MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-17 ta' Diċembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 161/2011 LM

Champalin Company Limited (C 2049)
('l-appellata')

vs.

EGC Limited (C 7163)
u n-Nutar Dottor Emmanuel George Cefai (K.I. nru. 19155(G))
('l-appellanti')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **EGC Limited (C 7163)** u **n-Nutar George Emanuel Cefai (K.I. nru. 19155(G))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'] mis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Lulju, 2013, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) [minn issa 'l quddiem 'l-Ewwel

Qorti'], li permezz tagħha ddeċiediet ir-rikors tas-soċjetà rikorrenti **Champalin Company Limited (C 2049)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellata'] kif ġej:

> *"...filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti qiegħda tilqa' it-talba tas-soċjetà attriċi b'dan illi qed tikkundanna lill-konvenut Nutar Emanuel Cefai jħallas is-somma ta' sitt mija u tmienja u disghin ewro u tlieta u tmenin ċenteżmu (€698.83) bħala arretrati ta' ċens għall-perijodu bejn is-sena 2007 u 2010 u is-somma ta' tlett mija u disgħa u erbgħin ewro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€349.41) rappreżentanti din is-somma nofs il-penali dovuta, għalhekk b'kollox għandu jħallas is-somma ta' elf u tmienja u erbgħin ewro u erba' u għoxrin ċenteżmu (€1,048.24) u tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas is-somma ta' sitt elef, mitejn u disgħa u tmenin ewro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€6,289.29) rappreżentanti arretrati ta' ċens għall-perijodu bejn is-sena 2007 u 2010 u is-somma ta' tlett mija u disgħa u erbgħin ewro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€349.41) rappreżentanti din is-somma nofs il-penali dovuta u għalhekk b'kollox għandha tħallas is-somma ta' sitt elef, sitt mija u tmienja u tletin ewro u sebgħin ċenteżmu (€6,638.70) u dan lis-soċjetà attriċi.*
>
> *Din is-sentenza qed tingħata bla preġudizzju għal kull dritt ulterjuri li s-soċjetà konvenuta jista' kollha kontra s-soċjetà attriċi.*
>
> *Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tal-5 ta' Novembru 2010 u tal-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju fl-ismijiet premessi a karigu tal-konvenuti* in solidum.*"*

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern huma pjuttost sempliċi u jirrigwardaw pretensjoni ta' ħlas imressqa mis-soċjetà appellata fl-ammont ta' €7,686.94 rappreżentanti sehem l-appellanti miċ-ċens dovut fuq l-artijiet fil-Ġnejna limiti tal-Imġarr, Malta, flimkien mal-penali relattivi, kollox kif pattwit fil-kuntratt pubbliku tas-16 ta' Ottubru, 1999 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien.

Mertu

3. Is-soċjetà appellata istitwiet dawn il-proċeduri quddiem l-ewwel Qorti permezz tal-preżentata ta' rikors fit-18 ta' Mejju, 2011 fejn ħarrket lill-appellanti sabiex:

"...iħallsu lis-soċjetà attrici s-somma dovuta ta' Euros 6,988.12 rappresentanti ċ-ċens annwu u perpetwu fuq sehem l-artijiet fil-Ġnejna limiti tal-Mġarr Malta kif aħjar deskritt fil-kuntratt tas-16 ta' Ottubru 1999 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien li kopja tiegħu qiegħed jiġi hawn anness bħala dokument A, u dan għas-snin –

16 ta' Ottubru 2007 sal-15 ta' Ottubru 2008
16 ta' Ottubru 2008 sal-15 ta' Ottubru 2009
16 ta' Ottubru 2009 sal-15 ta' Ottubru 2010

Illi ċ-ċens annwu u perpetwu ta' Euros 2,329.37 fis-sena jitħallas bil-quddiem u l-imsemmijin konvenuti naqsu li jħallsu ċ-ċens annwu u perpetwu dovut għas-snin hawn fuq indikati.

Illi għal dawn is-snin il-konvenuti kollha ma ħallsu xejn lis-soċjetà attrici. Illi skont l-imsemmi kuntratt tas-16 ta' Ottubru 1999 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien is-soċjetà EGC Limited għandha tħallas is-somma ta' Euros 6,289.29 mill-ammont tas-sorte hawn pretiż ta' Euros 6,988.12 mentri s-somma ta' Euros 698.83 għandhom jitħallsu mill-konvenut in-Nutar Emmanuel Cefai.

Illi s-soċjetà attriċi teżiġi u titlob wkoll il-ħlas tal-penali dovut lilha skont il-klawsola numru erba (4) tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Patrick Critien tas-16 ta' Ottubru 1999 anness bħala dokument A li jammonta għas-somma ta' Euros 698.82.

Illi għalhekk is-soċjetà attriċi teżiġi u titlob wkoll il-ħlas tal-penali dovut lilha skont il-klawsola numru erba (4) tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Patrick Critien tas-16 ta' Ottubru 1999 anness bħala dokument A li jammonta għas-somma ta' Euros 698.82.

Illi għalhekk is-soċjetà attrici titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti taqta', tiddeċiedi u tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu lis-soċjetà attriċi s-somma komplessiva ta' Euros 7,686.94 fis-sens li s-soċjetà konvenuta għandha tħallas is-somma dovuta ta' Euros 6,289.29 rappresentanti sehemha taċ-ċens annwu u perpetwu oltre s-somma ta' Euros 628.95 rappresentanti l-penali, mentri Euros 698.83 tirrappresenta ċ-ċens annwu u perpetwu oltre s-somma ta' Euros 69.88 rappresentanti l-penali.

Bl-ispejjeż kollha inkluż tal-ittra uffiċjali tal-5 ta' Novembru 2010 4405/2010 hawn anness bħala dokument B, debitament notifikati fis-17 ta' Jannar 2011, u spejjeż ulterjuri ġudizzjarji inkluż tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju fl-ismijiet hawn fuq premessi, u bl-imgħaxijiet kummerċjali legali li għandhom jiddekorru mid-data tal-ittra uffiċjali sal-pagament effettiv dovut lis-soċjetà attriċi".

4. L-appellanti wieġbu fid-19 ta' Settembru, 2011 billi eċċepew is-segwenti: (1) l-azzjoni attriċi kienet waħda intempestiva; (2) irriżulta difett fit-titolu tas-soċjetà appellata; (3) jekk jirriżulta li xi ċens huwa dovut, huma kienu lesti li jħallsu skont id-direttivi u l-modalità xierqa fiċ-ċirkostanzi kif stabbiliti mill-Ewwel Qorti; (4) sakemm huma kienu saru jafu bid-difett fit-titolu, huma dejjem ħallsu ċ-ċens; (5) huma ma kellhomx iħallsu multi u lanqas imgħaxijiet għaliex kienu waqqfu jħallsu ċ-ċens għal raġuni ġustifikata skont il-liġi; u (6) is-soċjetà appellata kienet tenuta tħallas id-danni li setgħu jkunu f'ammont iżjed minn dak pretiż minnha.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

5. L-Ewwel Qorti waslet għas-sentenza appellata wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawża s-soċjetà attriċi qed titlob lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsuha somma flus kif indikata fir-rikors promotur rappreżentanti din is-somma ċens annwu u perpetwu fuq sehem l-artijiet fil-Ġnejna, limiti tal-Mġarr kif aħjar deskrittta fil-kuntratt esebit (immarkat Dok A) datat 16 ta' Ottubru 1999 fl-atti tan-Nutar Patrick Critein. Spjega fix-xhieda tiegħu li ċ-ċens kien jitħallas bil-quddiem u dan fl-ammont ta' elfejn, tliet mija u disgħa u għoxrin ewro u seba' u tletin ċenteżmu

(€2,329.37) fis-sena u l-konvenuti naqsu li jħallsu ċ-ċens annwu u perpetwu għas-snin 2007 sa 2008, 2008 sa 2009 u 2009 sa 2010.

Spjega li skont dan il-kuntratt, is-soċjetà konvenuta EGC Limited għandha tħallas is-somma ta' sitt elef, mitejn u disgħa u tmenin ewro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€6,289.29) mill-ammont tas-sorte pretiż waqt li l-konvenut Nutar Cefai de proprio għandu jħallas is-somma ta' sitt mija u tmienja u disgħin ewro u tlieta u tmenin ċenteżmu (€698.83).

L-attur sostna ukoll li skont il-klawsola numru 4 tal-kuntratt fuq imsemmi il-konvenuti huma obbligati wkoll iħallsu penali ta' sitt mija u tmienja u disghin ewro u tnejn u tmenin ċentezmu (€698.83).

Il-konvenuti min-naħa tagħhom preliminarjament stqarrew li l-azzjoni hija intempestiva għaliex waqfu ħesrem id-diskussjonijiet amikevoli li kienu għaddejjin bejn il-partijiet u in oltre jgħidu li l-ammonti mhux dovuti peress li hemm difett fit-titolu tal-art li ġiet mibjugħa lilhom permezz tal-istess kunttatt fuq imsemmi.

Għaldaqstant din il-Qorti għandha teżamina l-kuntratt ta' vendita sabiex tara jekk it-talba attriċi hix ġustifikata u dan fid-dawl tal-provi prodotti mill-partijiet.

M'hemmx dubbju u mhux inkontestat li effettivament il-konvenuti ma ħallsux iċ-ċens annwu u perpetwu għas-snin 2007 sa 2010 fuq l-art mixtrija minnhom permezz tal-kuntratt relattiv fuq imsemmi. Dwar il-ħlas tal-penali mitluba mis-soċjetà attrici, il-Qorti eżaminat il-kuntratt esebit fl-atti u appuntu il-klawsola numru 4 li tiddisponi ssegwenti:

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

Illi għalhekk su due piedi jirriżulta li una volta l-konċessjonarji konvenuti ikunu morużi fil-ħlas taċ-ċens, huma għandhom iħallsu in solidum penali ta' mitt Lira Maltin (Lm100) għal kull sena. B'hekk semmai huma dovuti tlett pagamenti b'total ta' tlett mitt Lira Maltin (Lm300), ekwivalenti għal sitt mija u tmienja u disgħin ewro u tlieta u tmenin ċenteżmu (€698.83).

Is-soċjetà attriċi resqet lil Charles Cassar Direttur tagħha jixhed u jikkonferma li sa fejn jaf hu, t-titolu li kellu meta biegħ l-art imsemmija u deskritta fil-kuntratt fuq imsemmi kien wieħed validu u bla ebda difett u l-ewwel darba li kien sema' b'dan kien meta irċieva ittra mingħand l-avukat difensur tal-konvenut in risposta għad-domanda tiegħu għall-ħlas tal-arretrati taċ-ċnus. Mistoqsi mill-Qorti jekk il-konvenut qattx

talbu sabiex jirrixxendu l-kuntratt jgħid li minn dan ma kien hemm xejn u kien jgħidlu biss sabiex itih ċans għaliex ma kellux flus peress li kellu ħafna spejjeż bil-pilloli ta' ommu. Il-Qorti tirrileva li mhux il-kompitu tagħha stante li ma jaqax fil-kompetenza tagħha li tara x'titolu kellha s-soċjetà attriċi qabel ma biegħhet lill-konvenuti u kien jispetta lill-konvenuti jekk verament ħassew li kienu xtraw b'titolu difettuż li jattakkaw tali kuntratt, ħaġa li m'għamlux. Bir-rispett kollu ix-xhieda kollha li resqu l-konvenuti dwar it-titolu o meno tal-art mibjugħa f'din il-fora m'għandhiex relevanza.

Il-konvenuti sostnew in primis li l-azzjoni odjerna hija intempestiva peress illi s-soċjetà attriċi qabdet u qatgħat id-diskussjoni amikevoli dwar id-diffikultà imqajma dwar it-titolu għall-proprjetà u dan il-konvenuti stqarrewh meta qabel ma ntavolaw din il-kawża kienu ġja ppreżentaw Ittra Uffiċjali tal-5 ta' Novembru 2010 notifikata lill-konvenuti fis-17 ta' Jannar 2011. Il-konvenuti stqarrew li teżisti intempestività ta' għemil illi minflok ma s-soċjetà attriċi imminimizzat l-kwistjoni u avvanzat b'mod formali amikevoli l-pretensjonijiet tagħha sabiex huma ikunu jistgħu jirregolaw l-posizzjoni tagħhom, minflok, l-istess soċjetà attriċi qabdet u resqet talba ġudizzjarja.

Fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ però tali eċċezzjoni hija għal kollox inammissibbli u dan għaliex minkejja li saret sejħa għall-ħlas permezz ta' ittra uffiċjali li ġiet ukoll injorata, is-soċjetà attriċi ma kellha l-ebda alternattiva oħra salv li tfittex lill-konvenuti b'talba ad hoc il-Qorti.

Il-konvenut Nutar Emanuel Cefai għażel li ma jixhidx f'dawn il-proċeduri lanqas sabiex jikkontradixxi lil Charles Cassar li xehed għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà attriċi u għalhekk fin-nuqqas ta' kontestazzjoni m'hu veru xejn li l-konvenuti ma ħallsux minħabba allegat difett fit-titolu tal-art iżda ma ħallsux għaliex kellhom problemi finanzjarji kif del resto in-Nutar kien qal lil dan Charles Cassar.

*F'każ ta' kawża fejn qed jintalab il-ħlas, il-prova li l-attur irid iressaq hija li effettivament il-ħlas mitlub ma sarx. Il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet '**<u>John Vella noe et vs Anthony sive</u> <u>Mario Anthony Vella</u>**' deċiża nhar it-3 ta' Diċembru fejn ingħad li:*

"Una volta l-attur jallega is-somma minnu ċitata kienet u għadha dovuta, l-oneru kien fuqu li jipprova li l-ħlas ma sarx. L-appellanti isostnu illi una volta l-konvenut Mario Vella xehed li ħlas sar u ta raġuni valida fil-liġi għaliex ma setax jippreżenta dokumentazzjoni għall-ħlas, dik il-prova kellha tkun biżżejjed biex tinverti l-oneru tal-prova fuq l-attur nomine. Dan l-aggravju hu ġuridikament insostenibbli. Dan għaliex filwaqt illi l-appellanti jaċċettaw u ma jistgħux jagħmlu mod ieħor illi prinċipju bażilari illi l-oneru tal-prova jispetta lil min jallega, huma jonqsu li japprezzaw il-massimu Latin illi l-prova 'incubit ei qui dicit non ei qui negat' li jfisser ukoll li mhux possibli illi issir

il-prova negattiva ta' fatt li ma seħħx. Filwaqt li hu minnu illi x-xhieda tal-konvenut tikkostitwixxi prova daqskemm tikkonsititwixxi prova x-xhieda tal-attur, filwaqt li hu ċar illi wieħed jafferma illi għandu jieħu filwaqt illi l-ieħor jafferma li ħallas dak li kien dovut, hu ovvju illi l-Qorti konfrontata b'dawn iż-żewg dikjarazzjonijiet ġuramentati konstrastanti kienet tesiġi mingħand min kien obbligat li jipprova l-ħlas prova ferm aktar sostanzjata minn dik tal-ġurament tiegħu. L-attur nomine ma kien jeħtieġlu xejn aktar ħlief li jipprova dak illi fil-fatt ipprova u ċioé il-ftehim l-eżekuzzjoni tal-obbligazzjonijiet li kien jimporta minnu assunti u f'dan il-każ il-konsenja tal-merkanzija ordnata skont l-istess ftehim. Pruvat dan, l-oneru kollu tal-prova tal-ħlas dovut kien jgħaddi fuq debitur u kien jispetta lilu li jipprova b'mod univoku u konvinċenti l-ħlas minnu allegat."

Illi f'dan il-każ Charles Cassar ikkonferma bil-ġurament tiegħu li l-konvenuti ma ħallsux iċ-ċens kif obbligaw rwieħom li jagħmlu permezz tal-kuntratt fuq imsemmi u Charles Cassar jgħid li dan ma sarx għaliex in-Nutar kien qallu li kellu problemi finanzjarji. Il-konvenuti fl-eċċezjonijiet tagħhom ma jgħidux li l-ħlas sar iżda li l-ħlas ma sarx għaliex hemm difett fit-titolu tal-art li ġiet trasferita però nonostante allegazzjoni bħal din, passi ġudizzjajri sabiex jindirizzaw tali allegata problema ma ħadux.

Il-Qorti eżaminat il-kuntratt esebit fl-atti bir-reqqa u jirriżulta li ċ-ċens annwu li kellu jitħallas fis-sena bil-quddiem kien ta' elf Lira Maltin (Lm1,000) ekwivalenti ghal elfejn, tliet mija u disa' u għoxrin ewro u seba' u tletin ċenteżmu (€2,329.37) u għalhekk stante li llum qed nitkelmu dwar tlett skadenzi, l-ammont dovut huwa ta' sitt elef, disa' mija u tmienja u tmenin ewro u tnax-il ċenteżmu (€6,988.12).

Dwar il-penali, s-soċjetà attriċi qed titlob li l-klawsola numru 4 tal-kuntratt fuq riferit tiġi reża effettiva. In linea ġenerali, il-ftehim li jistabbilixxi l-ħlas ta' penali għan-nuqqas ta' twettieq f'waqtha ta' obbligazzjoni li tintrabat biha waħda mill-partijiet jiddependi fuq is-siwi tal-ftehim ewlieni. (Art 1119 (1) tal-Kap 16). Il-klawsola penali hija għamla ta' danni pre-likwidati li biha l-kreditur tal-obbligazzjoni jeħles mill-obbligu li jipprova li ġarrab ħsara, għaliex jistrieħ biss fuq il-fatt li d-debitur tal-obbligazzjoni ma jkunx wettaq fil-ħin dak li mal-parti l-oħra jkun intrabat li jagħmel. ***(ara: Torrente - Manuale di Diritto Privato par. 300 pa 490-1 u Art. 1120 tal-Kap 16).***

Fis-sentenza riportata fil-Vol. ***XLI.II.1108****, kien ritenut illi* 'il-klawsola penali f'kuntratt hi klawsola li biha wieħed mill-kontraenti, sabiex jassikura l-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni minnu assunta, jobbliga ruħu għal xi ħaġa għall-każ li hu ma jeżegwix l-obbligazzjoni li jkun assuma. Il-penali hekk kontrattata tirrappreżenta kumpens għad-danni minħabba non-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni'.

*Fis-sentenza riportata fil-**Vol XLIII.I.259**, kien rilevat illi* 'l-ħtija fil-każ ta' inadempjenza ta' obbligazzjoni hija nsita fl-inadempjenza stess, ammenoché l-parti inadempjenti ma tipprovax il-każ fortuwitu jew il-forza maġġuri, jew raġuni oħra ta' eżenzjoni mir-responsabbilità.

U għalhekk min jobbliga ruħu taħt penali li josserva l-obbligi minnu assunti, hu obbligat li jħallas dik il-penali, jekk ma jipprovax hu illi kien hemm xi raġuni li teżentah minn dik il-penali.'

Ricci fil-**Corso Teorico Pratico di Diritto Civile Vol. VI, p. 245** *jirritjeni li klawsola penali hija intiża bħala* 'un obbligazione accessoria avente il duplice scopo di assicurare l'adempimento dell'obligazione principale e di stabilire l'indennità dovuta nel caso di non adempimento della medesima'

*Fejn il-klawsola penali tkun ġiet miftehma minħabba d-dewmien, l-effetti tagħha għandhom jibdew iseħħu minn dakinhar li tgħaddi d-data miftehma għat-twettiq tal-obbligazzjoni, u mhux minn dakinhar li jkun sar il-ftehim li l-klawsola penali tagħmel biss parti minnu. (Prim'Awla (GCD) – 16 ta' Ottubru 1998 – "**Caruana et vs Camenzuli et**".*

Illi għalhekk fid-dawl tas-suespost jirriżulta bla tlaqliq li l-konvenuti huma tardivi fil-ħlas taċ-ċnus annwu u perpetwu u għalhekk il-penali imsemmija fil-klawżola numru 4 għandha jkollha effett.".

L-Appell

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fit-2 ta' Awwissu, 2013 fejn qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex jogħġobha:

*"...tirrevoka s-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) tal-15 ta' Lulju 2013 fl-ismijiet **Champalin Company Limited vs EGC Ltd et**, u dan billi tilqa' l-eċċezjonijiet imressqa mill-istess intimati u tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attriċi appellata".*

L-appellanti jgħidu li l-aggravji tagħhom huma s-segwenti: (i) l-ewwel Qorti ma laqgħetx l-eċċezzjoni tal-intempestività; (ii) l-ewwel Qorti applikat l-artikolu

1517 tal-Kap. 16 u/jew disposizzjonijiet simili, meta dawn mhumiex applikabbli għall-każ odjern; (iii) skont il-kundizzjonijiet tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Patrick Critien, ma kien dovut l-ebda ħlas ta' ċens; (iv) is-soċjetà appellata kellha tipprovdi għal rimedju, u sakemm tagħmel dan il-ħlas taċ-ċens kellu jieqaf; (v) l-ewwel Qorti ma setgħetx tapplika l-penali mhux biss minħabba l-intempestività tas-soċjetà appellata, imma anki minħabba d-difetti li rriżultaw; u (vi) l-ewwel Qorti kellha tapplika mhux biss id-disposizzjonijiet imsemmija, iżda anki f'ġieħ il-ħaqq u l-ekwità, timxi skont il-konsiderazzjonijiet ta' ġustizzja in rigward tal-mertu.

<u>Ir-risposta tal-appell</u>

7. Is-soċjetà appellata ppreżentat ir-risposta tal-appell tagħha fid-19 ta' Awwissu, 2013, fejn issottomettiet li s-sentenza appellata kienet timmerita konferma, u dan bl-imgħaxijiet legali kummerċjali mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali tal-5 ta' Ottubru, 2010 sal-pagament effettiv skont id-digriet tal-Ewwel Qorti tas-26 ta' Lulju, 2013.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti fid-dawl ta' dak li ddeċidiet l-Ewwel Qorti, u dan filwaqt li ser tieħu wkoll in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet tas-soċjetà appellata.

9. L-ewwel aggravju tal-appellanti huwa li l-ewwel Qorti ma laqgħetx l-eċċezzjoni tagħhom dwar l-intempestività tal-azzjoni. Filwaqt li jagħmlu riferiment għall-klawsola fil-kuntratt notarili li sar fl-atti tan-Nutar Patrick Critien fejn ingħad li l-partijiet kienu obbligati *"...jagħmlu minn kollox u sa l-aħħar biex kwalsiasi morożità fil-ħlas taċ-ċens tigi sanata bonarjament",* jissottomettu li b'hekk kien ċar li l-partijiet kienu tenuta jagħmlu minn kollox sabiex il-kwistjoni tiġi riżolta b'mod amikevoli billi *inter alia* iġibu provi biżżejjed u soddisfaċenti sabiex jispjegaw l-pożizzjoni tagħhom. Jgħidu li n-nuqqas tas-soċjetà appellata kien jirriżulta ċar ukoll mis-sentenza tat-Tribunal għal Talbiet Żgħar tal-11 ta' Ottubru, 2007. It-tieni aggravju tal-appellanti huwa li l-ewwel Qorti applikat l-artikolu 1517 tal-Kap. 16 u/jew disposizzjonijiet simili li ma kienux applikabbli għall-każ odjern, fejn il-konċedent kiser il-garanzija tal-paċifiku pussess fil-konfront tal-utilista. Huma jsemmu l-kwistjoni tad-difett fit-titolu tas-soċjetà appellata. Isostnu li rriżulta quddiem l-Ewwel Qorti li parti sostanzjali tal-proprjetà trasferita kienet tappartjeni lill-Gvern, filwaqt li s-soċjetà appellata kienet iggarantiet il-paċifiku pussess u godiment reali ta' dik il-proprjetà permezz ta' ipoteka ġenerali ta' ġidha kollu. L-appellati għalhekk jgħidu li s-soċjetà appellata kienet kisret din il-garanzija. Filwaqt li huma jiċċitaw id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1413 tal-Kodiċi Ċivili, jissottomettu li *multo magis* huma kellhom dritt li jissospendu l-ħlas fil-każ fejn joħroġ difett jew difetti, u sakemm dawn ma jiġux rettifikati mill-bejjiegħ u fil-każ odjern mill-konċedenti. Imbagħad huma jirrilevaw ukoll il-fatt li kienu dovuta lilhom id-danni skont il-liġi, u dan filwaqt li jiċċitaw l-artikolu 1125 tal-Kodiċi Ċivili, u jissottomettu li għalhekk jekk iċ-ċens jitħallas dan kien ser ikun kontro-

produċenti. It-tielet aggravju tal-appellanti huwa li skont il-kundizzjonijiet tal-att notarili suriferit, m'huwa dovut il-ħlas tal-ebda ċens. Jispjegaw li huwa ċar li l-imsemmi att iħaddan kundizzjoni sospensiva fir-rigward tal-garanzija tal-paċifiku pussess u għalhekk l-obbligu tal-ħlas taċ-ċens ma seta' jkollu l-ebda effett sakemm din tiġi onorata. Dan jgħiduh ukoll billi jiċċitaw id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1064 tal-Kodiċi Ċivili. Meta jispjegaw ir-raba' aggravju tagħhom, l-appellanti jissottomettu li kellha tkun is-soċjetà appellata li tipprovdi rimedju għal nuqqas ta' titolu u sakemm tagħmel dan, kull ħlas dovut għaċ-ċens kellu jieqaf, u saħansitra jinsistu li huma dovuti d-danni. Dan filwaqt li jiċċitaw l-artikolu 1420 tal-Kodiċi Ċivili. Il-ħames aggravju tagħhom huwa fir-rigward tal-impożizzjoni ta' penali mill-Ewwel Qorti fil-konfront tagħhom, li jgħidu li ma setgħetx issir minħabba l-intempestività tas-soċjetà appellata u anki minħabba d-difetti li rriżultaw li jwasslu sabiex din kienet ukoll responsabbli għad-danni. Is-sitt aggravju tal-appellanti huwa li l-Ewwel Qorti kienet tenuta mhux biss tapplika d-disposizzjonijiet li semmew fir-rikors tagħhom, iżda wkoll li timxi f'ġieħ il-ħaqq u l-ekwità skont dawn il-konsiderazzjonijiet ta' ġustizzja fir-rigward tal-mertu. Jinsistu li ġaladarba huma taw l-eċċezzjonijiet tagħhom fil-mertu, dawn kellhom jiġu trattati mill-Ewwel Qorti.

10. Fir-risposta tagħha s-soċjetà appellata tikkontendi li s-sentenza appellata kienet timmerita konferma, u dan bil-kundanna tal-imgħaxijiet legali kummerċjali min-notifika tal-ittra uffiċjali tal-5 ta' Ottubru, 2010 sal-pagament effettiv, kif dekretat mill-Ewwel Qorti fis-26 ta' Lulju, 2013. Tinsisti li l-aggravji tal-appellanti kienu jixhdu li ma kien hemm l-ebda rieda tajba min-naħa tagħhom sabiex jaderixxu rwieħhom mal-kundizzjonijiet tal-kuntratt notarili. Tinsisti li huma fil-fatt naqsu milli jressqu prova sabiex juru li sar xi ħlas u/jew

kien hemm xi ftehim mod ieħor. Għalhekk huma kienu tenuti jagħmlu l-ħlas skont l-imsemmi kuntratt. Tispjega li wara li ġiet intavolata ittra uffiċjali u anki proċeduri quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar, u wara diversi interpellanzi oħra, hija ma kien għad baqgħalha l-ebda rimedju ieħor għajr li tintavola proċeduri fil-konfront tagħhom. Hija tikkontesta bil-qawwa kollha l-allegazzjoni ta' ksur tal-garanzija ta' paċifiku pussess, liema allegazzjoni tgħid hija mingħajr bażi ta' xejn stante li: (a) mill-provi ħareġ ċar li l-appellanti ma ndagawx man-Nutar Critien; (b) l-allegat teħid ta' proprjetà min-naħa tal-Gvern ma kienx esproprijazzjoni, iżda kienet biss ġiet delineata fil-Land Registry bħala proprjetà tal-Gvern, fejn dan fil-fatt sar wara l-iffirmar tal-att notarili. Tirrileva li l-appellanti lanqas ma ħadu azzjoni billi ressqu kawża quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, sabiex din issib li hija kellha ħtija fil-ksur tal-paċifiku pussess tagħhom. Saħansitra lanqas ittra uffiċjali ma saret fil-konfront tagħha min-naħa tagħhom. Għalhekk dak li qed isostnu fuqu kienet biss skuża sabiex jittentaw ma jħallsux.

11. Din il-Qorti mill-ewwel tgħid li s-sentenza appellata hija waħda tajba. L-Ewwel Qorti bdiet billi osservat li ma kienx hemm kontestazzjoni dwar il-fatt li l-appellanti ma kienux ħallsu ċ-ċens annwu u perpetwu għas-snin 2007 sa 2010 fuq is-sehem tagħhom mill-artijiet li huma kienu xtraw permezz tal-kuntratt notarili tas-16 ta' Ottubru, 1999 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien. Ikkonsidrat dak li tipprovdi għalih il-klawsola 4 tal-istess kuntratt notarili fir-rigward tal-ħlas tal-penali pretiżi mis-soċjetà appellata, is-soċjetà appellata stqarret li ġaladarba l-konċessjonarji, l-appellanti, kienu naqqsu fil-ħlas taċ-ċens, huma kienu tenuti jħallsu *in solidum* penali ta' mitt Lira Maltin (Lm100) għal kull sena, jiġifieri

b'kollox tliet mitt Lira Maltin (Lm300) ekwivalenti għal sitt mija u tmienja u disgħin Euro u tlieta u tmenin ċenteżmu (€698.83). L-Ewwel Qorti kkonsidrat ix-xhieda ta' Charles Cassar imressaq mis-soċjetà appellata u li tagħha huwa direttur, fejn dan qal li safejn jaf hu, ma kien hemm l-ebda difett fit-titolu u l-ewwel darba li kien sema' b'dan kien permezz tal-ittra tal-avukat difensur tal-appellanti meta huwa kien talab il-ħlas tal-arretrati. Is-soċjetà appellata kompliet tgħid li hekk kif hija kienet saqsiet lix-xhud jekk l-appellanti qattx talbu sabiex jirrexxindu l-kuntratt, dan kien wieġeb fin-negattiv u spjega li l-appellant kien jgħidlu sabiex jagħtih ċans għaliex kellu bosta spejjeż bil-pilloli t'ommu. L-Ewwel Qorti sewwa ddikjarat li ma kienx kompitu tagħha għaliex proprju ma kienx jaqa' fil-kompetenza tagħha, li tinvestiga dwar it-titolu tas-soċjetà appellata qabel ma biegħet, u għalhekk ikkonsidrat li x-xhieda kollha li ressqu l-appellanti dwar it-titolu o meno tal-art ma kellhiex rilevanza. Dan filwaqt li stqarret li kien jispetta lill-istess appellanti li jattakkaw il-kuntratt, iżda osservat li dan ma sarx. Din il-Qorti tosserva wkoll li l-Ewwel Qorti kif sewwa stqarret, mhijiex il-qorti kompetenti skont is-subartikolu 47(3) tal-Kap. 12 sabiex tiddeċiedi kwistjonijiet bħal dawn. L-istess jingħad fir-rigward tal-aħħar aggravju tal-appellanti. Is-sitt u l-aħħar aggravju tagħhom huwa li l-ewwel Qorti kienet tenuta tapplika d-disposizzjonijiet kollha msemmija minnhom skont il-ħaqq u l-ekwità fir-rigward tal-mertu, u ġaladarba huma kienu taw l-eċċezzjonijiet tagħhom fil-mertu, din kienet tenuta tittrattahom. Iżda l-eċċezzjonijiet tal-appellanti huma msejsa fuq l-allegazzjoni prinċipali li kien jeżisti difett fit-titolu, u għaldaqstant l-Ewwel Qorti sewwa ddeċidiet li hija ma kinitx kompetenti tiddeċiedi dwar il-kwistjoni.

12. L-Ewwel Qorti minn hawn għaddiet sabiex tagħmel osservazzjoni li din il-Qorti tqis tassew rilevanti. Irrilevat li l-appellant għażel li ma jixhidx, anki sabiex jikkontradixxi dak li qal Charles Cassar li kien xehed għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà appellata. Għalhekk, fil-fehma tagħha fin-nuqqas ta' kontestazzjoni ma kien veru xejn li l-appellanti ma kienux ħallsu minħabba difett fit-titolu tal-art, iżda għaliex huma kellhom problemi finanzjarji kif kien svela n-Nutar lil Charles Cassar. Filwaqt li l-Ewwel Qorti ddikjarat li f'kawża fejn titressaq talba għall-ħlas, l-attur kien tenut iressaq prova li effettivament tali ħlas ma sarx. Qalet li fil-każ odjern, Charles Cassar kien ikkonferma bil-ġurament li l-ħlas taċ-ċens ma sarx skont kif kienu obbligaw ruħhom permezz tal-kuntratt notarili fuq imsemmi. Filwaqt li kkonsidrat li l-appellanti eċċepew li l-ħlas ma sarx minħabba l-allegat difett fit-titolu, l-Ewwel Qorti għaddiet sabiex illikwidat ukoll il-penali dovuta skont kif patwit permezz tal-imsemmi kuntratt notarili.

13. Fit-tieni aggravju, l-appellanti jirrilevaw ukoll li għalkemm l-Ewwel Qorti applikat l-artikolu 1517 tal-Kap. 16 u/jew disposizzjonijiet simili, dawn ma kienux applikabbli għall-każ odjern. Il-Qorti tgħid li ma jirriżultax li dan l-artikolu tal-liġi ġie applikat mill-Ewwel Qorti, u għalhekk l-aggravju tal-appellanti mill-ewwel jirriżulta infondat. L-artikolu 1517 tal-Kap. 16 saħansitra jikkontempla sitwazzjoni fejn id-*dominus* jitlob għar-rexxissjoni tal-konċessjoni enfitewtika, talba li ma tirriżultax li saret mis-soċjetà appellata fir-rikors promotur tagħha quddiem l-Ewwel Qorti, fejn hija ressqet biss talba għall-ħlas tal-arretrati ta' ċens. Imbagħad għal dak li jirrigwarda *"disposizzjonijiet simili",* li l-appellanti qegħdin jallegaw li ġew applikati mill-Ewwel Qorti, ġaladarba dawn ma ġewx identifikati minnhom, il-Qorti ma tistax tikkonsidra l-aggravju tagħhom ulterjorment. L-appellanti jagħmlu riferiment wkoll għall-artikolu 1413 tal-

Kodiċi Ċivili, u jargumentaw li b'applikazzjoni għall-enfitewta, dan tal-aħħar għandu d-dritt li jissospendi l-ħlas f'każ li jibda jidher difett jew difetti, u dan sakemm tali difett jew difetti jiġu rettifikati. Iżda għal darb'oħra l-Qorti tgħid li dan l-artikolu tal-liġi ma jsibx applikazzjoni fil-każ odjern, fejn ma tirriżulta l-ebda evizzjoni u lanqas talba ġudizzjarja fir-rigward. Għalhekk l-interpretazzjoni li qed jagħtu l-appellanti mhijiex f'lokha u pjuttost il-Qorti tqis li hija waħda intempestiva, kif hija wkoll s-sottomissjoni tal-appellanti fir-rigward tal-allegati danni pretiżi minnhom riżultat tal-allegat ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess.

14. L-Ewwel Qorti kkonsidrat ukoll l-ewwel eċċezzjoni tal-appellanti, jiġifieri li l-azzjoni kienet intempestiva, għaliex is-soċjetà appellata kienet waqfet tiddiskuti b'mod amikevoli dwar il-kwistjoni tat-titolu tal-proprjetà u qabdet u ressqet talba ġudizzjarja. Iżda fil-fehma tal-Ewwel Qorti, meħuda in konsiderazzjoni ċ-cirkostanzi tal-każ, din l-eċċezzjoni kienet għal kollox inammissibbli għaliex minkejja l-interpellazzjoni għall-ħlas permezz ta' ittra uffiċjali, is-soċjetà appellata ma kellha l-ebda għażla oħra għajr li tfittex lill-appellanti. Dawn tal-aħħar ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti, iżda din il-Qorti tgħid l-Ewwel Qorti ddeċidiet sew u tistqarr li hija tal-istess fehma. L-appellanti hawn m'huma qed iressqu l-ebda sottomissjoni ġdida fl-ewwel aggravju tagħhom li tista' ixxejjen il-fehma ta' din il-Qorti dwar l-ewwel eċċezzjoni kif deċiża mill-Ewwel Qorti, u għaldaqstant tgħid li l-ewwel aggravju tagħhom mhux ġustifikat u ma jistax jintlaqa'.

15. Għaldaqstant l-aggravji tal-appellanti ma jirriżultawx ġustifikati, u din il-Qorti tiċħadhom kollha.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, filwaqt li tiċħad ukoll l-eċċezzjonijiet kollha tagħhom, tilqa' t-talbiet tas-socjetà appellata u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, u dawk tal-appell odjern ikunu wkoll a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur