QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 25 ta' Novembru 2016

Numru 2

Rikors numru 570/06 AL

Frances Bergedahl a nom u in rappresentanza tas-socjeta` Central Mediterranean Development Corporation Limited, numru ta' registrazzjoni C 453.

v.

Dun Nicholas sive Colin Apap

Il-Qorti:

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-6 ta' Gunju 2012 li qed tigi riprodotta ghall-ahjar intendiment:-

> "Rat ir-rikors guramentat ippresentat mill-attrici nomine fit-23 ta' Gunju, 2006, li *in forza* taghha, wara li ppremettiet :
>
> 1. "Illi b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia datat 10 ta' Gunju 1994 – Dok. M1 – il-intimat akkwista minn terzi dar b'garage anness, bin-numru mhux ufficjali hdax (11) bl-isem "Perla", fi Triq Arturo Issel, Birzebbuggia, soggetta ghal cens annwu u perpetwu ta tletin Liri Maltin (LM 30) pagabbli lis-socjeta' rikorrenti;

2. “Illi dan ic-cens huwa soggett ghal kondizzjonijiet tal-koncessjonji enfitewtika originali fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin datat 15 ta’ Jannar 1981 – Dok. M2;
3. “Illi l-intimat ilu moruz fil-hlas tac-canone mill-15 ta’ Jannar 1999 u cioe ghal tmien skadenzi ghal ammont komplessiv ta’ mitejn u erbghin Liri Maltin (LM240);
4. “Illi skond klawsola 10 tal-koncessjoni originali “Jekk il-kompraturi jonqsu li jhallsu s-subcens fuq imsemmi ghal tlett snin allura l-venditur ikollu d-dritt jerga jiehu lura l-art bil-benefikati fuqha eretti …. “
5. “Illi ghalkemm interpellat diversi drabi ghal hlas ta’ dan ic-canone bl-ahhar ittra ufficjali datata 2 ta’ Settembru 2005, il-intimat baqa’ inadempjenti;

“Talbet li il-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex :

1. “Tiddikjara li l-intimat huwa moruz fil-pagament tal-canone u dan ghal tmien skadenzi u cioe’ mill-15 ta’ Jannar 1999 sal-14 ta’ Jannar 2007, u li ghalhekk kiser il-kondizzjonijiet tal-koncessjoni sub-enfitewtika;
2. “Tiddikjara xolta l-koncessjoni sub-enfitewtika skond il-klawsola numru 10 tal-kuntratt originali fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin datat 15 ta’ Jannar 1981, kif ukoll skond il-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia datat 10 ta’ Gunju 1994;
3. “Tordna li l-plot numru 11 tirreverti lura f’idejn is-socjeta’ rikorrenti u ghal dan l-iskop tiffissa terminu qasir u perentorju sabiex l-intimat jizgombra mill-imsemmija artijiet.
4. “Tordna l-likwidazzjoni u hlas tal-canone dovut mill-intimat ghal ammont komplessiv ta’ LM 240;

“Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 24 ta’ Gunju 2003;

“Rat il-lista tax-xhieda tal-attrici nomine;

“Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut, li *in forza* taghha huwa eccepixxa :

“Illi t-talbiet tas-socjeta’ rikorrenti ghandhom jigu michuda , bl-ispejjez kollha kontra l-istess socjeta’ rikorrenti, stante li tali talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt, inter alia, ghar-ragunijiet segwenti :

A. “In linea preliminari

1. “L-ewwel tlett talbiet ma jistghux jigu milqugha ghaliex mhux minnu li l-intimat baqa’ moruz fil-hlas tal-‘canone’ u li kiser il-termini tal-kuntratti enfitewtici kif allegat; anzi huwa kien offra l-pagamenti tal-‘canone’ liema humiex kolpiti mill-preskrizzjoni kwinkwennali, (cioe’ l-iskadenzi tal-‘canone’ dovuti lis-socjeta rikorrenti ghall-iskadenzi dovuti ghal dawn il-hames snin cioe’ bejn il-15 ta’ Jannar 2002 u l-14 ta’ Jannar 2007) izda r-rapprezentant tas-socjeta’ rikorrenti Frances

Bergedahl s-socjeta' rikorrenti, minghajr raguni legalment valida, irrifjutat tali hlas billi baghtet lura c-cheque offerenti tali pagament;
2. "Fi kwalunkwe kaz mhux minnu li l-intimat gie interpellat u notifikat ufficjalment sabiex ihallas dan il-'canone' u lanqas qatt ma gie notifikat ufficjalment mis-socjeta' rikorrenti li hija kienet id-directus dominus jew sub-directus dominus (minflok is-socjeta' Holiday Estates Limited li maghha kienu saru l-kuntratti precedenti); ghalhekk it-talbiet rikorrenti huma intempestivi u insostenibbli fil-konfront tieghu;
3. "Ir-raba talba ossija azzjoni ghall-hlas ta' l-arretrati tal-canone hija dekaduta bil-preskrizzoni kwinkwennali;

B. "Fil-mertu

5. "Anchorche' li s-socjeta' rikorrenti hija kreditrici ta' l-intimat fl-iskadenzi ta' canone li ma humiex kolpiti mill-preskrizzjoni kwinkwennali, l-intimat huwa intitolat li jitlob il-'purgazione della mora' ossija l-estensjoni taz-zmien ghall-hlas a saldu ta' l-arretrati ta' canone legalment dovuti minnu u dan ai termini ta' l-artikolu 1519 (2), (3), u (4) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;
6. "Illi di fatti kontestwalment ma din ir-risposta guramentata l-intimat qieghed jiddepozita fir-Registru tal-Qrati Civili u Tribunali l-iskadenzi ta' 'canone' legalment dovuti minnu.
7. "Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

"Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenut;

"Semghet lix-xhieda li gew prodotti;

"Rat id-dokumenti li gew esebiti, il-provi li tressqu u l-atti ta' dan il-procediment;

"Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attrici nomine;

"Rat illi l-konvenut ma pprezentax nota ta' sottomissjonijiet;

"Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum;

"Ikkunsidrat :

"Illi il-Qorti ghandha quddiemha talba ghal dikjarazzjoni li l-intimat jigi dikjarat moruz fil-pagamenti tal-canone ghall tmien skadenzi, dikjarazzjoni li l-koncessjoni sub-enfitewtika hija xolta, talba ghal ordni li l-plot numru 11 ghandu jirriverti lura f'idejn is-socjeta rikorrenti, talba konsegwenzjali sabiex l-intimat jinghata terminu ghall-izgumbrament u talba ohra sabiex l-istess intimat jigi ordnat ihallas is-somma ta' Lm 240 rapprezentanti fi hlas ta' *canone* dovut.

"**<u>Il-Mertu tal-kaz odjern</u>**

"Il-Qorti tirrileva li l-premessi li fuqhom hija msejsa l-kawza odjerna jirrizultaw mill-kuntratti esebiti, u cioe' l-kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Joe Cilia datat 10 ta' Gunju 1994[1] u li permezz tieghu l-intimat akkwista l-fond mertu tal-kawza u l-kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Raphael Darmanin datat 15 ta' Jannar 1981[2] li jaghti prova tal-kondizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika orginali. Ma jidhirx li hemm kontestazzjoni dwar il-veracita' *o meno* tal-kuntratti u ghalhekk, fin-nuqqas tal-istess u fid-dawl tal-principju li kull dokument huwa necessarjament mehud bhala wiehed validu sakemm ma jkunx hemm prova kuntrarja jew sakemm tali dokument ma jigix dikjarat null u bla effett fil-ligi, dawn il-kuntratti ser jigu meqjusa mill-Qorti bhala validi.

"Illi is-socjeta' attrici tikkontendi li l-ahhar pagament li l-intimat ghamel (ad eccezzjoni tac-cedola ta' depositu[3] li huwa intavola kontestwalment mar-risposta guramentata tieghu) kien dak tat-13 ta' Lulju 1998[4] u kien relattiv ghall-perjodu ta' bejn il-15 ta' Jannar 1995 u l-14 ta' Jannar 1999[5]. Prova ta' tali hlas huwa Dok. FB1[6]. Wara dan il-hlas, is-socjeta' attrici ssostni li ma sar ebda hlas iehor, minkejja li kienet tibghat *reminder* lill-istess intimat sabiex jaffettwa l-hlas. Peress li l-intimat baqa' ghal tmien snin shah moruz, fil-pagamenti, allura s-socjeta' attrici ghaddiet sabiex tibbaza t-talbiet taghha *ai termini* tal-Artikolu 1517 tal-Kodici Civili li jaghti d-dritt lill-padrun dirett sabiex ikun jista' jitlob il-hall tal-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond u dan abbazi wkoll tal-kuntratti msemmija aktar 'il fuq. Dan huwa possibbli f'kaz li jkun hemm morozita' ta' aktar mill-ammont ta' cens ta' tliet snin.

"Is-socjeta' attrici tikkontendi wkoll li baghtet diversi ittri lill-intimat izda l-istess intimat baqa' qatt ma rega' effettwa hlas. Saru diversi tentattivi da parti tas-socjeta' attrici biex tinterpella lill-intimat ihallas, izda ad eccezzjoni ta' zewg ittri ufficjali, li qatt ma gew notifikati lill-intimat[7] (u dan *ex admissis* minn Frances Bergedahi[8]), dawn l-interpellazzjonijiet ghal hlas, dejjem saru permezz ta' ittri legali jew permezz ta' *emails* li necessarjament ma jwaqqfu ebda preskrizzjoni relattiva milli tiddekorri[9]. Kien biss fis-sena 2006 li s-socjeta' intimata rceviet ittra da parti tal-konsulent legali tal-intimat li annetta *cheque* ta' Lm150 mal-istess ittra. Izda *stante* li s-socjeta' attrici tikkontendi li sa' dak iz-zmien l-ammont dovut kien dak ta' Lm 240, tali hlas ma giex accettat u c-*cheque* intbaghat lura. Ir-*reminders* u t-tentattivi da parti tas-socjeta' attrici sabiex l-intimat jirregola ruhu u jaghmel pagament shih baqghu ghaddejjin sakemm finalment giet intavolata l-kawza odjerna.

---

[1] Liema kuntratt huwa esebit a fol 5 tal-process
[2] Liema kuntratt huwa esebit a fol 14 tal-process
[3] Ara Dok. D esebit a fol 31 tal-process
[4] Kif jirrizulta mir-ricevuta relattiva esebita a fol 41 tal-process
[5] Ara l-affidavit ta' Frances Bergedahi esebit a fol 38 tal-process
[6] Esebit a fol 41 tal-process
[7] Esebiti a fol 49 u 51 tal-process rispettivament
[8] Ara a fol 38 tal-process
[9] Ara d-diversi interpellazzjonijiet, fosthom dawk esebiti a fol 42 – 48 tal-process

"**Dwar l-ewwel eccezzjoni u cioe' li mhux minnu li l-intimat huwa moruz fil-pagament tal-canone u li kiser il-kuntratti enfitewtici anzi kien offra l-pagamenti li ma humiex kolpiti mill-preskrizzjoni kwinkwennali u cioe' dawk ta' bejn il-15 ta' Jannar 2002 u l-14 ta' Jannar 2007 izda dawn gew rifjutati**.

"Il-Qorti, a skans ta' ripetizzjoni, taghmel referenza ghal dak citat aktar 'il fuq, b'referenza specjali ghax-xiehda tal-attrici dwar il-morozita' tal-pagament (fejn taghti spjegazzjoni cara taz-zmien meta l-intimat waqaf jaghmel il-pagamenti relattivi), kif ukoll ghad-dicitura tal-eccezzjoni innifisha, li mill-qari taghha jirrizulta car li l-intimat kien moruz fil-pagament tieghu. Tant hu hekk, li permezz ta' din l-eccezzjoni huwa jikkontendi li kien lest li jhallas ghal dawk is-snin li m'humiex kolpiti bil-preskrizzjoni izda mhux ghas-snin precedenti. Dan necessarjament ifisser li l-istess intimat qieghed jaccetta li kien hemm snin fejn ma sarux il-pagamenti izda gialadarba, skond it-tezi tieghu, dawn huma kolpiti bil-preskrizzjoni ta' hames (5) snin, allura tali pagamenti m'ghandhomx jigu effettwati. Il-Qorti f'dan l-istadju u ghall-finijiet ta' din l-eccezzjoni trid necessarjament tara jekk l-intimat kisirx il-kondizzjonijiet enfitetewtici jew le minhabba tali allegata morozita. Il-kwistjoni ta' preskrizzjoni ser tigi diskussa aktar 'il quddiem u ghalhekk, il-Qorti ser tillimita ruhha biss fuq il-kondizzjonijiet kuntrattwali u jekk dawn inkisrux jew le minhabba l-allegati nuqqasijiet tal-intimat jew le.

"Illi l-intimat jikkontendi (u dan anke mill-mistoqsijiet li saru lill-attrici in kontro-ezami) li *stante* li huwa biddel l-indirizz tieghu, ma bediex jircievi l-korrispondenza li kienet qieghda tintbaghat lilu minghand l-attrici. L-attrici min-naha taghha tikkontendi li ma kienitx taf li l-intimat biddel l-indirizz[10]. Il-Qorti tirrileva li ghalkemm huwa minnu li l-intimat ma kienx qieghed jircievi l-korrispondenza relattiva, kien jispetta lilu li jara kif ihallas dak kollu li hu dovut. Kien jispetta lill-intimat stess li jivverifika u jaccerta li l-posizzjoni tieghu hija regolarizzata. Fil-fatt, jirrizulta li ma kien hemm ebda impediment li seta' wassal lill-intimat biex ma jintavolax ic-cedoli ta' depositi necessarji sabiex jezimi ruhu mir-responsabbilita' tal-hlas tac-cens mertu tal-kawza. Kien biss meta l-kwistjoni lahqet eskalat u waslet sal-punt li tigi intavolata l-kawza odjerna li l-intimat iddecieda li jhallas xi pagamenti tal-hlas tac-cens, u mhux qabel. Mhux hekk biss, talli l-istess intimat ghazel li ma jhallasx l-ammont kollu dovut ghaliex skond it-tezi tieghu, l-ammont kien preskritt bil-preskrizzjoni kwinkwennali. Tant hu hekk li l-intimat jghid li sal-1999 kien ghadu jircievi n-notifikazzjonijiet da parti ta' Holiday Estates (li sussegwentement giet amalgamata kif jirrizulta mill-kuntratt esebit a fol 77 tal-process, liema kuntratt huwa redatt fl-Atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino datat is-27 ta' April 2004) izda mbaghad f'daqqa wahda skopra li din il-kumpanija ma baqghetx tezisti. Il-Qorti terga' tirrileva li l-fatt li din il-kumpanija ma baqghetx tezisti ma jfissirx li l-

[10] Ara a fol 70 tal-process

obbligu tal-intimat ghall-hlas tac-cens kien ezawrixxa ruhu. L-intimat jipprova jiggustifika ruhu ghan-nuqqas ta' hlas billi jghid hadd ma spjegalu d-differenza fl-ismijiet tal-kumpanija li kienet dovuta l-hlas relattiv, izda il-Qorti tirrileva li tali argument ma jregix ghaliex l-intimat xorta wahda kellu kull opportunita' li jintavola cedola ta' depositu u jezimi ruhu mir-responsabilita' (kif wara kollox diga' inghad aktar 'il fuq) izda ghal xi raguni, dan baqa' ma sarx. L-istess intimat jikkonferma li fis-sena 2005 kien ircieva *email* u li permezz taghha intalab ihallas ic-cens kollu dovut sa dak iz-zmien flimkien ma' Lm34.50 fi spejjez legali, izda l-intimat irrifjuta li jhallas tali pagamenti relatati mal-ispejjez legali. Il-Qorti terga' tirrileva li kien spettanti lill-istess intimat li jfittex ihallas tali pagamenti li wara kollox kienu dovuti (u dan *ex admissis* mill-istess intimat[11]).

"Tenut kont ta' dak citat aktar 'il fuq, jirrizulta bl-aktar mod car u manifest li ghall-anqas ghal tmien snin shah, l-intimat ghazel li ma jhallasx ic-cens dovut u konsegwentement kien moruz fil-pagamenti.

"**<u>Dwar it-tieni eccezzjoni u cioe' li l-intimat qatt ma gie interpellat u notifikat ufficjalment sabiex ihallas dan il-*canone* u lanqas qatt ma gie notifikat ufficjalment mis-socjeta' rikorrenti li hija kienet id-directus dominus jew sub-directus dominus u ghalhekk it-talbiet huma intempestivi u insostenibbli</u>**.

"Il-Qorti terga' taghmel referenza ghal dak citat aktar 'il fuq taħt il-kappa, 'il-mertu tal-kaz odjern' u dan b'referenza partikolari ghall-fatti u ghall-interpellazzjonijiet maghmula mill-attrici fil-konfront tal-intimat, inkluzi l-ittri interpellatorji u l-*emails* li kif diga' inghad ma jwaqqfux il-preskrizzjoni milli tkompli ghaddejja. Izda permezz ta' din l-eccezzjoni, jidher car li l-intimat qieghed jipprova jiggustifika n-nuqqas ta' hlas da parti tieghu billi jikkontendi li qatt ma rcieva xi ittra ufficjali jew li qatt ma rcieva korrispondenza fis-sens li s-socjeta' attrici kienet saret id-*directus dominus* jew is-*subdirectus dominus* tal-fond in kwistjoni u huwa proprju ghalhekk li l-intimat jikkontendi li l-kawza odjerna hija wahda intempestiva. Jidher li huwa minnu li s-socjeta' attrici naqset milli tinnotifika b'mod formali (ghall-anqas ghal snin twal) b'xi forma ta' interpellanza ghall-hlas jew li issa kienet saret hi d-*directus dominus* jew is-*subdirectus dominus,* izda dan ma jfissirx li t-talbiet attrici huma intempestivi. Il-Qorti tirrileva li l-kwistjoni ta' intempestivita' tista' tigi eccepita f'kazijiet ferm differenti minn dak odjern ghaliex fil-kaz odjern, l-intimat dam snin twal (precizament tmien snin) moruz fil-pagamenti tieghu u ghalhekk, it-talbiet attrici huma *altro che* intempestivi. L-argument tal-intimat kien iregi li kieku ghazel li jiddeposita c-cens dovut ghas-snin kollha li kien moruz u li anke f'dak il-kaz, is-socjeta' attrici baqghet tinsisti bil-kawza odjerna, izda dan zgur li mhux il-kaz ghaliex fl-ewwel lok l-intimat baqa' jinsisti li jhallas biss ghal dawk is-snin li jmorru lura ghal hames snin u fit-tieni

[11] Ara x-xhieda tal-intimat a fol 117 tal-process

lok ghaliex kien jispetta lill-istess intimat li jassigura li l-obbligazzjonijiet tieghu naxxenti mill-kuntratt kienu qed jigu sodisfatti.

"**<u>Dwar it-tielet eccezzjoni u cioe' l-preskrizzjoni ta' hames snin</u>**

"L-intimat, permezz tat-tielet eccezzjoni, jeccepixxi l-preskrizzjoni *ai termini* tal-Artikolu 2156 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jghid hekk:

> "***L-azzjonijiet hawn taht imsemmija jaqghu bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' hames snin:***
> ***(a) l-azzjonijiet ghal annati ta' cnus, ta' renti perpetwi jew ta' vitalizji, ta' imghaxijiet ta' cnus bollali li tnisslu qabel l-14 ta' Awissu, 1862 u ghall-hlas tal-lawdemji dovuti fl-obbligazzjoni ta' bejgh jew trasferiment iehor ta' fondi enfitewtici***;

"Fid-dawl tal-Artikolu hawn fuq citat, il-Qorti tirrileva li hekk kif diga' kellha l-opportunita' li ssemmi aktar 'il fuq, sabiex il-preskrizzjoni citata tkun interrotta jew ghall-anqas sospiza, kien necessarju ghas-socjeta' attrici li tinterpella lill-intimat permezz ta' att gudizzjarju. Dan baqa' ma sarx ghal numru ta' snin, kif jirrizulta mill-kopji tal-ittri ufficcjali li eventwalment gew intavolati. Li kieku il-Qorti kellha tara biss tali ittri ufficjali, l-argument tal-intimat seta' jkun wiehed konvincenti jew li ghall-anqas jaghti lok ghal xi forma ta' preskrizzjoni ghas-snin li jmorru *oltre* ghall-hames snin, izda il-Qorti tirrileva li l-preskrizzjoni applikabbli ma tistax tigi eccepita meta l-intimat ikun accetta li l-hlas huwa dovut. F'dan l-istadju ssir referenza wkoll ghax-xiehda tal-intimat fejn bl-aktar mod car jispjega li hu kien lest li jhallas ukoll il-pagamenti *oltre* dawk li jmorru lura ghal hames snin[12] ghaliex fil-kuxjenza hekk ihoss. Il-Qorti tirrileva li l-accettazzjoni ta' dejn jew ammont dovut jammonta ghal accettazzjoni tacita jew ahjar esplicita, ta' dejn u ghalhekk, l-ebda preskrizzjoni m'hija applikabbli. F'dan il-kuntest issir referenza ghas-segwenti gurisprudenza **Pace Associates Limited vs. Drawing Techniques Limited**[13], **Joseph Borg vs. Nobbli Maria Testaferrata Bonici**[14] u **Alfredo Borg vs. Carmelo Brincat**[15] li lkoll jghidu li accettazzjoni ta' dejn titterrompi l-preskrizzjoni.

"Il-Qorti tinnota wkoll li kien precizament fid-9 ta' Marzu 2006, u cioe ftit tax-xhur qabel ma giet intavolata l-kawza odjerna, li l-intimat ghazel li jibghat ittra lis-socjeta' attrici[16] flimkien ma' *cheque* ta' Lm150 rigward il-fond in kwistjoni. Issir referenza wkoll ghall-ittra esebita a fol 30 tal-process fejn gie ritenut li c-cens dovut kien dak ghal tmien snin u mhux dak ta' hames snin kif kien qieghed jallega l-intimat (u li prova jhallas l-istess intimat). Sussegwentement, l-istess intimat ipprezenta cedola ta' depositu li permezz taghha iddeposita l-ammont ta' Lm150[17]. Il-Qorti tirrileva li tali ittra u cedola huma prova cara

[12] Ara a fol 118 tal-process
[13] Deciza nhar is-7 ta' Dicembru 2005 mill-Qorti tal-Appell
[14] Deciza nhar l-24 ta' Marzu 1958 mill-Qorti tal-Appell
[15] Deciza nhar il-5 ta' Gunju 1959 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili
[16] Ara a fol 28 tal-process
[17] Ara a fol 31 tal-process

mhux biss tal-accettazzjoni tad-dejn (ghalkemm il-*quantum* baqa' dejjem ikkontestat) izda jammonta wkoll ghal rinunzja tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni. F'dan il-kuntest issir referenza ghall-gurisprudenza, fejn gie dikjarat li f'kazijiet fejn il-*quantum* ikun qieghed jigi diskuss (kif jirrizulta bl-aktar mod car li hu l-kaz odjern), allura dan necessarjament ifisser li jkun hemm rinunzja ghall-preskrizzjoni da parti tad-debitur. Dan johrog car mill-kawza fl-ismijiet **Anthony Guillaumier vs Joseph Cassar Aveta noe**[18] kif ukoll mill-kawza fl-ismijiet **Peter Paul Spiteri vs Rosario Caruana et**[19] fejn gie ritenut li:

> "***Gie ritenut illi fejn id-debitur ma jichadx id-dejn imma sempliciment jikkontesta l-quantum tal-ammont dovut allegat mill-kreditur, id-debitur ikun qieghed jitterrompi u tacitament jirrinunzja ghall-preskrizzjoni li tkun qed tiddekorri …***".

"Fid-dawl ta' dak citat jirrizulta bl-aktar mod car, anke in vista tal-fatt li l-istess intimat baghat *cheque* ghall-hlas, li l-istess intimat irrikonoxxa li kien debitur tas-socjeta' attrici ghal xi ammont (li skond hu kien dak ta' Lm150) u ghalhekk il-Qorti tirrileva li l-istess intimat, permezz tal-mod li agixxa, rrikonoxxa d-dejn (ghalkemm dan sar minghajr qbil dwar l-ammont dovut), u dan jammonta ghal rinunzja tacita ghall-preskrizzjoni.

"**<u>Dwar ir-raba' eccezzjoni u cioe' li ghal dak li jirrigwarda ammonti li m'humiex milquta bil-preskrizzjoni ta' 5 snin, l-intimat huwa intitolat li jitlob il-*purgazione della mora ai termini* tal-Artikolu 1519(2), (3) u (4) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta</u>**

"Illi dwar il-preskrizzjoni, il-Qorti diga' kellha l-opportunita' li tispremi ruhha u ghalhekk, m'huwiex il-kaz li terga' tidhol fil-kwistjoni ta' preskrizzjoni, li fil-fehma tal-Qorti lanqas m'hija applikabbli.

"Jifdal biss allura li il-Qorti tara jekk l-intimat kienx intitolat li jitlob il-*purgazione della mora ai termini* tal-Artikolu 1519(2), (3) u (4) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jsegwu hekk:

> **1519.** (2) "***Iżda l-Qorti tista', f'kull wieħed minn dawn il-każijiet, tagħti lill-konvenut żmien moderat, skont iċ-ċirkostanzi, għall-ħlas taċ-ċnus magħluqa, jew għat-tiswijiet meħtieġa, u dak iż-żmien jista', għal raġuni tajba, jiġi mtawwal għal żmien moderat ieħor***.
> (3) ***Id-disposizzjonijiet tas-subartikoli ta' qabel dan għandhom japplikaw ukoll f 'kull każ li fih il-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament għal kwalunkwe raġuni, u għandhom hekk japplikaw ukoll jekk il-ftehim jeskludi l-għoti ta' xi żmien***.
> (4) ***Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li teħtieġ il-ħlas ta' xi ċens jew xi somma oħra li ma jkunux dovuti, sew għaliex it-talba għalihom tkun waqgħet bi preskrizzjoni sew għal xi raġuni oħra***".

[18] Deciza nhar id-9 ta' Dicembru 1998 mill-Qorti tal-Appell
[19] Deciza nhar il-5 ta' Ottubru 1998 mill-Qorti tal-Appell

"Ghalhekk, *ai termini* tal-Artikolu citat, sabiex il-Qorti tikkoncedi l-purgazzjoni tal-mora lill-intimat, dan tal-ahhar irid juri li kien hemm raguni valida ghan-nuqqas ta' hlas. Bhala ragunijiet serji issir referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Maria Edwina Spiteri ghan-nom u in rapprezentanza ta' Fortunata Mallia vs John Christopher Martin u Mary Grace Martin li giet kjamata fir-rikors b'digriet tad-19 ta' Lulju, 2006**[20] fejn gie ritenut li bhala raguni serja setghet tikkonfigura s-sitwazzjoni tal-intimat li kellu dejn kbir tan-negozju, kellu erbat itfal, kien jinsab fuq il-beneficcji socjali u kien anki rikoverat l-isptar Monte Carmeli u kellu wkoll problemi finanzjarji tant li anke issellef xi flus minghand l-Arcipriet tal-Isla u minghand xi *social worker*. Il-Qorti tirrileva li li fil-kaz de quo ma irrizultawx ragunijiet serji li wasslu ghan-nuqqas ta' hlas. Fil-kaz in ezami zgur li ma jissussistux dawn il-fatti jew sitwazzjonijiet tant gravi. Tant hu hekk, li hekk kif diga' gie rilevat aktar 'il fuq, l-intimat stess jiddikjara li ma kellu ebda problema li jhallas l-ammont dovut. Dan necessarjament ifisser li ma hemmx dawk ir-ragunijiet serji u validi sabiex jaghtu lok ghall-applikabbilita' tal-purgazzjoni kif jikkontendi l-istess intimat permezz ta' din l-eccezzjoni.

"Il-Qorti tikkonsidra wkoll il-fatt li fil-kuntratt vigenti bejn il-partijiet hemm kundizzjoni specifika dwar il-morozita` tac-cens, anzi fl-artikolu 10 jirrifletti il-ligi u cioe l-artikolu 1517 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta. Issa meta l-patt ikun espressament stabbilit, il-Qorti ma tistax tuza l-fakulta` li takkorda lid-debitur zmien ragjonevoli ghall-purgazione della mora (ara **Cuschieri vs Muscat**, deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-8 ta' Novembru, 1957, **Albert Mizzi nomine vs Alex Vella** nomine, deciza minn din il-Qorti fit-23 ta' Mejju, 2005 u **Aquilina vs Abela**, deciza 27 ta' Marzu, 1952). Infatti fl-ahhar kawza inghad li:

> "***Meta r-rizoluzzjoni ta' l-enfitewsi hija espressament konvenuta ghan-nuqqas tal-hlas tac-cens, u jirrizulta` li l-enfitewta naqas milli jhallas dak ic-cens ghaz-zmien indikat fil-konvenzjoni, u r-raguni li jallega ghal dan in-nuqqas tkun inaccettabli, ma hemmx lok ghall-purgazzjoni della mora favur il-enfitewta***".

"Issa fil-kaz in ezami, ghalhekk il-Qorti ma ssibx li hija gustifikata li takkorda zmien ghall-hlas tac-cens, aktar u aktar in vista tal-fatt li barra milli l-intimat ma kienx ghaddej minn zmienijiet difficli, u in oltre huwa kien jaf li kien hemm dan il-hlas dovut u dan stante li kien huwa stess li kien hallas ic-cnus tas-snin ta' qabel qabel ma ddecieda li jiccaqlaq u jmur jghix banda ohra minghajr ma javza lill-atturi.

"**<u>Decide</u>**

"Ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi tilqa' t-talbiet attrici u konsegwentement tiddikjara li l-intimat huwa moruz fil-pagamenti tal-canone ghal tmien skadenzi, tiddikjara li l-

[20] Deciza nhar il-21 ta' Gunju, 2011 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili

> koncessjoni sub-enfitewtika mertu tal-kaz hija xolta u tordna li l-plot numru 11 ghandu jirriverti lura f'idejn is-socjeta rikorrenti u dan fi zmien 10 ijiem mid-data ta' din is-sentenza u tordna wkoll lill-intimat ihallas is-somma kumplessiva ta' hames mija disgha u hamsin ewro u erba' centezmi (€559.04) ekwivalenti ghal Lm240 bhala canone dovut lis-socjeta' attrici, u konsegwentement tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat, bl-ispejjez kollha kif mitluba kontra l-istess intimat".

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut li permezz tieghu talab ir-revoka tas-sentenza u allura li l-Qorti tilqa' l-eccezzjonijiet tieghu;

Rat ir-risposta tal-attur nomine appellat li permezz taghha ssottometta illi l-appell kellu jigi michud u s-sentenza konfermata;

Rat ir-rikors tal-appellant tal-11 ta' Novembru 2015 li permezz tieghu huwa talab li jipprevalixxi ruhu mill-Artikolu 1519 (2) tal-Kap 16 u jhallas il-bilanc tac-cens dovut u l-verbal tal-10 ta' Mejju 2016 li permezz tieghu l-Qorti rriservat li tipprovdi fir-rigward fis-sentenza finali taghha;

Rat il-verbal tas-seduta tal-4 ta' Ottubu 2016 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza wara li l-avukati tal-partijiet trattaw l-appell;

Ikkonsidrat;

AGGRAVJI TAL-KONVENUT

L-appellant ressaq erba' aggravji.

L-ewwel aggravju fil-verita` ma huwa aggravju xejn; l-appellant qed jilmenta mill-fatt illi l-ewwel Qorti qalet li huwa ma pprezenta ebda nota ta' sottomissjonijet u qed jghid li fil-fatt huwa ghamel dan u ma jifhimx kif din ma gietx inserita fil-process. Fil-fatt jidher li hemm anke xi verbali neqsin mill-process izda dan ma jfissirx li dan in-nuqqas jinfluwixxi b'xi mod fuq is-sentenza. Ghalhekk il-Qorti mhijex se tindaga ulterjorment fuq dan l-allegat aggravju.

It-tieni aggravju jirrigwardja c-cahda da parti tal-ewwel Qorti tal-eccezzjoni tal-appellant li t-talba attrici kienet preskritta. Huwa jilmenta mill-fatt li l-Qorti msemmija intepretat bhala ammissjoni tad-dejn (u allura interruzzjoni tal-preskrizzjoni) il-fatt li huwa offra l-hlas kollu mitlub ghaliex xehed li hass fil-kuxjenza tieghu li dawn kienu dovuti.

Din il-Qorti ma tarax kif l-ewwel Qorti setghet interpretat dan il-fatt mod iehor. Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet **Zammit and Cachia Trading Co. Ltd et v. Mizz**i (7 ta' Dicembru 2005) qalet hekk:

> "*Biex wiehed jissellef mis-sentenza fl-ismijiet "***Dr. Toni Abela nomine -vs Maurice Vassallo***", Appell, 19 ta' Mejju 2000, "li kieku l-konvenut xehed li m' ghandux jaghti flus lill-attur nomine u lanqas jiftakar li ghandu jtih, u waqaf hemm bla htiega ta' spjegazzjoni ulterjuri, allura l-eccezzjoni tieghu kienet certament tregi imma hawn si tratta ta' persuna li qeghda tistqarr bic-car bil-gurament taghha li ma hallsitx. Kwindi lanqas hu kaz li l-konvenut 'ma jiftakarx' li ghandu jaghti xi haga ghax hu jiftakar li ma hallas qatt*
>
> "*Anke jekk il-fattispeci kienu distinti, jghodd ghal kaz dak stabbilit fid-decizjoni a* ***Vol. XXXVII P I p 307****, u cjoe, illi "ghall-azzjoni tal-kreditur ma tibqax opponibbli l-preskrizzjoni, jekk id-debitur b'att tieghu*

> *spontaneu ta' assunzjoni ta' certu sistema ta' difiza, ipoggi ruhu fi stat ta' fatt li jirrendi nkompatibbli l-posizzjoni guridika tieghu mal-prezunzjoni kostitwenti l-fondament tal-preskrizzjoni u l- forma permessa mil-ligi lill-kreditur biex jikkumbatti dik l-istess preskrizzjoni*".

F'dan il-kaz l-appellant mhux biss ma qalx li ma jafx li huwa debitur izda addirittura ammetta li huwa debitur meta offra l-hlas kollu mitlub minnu f'din il-kawza. Oltre dan hawn ta' min josserva ukoll illi "*fejn id-debitur ma jichadx id-dejn imma semplicement jikkontesta l-quantum ta' l-ammont dovut, allegat mill-kreditur, id-debitur ikun qieghed jinterrompi u tacitament jirrinunzja ghall-preskrizzjoni li tkun qed tiddekorri*". Ara sentenza fl-ismijiet "**Victor Calleja nomine v. Nazzareno Vassallo et nomine**", Appell, 5 ta' Ottubru 1998. Dan l-aggravju ghalhekk huwa manifestament infondat u qed jigi michud.

It-tielet aggravju huwa li l-ewwel Qorti zbaljat fl-apprezzament tal-provi meta ezaminat il-kwistjoni sollevata mill-konvenut illi huwa ma kienx f'pozizzjoni li jhallas ghaliex sar kambjament fl-istatus tas-socjeta` li lilha kien ihallas ic-cens.

Huwa risaput u ripetut diversi drabi minn din il-Qorti, li ghal appuntu dak li huwa apprezzament tal-fatti, din il-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Phyliss Ebejer v. Joseph Aquilina** (10 ta' Jannar 1995) qalet li "*il-Qorti tal-Appell tiddisturba biss id-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti f'kazijiet eccezzjonali meta si tratta ta' valutazzjoni ta' fatti*". Imbaghad

fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Cini v. George Wells** (15 ta' Novembru 2004) l-istess Qorti qalet li: "*Huwa principju bazilari segwit minn din il-Qorti ta' revizjoni li fejn si tratta ta' apprezzament u evalwazzjoni ta' provi ta' fatt din il-Qorti qatt ma tiddisturba leggerment apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti sakemm ma jkunx hemm ragunijiet gravi u serji bizzejjed li jissugerixxu mod iehor*".

Dan l-insenjament huwa segwit f'diversi sentenzi ohra bhal **Emanuel Cardona v. Dr Graham Busuttil,** Appell, 10 ta' Jannar 1995 u **Paul Formosa v. Salvu Debono**, (Appell 5 ta' Ottubru 2001); u senjatament fis-sentenza **Frendo v. Agius** (1 ta' Frar 2008): "*Qabel xejn ghandu jigi mill-gdid rilevat li din il-Qorti hija ggwidata bil-principju, ormai ben assodat, li bhala Qorti ta' revizjoni, hija bhala regola m'ghandhiex tiddisturba d-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti fl-apprezzament li hija tkun ghamlet tal-provi migbura minnha stess. Din il-Qorti normalment tkun inklinata li tiddisturba l-apprezzament tal-fatt li tkun ghamlet l-ewwel Qorti jekk hija tkun sodisfatta li huwa b'dan il-mod biss li hija tkun tista' tikkoregi ingustizzja manifesta*".

Madankollu "*Din il-Qorti pero' f'kaz tapprezza ukoll li id dover taghha xorta huwa li tesamina sewwa l-provi imressqa u barra minn hekk, huwa ukoll importanti li l-istess provi u l-konkluzjonijiet ta' kif graw il-fatti in kwistjoni jigu evalwati sewwa u interpretati skont il-ligijiet taghna u l-*

gurisprudenza l-aktar ricenti u kostanti fil-materja". (**Attard et v. Direttur tas Sahha**, Qorti tal-Appell, 31 ta' Mejju 2014).

Din il-Qorti wara li ezaminat l-atti ma sabet ebda raguni ghaliex ghandha tbiddel il-konkluzjonijiet raggunti mill-ewwel Qorti. Ghalkemm huwa minnu li l-appellant seta' sab ruhu f'certa diffikulta` biex ikun jaf ezatt lil min kellu jhallas ma ghamel ebda sforz reali biex ikun jaf dan. Kif issottomettiet is-socjeta` appellata, kieku baghat cekk bil-posta fl-indirizz li kien soltu jibghat il-hlas, dan kien jasal ghaliex l-indirizz tas-socjeta` l-gdid ma nbidilx. Huwa minnu li l-appellant ma jirrizultax li qatt gie notifikat ufficjalment bil-bdil imsemmi izda dan ma jiskuzahx ghan-nuqqas ta' hlas ghalkemm dan il-fatt se jkun ikkonsidrat fl-ahhar aggravju. Dan l-aggravju pero` huwa respint ukoll.

L-ahhar aggravju jirrigwardja l-fatt li l-ewwel Qorti ikkoncediet l-fakolta` tal-hekk imsejjha purgazzjoni tal-mora skont l-Artikolu 1519 (2) tal-Kodici Civili indikat fis-sentenza appellata; l-appellanti jsostni li tenut kont tac-cirkostanzi tal-kaz hija ma kelliex tiddikjara x-xoljiment tal-enfitewsi u allura konsegwentement ma tilqax it-talba li tordna l-izgombrament tieghu.

L-attrici talbet – kif setghet taghmel - kemm il-hlas u kemm ix-xoljiment a bazi tal-morozita` tal-hlas. Gie infatti ritenut illi "*Dawn it-talbiet fl-istess*

kawza huma hekk konsentiti li jigu proposti bis-sahha tal-artikolu 1519 (1) tal-Kodici Civili. Kif ritenut a propositu fid-decizjoni tal-Qorti tal-Kummerc tal-25 ta' Novembru 1955 fl-ismijiet ***Giuseppe Mifsud vs Emanuele Dingli,*** *fil-waqt li jitlob id-devoluzzjoni tal-fond, il-padrun dirett jista jitlob ukoll il-hlas tac-cnus maghluqa*"*.* (**Paul Borg et v. John Abela et** deciza mill-Prim'Awla fit-28 ta' Marzu 2003). Din hija fuq kollox ripetizzjoni ta' dak li jghid l-Artikolu 1519 (1) tal-Kodici Civili ga msemmi, u cioe` illi: "*Fil-kazijiet imsemmija fl-ahhar zewg artikoli qabel dan, il-padrun dirett jista fl-istess waqt jitlob jitlob il-hall tal-enfitewsi u l-hlas tac-cnus maghluqa*"*.* Is-subartikolu (2) imbaghad kif ga inghad jghid illi "*Izda l-Qorti tista f'kull wiehed minn dawn il-kazijiet taghti zmien moderat skont ic-cirkostanzi, ghal hlas tac-cnus maghluqa...*".

Kif qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **C Stivala Limited v. Saverio Cassar** (4 ta' Lulju 2001), il-Qorti, kif jixhed l-artikolu msemmi ghandha certa diskrezzjoni fejn jirrigwardja l-ghoti ta' dan il-beneficcju lil min ikun naqas li jhallas ic-cens ghal tlett snin jew aktar. Skont din is-sentenza appena citata, dan anke jekk il-partijiet jiftehmu li jkun hemm rexxisjoni immedjata f'kaz ta' morozita` – ghalkemm f'dan ir-rigward wiehed isib ukoll sentenzi li jghidu mod iehor; "*applikati dawn il-principji (tal-artikli 1519 u 1520 tal-Kap. 16) ghall-kaz de quo jirrizulta li din il-Qorti ghandha diskrezzjoni jekk ghandhiex taghti il-purgazzjoni della mora f'kaz ta' nuqqas ta' hlas ta' arretrati ta' cens, u dan*

sahansitra anke jekk il-partijiet jiftehmu ghar-rexissjoni f'kaz ta' morozita' fil-hlas fil-kuntratt innifsu, u anke jekk il-partijiet espressament jiftehmu li ma ghandhux ikun moghti zmien ghall-hlas". Ma tistax tikkoncediha pero` jekk id-dejn ikun ta' natura kummercjali (ara per ezempju s-sentenza fl-ismijiet **Aquilina v. Sammut**, Prim'Awla 27 ta' Marzu 1958).

Fil-kaz in ezami, sar ftehim kif issemma izda d-dejn ma huwiex kummercjali.

Il-Qorti fic-cirkostanzi ta' din il-kawza tikkonkludi li ghandha taqbel mal-appellant li ghandu jinghata opportunita` finali biex jissalda l-ammont kollu dovut. Il-gudizzju tal-ewwel Qorti li huwa kellu opportunitajiet bizzejjed biex jaghmel dan huwa korrett ghalkemm jidher li l-kawza effettivament giet istitwita meta l-appellant irrifjuta li jhallas l-ispejjes tal-ittri legali li ntbaghtu. Fuq dan l-aspett legalment huwa korrett jinghad li ma kien hemm ebda obligu legali li jaghmel dan ghaliex dawn ma kienux jikkostitwixxu xi titolu ezekuttiv – madankollu l-ispejjez gew inkorsi minhabba testagini jew non kuranza da parti tieghu u wiehed japprezza li s-socjeta` appellata esigiet ukoll il-hlas taghhom.

Madankollu l-istess depositu tal-kanone (sia pure` jidher li bl-ispejjez tad-depozitu mnaqqsa u ghall-ammont li l-appellanti ma kkontestax) sar malli bdiet il-kawza u jekk xejn jindika r-rieda tal-appellanti li jhallas dak

dovut. Fis-sentenza ga citata **C Stivala Limited v. S Cassar** deciza fl-4 ta' Lulju 2001, il-Qorti qalet illi "*ladarba pero il-hlas sar .. fil-mori tal-kawza ghal darba darbtejn u bla ebda raguni ma giex accettat mis-socjeta attrici mela allura din il-Qorti thoss li s-socjeta attrici ghandha tirtira l-istess ammonti depositati mertu tal-kawza odjerna*". Din il-Qorti jidrilha wkoll li tenut kont ta' kollox, ghandu jkun hemm proporzjon realistiku u gust bejn in-nuqqas tal-appellant u l-effetti tal-istess nuqqas.

Fill-kawza **Maria Edwina Spiteri v. John Martin** (27 ta' Frar 2015) din il-Qorti qalet:

> "*L-ewwel Qorti ukoll korrettement ordnat il-hlas intier tac-cens fiz zmien li akkordat hi u awtorizzat lill-appellati jzbankaw id depositu li ghamlu u dan ghaliex ghalkemm depositu gudizzjarju validament maghmul jiswa daqs pagament* ***(Remigio Camilleri vs Joseph Caruana Soler et*** *deciza mill-Prim'Awla fis-27 ta' April 1965) huwa importanti ukoll li d-depositu isir* ***kif suppost*** *u dwar dan din il-Qorti tirreferi ghall istess kawza appena citata. Fil-fatt din is-sentenza iddiskutiet b'mod tassew erudit kif kellhu jsir id-depositu gudizzjarju biex issehh il-purgazzjoni tal-mora f'kaz li d direttarju jibqa' ma jaccettax il-hlas*".

Dwar l-ispejjez tal-kawza f'din l-istess sentenza, il-Qorti ziedet tghid (u dan japplika ukoll ghall din il-kawza):

> "*Din il-Qorti jidhrilha li l-ewwel Qorti ghamlet sew li ordnat lill-konvenuti appellati jhallsu l-ispejjes kollha tal-kawza f'dik l-istanza. Wara kollox kien in-nuqqas taghhom li jhallsu dak dovut minnhom li wassal ghall kawza. Il-fatt li imbaghad l-istess Qorti ma laqghetx it talbiet kollha attrici ma jfissirx li kellha bil-fors tigi applikata n norma fuq imsemmija. Il-kwistjoni principali fuq kollox kienet il-morozita' o meno tal-konvenuti u dik it talba irrizultat u l-ewwel Qorti gustament laqghetha*".

L-appellant allura ghandu jhallas ukoll l-ispejjez kollha tal-kawza.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tiddisponi mill-appell billi tichdu kwantu ghat-talbiet tieghu fl-ewwel tlett aggravji izda tilqghu fir-rigward ghat-talba tieghu li jinghata l-opportunita` jhallas l-ammonti kollha reklamati mill-appellata u kif deciz fis-sentenza appellata u ghal dan il-ghan takkordalu terminu ta' xahrejn.

Il-Qorti tiddiferixxi l-appell ghas-27 ta' Jannar 2017 ghall-informazzjoni dwar il-hlas dovut.

L-ispejjez kollha tal-kawza inkorsi sa issa jithallsu mill-appellant.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb