FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. *JOSEPH R. MICALLEF* LL.D.

Illum, il-Hamis 10 ta' Mejju, 2001.

Kawza Nru. 42.
Citazz. Nru. 1868/00 JRM

CALTHON LIMITED

vs

Kishin MOHNANI

Il-Qorti,

Rat l-att tac-Citazzjoni mressaq fl-14 ta' Settembru, 2000, li bih is-Socjeta' attrici ppremettiet:

Illi l-konvenut huwa debitur tal-attur fis-somma ta' Lm6372.04c oltre l-imghax legali mill-1 ta' Settembru 1999 ta' cens 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 ufficjali tal-4 ta' Awissu 2000 gie interpellat biex ihallas l-imsemmija somma pero' baqa' inadempjenti;

Illi l-konvenut huwa moruz fi hlas ta' iktar minn erba' skadenzi cens annwu u temporanju u cioe ghall-perjodu mill-1 ta' Settembru 1999 sat-30 ta' Novembru 2000;

Illi dan ic-cens annwu u temporanju kien jithallas bi skadenzi kull tlett xhur kull l-1 ta' Dicembru, l-1 ta' Marzu, l-1 ta' Gunju u l-1 ta' Settembru ta' kull sena u dan kif jirrizulta mill-istess att notarili;

Illi ai termini ta' klawsola (XV) fil-kuntratt ta' koncessjoni 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 jhallasx zewg skadenzi cens konsekuttivi kif jghalqu u jibqa' hekk moruz wara li jigi mitlub b'ittra ufficjali biex jirregolarizza l-posizzjoni tieghu u jibqa' hekk moruz ghal aktar minn gimghatejn minn notifika lilu tal-ittra ufficjali fuq imsemmija allura f'dak il-kaz l-atturi ghandhom id-dritt jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' imsemmija u jitollbu r-risoluzzjoni tal-koncessjoni enfitewtika fuq imsemmija;

Illi l-konvenut gie notifikat b'ittra ufficjali tal-4 ta' Awissu 2000 u cioe fit-8 ta' Awissu 2000 u baqa' moruz fil-hlas tac-cens annwu u temporanju fuq imsemmi ghalhekk l-attur jista' jitlob, kif qed jaghmel, ir-risoluzzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja;
Ghalhekk is-socjeta' attrici talbet lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi:

1. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' Lm6,372.04c (sitt elef tlett mija tnejn u sebghin lira maltin u

erba' centezmi) oltre l-imghax legali mill-1 ta' Settembru 1999 ta' cens 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 tiddeciedi li ai termini ta' klawsola (XV) tal-kuntratt ta' koncessjoni 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 hallasx erba' skadenzi cens annwu u temporanju u konsegwentement il-kuntratt ghandu jinhall u jintradd lura lill-attur bil-miljoramenti;

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

4. Konsegwentement jigi nominat Nutar sabiex jircievi l-att ta' rexissjoni opportun u jigu nominati kuraturi biex jirrapprezentaw lill-kontumaci fuq l-istess atti u li jigi 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-4 ta' Awissu 2000, tal-mandat ta' sekwestru 3067/2000 u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni mahlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-kumpannija attrici, flimkien mad-dokument maghha mehmuz;

Rat in-Nota mressqa mill-imharrek fil-31 t'Ottubru, 2000 li biha eccepixxa:

1. Illi n-negozju ta' l-eccipjent ghadda minn krizi finanzjarja serja b'mod illi huwa ma kienx f'qaghda li jhallas il- kanone dovut b'mod illi l-inadempjenza tieghu ma kienetx kapriccuza izda kienet il-konsegwenza ta' kawza gusta. Recentement in-negozju ta' l-eccipjent beda jirpillja b'mod li f'kas li huwa

jinghata proroga moderata tat- terminu ghall-hlas huwa jkun jista' jissalda l-kreditu dovut – kollox ai termini ta' l-artikolu 1519 (2) tal-Kodici Civili;

2. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-Dikjarazzjoni mahlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-imharrek;

Rat l-atti kollha tal-kawza, fosthom il-verbal maghmul waqt is-smiegh tas-27 ta' Novembru, 2000 (pagna 22 tal-process) fejn l-Avukat tal-imharrek stqarr l-ammont mitlub fl-ewwel talba;

Semghet it-trattazzjoni tal-Avukati tal-partijiet;

Rat id-Degriet taghha tad-29 ta' Marzu, 2001, li biha halliet il-kawa ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi b'din il-kawza, il-kumpannija attrici qeghda taghmel zewg talbiet: li l-imharrek ihallasha somma li tirrappresenta hlasijiet minnu lilha dovuti bhala cens; u li l-ftehim ta' cens maghmul mal-imharrek bil-kuntratt nutarili tad-9 ta' Settembru, 1980, [Dok "A", pagni 5 sa 14 tal-process] jintemm u l-post jghaddi lura ghandha b'kulma fih;

Illi, dwar l-ewwel talba, kif inghad, l-imharrek stqarr li s-somma mitluba hija dovuta. Kemm hu hekk, waqt is-smiegh tal-kawza, u bil-ghan li l-Qorti tieqaf milli tghaddi ghas-sentenza, huwa esebixxa sensiela ta' kopji ta' *cheques* [Dokti "KM4" sa "KM8", f'pagni 31 sa 35] li jkopru s-somma mitluba;

Illi l-kwestjoni li jifdal hija marbuta mat-tieni talba, jigifieri l- jedd moghti lill-kumpannija attrici bil-ligi (u, f'dan il-kaz ukoll, bil-kuntratt) li titlob il-hall tar-rabta tal-ftehim tac-cens minhabba li c-censwalista jonqos li jhallas il-*canone* fil-waqt u jibqa' f'din il-qaghda wara li jkun intalab jaghmel dan mis-sid dirett;

Illi, jrid jinghad li l-imharrek m'huwiex qieghed jichad il-jedd tas-sid dirett. Kulma qieghed jaghmel huwa li jorbot id-difiza tieghu

ma' dak li tghid il-ligi fl-artikolu 1519 (2) tal-Kodici Civili, jigifieri li fejn, fost l-ohrajn, ikun hemm talba mis-sid dirett ghall-hall tal-kuntratt tac-cens jew ghall-hlas tac-cnus maghluqa, il-"Qorti tista' taghti, skond ic cirkostanzi, zmien moderat ghall-hlas;

Illi, fi kliem il-ligi nnifisha, din id-difiza tista' tapplika kemm jekk il-ftehim kien jaghti dak il-jedd u wkoll jekk il-ftehim tac-cens kien espressament jeskludih. Imma jibqa' dejjem fatt li l-ghoti ta' zmien huwa fakultativ u jsir biss jekk il-Qorti tqis li c-cirkostanzi jkunu jisthoqqu li dan isir;

Illi, fil-kaz presenti, il-partijiet ftehmu dwar din ic-cirkostanza fil-klawsola 3(xv) [pagni 10 u 11 tal-process], u riedu li qabel ma tista' ssehh tali talba, trid tkun saret talba mis-sid dirett lic-censwalist b'ittra ufficjali;

Illi t-talba bl-ittra ufficjali jinghad mis-socjeta' attrici li tassew saret lejn il-bidu t'Awissu, 2000, u ghalkemm ma ntwerietx kopja taghha, din il-Qorti ssib li dik il-procedura twettqet min-naha tal-kumpannija attrici u li l-imharrek irceviha. L-imharrek innifsu ma jghid xejn dwar dan u lanqas imieri dak li tghid il-kumpannija attrici dwar dan il-fatt;

Illi, ghalhekk, fid-dawl ta' dan kollu, jidher li jsehh dak kollu li kienu ftehmu l-partijiet infushom meta sar il-kuntratt tac-cens, u, murija f'dan il-qafas, it-talbiet attrici huma misthoqqa;

Illi, kif inghad izjed qabel, l-imharrek jilqa' ghat-talbiet tal-kumpannija attrici billi jsejjah favur tieghu l-ghoti ta' zmien xieraq biex matulu jwaqqa' l-effett tal-hall tal-kuntratt. Kemm fin-Nota tal-Eccezzjonijiet u kif ukoll waqt is-smiegh tal-kawza, l-imharrek semma l-qaghda finanzjarja mweghra temporanja li ghaddej minnha bhala r-raguni li, minhabba fiha, waqa' lura fil-hlas tac-cnus;

Illi l-ligi tqieghed fuq il-Qorti r-responsabbilta' fit-twettiq tad-diskrezzjoni taghha taht l-artikolu 1519 tal-Kap 16 li taghti zmien fil-kaz ta' cirkostanzi li ma jkunux fiergha. Issa, fil-kaz presenti, l-imharrek ghamel enfasi qawwija fuq il-fatt li l-qaghda

ekonomika tieghu hija biss wahda li tghaddi u mhix kronika: dan l-argument jista' jkun sikkina taqta' minn zewg nahat. L-istqarrija ta' illikwidita', ukoll jekk ghal zmien imsejjah temporanju, tista' tkun hjiel ta' nuqqas ta' hila tal-parti li twettaq l-obbligi taghha, u ghalhekk ixxejjen ir-raguni li jinghata zmien;

Illi, min-naha l-ohra, jekk din il-qaghda tissarraf fl-ammont li qeghda tippretendi l-kumpannija attrici, mehud kont tal- ammont ta' cens li bhalissa ghandu jithallas mill-imharrek, dan jidher tassew li huwa wiehed "limitat", jekk wiehed iqis kemm ilha fis-sehh ir-rabta legali bejn il-partijiet;

Illi, wara li qieset sewwa din il-qaghda, il-Qorti ssib li tesisti cirkostanza xierqa biex l-imharrek jinghata zmien li matulu jista' jsalva c-cens u li jkun jiddependi minnu biex jaghmel dan;

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:

Fuq stqarrija tal-imharrek, **tilqa' l-ewwel talba u tikkundannah** ihallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' sitt elef tliet mija sebgha u sebghin lira u erba' centezmi (Lm6,377.04) lilha dovuti bhala cens li ghalaq;

Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara li l-ghotja ta' cens hija mahlula minhabba nuqqas tal-imharrek li jhallas ic-cens fiz-zmien u li waqa' lura f'ammont ta' cens li jaqbez iz-zewg skadenzi, imma, ghall-finijiet tal-artikolu 1519 tal-Kodici Civili, il-Qorti qeghda tordna li l-kuntratt ta' cens ghandu jitqies mahlul ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi jekk kemm-il darba l-imharrek jonqos li jhallas l-ammont kollu msemmi fl-ewwel talba sa zmien perentorju ta' xahrejn kalendarji b'sehh mid-data ta' din is-sentenza; u

Fic-cirkostanzi, tikkundanna lill-imharrek ihallas l-ispejjez tal-kawza flimkien mal-imghaxijiet fuq is-somma msemmija mid-data tal-iskadenza relattiva sal-jum tal-hlas effettiv.

Moqrija.

10 ta' Mejju, 2001.

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.
10 ta' Mejju, 2001.

Charles Falzon
Deputat Registratur
10 ta' Mejju, 2001.