4 ta' Ottubru, 1996

Imħallef:-

Onor. Noel Arrigo LL.D.

Maria Schembri

versus

Leonard Seisun

Enfitewsi - Ħlas ta' Ċens - Konsegwenza fil-Morożita' fil-Ħlas tal-*Canone* - Artikolu 1517 tal-Kodiċi Ċivili

F'din il-kawża irriżultaw tliet fatturi: arretrati ta' ċens ta' tliet snin, id-dritt tal-padrun dirett li jitlob sew il-ħall ta' l-enfitewsi u l-ħlas taċ-ċens magħluq u d-diskrezzjoni li għandha l-Qorti biex tagħti lill-konvenut żmien moderat.

Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti deħrilha li ma kellhiex teżerċita d-diskrezzjoni u għalhekk laqgħet it-talba attriċi għax-xoljiment ta' l-enfitewsi u ddikjaratha xolta u estinta bir-riserva ta' kull azzjoni għal arretrati ta' ċens.

Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata mill-attriċi fit-12 ta' Frar, 1996 fejn ippremettiet:

Illi b'kuntratt tat-3 ta' Jannar, 1984 fl-atti tan-Nutar Dott. Nicola Said hawn anness u mmarkat bħala dokument A l-attriċi kkonċediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond 2, Alley 1, Triq Santa Marija, Hal Safi biċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm65 pagabbli fit-3 ta' Jannar ta' kull sena lil Carmel Zammit u Mary Camilleri taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulati fl-istess kuntratt;

Illi b'kuntratt tal-15 ta' Diċembru, 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dokument B, Carmel Zammit u Mary Camilleri issa Zammit ittrasferew għaż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni oriġinali l-fond fuq imsemmi lill-konvenut Leonard Seisun u dan taħt l-istess pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulati fil-kuntratt tat-3 ta' Jannar, 1984 fl-atti tan-Nutar Nikola Said;

Illi l-konvenut baqa' moruż fil-ħlas ta' subċens annwu u temporanju għal erba' skadenzi u ċjoe` tat-3 ta' Jannar, 1993, 3 ta' Jannar, 1994, 3 ta' Jannar, 1995 u 3 ta' Jannar, 1996;

Illi l-konvenut ġie interpellat b'żewġ ittri uffiċjali tat-3 ta' Jannar, 1995 u tas-16 ta' Jannar, 1996 li kopja tagħhom qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dokumenti C u D biex iħallsu l-arretrati dovuti pero` baqgħu inadempjenti u intimawh ukoll li jekk jonqos li jħallas iċ-ċens arretrat għal erba' skadenzi u jippurga l-mora l-attriċi kienet ser tipproċedi għax-xoljiment tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja u minkejja dan xorta baqa' ma ħallasx;

Talab li l-konvenut prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħid għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

Tiddikjara u tiddeċidi li l-konvenut baqa' moruż fil-ħlas taċ-ċens annwu u temporanju għal aktar minn tliet skadenzi u ċjoe` mit-3 ta' Jannar, 1993 sat 2 ta' Jannar, 1997;

Tiddikjara xolta u estinta l-konċessjoni subenfitewtika tal-15 ta' Diċembru, 1989 fl-atti tan-Nutar Nicola Said fuq riferita taħt dawk il-*provvedimenti* li togħġobha tordna u konsegwentement tordna r-reversjoni tal-fond konċess in subenfitewsi f'idejn l-attriċi;

B'riserva għal kwalsiasi ċens jew kumpens dovut lill-attriċi;

Bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittra interpellatorja tas-26 ta' Settembru, 1994 u ta' l-ittri uffiċjali tat-3 ta' Jannar, 1995 u tas-16 ta' Jannar, 1996 kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni ġġuramentata u l-lista tax-xhieda;

Rat id-dokumenti minnha esebiti;

Semgħet ix-xhieda ta' l-istess attriċi;

Il-konvenut *debitament notifikat* fit-28 ta' Mejju, 1996 baqa' kontumaċi u lanqas deher fil-ħin u d-data li kienet appuntata l-kawża minkejja li ġie imsejjaħ diversi drabi;

Jirriżulta ukoll li hu ġie nnotifikat b'żewġ ittri uffiċjali, waħda fit-12 ta' Jannar, 1996 fejn ġie mitlub iħallas l-arretrati

taċ-ċens u oħra fit-22 ta' Jannar, 1996 fejn ġie mitlub biex iħallas l-arretrati taċ-ċens oltre li ġie avżat li kienu ser jittieħdu passi kontra tiegħu għar-reversjoni tal-kuntratt enfitewtiku;

Apparti mill-fatt illi l-kuntratt enfitewtiku oriġinali tat-3 ta' Jannar, 1994, jipprovdi fil-klawsola (a) għal materja in kwistjoni, u ċjoe`, il-morożita` fil-pagament dwar dan il-fond, hemm ukoll il-provvedimenti tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16 li fl-artikolu 1517 tiegħu hekk jgħid:

"Il-padrun dirett ikun jista' jitlob li jħoll l-enfitewsi u jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti jekk iċ-ċenswalist ikollu jagħti bħala ċens somma daqs kemm iġibu ċnus ta' tliet snin; u fl-artikolu 1519 (1) fil-każijiet imsemmija fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, il-padrun dirett jista' fl-istess waqt jitlob il-ħall ta' l-enfitewsi u l-ħlas taċ-ċnus magħluqa";

Sub-artikolu (2):

"Iżda l-Qorti tista', f'kull wieħed minn dawn il-każijiet, tagħti lill-konvenut żmien moderat skond iċ-ċirkostanzi għal ħlas taċ-ċens magħluq jew għat-tiswijiet meħtieġa u dak iż-żmien jista' għar-raġuni tajba jiġi mtawwal għal żmien moderat ieħor";

Fil-każ preżenti jirriżultaw tliet fatturi:

Arretrati ta' ċens ta' tliet snin, id-dritt tal-padrun dirett li jitlob sew il-ħall ta' l-enfitewsi u l-ħlas taċ-ċens magħluq u d-diskrezzjoni li għandha l-Qorti biex tagħti lill-konvenut żmien moderat;

F'dan il-każ il-Qorti pero` jidhrilha li ma għandhiex

teżerċita din id-diskrezzjoni; fl-ewwel lok għax ma ġietx mitluba tagħmel hekk u ukoll minħabba l-fatt li minkejja diversi interpellazzjonijiet, l-istess konvenut ma ta ebda każ anqas ta' interpellazzjoni permezz taċ-ċitazzjoni;

Għal dawn ir-raġunijiet:

Il-Qorti qiegħda tilqa' t-talbiet attriċi; tiddikjara li l-konvenut baqa' moruż fil-ħlas taċ-ċens annwu u temporanju għal aktar minn tliet skadenzi; tiddikjara xolta u estinta l-konċessjoni enfitewtika tal-15 ta' Diċembru, 1989 fl-atti tan-Nutar Nicola Said. Effettivament l-istess attriċi qiegħda tirriserva li tipproċedi għal kwalunkwe arretrati ta' ċens u għalhekk il-Qorti ma tistax, la m'hemmx it-talba, tikkundanna lill-konvenut għal dan il-ħlas. Huwa pero` ikkundannat biex iħallas l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża kif mitluba.