MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tat-12 ta' Jannar, 2015

Citazzjoni Numru. 314/2014

Despuig Limited C-1725

Vs

Franco Arcidiacono ID 336571M

Il-Qorti ,

Rat ir-rikors guramentat ta' Despuig Limited tal-14 t'April, 2014 li jaqra hekk:

1. *"Illi s-socjeta esponenti hija l-propjetarja tad-dirett dominju perpetwu u c-cens annwu relattiv ta' tlieta u ghoxrin Euro u disa' u ghoxrin centesmi (€23.29) qabel ghaxar liri Maltin (Lm10.00) jithallas fl-4 ta' Jannar ta' kull sena bil-quddiem tal-fond appartament numru wiehed (1) Vista Court, Triq lsqof Caruana, Msida.*

2. *Illi l-intimat kien akkwista l-utile dominju perpetwu tal-istess appartament bis- sahha ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Dr John Gambin fid-29 ta'Awissu 1992 kif soggett ghall-imsemmi cens ta' €23.29 fis-sena. Kopja hija annessa bhal **Dok D1**."*

3. *Illi l-intimat ghandu jhallas l-arretrati tac-cens b'effett mill 4 ta'Jannar 2000 kif jidher mill-kopji tas-sitt fatturi annessi* ***Dok D2*** *sa* ***Dok D8*** *ghall-iskadenzi kollha mis-sena 2000 sas-sena 2014 ghal total ta' tliet mija disa' u erbghin Euro u hamsa u teltin centesmi (€349.35).*

4. *Illi l-intimat gie interpellat ukoll ihallas l-arretrati kollha ta' €349.35 bl-ittra legali tas-7 ta' Marzu 2014 izda xorta baqa' ma hallasx. Kopja hija annessa bhala* ***Dok D9****.*

5. *Illi peress illi l-intimat ghandu jaghti ammont li jissupera t-total ta' tliet snin cens hemm lok ukoll li jigi xolt il-kuntratt ta' enfitewsi perpetwu favur l-intimat tad-29 ta' Awissu 1992 bir-reversjoni favur is-socjeta esponenti bil-benefikati kollha u dana a tenur tal-Artiklu 1570 Kap 16 Ligijiet ta' Malta.*

Ghaldaqstant u prevja kull dikjarazzjoni opportuna, s-socjeta esponenti titlob bir- rispett kollu li dina l-Qorti ghar-ragunijiet fuq imsemmija :

(a) Tikkundanna l-intimat ihallas lis-socjeta esponenti is-somma ta' €349.35 bhala arretrati ta' hmistax (15) il-sena cens ghal perjodu mill-4 ta'Jannar 2000 sat-3 ta' Jannar 2014 fuq il-fond appartament numru 1, Vista Court, Triq l-lsqof Caruana, Msida

(b) Tiddikjara li stante li l-ammont dovut ta' arretrati ta' cens jissupera l-ammont totali ta' tliet snin cens, ghandha tigi xolta l-koncessjoni enfitewtika favur l-intimat u l-fond ghandhu jirriverti bil-benifikati kollha tieghu favur is-socjeta rikorrenti bl-applikazzjoni ta' dak dispost fl-Artiklu 1517 Kap 16 ;

(c) Tordna l-istess xojliment u reversjoni, tappunta Nutar pubbliku biex jippubblika l-att relattiv, tiffissa gurnata, lok u hin ghall-istess pubblikazzjoni u tappunta kuratur ghal kull eventwali kontumaci

Bl-ispejjez kontra l-intimat ingunt minn issa in subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mis-socjeta’ rikorrenti u l-elenku ta’ dokumenti esebiti mar-rikors promotur;

Rat id-digriet tal-15 t’April 2014 fejn appuntat ir-rikors ghas-smigh ghall-Hamis 29 ta’Mejju 2014 fil-9:25am (a fol. 18 et seq);

Rat li l-atti tar-rikors guramentat, d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-intimat skond il-ligi bil-procedura tal-affissjoni fil-21 t’Ottubru 2014, bil-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern fit-23 t’Ottubru 2014 u fil-gazzetti lokati fis-16 ta’Lulju 2014;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat illi l-intimat baqa’ kontumaci;

Rat id-digriet tagħha tal-Erbgha 10 ta’ Dicembru 2014, li bih akkordat lill-intimat terminu ghaxart ijiem (10) sabiex jressaq s-sottomissjonijiet tieghu, ai termini tal-Artikolu 158(10) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta;

Rat illi l-intimat ma ressaq ebda sottomissjoni;

Rat illi ghalhekk ma jezisti ebda ostakolo sabiex il-Qorti tghaddi ghas-sentenza;

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

Ikkonsidrat:

Skond ix-xhieda tad-Direttur tas-socjeta attrici a fol. 71 et seq., jirrizulta illi l-intimat Franco Arcidiacono ma ghamel ebda pagament versu l-arretrati ta-cens minnu dovut lis-socjeta’ attrici u ghaldaqstant l-ammont ta’ tlett mija disgha u erbghin Ewro hamsa u tletin centezmu (€349.35) gew konfermati bil-gurament li ghadhom dovuti.

Apparti din ix-xhieda, s-socjeta’ attrici pprezentat l-affidavit ta’ Dr. Martin Testaferrata Moroni Viani, Direttur bir-rapprezentanza guridika tal-istess kumpanija attrici- vide Memorandum and Articles of Association Dok MTMV1 a 25 et seq. Huwa ta l-

provenjenza tal-appartament meritu tar-rikors promotorju,u ezebixxa Dok. MTMV5 a fol. 50 (Dok.D1 a fol. 4) fotokopja tal-kuntratt t'akkwist tal-intimat Franco Arcidiacono.

Illi mill-affidavit tad-Direttur tas-socjeta attrici jirrizulta illi l-intimat naqas illi jhallas ic-cens mill-4 ta'Jannar 2010 sas-sena 2014 – vide affidavit a fol. 24.

Il-konvenut baqa'kontumaci.

Skond il-ligi il-kontumacja ma tfissirx u ma tistax tigi ekwiparata ma ammissjoni.

Infatti kif gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Blye Engineering Co. Ltd Vs Philip Borg Bellanti u Joe Fenech deciz fit-**22 ta' Gunju, 2005, Appell Civili per **Onor. Imhallef Philip Sciberras:**

> ***"... huwa wkoll principju ben stabbilit illi ghalkemm il-konvenut jibqa' kontumaci dan ma kellux jinftiehem bhala li hu abbanduna kull eccezzjoni li seta' jaghti fil-kawza u ammetta d-domanda. Sta ghall-gudikant li jezamina jekk it-talba hix gustifikata, indipendentement mill-kontumacja tal-konvenut. Vide Kollez. Vol. XXIX P III p 35;"***

Illi infatti fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Edmond sive Jesmond Meilaq v. Brian Mizzi et noe**., Appell, **27 ta' Marzu, 1996** inghad:

> ***"Illi fl-ahharnett irid jinghad illi skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna, il-konvenut li jibqa' kontumaci, bhal kaz odjern, ma jitqiesx li ammetta t-talba ta' l-attur, izda jitqies li jkun irrimetta ruhu ghall-gudizzju tal-Qorti. Dana ma jfissirx pero' li l-Qorti tista' tqajjem hija stess ex officio kwalunkwe eccezzjoni li l-konvneut seta' jqajjem kieku kkontesta l-kawza billi kif gie ritenut fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re Hammet vs Genovese moghtija fil-31 ta'Jannar 1991:***

> ***"Il-Qorti m'ghandhiex tissolleva eccezzjoniiet li mhiex awtorizzata espressament mill-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili jew minn konsiderazzjonijiet ta' ordni Pubblika.***
>
> ***Ghaliex altrimenti tinholoq sitwazzjoni fejn il-Qorti tiddeciedi fuq eccezzjoni taghha stess haga li mhix rakkomandabbli billi tinvolvi vjolazzjoni ta' principju kardinali tas-smiegh xieraq tal-kawza;""***

Vide ukoll sentenza fl-ismijiet **Joseph Aquilina noe v. Lino Debono**, Qorti tal-Appell, deciza fis-**7 ta' Ottubru, 1997**.

Illi fil-kaz odjern id-Direttur tas-socjeta' attrici ikkonferma bil-gurament kemm fir-rikors promotorju, kif ukoll fl-affidavit tieghu a fol. 23, kif ukoll fix-xhieda viva voce quddiem din il-Qorti a fol. 71, illi l-intimat naqas illi jhallas ic-cens ta' ghaxar liri (Lm10) fis-sena ekwivalenti ghal tlieta u ghoxrin Ewro u disgha u ghoxrin centezemi (€23.29) ghal dawn l-ahhar erbghatax il-sena u ghaldaqstant talab ghall-hlas ta' tlett mija disgha u erbghin Ewro u hamsa u tletin centezmi (€349.35). In sostenn ta' dan ezebixxa Dok. MTMV 21, 22 u 23 u l-*invoices* Dok. D2 sa D8.

Il-Qorti rat illi l-konvenut baqa' kontumaci u naqas milli jiprevalixxa ruhu mill-fakolta' moghtija minn din il-Qorti billi jintavola s-sottomissjonijiet tieghu fit-terminu moghti lilu minn din il-Qorti. Ghaldaqstant il-Qorti taghraf illi ghandha tilqa' l-ewwel talba tas-socjeta' attrici.

Ghar-rigward tat-tieni talba u cioe' ghax-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika favur l-intimat u r-ritorn bil-benefikati ta' dan il-fond immobbli u cioe': 1 Vista Court Triq Isqof Caruana Imsida, l-Qorti taghraf illi din it-talba qeghda ssir b'applikazzjoni ta' dak dispost fl-Artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 u dan skond il-premessa numru hamsa (5) tar-rikors promotur.

L-Artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tiddisponi :

> ***"Il-kiri jista' ukoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kundizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u, f 'kull każ bħal dan il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt flimkien mal-ħlas tad-danni għan nuqqas tal-esekuzzjoni tal-kuntratt:***
>
> ***Iżda, fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn notifika."***

Fil-kaz in ezami l-Qorti taghraf illi s-socjeta' attrici ma ressqet ebda prova tal-ittra gudizzjarja indikata fil-Artikolu fuq citat u / jew prova li l-intimat Arcidiacono gie debitament notifikat biha. Mill-atti processwali tirrizulta biss l-ittra legali Dok. D9 a fol. 17, li lanqas ma tidher li kienet ittra registrata.

Jirrizulta di piu Dok. D1 illi huwa l-kuntratt datat 29 Awwissu 1992 fl-Atti tan-Nutar John Gambin, a fol. 4, u l-kopja ulterjuri Dok.MTMV5 a fol. 50 et seq., ma jirrizultawx illi huma kopja formali tal-kuntratt li tieghu qieghed tintalab ir-rexissjoni, u jidher illi dan il-kuntratt (Dok. D1 a fol. 4) huwa sempliciment fotokopja li giet inizjalata mill-Avukat difensur li pprezenta l-kawza odjerna. Ghaldaqstant Dok. D1 ma jikkonstata ebda prova skond il-ligi.

Illi in oltre, filwaqt li l-Qorti taghraf illi t-talba numerata (b) fir-rikors promotur saret ai termini tal-Artikolu 1517, (u mhux a tenur tal-Artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 skond il-premessa 5 tas-socjeta attrici) skond l-Artikolu 1519 tal-Kapitolu 16 ghandha il-poter diskrezzjonali moghtija skond il-ligi li takkorda terminu ta' zmien sabiex l-intimat ikun jista' jhallas l-arretrati ta' cens.

Infatti l-Artikolu 1519 tal-Kapitolu 16 jipprovdi:

> ***1519. (1) Fil-każijiet imsemmija fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, il-padrun dirett jista' fl-istess waqt jitlob il-ħall tal-enfitewsi u l-ħlas taċ-ċnus magħluqa.***
>
> ***(2) Iżda l-qorti tista', f'kull wieħed minn dawn il-każijiet,tagħti lill-konvenut żmien moderat, skont iċ-ċirkostanzi, għall-ħlas taċ-ċnus magħluqa, jew għat-tiswijiet meħtieġa, u dak iż-żmien jista', għal raġuni tajba, jiġi mtawwal għal żmien moderat ieħor.***
>
> ***(3) Id-disposizzjonijiet tas-subartikoli ta' qabel dan għandhom japplikaw ukoll f'kull każ li fih il-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament għal kwalunkwe raġuni, u għandhom hekk japplikaw ukoll jekk il-ftehim jeskludi l-għoti ta' xi żmien.***
>
> ***(4) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li teħtieġ il-ħlas ta' xi ċens jew xi somma oħra li ma jkunux dovuti, sew għaliex it-talba għalihom tkun waqgħet bi preskrizzjoni sew għal xi raġuni oħra.***

Illi ghaldaqstant il-Qorti waqt li tichad it-tieni u t-tielet talba tas-socjeta' attrici, u b'applikazzjoni tal-poteri diskrezzjonali lilha moghtija, takkorda lill-intimat terminu ta' sitt xhur li fih huwa ghandu jhallas ic-cens dovut cioe fis-somma ta' tlett mija disgha u erbghin Ewro u hamsa u tletin centezmi (€349.35) u dan ai termini tal-Artikolu 1519 (2) tal-Kapitolu 16.

Ghal dawn il-mottivi taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel talba tas-socjeta' attrici u tikkundanna l-intimat ihallas lis-socjeta rikorrenti is-somma ta' tlett mija disgha u erbghin Ewro u hamsa u tletin centezmi (€349.35) bhala arretrati ta' hmistax (15) il-sena cens ghal perjodu mill-4 ta' Jannar 2000 sat-3 ta' Jannar 2014 fuq il-fond appartament numru 1, Vista Court, Triq l-lsqof Caruana, Msida; tichad it-tieni u t-tielet talba tas-socjeta attrici u ai termini tal- Artikolu 1519 (2) tal-Kapitolu 16 takkorda lill-intimat terminu ta' sitt (6) xhur mid-data ta' din is-sentenza sabiex isir il-hlas ta' arretrati tac-cens dovut.

Fic-cirkostanzi l-Qorti tqis li l-ispejjez ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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