MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
MICALLEF JOSEPH R.

Seduta tal-5 ta' Dicembru, 2002

Citazzjoni Numru. 359/2002/1

CALTHON LIMITED

vs

Kishin MOHNANI

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fl-1 t'April, 2002, li bih il-kumpannija attriċi ippremettiet:

Illi l-konvenut huwa debitur tal-attur fis-somma ta' Lm6147.02c oltre l-imgħax legali mill-1 ta' Ġunju, 2001, ta' ċens annwu u temporanju impost fuq il-fond 8/9 Savoy Shopping Arcade, Republic Street, Valletta skond kuntratt ta' enfitewsi temporanju tad-9 ta' Settembru 1980 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri hawn anness u mmarkat dokument A;

Illi l-konvenut b'ittra uffiċjali tal-1 ta' Marzu, 2002, ġie interpellat biex iħallas l-imsemmija somma pero' baqa'

inadempjenti u dan skond dokument hawn anness u mmarkat bħala dokument B;

Illi l-konvenut huwa moruż fi ħlas ta’ iktar minn erba’ skadenzi ċens annwu u temporanju u ċioe’ għall-perjodu qabel l-1 ta’ Ġunju, 2001, sat-30 ta’ April, 2002;

Illi dan iċ-ċens annwu u temporanju kien jitħallas bi skadenzi kull tlett xhur kull l-1 ta’ Diċembru, l-1 ta’ Marzu, l-1 ta’ Ġunju u l-1 ta’ Settembru ta’ kull sena u dan kif jirriżulta mill-istess att notarili;

Illi ai termini ta’ klawżola (xv) fil-kuntratt ta’ konċessjoni enfitewtika temporanja tad-9 ta’ Settembru 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri tal-fond 8/9 Savoy Shopping Arcade, Republic Street, Valletta hemm stipulat li jekk l-enfitewta ma jħallasx żewġ skadenzi ċens konsekuttivi kif jagħlqu u jibqa’ hekk moruż wara li jiġi mitlub b’ittra uffiċjali biex jirregolarizza l-pożizzjoni tiegħu u jibqa’ hekk moruż għal aktar minn ġimgħatejn minn notifika lilu tal-ittra uffiċjali fuq imsemmija allura f’dak il-każ l-atturi għandhom id-dritt jirriprendu l-pussess tal-proprjeta’ imsemmija u jitolbu r-riżoluzzjoni tal-konċessjoni enfitewtika fuq imsemmija;

Illi l-konvenut ġie notifikat b’ittra uffiċjali tal-1 ta’ Marzu, 2002, fis-6 ta’ Marzu, 2002, u baqa’ moruż fil-ħlas taċ-ċens annwu u temporanju fuq imsemmi għalhekk l-attur jista’ jitlob, kif qed jagħmel, ir-riżoluzzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja;

Illi l-konvenut, b’sentenza deċiża mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet “*Calthon Limited vs Kishin Mohnani*” deċiża fl-10 ta’ Mejju, 2001, talbu r-riżoluzzjoni tal-istess konċessjoni enfitewtika pero’ l-Qorti dehrilha li għandha tagħti ż-żmien għall-purgazzjoni tal-mora, liema mora ġiet purgata;

Illi l-konvenut, minkejja dan, xorta baqa’ inadempjenti fil-ħlas taċ-ċens annwu u temporanju dovut sussegwentement kif fuq indikat ma jistħoqqlux din id-darba l-ebda purgazzjoni tal-mora;

Għalhekk is-soċjeta' attriċi talbet lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi:

1. Tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur is-somma ta' Lm6,147.02c (sitt elef tlett mija u sebgħa u erbgħin lira maltin u żewġ ċenteżmi) oltre l-imgħax legali mill-1 ta' Ġunju, 2001, ta' ċens annwu u temporanju impost fuq il-fond 8/9 Savoy Shopping Arcade, Republic Street, Valletta skond kuntratt ta' enfitewsi temporanju tad-9 ta' Settembru 1980 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri hawn anness u mmarkat Dokument A;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi li ai termini ta' klawsola (xv) tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja tad-9 ta' Settembru 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri l-konvenut iddekada mill-pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulati fl-istess kuntratt stante li ma ħallasx erba' skadenzi ċens annwu u temporanju u konsegwentement il-kuntratt għandu jinħall u jintradd lura lill-attur bil-miljoramenti;

3. Tikkundanna lill-konvenuti (*sic*) jirristitwixxu l-fond 8/9 Savoy Shopping Arcade, Republic Street, Valletta lill-attur fi żmien qasir u perentorju;

4. Konsegwentement jiġi nominat Nutar sabiex jirċievi l-att ta' rexissjoni opportun u jiġu nominati kuraturi biex jirrappreżentaw lill-kontumaċi fuq l-istess atti u li jiġi rexiss il-kuntratt tad-9 ta' Settembru 1980 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri hawn anness u mmarkat dokument A;

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-1 ta' Marzu, 2002, tal-mandat ta' sekwestru numru /02 u bl-ingunzjoni tal-konvenut għas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-kumpannija attriċi, flimkien maż-żewġ (2) dokumenti magħha mehmużin;

Rat in-Nota mressqa mill-imħarrek fid-9 ta' Mejju, 2002 li biha eċċepixxa:

1. Illi n-negozju ta' l-eċċipjent għadu għaddej minn problemi finanzjarji u dan qed iwassal għal problemi ta' "*cash flow*" fin-negozju tiegħu, liema problemi huma mistennija li jittaffew hekk kif l-istaġun turistiku jkompli dieħel b'mod li l-eċċipjenti jkun f'qagħda li jħallas il-kreditu dovut lis-soċjeta' attriċi. Għalkemm huwa minnu li s-sena l-oħras-soċjeta' attriċi għamlet kawża lill-esponenti dwar l-istess mertu, b'danakollu l-eċċipjenti irnexxielu jħallas il-kreditu dovut fil-perjodu ta' żmien li ngħata minn din l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan. F'dawn iċ-ċirkostanzi, l-eċċipjenti jimmerita jin għata żmien xieraq biex jiskonta l-kreditu dovut u dan skond ma jingħad fl-artikolu 1519(2) tal-Kodiċi Ċivili;

2. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-imħarrek;

Rat l-atti kollha tal-kawża, fosthom il-verbal maghmul waqt is-smigh tat-2 ta' Ottubru, 2002[1], fejn l-Avukat tal-imħarrek, fost ħwejjeġ oħra, stqarr l-ammont mitlub fl-ewwel talba;

Semgħet it-trattazzjoni tal-Avukati tal-partijiet;

Rat id-Degriet tagħha tat-2 t' Ottubru, 2002, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi b'din il-kawża, il-kumpannija attriċi qegħda tagħmel żewġ talbiet: li l-imħarrek iħallasha somma li tirrappreżenta ħlasijiet minnu lilha dovuti bħala ċens; u li l-ftehim ta' ċens magħmul mal-imħarrek bil-kuntratt nutarili

[1] Pa[. 27 tal-pro`ess

tad-9 ta' Settembru, 1980[2], jintemm u l-post jgħaddi lura għandha b'kulma fih;

Illi, dwar l-ewwel talba, kif ingħad, l-imħarrek ma ressaq l-ebda kontestazzjoni: għall-kuntrarju, hu stqarr li s-somma mitluba hija dovuta minnu;

Illi l-kwestjoni li jifdal hija marbuta mat-tieni talba, jiġifieri l-jedd mogħti lill-kumpannija attriċi bil-liġi (u, f'dan il-każ ukoll, bil-kuntratt) li titlob il-ħall tar-rabta tal-ftehim taċ-ċens minħabba li ċ-ċenswalista jonqos li jħallas il-*canone* fil-waqt u jibqa' f'din il-qagħda wara li jkun intalab jagħmel dan mis-sid dirett;

Illi, jrid jingħad li l-imħarrek m'huwiex qiegħed jiċħad il-jedd tas-sid dirett. Kulma qiegħed jagħmel huwa li jorbot id-difiża tiegħu ma' dak li tgħid il-liġi fl-artikolu 1519 (2) tal-Kodiċi Ċivili, jiġifieri li fejn, fost l-oħrajn, ikun hemm talba mis-sid dirett għall-ħall tal-kuntratt taċ-ċens jew għall-ħlas taċ-ċnus magħluqa, il-"Qorti tista' tagħti, skond iċ-ċirkostanzi, żmien moderat għall-ħlas";

Illi, fi kliem il-liġi nnifisha, din id-difiża tista' tapplika kemm jekk il-ftehim kien jagħti dak il-jedd u wkoll jekk il-ftehim taċ-ċens kien espressament jeskludih[3]. Imma jibqa' dejjem fatt li l-għoti ta' żmien huwa fakultativ u jsir biss jekk il-Qorti tqis li ċ-ċirkostanzi jkunu jistħoqqu li dan isir;

Illi, fil-każ preżenti, il-partijiet ftehmu dwar din iċ-ċirkostanza fil-klawsola 3(xv), u riedu li qabel ma tista' sseħħ tali talba, trid tkun saret talba mis-sid dirett liċ-ċenswalist b'ittra ufficjali;

Illi t-talba bl-ittra uffiċjali mis-soċjeta' attriċi tassew saret fl-1 ta' Marzu, ta' din is-sena[4], u din il-Qorti ssib li dik il-proċedura twettqet kif imiss min-naħa tal-kumpannija attriċi u li l-imħarrek irċeviha. L-imħarrek innifsu ma jgħid xejn dwar dan u lanqas imieri dak li tgħid il-kumpannija attriċi dwar dan il-fatt. Jirriżulta wkoll li, minkejja li laqa'

[2] Dok "A", f'pa[[. 5 sa 14 tal-pro`ess
[3] Ara art 1499 tal-Kap 16
[4] Dok "B", f'pa[[. 15 sa 17 tal-pro`ess

għandu dak l-att ġudizzjarju, l-imħarrek naqas li jwettaq dak minnu mitlub, tant li, sa ma ressaq in-Nota tal-Eċċezzjonijiet, kien għadu inadempjenti u jittama għal żminijiet ekonomiċi aħjar;

Illi, għalhekk, fid-dawl ta' dan kollu, jidher li jseħħ dak kollu li kienu ftehmu l-partijiet infushom meta sar il-kuntratt taċ-ċens, u, murija f'dan il-qafas, it-talbiet attriċi huma mistħoqqa;

Illi, kif ingħad iżjed qabel, l-imħarrek jilqa' għat-talbiet tal-kumpannija attriċi billi jsejjaħ favur tiegħu l-għoti ta' żmien xieraq biex matulu jwaqqa' l-effett tal-ħall tal-kuntratt. Kemm fin-Nota tal-Eċċezzjonijiet u kif ukoll waqt is-smigħ tal-kawża, l-imħarrek semma l-qagħda finanzjarja mwegħra temporanja li għaddej minnha bħala r-raġuni li, minħabba fiha, waqa' lura fil-hlas taċ-ċnus;

Illi l-liġi tqiegħed fuq il-Qorti r-responsabbilta' fit-twettiq tad-diskrezzjoni tagħha taħt l-artikolu 1519 tal-Kap 16 li tagħti żmien fil-każ ta' ċirkostanzi li ma jkunux fiergħa. Issa, fil-każ preżenti, l-imħarrek għamel enfasi qawwija fuq il-fatt li l-qagħda ekonomika tiegħu hija biss wahda li tgħaddi u mhix kronika. Dan l-argument jista' jkun sikkina taqta' minn żewġ naħat.: fl-ewwel lok, għaliex s'issa u minkejja li l-istaġun turistiku ġie u għadda, ma jidhirx li l-imħarrek għadu wettaq dak li kie interpellat jagħmel tmien xhur ilu; fit-tieni lok, għaliex din ukoll kienet ir-raġuni li huwa ressaq ftit aktar minn sena ilu, fl-okkażjoni ta' kawża oħra mibdija kontrih mill-istess kumpannija attriċi dwar skadenzi ta' ċnus preċedenti fuq l-istess post. L-istqarrija ta' illikwidita', ukoll jekk għal żmien imsejjaħ temporanju, tista' tkun ħjiel ta' nuqqas ta' ħila tal-parti li twettaq l-obbligi tagħha, u għalhekk ixxejjen ir-raġuni li jingħatalha żmien;

Illi, wara li qieset sewwa din il-qagħda, il-Qorti ssib li ma jidhrilhiex li, fil-każ preżenti u wara li irrepetiet ruħha l-istess ġrajja, għandha teżerċita d-diskrezzjoni tagħha biex l-imħarrek jingħata żmien li matulu jista' jsalva ċ-ċens. Fil-qies dwar jekk għandhiex tagħti żmien għat-tneħħija tal-mora f'każ bħal dan, il-Qorti trid tħares mhux biss lejn l-

interessi taċ-ċenswalist, imma wkoll lejn dawk tas-sid dirett, ukoll jekk fi grad anqas qawwi minn kif trid tħares lejn dawk tal-enfitewta. B'danakollu, l-Qorti tqis li jekk kellha terġa' tagħti lill-imħarrek żmien aktar biex iħallas l-arretrati, u mbagħad biex jagħmel dan jerġa' jaqa' moruż fil-ħlasijiet ta' skadenzi oħrajn taċ-ċens, dan ma jkunx xejn għajr abbuż u inikwita' fil-konfront tas-sid dirett li, x'aktarx, ikun imġiegħel jerġa' jiftaħ kawża oħra (it-tielet waħda fuq medda ta' tliet snin) kontra l-imħarrek;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Fuq stqarrija tal-imharrek, **tilqa' l-ewwel talba u tikkundannah** ihallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' sitt elef mija u sebgha u erbghin lira Maltija u żewġ ċenteżmi (Lm6,147.02) lilha dovuti bħala ċens li għalaq;

Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara li l-għotja ta' ċens hija maħlula b'effett millum minħabba nuqqas tal-imħarrek li jħallas iċ-ċens fiż-żmien u li waqa' lura f'ammont ta' ċens li jaqbeż iż-żewġ skadenzi;

Tilqa' t-tielet talba attriċi u tikkundanna lill-imħarrek li joħroġ mill-post numru 8/9 Savoy Shopping Arcade fi żmien xahar kalendarju millum;

Tilqa' r-raba' talba attriċi u tordna li l-att pubbliku tar-rexissjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanju jiġi pubblikat nhar it-Tnejn, 6 ta' Jannar, 2003, fil-bini tal-Qorti, fil-ħdax u nofs ta'filgħodu (11.30 a.m.), u għal dan il-għan qegħda taħtar lin-Nutar Dottor Peter Fleri Soler sabiex jippubblika l-imsemmi att, u lill-Avukat Dottor Ian Spiteri Bailey sabiex jidher fuq l-imsemmi att għall-eventwali kontumaċl; u

Tikkundanna lill-imħarrek iħallas l-ispejjez tal-kawża flimkien mal-imgħaxijiet fuq is-somma msemmija mid-data tal-iskadenza relattiva sal-jum tal-ħlas effettiv.

Moqrija.

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.
5 ta' Diċembru, 2002.

Charles Falzon
Deputat Reġistratur
5 ta' Diċembru, 2002.