MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-18 ta' Novembru, 2004

Citazzjoni Numru. 889/2003

Rockyvale & Company Limited

Versus

Neptune Hotel Company Limited

F’din il-kawża s-soċjetà attriċi qiegħda titlob il-ħlas ta’ arretrati ta’ sub-ċens u illi tinħall is-sub-enfitewsi għax is-soċjetà konvenuta għandha tagħti bħala sub-ċens somma li hija aktar mis-sub-ċens ta’ tliet snin.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-attriċi għandha l-utli dominju temporanju ta’ biċċa art, parti mill-artijiet magħrufa *ta’ wara l-Knisja*, f’San Ġiljan, tal-kejl ta’ mitejn u sebgħa u tletin qasab kwadri (237 q.k.), jew elf u erbgħin punt deċimali sitta metri kwadri (1,040.6m²).
B’kuntratt tad-19 ta’ Settembru 1969 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, l-attriċi kienet tat din l-art b’titolu ta’ sub-enfitewsi lil *Tigullio Limited*, b’sub-ċens ta’ elf u ħames mitt lira (Lm1,500) fis-sena, u b’kuntratt ieħor ta’ l-4 ta’

Mejju 1979 *Tigullio Limited* għamlet ċessjoni ta' l-istess titolu lill-konvenuta. Il-konvenuta, imbagħad, b'kuntratt tat-30 ta' Settembru 1994 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien, tat parti żgħira mill-art, tal-kejl ta' mija u tmintax-il metru kwadru (118²), lil *Quest Limited* b'sub-ċens ta' mitejn u sittin lira (Lm260) fis-sena.

Għalhekk is-sub-ċens li fadal li jitħallas mill-konvenuta huwa ta' elf, mitejn u erbgħin lira (Lm1,240) fis-sena.

Is-soċjetà konvenuta issa għandha tagħti sebat elef, erba' mija u erbgħin lira (Lm7,440) arretrati ta' sub-ċens ta' sitt snin. L-attriċi sejħitilha b'ittra uffiċjali biex tħallas, iżda għalxejn. L-attriċi għalhekk tgħid illi għandha jedd titlob illi tinħall is-sub-enfitewsi u tintraddilha l-art bil-miljoramenti kif irid l-art. 1517 tal-Kodiċi Ċivili.

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

1. tgħid illi s-soċjetà konvenuta għandha tagħti lis-soċjetà attriċi sebat elef, erba' mija u erbgħin lira (Lm7,440) arretrati ta' sub-ċens ta' sitt snin;
2. tikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-attriċi sebat elef, erba' mija u erbgħin lira (Lm7,440);
3. tħoll is-sub-enfitewsi;
4. tikkundanna lill-konvenuta tiżgombra mill-art fi żmien qasir u perentorju, u, fin-nuqqas, tagħti lill-attriċi s-setgħa li tieħu lura l-art; u
5. taħtar nutar sabiex jippubblika l-att ta' rexissjoni tas-sub-enfitewsi, u taħtar kuraturi biex jidhru f'isem il-konvenuta jekk din ma tersaqx għall-pubblikazzjoni.

Qiegħda titlob ukoll l-ispejjeż.

Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. l-azzjoni hija intempestiva għax il-partijiet huma marbuta b'konvenju tat-28 ta' Mejju 2002 li bih is-soċjetà attriċi ntrabtet li tixtri lura ż-żmien li fadal mis-sub-enbfitewsi; u
2. is-soċjetà attriċi kienet irrinunzjat għall-ħlas ta' l-arretrati ta' sub-ċens.

Ma huwiex kontestat illi s-soċjetà attriċi hija s-sub-direttarja ta' l-art imsemija fiċ-ċitazzjoni u illi l-konvenuta hija s-sub-utilista. Ma huwiex kontestat ukoll illi l-konvenuta ma ħallsitx bħala sub-ċens daqskemm l-attriċi qiegħda titlob fiċ-ċitazzjoni. Il-konvenuta iżda qiegħda toqgħod fuq kitba li saret fit-28 ta' Mejju 2002. Bis-saħħa

ta’ dik il-kitba sar ftehim kemm bejn il-konvenuta u terzi, u kif ukoll ftehim ieħor bejn il-konvenuta u l-attriċi.

Il-ftehim bejn il-konvenuta u terzi hu li terzi ntrabtu li jixtru mingħand il-konvenuta, li ntrabtet li tbigħ, iż-żmien li fadal mis-sub-enfitewsi, waqt illi l-ftehim bejn il-partijiet fil-kawża jgħid hekk:

2. *Rockyvale and Company Limited* hereby renounces to all arrears of groundrent due by Marisa Spiteri *noe* ġis-soċjetà konvenutaħ.

Fil-kitba hemm ukoll dawn il-pattijiet:

4. Subject to the condition that a building permit is issued on the said land.

5. This agreement shall be valid up to a period of three months following the issue of a building permit.

Ma huwiex kontestat illi t-talba għall-ħruġ tal-permess tal-bini kienet miċħuda, u għalhekk il-kondizzjoni sospensiva msemmija fir-raba’ (4) u l-ħames (5) pattijiet ma seħħitx, u l-ftehim għalhekk ma għadux jorbot. L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta, għalhekk, ma tistax tintlaqa’.

Il-kwistjoni iżda hi jekk din il-kondizzjoni għall-validità tal-ftehim tolqotx biss il-wegħda ta’ bejgħ bejn il-konvenuta u terzi, jew jolqotx il-ftehim kollu, ukoll dak bejn l-attriċi u l-konvenuta.

Fil-fehma tal-qorti l-partijiet qiesu l-pattijiet kollha bħala parti minn ftehim wieħed, b’mod illi jekk ma jsseħħx dak li kien miftiehem bejn il-konvenuta u terzi, ma jseħħx ukoll dak li kien miftiehem bejn il-partijiet fil-kawża. Dan jixhdu l-użu tas-singular — “*this agreement*” — fil-patt numru ħamsa. Li jseħħ il-bejgħ u li l-konvenuta tħallas il-prezz miftiehem għall-bejgħ kienu l-*causa* għall-maħfra ta’ l-arretrati, b’mod illi l-maħfra ssir *sine causa* jekk il-bejgħ ma jseħħx.

Għalhekk, ladarba ma seħħitx il-kondizzjoni li għaliha kienet soġġetta l-maħfra, id-dejn ma ġiex maħfur, u t-tieni eċċezzjoni hija miċħuda.

Għal din ir-raġuni t-talba għall-ħlas ta’ l-arretrati sejra tintlaqa’.

Dwar it-talba biex tinħall is-sub-enfitewsi, l-art. 1519 tal-Kodiċi Ċivili jagħti lill-qorti s-setgħa illi tagħti lill-konvenuta żmien moderat biex tħallas l-arretrati qabel ma tgħaddi biex tħoll iċ-ċens.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti, wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, tilqa’ l-ewwel żewġ talbiet ta’ l-attriċi billi tikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-attriċi sebat elef, erba’ mija u erbgħin lira (Lm7,440). Għall-għanijiet ta’ l-art. 1519 tal-Kodiċi Ċivili tagħti lill-konvenuta żmien ta’ xahrejn millum biex tħallas, u tiddifferixxi l-kawża għat-28 ta’ Jannar 2005 sabiex, jekk ikun il-każ, tipprovdi dwar it-talbiet l-oħra.

< Sentenza In Parte >

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