MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

SILVIO MELI

Seduta ta' l-24 ta' April, 2014

Citazzjoni Numru. 1080/2007

Swallow Properties Limited

(Numru ta' Registrazzjoni C-25932)

vs

Giselle Abela u John Gingell Littlejohn

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat is-17 t'Ottubru, 2007, li permezz tieghu s-socjeta` rikorrenti sintetikament esponiet is-segwenti:

1.1. Illi permezz ta' kuntratt datat il-31 t'Ottubru 2003, in atti tan-Nutar Dottor Kristel-Elena Chircop, is-socjeta` rikorrenti bieghet lill-intimati l-mezzanin sitwat fit-tielet (3) sular bin-numru 9, bla isem, sovrappost ghal zewg (2) mezzanini ohra u ghal garaxxijiet fil-livell tal-*basement*, u dan flimkien mal-"*front garden", patio,* il-*"washroom",* bla numru u sehem diviz tal-bejt, liema proprjeta` tinsab fuq triq gdida minghajr isem li taghti fuq Triq Santa Marija, u fuq Triq V. Baron, San Pawl tat-Targa, limiti tan-Naxxar;

1.2. Illi dan il-mezzanin gie soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' sebghin Lira Maltin, (Lm70.00), pagabbli kull sena bil-quddiem u taht il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-istess kuntratt riferit fil-paragrafu precedenti, (ara fol 4 *et sequitur*);

1.3. Illi l-intimati naqqsu jhallsu c-cens dovut ghall-iskadenzi minn Ottubru, 2003, il quddiem;

1.4. Illi *ai termini* tal-artiklu 1517 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-padrun dirett, f'dan il-kaz is-socjeta` rikorrenti, ikun jista' jitlob li jholl l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti jekk ic-censwalit, f'dan il-kaz l-intimati, ikollu jaghti bhala cens somma daqs kemm igibu c-cnus ta' tlett (3) snin;

1.5. Illi s-socjeta` rikorrenti interpellat lill-intimati b'ittra ufficjali datata d-19 ta' Frar, 2007, biex ihallsu l-arretrati

ta’ cens minnhom dovut sa dakinhar, izda l-intimati baqghu inadempjenti;

1.6. Illi konsegwentement u in vista tal-artiklu tal-ligi fuq citat, (ara paragrafu wiehed punt erbgha, (1.4.), aktar qabel), il-kuntratt ta’ cens hu xolt u rexiss *ipso jure*, u ghalhekk is-socjeta` rikorrenti ghandha dritt titlob ir-ripresa tal-proprjeta` *de quo*;

1.7. Illi ghalhekk aderiet din il-qorti biex l-istess qorti:

1.7.1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati huma moruzi fil-hlas ta’ cens minn Ottubru, 2003, sal-lum, liema cens hu minnhom dovut lir-rikorrenti ghall-mezzanin fuq riferit flimkien mal-proprjeta` hemm ukoll indikata f’San Pawl tat-Targa, limiti tan-Naxxar;

1.7.2. Tiddikjara li minhabba din il-morozita` l-intimati iddekadew mill-beneficcju derivanti lilhom mill-koncessjoni ta’ enfitewsi perpetwa tal-fond *de quo ai termini* tal-kuntratt datat il-31 ta’ Ottubru 2003, u li tali koncessjoni enfitewtika hi terminata u rexissa *ai termini* tal-artiklu tal-ligi fuq citat u dan, nonostante li l-intimati gew interpellati b’ittra ufficjali datata d-19 ta’ Frar, 2007;

1.7.3. Tordna u tikkundanna lill-intimati biex jizgumbraw mill-fond *de quo* fi zmien qasir u perentorju li jigi iffissat mill-Qorti, bil-miljoramenti talvolta ezistenti fih;

1.7.4. Tinnomina nutar biex jippublika l-att ta' rilaxx relattiv, fil-gurnata hin u lok li tiddetermina l-Qorti,u tinnomina kuraturi biex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att;

1.7.5. Bl-ispejjez kontra l-intimati;

2. Rat il-verbal tal-intimati datat id-9 t'Ottubru, 2008, li pemezz tieghu taw ruhhom b'notifikati bir-rikors guramentat u bl-avviz tas-smiegh, (ara fol 35);

3. Rat in-nota tal-abbli rapprezentanti legali tas-socjeta` rikorrenti datata t-3 ta' Frar, 2009, li pemezz taghha cediet il-kawza odjerna stante li l-mertu gie ezawrit, izda zammet ferm il-kap tal-ispejjez, (ara fol 37);

4. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat it-13 ta' Mejju, 2009, li permezz tieghu iddifferiet il-kawza ghall-14 ta' Lulju, 2009, ghas-sentenza, (ara fol 33);

5. Rat id-digriet ulterjuri tal-istess qorti kif indikata fil-paragrafu precedenti datat l-14 ta' Lulju, 2009, fejn il-kawza thalliet biex jinstema' ix-xhud hemm indikat, u fin-nuqqas, ghas-sentenza, (ara fol 51);

6. Rat id-digriet taghha kif preseduta datat l-4 ta' Lulju, 2013, fejn awtorizzat lill-kontendenti jittrattaw il-kaz bil-modalita` hemm indikata, (ara fol 124);

7. Ezaminat ix-xhieda u d-dokumenti esebiti;

8. Tirrileva li nonostante li debitament awtorizzati hadd mill-kontendenti ma intavola sottomissjonijiet kif dovut, u lanqas dehru ghall-udjenza rizervata ghat-trattazzjoni orali finali taghhom;

Ikkunsidrat:

9. Illi ghandu jigi mmedjatament ribadit li in vista tan-nota tas-socjeta` rikorrenti datata t-3 ta' Frar, 2009, li permezz taghha cediet il-kawza fil-mertu izda zammet ferm il-kap tal-ispejjez, (ara fol 37), din il-vertenza hi issa biss limitata ghal dan il-kap u konsegwentement qed tiddikjara li qeghda ghalhekk tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-meritu tal-istess kawza;

10.0. Illi in vista tas-suespost u limitatament ghall-kwistjoni tal-kap ta' l-ispejjez jinghad sintetikament is-segwenti:

10.1. Illi *ai termini* tal-kuntratt datat il-31 t'Ottubru, 2003, in atti tan-Nutar indikata aktar qabel, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1.)), is-socjeta` rikorrenti bieghet il-fond meritu tal-kawza fuq indikata lill-intimati;

10.2. Illi l-fond *de quo* kien suggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' sebghin Lira Maltin, (Lm70.00), annwi, (ara fol 4);

10.3. Illi l-intimati qatt ma hallsu c-cens in dizamina, anke wara l kienu gew debitament interpellati;

10.4. Illi meta s-sitwazzjoni bejn il-kontendenti baqghet minghajr ma jigi registrat progress fil-pagamenti tac-cens *de quo*, is-socjeta` rikorrenti kienet kostretta tipprocedi bil-kawza odjerna;

10.5. Illi nonostante dan, l-intimati baqghu intransigenti;

10.6. Illi in sostenn ta' din l-intransigenza l-intimat Gingell Littlejohn jirriklama xi hsarat ikkawzati mill-umidita` li pero` huwa ghal kollox estraneu ghall-kawza odjerna, (ara fol 77 *et sequitur*);

Ikkunsidrat:

11.0. Illi in vista ta-suespost, din il-Qorti hi sodisfatta li jirrizulta assodat li s-socjeta` rikorrenti kienet kostretta tintavola l-procedura odjerna stante li biex tippersegwixxi d-drittijiet taghha ma kellha l-ebda alternattiva hlief li tirrikorri ghal din il-procedura, u konsegwentement tiddikjara:

11.1. Illi l-intimati m'ottemperawx ruhhom mal-kuntratt tal-31 t'Ottubru, 2003, fuq gia` riferit;

11.2. Illi nonostante li interpellati skond il-ligi baqghu jippersistu fl-inadempjenza;

11.3. Illi biex jiggustifikaw l-agir taghhom ipprvuaw jikkontaminaw il-vertenza in dizamina bi kwistjonijiet estranei;

11.4. Illi ghalhekk t-talba rimanenti tas-socjeta` rikorrenti hi gustifikata;

DECIDE:

12.0. Illi in vista tas-suespost, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi bil-mod segwenti:

12.1. Illi takkolji t-talba tas-socjeta` rikorrenti rigwardanti l-kap tal-ispejjez stante li gustifikata;

12.2. Tikkundanna ghalhekk lill-intimati Giselle Abela u John Gingell Littlejohn biex ihallsu l-ispejjez kollha ta' din il-procedura.

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI

< Sentenza Finali >

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