FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 31 ta' Mejju, 2002.

Kawza Numru: 42

Citaz. Nru. 1639/99 GV/5

Doc 256-02

Victor Zammit

Vs

Euro Trade Company Limited

Il-Qorti.

Preliminari

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha gie premess illi b'kuntratt in atti Nutar Dottor George Bonello Du Puis datat 23 ta' Settembru 1982, l-attur ikkonceda b'titolu ta' subenfitewsi temporanja mill-ewwel (1) ta' Jannar 1983 lis-socjeta' konvenuta mahzen fi stat ta' kostruzzjoni eskluza l-arja ta' fuqu minghajr isem u numru f'Bernardette Street, San Gwann, konfinanti mill-Lvant mat-triq, mit-tramuntana mal-beni tal-koncedenti u minn nofsinhar ma' beni ta' Louise Sillato jew irjieh verjuri;

Premess illi din il-koncessjoni enfitewtika saret versu s-subcens annwu temporanju ta' mitejn wiehed u disghin liri Maltin sitta u sittin centezmu (Lm291.66) ghall-ewwel sitt snin u bis-subcens ta' tmien mitt Lira Maltin (Lm800) ghas-snin sussegwenti, dekorribli mill-ewwel (1) ta' Jannar

1983 li jithallsu kull sena bil-quddiem u bil-kundizzjonijiet l-ohra ndikati fl-imsemmi kuntratt;

Premess illi s-socjeta' konvenuta naqset milli thallas is-subcens temporanju lill-attur, liema hlas dovut jammonta ghal somma li teccedi tlett snin cens;

Premess illi minkejja diversi interpellanzi, s-socjeta' konvenuta ma hallsitx is-subcens dovut, ghalhekk illum hemm lok ghar-rizoluzzjoni tal-koncessjoni enfitewtika fuq imsemmija u dan abbazi tal-artikolu tal-Kodici Civili tal-Ligijiet ta' Malta, Kap 16, Artikolu 1517;

Ghaldaqstant l-attur talab lil din il-Qorti biex:

1 Tiddikjara lis-socjeta' konvenuta moruza fil-hlas tas-subcens annwu u temporanju ghal perjodu ta' tlett snin.

2 Tirrixxindi l-koncessjoni enfitewtika fuq il-mahzen b'Bernardette Street, San Gwann moghtija permezz tal-kuntratt tan-Nutar Dottor George Bonello Du Pius tat-23 ta' Settembru 1982.

3 Tordna lis-socjeta' konvenuta trodd lura lill-attur il-proprjeta' in kwistjoni, bil-miljoramenti kollha li setghu saru fuqha, fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur a fol. 4 tal-process;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta a fol. 17 tal-process fejn eccepiet:

Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez stante li mhux minnu illi is-socjeta' eccippjenti hija morusa fil-pagament tas-subcens minnha dovuta u dan kif sejjer jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill Avukati difensuri

Rat in-noti tal-partijiet;

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor G. Bonello Du Puis datat 23 ta' Settembru, 1982 l-attur ikkonceda b'titolu ta' subenfitewsi temporanja mill-1 ta' Jannar, 1983 ghal 32 sena lis-socjeta' konvenuta mahzen fi stat ta' kostruzzjoni f' Bernardette Street, San Gwann (dok A fol. 6).

Illi skond l-artikolu 2 ta' l-istess kuntratt gie miftiehem li:

"Il-fond qed jigi koncess fl-istat attwali li jinsab fih minghajr saqaf. L-enfitewta jobbliga ruhu li jaghmel a spejjez tieghu dan is-saqaf b'sahhtu bizzejjed biex jiehu kostruzzjoni fuqu u taht direzzjoni ta' perit, mibni fuq erbatax il-filata mill-livell tal-qatran, jillivella l-art bil-konkos, komunikazzjoni tal-ilma *drains* u dawl, *sink* u *toilet*. Dawn l-ispejjez jigu mahruga mill-enfitewta u certifikati mill-Perit Mangion ta' Church Street,

Sliema, u flimkien mal-imghax fuqhom tat-tmienja fil-mija jew rata ohra aktar gholja korrenti mill-jum tal-isborss sal-hlas kollu ghandu jigi kompensat mac-cens dovut mill-enfitewta."

Illi l-konvenuti qed jissottomettu li ma hallsux cens minhabba dana l-ftehim biex ipacu l-ispejjez li ghamlu. L-attur kien qabbad accountant u dan qallu li l-ammont dovut bhala spejjez kien diga gie pacut u li l-konvenuti kienu moruzi fil-hlas tac-cens. Meta l-attur talab lill konvenuti biex ihallsu dawn ippretendew li ghad ghandhom jiehdu flus u ma kellhomx ihallsu cens ghalissa.

Il-konvenuti pprezentaw id-dokument a fol. 48 fejn qed jghidu li huma ghamlu Lm5,273.86,5 spejjez u ghalhekk m'ghandhomx jaghtu xejn.

Illi skond dan id-dokument il-konvenuti qed jippretendu:

Lm3,330.68.8 ghal prezz tas-saqaf,

Lm1,751.42,7 ghal *leveling of ground to garage/store and laying of floor tiles; plumbing and electrical installation, supply and fixing of toilet and wash hand basin; supply and laying of drainage and rainwater pipes as required*;

Lm191.75 *clearing of premises carried out by* Mr. A. Gusman.

Dwar l-ahhar *item* ta' Lm191.75 jirrizulta, mix-xhieda ta' Arthur Gusman, li l-*clearing* ma sarx minnu izda mill-attur (ara fol. 36).

Dwar l-*item* ta' Lm1,751.42,7 jirrizulta li skond l-artikolu 2 tal-kuntratt a fol. 6 li l-konvenuti kellhom jigu kompensati biss ghall-livellar ta' *l-art bil-konkos, komunikazzjoni tal-ilma drains u dawl, sink u toilet.* L-oggetti l-ohra imsemmija f'dan id-dokument taht dan l-*item* m'humiex inkluzi

fil-kuntratt u ma hemm provvista ghalihom billi dawn huma *installations* u mhux *communications* kif miftiehem fil-kuntratt. Lanqas ma kien previst il-*laying of tiles*.

Dwar is-saqaf, cioe' l-*item* ta' Lm3,330.68,8 hemm qbil li dana l-ammont ghandu jigi kompensat.

Il-konvenuti ssottomettew li skond l-*audited accounts* tal-kumpanija l-ammont minfuq minnha biex saru x-xogholijiet oltre' l-imghax ghadu ma giex saldat. Il-konvenuti pero' ma pprezentaw ebda *audited account* jew *statement* ta' x'qed jippretendu li hu l-bilanc illum. Lanqas ma gabu prova li huma batew xi danni ghax dahlilhom l-ilma jew ghax l-attur ittardja biex jizbarazza. Lanqas ma giet prezentata stima jew ricevuti ta' xoghol iehor li sar mill-konvenuti li suppost kien prevvist fil-kuntratt.

Minn naha l-ohra l-attur ipprezenta kalkoli (ara fol. 10) u spjega li hu hadem fuq kapital mhux biss ta' Lm3,330.68.8 tas-saqaf, imma zied Lm1,000 ohra, ghal spejjez ohra li kellhom jaghmlu l-kovenuti, cioe' hu hadem fuq Lm4,330.68,8. Hu qed jikkalkola li sal-1999 il-konvenuti kienu moruzi sa Lm3,536.19 meta skond l-artikolu 1517 tal-Kap 16 il-padrun dirett jista' jitlob li jholl l-enfitewsi jekk ic-censwalist ikollu jaghti bhala cens somma daqs kemm igibu c-cnus ta' tliet snin. F'dan il-kaz ic-cnus ta' tliet snin huma ta' Lm2,400.

Jidher ghalhekk li l-konvenuti huma moruzi a termini ta' l-artikolu 1517. Izda skond l-artikolu 1519 il-Qorti tista' taghti lill konvenuti zmien moderat ghall hlas tac-cens maghluq.

Illi fil-kaz in ezami l-Qorti hi tal fehma li fic-cirkostanzi l-konvenuti jisthoqqilhom li jinghataw zmien biex ihallsu c-cens maghluq, billi huma ma kienux hallsu ghax ippretendew li z-zmien miftiehem fil-kuntratt ghall kompensazzjoni ma kienx ghadu ghalaq.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel talba attrici;

Tiddikjara lis-socjeta' konvenuta moruza fil-hlas tas-subcens annwu u temporanju ghal perjodu ta' tlett snin (ghal daqshekk hi t-talba ta' l-attur);

Fic-cirkostanzi tikkoncedi lill-konvenuti xahar zmien improrogabbili biex jippurgaw il-mora li waqghu fiha u jhallsu t-tlett snin cens mitluba bl-imghax;

Tissospendi l-konsiderazzjoni tat-talbiet l-ohra ghal wara li jghaddi z-zmien koncess ghall-purgazzjoni tal-mora;

Il-kawza tibqa' differita' ghall-kontinwazzjoni skond dak li jigri ghad-9 ta' Ottubru, 2002.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D

Frankie Mercieca
Deputat Registratur.