MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2003

Citazzjoni Numru. 753/1996/1

Paul, Carmel u Francis, ahwa Borg

Vs

John Abela u b'digriet tad-19 ta' Frar 1997 giet kjamata fil-kawza Annie Abela mart il-konvenut.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-atturi premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi b'kuntratt datat 14 ta' Ottubru 1961 il-konvenut John Abela akkwista b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa s-sit fabbrikabbli l-Hamrun f'Saint Francis Street kantuniera ma' Barbara Street ta' kejl ta' cirka mitejn sitta u sittin qasab kwadri konfinanti mit-tramuntana ma' bini ta' Grazio Refalo, min-nofsinhar ma' Saint Francis Street

u mil-Lvant ma’ Barbara Street, bis-subcens annwu u perpetwu ta’ tmenin lira, tnax-il centezmu u hames millezmi (Lm80.12,5);

Premess illi din il-koncessjoni enfitewtika saret bil-kundizzjoni espressa li jekk il-konvenut jibqa’ lura fil-hals tas-subcens ghal tlett rati konsekuttivi jkun hemm ix-xoljiment ta’ l-att u kwindi d-devoluzzjoni ta’ l-istess art bil-benefikati relattivi;

Premess illi b’kuntratt datat 30 ta’ April 1975 l-atturi akkwistaw is-subdirett dominju perpetwu proprjeta u subcens relattiv fuq din l-art fuq imsemmija;

Premess illi l-konvenut ilu ma jhallas ic-cens dovut mill-1991 u ghalhekk ghandu jhallas hames skadenzi cioe` dawk li ghalqu fl-14 ta’ Ottubru 1991, 1992, 1993, 1994 u 1995;

Premess illi permezz ta’ l-ittra ufficjali l-konvenut gie interpellat sabiex ihallas l-ammonti dovuta minnu izda baqa’ inadempjenti;

Talbu ghalhekk l-atturi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tittermina l-imsemmija koncessjoni enfitewtika ta’ l-14 ta’ Ottubru 1961 u kwindi tordna d-devoluzzjoni ta’ l-art koncess bil-benefikati relattivi favur l-atturi;

2. Tiddikjara lill-konvenut debitur ta’ l-attur fis-somma ta' erba’ mija u tlieta u sittin centezmu (Lm400.63) dovuta bhala arretrati ta’ cens fuq din l-istess koncessjoni enfitewtika;

3. Tikkundanna lill-konvenut ihallas dan l-ammont oltre interessi mid-29 ta’ Novembru 1993 sad-data tal-pagament effettiv;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 29 ta’ Novembru 1993 u bl-imghax legali kontra l-konvenut millum;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess atturi u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut John Abela li permezz taghha huwa eccepixxa:-

1. Illi preliminarjament in-nullita` tac-citazzjoni billi l-atturi kellhom iharrku lil mart il-konvenut, Annie Abela, u dan stante li qui si tratta ta’ amministrazzjoni straordinarja tal-komunjoni ta’ l-akkwisti;

2. Illi minghajr pregudizzju l-atturi jridu jgibu l-prova li huma l-werrieta tad-defunt Joseph Borg;

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju l-atturi qatt ma kellhom relazzjni guridika ma’ l-eccpjent John Abela kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut John Abela u l-lista tax-xhieda minnu ndikati;

Rat id-digriet tad-19 ta’ Frar 1997 li permezz tieghu giet ordnata l-kjamata in kawza ta’ mart il-konvenut Annie Abela, wara talba appozita ta’ l-atturi maghmula fis-seduta tas-7 ta’ Novembru 1996;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-kjamata fil-kawza Annie Abela li fiha hija eccepiet:-

1. Preliminarjament, u minghajr ebda pregudizzju ghas-sottopost, l-intempestivita` tac-citazzjoni fil-konfront taghha stante li l-eccipjenti qatt ma giet interpellata ghal xi hlas min-naha ta’ l-atturi;

2. Preliminarjament ukoll, l-atturi jehtiegu li jgibu l-prova illi effettivament huma l-werrieta tad-defunt Joseph Borg;

3. Illi fil-konfront taghha t-talba ghall-hlas tac-cens jew ta' certi skadenzi ta' cens hija preskritta bil-preskrizzjoni kwinkwennali;

4. Illi qatt ma kien hemm ebda relazzjoni guridika bejn l-atturi u l-eccipjenti u ghaldaqstant it-talbiet attrici fil-konfront ta' l-eccipjenti huma insostenibbli;

5. Illi t-talbiet attrici in kwantu dedotti fil-konfront taghha huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

6. Illi t-talba attrici ghat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika hija insostenibbli anke ghaliex, *inter alia*, fuq l-istess artijiet jithallas cens lill-prepostu ta' Birkirkara;

7. Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess kjamata fil-kawza u l-lista tax-xhieda minnha indikati;

Rat id-digriet ta' l-4 ta' Novembru 1997 li permezz tieghu giet nominata l-Assistent Gudizzjarju Dr. Mariella Gonzi biex tigbor il-provi;

Ezaminat il-provi migbura;

Rat it-traskrizzjoni tat-trattazzjoni ta' l-avukati difensuri maghmula fis-seduta tad-19 ta' April 1999;

Rat l-atti kollha tal-process.

Ikkonsidrat:-

Kif precizat fid-decizjoni riportata a **Vol. VIII pagna 265**, "*dal contratto di enfiteusi nascono due azioni – la personale per pagamento dei canoni e per l'adempimento delle altre obbligazioni nascente dal contratto; e la reale o mista per la caducita` in caso di inadempimento*";

Fil-kaz taht konsiderazzjoni l-atturi qeghdin jitolbu kemm id-dissoluzzjoni tal-kuntratt subenfitewtiku kif ukoll id-domanda ghal pagament ta’ l-arretrati tac-cens. Dawn it-talbiet flimkien fl-istess kawza huma hekk konsentiti li jigu proposti bis-sahha ta’ l-Artikolu 1519(1) tal-Kodici Civili. Kif ritenut a propozitu fid-decizjoni tal-Qorti tal-Kummerc tal-25 ta’ Novembru 1955 fl-ismijiet “**Giuseppe Mifsud –vs- Emanuele Dingli**”, “filwaqt li jitlob id-devoluzzjoni tal-fond, il-padrun dirett jista’ jitlob ukoll il-hlas tac-cnus maghluqa”;

Jirrizulta illi b’kuntratt datat 14 ta’ Ottubru 1961 in atti Nutar Dottor Philip Saliba (fol. 28) il-konvenut akkwista b’titolu ta’ sub-enfitewsi perpetwa minghand Emmanuele Schembri sit fabrikabbli fil-Hamrun;

Jirrizulta li fuq dan is-sit il-konvenut bena l-fond ta’ residenza tieghu u xi fondi ohra li gew trasferiti lil terzi. Dan kif mistqarr mill-konvenut (fol. 64) u minn ibnu Carmelo Abela (fol. 57). Bicciet mis-sit gew ukoll koncessi lil terzi, kif evidenzjat minn xi kuntratti esebiti li jgibu d-dati tat-13 ta’ Novembru 1961 u 30 ta’ Jannar 1962;

Jirrizulta inoltre li l-atturi akkwistaw is-sub-dirett dominju perpetwu minghand l-imsemmi Emmanuele Schembri b’kuntratt tat-30 ta’ April 1975, atti Nutar Dottor Angelo Sammut (fol. 39). F’dan l-akkwist ikkompartecipa wkoll missierhom Joseph Borg, li presumibilment miet wara dan l-akkwist. Qed jinghad dan in vista tal-fatt illi la mill-korp tac-citazzjoni u lanqas minn xhieda dan ma jinghad bi precizjoni, ghalkemm giet esebita kopja tat-testment tat-28 ta’ Frar 1966 ta’ l-istess Joseph Borg;

Fuq din l-ahhar osservazzjoni tajjeb li jinghad li ghal finijiet biss tal-proceduri, “meta hemm aktar minn direttarju wiehed jew aktar minn werriet wiehed tad-direttarju, kull wiehed mill-eredi tad-direttarju ghandu d-dritt jesperixxi l-

azzjoni tad-devoluzzjoni tal-fond ghall-intier.” (**Vol. XXXV P I p 121**);

Issa skond l-imsemmi kuntratt ta’ l-14 ta’ Ottubru 1961 li, kif inghad, permezz tieghu l-konvenut akkwista s-sit ta’ l-art li fuqha gie impost ic-cens, nsibu fost il-kondizzjonijiet dik numru sebgha (7),li tghid hekk:-

“Fil-kaz li s-subenfitewta jibqa’ lura fil-hlas tas-subcens ghall-tlett rati konsekutivi jew ikun debitur f’ammont ekwivalenti allura f’dan il-kaz ikun hemm ix-xoljiment ta’ dan l-att u kwindi d-devoluzzjoni ta’ l-istess art bil-benefikati relativi. Dan pero` mhux qabel xahar minn meta s-subenfitewta Abela jkun gie avzat biex ihallas dawn l-arretrati u huwa jibqa’ moruz fil-pagament.”

Huwa evidenti li dan hu patt espress bejn il-kontraenti u in kwantu tali jattlja mal-hsieb tal-ligi dettat fl-Artikolu 1499 tal-Kodici Civili li jakkorda lill-partijiet li jistabilixxu stipulazzjonijiet specjali “li jidhrilhom li jaqbel” u li ghandhom bhala konsegwenza dekadenza partikolari bl-applikazzjoni tal-principji generali stabbiliti fl-Artikolu 1068 u 1069 ta’ l-istess Kodici;

Kif gie drabi ohra rimarkat, “biex il-patt jinghad espress dak li jkun ried jigi stipulat espressament mhux biss l-obbligu ghall-ghoti jew ghemil ta’ xi haga izda r-rizoluzzjoni ta’, jew dekadenza, tal-kuntratt jekk dak l-obbligu ma jigix adempit” – “**Romeo Giulio Fenech Pace et -vs- Francis Sciberras**”, Appell Civili, 29 ta’ Jannar 1965;

Fil-kaz hawn trattat dan appena rilevat jinsab espressament stipulat u ghalhekk jista’ jinghad li jezisti patt kommissorju espress. Tali patt jiddifferenzja ruhu mill-patt kommissorju tacitu in kwantu ghall-konsegwenzi tieghu u s-sanzjonijiet li jitnisslu minnu;

Hi fil-fatt gurisprudenza pacifika illi "meta l-patt hu stipulat il-Qorti ma tistax tuza mill-fakolta` li ghandha li takkorda lid-debitur zmien ragjonevoli biex jippurga l-mora" ("**Giuseppe Agius –vs- Maria Calleja noe**", Appell Civili, 26 ta' Frar 1937; "**Onor. Edgar Cuschieri noe –vs- Emmanuel Muscat**", Appell Civili, 8 ta' Novembru 1957;

In effetti, fil-kaz tal-patt kommissorju tacitu, ghal liema jghodd l-Artikolu 1499 (3), jinghad b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 1519(2) illi fil-kaz ta' morozita fil-hlas tac-cens (Artikolu 1517) jew fil-kaz ta' tgharriq tal-fond (Artikolu 1518) il-Qorti <u>tista'</u> taghti lill-konvenut zmien moderat skond ic-cirkostanzi ghal hlas tac-cnus maghluqa jew ghat-tiswijiet mehtiega. Anke hawn pero` kien hemm fejn gie ritenut illi la darba l-ligi tghid "tista' taghti" ma kellux jigi mfisser ukoll li kienet obbligata. Dan ghaliex jekk taghtix jew le dan iz-zmien moderat il-ligi thalliha espressament fid-diskrezzjoni tal-Qorti. Ara f'dan is-sens decizjoni fl-ismijiet "**Marianna Grima et –vs- Henry Vella et**", Appell Kummercjali, 24 ta' Gunju 1988;

Naturalment fil-kaz il-wiehed jew l-iehor ta' dekadenza l-kundanna tal-konvenut li jirretrocedi u jirrilaxxja l-benefikati ggib mad-devoluzzjoni l-obbligu fil-padrun dirett li jhallas lic-censwalist il-prezz tal-miljoramenti, skond kemm ikun il-valur taghhom fiz-zmien tad-devoluzzjoni, sas-somma li l-fond ikun f'dak iz-zmien sar jiswa' izjed minhabba dawk il-miljoramenti, u skond iz-zmien li jkun fadal ghat-tmiem ta' l-enfitewsi. Dan kif sancit fl-Artikolu 1523 li a propozitu jirreferi *expressis* ghal kaz tal-morozita fil-pagamenti tac-cens;

Issa kemm il-konvenut kif ukoll il-kjamata fil-kawza martu jittrinceraw ruhhom wara l-eccezzjoni principali illi qatt ma ezistiet relazzjoni guridika bejnhom u l-atturi. Huma jistriehu pressapoco fuq dawn l-assunzjonijiet:-

(a) Li qatt ma sar ftehim ma' l-attur dwar il-hlas tac-cens – Xhieda ta' John Abela a fol. 64;

(b) Li l-hlas li kien sar precedentement lill-attur ghall-annati ohra ta’ cens kien suggett ghall-prova mill-atturi tat-titolu taghhom – Trattazzjoni ta’ Dr. Chris Cilia (fol. 70);

(c) Li effettivament huma riedu jhallsu pero` nsistew li jinghataw kopja tal-kuntratt ta’ l-akkwist tas-sub-dirett dominju u tat-testment ta’ Joseph Borg – Deposizzjoni tax-xhud Carmelo Abela (fol. 53);

(d) Li skond il-kuntratti tat-trasferimenti li saru lil terzi dawn l-akkwirenti l-godda kellhom ihallsu direttament lis-sub-direttarju originarju Emmanuele Schembri – Xhieda ta’ l-imsemmi Carmelo Abela (fol. 60);

(e) Li l-kjamata in kawza qatt ma giet interpellata ghal hlas u dan kuntrajament ghal dak li jistipula l-patt kontrattwali fejn jippreciza l-obbligu ta’ l-avviz preventiv mill-koncedent ghal hlas. F’dan is-sens trid tinqara l-eccezzjoni ta’ l-intempestivita` sollevata (fol. 22);

Jirrizulta ghal dak li jikkoncerna l-iskadenzi tac-cens in diskussjoni (1991 sal-1995) illi fis-27 ta’ Dicembru 1992 intbaghtet ittra (Dok DC8) lill-konvenut, u mhux ukoll lil martu, domandanti l-hlas ta’ l-iskadenza tac-cens li ghalqet fl-14 ta’ Ottubru 1992. Oltre din l-ittra hemm ittra ohra ta’ l-Avukat Tonio Azzopardi ghan-nom ta’ l-attur Paul Borg esebita a fol. 47. Din ukoll hi ndirizzata lill-konvenut ad eskluzjoni ta’ l-imsejha fil-kawza. Jissemmew ittri legali minn xi avukat iehor u anke ittri ufficjali pero` minn dawn ma gie esebit xejn;

Fuq dan il-punt, fil-fehma tal-Qorti, l-avviz menzjonat fil-kondizzjoni tal-kuntratt ta’ l-14 ta’ Ottubru 1961 ma kienx intiz li jintbaghat ghal kull wahda mill-iskadenzi maghluqa izda kien jibbasta avviz wiehed li jsejjah lis-subenfitewta jhallas l-arrettrati. Eppure lanqas wara li ntbaghtet l-ittra tal-25 ta’ Awissu 1995 lill-konvenut ma jirrizulta li sar il-hlas reklamat;

L-indagini ghalhekk trid tisposta ruhha fuq it-terren illi skond il-konvenut u ibnu huma kienu qed jinsistu minghand l-atturi ghall-prova ta' l-akkwist taghhom. Apparti l-izmentita ta' l-attur Paul Borg, f'dan il-kuntest (fol. 52), il-Qorti hi propensa, konsiderati wkoll l-konsegwenzi drakonjani tal-ligi *in subjecta materja*, illi tati affidament lix-xhieda tal-konvenut u ta' Carmelo Abela. Dan in bazi ghas-segwenti konsiderazzjonijiet:-

i. L-inadempjenza fil-hlas tal-kanone da parte tal-konvenut ma kienetx wahda kapriccjuza jew ta' xi attitudni rresponsabbli ghall-osservazzjoni tal-kondizzjoni kontrattwali;

ii. L-insistenza tal-konvenut ghal prova tat-titolu kienet fic-cirkostanzi wahda konsentita billi l-pagatur ghandu kull dritt ikun jaf b'certezza illi hu qed ihallas tassew lil persuna jew persuni intitolati ghall-hlas;

iii. Effettivament anke f'dawn il-proceduri kien biss wara insistenza tal-konvenut fil-kontro-ezami ta' l-attur Paul Borg illi dan ta' l-ahhar ghadda biex jesebixxi kopja tat-testment provanti t-titolu tieghu u ta' hutu tas-sehem *ope successionis* li kellu missierhom. U kien biss wara li beda jixhed li esebixxa kopja tal-kuntratt tat-kuntratt tat-30 ta' April 1975;

Hemm imbaghad aspett iehor li ma jidhirx li gie kkultivat bizzejjed mill-atturi anke wara li saru jafu li parti mis-sit originarjament akkwistat mill-konvenut kien gie koncess lil terzi. Huwa veru li huma saru jafu b'dan il-fatt, kif hekk jikkontendi l-attur Paul Borg (l-uniku wiehed fost l-atturi li offra x-xhieda tieghu), fil-kors tal-proceduri, izda dan ma kienx izommhom milli jitolbu l-kjamata in kawza tat-terzi. Anke ghaliex huma qeghdin jitolbu d-devoluzzjoni ta' l-art kollha bil-benefikati relattivi;

Dan qed jigi rilevat in kwantu kif pacifikament akkolt fil-gurisprudenza taghna, "*e` soltanto in contestazione degli attuali possessori del fondo i quali sono i veri per non dire gli unici interessati nella domanda di scioglimento dell'*

enfiteusi e della conseguente devoluzione del fondo al padrono diretto, che si possono convenientemente ed esaurientemente discutere i titoli degli attori alla restituzione dell'immobile, e le ragioni dei possessori in opposizione alla chiesta devoluzione ..." – "**Bne. Filippo Azzopardi Zammit et –vs- Salv. Gauci et**", Appell Civili, 25 ta' Frar 1920;

Fl-istess sens id-decizjonijiet a **Vol. XXXV P I p 121; Vol. XL P II p 835 u p 889**;

Ir-relazzjoni guridika bejn id-direttarju u l-utilista tinholoq *ex lege* appena l-akkwirent ikun akkwista l-utile dominju minghand l-enfitewta. "L-Artikolu 1509 fil-fatt jipprospetta jew il-kaz ta' relazzjoni guridika diretta konsegwenzjali ghall-gharfien tas-sub-utilista mid-direttarju jew alternattivament il-holqien ta' relazzjoni guridika indiretta naxxenti mill-obbligu ta' l-akkwirent favur id-direttarju li hu wkoll jaghmel tajjeb ghal hlas tac-cens personalment ghaz-zmien li jaghlaq waqt li l-fond ikun fil-pussess tieghu kif ukoll ghat-tiswija tal-hsarat kollha fl-istess zmien"; ("**John Cutajar –vs- Peter Aquilina et**", Appell, 19 ta' Gunju 2001;

Tenut rigward tal-konsiderazzjonijiet kollha fuq zvolti din il-Qorti qed tiddeklina milli takkolji l-ewwel domanda attrici.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi fl-ewwel lok tichad l-ewwel talba attrici ghax-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika ta' l-14 ta' Ottubru 1961 u ghad-devoluzzjoni tas-sit ta' l-art bil-benefikati ta' fuqha lill-atturi;

Tilqa' invece t-tieni u t-tielet domandi billi oltre li tiddikjara li l-konvenut u l-imsejha fil-kawza huma debituri versu l-atturi ghal hlas ta' l-arretrati tac-cens ghas-snin 1991 sa l-1995, tikkundannahom ihallsu lill-atturi s-somma reklamata ta' erba' mitt lira Maltija, tlieta u sittin centezmu

(Lm400.63,0) ghall-istess arretrati, bl-imghaxijiet kif mitluba mill- atturi.

Fic-cirkostanzi kollha tal-kaz l-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu sopportati interament mill-konvenut u mill-imsejha fil-kawza.

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