MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tas-17 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 383/2005

Ludwig Limited (C10880)

vs

Philip George (I.D.996048M) u Marthese (I.D.611361M) konjugi Degiorgio

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn is-socjeta' attrici ippremettiet:

Illi b'kuntratt ippubblikat minn Nutar Philip Said fit-28 t'April 1986 (Dok A) is-socjeta' Calleja Enterprises Limited bieghet u ttrasferit lis-socjeta Miles Manufacturers Limited - korp ta' bini konsistenti fi tliet hwienet li ghadhom gebel u saqaf biss li qeghdin jinbnew in parti fuq is-sit indikat bl-

ittra “D” fuq pjanta unita ma att tan-Nutar Dottor Joseph Brincat tal-erbgha (4) ta’ Settembru, elf disa mija hamsa u tmenin (1985) u fuq parti mis-sit indikat “C” fl-istess pjanta, f’tas-Sliema, Bisazza Street bla numri u bhala sottoposti ghal proprjeta ta’ l-imsemmija socjeta venditrici “Calleja Enterprises Limited” – jikkonfinaw flimkien peress li huma kontigwi u adjacenti ma xulxin mit-tramuntana ma Bisazza Street, mill-punent ma beni ta’ George Farrugia u mill-lvant ma beni tas-socjeta venditrici – bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghhom u bhala soggetti ghac-cens annwu perpetwu ta’ hdax-il elf lira (Lm11000) kalkolat fuq bazi ta’ tliet telef sitt mija sitta u sittin lira u sitta u sittin centezmu (Lm3666.66) ghal kull hanut, li s-socjeta’ venditrici qieghda timponi ghaf-favur taghha bis-sahha ta’ dana l-att fuq l-imsemmi korp ta’ bini li jibda mill-ewwel (1) ta’ Jannar, elf disa’ mija sebgha u tmenin (1987) u jithallas kull sitt xhur bil-quddiem u liberi u franki minn pizijiet ohra, kif delineati u deskritti fil-pjanta hawn unita markata documet (A) fejn huma ndikati bhala shop numru wiehed, shop numru tnejn u shop numru tlieta u bil-kulur “ahmar” u dan versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess kuntratt inkluz: -

(a) “ ……… li l-kompratur jkollu d-dritt u l-fakolta li jkun jista fi kwalunkwe zmien mil-lum jirredimi u jifdi l-imsemmi annwu perpetwu cens ta’ hdax-il elf lira (Lm11000) jew inkella ta’ hanut wiehed jew ta’ tnejn kif ikun irid fuq bazi tat-tmienja fil-mija (8%)”;

(b) “Illi wara ghaxar snin mill-1 ta’ Jannar 1987 jekk ebda parti mill-imsemmi annwu perpetwu cens ta’ Lm11000 ma tkunx giet mifdija, l-istess annwu perpetwu cens ghandu jigi awmentat ……… b’ elf u mitt lira ohra …….. ghal tnax-il elf u mitt lira kull sena u in perpetwu; u dan jibqa’ jawmenta ruhu bl-istess mod ghal kull perjodu ta’ ghaxar snin sussegwenti. F’kaz li f’xi perjodu ta’ ghaxar snin hawn imsemmija l-kompratur jifdi c-cens ta’ hanut jew tnejn, ic-cens li jkun baqa mhux mifdi l-awment ghar-rigward tieghu ghandu jkun tal-ghaxra fil-mija (10%) tac-cens li jkun ghadu ma giex mifdi”;

(c) “F’ kaz li l-kompratur jibqa morus fil-pagament ta’ zewg skadenzi cens konsekuttivi jew f’ammont ekwivalenti l-venditur jkollu d-dritt wara li jkun interpella lil kompratur u dan sa xahar min mindu jkun gie interpellat b’att tal-presenti bejgh minghajr ma huwa jigi obbligat ihallas lill-kompratur il-valur tal-benefikati li jkun ghamel fl-imsemmi fondi jew xi kumpens iehor kif ukoll il-hlas lura tal-prezz tal-imsemmi fondi”;

Illi permezz ta’ kuntratt ippubblikat fid-29 t’ Awissu 1997 minn Nutar Dottor Paul Pullicino (Dok B) is-socjeta Miles Manufacturers Limited bieghet lill-konvenuti l-immobbli li hija xtrat minghand is-socjeta Calleja Enterprises Limited bil-kuntratt fuq imsemmi (Dokument A) f’liema kuntratt Dokument B l-immobbli gew deskritti bhala:

“……. three unnumbered contiguous shops, formerly known as “Bata Shoe Store”, situated on two floors in Bisazza Street, Sliema, which shops underlie property of “Calleja Enterprises Limited” and are together bordered on the north by Bisazza Street, on the west by property belonging to the Farrugia family and on the east by property belonging to “Calleja Enterprises Limited”, as subject the said three shops together to an annual and perpetual ground rent of twelve thousand one hundred maltese liri (Lm12100), which ground rent is subject to revision as laid down in the deed received by Notary Doctor Philip Said on the twenty eight (28th) day of April of the year one thousand nine hundred and eighty six (1986), otherwise free and unencumbered and with all their rights and appurtenances”;

Illi sussegwentement il-konvenuti ittrasferew lil terzi tnejn minn dawn it-tlett hwienet u zammew:

“il-hanut bla numru maghruf bhala “shop number One” gia formanti parti mill-hanut maghruf bhala “Bata Shoe Store” f’ Bisazza Street, Sliema, imiss dan il-hanut mit-tramuntana ma Bisazza Street, mill-lvant ma beni ta’ Joseph Lauri u mill-punent ma beni tad-debitur Philip Gorge Degiorgo proprio et nomine, bhala soggett l-imsemmi hanut ghac-cens annwu perpetwu ta’ erbgha

telef u tlieta u tletin lira u tlieta u tletin centezmu (Lm4033.33) liema cens annwu u perpetwu huwa rivedibbli kif indikat fl-att tan-Nutar Dottor Philip Said tat-tmienja u goxrin ta’ April ta’ l-elf disa’ mija u sitta u tmenin (1986).” – ara kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tat-2 ta’ Ottubru 1997 (Dok C);

Illi fl-2001 is-socjeta Calleja Enterprises Limited giet maqsuma fi tlett kumpaniji u cioe’ Sliema Ground Rents Limited, Grand Ferries Limited u x-Xatt Limited u d-dirett dominju perpetwu u cens annwu perpetwu relattiv ta’ Lm12100 impost permezz tal-kuntratt fl-attir tan-Nutar Philip Said tat-28 t’ April 1986 (Dokument A) gie trasferit lis-socjeta Sliema Ground Rents Limited;

Illi fl-2002 is-socjeta Sliema Ground Rents Limited giet amalgamata fis-socjeta attrici u per konsegwenza id-dirett dominju perpetwu u cens annwu perpetwu relattiv ta’ Lm4033.33,3 impost fuq il-hanut bla numru maghruf bhala “Shop number one” gia formanti parti mill-hanut maghruf bhala “Bata Shoe Store”, f’Bisazza Street, Sliema sar jappartjeni lis-socjeta attrici;

Illi l-konvenuti ilhom ma jhallsu c-cens fuq dan il-hanut, li llum igib l-isem Tiptoes, sa mit-30 ta’ Mejju, 2001;

Illi interpellati permezz ta’ ittra ufficjali datata 3 ta’ Novembru 2004 sabiex ihallsu l-arretrati ta’ cens il-konvenuti naqsu;

Illi llum dawn l-arretrati jammontaw ghal sittax il-elf erba’ mija u disa’ u sittin lira u disgha u ghoxrin centezmu (Lm16469.29);

Ghalhekk is-socjeta attrici talbet li l-konvenuti jghidu ghaliex ghar-ragunijiet premessi m’ ghandux minn din il-Qorti: -

Jigi dikjarat u deciz illi l-konvenuti ghandhom jaghtu lis-socjeta attrici in linea ta’ arretrati ta’ cens ghall-fond uzat bhala hanut u li jinsab fuq zewg sulari bla numru mghruf bl-isem Tiptoes gia bhala “Shop Number One” gia

formanti parti mill-hanut maghruf bhala “Bata Shoe Store” f’ Bisazza Street, Sliema, imiss dan il-hanut mit-tramuntana ma Bisazza Street, Sliema, mill-lvant ma beni ta’ Joseph Lauri jew is-successuri tieghu u mill-punent mas-successuri tal-konvenuti, jew irjieh verjuri liema cens gie impost permezz ta’ kuntratt ippubblikat minn Nutar Dottor Philip Said fit-28 t’ April 1986 (Dokument A) somma akbar minn kemm igibu c-cnus ta’ tlett snin kif jiddisponi l-artikolu 1517 tal-Kap 16 u naturalment ghalhekk il-konvenuti huma moruzi fil-hlas ta’ l-istess cens skond kif ikkontemplat fl-imsemmi kuntratt tat-28 ta’ April 1986 u per konsegwenza s-socjeta attrici, wara li issa ghadda aktar minn xahar mindu interpellathom b’ att gudizzjarju sabiex ihallsu, ghandha dritt tiddomanda x-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika fuq imsemmija ghar-rigward l-imsemmi fond fuq deskritt;

Konsegwentement tigi dikjarata terminata, rexissa u mahlula l-imsemmija koncessjoni enfitewtika fir-rigward ta’ l-istess fond fuq deskritt;

Jigi ordnat li jigi rilaxxat u mrodd lura mill-konvenuti favur is-socjeta attrici l-istess fond fuq imsemmi u deskritt, bil-miljoramenti talvolta esistenti fih u dan f’terminu li jigi prefiss ghal dan l-iskop minn din il-Qorti;

Jigi nominat Nutar biex jippubblika l-att ta’ rexxissjoni, terminazzjoni u hall relattiv, fil-gurnata, hin u lok li jigu wkoll determinati u inoltre jigu nominati kuraturi biex jirrappresentaw lill-eventwali konumaci fuq l-istess att;

Jigu kkundannati jhallsu lis-socjeta attrici s-somma sittax-il elf erba’ mija u disa u sittin lira u disgha u ghoxrin centezmu (Lm16,469.29), rappresentanti l-arretrati ta’ cens dovuti lis-socjeta attrici fuq il-fond fuq imsemmi kif fuq premess;

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta’ l-ittra ufficcjali tat-3 ta’ Novembru 2004 u bl-imghax legali ghar-rigward l-arretrati

ta’ cens imsemmija fil-hames talba mid-data ta’ kull skadenza, u b’riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lis-socjeta attrici kontra l-konvenuti inkluz dik ghal skadenzi ta’ cens futuri sal gurnata tal-hall tal-kuntratt tat-28 t’ April 1986 kontra l-konvenuti li gew ngunti in subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta attrici debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat li l-konvenuti debitament notifikati naqsu li jidhru u naqsu li jppresentaw l-eccezzjonijiet taghhom;

Semghet ix-xhud prodott mis-socjeta attrici;

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Is-socjeta attrici ghamlet referenza ghal kuntratt ippubblikat minn Nutar Philip Said fit-28 t’April 1986 li bih is-socjeta’ Calleja Enterprises Limited bieghet u ttrasferit lis-socjeta Miles Manufacturers Limited korp ta’ bini konsistenti fi tliet hwienet f’tas-Sliema, Bisazza Street bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghhom u bhala soggetti ghac-cens annwu perpetwu ta’ hdax-il elf lira (Lm11000) kalkolat fuq bazi ta’ tliet telef sitt mija sitta u sittin lira u sitta u sittin centezmu (Lm3666.66) ghal kull hanut u jithallas kull sitt xhur bil-quddiem u liberi u franki minn pizijiet ohra. Fost il-kondizzjonijiet hemm li s-socjeta kompratrici ikollha l-fakolta li tirredimi u jifdi l-imsemmi cens annwu perpetwu anke ta’ hanut wiehed jew ta’ tnejn fuq bazi tat-tmienja fil-mija (8%);

Kondizzjoni ohra hi li wara ghaxar snin mill-1 ta’ Jannar 1987 jekk ma jkunx sar il-fidi, l-istess cens annwu perpetwu ghandu jigi awmentat b’elf u mitt lira ohra u dan jibqa’ jawmenta bl-istess mod ghal kull perjodu ta’ ghaxar

snin sussegwenti. F’kaz li jinfeda c-cens dak ic-cens li jkun baqa mhux mifdi l-awment ghar-rigward tieghu ghandu jkun tal-ghaxra fil-mija (10%). Gie miftiehem ukoll li f’kaz li l-kompratur jibqa morus fil-pagament ta’ zewg skadenzi cens konsekuttivi jew f’ammont ekwivalenti, l-venditur jkollu d-dritt wara li jkun interpella lil kompratur li jitlob ix-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika;

Is-socjeta atrici tippremetti ukoll li permezz ta’ kuntratt ippubblikat fid-29 t’Awissu 1997 minn Nutar Dottor Paul Pullicino l-imsemmija socjeta Miles Manufacturers Limited bieghet lill-konvenuti l-immobbli fuq indikat. Sussegwentement il-konvenuti ittrasferew lil terzi tnejn minn dawn it-tlett hwienet u zammew il-hanut bla numru maghruf bhala “shop number One” gia formanti parti mill-hanut maghruf bhala “Bata Shoe Store” f’ Bisazza Street, Sliema bhala soggett l-imsemmi hanut ghac-cens annwu perpetwu ta’ erbgha telef u tlieta u tletin lira u tlieta u tletin centezmu (Lm4033.33) liema cens annwu u perpetwu huwa rivedibbli skond l-imsemmija kuntratti precedenti;

Is-socjeta attrici tkompli tippremetti li fl-2001 is-socjeta koncedenti Calleja Enterprises Limited giet maqsuma fi varji kumpaniji. Fil-2002 is-socjeta li messa id-dirett dominju tal-imsemmi hanut li ghadu tal-konvenuti giet amalgamata fis-socjeta attrici u konsegwentement id-dirett dominju perpetwu u cens annwu perpetwu relattiv ta’ Lm4033.33,3 impost fuq l-istess hanut sar jappartjeni lis-socjeta attrici. Tippremetti ukoll li l-konvenuti ilhom ma jhallsu c-cens fuq dan il-hanut, li llum igib l-isem Tiptoes, sa mit-30 ta’ Mejju, 2001 u dawn l-arretrati jammontaw ghal sittax il-elf erba’ mija u disa’ u sittin lira u disgha u ghoxrin centezmu (Lm16469.29);

Ghalhekk is-socjeta attrici qed titlob li jigi dikjarat li l-konvenuti ghandhom jaghtu lis-socjeta attrici arretrati ta’ cens ghall-fond imsemmi fic-citazzjoni u cioe’ somma akbar minn kemm igibu c-cnus ta’ tlett snin kif dispost fl-artikolu 1517 tal-Kap 16 u ghalhekk il-konvenuti huma moruzi fil-hlas ta’ l-istess cens ghandha dritt tiddomanda x-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika in kwestjoni. Konsegwentement qed titlob li tigi dikjarata terminata,

rexissa u mahlula l-imsemmija koncessjoni enfitewtika. Qed titlob ukoll li jigi ordnat il-rilaxx mill-konvenuti favur is-socjeta attrici tal-istess fond bil-miljoramenti talvolta esistenti fih u dan f'terminu li jigi prefiss. Is-socjeta attrici inoltre qed titlob li jigi nominat nutar biex jippubblika l-att ta' rexxissjoni u li jigu nominati kuraturi biex jirrappresentaw lill-eventwali konumaci. Finalment is-socjeta attrici qed titlob li l-konvenuti jigu kundannati jhallsu lis-socjeta attrici s-somma sittax-il elf erba' mija u disa u sittin lira u disgha u ghoxrin centezmu (Lm16469.29), rappresentanti l-arretrati ta' cens relattivi;

Mill-provi kollha prodotti t-talbiet attrici kollha jirrizultaw sufficjentement pruvati u ghahekk ghandhom jigu akkolti;

Jigi puntwalizzat li l-imsemmi artikolu 1517 tal-Kodici Civili (kap.12) jipprovdi li l-padrun dirett jista jitlob li jholl l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti jekk ic-censwalist ikollu jghati bhala cens somma daqs kemm igibu c-cnus ta' tlett snin. Dan il-fatt jirrizulta sufficjentement u ghalhekk ai termini tal-imsemmi artikolu kif ukoll ai termini tal-kuntratt relattiv is-socjeta attrici ghandha l-jedd li titlob ix-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika;

L-artikolu 1519(1) tal-istess Kodici Civili jipprovdi ukoll li s-sid dirett jista jitlob ix-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika u jitlob ukoll il-hlas tal-arretrati ta' cens li jkunu dovuti. Appuntu f'dawn il-proceduri s-socjeta attrici qed titlob ukoll il-kundanna ghal hlas tal-arretrati ta' cens. L-artikolu 1519(2) jghati l-jedd lill-din il-Qorti li, f'kazijiet bhal dan in kwestjoni, taghti lill-konvenut zmien moderat, skond ic-cirkostanzi, ghal hlas tal-arretrati ta' cens. Tenut kont tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz il-Qorti hi tal-opinjoni li ghandu jinghata terminu ta' tlett xhur millum li fih il-konvenut ghandhom ihallsu l-arrtrati ta' cens kif mitluba fic-citazzjoni;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi fuq it-talbiet attrici billi takkorda lill-konvenuti tlett xhur millum f’liema terminu l-konvenuti ghandhom ihallsu l-arretrati ta’ cens kollha kif mitluba fic-citazzjoni. F’kaz li dan it-terminu jghaddi inutilment u l-konvenuti jibqghu ma jhallsux l-ammont indikat fic-citazzjoni jew xi parti tieghu tiddeciedi billi tilqa t-talbiet attrici tiddikjara li l-konvenuti ghandhom jaghtu lis-socjeta attrici in linea ta’ arretrati ta’ cens ghall-fond uzat bhala hanut u li jinsab fuq zewg sulari bla numru mghruf bl-isem Tiptoes gia bhala “Shop Number One” gia formanti parti mill-hanut maghruf bhala “Bata Shoe Store” f’ Bisazza Street, Sliema, imiss dan il-hanut mit-tramuntana ma Bisazza Street, Sliema, mill-lvant ma beni ta’ Joseph Lauri jew is-successuri tieghu u mill-punent mas-successuri tal-konvenuti, jew irjieh verjuri liema cens gie impost permezz ta’ kuntratt ippubblikat minn Nutar Dottor Philip Said fit-28 t’ April 1986 (Dokument A) somma akbar minn kemm igibu c-cnus ta’ tlett snin kif jiddisponi l-artikolu 1517 tal-Kap 16 u naturalment ghalhekk il-konvenuti huma moruzi fil-hlas ta’ l-istess cens skond kif ikkontemplat fl-imsemmi kuntratt tat-28 ta’ April 1986 u per konsegwenza s-socjeta attrici, wara li issa ghadda aktar minn xahar mindu interpellathom b’att gudizzjarju sabiex ihallsu, ghandha dritt tiddomanda x-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika fuq imsemmija ghar-rigward l-imsemmi fond fuq deskritt; konsegwentement tiddikjara terminata, rexissa u mahlula l-imsemmija koncessjoni enfitewtika fir-rigward ta’ l-istess fond fuq deskritt; tordna li l-fond in kwestjoni jigi rilaxxat u mrodd lura mill-konvenuti favur is-socjeta attrici, bil-miljoramenti talvolta esistenti fih u dan fi zmien tlett (3) xhur minn meta ikun ghadda inutilment it-terminu akkordat lill-konvenuti ghal hlas tal-arretrati ta’ cens;

Tinnomina lin-Nutar Dottor Eric Wadge biex jippubblika l-att ta’ rexxissjoni, terminazzjoni u hall relattiv u dana mhux aktar tard minn tlett xhur minn meta jkun ghadda it-terminu akkordat lill-konvenuti ghal hlas tal-arretrati ta’

cens u tinnomina lill-Avukat Dottor Anthony Galea biex jirrappresenta lill-eventwali konumaci fuq l-istess att; tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjeta attrici s-somma ta' sittax-il elf erba' mija u disa u sittin lira u disgha u ghoxrin centezmu (Lm16469.29), rappresentanti l-arretrati ta' cens dovuti lis-socjeta attrici fuq il-fond fuq imsemmi u dana bl-imghaxxijiet kollha legali mid-data ta' kull skadenza sad-data tal-effettiv pagament;

Spejjez kollha kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------