MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2006

Citazzjoni Numru. 26/2005

Philip Grima

vs

Dominic u Venus konjugi Chircop u Lawrence u Priscilla konjugi Mangion

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fit-13 ta' Jannar, 2005, li *in forza* taghha, wara li ppremetta illi:

L-attur b'kuntratt tal-4 ta' Mejju, 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar ikkonceda lill-konvenuti Dominic u Venus Chircop b'titolu ta' sub emfitewsi temporanja ghall-wiehed u ghoxrin sena mill-4 ta' Mejju, 2001 il-flat fi stat ta' gebel u saqaf internament immarkat bin-numru 2 formanti parti minn blokk ta' bini bla numru ufficjali

maghruf bhala St. Philip's Buildings, Gudja Road, Luqa versu s-subcens annwu u temporanju ta' Lm300 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem mill-4 ta' Mejju, 2001 revedibbli kull erba' snin minn tali data b'zieda ta' 20% kull erba' snin fuq ic-cens li kien jithallas qabel u bil-kondizzjonijiet ohra imsemmija fl-imsemmi kuntratt u dan skond kuntratt hawn anness u mmarkat Dokument A;

B'kuntratt tat-18 ta' Gunju, 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef il-konvenuti Chircop ittrasferew din il-koncessjoni sub emfitwetika ghaz-zmien li ghad kien fadal lil konvenuti Lawrence u Priscilla Mangion u dan skond Dokument B hawn anness;

L-attur ghadu ma rrikonoxxiex il-konvenuti Mangion fit-titolu taghhom *stante* li huma ma hallsuhx *laudemium* sal-gurnata tal-lum u ghalhekk il-konvenuti Chircop ghadhom responsabbli ghall-hlas tas-sub cens arretrat;

Il-konvenuti huma moruzi fil-hlas ta' tlett snin u nofs cens u *laudemium* u *cioe'* ghall-perjodu mill-4 ta' Novembru, 2001 sat-3 ta' Mejju, 2005 ammontanti ghall-Lm1,350 (elf tlett mija u hamsin liri maltin) *oltre* l-imghax legali;

Skond l-Art 1517 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-attur ghandu dritt jitlob li jholl l-emfitewsi temporanja u li jintradd lura l-fond bil-miljoramenti jekk il-konvenuti jkollhom jaghtu bhala subcens somma daqs kemm igibu c-cnus ta' tlett snin;

B'ittra ufficcjali tat-3 ta' Dicembru, 2004 li kopja taghha qed tigi annessa u mmarkata bhala Dokument C l-attur interpella l-konvenuti biex ihallsu s-somom fuq imsemmija u fin-nuqqas li jaghmlu dan, interpellahom li ser jipprocedi kontra taghhom ghar-rizoluzzjoni tal-kuntratt ta' sub emfitewsi temporanja *a tenur* tal-Art 1517 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta *pero'* dawn xorta baqghu inadempjenti;

Talab lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Jigi dikjarat u deciz li l-konvenuti baqghu moruzi fil-hlas tas-subcens ghall-tlett snin u nofs u *cioe'* mill-4 ta' Novembru, 2001 sat-3 ta' Mejju, 2005 u *laudemium* ammontanti ghal Lm1,350 rigwardanti l-fond Flat 2, St. Philip's Buildings, Gudja Road, Luqa;

2. Jigi dikjarat u deciz illi s-sub koncessjoni emfitewtika temporanja tal-4 ta' Mejju, 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar u tat-18 ta' Gunju, 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef rigwardanti l-fond Flat 2, St. Philip's Building, Gudja Road, Luqa hija xolta u estinta u dan taht dawk il-provvedimenti li joghgobha tordna din il-Qorti biex b'hekk tordna r-reversjoni tal-fond koncess in subemfitewsi f'idejn l-attur u dan a tenur tal-Art 1517 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Tikkundanna l-konvenuti ihallsu lill-attur s-somma ta' Lm1,350 rapprezentanti cens annwu u temporanju mill-4 ta' Mejju, 2001 sat-3 ta' Mejju, 2005 u *laudemium* relattiv fuq il-fond Flat 2, St. Philip's Building, Gudja Road, Luqa;

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficcjali tat-3 ta' Dicembru, 2004 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Mangion li *in forza* taghha eccepew illi:

1. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom ikunu michuda bl-ispejjez kontra l-attur u dan *stante* illi l-attur irrifjuta l-hlas tal-canone u l-lawdemju minghand l-eccipjenti u dan kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati ta' dawn il-partijiet;

Rat li l-konvenuti Dominic u Venus konjugi Chircop, ghalkemm debitament notifikati bl-att tac-citazzjoni, baqghu ma ipprezentawx nota tal-eccezzjonijiet u hekk baqghu kontumaci;

Rat it-talba tal-konvenut Dominic Chircop registrata fl-udjenza tas-7 ta' Ottubru, 2005, biex jiggustifika l-kontumacja tieghu;

Semghet il-provi tal-partijiet fuq din it-talba;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza fuq it-talba tal-konvenut biex jiggustifika l-kontumacia tieghu;

Ikkunsidrat;

Illi fid-data li giet ipprezentata din il-kawza, u meta l-att tac-citazzjoni harget ghan-notifika, il-konjugi Chircop kienu jirrisjedu flimkien fi flat gewwa Triq San Gorg, Hal Safi. In-notifika lilhom saret fil-11 ta' April, 2005, u l-karti gew moghtija lill-konvenuta Venus Chircop, peress li zewgha ma kienx id-dar. Bejn il-konjugi Chircop, dak iz-zmien, kien hemm gia' problemi matrimonjali (li waslu biex, eventwalment, il-konvenuta Venus Chircop titlaq mid-dar u tibda' proceduri ta' separazzjoni personali kontra zewgha), *pero'*, kienu ghadhom jghixu taht l-istess saqaf.

Issa hu veru li, skond il-ligi, in-notifika lill-mara ta' konvenut, meta dawn ikunu qed jghixu taht saqaf wiehed, hija notifika valida, *pero'*, kif gie osservat fil-kawza "<u>Grixti vs Direttur tax-Xogholijiet Pubblici</u>", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-12 ta' Dicembru, 1975, il-ligi ma tipprekludix lill-persuna li kellha tigi guridikament notifikata, izda li tallega li qatt ma giet murija l-att mill-persuna li rcevietu u li bil-ligi setghet tircevih, illi tfittex ghal-purgazzjoni tal-kontumacia.

Fil-kawza "<u>Galea vs Agius</u>", deciza minn din il-Qorti fil-15 ta' Dicembru, 2003 gew elenkati l-principji li ghandhom jigwidaw il-Qorti f'sitwazzjonijiet simili. Dawn huma:

1. Il-kontumacja ma tistax tigi gustifikata jekk kienet volontarja.

2. Anqas tista' tigi skuzata jekk almenu kolpuza (ara ukoll is-sentenza fl-ismijiet "Cilia vs Farrugia", (Appell Inferjuri 29 ta' Novembru, 1958).

3. Biex ikun hemm lok ghal gustifikazzjoni hemm bzonn li tigi pruvata kawza gusta.

4. Din il-kawza gusta ghandha tkun tikkonsisti f'impediment legittimu.

5. L-impediment biex ikun legittimu ghandu jkun indipendenti mill-volonta tal-kontumaci.

6. L-izball mhux impediment legittimu jekk ma jkunx invincibbli.

7. Dan l-impediment legittimu jista' jkun *una necessita' impellente di chiamata ad altri doveri imprescindibili.*

8. L-impossibilita' li wiehed jidher ghas-subizzjoni jew almenu d-diffikolta' gravi biex tista' tikkostitwixxi impediment legittimu ghandu jkun fiziku u eccezzjonalment biss tista' tkun morali.

Kif, *pero'*, qalet din il-Qorti fil-kawza "Macpherson Mediterranean Ltd vs Gatt Suban et", deciza fil-21 ta' April, 1999,

"Dawn il-principji ghandhom pero' jigu applikati fl-isfond tas-segwenti nsenjament ta' din il-Qorti illi jenfasizza l-origini ta' l-istitut tal-kontumacja bhala mizura ta' dixxiplina lejn l-awtorita' tal-Qorti u sanzjoni ghan-nuqqas ta' rispett lejn l-awtorita' taghha".

F'din il-kawza, il-konvenut Chircop qed jibbaza t-talba tieghu fuq l-allegazzjoni li martu qatt ma ghaddietlu l-karti li irceviet mill-Qorti. Din l-allegazzjoni, *pero'*, mhix korroborata minn mart Dominic Chircop li, meta xehdet, ftakret b'mod car li, meta gie xi hadd mill-Qorti u ghadhiela

l-karti ta' din il-kawza, dan kien wiesgha biex tavvza lill-zewgha ikellem Avukat fuq dawk il-karti. Hi qalet ukoll li mhux karta wahda irceviet (l-avviz) imma *bundle* ta' dokumenti. Hi ikkonfermat ukoll li meta zewgha gie d-dar, ghalkemm ma tantx kienu qed jitkellmu, taghtu l-karti f'idejh u qaltlu dak li qalha biex tghidlu l-Marixall tal-Qorti. Hu veru li din Venus Chircop, illum, ghaddejja procedura ta' separazzjoni personali minn ma' zewgha u, allura, jista' jinghad li hi jista' jkollha interess *"tpattiehilu"* ta' xi haga u tixhed kontra l-interessi ta' zewgha, izda, dan il-motiv, jekk kien jezisti, ma giex muri b'mod sodisfacenti, u l-Qorti ma ghandhiex ghalhiex ma teminhiex.

Il-Qorti tosserva li l-kawza, intiza ghar-rizoluzzjoni tal-koncessjoni enfitewtika ta' flat f'Gudja road, Luqa, ma tolqotx direttament lill-konjugi Chircop, peress li mhux huma jirrisjedu f'dan il-fond, izda l-konvenuti l-ohra, il-konjugi Mangion. Hu probabbli, ghalhekk, li meta l-konvenut ra l-iskop tal-kawza, ma hax wisq interess fiha, u kien biss meta mar ikellem l-Avukat tieghu, wara li ircieva l-avviz tal-appuntament tal-kawza, li irrealizza li l-kawza tista' ukoll tolqtu direttament. Hi x'inhi, il-Qorti mhix konvinta b'dak li allega l-konvenut Dominic Chircop, u ma tarax li hu irnexxielu jipprova gustifikazzjoni xierqa ghall-kontumacia tieghu.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi minn dan l-incident billi tichad it-talba tal-konvenut Dominic Chircop verbalizzata fl-udjenza tas-7 ta' Ottubru, 2005, u tqies lill-istess konvenut kontumaci ghall-fini u l-effetti kollha tal-ligi.

L-ispejjez ta' din id-decizjoni ghandhom jithallsu mill-konvenut Dominic Chircop.

< Sentenza In Parte >

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