FIL-PRIM’AWLA TAL-QORTI ~IVILI

IM}ALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-{img]a, 12 ta’ Lulju, 2002

Kaw\a Numru 4
~itazz. Nru. 1177/01JRM

Joseph u Maria Feli`ita CREMONA

vs

Carmelo *sive* Charles GRIMA

Il-Qorti:

Rat l-Att ta`-~itazzjoni mressaq fis-26 ta’ {unju, 2001, li bih l-atturi ippremettew:

Illi l-konvenut huwa debitur tal-atturi fis-somma ta’ elf u tmien mija u tmenin lira maltin (Lm1880) rapprezentanti erba’ mitt lira maltin]las ta’ `ens annwu u temporanju

arrettrat sal-4 ta' {unju 1998 u dan skond skrittura tal-15 ta' Marzu 1999 hawn annessa u mmarkata b]ala dokument A, waqt li `-`ens annwu u temporanju g]all-perjodu bejn l-4 ta' {unju 1998 sal-4 ta' Lulju 2001 jammonta g]al Lm1480 u dan kif imposti fuq kuntratt ta' `ens annwu u temporanju g]al wie]ed u g]oxrin sena tal-fond 1 illum 17 St. Anthony Street, Marsa skond kuntratt tal-4 ta' Frar 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard hawn anness u mmarkat b]ala dokument B;

Illi b'\ew[sentenzi tas-16 ta' Marzu 1998 u tal-24 ta' Jannar 2000 fl-ismijiet "Joseph u Maria Felicita Cremona vs Carmelo sive Charles Grima" il- konvenut [ie kkundnanat biex i]allas lill-atturi dan i`-`ens annwu u temporanju arrettrat impost fuq il-fond 1 illum 17 St. Anthony Street, Marsa u dan skond dokumenti C u D pero' baqa' inadempjenti;

Illi bi skrittura fuq imsemmija tal-15 ta' Marzu 1999 il-konvenut]allas mi`-`ens arrettrat u spejje\ is-somma ta' Lm166 (mija u sitta u sittin lira maltin) rapprezentanti spejje\ legali minn somma ikbar ta' Lm566 (]ames mija sitta u sittin lira maltin) biex b'hekk g]al dak li huwa dovut qabel l-4 ta' {unju 1999 huwa g]ad fadallu j]allas lill-atturi s-somma ta' Lm400 (erba' mitt lira maltin);

Illi l-konvenut b'ittra uffi`jali tal-21 ta' {unju 2001 [ie interpellat biex i]allas l-imsemmija somma pero' baqa' inadempjenti;

Illi l-konvenut huwa moruz fi]las ta' aktar minn tlett snin `ens annwu u temporanju u `ioe sal-4 ta' Lulju 2001 ammontanti g]al Lm1880 oltre l-img]ax legali;

Illi dan i`-`ens annwu u temporanju kien jit]allas bi skadenzi mensili bil-quddiem kull l-erbg]a (4) ta' kull xahar;

Illi ai termini tal-Artikolu 1517 u 1519 tal-Kodi`i ~ivili jistg]u jitolbu li jhollu l-enfitewsi u li jintradd lilhom il-fond 1 illum 17

St. Anthony Street, Marsa bil-miljoramenti jekk il-konvenut ikollu jag]ti, kif fil-fatt g]andu jag]ti, b]ala `ens somma daqs kemm i[ibu `-`nus ta' tlett snin u aktar;

G]alhekk l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti g]aliex m'g]andhiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ne`essarja u opportuna u g]ar-ragunijiet premessi:

1. Tikkundanna lill-konvenut i]allas lill-atturi s-somma ta' Lm1880 oltre l-img]ax legali mill-21 ta' {unju 2001 ta' `ens annwu u temporanju impost fuq il-fondi 1 illum 17 St. Anthony Street, Marsa skond kuntratt ta' enfitewsi temporanju ta' 4 ta' Frar 1994 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard;

2. Tiddikjara u tidde`iedi illi l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja tal-4 ta' Frar 1994 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard in konnessjoni mal-kon`essjoni enfitewtika tal-fond 1 illum 17 St. Anthony Street, Marsa g]andu jinhall u jintradd lura lill-atturi bil-miljoramenti;

3. Tikkundanna lill-konvenut jirrestitwixxi l-fond 1 illum 17 St. Anthony Street, Marsa lill-atturi fi \mien qasir u perentorju;

4. Konsegwentement ji[i nominat Nutar sabiex jir`ievi l-att ta' rexissjoni opportun u ji[u nominati kuraturi sabiex jirrapprezentaw l-eventwali kontuma`ja fuq l-istess att u li ji[i rexiss il-kuntratt tal-4 ta' Frar 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard kif fuq riferit;

Bl-ispejje\ komprizi dawk tal-ittra uffi`jali datata 21 ta' {unju 2001 u bl-ingunzjoni tal-konvenut g]as-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-atturi, flimkien mal-erba' (4) dokumenti mehmu\a mag]hom;

Rat in-Nota mressqa fit-22 t'Ottubru, 2001, li biha l-im]arrek e``epixxa:

1. Illi s-somma dovuta b]ala arretrati ta' skadenzi ta' `ens hija inqas mis-somma mitluba mill-atturi fl-att ta`-`itazzjoni;

2. Illi effettivament is-somma illi hija tabil]aqq dovuta hija sa]ansitra insuffi`ienti biex jintalab il-]all tal-kuntratt ta' enfitewsi skond l-artiklu 1517 u 1519 tal-Kodi`i ~ivili;

3. Fi kwalunkwe ka\, fl-ipotesi li l-atturi g]andhom il-jedd li jitolbu l-]all tal-kuntratt in kustjoni, l-e``ipjent g]andu ji[i mog]ti \mien xieraq u ragonevoli biex jifdi l-kreditu dovut tabil]aqq lill-atturi;

4. Salvi e``ezzjonijiet o]ra;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-im]arrek;

Rat id-Degriet tag]ha tal-20 ta' Novembru, 2001, li bih ordnat lill-im]arrek iressaq Nota bi prospett tal-arretrati ta' `ens li, skond l-ewwel e``ezzjoni tieg]u, jistqarr li huma dovuti lill-atturi;

Rat in-Nota mressqa mill-im]arrek fit-12 ta' Di`embru, 2001[1], flimkien mal-g]add ta' dokumenti mehmu\in mag]ha g]all-finijiet tal-imsemmi Degriet;

Semg]et ix-xiehda tal-atturi;

Semg]et lill-avukat tal-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kaw\a;

Rat illi g]alkemm il-kaw\a kienet t]alliet g]all-provi tal-im]arrek g]as-smig] tal-20 ta' {unju, 2002, dan naqas li jidher jew li

[1] Pagg 21 sa 27 tal-process

jkun rappre\entat waqt l-imsemmi smig], u g]alhekk l-atturi talbu li l-kaw\a tit]alla g]as-sentenza, kif il-Qorti ordnat li kienet qeg]da tag]mel;

Rat ir-Rikors tal-im]arrek tal-25 ta' {unju, 2002, li bih talab lill-Qorti tieqaf milli tg]addi g]as-sentenza u li t]allih iressaq il-provi tieg]u;

Rat id-Degriet tag]ha tas-26 ta' {unju, 2002, dwar l-imsemmi Rikors;

Rat id-Degriet tag]ha tal-5 ta' Lulju, 2002, li bih u g]ar-ra[uni hemm imsemmija, `a]det it-talba tal-im]arrek;

Ikkunsidrat:

Illi b'din l-azzjoni, l-atturi qeg]din jitolbu l-]las ta' arretrati ta' `ens ming]and l-im]arrek, u billi l-ammont li g]andu jag]tihom huwa ta' i\jed minn tliet (3) snin, qeg]din jitolbu wkoll il-]all qabel il-waqt tal-kuntratt ta' `ens li bih huma taw il-post mi\mum mill-im]arrek b'enfitewsi g]al \mien li jag]laq;

Illi g]al din l-azzjoni l-im]arrek laqa' billi qal li mhux minnu li g]andu jag]ti l-ammont mitlub mill-atturi u, f'kull ka\, g]andu jing]ata \mien biex i]allas dak minnu tassew dovut qabel ma jitti]idlu l-post mill-pussess tieg]u;

Illi mill-provi mressqin, jirri\ulta li fl-4 ta' Frar, 1994, huma taw b'titolu ta' `ens li jag]laq g]al \mien ta' wie]ed u g]oxrin sena lill-im]arrek il-post bin-numru wie]ed (1) fi Triq Sant'Antnin, Marsa, bil-kundizzjonijiet hemm miftehma, fosthom dik li jrid i]allas rata ta' `ens ta' erba' mija u tmenin lira Maltija fis-sena, li jit]allsu kull xahar bil quddiem[2]. Matul dan i\-\mien, l-im]arrek ma kienx i]allas dejjem fil-]in u g]al minn tal-anqas darbtejn qabel ma nfet]et din il-kaw\a, is-sidien (l-atturi) fet]u kaw\i kontrih g]all-]las tal-arretrati ta'

[2] Dok "A", f'pagg. 6 sa 9 tal-rocess

`ens dovut[3]. Illum il-[urnata l-post i[ib in-numru sbatax (17), Triq Sant'Antnin, Marsa;

Illi g]al dak li jirrigwarda l-ammont dovut lill-atturi, irid jing]ad li dawn qeg]din jitolbu b'kollox is-somma ta' Lm 1880. Huma jfissru li din is-somma hija mag]mula minn erba' mitt lira (Lm 400) dovuta b]ala arretrati ta' `ens qabel l-4 ta' {unju, 1998, kif hemm miktub f'kitba li saret f'Marzu, 1999[4], filwaqt li l-bqija, ji[ifieri s-somma ta' elf erba' mija u tmenin lira Maltija (Lm 1480) jirrappre\entaw arretrati ta' `ens g]a\-\mien bejn il-5 ta' {unju, 1998, sal-4 ta' Lulju, 2001;

Illi l-Qorti qeg]da tqis li, fis-sewwa, dwar l-iskadenzi ta' `ens bejn l-4 ta' {unju, 1998, sat-3 ta' Settembru, 1999, di[a' ng]atat sentenza mill-Qorti tal-Ma[istrati f'Jannar tal-2000. L-istess]a[a ting]ad g]as-somma ta' erba' mitt lira Maltin ta' qabel l-4 ta' {unju, 1998, li wkoll kienet il-mertu ta' sentenza li ng]atat minn dik il-Qorti f'Marzu tal-1998. Il-Qorti g]alhekk qeg]da tqis li dawn is-somom jista' jkun li g]adhom dovuti, imma ma ssibx li g]andha ter[a' tag]ti sentenza dwarhom ladarba dawk is-sentenzi jikkostitwixxu [udikat;

Illi l-Qorti g]andha tqis b]ala arretrati "[odda" kull nuqqas ta']las ta' skadenzi ta' `ens li ma sarx f'waqtu mill-im]arrek lill-atturi wara l-4 ta' Settembru, 1999;

Illi, fil-prospett imressaq minnu, l-im]arrek jg]id li mill-Lm 1880 mitluba mill-atturi, huwa]allas Lm 450[5], u jistqarr li fadallu j]allas elf erba' mija u tletin lira Maltija (Lm 1430), jekk wie]ed ma jg]oddx ukoll l-img]axijiet. Mill-imsemmi prospett, jidher li l-im]arrek wettaq tliet (3)]lasijiet fl-1998, u fl-2001 (xi]mistax-il jum qabel infet]et din il-kaw\a) iddepo\ita somom \g]ar b'~edoli ta]t l-awtorita' tal-Qorti. Ma ng]aditx ir-ra[uni li g]aliha l-im]arrek irrikorra g]ad-depo\itu jew jekk l-atturi irtirawx il-flus (Lm 60 b'kollox) hekk depo\itati. Jibqa' l-fatt li g]al dak li jirrigwarda l-iskadenzi ta' `ens b'effett mill-4

---

[3] Dokti "C" u "D", f'pagg. 10 u 11 tal-process (Id-dokument "D" esebit m'huwiex shih, imma biss l-ewwel pagna tieghu)
[4] Dok "A", f'pag. 6 tal-process
[5] Ara prospett f'pag. 22 tal-process

ta' Settembru, 1999, sal-4 ta' Lulju, 2001, l-im]arrek ma]allas xejn. Minbarra dan, jekk wie]ed kellu jqis l-ammont li l-im]arrek innifsu jistqarr li huwa dovut, u jg]odd mieg]u l-ammont depo\itat fit-tliet `edoli, dan itella' b'kollox g]al i\jed minn tliet snin ta' arretrati;

Illi l-kwestjoni li jifdal hija marbuta mat-tieni talba, ji[ifieri l-jedd mog]ti lill-atturi bil-li[i (u, f'dan il-ka\ ukoll, bil-kuntratt) li jitolbu il-]all tar-rabta tal-ftehim ta`-`ens min]abba li `-`enswalista naqas li j]allas il-*canone* fil-waqt u bil-mod miftiehem u baqa' f'din il-qag]da wara li ntalab mis-sid dirett biex jirregola ru]u;

Illi, jrid jing]ad li l-im]arrek m'huwiex qieg]ed ji`]ad il-jedd tas-sid dirett. Kif ing]ad i\jed 'il fuq ukoll, lanqas m'huwa qieg]ed ji`]ad li g]andu jag]ti somma ta' `ens b'lura. Kulma qieg]ed jag]mel huwa li jorbot id-difi\a tieg]u ma' dak li tg]id il-li[i fl-artikolu 1519 (2) tal-Kodi`i ~ivili, ji[ifieri li fejn, fost l-o]rajn, ikun hemm talba mis-sid dirett g]all-]all tal-kuntratt ta`-`ens jew g]all-hlas ta`-`nus mag]luqa, il-"Qorti tista' tag]ti, skond i`-`irkostanzi, \mien moderat g]all-]las";

Illi, fi kliem il-li[i nnifisha, din id-difi\a tista' tapplika kemm jekk il-ftehim kien jag]ti dak il-jedd u wkoll jekk il-ftehim ta`-`ens kien espressament jeskludih[–]. Imma jibqa' dejjem fatt li l-g]oti ta' \mien huwa fakultativ u jsir biss jekk il-Qorti tqis li `-`irkostanzi jkunu jist]oqqu li dan isir;

Illi, fil-kaz pre\enti, il-partijiet ma da]]lu l-ebda klaw\ola dwar `irkostanza b]al din fil-kuntratt ta' enfitewsi, u allura inqas u inqas rabtu xi g]amla ta' kundizzjoni li bi ksur tag]ha d-direttarji setg]u jitolbu li jin]all i`-`ens u li jintraddilhom lura l-post b'kulma fih;

Illi l-li[i tqieg]ed fuq il-Qorti r-responsabbilta' fit-twettiq tad-diskrezzjoni tag]ha ta]t l-artikolu 1519 tal-Kap 16 li tag]ti \mien moderat fil-ka\ ta' `irkostanzi li ma jkunux fierg]a. Issa, fil-ka\ pre\enti, l-im]arrek jistqarr li waqa' lura fil-]las, u

[–] Art. 1519(3) tal-Kap 16

ntwera li din il-qag]da di[a' [iet murija f'\ew[sentenzi li ng]ataw matul l-a]]ar snin kontra l-im]arrek. Dan il-fatt, mag]duda mieg]u l-probabilita' li sallum l-im]arrek jista' jkun li naqas li j]allas skadenzi ta' `ens b'effett minn Lulju tal-2001, jimmilita ]afna kontra l-g]oti ta' \mien g]at-tne]]ija tal-mora. Jifdal biss il-fattur estenwanti li l-kuntratt ta' `ens ma kienx jistipula x-xoljiment espressament, u lanqas jidher li fil-pro`eduri ta' qabel l-atturi kienu talbu l-]all tal-kuntratt;

Illi, min-na]a l-o]ra, m'huwiex xieraq li l-atturi jkollhom jibqg]u jissieltu g]a\-\mien li fadal tal-kon`essjoni enfitewtika biex jit]allsu `-`ens dovut lilhom f'waqtu;

Illi l-]sieb ewlieni li jmexxi lill-Qorti f'sitwazzjoni b]al din huwa dak li to]loq bilan` bejn il-jeddijiet tad-direttarji fuq [idhom u dawk tal-utilista dwar il-[ejjieni tat-tgawdija tieg]u tal-post mog]ti lilu, fil-]arsien s]i] u b'mod responsabbli tar-rabtiet li huwa da]al g]alihom meta resaq g]all-kuntratt;

Illi, wara li qieset sewwa din il-qag]da, il-Qorti ssib li l-im]arrek g]andu jing]ata \mien perentorju li fih isaffi n-nuqqas tieg]u u jing]ata \mien li matulu jista' jsalva `-`ens u li jkun jiddependi minnu biss jekk irid jag]mel dan;

G]al dawn ir-ra[unijiet, il-Qorti qeg]da tidde`iedi l-kaw\a billi:

Filwaqt li **ti`]ad l-ewwel \ew[e``ezzjonijiet** tal-im]arrek;

**Tilqa' l-ewwel talba attri`i** billi tiddikjara li l-im]arrek waqa' lura fil-]las tal-iskadenzi ta' `ens minnu dovuti b'effett mill-5 ta' Settembru, 1999, sal-4 ta' Lulju, 2001, u li baqa' ma]allasx l-arretrati ta' `ens kollha li dwarhom di[a' ng]ataw sentenzi mill-qrati dwar l-iskadenzi ta' `ens qabel l-4 ta' Settembru, 1999, liema somma b'kollox tammonta g]al elf erba' mija u disg]in liri Maltin (Lm 1490);

Tikkundanna lill-im]arrek i]allas lill-atturi s-somma ta' elf erba' mija u disg]in lira Maltija (Lm 1490) b]ala arretrati ta' `ens dovut lill-atturi, flimkien mal-img]axijiet legali fuq l-

imsemmi ammont li bdew jg]addu mill-21 ta' {unju, 2001, sal-jum tal-]las effettiv;

**Tilqa' t-tieni talba attri`i** billi tiddikjara li l-g]otja ta' `ens hija ma]lula min]abba n-nuqqas tal-im]arrek li j]allas i`-`ens fi\-\mien u li waqa' lura f'ammont ta' `ens li jaqbe\ l-ammont ekwivalenti g]al tliet (3) snin `ens, imma, g]all-finijiet tal-artikolu 1519 tal-Kodi`i ~ivili, il-Qorti qeg]da tordna li l-kuntratt ta' `ens g]andu jitqies ma]lul g]all-finijiet u effetti kollha tal-li[i jekk kemm-il darba l-im]arrek jonqos li j]allas l-ammont kollu msemmi fl-ewwel talba sa \mien perentorju ta' xahrejn kalendarji b'se]] mid-data ta' din is-sentenza; u

G]all-finijiet tat-tielet talba attri`i, tordna li jekk kemm-il darba l-im]arrek jonqos li jwettaq il-]las kollu fi\-\mien mog]ti lilu b'din is-sentenza, huwa g]andu jo]ro[mill-imsemmi post sa \mien tliet (3) xhur millum;

**G]all-finijiet tar-raba' talba attri`i**, qeg]da tordna li l-att ta' t]assir tal-kuntratt ta' enfitewsi tal-4 ta' Frar, 1994, fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard, ji[i pubblikat min-Nutar Dottor Nicholas Vella, u qeg]da ta]tar lill-Avukat Dottor Charmaine |ammit b]ala kuratur sabiex tirrappre\enta lill-eventwali kontuma`i;

Fi`-`irkostanzi, **tikkundanna lill-im]arrek i]allas l-ispejje** tal-kaw\a.

Moqrija.

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.
12 ta' Lulju, 2002.

Charles Falzon
Deputat Registratur
12 ta’ Lulju, 2002.