PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 17 ta' Frar, 2016

Citazzjoni Nru: 26/2005 AF

Philip Grima

vs

Dominic u Venus konjugi Chircop u Lawrence u Priscilla konjugi Mangion

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni tal-attur Philip Grima li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

L-attur b'kuntratt tal-4 ta' Mejju 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar ikkonceda lill-konvenuti Dominic u Venus Chircop b'titolu ta' sub emfitewsi temporanja ghal wiehed u ghoxrin sena mill-4 ta' Mejju 2001, il-flat fi stat ta' gebel u saqaf internament immarkat bin-numru 2, formanti parti minn blokk ta' bini bla numru ufficjali maghruf bhal St. Philip's Buildings, Gudja Road, Luqa versu s-subcens annwu u temporanju ta' Lm300 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem mill-4 ta' Mejju 2001 revedibbli kull erba' snin minn tali data b'zieda ta' 20% kull erba' snin fuq ic-cens li kien

jithallas qabel u bil-kondizzjonijiet ohra imsemmija fl-imsemmi kuntratt u dan skond kuntratt hawn anness u mmarkat Dokument A.

B'kuntratt tat-18 ta' Gunju 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef il-konvenuti Chircop ittrasferew din il-koncessjoni sub emfitewtika ghaz-zmien li ghad kien fadal lil konvenut Lawrence u Priscilla Mangion u dan skond Dokument B hawn anness.

L-attur ghadu ma rrikonoxxiex il-konvenuti Mangion fit-titolu taghhom stante li huma ma hallsuhx laudemium sal-gurnata tal-lum u ghalhekk il-konvenuti Chircop ghadhom responsabbli ghall-hlas tas-sub cens arretat.

Il-konvenuti huma moruzi fil-hlas ta' tlett snin u nofs cens u laudemium u cioé ghall-perjodu mill-4 ta' Novembru 2001 sat-3 ta' Mejju 2005 ammontanti ghal Lm1,350 (elf tlett mija u hamsin Liri Maltin) oltre l-imghax legali.

Skond l-Art. 1517 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-attur ghandu dritt jitlob li jholl l-emfitewsi temporanja u li jintradd lura l-fond bil-miljoramenti jekk il-konvenuti jkollhom jaghtu bhala subcens somma daqs kemm igibu c-cnus ta' tlett snin.

B'ittra ufficjali tat-3 ta' Dicembru 2004 li kopja taghha qed tigi annessa u mmarkata bhala dokument C l-attur interpella l-konvenuti biex ihallsu s-somom fuq imsemmija u fin-nuqqas li jaghmlu dan, interpellahom li ser jipprocedi kontra taghhom ghar-rizoluzzjoni tal-kuntratt ta' sub emfitewsi temporanja a tenur tal-Art. 1517 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta però dawn xorta baqghu inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Jigi dikjarat u deciz li l-konvenuti baqghu moruzi fil-hlas tas-subcens ghall-tlett snin u nofs cioé mill-4 ta' Novembru 2001 sat-3 ta' Mejju 2005 u laudemium ammontanti ghal Lm1350 rigwardanti l-fond Flat 2, St. Philip's Buildings, Gudja Road, Luqa.

2. Jigi dikjarat u deciz illi s-sub koncessjoni emfitewtika temporanja tal-4 ta' Mejju 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar u tat-18 ta' Gunju 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef rigwardanti l-fond Flat 2, St. Philip's Buildings, Gudja Road, Luqa hija xolta u aestinta u dan taht il-provvedimenti li joghgobha tordna din il-Qorti biex b'hekk tordna r-reversjoni tal-fond konccess in subemfitewsi f'idejn l-attur u dan a tenur tal-Art. 1517 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Tikkundanna l-konvenuti ihallsu lill-attur s-somma ta' Lm1350 rappresentanti cens annwu u temporanju mill-4 ta' Mejju 2001 sat-3 ta' Mejju 2005 u laudemium relattiv fuq il-fond Flat 2, St. Philip's Building, Gudja Road, Luqa.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-3 ta' Dicembru 2004 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Lawrence u Priscilla konjuġi Mangion fejn eccepew illi:

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom ikunu michuda bl-ispejjez kontra l-attur u dan stante illi l-attur irrifjuta l-hlas tal-canone u l-lawdemju minghand l-eccipjenti u dan kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat li l-konvenuti l-oħra Dominic u Venus Chircop, għalkemm debitament notifikati bl-att taċ-ċitazzjoni baqgħu ma ppreżentawx in-nota tal-eċċezzjonijiet u għalhekk baqgħu kontumaċi.

Rat it-talba ta' Dominic Chircop reġistrata fl-udjenza tas-7 ta' Ottubru 2005 fejn talab li jiġġustifika l-kontumaċja tiegħu, u s-sentenza relattiva tas-27 ta' Ġunju 2006 fejn ġiet miċħuda t-talba tiegħu u kkonfermata l-kontumaċja tiegħu.

Rat id-dokumenti kollha.

Semgħet ix-xiehda prodotti.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi l-attur għamel din il-kawża sabiex il-konċessjoni sub-enfitewtika temporanja tal-4 ta' Mejju 2001 fl-atti tan-Nutar Dr. Herbert Cassar u tat-18 ta' Ġunju 2001 fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef tiġi dikjarata xolta u estinta stante morożita fil-ħlas ta' ċnus dovuti u konsegwentement tiġi ordnata r-reverżjoni tal-appartament f'idejh a tenur tal-Artikolu 1517 tal-Kodiċi Ċivili.

Talab ukoll il-ħlas ta' Lm1350 rappreżentanti *laudemium* u subċens ta' tlett snin u nofs mill-4 ta' Novembru 2001 sat-3 ta' Mejju 2005 fir-rigward tal-appartament Flat 2, St. Philip's Buildings, Gudja Road, Luqa.

Permezz ta' kuntratt[1] fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar tal-4 ta' Mejju, 2001, li permezz tiegħu l-attur Philip Grima ikkonċeda lill-konvenuti Dominic u Venus Chircop b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal 21 sena l-appartament numru 2 f'St Philip's Buildings, Gudja Rd, Luqa fi stat ġebel u saqaf, versu s-subċens annwu u temporanju ta' Lm300 fis-sena pagabbi kull sitt xhur bil-quddiem mill-04.05.2001 rivedibbli kull 4 snin b'żieda ta' 20% fuq iċ-ċens li kien jitħallas qabel.

Fl-4 ta' Mejju 2001, inharget riċevuta maħruġa mill-attur fuq isem Dominic u Venus Chircop fl-ammont ta' Lm150 għal 6 xhur ċens bil-quddiem mill-01.05.2001 sal-31.10.2001.

Fit-18 ta' Gunju 2001 sar kuntratt[2] fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef li permezz tiegħu il-konvenuti Dominic u Venus Chircop ittrasferew il-konċessjoni sub-enfitewtika għaż-żmien li kien fadal lill-konvenuti l-oħra Lawrence u Priscilla Mangion.

[1] Fol 5- 9
[2] Fol 11-15

Fl-14 ta' Ottubru 2002 giet pronunzjata sentenza[3] tat-Tribunal tat-Talbiet iż-Żgħar fl-ismijiet Philip Grima vs Dominic u Venus Chircop fejn il-konvenuti Chircop ġew ikkundannata jħallsu Lm300 rappreżentanti żewġ skadenzi ta' sub-ċens li jagħlqu fl-04.11.2001 u fl-01.05.2002.

Fit-3 ta' Dicembru 2004 intbaghet ittra uffiċjali[4] mibgħuta mill-attur lill-konvenuti Chircop u Mangion li permezz tagħha interpellahom iħallsu l-ammont ta' Lm1350 rappreżentanti lawdemju u tlett snin u nofs ċens mill-04.11.2001 sat-03.05.2005 oltre l-imgħax legali. Għarrafhom li l-intimati Mangion kien għadu ma rrikonoxxihomx fit-titolu tal-enfitewsi ladarba ma ħallsux il-lawdemju, u widdibhom li fin-nuqqas li jsiru l-ħlasijiet imsemmija kien ser jipproċedi għar-riżoluzzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja.

Fit-13 ta' Jannar 2005 l-attur intavola l-kawża odjerna.

Fil-mori tal-kawza u cioé fis-27 ta' Gunju 2008, Lawrence u Priscilla Mangion ħallsu lill-attur s-somma ta' €5172.90. Skont l-ittra[5] mibgħuta mill-avukat tagħhom lill-attur din is-somma kumplessiva ta' €5172 tħallset in kunsiderazzjoni taċ-ċens li kellhom jagħtuh b'lura.

Fit-12 ta' Jannar 2011 inharget riċevuta[6] mill-attur fir-rigward tas-somma ta' €2100 imħallsa minn Lawrence Mangion, "*on account of 'canone' for the renting of Flat 2, St Philip's Building, Gudja Rd, Luqa…*"

Fl-10 ta' Jannar 2011 inharget riċevuta[7] mill-attur fir-rigward tas-somma ta' €500 imħallsa minn Lawrence Mangion "*on account of rents due for the renting of the above flat arising as due during the period 29 June 2008 and today the 10 of January 2012, besides 2 other amounts already paid*."

---

[3] Fol 31-32
[4] Fol 77
[5] Fol 108
[6] Fol 121
[7] Fol 130

Fl-20 ta' Marzu 2012 inharget riċevuta[8] mill-attur fir-rigward tas-somma ta' €500 imħallsa minn Lawrence Mangion "*for rent flat No 2, St Philip's Building, Gudja Rd, Luqa.*"

Il-konvenut Lawrence Mangion fl-affidavit[9] tiegħu spjega li wara li kien akkwista l-utile dominju temporanju tal-fond in kwistjoni mingħand Dominic Chircop għaż-żmien li fadal kien mar l-aġenzija tal-ivvjaġġar tal-attur Philip Grima li tinsab il-Belt quddiem il-knisja ta' Santu Wistin.

> "*Kont sibt lilu personalment u mort noffrilu ċ-ċens. Dan però ma riedx jaċċetta għax qalli li lili ma jafnix imma lil Chircop jaf. Beda jgħajjat u jwerżaq li ma kellix inkellmu u mingħandi ma ried xejn. Din kienet l-ewwel darba li mort bil-flus. Kull meta kienet tasal skadenza kont immurlu bil-flus u dejjem kien jgħidli biex ma mmurx inkellmu għax lili ma jafnix. Wara ftit kont irċevejt l-atti tal-kawża biex ikeċċini 'l barra. Erġajt offrejtlu Lm900 imma baqa' ma riedhomx u tajthom lill-avukat tiegħi. Madanakollu xi sena ilu kien rani u staqsieni bil-herra jekk kontx se nħallsu jew le. Jien kont għidtlu li l-flus qegħdin għand l-avukat u meta jrid jeħodhom, però sa llum ma aċċetta xejn.*"

Fix-xiehda tiegħu tat-23 ta' April 2008[10] ikkonferma li huwa kien offra ċ-ċens u l-lawdemju lill-attur iżda dan ma kienx riedhom mingħandu. Qal li kien tahom lill-avukat biex jiddepożitahom il-qorti u li l-karti relattivi kienu għand l-avukat. Xehed li imbagħad ma għamilx aktar depożiti. Spjega li wara li infetħet il-kawża l-avukat tiegħu Dr Busuttil kien mar joffrilu l-flus personalment iżda dan xorta ma aċċettahomx.

Il-verżjoni tal-attur tikkontrasta sew ma' dik tal-konvenut Lawrence Mangion. L-attur fl-affidavit[11] tiegħu spjega li kien wara li ġiet deċiża favur tiegħu il-kawża li kien intavola kontra l-konjuġi Chircop fit-Tribunal tat-Talbiet iż-Żgħar (14.10.2002) li sar jaf li s-subċens kien ġie trasferit lill-kopja Mangion.

---

[8] Fol 131

[9] Affidavit ta' Lawrence Mangion, ippreżentat 12.02.2008, fol 80

[10] Xiehda ta' Lawrence Mangion, fol 84-85

[11] Affidavit tal-attur, fol 37

Isostni li huwa ma kienx ġie informat uffiċjalment permezz ta' xi ittra imma kien mar ikellmu Lawrence Mangion u kien infurmah li kien akkwista r-rimanenti perjodu. Qal li kien infurmah li ma kellux flus u li ma riedx iħallsu u li kien qallu sfaċċatament li jekk irid seta' jfittxu.

L-attur fix-xhieda tiegħu[12] jiċħad li Mangion qatt offrielu xi flus anzi jgħid li l-ewwel darba li kien mar għandu ma missieru kien qallu li ma kellux flus biex iħallsu. "*Ma ġie joffrili l-ebda sold*." Qal li għalkemm darba semgħu jgħid li kien ta Lm900 lill-avukat tiegħu (ta' Mangion) lilu ma kien tah xejn. Isostni li qatt ma rċeva ċedola ta' depożitu mill-Qorti. Dwar l-avukat tiegħu jgħid: "*Lill-avukat illi għandu issa jiena ma nafux, qatt ma offrieli xejn. L-ebda avukat ieħor qatt ma avviċinani bl-flus. Mill-bidu nett sal-ġurnata ta' llum qatt ma offrieli flus.*"

<u>Din il-qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:</u>

- It-talba li għamel l-attur hija għal Lm1350 (ekwivalenti għal €3146) rappreżentanti ħlas ta' tlett snin u nofs ċens (Lm1050) u lawdemju (Lm300);
- It-tlett snin u nofs ikopru l-perjodu bejn l-4 ta' Novembru 2001 u t-3 ta' Mejju 2005, u cioé meta s-sub-enfitewsi temporanja kienet diġa trasferita lill-konjuġi Mangion;
- Anke kieku din il-qorti kellha toqgħod fuq il-verżjoni ta' Lawrence Mangion, u cioé li huwa kien offra l-flus taċ-ċens lill-attur u dan ma aċċettahomx, ma jirriżultax mill-atti li Mangion fil-fatt iddepożita l-flus il-qorti. Ma ġiet esebita l-ebda ċedola.
- Il-konvenuti Mangion fil-mori tal-kawża ħallsu lill-attur €5172.90 (27.06.08), €2100 (12.01.2011), €500 (01.01.2012) u €500 (02.03.2012). Total ta' €8272.90**.**
- Għalkemm dawn l-ammonti ġew aċċettati mill-attur fil-mori tal-kawża l-attur ma waqqax il-kawża kif mitlub mill-konvenuti Mangion għaliex alloka l-ħlasijiet magħmula lilu mhux biss għall-ħlas tal-ammont mitlub minnu fiċ-ċitazzjoni (Lm1350/€3146) u għall-imgħaxijiet relattivi (bil-mod kif ikkalkulahom hu), iżda wkoll għall-ispejjeż tal-kawża, l-ispejjeż tal-kawża quddiem it-Tribunal tat-

[12] Xiehda tal-attur, 23.04.2008, fol 86-87

Talbiet iż-Żgħar u ċnus oħra li baqgħu jakkumumlaw fil-frattemp, bl-imgħaxijiet pretiżi minnu għal tali ċnus (bil-mod kif ikkalkulahom hu) u baqa' jilmenta li s-somma dovuta baqgħet tikber u għalhekk baqa' jitlob aktar flus.[13]

L-aċċettazzjoni tal-ħlas da parti tal-attur u t-talba għal rexissjoni tal-konċessjoni enfitewtika:

Għalkemm l-attur intavola din il-kawża sabiex tiġi rexissa l-konċessjoni enfitewtika u jerġa jirriprendi l-fond f'idejh stante skadenzi ta' ċnus fir-rigward tal-perjodu tal-4 ta' Novembru 2001 sat-3 ta' Mejju 2005, huwa fil-mori tal-kawża aċċetta diversi pagamenti da parti ta' Mangion li jkopru mhux biss l-ammont ekwivalenti għal tali perjodu, iżda ammonti oħra ta' ċnus li ġew dovuti minn żmien għal żmien (anke jekk dejjem dehrlu li kien għad jonqos bilanċ).

Fin-nota tiegħu tat-2 ta April 2009 huwa iddikjara li f' każ li ma jitħallasx dak kollu dovut lilu sal-ġurnata tas-sentenza il-qorti għandha tirrixxindi l-kuntratti tal-konċessjonijiet enfitewtiċi imsemmija fiċ-ċitazzjoni. Iżda l-kawża li intavola l-attur ma tippermettix li jsir hekk. Huwa talab ir-rexissjoni tas-subenfitewsi abbażi tal-iskadenzi taċ-ċnus fir-rigward tal-perjodu tal-4 ta' Novembru 2001 sat-3 ta' Mejju 2005. Fil-mori tal-kawża aċċetta l-ħlas fir-rigward ta' tali perjodu. Ma jistax issa jestendi l-pretenzjoni tiegħu li jirriprendi l-pussess minħabba skadenzi ta' ċnus għall-perjodu bejn l-4 ta Novembru 2001 u t-3 ta' Novembru 2005 u japplikaha ukoll għal ċnus li saru dovuti wara tali perjodu, u li fir-rigward tagħhom baqa' jaċċetta pagamenti fil-mori tal-kawża.

L-ammont mitlub fiċ-ċitazzjoni huwa limitat għal-lawdemju u għal tlett snin u nofs ċens mill-04.11.2001 sal-03.05.2005:

Għakemm, kif fuq spjegat, l-attur qed jippretendi dejjem aktar ħlasijiet ta' ċnus li jsiru dovuti maż-żmien, għandu jingħad li kwalunkwe ċnus dovuti wara t-3 ta' Mejju 2005 ma jiffurmawx

[13] Ara Noti tal-attur a fol 103-105, u 136-137

mertu ta' din il-kawża u ma jistax l-attur (kif qed jippretendi fin-noti tiegħu) jinqeda b'din il-kawża biex iġiegħel lil Mangion iħallas tali ċnus dovuti lilu u imgħaxijiet pretiżi minnu fir-rigward tagħhom.

L-imgħax legali fir-rigward tal-ammont mitlub:

L-Artikolu 1141(2) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li l-imgħax għandu jiddekorri "***minn dak in-nhar li ssir is-sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju.***" Għalhekk l-imgħax fuq is-somma mitluba ta' Lm1350 (€3146) jiddekorri mid-data meta l-konjuġi Mangion ġew notifkati bl-ittra uffiċjali (16.12.2004[14]) sad-data tal-pagament. Issa l-ewwel pagament tagħhom (ta' €5172.90) sar fit-28 ta' Ġunju 2008 (3 snin u 195 jum minn meta ġew interpellati uffiċjalment). L-imgħax ta' 8% ikkalkulat fuq 3 snin u 195 jum fuq is-somma dovuta ta' Lm1350 **(€3146)** jammonta għal **€890.**

Allokazzjoni ta' €4035 għal-lawdemju, ċnus mitluba, u imgħax legali:

Għalkemm (skont l-ittra li d-difensur ta' Mangion bagħat lill-attur) il-€5172.90 li ħallsu lill-attur fit-28 ta' Ġunju 2008 kien b'kunsiderazzjoni għaċ-ċens li kellhom jagħtuh b'lura, din il-qorti qed tqis li **€4036** minn dan l-ammont huma allokati kif ġej:

- **€3146 (Lm1350)** għal-lawdemju (Lm300) u għaċ-ċnus dovuti mill-4 ta' Novembru 2001 sat-3 ta' Mejju 2005 (Lm1050);
- **€890** bħala imgħax legali dekorribbli mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali (16.12.2005) sad-data tal-pagament (28.06.2008).

Ladarba l-mertu tal-kawża odjerna huwa llum eżawrit stante li ġie aċċettat tali ħlas fir-rigward tal-iskadenzi taċ-ċnus in kwistjoni, din il-qorti ser tastjeni milli tqis it-talbiet tal-attur.

L-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-konvenuti Mangion

[14] Ara riferti pożittivi a fol 78

peress li jirriżulta li kien minħabba inadempjenza da parti tagħhom li kellha ssir din il-kawża.

IMHALLEF

DEP/REG