MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-11 ta' Lulju, 2011

Citazzjoni Numru. 1157/2008/2

Borda Brothers Limited (C-17839)

-vs-

Elisa Grieco; u b'digriet tas-16 ta' Diċembru 2008 Dr Renzo Porsella-Flores u l-Prokuratur Legali Mario Mifsud Bonnici nħatru bħala Kuraturi Deputati għall-istess Elisa Grieco *stante* li m'għadhiex tgħix Malta; u b'nota tal-21 ta' Lulju 2010 Dr Edward DeBono assuma l-atti tal-kawza minflok l-imsemmija Kuraturi Deputati.

Il-Qorti;

Rat is-sentenza tagħha tal-25 ta' Ġunju 2010 li permezz tagħha ordnat is-smiegħ mill-ġdid ta' din il-kawża li kienet ġiet deċiża adesivament għat-talba attriċi fl-4 ta' Marzu 2009;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fl-20 ta’ Novembru 2008 li permezz tiegħu s-soċjeta’ attriċi ppremettiet:

1. Illi s-soċjeta’ attriċi bħala suċċessur fit-titolu ta’ Adrobe Limited hija l-padruna diretta ta’ ċens annwu u perpetwu gravanti l-fond *ossia* appartament internament mmarkat numru ħdax (11) ġewwa Blokk ta’ appartamenti bla numru estern iżda bl-isem ta’ Paceville Court, Ball Street, Paceville proprjeta’ tal-istess konvenuta li fil-fatt suppost għandha tħallas is-somma ta’ sebgħin lira Maltija (Lm70) illum ekwivalenti għal Euro 163.06 fis-sens bħala ċens annwu u perpetwu pagabbli kull sena bil-quddiem liema skadenza tagħlaq fis-27 ta’ Lulju ta’ kull sena u dana skond u *ai termini* tal-kuntratt ta’ akkwist tagħha atti Nutar Dottor Maurice Gambin datata 31 ta’ Awissu tas-sena 2004, kopja ta’ liema qed jiġi hawn anness mmarkat Dok A;

2. Illi l-konvenuta naqqset li tħallas lis-soċjeta’ attriċi l-imsemmi ċens għal dawn l-aħħar ħames snin u ċjoe’ għall-iskadenza li għalqu fis-27 ta’ Lulju 2004, 2005, 2006, 2007 u 27 ta’ Lulju 2008 b’kollox total ta’ Lm350 illum ekwivalenti għal Euro 815.28;

3. Illi għalkemm l-istess konvenuta ġiet imsejħa diversi drabi sabiex tħallas dawn l-arretrati ta’ ċens, hija naqset li tagħmel dan;

4. Illi kull tentattiv li sar mis-soċjeta’ attriċi sabiex tipprova tikkomunika mal-konvenuta sew fl-indirizz fuq imsemmi hawn Malta u kif ukoll fl-indirizz li kellha tagħha barra minn Malta, ma sewa għal xejn u dejjem, kien fin-negattiv;

5. Illi fil-fatt kontenuti fil-premessi ta’ dan ir-rikors ġuramentat huma magħrufa personalment lill-istess esponent Anthony Borda;

6. U peress illi s-soċjeta’ attriċi ma tixtieqx tibqa f’din is-sitwazzjoni fejn iċ-ċenswalita’ ma tafx x’sar minnha u wisq anqas qegħda tħallas iċ-ċens dovut.

Għaldaqstant, l-attur nomine jitlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli jogħġobha għar-raġuni premessa:-

1) Tiddikjara li r-relazzjoni enfitewtika bejn is-soċjeta' attriċi bħala padruna diretta u l-konvenuta bħala l-utilista tal-enfitewsi *de quo* tiġi maħlula *ipso jure* u dan *ai termini* tal-Artikolu 1517 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

2) Tinnomina nutar pubbliku u kuraturi għall-eventwali kontumaċja sabiex jiġi ppublikat il-kuntratt relattiv ta' rexxissjoni tal-konċessjoni enfitewtika f'ġurnata ħin u lok iffissat minn din l-istess Qorti;

3) Konsewgwentement tordna lill-konvenuta tiżgombra l-barra mill-appartament *de quo* u b'hekk troddu lura lis-soċjeta' attriċi liberu u vakanti bil-miljoramenti u benefikati kollha eżistenti ġo fih, f'qasir żmien u perentorju ffissat min dina l-Qorti *ai termini* tal-istess artikolu tal-liġi fuq kwotat;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta li qed tiġi minn issa nġunta għas-subiżżjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' attriċi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Avukat Dr Edward Debono bħala mandatarju tal-assenti Elisa Grieco, preżentata fil-21 ta' Lulju 2010, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi hija proprjetarja tal-appartament 11 f'Paceville Court, Ball Street, Paceville, San Ġiljan li akkwistat b'kuntratt tal-31 ta' Awissu 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin.

2. Illi hija ħallset fuq il-kuntratt ta' akkwist il-*lawdemium* lil Adrobe Limited ta' Lm70 fis-sena *tramite* n-Nutar Maurice Gambin u li rċeviet riċevuta tal-istess kuntratt.

3. Illi hija ma tiġix Malta regolarment u għal dawn l-aħħar sentejn hija ma ġietx Malta għax kienet serjament marida.

4. Illi hija qatt ma ġiet notifikata biex tħallas iċ-ċens annwu u perpetwu arretrat la f'Malta u wisq inqas fl-Italja u l-anqas qatt ma ġiet notifikata b'dawn il-proċeduri tant illi r-rikorrenti ħa sentenza mingħajr ma l-intimata ġiet notifikata u li għalhekk saret ir-ritrattazzjoni odjerna li ġiet milqugħa minn din il-Qorti bis-sentenza tal-25 ta' Ġunju 2010 fil-kawza fl-ismijiet premessi.

5. Illi skond informazzjoni li hija għandha s-soċjeta' Adrobe Limited ġiet *struck off* mir-Reġistru tal-Malta Financial Services Authority fis-26 ta' April 2000 kif jirriżulta mid-dokument EG5 u għalhekk hija ma kenitx taf lil min għandha tħallas iċ-ċens annwu u perpetwu u l-anqas ma ġiet mgħarfa mir-rikorrent odjern għax qatt ma talabha l-ħlas taċ-ċensannwu u perpetwu dovut kif jirriżulta li kien obbligat jagħmel mill-konċessjoni emfitewtika perpetwa oriġinali.

6. Illi konsegwentement a tenur tal-Artikolu 1471 tal-Kap XVI tal-Liġijiet ta' Malta, Borda Brothers Limited hija obbligata biex tinnotifika lill-intimata bl-assenjazzjoni tad-dritt minnha akkwistat mingħand Adrobe Limited ossija taċ-ċens annwu u perpetwu in kwistjoni u dan b'ittra uffiċjalil kif titlob l-istess liġi.

7. Illi din l-ittra uffiċjali la qatt ġiet ippreżentata lill-intimata la minn Adrobe Limited u lanqas minn Borda Brothers Limited kif kienu obbligati jagħmlu skond il-ligi.

8. Illi għalhekk l-intimata ma kenitx in mora fil-ħlas taċ-ċens li talvolta huwa dovut lil Borda Brothers Limited għax hija saret taf b'din l-obbligazzjoni tul il-kors ta' dawn il-proċeduri ossija wara s-sentenza tal-4 ta' Marzu 2009 fil-kawża fl-ismijiet premessi wara l-ħruġ tal-mandat ta' żgumbrament numru 1365/09JVA

9. Illi hija wara li saret taf b'dawn il-proċeduri b'ċedola ta' depożitu ddepożitat fir-Reġistru tal-Qorti tal-

Maġistrati s-somma taċ-ċens arretrat kollu ta’ dawn l-aħħar sitt snin ammontanti għal EUR 979.00 u dan għal perjodu taċ-ċens bejn is-27 ta’ Lulju 2004 sas-27 ta’ Lulju 2010 u dan skond ċedola numru 2793/09 biex teżimi ruħha minn kwalsiasi responsabbilita’ u li kopja tagħha qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok ED1.

10. Illi l-intimata a tenur tal-Artikolu 1519(2) tal-Kap XVI tal-Liġijiet ta’ Malta fi kwalunkwe każ titlob il-purgazzjoni tal-mora biex hija tkun tista’ tħallas iċ-ċens kollu arretrat tal-fond in kwistjoni kif *in effetto* diġa’ għamlet *stante* li hija qatt ma tista’ tiġi kkunsidrata li kienet in mora għax hija qatt ma ġiet notifikata la b’ittra u l-anqas b’ittra reġistrata illi dan iċ-ċens annwu u perpetwu ġie jgħajjat lil Borda Brothers Limited u l-anqas ma r-rikorrenti ottemperaw ruħhom mal-obbligi tal-konċessjoni emfitewtika oriġinali u taw in-notifiki kif kienu obbligati jagħmlu skond il-liġi.

11. Salv eċċezzjonijiet oħra

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut nomine u l-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi;

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta’ Mejju 2011 li permezz tiegħu il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mill-premess, is-soċjeta’ attriċi talbet ir-riżoluzzjoni tal-konċessjoni enfitewtika li permezz tagħha l-konvenuta kienet l-utilista’ tal-fond imsemmi minħabba l-morożita’ fil-ħlas tal-*canone*. Il-Qorti kienet laqgħet it-talba iżda sussegwentement il-konvenuta pproponiet kawża hija stess fejn talbet is-smiegħ mill-ġdid minħabba li ma kienitx ġiet notifikata bil-proċedura idoneja. Il-Qorti laqgħet din it-talba u allura qed tisma’ mill-ġdid il-kawża.

Illi m’hemmx kontestazzjoni li meta ġiet intavolata l-kawża l-konvenuta kienet moruża fil-ħlas taċ-ċens. Li ġara kien li

meta hija akkwistat il-fond iċ-ċens kien pagabbli lis-soċjeta' Adrobe Limited. Din is-soċjeta' għal xi raġuni ma baqgħetx tiffunzjona u d-drittijiet tagħha ġew akkwistati mis-soċjeta' attriċi. Allura l-konvenuta qatt ma kienet taf li hija kellha tħallas lis-soċjeta' attriċi, għalkemm wieħed irid jgħid ukoll li m'għamlet ebda tentattiv biex issir taf lil min kellha tħallas iċ-ċens. Sempliċi viżita' għand l-Avukat jew Nutar tal-fiduċja tagħha kienet issolvilha din il-problema. Madankollu sabitha komda ma tagħmel xejn.

Illi mill-parti tagħha pero' s-soċjeta' attriċi qatt ma nnotifikat formalment lill-konvenuta li hija akkwistat id-dritt li titħallas iċ-ċens. Hija bagħtet ittri fl-indirizz tal-fond akkwistat mill-konvenuta li pero' tgħix l-Italja u allura dawn l-ittri baqgħu fil-kaxxa tal-ittri. Madankollu l-eċċezzjoni tal-konvenuta li ma ġewx osservati d-dettami tal-Artikolu 1471 tal-Kodiċi Ċivili ma hijiex ġustifikata għaliex il-Qorti ma tħossx li hija applikabbli għall-każ bħal dak odjern billi l-utilista huwa obbligat iħares l-obligi tiegħu skond il-liġi stess. Għalhekk il-kwistjoni kollha hija jekk din il-Qorti għandhiex takkorda lill-konvenuta l-hekk imsejħa *purgazione della mora ai termini* tal-Artikolu 1519 (2) tal-Kodiċi Ċivili.

Illi kif intqal fis-sentenza riportata fil-**Vol. VIII pagna 265**, *"dal contratto di enfiteusi nascono due azioni – la personal per pagamento del vanone e per l' adempimento delle alter obligazioni nascente dal contrato; e la reale o mista pero la caducita' in caso din inadempimento"*. F'din il-kawża t-talba hija għar-riżoluzzjoni u għalhekk din tal-aħħar.

Illi d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1519 (2) ma japplikawx biss jekk il-kuntratt huwa ta' natura kummerċjali (*ai termini* tal-Kodiċi tal-Kummerċ) u jekk ikun hemm patt stipulat xort' oħra (ara **"Agius vs Calleja"** – Appell Ċivili – 26 ta' Frar 1937, **"Cuschieri vs Muscat"** – Appell Ċivili – 8 ta' Novembru 1957, u **"Borg vs Abela"** – Prim' Awla – 28 ta' Marzu 2003). F'dan il-każ ma ġiex esebit il-kuntratt oriġinali, u ċjoe' dik tal-ewwel konċessjoni enfitewtika u allura ma hemmx prova li hemm xi ftehim mod ieħor. Fil-kuntratt li permezz tiegħu akkwistat il-konvenuta, kulma

hemm imniżżel hu li l-fond hu soġġett għall-ħlas taċ-ċens ta’ Lm70 fis-sena lis-soċjeta’ Adobe (sic!) Limited. Ma hemmx lanqas l-iċken allegazzjoni li l-kuntratt kien wieħed ta’ natura kummerċjali. Għalhekk ma hemmx lanqas dubju li l-Qorti tista’ a diskrezzjoni tagħha, tapplika l-artikolu in kwistjoni.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **“George Mallia et vs Jacqueline Portelli”** deċiża fl-14 ta’ April 2005, din il-Qorti kif dakinhar presjeduta, qalet illi *“Huwa veru li l-konvenuta kienet moruża …pero’ dan in-nuqqas ma kienx riżultat ta’ xi negliġenza kbira da parti tagħha. Veru li kellha dmir tivverifika sew …”* Il-Qorti jidhrilha li dan ir-raġunament, japplika wkoll għall-konvenuta; kien hemm traskuraġni da parti tagħha u non kuranza għall-obbligi tagħha li tivverifika min kellu jirċievi l-ħlas, imma li tiġi penalizzata b’mod illi titlef investiment ta’ Lm30,000 għaliex ma ħallsitx ammont li ma jaqbiżx l-Lm400 jidher li huwa eċċessiv għall-Qorti. Naturalment hija għandha tħallas l-ispejjeż tal-kawża u anke dawk tal-kuntratt rexxissorju li jrid jiġi pubblikat jekk, kif jidher is-sentenza oriġinali kienet ġiet esegwita għaliex dak li ġara kien tort tagħha.

Illi peress li l-konvenuta ddepożitat il-Qorti l-ammont kollu li kien dovut (sa dakinhar li ġiet intavolata l-kawża) mingħajr ebda tnaqqis, il-Qorti m’għandhiex għalfejn tagħti żmien għall-ħlas iżda huwa biżżejjed li tawtorizza lis-soċjeta’ attriċi tiżbanka l-ammonti hekk depożitati. Dan għaliex *“depożitu ġudizzarju validament magħmul jiswa daqs pagament”*. (**“Remigio Camilleri vs Joseph Caruana Soler et” –** Prim’ Awla, 27 ta’ April 1965).

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddisponi l-kawża billi tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha u tawtorizza lis-soċjeta’ attriċi tiżbanka s-somma depożitata mill-konvenuta a saldu tal-ammont ta’ ċens dovut sa dakinhar li ġiet preżentata l-kawża.

L-ispejjeż kollha kompriżi, tal-kuntratt rexxissorju li għandu jkun pubblikat mill-istess Nutar nominata fl-ewwel sentenza u bil-preżenza tal-istess kuratur tal-kontumaċja jekk ikun hemm bżonn, ikunu kollha

kariku tal-konvenuta (salv dawk ġja’ deċiżi fis-sentenza ta’ din il-Qorti datata 25 ta’ Ġunju 2010).

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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