21 sena lill-ċertu Hyacinth Fleur Cachia, bir-rata ta' subċens tkun Lm600 (illum €1397), jitħallas kull sitt xhur bil-quddiem kull l-1 ta' Jannar u l-1 Lulju ta' kull sena. Illi l-istess subċens kien rivedibbli fis-sens illi kien jawmenta b'sitt liri maltin (illum €13.97) kull l-ewwel ta' Jannar u l-1 ta' Lulju ta' kull sena.

Illi din il-konċessjoni subenfitewtika tagħlaq nhar il-5 ta' Ottubru tas-sena elfenn u erbgħa u għoxrin (2024).

Illi fl-imsemmija atti, il-konjuġi Demajo rriżervaw a favur tagħhom u l-aventi kawża tagħhom id-dritt tal-lawdemju kalkolat a bażi ta' sena subċens f'kull trasferiment futuri.

Illi, fl-imsemmija atti ġie patwit ukoll illi il-manutensjoni u tiswija ordinarja u straordinarja interna u esterna inkluża r-'roof membrane', għandha tkun a karigu tas-subenfitewta li għandha ukoll tħallas deċima (1/10), parti ta' l-ispejjeż kollha li jagħmlu s-subkonċedenti fid-diskrezzjoni tagħhom fil-partijiet komuni ta' l-imsemmi block of flats u dana inkluż l-ispejjeż ta' rentals tal-meter ta' l-elettriku tat-taraġ u tal-komun tiegħu.

Illi, fl-istess fl-att tas-6 ta' Ottubru 2003, ġie ukoll patwit illi jekk is-subenfitewta tonqos fil-pagament puntwali ta' żewġ (2) rati ta' subċens jew għal somma ekwivalenti għal żewġ (2) rati subċens ta' sitt xhur kull waħda, s-subkonċedenti jkunu jistgħu jitolbu t-terminazzjoni ta' din is-subkonċessjoni, u s-subenfitewta ma jkollha ebda dritt ta' kumpens ta' ebda xorta ta' subċens li jkun lilu dovut.

Illi permezz ta' l-att tan-Nutar Bartolomeo Micallef tat-22 ta' Ġunju 2011, l-imsemmija Hyacinth Fleur Cachia, biegħet lill-konvenuta Susanne Camilleri

is-sub utile dominium temporaneo għaż-żmien li kien għad baqa' minn wieħed u għoxrin (21) sena, u dan taħt il-kundizzjonijiet imsemmija fl-att tan-Nutar Dottor Clinton Bellizzi datat 6 ta' Ottubru tas-sena elfejn u tlieta (2003).

Illi permezz ta' deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta), nhar it-23 ta' April 2015, fl-ismijiet, 'Thomas Demajo et vs Susanne Camilleri' (Rikors Nru 264/13FDP), l-Onorabbli Qorti tal-Maġistrati, ikkundannat lill-konvenuta Susanne Camilleri tħallas is-somma globali ta' erbat elef, u sebgħa u sebgħin Ewro u tlieta u ħamsin ċeteżmi, (€4077.53), rappreżentanti kwantu s-somma ta' disa' mija u erbgħa u sittin Ewro u tlieta u sittin ċenteżmi (€964.63), rata ta' subċens temporanju għall-perjodu mill-1 ta' Jannar 2013 sat-30 ta' Ġunju 2013, kwantu s-somma ta' disa' mija u tmienja u tmenin Ewro u sittin ċenteżmi (€988.60), rata ta' subċens temporanju għall-perjodu mill-1 ta' Lulju 2013 sal-31 ta' Diċembru 2013, dovuti lkoll bil-quddiem, rigwardanti il-fond, 245, Flat 19, Żabbar Rd Fgura, kwantu s-somma ta' elf, tmien mija u tlieta u sebgħin Ewro u tletin ċenteżmi (€1873.30), laudemium, kwantu s-somma ta' mitejn u tlieta u erbgħin Ewro u ħamsin ċenteżmi, (€243.50), bħala sehma, mill-ispiża li saret sabiex ġiet irranġata it-tromba tal-bejt tal-partijiet komuni ta' l-istess blokka 245, Żabbar Rd Fgura, li saru fis-sena 2011, u li ġiet imħallsa mill-atturi, kwantu s-somma ta' sebgħa Ewro u ħamsin ċenteżmi, (€7.50), sehma mill-kontijiet tad-dawl tal-partijiet komuni, kif ukoll, l-imgħax legali mid-data tan-notifika ta' l-ittra ġudizzjarja tat-22 ta' Mejju 2012, sal-ħlas tal-pagament effettiv, fuq is-somma ta' elfejn u mija u sittax –il Ewro u tmenin ċenteżmi, (€2116.80), ossia fuq il-laudemium, u l-ispejjeż tat-tromba suindikati, u kwalunkwe imgħax ulterjuri, fuq il-kumplament sad-data tal-effettiv pagament, bl-ispejjes, inklużi dawk ta' l-ittra ġudizzjarja tat-22 ta' Mejju 2012, kontra l-istess konvenuta.

Illi mill-imsemmija somma sa llum il-konvenuta għadha ma' ħallset xejn, u għalhekk għadha inadempjenti.

Illi inoltre, il-konvenuta naqset ukoll milli tħallas is-subċens għall-perjodu mill-1 ta' Jannar 2014 sat-30 ta' Ġunju 2014, fis-somma ta' elf u żewġ ewro, u sebgħa u erbgħin ċenteżmi (€1002.47), is-subċens għall-perjodu mill-1 ta' Lulju 2014 sal-31 ta' Diċembru 2014 fis-somma ta' elf u sittax –il ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmi (€1016.54), is-subċens għall-perjodu mill-1 ta' Jannar 2015 sat-30 ta' Ġunju 2015 fis-somma ta' elf u tletin ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmi (€1030.51), u s-subċens mill-1 ta' Lulju 2015 sal-31 ta' Diċembru 2015 fis-somma ta' elf u erbgħa u erbgħin ewro u tmienja u erbgħin ċenteżmi (€1044.48).

Illi l-konvenuta naqset ukoll milli tħallas sehma mill-kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-komun għas-snin 2013 u 2014, fis-somma ta' dsatax –il ewro u tlieta u sittin ċenteżmi (€19.63).

Illi fil-fatt il-konvenuta ġiet interpellata sabiex inter alia hija tħallas dawn l-arretrati, permezz ta' ittra datata 10 ta' Lulju 2015, u oħra li ġġib id-data tal-4 ta' Awissu 2015, iżda baqgħet inadempjenti. (Dok MTD 1 u Dok MTD 2 Annessi).

Illi għalhekk sa llum jirriżulta illi hemm 'l fuq minn żewġ (2) rati ta' subċens jew għal somma ekwivalenti għal żewġ (2) rati subċens ta' sitt xhur kull waħda, u għaldaqstant is-subkonċedenti jistgħu jitolbu t-terminazzjoni ta' din is-subkonċessjoni.

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant in vista tal-premess, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha;

1. *Tiddikjara illi l-konvenuta hija moruża fil-ħlas ta' arretrati ta'; (a) subċens temporanju għall-perjodu mill-1 ta' Jannar 2014 sat-30 ta' Ġunju 2014, fis-somma ta' elf u żewġ ewro, u sebgħa u erbgħin ċenteżmi (€1002.47); (b) subċens temporanju għall-perjodu mill-1 ta' Lulju 2014 sal-31 ta' Diċembru 2014 fis-somma ta' elf u sittax –il ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmi (€1016.54), (c) subċens temporanju għall-perjodu mill-1 ta' Jannar 2015 sat-30 ta' Ġunju 2015 fis-somma ta' elf u tletin ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmi (€1030.51); u; (d) subċens temporanju mill-1 ta' Lulju 2015 sal-31 ta' Diċembru 2015 fis-somma ta' elf u erbgħa u erbgħin ewro u tmienja u erbgħin ċenteżmi (€1044.48); u dan għar-rigward il-fond 245, Flat 19, Żabbar Rd Fgura; u għalhekk fis-somma globali ta' erbat elef u erbgħa u disgħin Ewro u għaxar ċenteżmi (€4094.10); u;*

2. *Tiddikjara ukoll illi sa llum il-konvenuta għadha moruża fil-ħlas ta'; (a) s-somma ta' disa' mija u erbgħa u sittin Ewro u tlieta u sittin ċenteżmi (€964.63) arretrati ta' subċens temporanju għall-perjodu mill-1 ta' Jannar 2013 sat-30 ta' Ġunju 2013; u; (b) s-somma ta' disa' mija u tmienja u tmenin Ewro u sittin ċenteżmi (€988.60) rata ta' subċens temporanju għall-perjodu mill-1 ta' Lulju 2013 sal-31 ta' Diċembru 2013, u dan għar-rigward il-fond 245, Flat 19, Żabbar Rd Fgura, u dan minkejja s-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) tat-23 ta' April tas-sena 2015 ; u;*

3. *Tiddikjara illi għalhekk jeżistu ċ-ċirkostanti kontemplati fl-att tan-Nutar Clinton Bellizzi tas-6 ta' Ottubru 2003, kif korrett permezz ta' l-att ta' l-*

istess Nutar tal-24 ta' Jannar 2004, sabiex l-esponenti jitolbu l-ħall tal-konċessjoni subenfitewtika odjerna, u dan peress illi il-konvenuta naqset mill-pagament puntwali ta' aktar minn żewġ rati (2) ta' subċens jew għal somma ekwivalenti għal żewġ (2) rati subċens ta' sitt xhur kull waħda; u;

4. *Konsegwentement tittermina l-konċessjoni subenfitewtika fl-Atti tan-Nutar Clinton Bellizzi tas-6 ta' Ottubru 2003, kif korrett permezz ta' l-att ta' l-istess Nutar tal-24 ta' Jannar 2004; u;*

5. *Konsegwentement tordna lill-konvenuta trodd lura il-fond ossia Flat numru 19, Blokka 245, Windsor Buildings, Żabbar rd Fgura, lill-esponenti bil-benefikati fi żmien qasir u perentorju illi jiġi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti; u;*

6. *Konsegwentement tordna lill-istess konvenuta tiżgombra mill-fond ossia Flat numru 19, Blokka 245, Windsor Buildings, Żabbar Rd Fgura, fi żmien qasir u perentorju illi jiġi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti.*

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni."

Rat li r-rikors guramentat flimkien ma l-avviz ta' smiegh gew debitament notifikati lil konvenuta Susanne Camilleri li pero' baqghet kontumaci ghat-talba. Rat pero' li l-istess konvenuta dehret ghall-ewwel seduta. Rat li pero' notifikata bin-nota ta' sottomissjonijiet baqghet inadempjenti ghar-risposta.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Senjatament rat is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati fl-ismijiet **Thomas Demajo et. vs Suzanne Camilleri**[1] fejn il-konvenuta giet kkundanata thallas is-somma pretiza fl-avviz.

Rat ukoll l-affidavit ta' Maria Theresa Demajo, Dok MTD 5[2] fejn b'mod ghal kollox inkontradett l-istess xhud qalet illi skont is-sentenza imsemmija il-konvenuta kellha thallas is-sommom dovuti minhabba;

- Is-subcens dovut mill-1 ta' Jannar 2013 sal-ahhar ta' Gunju, 2013 (sitt xhur bil-quddiem) ghal ammont ta' €964.63
- Is-subcens dovut mill-1 ta' Lulju 2013 sa l-ahhar ta' Dicembru 2013 (sitt xhur bil-quddiem ghal ammont ta' €988.60.
- Il-laudemium fir-rata ta' €1873.30
- L-ispejjez tad-dawl tal-konsum fl-ammont ta' €7.50
- Ix-xogholijiet fit-tromba ghal-ammont ta' €243.50.

Ziedet illi wara li nqatghet l-istess imsemmija kawza l-istess konvenuta mhux biss baqghet inadempjenti ghal hlas, pero' kellha taghti ukoll is-segwenti sommom:

- Is-subcens dovut mill-1 ta' Jannar 2014 sat-30 ta' Dicembru *recte* Gunju 2014 ghall-ammont ta' €1002.47
- Is-subcens dovut mill-1 ta' Lulju 2014 sal-31 ta' Dicembru 2014 ghall-ammont ta' €1016.54
- Is-subcens dovut mill-1 ta' Jannar 2015 sat-30 ta' Gunju 2015 ghall-
- ammont ta' €1030.51
- Is-subcens dovut mill-1 ta' Lulju 2015 sal-31 ta' Dicembru 2015 ghall-ammont ta' €1044.48

[1] Fol 22 deciza fit-23 ta' April, 2015 rikors numru 264/13FD.
[2] Fol 25

- Is-subcens dovut mill-1 ta' Lulju 2015 sal-31 ta' Dicembru 2015 ghall-ammont ta' €1044.48
- Dan igib l-ammont totali ta' **€4094.10.**

Ziedet illi l-istess konvenuta kellha ukoll thallas is-somma dovuta ghal konsum tad-dawl ghas-snin 2013 u 2014 ghall-ammont ta' €19.63.

Rat ukoll il-kuntratt tan-Nutar Bellizzi tas-6 ta' Ottubru, 2003 u l-att korettorju datat 24 ta' Jannar 2004, fl-atti ta' l-istess Nutar.

Rat l-atti tal-kawza li nstemghet quddiem il-Qorti tal-Magistrati fl-ismijiet **Thomas Demajo et vs Susanne Camilleri**.[3]

Rat ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-attrici[4]

Tqies li ghandha tilqa t-talbiet kollha attrici ghax jirrizultaw fl-intier taghhom u qeghda ghaldaqstant;

Tiddikjara illi l-konvenuta hija moruża fil-ħlas ta' arretrati ta'; (a) subċens temporanju għall-perjodu mill-1 ta' Jannar 2014 sat-30 ta' Ġunju 2014, fis-somma ta' elf u żewġ ewro, u sebgħa u erbgħin ċenteżmi (€1002.47); (b) subċens temporanju għall-perjodu mill-1 ta' Lulju 2014 sal-31 ta' Diċembru 2014 fis-somma ta' elf u sittax–il ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmi (€1016.54), (c) subċens temporanju għall-perjodu mill-1 ta' Jannar 2015 sat-30 ta' Ġunju 2015 fis-somma ta' elf u tletin ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmi (€1030.51); u; (d) subċens temporanju mill-1 ta' Lulju 2015 sal-31 ta' Diċembru 2015 fis-somma ta' elf u erbgħa u erbgħin ewro u

[3] Rikors 264/13FD
[4] Fol 31.

tmienja u erbgħin ċenteżmi (€1044.48); u dan għar-rigward il-fond 245, Flat 19, Żabbar Rd Fgura; u għalhekk fis-somma globali ta' erbat elef u erbgħa u disgħin Ewro u għaxar ċenteżmi (€4094.10);

Tiddikjara ukoll illi sa llum il-konvenuta għadha moruża fil-ħlas ta'; (a) s-somma ta' disa' mija u erbgħa u sittin Ewro u tlieta u sittin ċenteżmi (€964.63) arretrati ta' subċens temporanju għall-perjodu mill-1 ta' Jannar 2013 sat-30 ta' Ġunju 2013; u; (b) s-somma ta' disa' mija u tmienja u tmenin Ewro u sittin ċenteżmi (€988.60) rata ta' subċens temporanju għall-perjodu mill-1 ta' Lulju 2013 sal-31 ta' Diċembru 2013, u dan għar-rigward il-fond 245, Flat 19, Żabbar Rd Fgura, u dan minkejja s-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) tat-23 ta' April tas-sena 2015;

Tiddikjara illi għalhekk jeżistu ċ-ċirkostanti kontemplati fl-att tan-Nutar Clinton Bellizzi tas-6 ta' Ottubru 2003, kif korrett permezz ta' l-att ta' l-istess Nutar tal-24 ta' Jannar 2004, sabiex l-esponenti jitolbu l-ħall tal-konċessjoni subenfitewtika odjerna, u dan peress illi il-konvenuta naqset mill-pagament puntwali ta' aktar minn żewġ rati (2) ta' subċens jew għal somma ekwivalenti għal żewġ (2) rati subċens ta' sitt xhur kull waħda;

Konsegwentement;

Tittermina l-konċessjoni subenfitewtika fl-Atti tan-Nutar Clinton Bellizzi tas-6 ta' Ottubru 2003, kif korrett permezz ta' l-att ta' l-istess Nutar tal-24 ta' Jannar 2004; u;

1. **Tordna lill-konvenuta trodd lura il-fond ossia Flat numru 19, Blokka 245, Windsor Buildings, Żabbar Road Fgura, lill-esponenti bil-**

benefikati fi żmien perentorju ta' xahar dekorribbli mill-gurnata tal-lum.

2. **Tordna ukoll li l-istess konvenuta tiżgombra mill-fond ossia Flat numru 19, Blokka 245, Windsor Buildings, Żabbar Road Fgura, fi żmien perentorju ta' xahar dekorribbli mill-gurnata tal-lum.**

Bl-ispejjeż a karigu tal-konvenuta.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imhallef

Nadia Ciappara
Deputat Registratur