QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 23 ta' Ottubru, 2018

Rikors Guramentat Nru: 67/2017 AF

Mizzi Associated Enterprises Limited (C-1372)

vs

Lotto Receivers Union

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjetà attriċi Mizzi Associated Enterprises Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 5 ta' April 1966 – Dok. "A" – is-socjetà Leisure Properties Limited kienet akkwistat minghand Michelangelo Gatt s-sub utile dominju temporanju ta' bicca art maghrufa bhala "Tal-Imghejmiet" sive "Ix-Xaghra"; illi permezz ta' dan l-istess kuntratt c-cens ta' din l-art gie estiz in perpetwu favur s-socjetà Leisure Properties minn Anthony Demajo u ohrajn.

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 9 ta' Novembru 1966 – Dok. "B" – is-socjetà Leisure Properties

Limited kienet bieghet is-sub utile dominju perpetwu ta' din il-bicca art li kellha tigi destinata ghal bini ta' sitt appartamenti u tlett garages fi triq minghajr isem f'Bugibba, lil Fredrick Maltby. Ic-cens li gie impost mis-socjetà Leisure Properties Limited kien jammonta ghal £60.

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis datat 2 ta' Frar 1981 – Dok. "C" – il-konvenuta kienet akkwistat l-awment tac-cens annwu u perpetwu ta' dan il-bini li issa kien korp ta' appartamenti maghrufa bhala "Balmoral House", fil-limiti ta' San Pawl il-Bahar. Dawn kienu l-appartamenti li gew mibnija fuq l-art maghrufa bhala "Tal-Imghejmiet" sive "Ix-Xaghra" imsemmija aktar 'l fuq.

Is-socjetà Leisure Properties Limited giet amalgamata fis-socjetà rikorrenti Mizzi Associated Enterprises Limited.

L-ahhar pagament effettwat mill-konvenuta sar fit-28 ta' Settembru 2010, tal-ammont ta' €139.76 ghal perjodu bejn il-15 ta' Novembru 2009 sal-14 ta' Novembru 2010.

Ic-cens dovut mill-15 ta' Novembru 2010 sal-14 ta' Novembru 2017 jammonta ghal €978.32, u li ghalhekk l-konvenuta tinsab moruza fil-pagament tac-cens ghal sebgha skadenzi.

Ai termini tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 5 ta' April 1966, imsemmi aktar 'l fuq, hemm miftiehem illi l-kondizzjonijiet kollha msemmija fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami datat 19 ta' Ottubru 1962 – Dok. "D" – ghandhom japplikaw.

Ai termini ta' dan il-kuntratt datat 19 ta' Ottubru 1962, klawsola 4 tghid illi:-

> *"F'kaz ta' morosità fil-pagament tas-subcens convenut ghal zmien sentejn consecutivi jew ta' rati ta' subcens ammontanti ghal sentejn subcens jew aktar fi zmien xahar minn mindu s-subenfiteuta jigu nterpellati ghal pagament tac-cens arretrat permezz ta' ittra ufficjali, s-sub concedenti ikollhom d-dritt jiehdu lura l-art bil-benefikati kollha ta' fuqha minghajr ma ihallsu ebda kumpens."*

Ghalkemm interpellata permezz ta' ittra ufficjali ezekuttiva numru 2970/2013 – Dok. "E" – u ittra ufficjali numru 587/2015 – Dok. "F" – il-konvenuta baqghet inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenuta hija moruza fil-pagament tas-subcens u dan ghal sebgha skadenzi u cioè mill-15 ta' Novembru 2010 sal-14 ta' Novembru 2017, u li ghalhekk kisret il-kondizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika.

2. Tiddikjara xolta l-koncessjoni sub-enfitewtika skond l-klawsola numru 4 tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami datat 19 ta' Ottubru 1962.

3. Tordna li l-bini maghruf bhala "Barmoral House" f'San Pawl il-Bahar jirriverti lura f'isejn is-socjetà rikorrenti.

4. Tordna l-likwidazzjoni u hlas tal-canone dovut mill-konvenuta lis-socjetà rikorrenti fl-ammont komplessiv ta' disgha mija u tmienja u sebghin Ewro u tnejn u tletin centezmi (€978.32).

Bl-ispejjez u l-imghax legali inkluzi dawk tal-ittra ufficjali ezekuttiva 2970/2013 u tal-ittra ufficjali 587/2015 kontra l-konvenuta li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat illi minkejja li debitament notifikata bil-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni, l-konvenuta baqgħet ma dehritx u lanqas ippreżentat risposta għat-talbiet miġjuba kontriha.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, is-soċjetà attriċi qegħda titlob lill-Qorti tiddikjara xolta l-konċessjoni sub-

enfitewtika tal-blokk bini magħruf bħala "Balmoral House" sitwat Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar, kif ukoll sabiex il-konvenuta tiġi kundannata tħallas l-arretrati taċ-ċens.

Minkejja li debitament notifikata, s-soċjetà konvenuta baqgħet kontumaċi. Madanakollu, huwa magħruf li l-kontumaċja ma tfissirx u ma tistax tiġi ekwiparata ma' ammissjoni. Infatti kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet Blye Engineering Co. Ltd vs Philip Borg Bellanti et, deċiża fit-22 ta' Ġunju 2005 mill-Qorti tal-Appell Inferjuri:

> *"... huwa wkoll prinċipju ben stabbilit illi għalkemm il-konvenut jibqa' kontumaċi dan ma kellux jinftiehem bħala li hu abbanduna kull eċċezzjoni li seta' jagħti fil-kawża u ammetta d-domanda. Sta għall-ġudikant li jeżamina jekk it-talba hix ġustifikata, indipendentement mill-kontumaċja tal-konvenut. Vide Kollez. Vol. XXIX P III p 35."*

Mill-kuntratti esibiti jirriżulta li permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tal-5 ta' April 1966, is-soċjetà Leisure Properties Limited akkwistat mingħand Michelangelo Gatt is-sub utile dominju temporanju ta' żewġ plots mill-art magħrufa bħala "Tal-Imgħejmet" sive "Ix-Xagħra", sitwati Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar. Permezz tal-istess kuntratt, il-konċessjoni sub enfitewtika ġiet estiża in perpetwità.

Permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tad-9 ta' Novembru 1966, is-soċjetà Leisure Properties Limited biegħet is-sub utile dominju perpetwu ta' dawn iż-żewġ plots, li sa dak iż-żmien kienu qegħdin jiġu żviluppati f'blokk bini ta' 6 appartamenti u 3 garaxxijiet, lil Frederick Maltby. Iċ-ċens globali impost fuq dan il-kuntratt kien ta' Lm60, li kien jinkludi kemm iċ-ċens oriġinali kif ukoll l-awment impost mis-soċjetà attriċi.

Permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar George Bonello DePuis tat-2 ta' Frar 1981, Frederick Maltby biegħ l-awment taċ-ċens ta' din il-binja lill-konvenuta, liema binja sa dak iż-żmien kienet magħrufa bħala "Balmoral House".

Fir-rikors maħluf tagħha, is-soċjetà attriċi tispjega li s-soċjetà Leisure Properties Limited ġiet amalgamata fiha. Sharon Cremona, uffiċjal tas-soċjetà attriċi, xehdet quddiem din il-Qorti fejn spjegat illi ċ-ċens annwu dovut huwa ta' €139.76, l-ekwivalenti ta' Lm60, fis-sena, liema ċens ilu ma jitħallas mill-2010. Ġew esibiti kopji tal-kontijiet li l-attriċi ħadet ħsieb tibgħat lill-konvenuta kull sena bl-arretrati ta' ċens dovut. Jirriżulta wkoll illi l-attriċi kienet interpellat lill-konvenuta tersaq għall-ħlas kemm permezz ta' ittra uffiċjali intavolata a tenur tal-artikolu 166A tal-Kapitolu 12, datata 10 ta' Diċembru 2013, kif ukoll permezz ta' ittra uffiċjali datata 6 ta' Marzu 2015. Ma jirriżultax mill-atti jekk dawn iż-żewġ ittri uffiċjali ġewx notifikati lill-konvenuta.

In linea ta' prinċipju ġenerali, fil-każ ta' Alfred Agius et vs Peter Montebello, tal-14 ta' Jannar 2004, il-Qorti tal-Appell Inferjuri osservat li:

> *"Huwa innegabbli li l-'canone' huwa oneru impost fuq l-enfitewta, konsiderat bhala rikonoxximent tar-rapport li jghaqqad l-enfitewta mal-padrun dirett u allura meqjus bhala korrispettiv tal-utilita` li ta' l-ewwel jircievi minghand it-tieni. Dan hu ben precizat fl-Artikolu 1494 tal-Kap 16.*
>
> *Proprju f'dan l-istess rapport il-ligi tipprovdi lid-direttarju b'mezzi ta' azzjonijiet ghal fini li jirrealizza l-hlas tac-cens lilu dovut:*

1. *Mezz semplici hu dak dirett ghal hlas tal-'canone' minghand l-enfitewta. Mezz dan li jibqa' jsegwi lic-censwalist anke fejn dan jaljena l-fond minghajr il-kunsens tal-padrun dirett u min jakkwista ma jkunx maghruf minn dan (Art 1509(1)).*

2. *Mezz iehor hu dak koncess lill-istess direttarju li jirriskwota l-hlas tac-cens minghand l-akkwirent u terz possessur anke fejn dan ma jkunx maghruf minnu (Art 1509(2)).*

3. *Mezz iehor, imbaghad, hu dak li l-**Borsari** ("Il Contratto d'Enfiteusi", Ferrara 1850) jikkwalifikah bhala "mezzo terribile che estermina e distrugge la stessa enfiteusi". Dan*

b'referenza ghall-hall ta' l-enfitewsi meta ma jithallasx iċ-ċens, kif hekk dettat fl-Artikolu 1517 tal-Kodici Civili.

*Fis-sentenza fl-ismijiet "**Canonico Don Francesco Farrugia nomine –vs- Dr. Giovanni Chappelle et noe**", Prim'Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1877, riportata a **Vol VIII pagna 265**, l-Imhallef Dr. Filippo Pullicino, jirrikapitula dawn il-mezzi ta' azzjonijiet billi jafferma illi "dal contratto di enfiteusi nascono due azioni – la personale per pagamento di canoni e per l'adempimento delle altre obligazioni nascenti dal contratto – e la reale o mista per la caducita` in caso di inadempimento.""*

L-attriċi tikkontendi li hija għandha dritt titlob lill-Qorti xxolji l-konċessjoni sub enfitewtika a tenur tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami tad-19 ta' Ottubru 1962, u ċioè l-att li permezz tiegħu l-art ingħatat għall-ewwel darba in sub-enfitewsi, fejn ġie stipulat li f'każ ta' morożità fil-pagament tas-subċens dovut:

"għal żmien sentejn konsekuttivi jew ta' rati ta' ċens ammontanti għal sentejn subċens jew aktar fi żmien xahar minn mindu is-subenfiteutae jiġu interpellati għal pagament taċ-ċens arretrat permezz ta' ittra uffiċjali, is-sub-konċedenti ikollhom dritt jieħdu lura l-art bil-benefikati kollha ta' fuqha mingħajr ma iħallsu ebda kumpens."

Madanakollu, il-Qorti tinnota li minkejja li fil-kuntratt tal-5 ta' April 1966 ġie stipulat li l-kundizzjonijiet kollha tal-kuntratt tad-19 ta' Ottubru 1962 għandhom japplikaw, ma saret l-ebda stipulazzjoni f'dan is-sens fil-kuntratt tat-2 ta' Frar 1981 li bih il-konvenuta akkwistat l-awment taċ-ċens tal-proprjetà in kwistjoni.

Jibqa' l-fatt però li skont l-artikolu 1517 tal-Kap. 16:

"Il-padrun dirett ikun jista' jitlob li jħoll l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti jekk iċ-ċenswalist ikollu jagħti bħala ċens somma daqs kemm iġibu ċ-ċnus ta' tliet snin."

Fil-każ tal-lum ġie muri li l-konvenuta ilha ma tħallas iċ-ċens mill-2010 u allura għandha tagħti lill-attriċi aktar minn tlett snin ċens. Għalhekk, ai termini ta' dan l-artikolu tal-liġi, l-attriċi għandha d-dritt titlob ir-rexissjoni tal-kuntratt ta' sub ċens nonostante l-fatt li fil-kuntratt ma hemmx disposizzjoni riżoluttiva.

Skont l-artikolu 1519(2) tal-Kap. 16, il-Qorti tista' tagħti lill-konvenuta, *'żmien moderat, skont iċ-ċirkostanzi, għall-ħlas taċ-ċnus magħluqa'* liema żmien *'jista', għal raġuni tajba, jiġi mtawwal għal żmien moderat ieħor.'*

Fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, il-Qorti mhijiex tal-fehma li għandha tuża d-diskrezzjoni mogħtija lilha skont dan l-artikolu stante li l-konvenuta ilha ma tħallas sa mill-2010.

Tenut kont ta' dan kollu din il-Qorti tqis illi t-talbiet attriċi huma ġustifikati u għandhom jiġu milqugħa.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-każ billi:

1. Tiddikjara li l-konvenuta hija moruża fil-pagament tas-sub ċens u dan għal seba' skadenzi u ċioè mill-15 ta' Novembru 2010 sal-14 ta' Novembru 2017 u li għalhekk kisret il-kundizzjonijiet tal-konċessjoni sub enfitewtika;

2. Tiddikjara xolta din il-konċessjoni sub enfitewtika;

3. Tordna li l-bini magħruf bħala "Balmoral House" f'Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar jirriverti lura f'idejn is-soċjetà attriċi;

4. Tikkundanna lill-konvenuta tħallas iċ-ċens dovut lill-attriċi fl-ammont komplessiv ta' disa' mija, tmienja u sebgħin Ewro u tnejn u tletin centeżmu (€978.32), bl-imgħax mill-20 ta' Jannar 2017 u ċioè mid-data meta ġie ppreżentat ir-rikors ġuramentat.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuta.

IMHALLEF

DEP/REG