QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 22 ta' Ġunju, 2022.

Numru 31

Rikors numru 1058/19/1 MH

Spiridione sive Dione Farrugia

v.

Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat minn Spiridione sive Dione Farrugia fl-4 ta' Novembru, 2019, li permezz tiegħu ngħad:

> "1. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr.Nicholas Briffa tad-19 ta' April 2018, wara li saret Dikjarazzjoni Causa Mortis tal-wirt ta' ommu, l-eredi ftehmu u assenjaw lill-esponenti d-dirett dominju u ċ-ċens annwu u perpetwu relattiv ta' LM6 ekwivalenti għal €13.98 fis-sena impost fuq l-għalqa msejjħa Tal-Provvidenza fil-limiti tas-Siġġiewi tal-kejl superfiċjali ta' 3072.6m^2 u konfinanti mit-Tramuntana mat-triq u l-Knisja tal-Provvidenza, minn Nofsinhar ma' beni ta' Gaetano Falzon jew suċċessuri fit-titolu tiegħu u mill-Lvant ma' beni

tal-familja Theuma Castelletti jew is-suċċessuri fit-titolu tagħhom jew irjieħ verjuri.

2. Illi permezz ta’ ittra uffiċjali tal-4 ta’ Settembru 2019 l-esponenti interpella lill-Awtorita` intimata sabiex tħallas l-arretrati ta’ ċens dovuta sa dakinhar ammontanti għal €335.52, liema ittra uffiċjali ġiet debitament notifikata fid-9 ta’ Settembru 2019.

3. Illi minn dakinhar ma sar l-ebda ħlas ta’ ċens.

4. Illi l-konċessjoni oriġinali saret permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino tal-4 ta’ Mejju 1949.

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

i. tiddikjara illi l-Awtorita` intimata hija moruża fil-ħlas taċ-ċens għall-perjodu ta’ iktar minn tlett snin u li konsegwentement għandhom japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1519 tal-Kodiċi Ċivili; u

ii. tordna x-xoljiment tal-kuntratt enfitewtiku u tikkundanna lill-Awtorita` intimata sabiex tħallas l-arretrati ta’ ċens ammontanti għal €335.52 salv kull arretrati ulterjuri li jakkumulaw fil-mori ta’ dawn il-proċeduri;

iii. taħtar Nutar sabiex jippubblika l-att opportun u tinnomina kuratur sabiex jirrappreżenta l-eventwali kontumaċi u tiffissa l-ġurnata, ħin u lok sabiex jiġi ppubblikat il-kuntratt.

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorita` intimata kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-4 ta’ Settembru 2019, liema intimat huwa minn issa nġunt għas-subizzjoni.”

2. Rat li l-Awtorita` tal-Artijiet konvenuta baqgħet kontumaċi u ma ressqet l-ebda risposta.

3. Rat is-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili tad-9 ta’Ottubru, 2020, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi filwaqt illi ddikjarat lill-Awtorita` konvenuta bħala moruża fil-ħlas taċ-ċens għall-perjodu ta’ aktar minn tliet snin u li konsegwentement għandhom japplikaw id-

dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1519 tal-Kodiċi Ċivili; ordnat ix-xoljiment tal-kuntratt enfitewtiku u kkundannat lill-Awtorita` konvenuta sabiex tħallas l-arretrati taċ-ċens ammontanti għal €335.52, salv kull arretrati ulterjuri li setgħu akkumulaw fil-mori ta' dawn il-proċeduri. Bl-ispejjeż kontra l-Awtorita` konvenuta.

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi din il-kawża titratta nuqqas ta' ħlas ta' *canone* impost fil-kuntratt esebit[2]. Rat ukoll l-ittra uffiċjali notifikata lil Awtorita` konvenuta.[3].
>
> **Ikkonsidrat**
>
> Illi bla ebda dubbju wara lil Qorti rat il-kuntratt pubbliku hawn riferut li kkonstitwixxa dan iċ-ċens perpetwu u kkunsidrat li bil-ġurament ġiet esposta l-istess lanjanza ta' nuqqas ta' pagament taċ-ċens dovut, tara li hija valida l-applikazzjoni tal-vot ta' l-artikolu 1517 u 1519 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.
>
> Kif ingħad ma ddaħħlet ebda forma ta' difiża da parti ta' l-Awtorita` konvenuta għan-nuqqas tal-ħlas allegat. Huwa saput f'dan ir-rigward lil kontumaċċja mhux meqjusa bħala ammissjoni, *walk over*, illi l-attur xorta jinħtieġlu jiprova t-talba tiegħu sal grad mitlub mill-liġi.
>
> **Konsiderat dan wara lil Qorti eżaminat it-talba ukoll id-dokumenti esebiti, qieset li m'għandha ebda raguni biex ma tapplikax l-provediment tas-sub-inċiż 2 ta' l-artikolu 1519, konsegwentement qegħda tilqa t-talbiet kollha kif lilha mressqa**"

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet, li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti sabiex tħassar is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta'Ottubru, 2020, fl-ismijiet premessi u minflok taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad it-talbiet attriċi u tilqa' l-aggravji tal-Awtorita` appellanti.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-attur Spiridione sive Dione Farrugia, li permezz tagħha talab li l-appell interpost għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Awtorita` appellanti.

7. Rat li fis-seduta tas-26 ta'April, 2022, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'għandhomx x'iżidu mal-atti u li l-appell jista' jibqa' għas-sentenza.

8. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

9. Illi permezz ta' din il-kawża, l-attur, bħala direttarju tal-għalqa msejħa tal-Provvidenza, fil-limiti tas-Siġġiewi, tal-kejl superfiċjali ta' 3,072.6 metru kwadru, mogħtija b'enftewsi lill-Awtorita` konvenuta, qiegħed jitlob li l-istess konvenuta tiġi dikjarata moruża fil-ħlas taċ-ċens għall-perjodu ta' aktar minn tliet snin u li konsegwentement għandu japplika l-Artikolu 1519 tal-Kodiċi Ċivili u wara li tordna x-xoljiment tal-kuntratt enfitewtiku u tikkundanna lill-Awtorita` tħallas l-arretrati taċ-ċens, taħtar nutar sabiex jippubblika l-att opportun u tinnomina kuratur sabiex

jirrappreżenta l-eventwali kontumaċi u tiffissa ġurnata, ħin u lok sabiex jiġi ppubblikat il-kuntratt.

10. Kif ingħad qabel, l-Awtorita` konvenuta waqgħet kontumaċi u l-ewwel Qorti, wara li qieset li l-attur ressaq il-provi meħtieġa, għaddiet sabiex laqgħet it-talbiet kollha tal-attur.

11. L-Awtorita` konvenuta ressqet l-appell odjern fejn tikkontesta s-sentenza appellata fuq il-bażi ta' erba' aggravji li fil-verità jirriflettu dak li ngħad minnha fin-nota ta' sottomissjonijiet quddiem l-ewwel Qorti li daħlu ġurnata biss qabel ingħatat is-sentenza:

(i) Stat ta' kontumaċja ma jfissirx aċċettazzjoni;

(ii) L-azzjoni hija preskritta *ai termini* tal-Artikolu 1224 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta;

(iii) Ir-rikorrenti ma ressaqx provi sodisfaċenti; u

(iv) Id-dispożizzjonijiet taħt l-Artikolu 1519 tal-Kap.16, jippermettu li l-Qorti tagħti żmien moderat għall-ħlas taċ-ċens.

12. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, fil-fehma ta' din il-Qorti, hemm ostakolu fundamentali kontra t-talba tal-Awtorita` konvenuta li jintlaqa' l-appell tagħha u dan peress li ġaladarba l-istess konvenuta baqgħet kontumaċi quddiem l-ewwel Qorti, hija ma tistax tissottometti aggravji fil-mertu, qabel ma hija tiġġustifika l-kontumaċja tagħha għas-sodisfazzjon tal-Qorti. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-18 ta' Settembru, 2009, fil-kawża fl-ismijiet **Bank of Valletta p.l.c v. Matoray Limited et:**

> *"Persuna li tibqa' kontumacja tkun qed turi dispett lejn l-Awtorita` tal-Qorti, u ghalkemm il-kontumacja hija kontestazzjoni, il-konvenut kontumaci m'ghandux jinghata l-opportunita` jaghmel sottomissjonijiet aktar milli lilu koncess espressament mil-ligi. M'ghandux dritt zgur li jecepexxi l-preskrizzjoni li tista' tigi sollevata biss minn parti li jkun qed tippartecipa regolarment fis-smiegh tal-kawza; sottomissjonijiet fil-meritu, anke kieku permessi, ma jintitolawx lil dak li jkun jecepixxi l-preskrizzjoni li, f'kull kaz, trid tkun eccepiet b'mod formali b'nota ta' eccezzjonijiet, u mhux per via ta' sottomissjoni. La darba konvenut ma jistax iressaq nota ta' eccezzjonijiet (minhabba nuqqas tieghu stess) ma jistax jecepixxi preskrizzjoni."*

Minkejja li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tista' titqajjem f'kull waqt tal-kawża, jibqa' l-fatt li din l-eċċezzjoni għandha llum-il ġurnata, titressaq permezz ta' risposta. Hekk ukoll f'dan il-każ, l-appellanti tittanta tqajjem eċċezzjoni ta' preskrizzjoni fir-rikors tal-appell, meta lanqas biss ippruvat tiġġustifika l-kontumaċja tagħha, li kif appena spjegat mhux aċċettabbli.

13. Kwindi, għalkemm il-parti li waqgħet fil-kontumaċja mhix prekluża milli tappella mis-sentenza, kif ukoll li tittratta l-kawża, ma tistax tressaq aggravji fil-mertu. Relevanti wkoll f'dan is-sens hija r-rassenja ta' ġurisprudenza fis-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tat-22 ta'

Novembru, 2002, fil-kawża fl-ismijiet **Fenici Insurance Agency Limited v. Paul Stoner et,** fejn ingħad:

> "***...** l-konvenut li jibqa' kontumaci quddiem l-ewwel Qorti mhux prekluz milli jappella minn sentenza ta' dik il-Qorti u sahansitra jittratta l-kawza (Vol XLII p1 p517; Vol XXI p1 p139; "E. Grech – vs- A. Saglimbene", App Kummercjali, 9 ta' April 1992; "Benny Zaffarese noe –vs- Maximillian Castagna noe", Appell, 30 ta' Gunju 1997, fost bosta ohrajn.*
>
> *Jinsab ukoll ritenut illi l-appellant ma jistax jissottometti dwar l-aggravju tieghu fil-meritu qabel ma jiggustifika l-kontumacja tieghu ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti ("P.L. Joseph Zammit noe –vs- Anthony Agius noe", Appell Kummercjali, 6 ta' Gunju 1994; "Joseph Vella pro et noe –vs- John Vella", App Kummercjali, 21 ta' Mejju 1993).*
>
> *Gie precizat, imbaghad, f'gurisprudenza l-aktar ricenti ili "l-istitut tal-kontumacja hu ntiz bhala fren biex irazzan l-atteggjament tal-kontumelja u disprezz da parti ta' min kien citat biex jersaq quddiem il-Qorti u jaghzel li jinjora tali ordni bla ma jkollu gustifikazzjoni xierqa" (Vivian Charmaine Mizzi –vs- Carmel Mizzi", Appell, 13 ta' Lulju 2001)."*

14. Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, l-Awtorita` konvenuta ma ressqet l-ebda raġuni sabiex tipprova tiġġustifika l-kontumaċja tagħha. Ġaladarba ma jirriżultawx raġunijiet validi bħala ġustifikazzjoni tal-istat ta' kontumaċja tal-Awtorita` appellanti quddiem l-ewwel Qorti, hija prekluża milli tressaq aggravji fil-mertu.

15. Fi kwalunkwe każ, jinħass xieraq li jiġi ppreċiżat li, kif jirriżulta mill-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, ċertament hija ma qisetx l-kontumaċja tal-konvenuta bħala aċċettazzjoni tat-talbiet attriċi u jingħad ukoll li wara li l-ewwel Qorti qieset il-provi mressqa mill-attur, waslet għall-konklużjoni li kellha biżżejjed provi miġjuba quddiemha sabiex tiddeċiedi li tilqa' t-talbiet tal-attur. Effettivament din il-Qorti rat il-kopja tal-kuntratt esebit in

atti meta oriġinarjament ingħatat il-konċessjoni enfitewtika, permezz tal-kuntratt ta' enfitewsi tal-4 ta' Mejju, 1949, fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino, kif ukoll il-kuntratt ta' diviżjoni tad-19 ta' April, 2018, fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Briffa, li bih l-attur ġie assenjat l-għalqa in kwistjoni, u ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti li kienet sodisfatta bil-prova tat-titolu. Hekk ukoll, l-attur ressaq mhux biss kopja legali tal-ittra uffiċjali, li permezz tagħha kien interpella l-Awtorita` konvenuta għall-ħlas tal-arretrati taċ-ċens, inkluż il-prova tar-referta pożittiva, iżda xehed ukoll li ma rċieva l-ebda flus mingħand l-Awtorita`. L-Awtorita` konvenuta setgħet tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha u tipparteċipa fil-kawża billi tressaq il-provi li kien jidhrilha xierqa sabiex tikkuntrasta dawk imressqa mill-attur. Fin-nuqqas tagħha li tagħmel dan, ma tistax issa sempliċement targumenta li dan l-ammont mhuwiex veru dovut. L-appellanti ma ressqet l-ebda argument li bih tikkontendi li l-ammont pretiż jinsab imħallas. Għalhekk din il-Qorti ma tistax toqgħod fuq dan l-argument tal-appellanti u ma tqisx li l-appell tal-Awtorita` jimmerita li jiġi milqugħ.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-Awtorita` konvenuta, billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti tad-9 ta' Ottubru, 2020, fil-kawża fl-ismijiet premessi, b'dan illi qiegħda taħtar lin-Nutar Timothy Ellis, biex jirċievi u jippubblika l-att tax-xoljiment

tal-kuntratt enfitewtiku fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza u lill-avukat Dr. Abigail Critien bħala kuratur, biex tirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Awtorita` appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da