Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Appell numru: 227/2014/1

Champalin Co Ltd (appellata)

Vs

E.G.C. Limited u Nutar Dr Emmanuel George Cefai (appellanti)

21 ta' Ottubru, 2019.

1. Permezz ta' avviż ta' talba preżentat fis-6 ta' Mejju, 2014, l-attriċi talbet lit-Tribunal Għal Talbiet Żgħar sabiex jikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-attriċi s-somma ta' tlett elef erba' mija erbgħa u disgħin Euro u sitt ċenteżmi (€3,494.06) inkwantu għal tlett (3) snin ċens għal perijodu mill-20 ta' Novembru, 2011, sad-19 ta' Novembru, 2014, fl-ammont ta' elfejn sitta u disgħin Euro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€2,096.44) u dan fir-rigward ta' enfitewsi perpetwa fl-atti tan-nutar Patrick Critien tal-20 ta' Novembru, 1999, ta' porzjon art magħrufa bħala tal-Blajjet, kontrada taż-Żebbiegħ, limiti tal-Mġarr. Intalbet ukoll is-somma ta' sitt mija tmienja u disgħin u wieħed u tmenin ċenteżmu (€698.81) dovuta bħala penali skond Klawżola 5 tal-istess kuntratt.

2. Permezz ta' risposta preżentata fl-4 ta' Lulju, 2014, il-konvenuti wieġbu li:

   i. It-talba tal-attriċi hi intempestiva u skond il-kuntratt il-partijiet obbligaw ruħhom li, *"jagħmlu minn kollox u sal-aħħar biex kwalsiasi morożita' fi ħlas taċ-ċens tiġi sanata bonarjament."*
   ii. It-talba tal-attriċi hi vessatorja peress li kienet hi li qagħlat ħafna oġġezzjonijiet biex issarraf ċens u tieħu flus li kienu qed jintbatu lilha bħala ħlas taċ-ċens;
   iii. L-ammont hu eżaġerat u t-talba għal multa u imgħaxijiet huma skorretti;
   iv. L-ispejjeż għandha tagħmel tajjeb għalihom l-attriċi in kwantu din il-

kawża setgħet tiġi evitata.

3. B'sentenza tal-24 ta' Settembru, 2015, it-Tribunal Għal Talbiet Żgħar ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u laqa' t-talba tal-attriċi u kkundanna lill-konvenuti jħallsuha s-somma ta' elfejn seba' mija ħamsa u disgħin Euro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€2,795.24) u dan in kwantu għal elfejn sitta u disgħin Euro u tlieta u erbgħin ċenteżmu (€2,096.43) bħala ċens għall-perijodu mill-20 ta' Novembru, 2011, sad-19 ta' Novembru, 2014, kif ukoll penali fl-ammont ta' sitt mija tmienja u disgħin Euro u wieħed u tmenin ċenteżmu (€698.81) talli l-konvenuti ma ħallsux iċ-ċens fiż-żmien li kellu jitħallas. Dan apparti l-imgħax li għandu jitħallas fuq iċ-ċens mid-data ta' kull skadenza sad-data tal-ħlas effettiv.

4. B'rikors preżentat fid-9 ta' Ottubru, 2015, il-konvenuti appellaw mis-sentenza tat-Tribunal bl-aggravji jkunu dwar:

    i. L-intempestivita' tal-kawża;
    ii. Il-klawżola tal-kuntratt li tipprovdi li qabel issir kawża l-attriċi kellha tinnotifika ittra uffiċjali lill-konvenuti;
    iii. In-nuqqas tal-attriċi li minflok fittxet soluzzjoni bonarja, kif irid il-kuntratt, ippreżentat kawża;
    iv. It-Tribunal naqas milli japplika l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda;*
    v. M'huwiex ġust li t-Tribunal ikkundanna lill-konvenuti li jħallsu l-imgħax fuq iċ-ċens u, fl-istess ħin, penali. Dan meta tqis li t-Tribunal ikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-imgħax mid-data ta' kull skadenza u dan meta l-Ittra Uffiċjali lanqas biss ma kienet notifikata lill-konvenuti;
    vi. It-Tribunal kellu d-dmir li japplika dak li jipprovdi l-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika perpetwa pubblikat minn Nutar Critien. Il-konvenuti jargumentaw li l-kuntratti għandhom forma u saħħa ta' Liġi u għalhekk m'huwiex permess li jiġu nterpretati b'mod li jiftehmu l-oppost ta' dak li jkun ingħad fihom.

5. Fil-25 ta' Jannar, 2016, l-attriċi wieġbet għar-rikors tal-appell u tat ir-raġunijiet għalfejn l-appell tal-konvenuti għandu jkun miċħud.

Konsiderazzjoni.

1. B'kuntratt tal-20 ta' Novembru, 1999 l-attriċi tat b'enfitewsi perpetwa lill-konvenuti porzjon art magħrufa 'Tal-Blajjiet' fil-kontrada taż-Żebbiegħ, limiti Mġarr b'kejl ta' 1,400 metri kwadri. Iċ-ċens hu €698.81 li għandu jitħallas kull sena.

2. Il-kawża hi dwar ħlas ta' ċens li l-kumpannija attriċi tippretendi mingħand il-konvenuti għall-perjodu **mill-20 ta' Novembru, 2011 sad-19 ta' Novembru, 2014** u penali fl-ammont ta' €698.81.

3. Għall-finijiet ta' din il-kawża l-klawżoli tal-kuntratt li huma l-iktar rilevanti jaqraw:

   i. *"3. Jekk il-konċessjonarji jkunu morużi fil-ħlas taċ-ċens u din il-morożita tibqa' għal tlitt (3) snin allura jekk minkejja li ssir in-notifika debita tal-ittra ġudizzjarja li tinterpella lill-konċessjonarji biex jħallsu l-istess ċens w wara li jgħaddi xahar minn tali notifika ġudizzjarja, allura jkunu jistgħu jibdew jittieħdu l-passi legali relattivi w il-proċeduri legali kollha inkluż kwalsiasi ċitazzjoni u/jew att ieħor għall-istess għan.*

   B'dan illi l-partijiet dejjem għandhom jagħmlu minn kollox u sal-aħħar biex kwalsiasi morożita' fil-ħlas taċ-ċens tiġi sanata bonarjament".

   ii. *"4. Il-kumpannija EGC Limited u/jew in-Nutar Cefai jekk kemm-il darba jkunu tardivi fil-ħlas taċ-ċens b'iżjed minn xahar, allura jkunu passibbli għall-penali pagabbli lill-konċedent ta' mitt lira maltija (Lm100) darba għal nuqqas darba f'kull sena, oltre' l-obbligu tal-ħlas taċ-ċens dovut".*

L-ewwel aggravju.

4. Il-konvenuti ilmentaw li għalkemm kienu intbagħatu xi ittri, l-attriċi qabdet u ppreżentat il-kawża. L-ittri li għamlu riferenza għalihom il-kovenuti jissemmew fit-tweġiba li ppreżentat l-attriċi. L-ewwel ittra kienet tad-difensur tal-konvenuti datata 16 ta' Novembru, 2012 u li biha bagħat ċekk għall-ħlas taċ-ċens għall-perjodu **mill-20 ta' Novembru, 2012 sad-19 ta' Novembru, 2013**. It-

tweġiba tal-attriċi kienet ittra legali (mingħajr datata, ara fol. 75), li fiha jingħad li kien hemm l-arretrati ta' tlett snin ċens li kienu għadhom ma tħallsux (**Novembru 2009 - Novembru,2012**). Għalhekk l-attriċi pproponiet li ċ-ċekk jintuża bħala ħlas għall-perjodu mill-20 ta' Novembru, 2009 sad-19 ta' Novembru, 2010 u li jekk l-enfitewti ma jaqblux, kienet ser tibgħat lura ċ-ċekk. M'hemmx prova li l-konvenuti wieġbu għal dik il-proposta. Dik l-ittra kienet segwita minn ittri legali tal-attriċi tal-21 ta' Novembru, 2012 (fol. 77); l-1 ta' Marzu, 2013 (fol. 78) u 20 ta' Marzu, 2013 (fol. 79) u m'hemmx prova li l-konvenuti wieġbu.

5. Eventwalment permezz ta' ittra legali datata:-

   i. **21 ta' Mejju, 2013** il-konvenuti bagħatu ċekk fl-ammont ta' €698.81, fejn jingħad: *".... peress li hemm nuqqas ta' qbil fuq x'hemm dovut, dan il-pagament għandu jitqies bħala akkont u in sodisfazzjon tal-iktar ċens antik dovut, wara kollox kif trid il-liġi, iġifieri hu liema hu l-aktar wieħed dovut antikament. Dan l-intendiment huwa a favur tiegħek"*.

   ii. **17 ta' Diċembru, 2013** il-konvenuti bagħatu ċekk ieħor fl-ammont ta' €698.81, *".... bħala sena ċens"* mingħajr ma qalu għal liema sena kien.

6. L-attriċi aċċettat iċ-ċekkijiet. Fil-fatt:-

   i. Fl-ittra uffiċjali preżentata fis-17 ta' April, 2013 l-attriċi talbet għall-ħlas ta' ċens mill-20 ta' Novembru, 2010 sad-19 ta' Novembru, 2013. B'hekk ma kienx inkluż iċ-ċens għall-perjodu 20 ta' Novmembru, 2009 sad-19 ta' Novembru, 2010;
   ii. B'ittra legali datata 20 ta' Diċembru, 2013 (fol. 10), l-attriċi infurmat lill-konvenuti li kienet qegħda taċċetta ċ-ċekk li ntbagħatilha b'ittra legali tas-17 ta' Diċembru, 2013 bħala ħlas ta' ċens għall-perjodu mill-20 ta' Novembru, 2010 sad-19 ta' Novembru, 2011. Fl-ittra tas-17 ta' Diċembru, 2013 ma ssemmiex perjodu li għalih kien qiegħed jirreferi l-

ħlas. Ma jirriżultax li l-konvenuti wieġbu għall-ittra tal-20 ta' Diċembru, 2013. M'hemmx prova li l-konvenuti oġġezzjoni għall-imputazzjoni ta' ħlas li għamlet l-attriċi.

7. Għalkemm il-kuntratt ta' enfitewsi jipprovdi li l-partijiet għandhom jagħmlu minn kollox biex il-morożita tkun *'sanata bonarjament'*, hu ovvju li kienu l-konvenuti li ma ħallsux. L-attriċi kienet altru milli disposta tistenna sabiex tinstab soluzzjoni. Fil-fatt l-ewwel ittra legali tal-attriċi tidher li kienet f'Novembru, 2012 u kien biss fis-6 ta' Mejju, 2014 li ppreżentat il-kawża. Kull ma kellhom jagħmlu l-konvenuti hu li jħallsu l-arretrati ta' ċens u l-kwistjoni kienet tieqaf hemm.

<u>It-tieni aggravju.</u>

8. Il-konvenuti jsostnu li l-attriċi naqset milli tosserva dak li tipprovdi klawżola 3 tal-kuntratt. Għalkemm l-attriċi ippreżentat ittra uffiċjali fis-17 ta' April, 2013 (fol. 74) jirriżulta li l-konvenuti ma rċevewhiex. Għalhekk l-attriċi ssostni li skont l-imsemmija klawżola, qabel il-kawża l-attriċi kellha tippreżenta u tinnotifika ittra uffiċjali.

9. Il-klawżola hi ċara u ma teħtieġ l-ebda interpetazzjoni. Pero' hu ċar ukoll li minkejja li l-attriċi ppreżentat il-kawża, il-konvenuti baqgħu ma ħallsux dak li hu dovut. Li kieku l-konvenuti ħallsu l-arretrati taċ-ċens kif irċevew l-avviż tat-talba, wieħed seta' jargumenta li l-attriċi għandha tagħmel tajjeb għall-ispejjeż ġudizzjarji għaliex ma segwitx dak li titlob klawżola 3 tal-kuntratt. Pero' l-konvenuta kkontestat il-meritu. Dan il-każ m'huwiex wieħed fejn l-attriċi qegħda titlob il-ħall tal-enfitewsi minħabba morożita' fil-ħlas taċ-ċens. L-attriċi sempliċiment talbet dak li legalment għandha jedd għalih għal dak li jirrigwarda ċ-ċens.

10. Hu evidenti li n-notifika ta' ittra ġudizzjarja ma kienet ser tagħmel l-ebda differenza. L-atti tal-kawża huma l-aqwa prova ta' dan. Hu ovvju li l-attriċi kellha tipproponi l-kawża biex tieħu dak li legalment għandha jedd għalih.

<u>Tielet aggravju.</u>

11. Il-konvenuti argumentaw li kien hemm, *"... nuqqas ta' bonarjeta min-naħa ta' Champalin Company Limited kif rikjest mill-kuntratt notarili tan-Nutar Critien"*.

12. Il-qorti ma taqbilx. L-attriċi mill-ewwel għamlet il-posizzjoni tagħha ċara, u rrepetiet il-posizzjoni f'ittra legali oħra tal-1 ta' Marzu, 2013 (fol. 77) u tal-2 ta' Marzu, 2013 (fol. 78). Il-konvenuta qatt ma tat raġunijiet validi għalfejn ma kinitx ħallset l-arretrati taċ-ċens. L-uniku xhud li ressqet kienet id-difensur tagħha li dwar id-dejn irrakkonta x'kien qallu l-konvenut dwar ħlas (fol. 54-57). Hekk per eżempju qal li l-konvenut qallu li l-iskadenza ta' Novembru, 2010 sa Novembru 2011 kien ħallasha fi flus kontanti (fol. 54). Pero' messu xehed il-konvenut u mhux l-avukat li ma jafx fatt bħal dak *di scienzia propria*.

13. F'dan il-każ il-konvenuti faċilment kienu jissanaw il-kwistjoni bonarjament billi jħallsu l-arretrati taċ-ċens u mhux jibqgħu jkaxkru saqajhom għal dan iż-żmien kollu. Wieħed irid jiftakar li l-ħlas taċ-ċens hu wieħed mill-obbligi prinċipali taċ-ċenswalist.

14. Għalkemm il-konvenuti għamlu riferenza għal sentenza oħra li ngħatat fil-konfront tal-istess partijiet (**Champalin Company Limited vs Amalia Cefai et**, Avviż numru 56/2007 u deċiża fil-11 ta' Ottubru, 2007), u fejn it-Tribunal laqa' eċċezzjoni intempestiva, kull każ għandu ċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu.

15. Il-konvenuti ilmentaw li Charles Cassar, direttur tal-kumpannija attriċi, *"ammetta illi ma rċeviex iċ-ċens bl-intenzjoni li jagħmel il-kawża"*. Il-qorti qrat it-traskrizzjoni ta' dak li xehed Cassar, u ma fehmitx dak li qegħdin jifhmu l-konvenuti.

Raba' u sitt aggravji.

16. Il-konvenuti argumentaw li t-Tribunal m'applikax il-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*. F'dan ir-rigward il-qorti m'għandhiex x'iżżid ma' dak li diġa qalet. Aggravju li mhu xejn għajr ripetizzjoni tal-argumenti li saru fl-aggravji ta' qabel.

Ħames aggravju.

17. F'dan l-aggravju l-konvenuti ilmentaw li t-Tribunal ikkundannahom iħallsu l-penali li tissemma fi klawżola 4 tal-kuntratt ta' enfitewsi. Inoltre', ikkontestaw li t-Tribunal impona imgħax mid-data tal-iskadenza taċ-ċens, meta l-ittra uffiċjali ma kinitx notifikata.

18. Skont l-artikolu 1120(1) tal-Kodiċi Ċivili,

> *"il-penali hija* ***l-kumpens tal-ħsara li jbati l-kreditur minħabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali****".*

19. Il-partijiet ftehemu espressament li meta ma jitħallasx iċ-ċens, il-konvenuti jkunu responsabbli li jħallsu penali ta' €232.93 għal kull sena. Imgħax bir-rata li ssemmi l-liġi ma jissemma mkien. Skont l-artikolu 1139 tal-Kodiċi Ċivili, fil-każ ta' obbligazzjoni li jkollha bħala oġġett biss il-ħlas ta' somma flus,

> *"..... id-danni li jiġu mid-dewmien tal-esekuzzjoni tagħha jkunu jikkonsistu fuq is-somma li jkollha tingħata meqjusin bit-tmienja fil-mija fis-sena".*

20. Ġialadarba dawn id-disposizzjonijiet qegħdin jirreferu għall-istess tip ta' kumpens, fejn l-obbligazzjoni prinċipali hi ħlas ta' somma determinata, il-konvenut ma jistax ikun ikkundannat iħallas il-penali u l-imgħax fl-istess ħin.

21. Inoltre', il-partijiet ma jistgħux jagħmlu ftehim li jmur kontra l-artikolu 1139 tal-Kodiċi Ċivili (ara artikolu 986(2) tal-Kodiċi Ċivili). Dik id-disposizzjoni hi ta' ordni pubbliku.

22. Ovvjament f'dan il-każ, il-penali issir dovuta hekk kif isir dovut iċ-ċens mingħajr il-ħtieġa li d-debituri jkunu notifikati. Il-partijiet stess ftehemu li tkun dovuta meta l-enfitewti *"jkunu tardivi fil-ħlas taċ-ċens b'iżjed minn xahar"*.

23. Fil-każ in eżami l-arretrati ta' ċens dovuti huma ta' tlett snin (20.11.2011 sad-19.11.2014), **€698.81 għal kull sena**.

24. L-imgħax b'8% għal sena fir-rigward ta' ċens ta' €698.81 (Lm300) kull sena, hu €56 fis-sena. Għalhekk il-penali ta' €232.93 (Lm100) kull sena li tissemma fil-kuntratt, teċċedi bil-bosta dak li tippermetti l-liġi.

25. Għaldaqstant, il-penali dovuta mill-konvenuti hu l-imgħax li għandu jiddekorri mid-data ta' kull skadenza. Ġialadarba fis-sentenza t-Tribunal ikkudanna wkoll lill-konvenuti sabiex iħallsu l-imgħax mid-data ta' kull skadenza, in vista ta' dak li ntqal hawn fuq il-qorti ser tvarja s-sentenza billi tħassar dik il-parti tas-sentenza li kkundanna lill-konvenuti jħallsu wkoll is-somma ta' €698.81.

Għal dawn il-motivi sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq tilqa' biss parzjalment il-ħames aggravju u tiċħad il-kumplament tal-aggravji. Tvarja s-sentenza tat-Tribunal għal Talbiet Żgħar tal-24 ta' Settembru, 2005 fis-sens li tħassar dik il-parti tas-sentenza fejn ikkundannat lill-konvenuti jħallsu s-somma ta' €698.81 u tiċħad it-talba għall-ħlas ta' din is-somma, b'dan li l-penali hu l-imgħax li t-Tribunal ikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu lill-atturi. Salv għal dak li ser jingħad dwar l-ispejjeż, tikkonferma l-kumplament tas-sentenza.

Spejjeż taż-żewg istanzi jinqasmu in kwantu għal ¾ a karigu tal-konvenuti u ¼ a karigu tal-attriċi.

Anthony Ellul.