



MALTA

**QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA**

**ONOR. IMHALLEF
MICALLEF JOSEPH R.**

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2002

Citazzjoni Numru. 244/2002/1

CALTHON LIMITED

vs

Cecil JONES

Il-Qorti:

Rat l-Att taç-Citazzjoni mressaq fl-1 ta' Marzu, 2002, li bih il-kumpanija attriçi ippremettiet:

Illi l-konvenut huwa debitur tal-attur fis-somma ta' Lm6513.62c (sitt elef ñames mija u tlettax-il lira maltin u tnejn u sittin çentezmu) rappreżentanti ñames skadenzi çens mill-1 ta' Marzu 2001 sal-31 ta' Mejju 2002 u dan oltre l-imgħax legali mill-iskadenzi relattivi tal-ñanut 10 Savoy Shopping Arcades, Republic Street, Valletta skond kuntratt ta' konçessjoni enfitewtika temporanja tat-18 ta' Settembru 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri li kopja tiegħu qed tiçi hawn annessa u mmarkata bñala Dokument A;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-konvenut b'ittra uffiċjali tas-7 ta' Frar 2002, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata b'ħala Dokument B, ġie interpellat biex iħallas l-imsemmija somma pero' baqa' inadempjenti;

Illi l-konvenut huwa moruz fil-ħlas ta' aktar minn ħames skadenzi ċens annwu u temporanju għall-perjodu mill-1 ta' Marzu 2001 sal-31 ta' Mejju 2002;

Illi dan iċ-ċens annwu u temporanju kien jithallas bi skadenzi kull tlett xhur u ċioe kull l-1 ta' Diċembru, l-1 ta' Marzu, l-1 ta' Ġunju u l-1 ta' Settembru;

Illi ai termini ta' klawnsola (xv) fil-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja tat-18 ta' Settembru 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri tal-fond 10 Savoy Shopping Arcades, Republic Street, Valletta hemm stipulat li jekk l-enfitewta ma jħallasx żewg skadenzi ċens konsekuttivi kif jgħalqu u jibqa' hekk moruz wara li jiġi mitlub bl-ittra uffiċjali biex jirregolarizza l-posizzjoni tiegħu u jibqa' hekk moruz għal aktar minn gimgħatejn minn notifika lilu tal-ittra uffiċjali fuq imsemmija allura f'dak il-każ l-atturi għandhom dritt jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' imsemmija u jitolbu r-risoluzzjoni tal-konċessjoni enfitewtika fuq imsemmija;

Illi l-konvenut ġie notifikat b'ittra uffiċjali tas-7 ta' Frar 2002 u ċioe fit-12 ta' Frar 2002 u baqa' moruz fil-ħlas ta' ċens annwu u temporanju fuq imsemmi għalhekk l-attur jista' jitlob kif qed jagħmel ir-risoluzzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja;

Għalhekk is-soċjeta' attriċi talbet lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premissi:

1. Tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur s-somma Lm6513.62c oltre l-imgħax legali mill-1 ta' Marzu 2001 ta' ċens annwu u temporanju impost fuq il-fond 10 Savoy Shopping Arcades, Republic Street, Valletta skond kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-18 ta' Settembru 1980

fl-atti tan-Nutar Tono Spiteri hawn anness u mmarkat dokument A;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi ai termini ta' klawnsola (xv) tal-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja tat-18 ta' Settembru 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri l-konvenut iddekada mill-pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulati fl-istess kuntratt stante li ma ħallasx ħames skadenzi ċens annwu u temporanju u konsegwentement il-kuntratt għandu jinħall u tintradd lura lill-attur bil-miljoramenti;

3. Tikkundanna lill-konvenut jirristitwixxi l-fond 10 Savoy Shopping Arcades, Republic Street, Valletta lill-attur fi żmien qasir u perentorju;

4. Konsegwentement jiġi nominat Nutar biex jirċievi l-att ta' rexissjoni opportun u jiġu nominati kuraturi biex jirraprezentaw lill-kontumaċi fuq l-istess att u li jiġi rexiss il-kuntratt tat-18 ta' Settembru 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri hawn anness u mmarkat bħala Dokument A;

Bl-ispejjeż komprizi dawk tal-ittra uffiċjali tas-7 ta' Frar 2002 u bl-ingunzjoni tal-konvenut għas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda flimkien maż-żewġ dokumenti mehmuzin magħha;

Rat li l-imħarrek, notifikat kif imiss b'kopja tal-Att taċ-Ċitazzjoni u bl-Avviż tas-Smigħ fit-22 ta' Mejju, 2002¹, naqas li jressaq Nota tal-Eċċezzjonijiet fiż-żmien lilu mogħti mil-liġi, u b'hekk waqa' kontumaċi;

Rat in-Nota mressqa mill-kumpannija attriċi fit-13 ta' Ġunju, 2002², li biha naqqset is-somma mitluba fl-ewwel talba tagħha għal ħamest elef tmien mija u erbgħa u ħamsin lira Maltija u wieħed u ħamsin ċenteżmu (Lm 5,854.51);

¹ Paġ. 23 *tergo* tal-pro`ess

² Paġ.24 tal-pro`ess

Kopja Informali ta' Sentenza

Semgħet ix-xieħda tal-kumpanija attriċi, inkluż lill-imħarrek in subizzjoni;

Rat il-verbal tas-smiġħ tat-13 ta' Ġunju, 2002;

Semgħet lill-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-13 ta' Ġunju, 2002, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza, u tat lill-imħarrek żmien biex iressaq Nota ta' Osservazzjonijiet għall-finijiet tal-artikolu 158(10) tal-Kap 12;

Rat illi l-imħarrek naqas li jressaq l-imsemmija Nota, u ma saret l-ebda talba lill-Qorti biex tieqaf milli tagħti s-sentenza;

Rat id-degriet tas-7 ta' Novembru, 2002;

Ikkunsidrat:

Illi b'din il-kawża, il-kumpanija attriċi qegħda tagħmel żewġ talbiet: (a) l-ewwel, li l-imħarrek iħallasha somma li tirrappreżenta ħlasijiet minnu lilha dovuti bħala ċens; u (b) t-tieni li l-ftehim ta' ċens magħmul mal-imħarrek bil-kuntratt nutarili tat-18 ta' Settembru, 1980³, jintemm u l-post jgħaddi lura għandha b'kulma fih;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrek ma ressaq l-ebda kontestazzjoni. Kulma stqarr biss kien⁴ li għalkemm kien hu li deher fuq il-kuntratt bħala enfitewta, hu personalment qatt ma ħallas ċens, għax dan dejjem ħa ħsiebu ħuh;

Illi dwar l-ewwel talba, kif inghad, il-kumpanija attriċi ressqet provi biex turi li ċ-ċens tal-ħanut mertu tal-każ ilu żmien ma jitħallas u li s-somma b'lura kienet titla' għal eluf ta' liri, ekwivalenti għal sena u xahrejn ta' ċens mhux imħallas. Għalkemm tressqet nota li tnaqqas l-ammont

³ Dok "A", f'paġ. 5 sa 15 tal-pro`ess

⁴ Xhieda tal-imħarrek 13.6.2002, f'paġ. 27 tal-pro`ess

mitlub fl-ewwel talba, dan xorta waħda jibqa' ammont ta' aktar minn żewġ skadenzi b'lura. Ta' min jgħid li l-kuntratt ta' ċens jistipula li l-ħlas taċ-ċens irid isir kull tlitt (3) xhur bil quddiem⁵;

Illi, minn dak kollu li joħroġ mill-atti tal-kawża, u wara li għamlet il-verifiki meħtieġa, il-Qorti ssib li l-ewwel talba attriċi hija mistħoqqa u sejra tilqagħha;

Illi l-kwestjoni li jifdal hija marbuta mat-tieni talba, jiġifieri l-jedd mogħti lill-kumpannija attriċi bil-liġi (u, f'dan il-każ ukoll, bil-kuntratt) li titlob il-ħall tar-rabta tal-ftehim taċ-ċens minħabba li ċ-ċenswalista jonqos li jħallas il-*canone* fil-waqt u jibqa' f'din il-qagħda wara li jkun intalab jagħmel dan mis-sid dirett;

Illi jrid jingħad li l-imħarrek m'huwiex qiegħed jiċċhad il-jedd tas-sid dirett li jitlob il-ħall tal-kuntratt. Għall-kuntrarju, fil-każ preżenti, l-partijiet ftehm u dwar din iċ-ċirkostanza fil-klawsola 3(xv) tal-kuntratt⁶, imma riedu li qabel ma tista' sseħħ tali talba, trid tkun saret talba mis-sid dirett liċ-ċenswalist b'ittra uffiċjali. Fil-fatt, il-kumpannija attriċi baġtet lill-imħarrek ittra uffiċjali fis-7 ta' Frar, 2002⁷, li laqa' kopja tagħha fl-20 ta' Frar, 2002, kif jidher mir-riferta mehmuża;

Illi għalkemm fl-ittra uffiċjali ma jissemmiex żmien li fih l-intimat kellu jħallas is-somma ta' ċens hemm mitlub fiha, l-istess ittra tagħmel riferenza espressa għall-klawsola 3(xv) tal-kuntratt li fiha jingħad b'mod ċar li l-morożita' fiċ-ċenswalist tibda titqies minn meta tgħaddi ġimgħa minn mindu jkun notifikat bl-ittra uffiċjali;

Illi għalhekk, fil-fehma tal-Qorti, jirriżulta pruvat ukoll li l-enfitewta huwa tassew moruż fil-ħlas taċ-ċens minnu dovut. L-iskuża tiegħu li, minn kemm ilu li sar il-ftehim, hu qatt ma ħallas ċens, imma ħallsu dejjem ħuh, ma tibdilx il-qagħda legali maħluqa bil-kuntratt. Din il-qagħda toħloq rabta waħdanija bejn il-kumpannija attriċi u l-imħarrek u

⁵ Klawsola 2 tal-kuntratt, f'paġ. 7 tal-pro`ess

⁶ Dok "A", f'paġ. 11-2 tal-pro`ess

⁷ Dok "B", f'paġ. 16 tal-pro`ess

bejn hadd iżjed. Dan ukoll jingħad fid-dawl tal-fatt li huwa prinċipju mħares mil-liġi f'materja ta' obligazzjonijiet, li hadd ma jintrabat jekk mhux għalih innifsu⁸;

Illi, għalhekk, fid-dawl ta' dan kollu, jidher li jseñh dak kollu li kienu ftehm u l-partijiet infushom meta sar il-kuntratt taċ-ċens, u, murija f'dan il-qafas, it-talbiet attriċi huma mistħoqqa;

Illi l-liġi⁹ tipprovdi li, sid dirett jista' jitlob li jholl il-kuntratt taċ-ċens jekk kemm-il darba ċ-ċenswalist ikollu jagħti bħala ċens somma daqs kemm igibu ċ-ċnus ta' tliet (3) snin, u kif ukoll li f'każ fejn is-sid jitlob li jitħassar il-kuntratt ta' enfitewsi il-Qorti tista', skond iċ-ċirkostanzi, tagħti żmien moderat liċ-ċenswalist għall-ħlas taċ-ċnus magħluqa. Dan iseñh ukoll fejn iċ-ċenswalist ikun stqarr it-talba tas-sid dirett għall-ħlas tal-arretrati¹⁰. Il-liġi tqiegħed fuq il-Qorti r-responsabbilta' fit-twettiq tad-diskrezzjoni tagħha taht l-imsemmi artikolu 1519 li tagħti żmien moderat fil-każ ta' ċirkostanzi li ma jkunux fiergħa. Issa, fil-każ preżenti, l-Qorti qieset fl-ewwel lok, ix-xhieda ta' rappreżentant tal-kumpannija attriċi¹¹ li qal li għalkemm matul iż-żmien li kien fis-señh il-kuntratt kien hemm episodji fejn l-enfitewta dam ma ħallas iċ-ċnus, dan b'xi mod jew ieħor dejjem ħallas. Qieset ukoll fit-tieni lok il-fatt li l-arretrati mitluba fl-ewwel talba ma jammontawx għal tliet (3) snin ċnus miftehma;

Illi ta' min jgħid li għalkemm il-partijiet f'kuntratt ta' ċens m'humie x miżmuma milli jistipulaw kif jidhrilhom huma ftehim dwar il-ħall tal-kuntratt minħabba nuqqas ta' ħlas f'waqtu ta' ċnus, m'humie x ħielsa li jinjoraw iċ-ċirkostanzi stabiliti f'xi wħud mill-artikoli li jaqgħu taht it-Titolu dwar l-Enfitewsi¹². Fost l-artikoli mħarsin hemm l-artikolu 1519 fuq imsemmi, li, min-naħa tiegħu, jinbena fuq l-artikolu 1517. Ta' min jgħid li l-artikolu li jorbot lill-partijiet milli jagħmlu ċerti patti daħal fis-señh bl-Att XXX tal-1981,

⁸ Art. 999(1) tal-Kap 16, u ara Kumm. 27.4.1992 fil-kawla fl-ismijiet *~ilia noe vs Scicluna* (Kollez. Vol: LXXVI.iv.673)

⁹ Artt. 1517 u 1519(2)(3) tal-Kap 16

¹⁰ Ara, per e'lempju, P.A. 6.2.1986 fil-kawla fl-ismijiet *Sammut et vs Borf* (Kollez. Vol: LXX.iii.423)

¹¹ Xhieda ta' Stephen Pa'e 13.6.2002, f'pa[. 26 tal-pro`ess

¹² Art 1499 tal-Kap 16

jigifieri wara li kien sar il-kuntratt bejn il-partijiet, imma l-artikolu 1517 kien ilu diġa' fis-seħħ mill-anqas erba' (4) snin meta sar il-kuntratt. Irid jingħad ukoll li l-klawsola 7(xv) tal-kuntratt, meta ġiet miftehma bejn il-partijiet, ma kinitx tmur kontra dak li tipprovdi l-liġi. Il-kwestjoni kienet tkun għal kollox differenti kieku, meta saret dik il-klawsola, kienet imfassla b'mod tali li ma tkunx taqbel mal-artikolu 1499 tal-Kap 16;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li ladarba, bir-rieda nnifisha tal-liġi, l-partijiet m'humieq miżmuma milli jiftehmha żmien għad-dekadenza iqsar minn dak imsemmi fl-artikolu 1517, allura patt b'hal dak ikun jgħodd u jorbot lill-istess partijiet. Madankollu, minhabba li l-għoti ta' żmien min-naħa tal-Qorti biex l-enfitewta jhallas l-arretrati skond l-artikolu 1519 hija konsiderazzjoni li l-Qorti trid tagħmel u li l-partijiet ma jistgħux jeskludu fil-kuntratt ta' ċens, tali konsiderazzjoni għandha ssir jekk, fid-dehen tagħha, l-Qorti ssib li hemm raġunijiet tajbin biżżejjed biex tagħmilha;

Illi l-ħsieb ewlieni li jmexxi lill-Qorti f'sitwazzjoni b'hal din huwa dak li toħloq bilanċ bejn il-jeddijiet tad-direttarji fuq ġidhom u dawk tal-utilista dwar il-gejjieni tat-tgawdija tiegħu tal-post mogħti lilu, fil-ħarsien sħiħ u b'mod responsabbli tar-rabtiet li huwa daħal għalihom meta resaq għall-kuntratt. ;

Illi, wara li qieset sewwa din il-qagħda, il-Qorti ssib li l-imħarrek għandu jingħata żmien perentorju li fih isaffi n-nuqqas tiegħu u jingħata żmien li matulu jista' jsalva ċ-ċens u li jkun jiddependi minnu biss jekk irid jagħmel dan;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi l-kawża billi, fil-kontumacċja tal-imħarrek:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u, filwaqt li tiddikjara li l-imħarrek waqa' lura fil-ħlas taċ-ċnus minnu dovuti dwar il-fond numru 10, Savoy Shopping Arcades, Triq ir-Repubblika, Valletta, skond il-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika tat-18 ta' Settembru, 1980, fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, fl-ammont ta' ħamest elef tmien mija

Kopja Informali ta' Sentenza

u erbgħa u ħamsin lira Maltija u wieħed u ħamsin ċenteżmi (Lm 5,854.51), tikkundannah iħallas dik is-somma lill-kumpanija attriċi;

Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara li l-għotja ta' ċens hija maħlula minħabba n-nuqqas tal-imħarrek li jħallas iċ-ċens fiż-żmien u li waqa' lura f'ammont ta' ċens li jaqbez l-ammont ekwivalenti għal żewġ (2) skadenzi ta' ċens konsekutivi u iżjed, imma, għall-finijiet tal-artikolu 1519 tal-Kodiċi Ċivili, il-Qorti qegħda tordna li l-kuntratt ta' ċens għandu jitqies maħlul għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi jekk kemm-il darba l-imħarrek jonqos li jħallas l-ammont kollu msemmi fl-ewwel talba sa żmien perentorju ta' xahrejn kalendarji b'seħħ mid-data ta' din is-sentenza; u

Għall-finijiet tat-tielet talba attriċi, tordna li jekk kemm-il darba l-imħarrek jonqos li jwettaq il-ħlas kollu fiż-żmien mogħti lilu b'din is-sentenza, huwa għandu joħroġ mill-imsemmi post sa żmien tliet (3) xhur millum;

Għall-finijiet tar-raba' talba attriċi, qegħda tordna li l-att ta' tħassir tal-kuntratt ta' enfitewsi tat-18 ta' Settembru, 1980, fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, jiġi pubblikat min-Nutar Dottor Margaret Heywood, u qegħda taħtar lill-Avukat Dottor Daniela Borġ bħala kuratur sabiex tirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi;

Fiċ-ċirkostanzi, **tikkundanna lill-imħarrek iħallas l-ispejjeż** tal-kawża.

Moqrija.

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.
28 ta' Novembru, 2002.

Kopja Informali ta' Sentenza

Charles Falzon
Deputat Registratur
28 ta' Novembru, 2002.