MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-21 ta' Gunju, 2011

Citazzjoni Numru. 149/2006

Maria Edwina Spiteri ghan-nom u in rapprezentanza ta' Fortunata Mallia
vs
John Christopher Martin u Mary Grace Martin li giet kjamata fir-rikors b'digriet tad-19 ta' Lulju, 2006

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponiet:

1. Illi b'kuntratt pubbliku datat tmienja (8) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija tnejn u disghin (1992) fl-atti tan-Nutar Dr. Marco Farrugia [Dok. A] l-attrici ttrasferiet lill-konvenut b'titolu ta' enfitewsi temporanju l-fond numru mija erbgha u tletin (134), Bastions Street, Senglea, versu cens annwu u temporanju ta' tmienja u tmenin Lira Maltin (Lm88.00c) pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

2. Illi l-konvenut huwa moruz fil-hlas tac-cens ta' erba' snin, ossija ghas-snin 2003, 2004, 2005 u 2006, fl-ammont komplessiv ta' tlett mija, tnejn u hamsin Lira Maltin (Lm352.00c);

3. Illi l-konvenut minkejja li debitament interpellat sabiex jersaq ghall-hlas tac-cens baqa' inadempjenti;

L-attrici talbet li l-Qorti prevja kull dikjarazzjoni mehtiega skond il-ligi:

1. Tiddikjara li l-konvenut huwa moruz fil-pagament tac-cens dovut ghas-snin 2003, 2004, 2005 u 2006 u inadempjenti fl-obbligazzjonijiet kontrattwali minnu assunti;

2. Tiddikjara xolta l-koncessjoni enfitewtika tal-fond 134, Bastions Street, Senglea;

3. Tiffissa terminu qasir u perentoju li fih il-konvenut ghandu jigi kkundannat jizgombra mill-fond 134, Bastions Street, Senglea;
4. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attrici l-ammont ta' Lm352.00c kif fuq spjegat;

5. F'kaz illi l-konvenuti ma jersqux ghar-rexissjoni tal-kuntratt ta' cens, din il-Qorti tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-konvenuti, filwaqt illi tinnomina nutar biex jippubblika l-att relattiv ta' rexissjoni (zieda awtorizzata b'digriet tad-19 ta' Lulju, 2006);

U dan taht kull provvediment iehor illi jidhrilha opportun li timponi din il-Qorti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li gie ingunt in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument prezentati mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA GURAMENTATA:

Rat ir-risposta ta' l-intimat li biha espona:

1. Illi preliminarjament, il-gudizzju mhux integru stante li ma gietx inkluza l-mara ta' John Christopher Martin fir-rikors guramentat promotur;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma saritx interpellazzjoni skond il-ligi da parti tar-rikorrenti *nomine* ghall-hlas tac-cens;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-intimat offra l-hlas tac-cens dovut izda dan gie rifjutat minghajr raguni mir-rikorrent *nomine*;

4. Illi fi kwalunkwe kaz din il-Qorti ghandha tapplika d-dispozizzjoni tal-ligi *inter alia* dak stabbilit mill-artikolu 1519 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan ghal ragunijiet serji kif jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza u tikkoncedi l-purgazzjoni tal-mora.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri ohra.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti *nomine* li giet ingunta in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-intimat.

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet lix-xhieda bil-gurament;

Semghet l-abili difensuri;

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Xehedet Maria Edwina Spiteri, u qalet li hija tat b'cens lis-Sur Martin, il-fond in kwistjoni bin-numru 134, Bastion Street Senglea. Xehedet illi l-kuntratt tac-cens kien ghamlu n-Nutar Marco Farrugia datat 8 ta' Lulju 1992 (Dok. A). Ziedet li hija kienet kriet lis-Sur Martin bl-

ammont ta’ cens ta’ Lm88 fis-sena, izda bil-kundizzjoni li jaghtiha Lm2,000 f’kera addizzjonali li jithallsu ftit ftit u dan propju ghaliex hija riedet tikri l-post mhux bit-Lm88 fis-sena izda f’Lm120 fis-sena. Xehedet illi huwa ma riedx jgholli l-ammont tac-cens u ghal hekk ftehemu li huwa jaghtiha Lm100 kull tliet (3) xhur u hu kien accetta.

In kontro ezami, Spiteri stqarret li Martin dahaq biha peress li kellu jaghtiha Lm2,000 apparti li huma parti mill-kera peress li l-fond kellu jinkera Lm150 fis-sena u s-Sur Martin kien qalilha li ma jistax ihallas dak l-ammont kollu ta’ Lm150.

Xehed in-Nutar Marco Farrugia u esebixxa kopja awtentikata tal-kuntratt ta’ l-enfitewsi pubblikat minnu. Fuq mistoqsija li qabel kien sar dan il-kuntratt bil-miktub, kienux saru xi negozjati, in-Nutar Farrugia wiegeb illi ma jiftakarx.

Xehed Mario Spiteri, ir-ragel ta’ Maria Edwina Spiteri u qal li darba minnhom il-mara tieghu qaltlu li riedu jmorru jigbru xi flus rigward tac-cens minghand il-konvenut Christopher Martin.

Gie prezentat affidavit ta’ Emanuela sive Lilian Brincat li semmiet li Spiteri talbet lill-intimati elfejn Lira Maltin (Lm2,000) u li peress li qalulha li ma kellhomx minn fejn ihallsuhom f’daqqa, ftehmu li dan l-ammont ta’ elfejn Lira Maltin (Lm2,000) ihallsuhom fl-ammont ta’ mitt Lira Maltin (Lm100) kull tliet (3) xhur, biex ihallsuhom mic-*Childrens’ Allowance*. Grace kienet talbet ukoll li ma toghliex il-kera ghax qalet li ma kellhomx minn fejn ihallsu aktar. Dan il-ftehim sar bejniethom meta Brincat laqqathom l-ewwel darba.

Xehed John Christopher Martin u qal li hu kien ha l-post b’cens temporanju ta’ tletin (30) sena, li huwa l-fond 134, Bastion Street, Senglea. Xehed illi dak ic-cens temporanju hadu minghand l-attrici Maria Edwina Spiteri. Xehed illi huwa kellu kumpanija tal-*computers* li kienet bdiet tmur hazin fin-negozju u ghall-habta ta’ 2002, huwa kellu jaghlaq dik il-kumpanija li kellu, kellu jirrezenja wkoll

minn Direttur u minn April 2000 huwa beda jonqos mill-pagamenti tal-kera. Martin ikkonferma pero` li sussegwentement, huwa offra lill-attrici Spiteri l-kera u hija ma accettatx dik il-kera li kien offrielha. Xehed illi hija kienet hekk il-ghaliex jekk hija kienet taccetta l-kera, kienet twaqqa' l-kawza odjerna. Xehed illi l-ewwel haga li kienet ghamlitlu l-attrici kienet li fethitlu l-kawza u huwa ma rcieva l-ebda ittra mill-Qorti. Wara iddepozita l-kera fil-Qorti.

Xehedet Mary Grace Martin li semmiet li l-fond in kwistjoni haduh minghand Maria Edwina Spiteri, illi dan haduh b'cens temporanju ta' tletin (30) sena u li kienu jhallsu Lm88 fis-sena. Xehedet illi hija ma kenitx prezenti meta sar dan il-kuntratt. Semmiet id-diffikultajiet finanzjarji li kellhom kif ukoll is-sahha tar-ragel taghha.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. Fatti fil-qosor:
L-attrici tat lill-konvenuti b'cens il-fond in kwistjoni bin-numru 134, Triq is-Sur, Isla. Il-kuntratt tac-cens kie gie pubblikat min-Nutar Marco Farrugia u l-kopja giet esebita fil-process bhala Dok. A datat 8 ta' Lulju, 1992. L-ammont ta' cens kien ta' Lm88 fis-sena. Ir-rikorrenti sostniet ukoll li l-intimati kellhom jaghtuha Lm2000 f'kera addizzjonali li jithallsu ftit ftit u dan proprju ghaliex riedet tikri l-post mhux bit-Lm88 fis-sena izda b'Lm120 fis-sena. L-intimati ma riedux jghollu l-ammont tac-cens u ghalhekk skond ir-rikorrenti ftehmu li jaghtuha Lm100 kull tliet xhur u huma kienu accettaw dan. Ir-rikorrenti qalet li meta l-intimati ma kienux f'pozizzjoni iktar li jhallssuha l-kera (kollha) kienu bdew jaghtuha Lm17.50 fix-xahar u dan b'total ta' Lm176 li jammontaw ghal sentejn kera. Stqarret li l-intimat hallasha tac-cens sa Jannar 2003.

D2. Kap 16 Art 1517:
L-artikolu 1517 jghid hekk:
"Il-padrun dirett ikun jista' jitlob li jholl l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti jekk ic-censwalist ikollu jaghti bhala cens somma daqs kemm igibu cnus ta' tliet snin."

Ir-rikorrenti ssostni li mill-fatti tal-kaz jirrizulta car li mill-2003 sa l-2005 il-konvenut Martin naqas milli jhallas ic-cens dovut lir-rikorrenti kif ukoll dik is-somma ta' Lm100 kull tliet xhur bhala kumpens ghas-somma addizzjonjali ta' Lm2000.

L-intimat stess fis-seduta tas-16 ta' Jannar 2009 ammetta s-segwenti:
"Nghid li meta fethet din il-kawza, Maria Edwina Spiteri qalet li jien kelli naghtiha kera ta' tliet snin u nofs mentri dak mhux minnu. Jien kelli naghtiha ta' tliet snin."

Kif tghid ir-rikorrenti fin-nota:
"M'huwiex minnu l-attrici rrifjutat li tithallas ghac-cens ghall-perjodu bejn l-2003 u l-2005 - anzi matul dak iz-zmien kienet hi li kienet tigri wara l-konvenut biex ihallasha. Kien biss wara li ghaddew dawk it-tliet snin li l-konvenut imbaghad prova jerga' jibda' jhallas ic-cens mill-2007 'l quddiem, meta kien tard wisq. Dak li jghid il-konvenut John Martin fix-xhieda tieghu moghtija fl-14 ta' Marzu 2008, dwar il-fatt li l-attrici rrifjutat il-hlas offert minnu jirreferi ghal meta hija kienet fethet il-kawza. Wara kollox, kif diga' spjegat, il-konvenut qatt ma ddepozita ebda cedola bejn is-sena 2003 u 2005 …"

L-intimati jilqghu ghal dan billi jsostnu li ma tirrizultax li saret interpellazzjoni gudizzjarja tar-rikorrenti *nomine* ghall-hlas tac-cens. Ir-rikorrenti, min-naha l-ohra, sostniet li baghtet diversi ittri bonarji. Inoltre ma jirrizultax li l-artiklu 1517 tal-Kap. 16 jirrikjedi li l-konvenut jigi interpellat meta huwa jkun moruz fil-hlas ta' cens ghal zmien ekwivalenti ghal tliet snin. Dak li huwa rikjest bhala kundizzjoni *sine qua non* ghall-applikazzjoni ta' l-artiklu 1517 huwa li jkun hemm morozita` ta' hlas ta' tliet snin. Ir-rikorrenti sostniet li fil-kaz odjern jirrizulta car li tali morozita` giet ikkonfermata sahansitra mill-intimat stess u ghaldaqstant ma ghandu jkun hemm l-ebda dubju dwar l-applikabilita` ta' dak l-artiklu.

Fil-kawza fl-ismijiet **Nicola Bonello vs Angelo Zahra *et***, deciza minn din il-Qorti presjeduta mill-Imhallef Ray Pace fl-4 ta' Novembru 1999 intqal:
"Jekk ic-censwalist ikollu jaghti bhala cens somma daqs kemm igibu c-cnus ta' tliet snin, il-padrun dirett ikun jista' jitlob li jholl l-enfitewsi u li jintradd lura lilu l-fond bil-miljoramenti. Il-Qorti tista' taghti lill-konvenut zmien moderat ghall-hlas tac-cnus maghluqa u dan jekk il-Qorti tkun konvinta li jkun hemm raguni valida ghal dan it-terminu."

Mill-provi irrizulta car li ghall-ewwel l-intimati kienu jhallsu l-ammont ta' cens dovut izda l-pagament ma sarx ghal tliet snin mill-2003. In segwitu, irrizulta car li l-intimati offrew ic-cens izda dan gie rifjutat u in segwitu depozitat. Dan iwassal li l-Qorti jkollha tuza d-diskrezzjoni taghha ghall-applikazzjoni *o meno* ta' l-artikolu 1519.

<u>D3. Kap 16 Art 1519:</u>
L-artiklu 1519 jghid hekk:
"Fil-kazijiet imsemmija fl-ahhar zewg artikoli qabel dan, il-padrun dirett jista' fl-istess waqt jitlob il-hall ta' l-enfitewsi u l-hlas tac-cnus maghluqa.

(2) Izda l-qorti tista', f'kull wiehed minn dawn il-kazijiet, taghti lill-konvenut zmien moderat, skond ic-cirkostanzi, ghall-hlas tac-cnus maghluqa, jew ghat-tiswijiet mehtiega, u dak iz-zmien jista', ghal raguni tajba, jigi mtawwal ghal zmien moderat iehor…"

Din hi komunament maghrufa bhala l-purgazzjoni tal-mora.
Irrizultaw ragunijiet serji li wasslu ghan-nuqqas ta' hlas u cioe` li l-intimat kellu dejn kbir tan-negozju; kellu erbat itfal; kien jinsab fuq il-beneficcji socjali u kien anki rikoverat l-isptar Monte Carmeli. L-intimat xehed li l-Arcipriet ta' l-Isla kien silfu somma biex seta' jhallas lir-rikorrenti u ammont iehor gie misluf lilu mis-*social worker* Norbert Cutajar. Jinghad li l-intimat iddepozita l-ammonti dovuti permezz ta' cedoli, izda l-ewwel depozitu sar fis-16

ta’ Gunju, 2006 referibbli ghall-15 ta’ Jannar 2003 sa Jannar 2007.

Ikkunsidrat illi fil-kuntratt bejn il-partijiet ma hemm ebda kundizzjoni specifika dwar il-morozita` tac-cens, anzi fl-artikolu 6 il-partjiet irrimettew ruhhom ghal-ligi dwar dak li ma kienx imsemmi. Issa meta l-patt ikun espressament stabbilit, il-Qorti ma tistax tuza l-fakulta` li takkorda lid-debitur zmien ragjonevoli ghall-*purgazione della mora* (ara **Cuschieri vs Muscat**, deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-8 ta’ Novembru, 1957, u **Aquilina vs Abela**, deciza 27 ta’ Marzu, 1952). Infatti fl-ahhar kawza nghad:
“Meta r-rizoluzzjoni ta’ l-enfitewsi hija espressament konvenuta ghan-nuqqas tal-hlas tac-cens, u jirrizulta` li l-enfitewta naqas milli jhallas dak ic-cens ghaz-zmien indikat fil-konvenzjoni, u r-raguni li jallega ghal dan in-nuqqas tkun inaccettabli, ma hemmx lok ghall-purgazzjoni della mora favur il-enfitewta”.

Ara wkoll **Albert Mizzi *nomine* vs Alex Vella *nomine***, deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fit-23 ta’ Mejju, 2005.

Issa fil-kaz in ezami, ghalhekk il-Qorti ssib li hija gustifikata li takkorda zmien ghall-hlas tac-cens, aktar u aktar in vista tal-fatt li barra milli l-intimati kienu ghaddejin minn zmenijiet difficli, fl-2006 ippruvaw jirrimedjaw ghal dan il-fattur. Ukoll, indebitament kienu hallsu flus zejda meta barra l-ammont ta’ cens kienu qed ihallsu somom ohra pretizi mir-rikorrenti.

<u>D4. L-ammont ta’ Lm2,000:</u>
L-intimat fin-nota tieghu sostna li:
“Illi fir-rigward tas-somma ta’ Lm2,000 li semmiet mir-rikorrenti, din m’ghandha ebda rilevanza ghall-kawza in ezami u fil-fatt anki n-Nutar Marco Farrugia fix-xhieda tieghu jistqarr li: “…Li nghid li jiena naf ma ghamiltx skrittura apparti fir-rigward ta’ dan ic-cens…”

Il-Qorti tosserva wkoll li s-sistema ta’ l-Lm2,000 hlas kienet sistema li biha kien ser jigi evitat hlas ta’ boll u li l-Qorti certament ma tistax tkun parti fiha. Diversi drabi kien hemm sentenzi fejn tali kundizzjonijiet ma gewx sostnuti mill-Qrati. Dan gie rikonoxxut mill-istess rikorrenti li astutament fit-talbiet taghha ma nkludietx it-talba ghall-bilanc dovut fuq l-Lm2,000.

D5. Awtorizazzjoni ta’ Fortunata Mallia:

Fl-ahhar nota ta’ l-intimati gie sollevat li r-rikorrenti Maria Edwina Spiteri lanqas biss ipprezentat kopja ta’ l-awtorizazzjoni minghand Fortunata Mallia biex jinbdew dawn il-proceduri. Izda din qatt ma giet sollevata bhala eccezzjoni formali u lanqas ma saret domanda lil Maria Edwina Spiteri meta kienet qed tiddeponi, u ghalhekk ma tistax titqies.

E. KONKLUZJONIJIET:

Dwar l-ewwel eccezzjoni li l-gudizzju mhux integru, dan gie rimedjat permezz tad-digriet tad-19 ta’ Lulju, 2006.

Dwar l-interpellazzjoni ta’ l-intimati ghall-hlas tac-cens, din mhux specifikament rikjesta mill-Kap 16 artikolu 1517.

Huwa veru li l-intimati offrew il-hlas izda dan wara li kienu ghaddew tliet snin.

Il-Qorti tiddikjara li l-intimati moruzi fil-pagament tac-cens mill-2003 ’l quddiem, izda ma tiddikjarax il-koncessjoni enfitewtika bhala xolta. Tiffissa t-terminu ta’ xaharejn ghall-hlas tac-cens minn 2003 sa 2006 u l-intimati ghandhom huma stess jizbankaw id-depoziti u jhallsu l-ammont intier ta’ Lm352 ossija €819.94 lir-rikorrenti. Tichad it-talba ghall-izgumbrament.

Il-hames talba mhix milqugha.

Spejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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