MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMĦALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tal-25 ta' Settembru, 2003

Ċitazzjoni Numru. 2745/1999/1

JAGEM LTD. u John Grima

vs

Anna ATTARD

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fil-21 ta' Diċembru, 1999, li bih l-atturi ippremettew:

Illi l-atturi u ċioe' s-soċjeta' Jagem Ltd. u John Grima kienu akkwistaw mingħand l-Ordni Karmelitana d-dirett dominju li fadal ta' l-enfitewsi li tagħlaq fis-sena 2001 u ċens relattiv tat-territorju magħruf bħala "Tal-Ibjar" fil-kontrada tal-Għarram, limiti ta' Ħaż-Żebbug, Malta tal-kejl ta' erbatax-il tomna prezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat tas-16 ta' Lulju, 1996;

Illi sussegwentement l-istess atturi xtraw u akkwistaw l-utili dominju temporanju tan-nofs (1/2) indiiz mit-territorju magħruf bħala “Tal-Ibjar” ta’ ċirka 15736 metri kwadri kif soggett għaċ-ċens annwu u temporanju fis-sena għaż-żmien li kien fadal ta’ ċirka sentejn mingħand Philip Hili, Lucia mart Antonio Mifsud, Marianna mart Antonio Cardona, Lawrence Hili, Rita mart Edward Micallef, Natalina mart Patrick Cassar u Venatius Hili, ikoll aħwa Hili;

Illi t-territorju suindikat għadu soggett għaċ-ċens annwu u temporanju tan-nofs indiviż l-ieħor apartenenti lill-konvenuta Anna armla ta’ Giuseppi Attard;

Illi l-konvenuta hija moruża fil-ħlas taċ-ċens għas-snin 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999 u baqgħet inadempjenti fil-ħlas anki wara interpelanzi uffiċjali debitament notifikati lilha;

Illi in vista ta’ l-inadempiment ta’ l-obbligu tal-ħlas taċ-ċens temporanju da parti tal-konvenuta, jeżistu ċ-ċirkostanzi sabex tintalab id-devoluzzjoni ta’ l-istess enfitewsi temporanju qabel jiskadi t-terminu tal-konċessjoni;

Għalhekk l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m’għandhiex in vista tal-premess:

1. Tiddikjara li l-konvenuta hija moruża fil-ħlas ta’ l-utili dominju temporanju għas-snin 1994, 1995, 1996, 1997, 1998 u 1999 gravanti t-territorju magħruf bħala “Tal-Ibjar” fil-kontrada magħrufa bħala “Ghar-Ramm” limiti ta’ Ħaż-Żebbug, Malta, tal-kjel ta’ erbatax-il tomna in kwantu għas-sehem indiviż tagħha;

2. Tiddikjara li, in vista tal-morożita fil-ħlas ta’ utili dominju temporanju, l-istess utili dominju temporanju huwa terminat u li kwindi l-konvenuta ma għandhiex titolu legali ta’ enfitewta fuq l-imsemmi territorju;

3. Tordna lill-konvenuta tiżgombra mill-imsemmi territorju fi żmien qasir u perentorju kif tistabilixxi din l-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjeż inkluzi dawk ta’ l-ittri uffiċjali ta’ Novembru, 1999, kontra l-konvenuta minn issa nġunta għas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-atturi;

Rat il-verbal tas-smigħ tat-28 ta’ Marzu, 2001, fejn l-imħarrka ngħatat żmien tressaq sottomissjonijiet dwar it-talbiet attriċi;

Rat id-degriet tagħha tat-8 ta’ Mejju, 2001[1], li bih laqgħet it-talba tal-atturi u ordnat it-tneħħija mill-atti tal-kawża tan-Nota tal-Eċċezzjonijiet li l-imħarrka ressqet wara li kien għalqilha ż-żmien bil-liġi biex tagħmel dan;

Rat li l-imħarrka, mogħtija żmien biex tressaq Nota ta’ Sottomissjonijiet fiż-żmien utli mogħti lilha, naqset milli tressaq l-imsemmija Nota;

Rat id-Degriet tagħha tal-21 ta’ Ġunju, 2001, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Rat id-Degriet tagħha tas-7 ta’ Marzu, 2002, li bih hija waqfet milli tgħaddi għall-għoti tas-sentenza billi l-atturi naqsu li jressqu d-dokumenti msemmijin minnhom fix-xhieda tagħhom bl-affidavit;

Rat ix-xhieda tal-atturi, partikolarment l-affidavit tal-atturi[2], u l-provi dokumentali li għalihom l-affidavit jirreferu[3];

Rat id-Degriet tagħha tas-26 ta’ Marzu, 2002[4], li bih u fuq talba tal-imħarrka, tatha żmien biex tressaq Nota ta’ Sottomissjonijiet kif imsemmi fl-artikolu 158(10) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta;

Rat illi, għal darb’oħra, li l-imħarrka naqset li tressaq in-Nota fiż-żmien lilha mogħti u hekk baqgħet sal-lum;

[1] Paġ. 40 tal-proċess
[2] Paġġ. 15 u 16 tal-proċess
[3] Paġġ. 22 sa 32 u paġġ. 50 sa 60 tal-proċess
[4] Paġġ. 61-2 tal-proċess

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-Degrieti tagħha tal-21 ta' Mejju, 2002, tas-27 ta' Settembru, 2002, tal-10 t'April, 2003, u tas-26 ta' Ġunju, 2003, li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi b'din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitlobu dikjarazzjoni li l-imħarrka naqset għal bost snin li tħallas iċ-ċens dovut minnha fuq art mixtrija minnhom, u billi l-ammont li llum għandha tħallashom jaqbeż dak li kellha tħallas fi tlett (3) snin, qegħdin jitolbu wkoll il-ħall qabel il-waqt tal-kuntratt ta' ċens u t-tneħħija tal-imħarrka mill-imsemmija art;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrka ma ressqet l-ebda kontestazzjoni fi żmien utli. Hija naqset ukoll li tressaq sottomissjonijiet biex ixxejjen il-provi tal-atturi, għalkemm ingħatat kull opportunita' u żmien biex tagħmel dan;

Illi mill-provi li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li f'Lulju tal-1996[5] l-atturi, flimkien u f'ishma ndaqs bejniethom, kisbu mingħand il-Provinċja tal-Patrijiet Karmelitani, d-dirett dominju għaż-żmien li kien fadal mill-għotja ta' ċens oriġinali u l-proprjeta' assoluta wara dak iż-żmien, ta' art fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, Malta, magħrufa bħala "Tal-Ibjar", li tagħmel parti mill-kontrada ta' Għar Ram, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Dik l-art kienet suġġetta għall-ħlas ta' ċens ta' ħames liri Maltin u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (Lm 5.75). B'att korrettorju li sar f'April tal-1997[6], ġie mfisser li ż-żmien li kien għad fadal tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali kien jagħlaq fis-sena efejn u wieħed (2001) u mhux elfejn u mija (2100) kif ingħad fil-kuntratt tal-1996. F'Awissu tal-1999[7], l-atturi kisbu flimkien u solidalment bejniethom mill-poter tal-aħwa Ħili n-nofs (1/2) mhux maqsum tal-utli dominju li kien għad fadal tal-imsemmija art. L-aħwa Ħili wirtu lil ommhom li, f'kawża li kellha mal-imħarrka u żewġha, kienet ingħatat b'sentenza mogħtija fis-sbatax (17) ta' Jannar tal-1990

[5] Dok "JL1", f'paġġ. 51-5 tal-proċess
[6] Dok "JL2", f'paġġ. 56-7 tal-proċess
[7] Dok "JL3", f'paġġ. 58 sa 60 tal-proċess

dak in-nofs mhux maqsum. In-nofs indiviż l-ieħor huwa f'idejn l-imħarrka. Fit-22 ta' Novembru tal-1999[8], l-atturi bagħtu sitt (6) ittri uffiċjali lill-imħarrka jitolbuha tħallas iċ-ċens għal kull waħda mis-snin bejn l-1994 u l-1999, it-tnejn inklużi. L-imħarrka laqgħet notifika ta' dawn l-ittri uffiċjali fid-29 ta' Novembru, 1999. Fil-21 ta' Diċembru, 1999, infetħet il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda l-aspetti legali tal-każ jibda biex jingħad li l-liġi tagħmilha ċara li n-nuqqas ta' ħlas min-naħa taċ-ċenswalist għal ċertu numru ta' snin jagħti l-jedd lis-sid dirett li jitlob il-ħall tal-enfitewsi[9]. Fil-kawża li għandha quddiemha l-Qorti llum jidher li l-imħarrka naqset li tħallas b'kollox sitt liri Maltin (Lm 6) li jirrappreżentaw ħlas ta' lira Maltija u ħamsin ċenteżmu (Lm 1.50) fis-sena għal sehemha mill-utli dominju tal-art imsemmija. Tajjeb li jingħad ukoll li, fil-każ partikolari, ladarba ċ-ċens għalaq f'Awissu tal-2001, u ladarba l-ġid miżmum b'enfitewsi ma kienx dar ta' abitazzjoni, allura mal-għeluq taż-żmien tal-konċessjoni l-art għaddiet *ipso jure* għand min kien id-direttarju, ukoll kieku ma kienx hemm il-kwestjoni tal-morożita' tal-utilista;

Illi, għalhekk, 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-atturi bil-liġi li jitolbu l-ħall tar-rabta tal-ftehim taċ-ċens kif fuq ingħad, u dan wara li ċ-ċenswalista tonqos li tħallas il-*canone* fil-waqt u tibqa' f'din il-qagħda wara li tkun intalbet tagħmel dan mis-sid dirett;

Illi kull waħda mis-sitt ittri uffiċjali mibgħuta lill-imħarrka kienet tagħtiha ġimgħa żmien biex twettaq il-ħlas dovut minnha. Dan iż-żmien għadda għalxejn u sa dak inhar li tressqet il-kawża kien għadu ma tħallasx;

8 Dokti "1" sa "6" f'paġġ. 23 sa 32 tal-proċess
9 Art. 1517 tal-Kap 16

Illi l-liġi[10] tipprovdi 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 iseħħ ukoll fejn iċ-ċenswalist ikun stqarr it-talba tas-sid dirett għall-ħlas tal-arretrati[11]. Il-liġi tqiegħed fuq il-Qorti r-responsabbilta' fit-twettiq tad-diskrezzjoni tagħha taħt 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, li s-somma dovuta mill-imħarrka taqbeż sewwa dik li messha ħallset fi tlitt snin; fit-tieni lok, tqis li l-atturi ma talbux għall-kundanna tal-ħlas tal-arretrati; u, fit-tielet lok, li sallum il-konċessjoni enfitewtika temporanja għalqet;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li l-ħsieb ewlieni li jmexxi lill-Qorti f'sitwazzjoni bħal din huwa dak li joħloq bilanċ bejn il-jeddijiet tad-direttarji fuq ġidhom u dawk tal-utilista dwar il-ġejjieni tat-tgawdija tiegħu tal-ġid 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 t-tieni talba tal-atturi hija mistħoqqa għal kollox u li, wkoll għaliex sallum il-konċessjoni enfitewtika għalqet, jiġi dikjarat li l-imħarrka ma fadlilha l-ebda jedd jew titolu legali fuq l-art imsemmija. It-tneħħija tagħha mill-imsemmi ġid għandu jsegwi bħala konsegwenza diretta ta' dan;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi l-kawżż billi, fil-kontumaċja tal-imħarrka:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-imħarrka waqgħet lura fil-ħlas taċ-ċnus minnha dovuti dwar it-territorju magħruf bħala "Tal-Ibjar"fil-kontrada ta' Għar Ram, fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, Malta, u dan għalammont li jaqbeż dak li hija kellha tħallas fuq medda ta' tlitt snin;

Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara maħlula, b'effett immedjat, il-konċessjoni enfitewtika li l-imħarrka kienet

[10] Artt. 1519(2)(3) tal-Kap 16

[11] Ara, per eżempju, P.A. **6.2.1986** fil-kawża fl-ismijiet ***Sammut et vs Borġ*** (Kollez. Vol: **LXX.iii.423**)

tgawdi u dan ukoll minħabba n-nuqqas tagħha li tħallas f’waqtu u minkejja li kienet hekk mitluba tagħmel b’att ġudizzjarju ċ-ċens, u b’hekk qiegħed jiġi dikjarat li l-imħarrka m’għad fadlilha l-ebda jedd jew titolu legali fuq l-imsemmi ġid;

Tilqa’ wkoll it-tielet talba attriċi, u qegħda tordna li l-imħarrka toħroġ minnufih u effettivament mill-imsemmi ġid, bla ebda dilazzjoni taż-żmien; u

T**ikkundanna lill-imħarrka tħallas l-ispejjeż** tal-kawża.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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