- MOROZITA' FIL-HLAS TA' ARRETRATI TA' CENS -

- REXISSJONI TA' KUNTRATT TA' ENFITEWSI -

- PURGAZIONE DELLA MORA -

- ARTIKOLI 1519 U 1520 TAL-KAP 16 -

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar il-Erbgha 4 ta' Lulju, 2001

Kawza Numru: 17
Citazzjoni Numru: 3469/96RCP

C. Stivala Limited.

vs

Saviour Cassar u b'digriet tas-17 ta' Gunju 1998 giet kjamata fil-kawza Carmen sive Carmela Cassar, martu, u b'digriet tal-4 ta' Ottubru 2000 gie kjamat fil-kawza Nicholas Vassallo.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace datat tlettin (30) ta' April 1986 l-konvenut xtara *garage* bl-arja tieghu soggett ghac-cens indikat fl-istess att (Dok."A");

Illi sussegwentement l-konvenut bena erba' appartamenti u zamm ghalih l-appartament illum imsejjah Flat 1, Petit Paradis Flats, Triq Gianni Bencini, Gzira, liema flat huwa fit-tieni sular ta' l-istess blokk;

Illi s-socjeta' attrici b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Hugh Grima datat sebgha (7) ta' Mejju 1993 (Dok. "B") s-socjeta' attrici xtrat d-dirett dominju gravanti l-istess flat fost ohrajn;

Illi l-konvenut huwa debitur tas-socjeta' attrici C. Stivala Limited fl-ammont ta' hamsa u sebghin liri Maltin u tnejn u erbghin centezmu (Lm75.42) rappresentanti sitt (6) snin cens dovut in konnessjoni mal-fond Flat 1, Petit Paradis Flats, Triq Gianni Bencini, Gzira, ghall-iskadenzi li ghalqu f'1991,1992, 1993, 1994, 1995, u 1996;

Illi anki meta mitlub biex ihallas dan ic-cens b'ittra bonarja datata 4 ta' Settembru 1996, il-konvenut baqa' inadempjenti;

Illi ghalhekk is-socjeta' attrici ghandha dritt titlob li tholl l-enfitewsi u li jintradd lilha l-fond bil-miljoramenti kif ukoll li jithallas tac-cnus maghluqa;

Illi ghalhekk l-istess socjeta' attrici talbet li din il-Qorti:-

(1) Tikkundanna lill-konvenut ihallas l-ammont ta' hamsa u sebghin liri Maltin u tnejn u erbghin centezmi (Lm75.42) rappresentanti skadenzi li ghalqu fil-1991, 1992, 1993, 1994, 1995, u 1996 in konnessjoni mal-fond flat 1, Petit Paradis Flats, Triq Gianni Bencini, Gzira.

(2) Tordna ir-rexissjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi datat 30 ta' April 1986 tan-Nutar Remigio Zammit Pace in kwantu ghal cens dovut mill-konvenut, minhabba morozita' tal-konvenut fil-pagament tac-cens ghal iktar minn tlett skadenzi.

(3) Tikkundanna lil konvenut jirrilaxxa favur s-socjeta' attrici il-fond bil-miljoramenti hemmhekk ezistenti u dan minghajr kumpens ghall-istess miljoramenti u f'terminu li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti.

(4) Tinnomina Nutar biex jippublika l-att ta' rilaxx fil-gurnata u hin u lok li tiddetermina l-istess Qorti u kuraturi biex jirraprezentaw il-kontumaci fuq l-istess att.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra bonarja datata 4 ta' Settembru 1996 kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni. Bl-imghax legali.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol 3 tal-process;

Rat il-lista ta' xhieda u d-dokumenti esebiti a fol 3 sa 11 tal-process;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet a fol.22 tal-process fejn gie eccepit:

(1) Illi l-gudizzju mhux integru stante li l-mara tal-konvenut ma gietx citata b'mod li l-eccipjenti ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju.

(2) Fit-tieni lok u wkoll in linea preliminari, l-azzjoni tal-attur nomine iddekadiet bil-preskrizzjoni kwinkwenali u dan riferibilment ghall-iskadenzi li ghalqu fil-1991 u 1992.

(3) Illi subordinatament fil-mertu, anchorche' li l-attur nomine huwa kreditur tal-eccipjenti f'xi skadenza ta' cens l-eccipjenti huwa intitolat li jitlob estensjoni ghall-hlas ghas-saldu tal-arretrati pretizi *ai termini* tal-**artikolu 1518 (2) tal-Kodici Civili.**

(4) Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni a fol 22 tal-process;

Rat il-verbali tal-4 ta' Novembru 1997, 17 ta' Gunju 1997, 4 ta' Dicembru 1998, 24 ta' Marzu 1999, 1 ta' Novembru 1999, 10 ta' Dicembru 1999, 17 ta' Mejju 2000, 4 ta' Ottubru 2000, 5 ta' Dicembru 2000,

Rat li l-istess kjamata fil-kawza Carmen Cassar giet debitament notifikata fil-25 ta' Ottubru 1999 u ma ipprezentat ebda nota tal-eccezzjonijiet.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza Nicholas Vassallo a fol. 47 tal-process fejn ecceppixxa li:

(1) Illi l-eccipjenti xtara il-flat *de quo* bis-sahha ta' sentenza tal-Qorti tal-Kummerc tat-3 ta' Novembru 1993 fl-ismijiet "Nicholas Vassallo vs Saviour Cassar" dezerta fl-appell fit-18 ta' Marzu 1997 u ghalhekk bhala proprjetarju l-gdid tal-flat *de quo* jinvoka l-artikolu 1520 tal-Kodici Civili u fil-kwalita' tieghu ta' persuna li ghandha interess guridiku li l-kuntratt ma jigix rexxiss jitlob permezz tal-prezenti li jigi awtorizzat ihallas ic-cens ghas-snin imsemmija fic-citazzjoni b'dan li jigi surrogat fid-drittijiet tal-padrun dirett *ai termini* tal-artikolu 1520 (2) tal-Kodici Civili.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbali tas-seduti tat-13 ta' Frar 2001, u 24 ta' April 2001 u x-xhieda tal-avukat Dr. Robert Mangion u d-dokumenti hemm esebiti u d-difensuri ddikjaraw li m'ghandhomx provi izjed u l-kawza giet differita ghas-sentenza ghal-4 ta' Lulju 2001.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din l-kawza saret mill-attur nomine stante li qed jallega li c-cens fuq il-fond Flat 1, Paradis Flats, Triq Gianni Bencini, Gzira ma thallasx mill-konvenut ghas-snin 1991,1992, 1993, 1994, 1995 u 1996, u ghalhekk qed jitlob il-hlas tal-istess cens u wkoll ir-rexxissjoni tal-istess kuntratt ta' enfitewsi datat 30 ta' April 1996 u li ghalhekk il-fond bil-miljoramenti kollha tieghu jigi rilaxxat favur tieghu mill-konvenut. Illi b'hekk qed jigi allegat li c-cens annwu ta' Lm12.57 il-wiehed ma' thallasx mill-konvenut ghal sitt snin shah.

Illi jirrizulta li din it-talba ghar-rexissjoni tal-istess kuntratt ta' cens qed tigi maghmula skond l-**artikolu 1517 tal-Kap 16** li jipprovdi li:-

"Il-padrun dirett ikun jista' jitlob li jholl l-enfitewsi u jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti jekk ic-censwalist ikollu jaghti bhala cens somma daqs kemm igibu c-cnus ta' tlett snin".

Illi min-naha l-ohra l-konvenut qed jecepixxi fl-ewwel lok il-preskrizzjoni kwinkwennali u dan ghall-iskadenzi li ghalqu fl-1991 u fin-1992.

Illi fil-fatt l-**artikolu 2156 (a) tal-Kap 16** jipprovdi li:-

"l-azzjonijiet ghall-annati ta' cnus, ta' renti perpetwi jew ta' vitalizji, ta' mghaxijiet ta' cnus bollati li tnisslu qabel l-14 ta' Awissu 1862 u ghal hlas tal-lawdemji dovuti fl-

obbligazzjonijiet ta' bejgh jew trasferimenti ta' fondi enfitewtici jaqghu bil-preskrizzjoni bl-gheluq il-hames snin".

Illi la darba l-kawza giet presentata fil-11 ta' Dicembru 1996 ma jirrzultax li l-istess imsemmi arretrati ta' cens ghas-snin 1991 u 1992 huma preskritti anke ghaliex hadd mill-partijiet f'din il-kawza ma indika id-dati tal-istess skadenzi ta' cens, u ghalhekk it-tieni eccezzjoni tal-konvenut Saviour Cassar qed tigi michuda.

Illi kemm il-konvenut u kemm il-kjamat in kawza ecceppew li abbazi tal-**artikolu 1519 (2)** (mhux artikolu 1518 (2) kif erronjament ecceppixxa l-konvenut) u l-**artikolu 1520 tal-Kap 16** huma ghandhom id-dritt li jinghataw zmien sabiex ihallsu l-istess arretrati ta' cens.

Illi ineffetti l-**artikolu 1519** jipprovdi li:

(1) "Illi fil-kazijiet imsemmija fl-ahhar zewg artikoli qabel dan, il-padrun dirett jista' fl-istess waqt jitlob il-hall ta' l-enfitewsi u l-hlas tac-cnus maghluqa".

(2) " Izda l-qorti imsemmija tista' f'kull wiehed minn dawn il-kazijiet, taghti lill-konvenut zmien moderat, skond ic-cirkostanzi, ghall-hlas tac-cnus maghluqa, jew ghat-tiswijiet mehtiega, u dak iz-zmien jista' ghar-raguni tajba, jigi mtawwal ghal zmien moderat iehor".

(3) "Id-disposizzjonijiet tas-subartikoli ta' qabel dan ghandhom japplikaw ukoll f'kull kaz li fih il-hall tal-kuntratt

ikun gie miftiehem espressament ghal kwalunkwe raguni, u ghandhom hekk japplikaw ukoll jekk il-ftehim jeskludi l-ghoti ta' xi zmien".

(4) "Ebda haga f'dan l-artikolu ma ghandha tiftiehem li tehtieg il-hlas ta' xi cens jew xi somma ohra li ma jkunux dovuti, sew ghaliex it-talba ghalihom tkun waqghet bil-preskrizzjoni sew ghal xi raguni ohra".

Illi imbaghad l-**artikolu 1520** jipprovdi li:-

(1) "Kull kreditur tac-censwalist, jew kull wiehed iehor li jkollu interess, jista' jidhol fil-kawza u jitlob iz-zmien hawn fuq imsemmi; u jista' wkoll matul dak iz-zmien, ghalkemm dak iz-zmien ikun gie moghti minghajr l-intervent tieghu, fuq talba tac-censwalist, ma jhallix li tigi mahlula l-enfitewsi, billi jhallas ic-cnus li jkollhom jinghataw jew billi jaghmel it-tiswijiet mehtiega".

(2) F'dan il-kaz, il-kreditur jew il-persuna li jkollha interess, biex jiehdu lura c-cnus li huma hallsu jew l-ispejjez li huma hargu ghat-tiswijiet, jidhlu minflok il-padrun dirett, u l-jeddijiet taghhom jigu ta' qabel kull kreditur iehor tac-censwalist, izda mhux qabel dak tal-padrun dirett stess".

Illi jigi tenut kont tal-fatt li b'rikors datat 15 ta' Dicembru 1999, s-socjeta' attrici talbet il-kjamata fil-kawza ta' Nicholas Vassallo stante li sostniet li *"wara s-sentenza tal-Qorti tal-Kummerc tat-3 ta' Novembru 1993 fl-ismijiet "**Nicholas Vassallo vs Saviour Cassar"** dezerta fl-appell*

fit-18 ta' Marzu 1997 il-flat in kwistjoni ghadda favur Nicholas Vassallo".

Illi minn dan jirrizulta li s-socjeta' kienet taf bil-posizzjoni tal-kjamat fil-kawza u li l-istess Nicholas Vassallo kien sar proprjetarju minflok il-konvenut, tant li kienu saru inkontri anke bejniethom u fil-fatt saret offerta ta' pagement ghac-cens mertu tal-kawza fid-19 ta' Frar 2001 (Dok. "RM1") li intaghat lura b'ittra tas-6 ta' Marzu 2001 (Dok. "RM 2") fejn inghad mis-socjeta' attrici li *"the amount sent is not correct"* u dan meta intbaghat l-istess ammont mertu tal-kawza odjerna fl-ammont ta' Lm75.42. Rega' sar tentattiv ta' pagament iehor tal-istess ammont mertu tal-kawza odjerna u lawdemju fit-23 ta' Marzu 2001 (Dok. "RM3") u dan wkoll rega' gie ritornat b'ittra tat-3 ta' April 2001. Wara l-kjamat fil-kawza iddepozita diversi ammonti fosthom dawk mertu tal-kawza odjerna fl-24 ta' April 2001 kif jirrizulta minn kopja ta' Cedola ta' Depozitu fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) Numru 684/2001.

Illi huwa relevanti li wiehed jara l-insenjament tas-sentenza **"Mary Camilleri et vs Mary Rota nomine"** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-4 ta' Dicembru 1998 (Citaz. Numru. 1549/93/GCD) fejn inghad li:

"Dwar l-arretrati fil-hlas ta' cens, il-partijiet qablu li l-konvenuta offriet il-hlas ta' cens izda l-atturi irrifjutawh.

Hawnhekk ma ahniex qeghdin f'sitwazzjoni ta' tigdid ta' kiri taht il-ligijiet specjali ta' kera, fejn sid il-kera jitlef id-dritt

tieghu li jitlob li ma jgeddidx il-kiri jekk jaccetta l-kera wara li jkun jaf b'xi nuqqas tal-kerrej. Huwa dritt tad-dominus li jircievi l-hlas ta' cens u l-hlas ma jaghmillu ebda hsara ghad-dritt tieghu li jitlob il-hall tac-cens jew kull rimedju iehor, kif jidher car mill-artikolu 1519 (1) tal-Kodici Civili. L-atturi ghalhekk ma kellhomx ghalfejn jirrifjutaw il-hlas tac-cens u, ghalkemm ghandhom d-dritt jitolbu l-hlas, l-ispejjez tac-cedoli ta' depozitu li lahqu saru ghandhom ibatuhom huma".

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz *de quo* jirrizulta li din il-Qorti ghandha diskrezzjoni jekk ghandhiex taghti il-*purgazzjoni della mora* f'kaz ta' nuqqas ta' hlas ta' arretrati ta' cens, u dan sahansitra anke jekk il-partijiet jiftehmu ghar-rexissjoni f'kaz ta' morozita' fil-hlas fil-kuntratt innifsu, u anke jekk il-partijiet espressament jiftehmu li ma ghandhux ikun moghti zmien ghall-hlas.

Illi f'dan il-kaz ma hemm ebda ftehim f'dan is-sens fil-kuntratt ta' cens, u ghalhekk certament li din il-Qorti taqbel, li kieku ma saritx offerta ta' hlas fil-mori tal-kawza ghal darba darbtejn, u anke d-depozitu tal-istess arretrati ta' cens mertu tal-kawza odjerna, l-Qorti kienet ser tapplika id-diskrezzjoni taghha u taghti zmien moderat sabiex jithallsu l-arretrati.

Illi la darba pero' l-hlas sar mill-kjamat fil-kawza fil-mori tal-kawza ghal darba, darbtejn, u bla ebda raguni ma giex accettat mis-socjeta' attrici (anke ghaliex l-ammont ta' cens li gie offrut permezz ta' cekk ghall-perjodu mertu ta' din il-

kawza kien l-istess ammont mitlub mis-socjeta' attrici fil-kawza odjerna) mela allura din il-Qorti thoss li s-socjeta' attrici ghandha tirtira l-istess ammonti depozitati mertu tal-kawza odjerna fic-Cedola fuq indikata, u bl-ispejjez tal-istess Cedola jigu sopportati mill-konvenut Saviour Cassar u l-kjamata fil-kawza Carmela Cassar, u minhabba li permezz ta' dan l-hlas permezz tac-Cedola ta' Depozitu, l-arretrati ta' cens indikati fic-citazzjoni attrici jigu b'hekk imhallsa, din il-Qorti ma thossx li ghandha tilqa' l-ebda wahda mit-talbiet attrici.

Illi ghalhekk din il-Qorti tichad t-talbiet attrici stante il-pagament tas-sorte permezz tac-Cedola ta' Depozitu Numru 684/2001 fil-Qorti tal-Magistrati fl-ismijiet "Nicholas Vassallo u martu Mary Grace Vassallo vs C. Stivala Limited".

III. KONKLUZZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-ewwel zewgt' eccezzjonijiet tal-konvenut Saviour Cassar, u tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-konvenut Saviour Cassar skond l-**artikolu 1519 (2) tal-Kap 16**, u tilqa' l-eccezzjoni tal-kjamat fil-kawza Nicholas Vassallo *ai termini* tal-**artikolu 1520 (1) u (2)** pero' ma tapplikahomx limitatament ghal ghoti taz-zmien ghall-hlas tal-arretrati ta' cens mertu tal-kawza odjerna stante li jirrizulta li fil-mori tal-kawza l-istess ammont ta' cens indikat fic-citazzjoni attrici gie depozitat

il-Qorti bic-Cedola ta' Depozitu Numru 684/2001 fuq indikata, **tichad it-talbiet attrici** stante li l-pagament tal-imsemmi cens fil-mori permezz tal-istess Cedola ta' Depozitu indikata, u peress li la darba sar il-hlas tal-istess cens kif premess hija ma thossx li abbazi tad-diskrezzjoni moghtija lilha bil-ligi *ai termini* tal-**artikoli 1519 u 1520 tal-Kap 16** fuq citati li hija ghandha tghaddi u takkorda r-rexissjoni tal-istess kuntratt ta' enfitewsi relattiv ghall-fond mertu tal-kawza odjerna.

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk tac-Cedola ta' Depozitu Numru 684/2001 a karigu tal-istess konvenut Saviour Cassar u l-kjamata fil-kawza Carmen sive Carmela Cassar, u bid-drittijiet naxxenti mill-hlas tal-istess cens mill-kjamat in kawza Nicholas Vassallo *ai termini* tal-**artikolu 1520 (2)** favur l-istess Nicholas Vassallo kontra l-istess konvenut Saviour Cassar u l-kjamata fil-kawza Carmen sive Carmela Cassar.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace.
4 ta' Lulju, 2001

Josette Demicoli.
Deputat Registratur.
4 ta' Lulju, 2001