MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta ta' l-24 ta' Marzu, 2006

Citazzjoni Numru. 475/2004

Albert Mizzi f'isem Central Mediterranean Development Corporation Limited

vs

Karl Azzopardi

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur nomine ppremetta:

Illi b' kuntratt fl' Atti tan-Nutar Dott Peter Fleri Soler datat 11 ta' Mejju 1993 (Dok M1) il-konvenut akkwista l-koncessjoni sub-enfitewtika temporanja tal-plot numru mija u erbgha u sittin (164) soggetta ghal cens annwu ta'

hamsin liri maltin (Lm50) fis-sena pagabbli bil-quddiem fl-11 ta’ Mejju ta’ kull sena;

Peress illi skond klawsola 10 tal-imsemmi kuntratt *“If the purchaser or his heirs or assignees be in arrears in the payment of the herein stipulated ground-rent he shall pay interest thereon at the rate of eight per cent (8%) per annum as from the date it is due and, without prejudice to the above, the Company may demand the dissolution of this contract if the arrears in ground rent amount to three yearly instalments or an amount equivalent to three yearly instalments”*;

Illi l-konvenut ilu moruz fil-hlas tac-canone mill-11 ta’ Mejju 1998 u cioe ghal sitt skadenzi ghal ammont komplessiv ta’ tlett mitt liri maltin (Lm300);

Illi skond il-klawsola imsemmija, hemm interessi dovuti ta’ tmienja fil-mija (8%) mid-data li c-cens dovut, li ghalhekk dawn l-interessi jammontaw ghal erbgha u tmenin liri maltin (Lm84);

Illi ghalkemm interpellat diversi drabi ghal hlas ta’ dan ic-canone, bl-ahhar ittra ufficjali datata 21 ta’ Mejju 2003, il-konvenut baqa’ inadempjenti;

Ghalhekk l-attur nomine talab li l-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex: -

tiddikjara li l-konvenut huwa moruz fil-pagament tal-canone u dan ghal sitt skadenza u cioe mill-11 ta’ Mejju 1998 sal-10 ta’ Mejju 2004 u li ghalhekk kiser il-kondizzjonijiet tal-koncessjoni sub-enfitewtika;

tiddikjara xolta l-koncessjoni sub-enfitewtika skond il-klawsola numru 10 tal-kuntratt fl’ Atti tan-Nutar Dott Peter Fleri Soler datat 11 ta’ Mejju 1993;

tordna li l-plot numru 164 tirreverti lura f'idejn is-socjeta attrici u ghal dan l-iskop tiffissa terminu qasir u perentorju sabiex il-konvenut jizgombra mill-imsemmi fond;

tordna l-likwidazzjoni u hlas tal-canone u tal-imghax legali dovut mill-konvenut ghal ammont komplessiv ta' Lm384;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 21 ta' Mejju 2003;

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur nomine debitament konfermata b il-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat li l-konvenut debitament notifikat naqas li jidher u naqas li jippresenta l-eccezzjonijiet tieghu;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat l-affidavit tal-attur nomine;

Rat il-verbal tas-seduta tal-10 ta' Novembru 2005;

Ikkonsidrat:

Is-socjeta attrici tghamel referenza ghal kuntratt notarili fl'Atti tan-Nutar Dott Peter Fleri Soler tal-11 ta' Mejju 1993 li bih il-konvenut akkwista minnghand is-socjeta attrici l-koncessjoni sub-enfitewtika temporanja tal-plot numru mija u erbgha u sittin (164) fit-territorju mgharuf bhala "Il-Wied ta' Ghajn Zejtuna" fil-limiti tal-Mellieha kif soggetta ghal cens annwu ta' hamsin liri maltin (Lm50) fis-sena pagabbli bil-quddiem fl-11 ta' Mejju ta' kull sena;

Skond il-klawsola 10 ta' dan il-kuntratt f'kaz li x-xerrej, jew is-successuri tieghu fit-titolu, jonqos milli jhallas l-imsemmi

cens fil-hin ghandhom jibdew jiddekorru imghaxxijiet tat-8% u inoltre s-socjeta attrici jkollha d-dritt li titlob ix-xoljiment tal-imsemmi kuntrat jekk l-arretrati ta’ cens jammontaw ghal ekwivalenti ta’ cens ta’ tlett (3) snin;

Jirrizulta sufficjentement pruvat li l-konvenut hu moruz fil-hlas tal-imsemmi canone mill-iskadenza dovuta fil-11 ta’ Mejju 1998 u baqa hekk moruz fil-hlas ta’ sitt skadenzi ammontanti komplessivament ghas-somma ta’ tlett mitt liri maltin (Lm300). Jirrizulta inoltre li l-imghaxxijiet dovuti skond l-imsemmija klawsola tal-kuntratt relattiv jammontaw komplessivament ghas-somma ta’ erbgha u tmenin liri maltin (Lm84);

Jirrizulta ukoll li l-konvenut baqa inadempjenti nonostante li gie interpellat diversi drabi anke ufficjalment;

Skond il-provedimenti tal-artikolu 1517 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16) il-padrun dirett jista jitlob li jholl l-enfitewsi u li jiehu lura l-fond bil-miljoramenti jekk ic-censwalist ikollu jaghti bhala cens somma daqs kemm igibu tlett (3) snin cens;

Skond l-artikolu 1519 tal-istess Kapitolu 16 il-padrun dirett jista jitlob fl-istess hin il-hall ta’ l-enfitewsi u l-hlas takl-arretrati tac-cens. Il-Qorti pero’ tista tghati lic-censwalist zmien moderat, skond ic-cirkostanzi, ghall-hlas tal-arretrati;

In vista tal-provi kollha prodotti u tal-imsemmija rizultanzi u skond il-ligi u skond il-kuntratt relattiv it-talbiet attrici jirrizultaw sufficjentement pruvati u ghalhekk jimmeritaw li jigu akkolti. Il-Qorti thoss pero’ li skond ic-cirkostanzi tal-kaz ghandha tghati lill-konvenut zmien moderat biex ihallas l-arretrati ta’ cens li huma dovuti;

Ghal dawn il-motivi kollha:-

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tiffissa t-terminu ta’ tlett (3) xhur mid-data ta’ din is-sentenza li fih il-konvenut ghandu jhallas l-arretrati kollha ta’ cens li jirrizultaw f’dawn il-proceduri u l-imghaxxijiet kollha relattivi;

F’kaz li l-konvenut ihalli li jghaddi dan it-terminu inutilment u ma jhallax l-imsemmija arretrati u imghaxxijiet tiddeciedi billi tilqa it-talbiet tas-socjeta attrici u tiddikjara li l-konvenut huwa moruz fil-pagament tal-canone u dan ghal sitt skadenza u cioe mill-11 ta’ Mejju 1998 sal-10 ta’ Mejju 2004 u li ghalhekk kiser il-kondizzjonijiet tal-koncessjoni sub-enfitewtika; tiddikjara xolta l-koncessjoni sub-enfitewtika skond il-klawsola numru 10 tal-kuntratt fl’Atti tan-Nutar Dott Peter Fleri Soler datat 11 ta’ Mejju 1993; tordna li l-plot numru 164 fuq indikata tirreverti lura f’idejn is-socjeta attrici u dan fi zmien xahar minn mindu jiskadi t-terminu fuq indikat ta’ tlett (3) xhur u liema terminu ta’ xahar qed jigi ffissat ghal finijiet tal-izgumbrament; tikkundanna il-konvenut ihallas lis-socjeta attrici l-arretrati ta’ cens u l-imghax legali relattiv b’kollox tlett mija u erba u tmenin liri maltin (Lm384);

Spejjez kollha kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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