MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tat-30 ta' April, 2009

Appell Civili Numru. 1124/2006/1

Edrichton Estates Limited

vs

**Avukat Dottor Neville Camilleri bhala mandatarju tal-assenti
Hardip Singh Choudry u b'digriet tad-9 ta' April 2007
Dr. Anthony Cutajar LLD u PL Victor Bugeja
gew nominati bhala kuraturi tal-assenti
Hardip Singh Choudry**

Il-Qorti:

Preliminari:

B'rikors guramentatipprezentat quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta' Frar, 2007 is-socjeta` rikorrenti ssottomettiet:

Illi b'kuntratt tal-5 ta' Lulju, 1988 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, l-intimat xtara l-fond 7, Trilithon Court Block C, Triq il-Kurazza, Qawra soggett ghal Lm12 cens u sub-cens annwu perpetwu rivedibbli kif provdut f'kuntratt tas-7 ta' Novembru 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis;

Illi l-imsemmi cens u sub-cens jithallas lis-socjeta` konvenuta [*recte:* rikorrenti] u kif hemm provdut skond klawsola 10 tal-kuntratt tas-7 ta' Novembru 1968, ic-cens u sub-cens kellu jigi rivedut fil-15 ta' April 1990 skond il-modalitajiet stipulati fl-imsemmi kuntratt.

Illi b'sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza Citaz. Nru. 2807/97 fl-ismijiet Av. Dottor Marco Grixti noe vs Edrichton Holdings Limited et deciza fis-27 ta' Frar 2003 gie deciz illi c-cens u subcens annwu perpetwu rivedibbli b'sehh mill-15 ta' April 1990 sa hamsa u ghoxrin sena wara dik id-data, ossija sal-14 ta' April 2005, huwa ta' Lm81.60 fis-sena.

Illi r-rikorrent b'diversi ittri interpella lill-konvenut biex ihallas ic-cens u sub-cens annwu perpetwu rivedibbli arrettrat mill-15 ta' April 1990 sal-31 ta' Dicembru 2006, pero` minkejja dan l-imsemmi attur baqa' nadempjenti anzi b'ittra ufficjali tal-11 ta' Dicembru 2006 li kopja taghha giet annessa u mmarkata Dokument ESL 4, irrifjuta li jhallas l-istess ammont minkejja li dan gie nterpellat b'ittra ufficjali tat-28 ta' Novembru 2006 li kopja taghha wkoll giet annessa u mmarkata bhala Dokument ESL 5;

Illi s-socjeta` rikorrenti hi kreditrici tal-konvenut fis-somma ta' Lm1363.01 oltre l-imghax legali, cens u sub-cens perpetwu annwu rivedibbli imposti fuq il-fond Flat 7, Block

C, Trilithon Court, Triq il-Kurazza, Qawra ghall-perjodu bejn il-15 ta' April 1990 sal-15 ta' Dicembru 2006 u dan skond *statement of account* anness u mmarkat bhala Dokument ESL 6.

Illi skond kawsola 9 tal-kuntratt tas-7 ta' Novembru 1968 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis, l-intimat ghandu jigi notifikat b'ittra ufficjali li ssejjahlu biex ihallas id-debitu infraskritt kif ukoll ittra registrata fl-ahhar indirizz maghruf tal-intimat.

Illi b'ittra ufficjali tat-28 ta' Novembru 2006 l-intimat gie msejjah biex ihallas id-debitu msemmi kif ukoll gie nnotifikat b'ittra registrata fl-indirizz tieghu barra minn Malta 93, Hammersmith Grove London, W60NQ, Renju Unit.

Illi skond l-Artiklu 1517 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ghandha dritt titlob li tholl l-enfitewsi perpetwa rivedibbli u jintradd lura l-fond bil-miljoramenti jekk il-konvenuti jkollhom jaghtu bhala subcens somma daqs kemm igibu c-cnus ta' tlett snin, pero` ghandu jinghad illi skond il-kuntratt tas-7 ta' Novembru 1968 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis klawsola 9 ir-riversjoni tal-koncessjoni enfitewtika tista' tintalab f'kaz li l-enfitewta jkun moruz ta' tlett pagamenti ta' sitt xhur il-wahda ossija ta' sena u nofs.

Illi skond ittra tat-3 ta' Novembru 2003, tas-16 ta' Jannar 2004, tal-21 ta' Lulju 2006 u tat-23 ta' Novembru 2006 u ittra ufficjali tat-28 ta' Novembru 2006 u ittra registrata li ggib l-istess data, r-rikorrenti talbet lill-intimat biex ihallas ic-cens u subcens annwu perpetwu rivedibbli, pero` dan baqa' nadempjenti u qed jirrifjuta li jhallas l-istess cens annwu u perpetwu rivedibbli a tenur ta' ittra ufficjali annessa u mmarkata Dokument ESL 4.

Ghaldaqstant is-socjeta` rikorrenti talbet li din il-Qorti:

1. Tiddikara u tiddeciedi li l-intimat baqa' moruz fil-hlas tac-cens u subcens annwu u perpetwu rivedibbli ghal sittax-il sena u cioe' mill-15 ta' April 1990, sal-31 ta'

Dicembru 2006 ammontanti ghal Lm1,363.01 oltre l-imghax legali, rigwardanti l-fond Flat 7, Block C, Trilithon Court, Triq il-Kurazza, Qawra;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi s-sub koncessjoni enfitewtika tal-5 ta' Lulju 1988 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt u tas-7 ta' Novembru 1968 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis rigwardanti l-fond Flat 7, Block C, Trilithon Court, Triq il-Kurazza, Qawra hija xolta u estinta u dan taht dawk il-provvedimenti li joghgobha tordna din il-Qorti biex b'hekk tordna r-reversjoni tal-fond koncess in subenfitewsi f'idejn ir-rikorrenti u dan a tenur tal-Artiklu 1517 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Tikkundanna l-intimat ihallas lir-rikorrent is-somma ta' Lm1,363.01 rapprezentanti cens u subcens annwu u perpetwu rivedibbli mill-15 ta' April 1990 sal-31 ta' Dicembru 2006 relattiv fuq il-fond Flat 7, Block C, Trilithon Court, Triq il-Kurazza, Qawra;

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittri legali tat-3 ta' Novembru 2003, tas-16 ta' Jannar 2004, tal-21 ta' Novembru 2006 u l-ispejjez tal-ittra ufficjali tat-28 ta' Novembru 2006.

Rat ir-risposta ta' l-intimat a fol. 51 tal-process fejn espona:

"1. Illi preliminarjament il-kawza ntentata mis-socjeta` rikorrenti hija guridikament improponibbli u maghmula in mala fede stante illi l-intimat feda c-cens u sub-cens illi kien jiggrava l-proprjeta` minnu akkwistata permezz ta' Cedola ta' Depozitu u Fidi ta' Cens bin-numru 766/2003 ipprezentata nhar il-15 ta' Lulju, 2003 u debitament notifikata lis-socjeta` rikorrenti fid-19 ta' Lulju, 2003 u dan kif jidher car mill-kopja ta' l-istess cedola u riferta relattiva, hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok. HSC 1';

"2. Illi in ogni kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-intempestiva tal-kawza odjerna stante illi c-Cedola ta' Depozitu u Fidi ta' Cens bin-numru 766/2003 hija wahda valida u ma giet bl-ebda mod gudizzjarjament impunjata u/jew dikjarata nulla u bla effett;

“3. Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-intimat m’ghandu l-ebda relazzjoni guridika kwalunkwe mas-socjeta` rikorrenti stante illi huwa feda c-cens u s-sub-cens, kif ga nghad fl-ewwel zewg eccezzjonijiet, u ghaldaqstant l-intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

“4. Illi preliminarjament ukoll u bhala konsegwenza ta’ l-ewwel tlett eccezzjonijiet, is-socjeta` rikorrenti m’ghandha l-ebda nteress guridiku fil-kawza odjerna;

“5. Illi noltre u minghajr pregudizzju ghall-premess, in-nuqqas ta’ locus standi tas-socjeta` rikorrenti fil-kawza odjerna u dan stante illi in kwantu din il-kawza hija kawza bbazata fuq l-Artiklu 1517 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, tali kawza tispetta unikament u esklussiment lill-padrun dirett u lill-hadd hliefu. Ghaldaqstant u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra senjatament l-ewwel erba’ eccezzjonijiet u l-eccezzjoni bin-numru 12, din il-kawza ma setghet qatt tigi proposta mis-socjeta` rikorrenti stante illi s-socjeta` rikorrenti hija semmai merament enfitewta u mhux il-padrun dirett u dan kif jidher mill-kopja tal-kuntratt ta’ koncessjoni enfitewtika datat l-24 ta’ Mejju, 1965, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras, liema kopja qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala ‘Dok HSC 2’;

“6. Illi noltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, u f’kaz biss illi l-ewwel erbgha eccezzonijiet ma jigux akkolti, l-kawza odjerna hija in ogni kaz intempestiva stante illi s-socjeta` rikorrenti m’osservatx skrupolozament klawsola 9 tal-kuntratt tas-7 ta’ Novembru, 1968 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis liema klawsola tehtieg illi s-socjeta` rikorrenti tinnotifika lill-intimat permezz ta’ ittra ufficjali u permezz ta’ ittra registrata;

“7. Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost u f’kaz biss illi l-ewwel erbgha eccezzjonijiet ma jigux akkolti t-talba tas-socjeta` rikorrenti ghax-xoljiment u riversjoni tal-proprjeta` *de quo* hija in

ogni kaz preskritta ai termini ta’ l-Artiklu 1224 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

“8. Illi noltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, u f’kaz biss illi l-ewwel erbgha eccezzjonijiet ma jigux akkolti, l-preskrizzjoni tat-tielet talba attrici, almenu in parte, ai termini tal-Artiklu 2156 (a) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

“9. Illi in subsidium u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-irritwalita` u n-nullita` tat-tieni talba tas-socjeta` rikorrenti stante illi din it-talba kif formulata hija nsostenibbli peress illi ai termini ta’ l-Artiklu 1517 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta ma tistax tintalab semplici dikjarazzjoni illi l-koncessjoni sub-enfitewtika hija ‘xolta u estinta’; semmai kellu jintalab illi din l-Onorabbli Qorti tholl l-enfitewsi;

“10. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhuwiex minnu illi l-intimat huwa moruz fil-pagament tac-cens u sub-cens u dan stante illi kif inghad fl-ewwel eccezzjoni, kemm ic-cens kif ukoll is-sub-cens gew mifdija mill-intimat;

“11. Illi fil-mertu wkoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, izda f’kaz biss illi l-eccezzjonijiet kollha l-ohra ma jigux akkolti, mhuwiex minnu illi l-intimat huwa kreditur tas-socjeta` rikorrenti fl-ammont ta’ elf, tlett mija u tlieta u sittin lira Maltin u centezmu (Lm1,363.01) stante illi minn imkien ma jirrizulta illi kemm ic-cens kif ukoll is-sub-cens kellhom jew ghandhom jithallsu lis-socjeta` rikorrenti liema socjeta` hija semmai merament enfitewta u mhux il-padrun dirett;

“12. Illi fil-mertu wkoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, izda f’kaz biss illi l-eccezzjonijiet kollha l-ohra ma jigux akkolti, s-socjeta` rikorrenti ghandha in ogni kaz tipprova sodisfacentement u b’mod dettaljat illi hija attwalment is-successur fit-titolu tas-socjeta` Edrichton Development Company Limited;

"13. Illi in subsidium u minghajr pregudizzju ghas-suespost, izda f'kaz biss illi l-eccezzjonijiet kollha l-ohra ma jigux akkolti, jekk talvolta jirrizulta illi l-intimat huwa keditur tas-socjeta` rikorrenti f'xi ammont, l-intimat ghandu jinghata zmien minn din l-Onorabbli Qorti sabiex jissana l-pozizzjoni tieghu u dan ai termini ta' l-Artiklu 1519(2) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta;

"14. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Is-sentenza appellata.

B'sentenza moghtija fit-3 ta' Ottubru, 2008 il-Prim' Awla tal-Qorti Civili ddisponiet mill-ewwel erba' eccezzjonijiet tal-intimat billi cahdet l-istess bl-spejjez kontra l-konvenut nomine u ordnat l-kontinwazzjoni tas-smiegh tal-provi fil-mertu, u dana warali ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"**Talbiet u eccezzjonijiet**

"Illi s-socjeta` attrici pprocediet b'din il-kawza sabiex il-konvenut nomine jigi kundannat ihallas ammont ta' cens u subcens annwu u perpetwu ta' Lm81.60 fis-sena wara li l-istess cens u subcens gie stabbilit permezz ta' sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **Avukat Dr. Marco Grixti noe vs Edrichton Holdings Ltd**. deciza fis-27 ta' Frar 2003.[1] Is-socjeta` attrici qieghdha titlob ukoll dikjarazzjoni illi l-konvenut nomine huwa moruz fil-hlas tac-cens u sub-cens b'konsegwenza illi s-subkoncessjoni enfitewtika in kwisjtoni hija xolta u estinta biex b'hekk il-fond koncess jigi rivertit f'idejha.

"Illi l-konvenut nomine qieghed jopponi t-talbiet attrici stante li l-imsemmi cens u subcens mhux dovut peress li, *inter alia,* huwa feda l-imsemmi cens u subcens permezz ta' cedola ta' depozitu u fidi ta' cens numru 766/03 ipprezentata fil-15 ta' Lulju 2003 ghalhekk l-azzjoni hija improponibbili kif ukoll intempestiva, u s-socjeta attrici m'ghandhiex interess guridiku fil-proponiment ta' l-azzjoni.

[1] Dok ESL 3 a fol. 20

"**Fatti**

"Illi skond klawsola 10 tal-kuntratt datat 7 ta' Novembru 1968 in atti tan-Nutar George Bonello Du Puis[2], ic-cens kien revidibbli bil-mod segwenti:-

"The sub ground rent of seventy pounds per annum shall be revised and re-assessed after the lapse of twenty five years from the fifteenth April nineteen hundred and sixty five which revision shall be based solely on the value of the pound sterling on that future date as compared to its present value, that is to say, the sub-ground rent is based on seventy working days of an adult male labourer in Malta at the minimum basic wage of six pounds sterling per week, and twenty five years from the said 15th April 1965 and every twenty-five years thereafter, a revision of the ground rent and sub-ground rent is also to be made and the amount payable shall be adjusted so as to be equivalent to an adult male labourer's wage in Malta for 70 working days…"

"Illi rrizulta li kien hemm nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet wara li ghaddew il-hamsa u ghoxrin sena stipulati fil-klawsola appena citata. Sussegwentement l-istess cens u sub-cens gie gudizzjarjament stabbilit fl-ammont ta' L m81.60 permezz tas-sentenza fuq citata tas-27 ta' Frar 2003. Fil-15 ta' Lulju 2003 il-konvenut nomine feda c-cens u sub-cens bir-rata hekk stabbilita,[3] billi pprezenta cedola li pero` ma gietx accettata mis-socjeta attrici.

"Eliminata l-kontestazzjoni dwar il-quantum tac-cens u sub-cens, id-divergenza li emergiet bejn il-partijiet wara l-fidi ta' l-imsemmi cens hija jekk l-imsemmi fidi setghax legalment isir jew le, fiz-zmien li sar.

"**Kontestazzjoni**

"Illi skond is-socjeta` attrici, il-konvenut nomine kellu jaghmel il-fidi ta' cens u subcens relattiv entro t-terminu ta'

[2] Dok ESL 2 a fol. 9
[3] Dok HSC 1 fol. 55

sena minn meta l-istess cens u subcens kellu jigi rivedut u cioe sal-14 ta' April 1991.

"Il-konvenut nomine da parti tieghu qieghed jikkontendi illi huwa ma setghax jaghmel dak li qieghdha tippretendi s-socjeta` attrici stante li kien biss fis-27 ta' Frar 2003 li s-somma dovuta ta' cens u sub-cens giet definittivament stabbilita.

"Illi ghaldaqstant din il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza fuq l-ewwel erba' eccezzjonijiet tal-konvenut nomine li proprju jirrigwardaw din il-kontestazzjoni.

"**Konsiderazzjonijiet**

"**Il-validita` o meno tac-cedola ta' depozitu u kontestwali fidi ta' cens u sub-cens**

"Illi biex din il-Qorti tasal ghal decizjoni fuq l-ewwel erba' eccezzjonijiet tal-konvenut nomine hi bil-fors trid tindaga l-kwistjoni tal-validita` o meno tac-cedola in kwisjtoni.

"Dwar il-fatti ma jidhirx li hemm kontestazzjoni da parti taz-zewg partijiet. Il-kontestazzjoni principali hija jekk il-konvenut nomine kienx legalment korrett meta ddepozita l-fidi tac-cens fil-15 ta' Lulju 2003, u cioe ferm oltre s-sena stabbilita mil-ligi fir-rigward ta' fidi ta' cens rivedibbli.

"Illi l-proviso ta' artikolu 1501 (2) tal-Kap 16 tal-Ligijet ta' Malta jistipula illi "*meta l-kuntratt jipprovdi li c-cens jista' jigi rivedut fiz-zmien specifikat jew mal-grajja ta' kundizzjoni specifikata, c-censwalist jista' jaghzel li jifdi fi zmien l-ewwel sena mid-data ta' xi revizjoni bhal dik, jew tal-grajja ta' dik il-kundizzjoni u s-somma li ghandha tithallas ghal fidwa tac-cens, tkun f'dak il-kaz daqs l-ammont tac-cens hekk rivedut, kapitalizzat bil-medja tar-rata ta' l-imghax li tithallas minn bank kummercjali fuq depoziti li jkunu ta' xorta fissa fiz-zmien il-fidwa*."

"Is-socjeta` attrici fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha tissottometti illi dak stipulat f'dan l-artikolu ghandu jigi mhares fil-kazijiet kollha u kull ftehim kontra ikun minghajr

effett. In sostenn ta’ dan, is-socjeta attrici tikkwota s-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell fl-ismijiet **Victor Camilleri vs Vincent Micallef** datata 5 ta’ Ottubru 1998.

“Fost affarijiet ohra fis-sentenza citata mis-socjeta` attrici, li l-fattispeci taghha huma kwazi identici ghal dik odjerna, gie stabbilit illi l-perjodu ta’ sena msemmi fil-proviso ta’ l-artikolu 1501 (2) huwa wiehed ta’ **dekadenza**. Il-Qorti ta’ l-Appell qalet:

“Hu allura car li biex jippreserva l-jeddijiet tieghu fil-ligi, kien obbligat, una volta xtaq jifdi, li jsegwi l-procedura tal-ligi stabbilita ghall-fidi u jghaddi ghad-depozitu tal-kapital, li, skond hu, kien jirraprezenta c-cens kif awmentat entro t-terminu perentorju li kienet timponi fuqu l-istess ligi. Procedura din li l-appellant seta’ jesegwixxi unilateralment minghajr il-konkorrenza tad-direttarju li kien qed jikkontestalu – kif irrizulta gustament – il-kriterju kif kellu jigi kkalkolat l-awment skond il-kuntratt bejniethom”.

“Illi l-konvenut nomine jippretendi illi z-zmien ta’ sena kien sospiz sakemm giet deciza finalment is-sentenza fl-Appell u cioe qed jibbaza l-kontestazzjoni tieghu fuq il-principju *contra non valentem agere non currit praescriptio*. Din il-Qorti hi tal-fehma li kieku it-terminu ta’ sena kien wiehed ta’ preskrizzjoni jista’ jkun li l-konvenut nomine kien ikollu ragun.

“Il-principju contra non valentem agere non currit praescriptio gie milqugh mill-gurisprudenza taghna peress li jaghti lok ghall-konservazzjoni tal-jedd kontra l-estinzjoni ta' l-azzjoni fil-kaz ta' impediment ta' dritt, u dan jissuccedi fil-kaz fejn l-azzjoni gudizzjarja li tkun qed tigi ezaminata biex jigi stabbilit jekk hemmx preskrizzjoni jew le tkun necessarjament tiddependi minn pronunzjament gudizzjarju iehor, li sakemm ma jigix pronunzjat, ma jippermettix li l-perkors tal-perjodu preskrittiv jibda u jibqa' miexi. Per ezempju, dan jokkorri fejn l-ezercizzju tad-dritt ikun subordinat ghall-ezitu ta' xi proceduri li jkunu "in korso". Kif intqal minn din il-Qorti, Sede Kummercjali, fit-2 ta' Gunju 1930, **f’Bianco v. Demarco**, **Paolo Kulodrovich v. Carmelo Muscat**, deciza fl-1 ta' Gunju

1959, u **Joseph Chircop et v. Salvatore Muscat nomine**, deciza fit-28 ta' April 2000 "*la subordinazione di un'azione ad un altra puo aver luogo o perche` l'accertamento di un diritto sia l'antecedente logico e necessario per l'esercizio di un altro diritto, o perche l'esercizio di una data azione non sia permessa dalla legge se non dopo che siasi esaurito il gudizio intorno ad un altro rapporto giuridico a cui l'azione si riconnette."*

“Fis-sentenza tad-9 ta' Marzu 1994, fil-kawza fl-ismijiet **Xuereb v. Zammit**, saret analizi tal-gurisprudenza in materja, u l-Qorti kkonkludiet li s-sentenzi tal-Qrati taghna jistabbilixxu r-regola illi:

"meta tkun sentenza tal-Qrati li tohloq id-dritt ta' azzjoni, isegwi, illi l-azzjoni gudizzjarja tista' tinbeda biss wara dik is-sentenza u li, wkoll, minn dik id-data tista' tibda tiddekorri l-preskrizzjoni. Mentri meta sentenza tkun semplicement dikjaratorja ta' x'kienet il-posizzjoni guridika korretta qabel beda l-procediment, allura, huwa daqstant iehor car li tali sentenza m'ghandha ebda rilevanza la ghal meta l-azzjoni tal-kreditur setghet tigi intavolata u, konsegwentement, ghad-data li minnha bdiet tiddekorri l-preskrizzjoni.[4]"

“Illi l-kaz in ezami jirrigwarda perjodu ta’ dekadenza ghalhekk dina l-Qorti ma tarax li tista’ tapplika l-principju *contra non valentem agere non currit praescriptio* ghall-kaz in ezami. Kif lanqas ma jista’ japplika billi s-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell kienet semplicement dikjaratorja ta' x'kienet il-posizzjoni guridika korretta qabel beda l-procediment u ma holqot ebda dritt ta’ azzjoni.

“Illi l-konvenut nomine jissottometti wkoll illi fil-kawza citata *Victor Camilleri vs Vincent Micallef*, il-Qorti ddecidiet b’dak il-mod ghaliex id-domanda attrici kienet sabiex tigi dikjarata nulla u bla effett ic-cedola ta’ fidi ta’ cens mentri fil-kawza odjerna m’hemm l-ebda talba simili. Il-konvenut nomine ssottometta wkoll illi dina l-Onorabbli Qorti ma

[4] (ara sentenza Agius vs Spiteri App 29/2/2008)

tistax tiehu konjizzjoni tas-sottomissjoni tas-socjeta` attrici dwar l-allegata nullita`` tac-cedola in kwistjoni minghajr ma tmur kontra l-principju illi l-Qorti ma tistax tiehu decizjoni ultra petita.

“Illi dina l-Qorti hija tal-fehma li dan ma hux il-kaz. Illi kif intqal tajjeb fis-**sentenza Ivor Zammit et vs Michael Zammit Tabone** [5]:

“Biex il-Qorti tiddeciedi jekk il-kreditu tal-hlas tac-cens arretrat kienx dovut jew le mill-konvenuti nomine lill-atturi kien necessarjament tiddeciedi (sic) jekk ic-cedola tal-fidi kinitx tali legalment u ritwalment testingwi d-drittijiet ghall-hlas ta’ cens reklamat mill-attur appellanti. Is-sottomissjoni ta’ l-irritwalita` ta’ l-azzjoni maghmula mill-appellati li ma giet qatt minnhom formalizzata bhala eccezzjoni imma li giet milqugha mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata qed tigi ghalhekk respinta.”

“L-istess Qorti irriteniet illi:

“Id-dikjarazzjonijiet li talvolta jkunu mehtiega biex l-attur jasal ghal xi wahda mid-domandi tieghu m’hemmx bzonn li jsiru fic-citazzjoni taht forma ta’ domandi, izda huwa bizzejjed li ssir talba biex tigi moghtija kull dikjarazzjoni mehtiega skond il-prattika kostanti tal-Qrati Taghna. (Vol. XXXIII.P1.p.666)”.

“L-istess Qorti kkwotat ukoll is-sentenza **Bongailas vs Magri**[6] fejn intqal:

“Kif tajjeb jissottometti l-atturi, ladarba din id-dikjarazzjoni (generika) tirrizulta mitluba, ma kienx hemm lok li huma jaghmlu l-istess dikjarazzjoni fic-citazzjoni permezz ta’ domanda separata, ghaliex id-dikjarazzjonijiet li talvolta jkunu mehtiega biex l-attur jasal ghal xi wahda mid-domandi tieghu, m’hemmx bzonn li jsiru fic-citazzjoni taht formi ta’ domandi”.

---

[5] Qorti ta’ l-Appell 6 ta’ Marzu 1996
[6] Prim’Awla Qorti Civili 27 ta’ Gunju 1995

“Illi din il-Qorti ma tistax ma tippronunzjax ruhha fuq il-validita o meno tac-cedola in kontestazzjoni u tkun f’posizzjoni li tiddeciedi dwar l-ewwel erba’ eccezzjonijiet meta dawn huma intrisikament ibbazati fuq l-istess fidi ta’ cens.

“Illi stabbilit li l-perjodu ta’ sena entro liema l-konvenut nomine seta’ jifdi c-cens u sub-cens in kwistjoni lahaq ghadda, il-Qorti taqbel ma’ dak deciz mill-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Victor Camilleri vs Vincent Micallef** su citata u ghalhekk tiddikjara li l-imsemmija cedola giet ipprezentata tardivament u kwindi s-socjeta` attrici ghandha ragun tissottometti li l-istess fidi huwa null u bla effett fil-ligi.

“**Eccezzjonijiet**

“Illi fir-rigward ta’ **l-ewwel eccezzjoni** u cioe li l-kawza intentata mis-socjeta` attrici hija guridikament improponibbli u maghmula in *mala fede* ghar-ragunijiet msemmija fir-risposta guramentata tal-konvenut nomine, il-Qorti hija tal-fehma illi anke jekk, ghall-grazzja tal-argument, din il-Qorti kellha tiddeciedi xort’ohra fir-rigward tal-fidi tac-cens, xorta l-istess socjeta` attrici kellha dritt tagixxi ghall-gbir ta’ cens qabel ma nfeda l-istess cens, u dan bla pregudizzju ghal kwalunkwe eccezzjoni ta’ preskrizzjoni li qed jaghti l-konvenut nomine fl-eccezzjonijiet fil-mertu.

“Illi fir-rigward tat-**tieni eccezzjoni** u cioe illi l-kawza promossa mis-socjeta` attrici hija wahda intempestiva stante illi c-cedola in kwistjoni hija wahda valida u ma giet bl-ebda mod gudizzjarjament impunjata u/jew dikjarata nulla u bla effett, il-Qorti hija tal-fehma li in vista tal-konkluzzjonijiet li waslet ghalihom f’din is-sentenza parzjali, l-azzjoni attrici ma kinitx intempestiva.

“Illi fir-rigward tat-**tielet u r-raba eccezzjonijiet** u cioe illi l-konvenut nomine m’ghandu l-ebda relazzjoni guridika kwalunkwe mas-socjeta` attrici in vista tal-fidi tac-cens u li ghaldaqstant l-istess socjeta` attrici ma kellha l-ebda interess guridiku fil-promozzjoni tal-kawza odjerna, dina l-

Qorti tikkonferma dak li qalet fil-paragrafu precedenti. Ghandu jinghad ukoll illi anke kieku kien il-kaz li c-cedola kienet wahda regolari u valida fil-ligi, xorta tibqa' t-talba ghar-rexissjoni abbazi ta' morozita fil-pagamenti ta' cens u t-talba ghall-kundanna tal-konvenut nomine sabiex ihallas l-arretrati ta' l-istess cens qabel ma l-istess cens infeda."

L-appell tal-intimat

Hardship Singh Choudry talab u ottjena permess biex jintavola appell mis-sentenza fuq riportata u b'rikors ipprezentat fl-24 ta' Novembru, 2008 mill-Avukat Dottor William Cuschieri, bhala mandatarju specjali (ara wkoll id-digriet tal-ewwel Qorti tal-25 ta' Mejju 2007, li ghadu mhux rifless fl-okkju) talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha thassar, trrrevoka u tannulla s-sentenza parzjali fuq riportata u konsegwentement prevja li tilqa' l-ewwel erba' eccezzjonijiet preliminari moghtija minnu tichad it-talbiet tas-socjeta` appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellata.

Is-socjeta` attrici appellata pprezentat risposta, datata 19 ta' Dicembru 2008, ghall-appell tal-intimat fejn iddikjarat li s-sentenza hija gusta u timmerita konferma u li konsegwentement l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellant w li din il-Qorti ghandha tordna l-prosegwiment tal-kawza fil-mertu.

L-intimat appellant ressaq essenzjalment erba' aggravji kontra s-sentenza appellata, li jistghu jigu sintetizzati kif gej:

1) li meta l-ewwel Qorti ppronunzjat ruhha fuq il-validita` tad-depozitu u kontestwali fidi ta' cens kienet qed tiddeciedi fuq xi haga li ma kinitx imdahhla fit-talbiet.

2) li s-sentenza tippekka fl-aspett illi dik il-Qorti laqghet <u>mera sottomissjoni</u> li tallega nullita` ta' att gudizzjarju meta tali nullita` kellha titqajjem *per via di azione.*

3) li d-dikjarazzjoni ta' nullita` tac-cedola ta' depozitu u kontestwali fidi mhux bazata fuq ebda wahda mis-sitwazzjonijiet previsti mill-Artikolu 789 tal-Kap 12.
4) li fil-mertu c-cedola ta' depozitu u kontestwali fidi hija valida ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi u li din saret skond l-Artikolu 1501(2) tal-Kap 16.

Ikkunsidrat:

Dawn il-proceduri jikkoncernaw talba maghmula mis-socjeta` attrici sabiex il-konvenut jigi kkundannat ihallas arretrati ta' cens u sub cens annwu u perpetwu bir-rata ta' LM81.60 ekwivalenti ghal €190.08 dovut fuq il-fond 7, Trilithon Court, fil-Qawra in forza ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Anthony Gatt fil-5 ta' Lulju, 1988 u dan wara li l-istess cens u sub-cens gie rivedut in forza ta' sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Av Dr Marco Grixti noe vs Edricthon Holdings Limited** deciza fl-24 ta' Frar, 2003 fit-termini ta' l-istess kuntratt. Is-socjeta` attrici talbet ukoll dikjarazzjoni li l-konvenut huwa moruz fil-hlas tac-cens u subcens b'konsegwenza illi s-sub-koncessjoni enfiteutika in kwistjoni hija xolta u estinta biex b'hekk il-fond koncess jirriverti ghand l-istess socjeta` attrici.

Il-konvenut kien eccepixxa li din l-azzjoni hija mproponibbli nkwantu c-cens u sub-cens dovut fuq il-proprjeta` in kwistjoni kien gie mifdi fil-15 ta' Lulju, 2003, u billi c-cedola ta' depozitu ma gietx kkontestata l-azzjoni hija ntempestiva. Il-konvenut eccepixxa ukoll li in vista ta' dan il-fidi ma hemm ebda relazzjoni guridka bejn il-kontendenti, u li s-socjeta` rikorrenti ma ghandha ebda interess guridiku. Bis-sentenza appellata dawn l-eccezzjonijiet preliminari gew michuda, bl-ispejjez kontra l-konvenut, u gie ordnat il-kontinwazzjoni tas-smigh fil-mertu.

Dwar l-aggravju li d-decizjoni hija *extra petita* qed jigi sottomess li l-ewwel Qorti zbaljat meta, minghajr ma kien hemm talba specifika dwar il-validita` o meno tac-cedola ta' depozitu, li permezz taghha gie mifdi c-cens u sub-cens, dik il-Qorti ppronunzjat ruhha fuq din il-kwistjoni meta rriteniet li tali cedola ma kinitx valida.

Din il-Qorti izda hija tal-fehma li l-ewwel Qorti kienet korretta meta ppuntwalizzat il-kwistjoni proprja ta’ bejn il-kontendenti u meta, tenut kont tal-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut irriteniet li l-kontestazzjoni vera kienet tikkonsisti fil-fatt li “*skond is-socjeta` attrici, il-konvenut nomine kellu jaghmel il-fidi ta’ cens u subcens relattiv entro t-terminu ta’ sena minn meta l-istess cens u subcens kellu jigi rivedut u cioe` sal-14 ta’ April 1991.*” Mentri l-konvenut, in sosten tal-eccezzjonijiet preliminari tieghu kien qed jisostni “*illi huwa ma setghax jaghmel dak li qieghedha tippretendi s-socjeta` attrici stante li kien biss fis-27 ta’ Frar 2003 li s-somma dovuta ta cens u subcens giet definittivament stabbilita.*” Kien ghalhekk li l-ewwel Qorti korrettement irrilevat li biex tasal ghall-decizjoni fuq l-ewwel erba’ eccezzjonijiet kellha “*bil-fors tindaga l-kwistjoni tal-validita` o meno tac-cedola in kwistjoni.*”

Ghandu jigi rivelat, fil-kuntest ta’ dak li gie sottomess fir-rikors ta’ l-appell, li meta l-ewwel Qorti kkunsidrat l-validita` o meno tac-cedola ta’ depozitu imsemmija mill-konvenut, ma kienet bl-ebda mod qed tmur oltre dak li gie premess fic-citazzjoni li kien jikkoncerna l-morozita` fil-hlas tac-cens. Izda gialadarba l-istess konvenut kien qed jopponi t-talba attrici billi jeccepixxi l-assenza ta’ obbligu ta’ hlas tac-cens dovut minhabba li dan gie mifdi permezz ta’ cedola ta’ depozitu, dik l-istess Qorti kellha, per necessita`, tindaga jekk din l-eccezzjoni kellhiex mis-sewwa, u in sostenn ta’ dan l-ewwel Qorti abbraccjat l-insenjament fis-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qort Civili fil-kawza **Ivor Zammit v. Michael Zammit Tabona** u dak li gie ritenut fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Victor Camilleri v. Vincent Micallef** (citati in extenso fis-sentenza appellata).

Kien ghalhekk pre-rekwizit ghall-validita` tal-eccezzjoni sollevata mill-konvenut nomine li jigi determinat jekk ic-cedola, li fuqha kien qed jistrieh, kinitx tohloq ostakolu ghat-talba ghal dikjarazzjoni ta’ morozita` fil-hlas tac-cens da parti tal-istess konvenut billi fil-kaz affermattiv, it-talba attrici ma setghetx tigi milqugha. Irrizulta, fil-kaz sottoezami, li c-cedola ta’ depozitu ma kinitx saret a

termini ta' dak li trid il-ligi u kienet ghalhekk nulla – konsegwentement din qatt ma seta' kellha l-effett rikjest bil-konsegwenza li dak sollevat fl-ewwel eccezzjoni tal-konvenut nomine qatt ma setgha jigi kunsidrat. Dan l-aggravju ghalhekk ma jirrizultax gustifikat.

It-tieni aggravju sollevat mill-konvenut huwa intrinsikament marbut ma dak li gie sottomess fl-ewwel aggravju u din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li nghad hawn fuq u ghall-istess ragunijiet tiddikjara l-istess bhala mhux gustifikat.

Fit-tielet aggravju l-appellant jilmenta mill-fatt li meta l-ewwel Qorti ddikjarat nulla c-cedola ta' depozitu u l-kontestwali fidi tac-cens ma saret ebda referenza ghall-artikolu 789 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jelenka s-sitwazzjonijiet meta att gudizzjarju jista` jigi dikjarat null.

Din il-Qorti ma tikkondividix dan il-hsieb. Huwa ovvju li meta l-ewwel Qorti kkonkludiet li c-cedola ta' depozitu kienet nulla dan kienet qed taghmlu fuq il-premessa li tali cedola ma saritx entro it-terminu kontemplat fil-*proviso* ta' l-artikolu 1501(2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta billi jehtieg li tali fidi jsir "*fi zmien l-ewwel sena mid-data ta' xi revizjoni ….*" Dan ma jhalli ebda dubju li l-att kien null billi kien nieqes minn partikolarita` essenzjali espressament mehtiega mil-ligi w ma jwassal ghall-ebda nullita` fis-sentenza jekk l-artikolu 789 tal-Kap ma jigiex indikat espressament. Dan l-aggravju ghalhekk ma jirrizultax gustifikat.
Finalment l-appellant qed jissottometti li f'kull kaz ic-cedola ta' depozitu kienet wahda valida billi l-fidi tac-cens sehh entro it-terminu ta' sena minn meta l-ammont ta' cens rivedut u dovut gie stabbilit in forza tas-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Frar, 2003 billi qabel dik id-data l-appellant ma setghax kien jaf kemm kien ic-cens rivedut u konsegwentement ma setghax jiddepozita l-ammont rapprezentanti l-fidi tieghu.

B'risposta ghal din is-sottomissjoni din il-Qorti terga taghmel piena referenza ghal dik il-parti tas-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza **Victor Camilleri v. Vincent Micallef**

tal-5 ta' Ottubru, 1998, gja citata in prim'istanza, fejn mhux biss kien gie stabbilit li l-perjodu ta' sena imsemmi fil-*proviso* ta' l-artikolu 1501(2) huwa wiehed ta' dekadenza izda gie ukoll ribadit li "*Hu allura car li biex jippreserva l-jeddijiet tieghu fil-ligi,* [l-enfiteuta] *kien obbligat, una volta xtaq jifdi, li jsegwi l-procedura tal-ligi stabbilita ghall-fidi u jghaddi ghad-depozitu tal-kapital, li, skond hu, kien jirrapresenta c-cens kif awmentat entro t-terminu perentorju li kienet timponi fuqu l-istess ligi. Procedura din li l-appellant seta' jesegwixxi unilateralment minghajr il-konkorrenza tad-direttarju li kien qed jikkontestalu – kif irrizulta gustament – il-kriterju kif kellu jigi kkalkolat l-awment skond il-kuntratt bejniethom*." Fil-kaz in ezami, ghalkemm il-klawsola 10 tal-kuntratt tas-7 ta' Novembru 1968 in atti Nutar George Bonello Du Puis tispecifika b'mod dettaljat kif kellha issir ir-revizjoni tac-cens eghluq il-hamsa u ghoxrin sena mill-koncessjoni originali, il-konvenut baqa' ma ghamel xejn u ppretenda li d-direttarju jistenna tlettax-il sena minghajr ma jippercepixxi ebda hlasijiet ta' cens u jippretendi li dak il-fidi ixejjen kull dritt tal-padrun dirett b'effett mill-14 ta' April, 1991. Dan l-aggravju wkoll ghalhekk ma jirrizultax gustifikat.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-intimat qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjez kontra l-appellant. Din il-Qorti ghalhekk tordna li l-atti tal-kawza jergaw jintbatu, tramite r-Registratur, lill-ewwel Qorti ghal kontinwazzjoni u decizjoni finali tal-kaz, u sabiex dik il-Qorti tiehu konjizzjoni tad-digriet taghha, gja msemmi aktar 'l fuq f'din is-sentenza, tal-25 ta' Mejju 2007.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------