QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM, 2 TA' DICEMBRU, 2020

Kawza Numru: 5

Rik. Gur. 812/2020 RGM

Malta Industrial Parks Limited (C-28965)

u b'digriet tal-5 ta' Novembru 2020 żdiedu l-kliem "illum

INDIS Malta Ltd."

vs.

Alka Ceramics Limited

(C-5529)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors guramentat tas-socjeta` attrici Malta Industrial Parks Limited** illum **INDIS Malta Ltd.** pprezentat fl-10 ta' Settembru, 2020 li permezz tieghu ippremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi permezz ta' kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Tiziana Maria Refalo tat-8 ta' Marzu 2013 l-istanti kkonċediet lill-intimata b'titolu ta' ċens temporanju għal perjodu ta' ħamsa u sittin (65) sena dekorribbli mid-data tal-istess att biċċa art kif ukoll kull bini li jinsab fuqha, iżda eskluża l-arja wara li jitwettqu l-benefikati imsemmija fl-istess att, tal-kejl superfiċjali ta' *circa* elf tliet mija u sebgħin metru kwadru (1,370m^2) ġewwa Ta' Qali Crafts Village, limiti ta' Ħ'Attard, liema art tinsab murija aħjar fi pjanta annessa mal-istess att u liema proprjeta hija magħrufa bin-numru TQL123Y. Kopja tal-att tinsab annessa u mmarkata "Dok. A".

2. Illi skond klawsola tletin (30) tal-istess att, il-kontendenti ftehmu li s-somma ta' wieħed u erbgħin elf, erba' mija, sitta u erbgħin euro, erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€41,446.44) hija dovuta mill-konvenuta lill-istanti in linea ta' kumpens għall-okkupazzjoni ta' bini ġewwa l-istess Ta' Qali Crafts Village. Is-soċjeta konvenuta, enfitewta fuq l-att kienet obbligat ruħha li tħallas din is-somma billi tidħol f'*repayment agreement* mal-istanti fi żmien xahar mid-data tal-att, ossia sa mhux aktar tard mit-8 ta' April 2013.

3. Illi ciononostante, tali ftehim baqa' ma sarx, u kien biss wara insistenza tal-esponenti li l-kontendenti daħlu fi ftehim datat 28 ta' Diċembru 2016, kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata "Dok. B". Skond tali ftehim, il-kontendenti ftehmu li kellu jsir pagament ta' elfejn euro (€2,000) segwit b'rati mensili ta' elf euro (€1,000)-il wieħed fil-waqt li l-esponenti irriduċiet l-ammont pminnha pretiż b'disat elef, erba' mija,

sitta u erbgħin euro, erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€9,446.44) in vista ta' li kien qed isir tali ftehim, liema riduzzjoni ta' parti mid-dejn kienet soġġetta għal li jsiru pagamenti puntwali.

4. Illi minkejja dak pattwit, is-soċjeta konvenuta ħallset biss is-somma ta' sebat elef euro (€7,000) u baqgħet moruża għall-bqija, dejjem bi ksur tal-ftehim.

5. Illi l-esponenti għalhekk, bħala l-aħħar tentattiv sabiex is-soċjeta' konvenuta tonora l-obbligazzjonijiet tagħha u tħallas dak minnha dovut, aċċettat li jsir ftehim ieħor datat 18 ta' Diċembru 2018, kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata "Dok. C". Skond dan il-ftehim, il-pagamenti mensili kellhom ikunu ta' ħames mitt euro (€500) -il wieħed b'dan li l-ewwel pagament kien ta' sebat elef euro (€7,000). Tali pagamenti mensili kienu garantiti wkoll b'kambjali maħruġa u aċċettati kontestwalment mal-iffirmar tal-ftehim, kopja ta' liema kambjali tinsab annessa u mmarkata "Dok. D".

6. Illi inoltre, permezz ta' dan l-aħħar ftehim tat-18 ta' Diċembru 2018, is-soċjeta' esponenti ftehmet mas-soċjeta' konvenuta illi kienet disposta tiftiehem fuq ammont ulterjorment ridott u għal dan il-għan ġie pattwit li l-bilanċ li kellu jitħallas kien ta' ħamsa u għoxrin elf euro (€25,000) bl-intiża ċara (skont klawsola 6 tal-istess ftehim) li jekk l-istess soċjeta' konvenuta tibqa' moruża fil-ħlas ta' tliet (3) rati mensili jew f'somma li tkun ekwivalenti għal tliet (3) rati mensili mhux biss tiddekadi mill-benefiċċju tat-terminu imma jkollha tħallas il-bilanċ li jkun għadu pendenti mis-somma globali ta' €41,446.44 u mhux mis-somma kif ridotta fil-ftehim.

7. Illi wara li sar il-pagament ta' €7,000 imsemmi fil-premessa (5), is-soċjeta konvenuta naqset milli tagħmel pagamenti ulterjuri u sal-lum baqgħet moruża fil-ħlas ta' għoxrin (20) rata mensili, u dan minkejja li tali pagamenti huma wkoll koperti b'kambjali u minkejja l-interpellazzjonijiet da parti tal-esponenti. Isegwi għalhekk li s-soċjeta konvenuta iddekadiet

mill-benefiċċju tat-terminu kif ukoll tilfet il-jedd għat-tnaqqis tad-dejn *ai termini* ta' klawsola (6) tal-ftehim tat-18 ta' Diċembru 2018 u kwindi għandha tħallas il-bilanċ li għadu pendenti mis-somma globali ta' €41,446.44.

8. Illi kif jirriżulta mid-diversi ftehim suriferiti, il-pagamenti li saru sal-lum jammontaw għal erbatax-il elf euro (€14,000), kif ġej:

a. €7,000 imħallsa wara l-ftehim tal-2016 (kif jingħad fil-ftehim tal-2018);
b. €7,000 imħallsa wara l-ftehim tal-2018 (u cjoe l-ewwel pagament li kellu jsir; ma saru ebda pagamenti ulterjuri).

9. Illi jsegwi għalhekk li s-soċjeta konvenuta hija debitriċi tal-esponenti għall-bilanċ mis-somma ta' €41,446.44 u ċjoe hija debitriċi fis-somma ta' sebgħa u għoxrin elf, erba' mija, sitta u erbgħin euro, erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€27,446.44), oltre l-imgħaxijiet kummerċjali dovuti skond il-liġi, liema dejn huwa ċert, likwidu u dovut u sa fejn taf l-esponenti, is-soċjeta konvenuta mgħandha ebda eċċezzjoni valida x'tissolleva f'din il-kawża;

Illi r-raġuni ta' din it-talba hi li l-konvenuta għandha tiġi kkundannata tħallas is-somma ta' €27,446.44, rappreżentanti bilanċ minn somma akbar dovuta in linea ta' kumpens tal-okkupazzjoni ta' art u bini f'Ta' Qali Crafts Village; u billi jezistu l-massimi li trid il-ligi, din il-kawża tista' tiġi trattata u deċiża bil-proċedura sommarja speċjali anke għaliex dan id-dejn huwa ċert, likwidu u dovut u sa fejn taf l-esponenti, is-soċjeta konvenuta mgħandha ebda eċċezzjoni valida x'tissolleva f'din il-kawża;

Għaldaqstant, is-soċjeta' rikorrenti titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħġobha:

1. Tisma’ din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ a tenur l-Artikolu 167 *et seq* tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta;

2. Tikkundanna lis-soċjeta’ intimata tħallas is-somma ta’ sebgħa u għoxrin elf, erba’ mija, sitta u erbgħin euro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€27,446.44).

Bl-ispejjeż, inkluż dak tal-mandat ta’ sekwestru preżentat kontestwalment, u bl-imgħax kummerċjali dovut skond il-liġi sad-data tal-pagament effettiv kontra s-soċjeta konvenuta minn issa inġunta għas-subizzjoni.

Rat illi fl-udjenza tal-5 ta' Novembru 2020 dehru rapprezentanti tas-socjetajiet partijiet f'din il-kawza assistiti mid-difensuri rispettivi taghhom;

Rat illi fl-istess udjenza l-Qorti giet informata illi fil-mori tal-kawza kien intlahaq ftehim bejn il-partijiet b'dan illi s-sorte kien qed jigi ridott ghall-tmintix-il elf ewro (€18,000).

Rat in-nota ta' ammissjoni tas-socjeta' konvenuta pprezentata fl-istess udjenza li permezz taghha s-socjeta' konvenuta ammettiet is-sorte ridott.

Decide.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta u tiddeciedi l-kawza billi fuq ammissjoni tas-socjeta' konvenuta bil-mod kif fuq deskritt;

1. Tilqa' l-ewwel talba kif ridotta; tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' tmintax-il elf ewro (€18,000) rapprezentanti bilanc minn somma akbar in linea ta' kumpens ghall-okkupazzjoni ta' bini gewwa Ta' Qali Crafts Village skond kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika ippubblikat min-Nutar Dottor Tiziana Maria Refalo fit-8 ta' Marzu 2013, bl-imghax kummercjali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imhallef
2 ta' Dicembru 2020

Lydia Ellul
Deputat Registratur