MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 245/2005

Malta Industrial Parks Limited

Versus

Euro Steel Panel Malta Limited

F’din il-kawża s-soċjetà attriċi qiegħda titlob illi tinħall enfitewsi għax is-soċjetà konvenuta, bħala utilista, ma ħallsitx iċ-ċens.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi s-soċjetà konvenuta naqset milli tħares il-patt numru tmintax (18) fil-kuntratt ta’ enfitewsi li bih intrabtet li tħallas ċens ta’ ħamest elef, mitejn u tlieta u sebgħin lira (Lm5,273) fis-sena. Għaż-żmien bejn l-10 ta’ Diċembru 2000 u l-31 ta’ Marzu 2005, is-soċjetà konvenuta għandha tagħti, bħala ċens, erbgħa u għoxrin elf u għoxrin lira u sitt ċenteżmi (Lm24,020.60).

Is-soċjetà attriċi għalhekk fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tħoll l-enfitewsi mogħtija b'kuntratt tas-26 ta' Lulju 1994 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli bis-saħħa tal-patt numru tmintax (18) fl-istess kuntratt;
2. tgħid illi s-soċjetà konvenuta għandha tħallas, bħala arretrati ta' ċens, is-somma ta' erbgħa u għoxrin elf u għoxrin lira u sitt ċenteżmi (Lm24,020.06) għaż-żmien bejn l-10 ta' Diċembru 2000 u l-31 ta' Marzu 2005;
3. tikkundanna lis-soċjetà konvenuta trodd lis-soċjetà attriċi, bħala padrun dirett, il-pussess ta' biċċa art fil-Qasam Industrijali ta' Ħal Far tal-kejl superfiċjali ta' *circa* għaxart elef, ħames mija u ħamsa u erbgħin metru kwadru (10,545 m^2); u
4. tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas l-arretrati ta' ċens ta' erbgħa u għoxrin elf u għoxrin lira u sitt ċenteżmi (Lm24,020.06).

Qiegħda titlob ukoll l-ispejjeż tal-kawża u l-imgħaxijiet.

Is-soċjetà konvenuta, għalkemm notifikata bl-atti tal-kawża u bl-avviż tas-smigħ, ma ressqitx eċċezzjonijiet, ma dehritx għas-smigħ tal-kawża, u lanqas għamlet sottomissjonijiet dwar il-każ wara li ngħatat fakoltà tagħmel hekk kif irid l-art. 158(10) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Mix-xiehda ħareġ illi tassew illi l-konvenuta għandha tagħti lill-attriċi, bħala ċens, erbgħa u għoxrin elf u għoxrin lira u sitt ċenteżmi (Lm24,020.06) għaż-żmien bejn l-10 ta' Diċembru 2000 u l-31 ta' Marzu 2005 fuq biċċa art fil-Qasam Industrijali ta' Ħal Far li għandha b'enfitewsi mingħand l-attriċi. Dan in-nuqqas jagħti lill-attriċi l-jedd illi titlob illi tinħall l-enfitewsi, kemm taħt il-liġi u kemm taħt il-kuntratt ta' enfitewsi li, fil-patt numru tmintax, igħid hekk:

18. The grantor shall have the right to dissolve the present emphyteusis for any of the follwing reasons:

(a) … … …

(b) If the emphyteuta fails to pay the ground-rent for two years or if, in each year, he still made part payments in each year, he still owes by way of ground-rent a sum equal in amount to two yearly payments.

Dwar ħall ta' enfitewsi minħabba nuqqas ta' ħlas taċ-ċens, l-art. 1519 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

1519. (2) … … … [I]l-qorti tista', [meta ma jitħallasx iċ-ċens], tagħti lill-konvenut żmien moderat, skond iċ-ċirkostanzi, għall-ħlas taċ-ċnus magħluqa, … … … 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.

Il-qorti għalhekk tiddisponi dwar it-talbiet ta' l-attriċi billi:

1. tilqa' t-tieni talba u tgħid illi s-soċjetà konvenuta għandha tagħti lis-soċjetà attriċi, bħala ċens, erbgħa u għoxrin elf u għoxrin lira u sitt ċenteżmi (Lm24,020.06) għaż-żmien bejn l-10 ta' Diċembru 2000 u l-31 ta' Marzu 2005;
2. tilqa' r-raba' talba billi tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas erbgħa u għoxrin elf u għoxrin lira u sitt ċenteżmi (Lm24,020.06) lill-attriċi, flimkien ma' l-imgħaxijiet relativi minn dakinhar li saritilha sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju;
3. għalissa tipprovdi dwar l-ewwel u t-tielet talbiet billi, għal dak li jgħid u jrid l-art. 1519(2) tal-Kodiċi Ċivili, tagħti lis-soċjetà konvenuta żmien ta' xahrejn millum biex tħallas l-arretrati ta' ċens; u
4. tiddifferixxi l-kawża għat-18 ta' Jannar 2008 fid-9.00 *a.m.* sabiex dakinhar tinġieb prova tal-ħlas taċ-ċens u jingħata provvediment finali dwar l-ewwel u t-tielet talbiet.

Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas ukoll l-ispejjeż ġudizzjarji kollha.

< Sentenza In Parte >

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