MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2015

Citazzjoni Numru. 396/2014

Philip Bugeja

Vs

Joseph Debono

Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fit-8 ta’ Mejju 2014, l-attur ippremetta u talab:-

*Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgh pubblikat fl-atti tan-**Nutar Dottor George Bonello DuPius** fit-2 ta' Frar, 1980, il-konvenut akkwista garaxx numru hansa (5), jismu 'Joseph', fi Triq Tal-Wej, il-Mosta, sottopost ghal beni ta' terzi, kif soggett ghar-rata tieghu ta' cens u subcens annwu u perpetwu ta' hdax-il Euro u hamsa u sittin centezmu ta' Euro (€11.65), ekwivalenti ghal hames (Lm5) liri Maltin bhala rata minn cens u subcens annwu u perpetwu akbar u dan kif jirrizulta mill-kuntratt ta' self u bejgh pubblikat fl-atti tan-**Nutar Dottor Marco Burlo** fil-21 ta' Frar, 2001;*

*Illi fis-26 ta' Frar, 2009 giet ippresentata **Cedola ta' Depozitu** bin-numru **282/2009** fejn bhala konsegwenza **ma gietx mifdija kollox** tant li ghad hemm is-somma ta' **Lm5** illum ekwivalenti ghas-somma ta' **€11.65** dovut bhala cens fuq is-suespost indikat garaxx;*

*Illi sallum hemm l-ammont ta' circa **Lm25**, illum ekwivalenti ghas-somma ta' **€58.23**, fejn s'issa l-perijodu **2010 sa 2014** ghadu mhux imhallas biex b'hekk hemm arretrati ta' cens dovut liema perijodu/i **mhux qed teskludi** wkoll **perijodi futuri/ohra** skond il-kaz. Illi ghalhekk isegwi li s-sitwazzjoni qed tawgura li ser tkompli ghall-perijodi futuri liema haga dina l-Onorabbli Qorti qed tigi mitluba tehodha inkonsiderazzjoni sija ai finijiet ta' dawn il-proceduri kif ukoll tal-ligi;*

*Illi ghalkemm interpellat kemm-il darba sija **verbalment** kif ukoll permezz ta' **ittri interpellatorji** u **ittra ufficcjali**, l-intimat mhux biss baqa' inadempjenti imma qed jinjora persistentement u ghalhekk qed jonqos milli jhallas l-arretrati ta' cens dovut kif spjegat;*

Għaldaqstant, l-attur jitlob għar-raġunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

*1. **Tiddikjara u tiddeciedi** illi l-konvenut ghandu jaghti lill-esponent in linea ta' arretrati ta' cens ghall-fond uzat bhala garaxx liema cens gie impost kif jirrizulta mill-att/i pubblici skond il-kaz liema cnus jeccedu iktar minn **tlett (3) snin** kif jiddisponi l-**Artikolu 1517** tal-**Kap. 16**, naturalment ghalhekk il-konvenut hu moruz intenzjonalment fil-hlas ta' l-istess cens kif kontemplat fl-obbligi tieghu kuntrattwali u dan iktar u iktar meta ghaddiet aktar minn xahar mindu gie interpellat b'att gudizzjarju biex ihallas, ghandu dritt jitlob ix-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika fuq imsemmija fond fuq deskritt;*

*2. **Tiddikjara** terminata, rexissa u mahlula l-imsemmija koncessjoni enfitewtika fir-rigward ta' l-istess fond fuq deskritta;*

*3. **Tordna** li **jirrilaxxja** u **jrodd** lura favur l-esponent bil-miljoramenti talvolta esistenti fih u dan f'terminu li jigi prefiss ghal dan l-iskop minn dina l-Onorabbli Qorti;*

*4. **Tigi** nominata n-Nutar Alexandra Micallef biex tippubblika l-att ta' rexxisjoni, terminazzjoni u hall relattiv, fil-gurnata, hin u lok li jigu wkoll determinati u inoltre jigu nominati kuraturi biex jirrapresentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att;*

*5. **Jigi kundannat** ihallas l-ammont ta' €58.23 rappresentanti sija arretrati ta' cens kif ukoll cnus ohra li jistghu jkunu dovuti sakemm jigu rizolti dawn il-proceduri, kif fuq premess.*

***Bl-ispejjes**, komprizi dawk ta' **ittri bonarji** tat-3 ta' April, 2013 u 12 ta' Mejju, 2013 kif ukoll ta' **ittra ufficjali** tas-26 ta' Gunju, 2013 bl-imghax legali ghar-rigward l-arretrati ta' cens imsemmija mid-data tas-skadenzi kif ukoll b'rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-esponenti kontra l-konvenut inkluz dik ghal skadenzi ta' **cnus futuri** sal-gurnata tal-hall tal-kuntratt kontra l-konvenut li hu ngunt in subizzjoni.*

Il-qorti rat in-nota ta' sottomissjonijiet li l-atturipprezenta fil-25 ta' Marzu 2015.

Mill-atti jirrizulta li l-konvenut baqa' kontumaci.

<u>Kwistjoni</u>.

L-attur jilmenta li l-konvenut ghandu arretrati ta' cens ghall-perjodu mis-sena 2010 sas-sena 2014, fir-rigward ta' garaxx numru 5, Joseph, Triq tal-Wej, Mosta u li ma thallsux. Jikkontendi li c-cens dovut hu ta' €11.65 ghal kull sena u hemm arretrati dovuti ghas-snin 2010 sal-2014. Ghalhekk talab lill-qorti sabiex tapplika l-Artikolu 1517 tal-Kodici Civili li jipprovdi:-

Il-padrun dirett ikun jista' jitlob li jħoll l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti jekk iċ-ċenswalist ikollu jagħti bħala ċens somma daqs kemm iġibu ċ-ċnus ta' tliet snin.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>.

1. B'kuntratt tat-2 ta' Frar 1980 pubblikat min-nutar Dr George Bonello Du Puis (fol. 10) il-konvenut xtara minghand l-attur u Joseph Camilleri, immobbli li jinkludu garaxx numru 5, Joseph, Triq tal-Wej, Mosta. Fil-kuntratt jinghad li hemm cens ta' Lm30:

   "minn liema ghaxar liri u hamsin centezmu (Lm10.50) huma rata ta' cens originali filwaqt li dsatax-il lira Maltin u hamsin centezmu (Lm19.50) huma

rata ta' cens li qed jigi mpost mill-venditturi bl-accettazzjoni tal-kompratur fuq l-immobbli trasferiti dekorribbli mil-lum u pagabbli kull sena bil-quddiem".

Mir-rikors guramentat il-qorti fehemet li l-pretensjoni tal-attur hi fuq il-garaxx numru hamsa (5). Jirrizulta li fis-26 ta' Frar 2009 il-konvenut ipprezenta cedota ta' fidi (numru 282) fejn iddikjara li qieghed jifdi c-cens ta' Lm5 (€11.64) fuq il-garaxx (fol. 29).

2. Fil-korrispondenza li l-attur baghat lill-konvenut qabel ippropona l-kawza (fol. 32-33[1]) iddikjara li hemm cens ta':-

   a. Lm25 fuq l-appartament numru 2, JoeMar Flats, Triq Salvu Barbara, Mosta. Proprjeta li jirrizulta li l-konvenut biegh fil-21 ta' Frar 2006 u ghal liema kuntratt l-attur ghamel riferenza fl-ittri interpellatorji. Il-qorti fehemet li l-appartament inbena fl-arja li l-konvenut akkwista bil-kuntratt tat-2 ta' Frar 1980[2];
   b. Lm10.50 fuq il-garaxx;

L-istess iddikjara fl-ittra ufficjali li pprezenta fis-26 ta' Gunju 2013 (fol. 30).

Il-qorti ma tistax taqbel mal-pretensjoni tal-attur li l-garaxx ghandu Lm10.50 cens gialadarba c-cens dikjarat fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut hu ta' Lm30 (fol. 11). Skond dak li ddikjara l-attur fl-ittri interpellatorji, hemm Lm25 cens fuq l-appartament. Mela ladarba c-cens totali dikjarat fil-kuntratt ta' akkwist tat-2 ta' Frar 1980 (fol. 10) hu ta' Lm30 fis-sena, ma jistax ikun li fuq il-garaxx hemm cens ta' Lm10.50 fis-sena. Illum l-attur qieghed ighid mod iehor, fis-sens li c-cens fuq l-appartament hu ta' Lm20 (ara nota prezentata fil-25 ta' Marzu 2015). L-attur ma ta l-ebda raguni valida ghalfejn biddel il-verzjoni[3]. Saret ukoll riferenza ghal dak li jinghad f'wahda mill-ittri legali, fejn jissemma li d-difensur tal-konvenut ma kienx cahad li kienet dovuta s-somma ta' Lm5 (€11.65) ohra fuq il-garaxx. Pero' l-attur ma xehed xejn dwar dan u semmai l-ahjar prova kienet tkun tal-avukat ikkoncernat.

Bil-pretensjoni tal-attur li l-garaxx ghandu cens ta' Lm10.50 ikun ifisser li b'kollox hemm cens ta' Lm35.50 meta fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut tat-

---

[1] Hemm ukoll ittra ufficjali prezentata f'Gunju 2013 (a fol. 30).

[2] F'dak il-kuntratt li sar bejn il-konvenut u t-terz akkwirent jinghad li l-appartament hu soggett "*..... to its share from the annual and perpetual groundrent of thirty Maltese Liri (Lm30) which burdens both the flat herein transferred as well as an underlying garage, such share being twenty five Maltese Liri (Lm25) payament yearly in advance....."* (fol. 23).

[3] Fin-nota l-attur iddikjara li c-cens fuq il-garaxx hu Lm10 filwaqt li Lm20 fuq l-arja. Zied: *"Illi s-suespost posizzjoni hi evidenti w sahansitra konfermata mill-korrispondenza debitament esibiti imma partikolarment ittra ufficjali fejn l-istess konvenut anke gie notifikat. Illi l-konvenut qatt ma kkontesta dawn il-veritajiet attwali"* . Fil-korrispondenza li pprezenta hu stess qal li fuq l-appartament hemm cens ta' Lm25.

2 ta' Frar 1980 hemm dikjarat li c-cens hu ta' Lm30, li minnhom Lm10.50 huma rata ta' cens originali filwaqt li Lm19.50 huma rata ta' cens imposta mill-vendituri.

Sahansitra fl-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat l-attur stess iddikjara li bil-kuntratt ta' bejgh pubblikat min-nutar Dr G. Bonello DuPuis tat-2 ta' frar 1980 il-konvenut akkwista l-garaxx soggett ghac- cens ta' Lm5 fis-sena. Jista' jkun li dan hu zball meta tqies dak li ddikjara l-attur fl-ittri interpellatorji li baghat qabel ippropona l-kawza. Madankollu l-attur naqas milli jispjega kif wasal ghal konkluzjoni li l-garaxx ghandu cens ta' €24.46 (Lm10.50). Ukoll meta tipparaguna d-daqs tal-garaxx mal-kumplament tal-proprjeta oggett tal-kuntratt ta' akwwist tat-2 ta' Frar 1980 it-tezi tal-attur hi dghajfa (ara pjanta a fol. 13).

L-oneru tal-prova kien fuq l-attur. Gialadarba l-attur ma tax prova sodisfacenti li l-garaxx oggett tal-kawza ghandu cens ta' €24.46 (Lm10.50), il-qorti m'ghandha bzonn izzid xejn ma' dak li nghad hawn fuq. Ghaldaqstant, it-talbiet tar-rikors guramentat ser jigu michuda.

Ghal dawn il-motivi tichad it-talbiet tal-attur bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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