PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 1274/2023 MS

L-Awtorità tad-Djar

Vs.

Sabina Zahra

Illum, 13 ta' Jannar, 2025

Kawża Numru: 5

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-Awtorità attriċi fis-7 ta' Novembru 2023, li permezz tiegħu, wara li din premettiet hekk:

> Illi l-Awtorita` tad-Djar bieghet il-fond Maisonette 514, Triq Felice Inglott, Pembroke u dan permezz ta' kuntratt datat sebgha (7) ta' Frar tas-sena 2002 fl-atti tan-Nutar Dr. Angele Rapa (kuntratt hawn anness u mmarkat bhala **Dok A**);

Illi skont l-istess kuntratti il-partijiet ftehmu li tigi inkluza klawzola 2 li biha l-konvenuta qieghda tobbliga ruhha li thallas l-ammont ta' tletin (30) Liri Maltin fis-sena u dan bhala cens annwu u perpetwu;

Illi klawzola 19 tistipula hekk:

"*Dan il-kuntratt jista' jinhall mill-Awtorita` fil-kazijiet li gejjin:-*

(i) Jekk il-kumpraturi jonqsu milli jhallsu c-cens ghal tlett snin jew jekk ghalkemm tkun thallset parti mic-cens, cens ekwivalenti ghal total ta' tlett snin jibqa' pendenti, u s-somma dovuta ma tithallasx fi zmien tletin gurnata minn notifika ta' att Gudizzjarju li jitlob il-hlas tal-ammont dovut;";

Illi l-konvenuta naqset milli tottempera ruhha ma' din il-klawzola u ghalhekk tinsab moruza f' arretrati ta' cens li jammonta ghal tmien mija u tmienja u tletin Ewro u sitta u hamsin centezmi (€838.56) – liema arretrati jammontaw ghal cens ekwivalenti ghal total ta' tlett snin;

Illi l-Awtorita` esponenti ipprezentat ittra ufficjali 166A bir-referenza 188/2021 u dan sabiex tirkupra parti minn dik is-somma citata iktar il-fuq (ittra ufficjali hawn annessa u mmarkata bhala **Dok B**);

Illi minkejja tali ittra ma gietx ikkontestata l-istess Awtorita` ma rnexxiliex tirkupra tali ammont (mandat ta' sekwestru hawn anness u mmarkat bhala **Dok C**);

Illi ghalhekk l-Awtorita` esponenti kellha tirrikorri ghal din il-kawza;

għaddiet biex titlob lil din il-Qorti jogħġobha, prevja kull dikjarazzjoni u provvedimenti li jidrilha xierqa:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimata hija debitrici tal-Awtorita` attrici fis-somma ta' tmien mija u tmienja u tletin Ewro u sitta u hamsin centezmi (€838.56) rapprezentanti cens ta' l-fuq minn tlett snin;

2. Konsegwentement tikkundanna lill-intimata sabiex thallas lill-Awtorita` tad-Djar is-somma ta' tmien mija u tmienja u tletin Ewro u sitta u hamsin centezmi (€838.56) bl-imghax legali dekoribbli mid-data tal-ittra ufficċjali numru 188/2021

tal-25 ta' Jannar tas-sena 2023 sad-data tal-pagament effettiv;

3. Tiddikjara li l-intimata kissret l-obbligi taghha kif naxxenti mill-kuntratt pubbliku datat sebgha (7) ta' Frar tas-sena 2002 fl-atti tan-Nutar Dr. Angele Rapa;

4. Konsegwentement tordna r-rexissjoni tal-imsemmi kuntratt;

5. Tahtar Nutar sabiex jippubblika l-att relattiv ta' rexxissjoni u kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-att u tappunta data, lok u hin ghal tali pubblikazzjoni;

6. Tordna li il-konvenuta tigi zgumbrata u tordna li il-propjeta Maisonette 514, Triq Felice Inglott, Pembroke tigi ritornata battala lill-atturi.

   Bl-ispejjez tal-prezenti kawza u tal-ittra uffijcali hawn indikata flimkien mal-mandat ta' sekwestru u kif ukoll tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju li qed jigi pprezentat kontestwalment ma' din il-kawza kontra l-intimata li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

2. Rat li l-konvenuta, għalkemm ġiet debitament notifikata, naqset milli tressaq risposta ġuramentata u għalhekk tinsab kontumaċi;

3. Semgħet ix-xhieda prodotti;

4. Rat id-dokumenti eżebiti flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

5. Rat li l-konvenuta, minkejja li ngħatat żmien sabiex tressaq nota ta' sottomissjonijiet, naqset milli tagħmel dan;

6. Rat li l-kawża ġiet differita għall-udjenza tal-lum għall-prolazzjoni tas-sentenza;

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija azzjoni għall-ħall ta' enfitewsi li l-Awtorità attriċi tat lill-konvenuta, minħabba n-nuqqas tal-konvenuta li tħallas iċ-ċens għal diversi skadenzi, u għar-radd lura tal-fond mogħti b'enfitewsi.

8. Il-fatti rilevanti huma dawn.

9. B'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Angele Rapa fis-7 ta' Frar 2002[1], l-Awtorità attriċi biegħet u trasferiet lill-konvenuta, li bl-istess titolu aċċettat u xtrat mingħandha, «*il-maisonette, li jġib in-numru ħames mija u erbatax (514) ittra "A" u jinsab fl-elevated groundfloor level ġo Triq Felice Inglott, Pembroke*», aħjar deskritt fl-istess kuntratt. Ġie miftiehem prezz għal dan il-bejgħ, u l-Awtorità attriċi mponiet ukoll ċens annwu u perpetwu ta' Lm30, kif ukoll dritt ta' lawdemju f'każ ta' trasferiment. Il-konvenuta assumiet l-obbligazzjoni li tifdi dan iċ-ċens fi żmien għaxar snin mill-kuntratt. Obbligazzjoni li ma jirriżultax li twettqet.

10. Fil-kondizzjoni numerata dsatax fit-tieni taqsima tal-kuntratt tas-7 ta' Frar 2002, ġie miftiehem hekk:

> Dan il-kuntratt jista' jinħall mill-Awtorità fil-każijiet li ġejjin:-
>
> (i) jekk il-kumpraturi jonqsu milli jħallsu ċ-ċens għal tlett snin jew jekk għalkemm tkun tħallset parti miċ-ċens, ċens ekwivalenti għal total ta' tlett snin jibqa' pendenti, u s-somma dovuta ma titħallasx fi żmien tletin ġurnata minn notifika ta' att ġudizzjarju li jitlob il-ħlas ta' l-ammont dovut
>
> (ii) …

11. Imbagħad ġie miftiehem li f'każ li l-kuntratt jinħall, il-fond trasferit u kull benefikat li jsir fih jirriverti lura għand l-Awtorità attriċi mingħajr obbligu ta' kumpens. Ġie miftiehem ukoll li l-konvenuta tkun ukoll obbligata li trodd lura kull sussidju perċepit minnha b'rabta mal-istess fond.

12. Jidher li, qabel saret din il-kawża, il-konvenuta ħallset biss parti miċ-ċens dovut għall-iskadenza li tkopri l-perijodu mis-7 ta' Frar 2016 sas-6 ta' Frar 2017, u ma ħallsitx l-iskadenzi sussegwenti. Ir-rendikont eżebit mill-Awtorità attriċi juri li anki qabel din l-iskadenza, l-konvenuta kienet erratika fil-ħlasijiet li kienet tagħmel, u spiss kienet tħallas tardivament. Imbagħad kien hemm snin fejn hija waqfet tħallas.

[1] Fol.4.

13. B'ittra uffiċċjali preżentata fil-25 ta' Jannar 2021[2], l-Awtorità attriċi nterpellat lill-konvenuta tħallas l-ammont ta' €628.92 rappreżentanti arretrati ta ċens. Din l-ittra uffiċċjali jidher li ġiet notifikata fit-30 t'April 2021. Peress li din l-ittra uffiċċjali kienet imressqa skont l-artikolu 166A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, u ġiet għalhekk reża eżekuttiva wara n-notifika tagħha u l-mogħdija ta' tletin jum min-notifika, l-Awtorità attriċi fit-3 ta' Diċembru 2021 kisbet ukoll l-ispedizzjoni tal-mandat ta' sekwestru eżekuttiv bin-numru 2553/2021 fil-konfront tal-konvenuta[3].

14. Waqt li kienet għaddejja din il-kawża, jidher li l-konvenuta għamlet xi ħlasijiet. L-ewwel ħlas, ta' mitejn Ewro, sar fid-19 ta' Frar 2024, u ċjoè ftit jiem biss wara li saret in-notifika tar-rikors ġuramentat. Fl-24 ta' Mejju 2024 sar ħlas ieħor ta' mitt Ewro, iżda sakemm inżammet l-aħħar udjenza fit-18 t'Ottubru 2024, ma jidhirx li saru ħlasijiet oħrajn.

Ikkunsidrat:

15. Illi għalkemm il-kuntratt tas-7 ta' Frar 2002 huwa essenzjalment wieħed ta' bejgħ, li permezz tiegħu l-Awtorità attriċi biegħet proprjetà immobbli lill-konvenuta, jibqa' l-fatt li fuq l-istess kuntratt ġie mpost ċens annwu u perpetwu, kif ukoll kondizzjonijiet oħrajn li huma attinenti għall-istitut tal-enfitewsi, fosthom il-patt tal-fidi taċ-ċens u r-riverżjoni tal-fond aljenat f'każ tax-xoljiment tal-kuntratt. Pattijiet dawn li juru li r-relazzjoni ġuridika maħluqa permezz ta' dak il-kuntratt kienet waħda ta' padrun dirett u enfitewta, u mhux sempliċiment ta' venditur u kumpratur. L-impożizzjoni ta' ċens, li huwa piż reali fuq il-fond, huwa tal-essenza tal-kuntratt tal-enfitewsi, u jindika b'mod ċar illi l-kuntratt intervenut bejn it-trasferent u l-akkwirent huwa wieħed enfitewtiku, u mhux ta' bejgħ. Sa minn żmien ilu kien awtorevolment miżmum illi: «*...nel contratto di vendita il venditore si obbliga di trasferire nel compratore qualunque diritto che egli ha nella cosa venduta; dovechè nel contratto di enfiteusi il padrone diretto si riserva un diritto di canone sopra il fondo. È vero che talvolta il venditore si ritiene pure qualche diritto nel fondo che vende, come sarebbe un diritto di servitù; ma la ritenzione di questi diritti è qualche cosa di estraneo alla natura di tale contratto che può farsi ed ordinariamente*

[2] Fol.12.
[3] Fol.15.

si fa senza la ritenzione di alcun diritto sulla cosa venduta; laddovechè la ritenzione di un diritto di rendita è non solo della natura ma altresi dell'essenza del contratto di enfiteusi»[4].

16. Stabbilit għalhekk li r-relazzjoni ġuridika tal-kontendenti titnissel minn kuntratt t'enfitewsi, huwa opportun li ssir riferenza għall-artikoli 1517 u 1519 tal-Kodiċi Ċivili. Dawn iż-żewġ dispożizzjonijiet jipprovdu kif ġej:

> 1517. Il-padrun dirett ikun jista' jitlob li jħoll l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti jekk iċ-ċenswalist ikollu jagħti bħala ċens somma daqs kemm iġibu ċ-ċnus ta' tliet snin.
>
> 1519. (1) Fil-każijiet imsemmija fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, il-padrun dirett jista' fl-istess waqt jitlob il-ħall tal-enfitewsi ul-ħlas taċ-ċnus magħluqa.
> (2) Iżda l-qorti tista', f'kull wieħed minn dawn il-każijiet, tagħti lill-konvenut żmien moderat, skont iċ-ċirkostanzi, għall-ħlas taċ-ċnus magħluqa, jew għat-tiswijiet meħtieġa, u dak iż-żmien jista', għal raġuni tajba, jiġi mtawwal għal żmien moderat ieħor.
> (3) Id-dispożizzjonijiet tas-subartikoli ta' qabel dan għandhom japplikaw ukoll f'kull każ li fih il-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament għal kwalunkwe raġuni, u għandhom hekk japplikaw ukoll jekk il-ftehim jeskludi l-għoti ta' xi żmien.
> (4) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li teħtieġ il-ħlas ta' xi ċens jew xi somma oħra li ma jkunux dovuti, sew għaliex it-talba għalihom tkun waqgħet bi preskrizzjoni sew għal xi raġuni oħra.

17. Issa fil-każ odjern, il-konsegwenza tax-xoljiment tal-kuntratt enfitewtiku ġiet espressament pattwita bejn il-kontendenti, u anki żdied il-patt, favorevoli għall-enfitewta, li dak ix-xoljiment ma jistax iseħħ jekk qabel l-enfitewta ma tkunx ġiet interpellata b'ittra ġudizzjarja u tibqa' moruża fid-dmir tagħha wara li jgħaddu tletin jum min-notifika ta' dak l-att.

[4] ***Pothier***, Trattato del Contratto di Enfiteusi (Napoli, 1821), §4.

18. B'danakollu l-liġi stess tipprovdi espressament li l-fatt li l-ħall tal-enfitewsi jkun ġie konvenut mill-kontraenti ma jeskludix il-fakultà tal-Qorti li tagħti, fid-diskrezzjoni tagħha, lill-enfitewta l-opportunità li jsaffi l-morożità tiegħu.

19. Fid-deċiżjoni ***Joseph Cremona et vs. Carmelo sive Charles Grima*** (Prim'Awla, 12 ta' Lulju 2002) ġie osservat dan li ġej:

> Illi, fi kliem il-liġi nnifisha, din id-difiża tista' tapplika kemm jekk il-ftehim kien jagħti dak il-jedd u wkoll jekk il-ftehim taċ-ċens kien espressament jeskludih. Imma jibqa' dejjem fatt li l-għoti ta' żmien huwa fakultativ u jsir biss jekk il-Qorti tqis li ċ-ċirkostanzi jkunu jistħoqqu li dan isir;
>
> Illi, fil-kaz preżenti, il-partijiet ma daħħlu l-ebda klawżola dwar ċirkostanza bħal din fil-kuntratt ta' enfitewsi, u allura inqas u inqas rabtu xi għamla ta' kundizzjoni li bi ksur tagħha d-direttarji setgħu jitolbu li jinħall iċ-ċens u li jintraddilhom lura l-post b'kulma fih;
>
> Illi l-liġi tqiegħed fuq il-Qorti r-responsabbilta' fit-twettiq tad-diskrezzjoni tagħha taħt l-artikolu 1519 tal-Kap 16 li tagħti żmien moderat fil-każ ta' ċirkostanzi li ma jkunux fiergħa. Issa, fil-każ preżenti, l-imħarrek jistqarr li waqa' lura fil-ħlas, u ntwera li din il-qagħda diġa' ġiet murija f'żewġ sentenzi li ngħataw matul l-aħħar snin kontra l-imħarrek. Dan il-fatt, magħduda miegħu l-probabilita' li sallum l-imħarrek jista' jkun li naqas li jħallas skadenzi ta' ċens b'effett minn Lulju tal-2001, jimmilita ħafna kontra l-għoti ta' żmien għat-tneħħija tal-mora. Jifdal biss il-fattur estenwanti li l-kuntratt ta' ċens ma kienx jistipula x-xoljiment espressament, u lanqas jidher li fil-proċeduri ta' qabel l-atturi kienu talbu l-ħall tal-kuntratt;
>
> Illi, min-naħa l-oħra, m'huwiex xieraq li l-atturi jkollhom jibqgħu jissieltu għaż-żmien li fadal tal-konċessjoni enfitewtika biex jitħallsu ċ-ċens dovut lilhom f'waqtu;
>
> Illi l-ħsieb ewlieni li jmexxi lill-Qorti f'sitwazzjoni bħal din huwa dak li toħloq bilanċ bejn il-jeddijiet tad-direttarji fuq ġidhom u dawk tal-utilista dwar il-ġejjieni tat-tgawdija tiegħu tal-post mogħti lilu, fil-ħarsien sħiħ u b'mod responsabbli tar-rabtiet li huwa daħal għalihom meta resaq għall-kuntratt

20. Il-Qorti tosserva li l-kuntratt stess kien jagħti lill-konvenuta ż-żmien ta' tletin jum min-notifika ta' att ġudizzjarju sabiex tirrimedja għan-nuqqas tagħha. Żmien li l-konvenuta

ħalliet jgħaddi mingħajr ma wettqet ebda ħlas. L-inosservanza tal-obbligu bażiku tagħha li tħallas iċ-ċens issokta anki wara li l-Awtorità attriċi kisbet il-ħruġ ta' att eżekuttiv kontriha sabiex tirċievi dak dovut lilha. Saħansitra meta l-konvenuta ġiet notifikata b'din il-kawża, hija għamlet ħlas żgħir iżda waqfet għal kollox milli tissalda dak kollu dovut minnha.

21. Il-Qorti kienet tkun propensa li tqis li l-konvenuta tkun spurgat il-*mora* tagħha kieku ħallset iċ-ċens fil-mori ta' din il-kawża. Dan però m'għamlitux. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi li l-konvenuta kellha opportunità biżżejjed biex tirregola l-qagħda tagħha u jkun inġust li tingħata żmien ulterjuri sabiex twettaq id-dmir bażiku tagħha. In-nuqqas tagħha li tagħmel dan matul medda ta' snin jiġġustifika u jilleġittima t-talbiet tal-Awtorità attriċi għax-xoljiment tal-kuntratt.

22. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(i) tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuta hija debitriċi tal-Awtorità attriċi fis-somma ta' ħames mija tmienja u tletin Ewro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€538.56), bilanċ rimanenti minn somma akbar fid-dawl ta' ħlasijiet li saru fil-mori tal-kawża, u rappreżentanti aktar minn tliet snin ċens;

(ii) tikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-Awtorità attriċi s-somma ta' ħames mija tmienja u tletin Ewro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€538.56), bl-imgħax legali mid-data tal-ittra uffiċċjali bin-numru 188/2021 sal-jum tal-ħlas effettiv;

(iii) tiddikjara li l-konvenuta kisret l-obbligazzjoni tagħha li tħallas iċ-ċens skont il-kuntratt tas-7 ta' Frar 2002 fl-atti tan-Nutar Angele Rapa;

(iv) konsegwentement tordna r-riżoluzzjoni tal-imsemmi kuntratt;

(v) taħtar lin-Nutar Pubbliku Maria Spiteri sabiex tippubblika l-att relattiv u lill-Avukat Josette Grech bħala kuratriċi għal kull eventwali kontumaċi fuq dak l-att, u tordna li l-imsemmi att jiġi ppubblikat fl-14 ta' Marzu 2025 f'nofsinhar, fil-bini tal-Qorti fil-Belt Valletta, jew fi kwalsiasi data, ħin u lok ieħor li jistgħu jiġu ndikati mill-Qorti wara talba li tista' ssir b'rikors;

(vi) tordna għalhekk li l-konvenuta tiżgombra mill-proprjetà 514, Triq Felice Inglott, Pembroke, u dan fi żmien xahrejn mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt ordnat b'din is-sentenza;

(vii) tordna lill-konvenuta tħallas l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża u tal-ittra uffiċċjali bin-numru 188/2021, kif ukoll tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju mressaq kontestwalment ma' din il-kawża.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur