MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-7 ta' Frar, 2012

Appell Civili Numru. 238/2010/1

Avviz Numru: 238/2010 CSH

Joseph Brincat

vs

Direttur Ufficcju Kongunt

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Illi fit-3 ta' Frar 2011 il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi: -

"Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' Joseph Brincatipprezentat fir-Registru ta' din il-Qorti nhar l-1 ta' Lulju 2010 fejn ippremetta s-segwenti:-

"Illi b'ittra ufficjali pprezentata fis-17 ta' Gunju 2010 annessa u mmarkata bhala Dok A u Dok A 1, l-intimat interpella lill-esponenti, li gie notifikat fid-19 ta' Gunju 2010, biex ihallas s-somma ta' elf disa' mija u wiehed u ghoxrin ewro u sitta u sebghin centezmu (€1,921.76) bhala cens fuq il-proprjeta' fl-art ta' Roll u ta' Borg (Gilda Court), Trejqa Albert M Cassalo, Swieqi, ghal perijodu mis-17 ta' Lulju 1993 sas-16 ta' Jannar 2010.

Illi l-esponenti qed jikkonstesta din il-pretensjoni, u fit-termini tal-Artikolu 466 (2) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta qed jipprezenta dan ir-rikors.

Il-pretensjoni qed tigi kontestata fuq is-segwenti:-

1. Ic-cens mitlub hu in parti milqut bil-preskrizzjoni ta' hames snin fit-termini tal-Artikolu 2156 (a) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi l-pretensjoni hi bbazata fuq skadenzi tac-cens kif awmentati sussegwenti l-koncessjoni emfitewtika originali, ghalhekk l-intimat m'ghandux id-dritt jippretendi c-cens kif awmentat mis-sub direttarji.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob li in vista tal-premess din il-Qorti joghgobha tiddikjara li l-pretensjoni tal-intimat hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez."

Rat ir-risposta tad-Direttur tal-Ufficcju Kongunt fejn espona s-segwenti:-

" Illi permezz tal-koncessjoni enfitewtika originali bis-sahha tal-kuntratt li sar quddiem in-Nutar John Micallef Trigona nhar is-17 ta' Lulju 1967, liema kuntratt kien ghall-proroga ta' cens temporanju in perpetwita', u li kien sar bejn l-awtoritajiet ekklesjastici u Abela Trading Company Ltd., fuq l-art tal-Qroll u ta' Borg, fi Triq Albert M. Cassola, is-Swieqi, liema art hemm mibni fuqha l-blokk appartamenti bl-isem 'Gilda Court', li wiehed minnhom hu proprjeta' tal-attur f'din il-kawza, Abela Trading Company

Limited kienet inghatat l-imsemmija art b'koncessjoni enfitewtika bil-hlas ta' cens annwu u perpetwu ta' Lm1,330 filwaqt li minn informazzjoni li ghaddiet il-Kurja lill-Gvern wara l-ftehim li ntlahaq bejn il-Gvern ta' Malta u s-Santa Sede fit-28 ta' Novembru 1991 u anke wara l-Att IV tal-1992, l-appartament akkwistat mill-attur f'din il-kawza gie indikat bhala wiehed li fuqu dovut cens annwu u perpetwu lill-Gvern ta' Lm50.

Illi jirrizulta lil dan l-Ufficcju li sa min meta l-imsemmija proprjeta' ghaddiet ghall-amministrazzjoni mill-Gvern ta' Malta, l-attur qatt ma hallas ic-cens dovut minnu fuq il-proprjeta' tieghu lill-Ufficcju Kongunt.

Illi l-hlas ta' cnus arretrati ghall-perijodu 17 ta' Lulju 1993 sas-16 ta' Lulju 2010 jammonta ghal elf disa' mija u wiehed u ghoxrin ewro u sitta u sebghin centesmu (€1921.76) u sabiex jigi assigurat il-hlas tal-ammont dovut inharget l-ittra ufficjali li saret referenza ghaliha fir-rikors prmotur.

Illi l-attur qieghed jecepixxi l-preskrizzjoui fuq parti mill-arretrati dovuti ai termini tal-Artikolu 2156 (a) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, izda l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni pretiza mill-attur tinvoka l-applikazzjoni tal-artikolu 2160 tal-istess Kaptiolu, li jghid li dawn il-preskrizzjonijiet 'M'ghandhomx effett jekk il-partijiet li jeccepuhom meta jinghata lilhom il-gurament, ma jistqarrux li m'humiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-haga gietx imhallsa.

Ghaldaqstant r-rikorrenti jehtieg li jixhed dwar il-kwezit pretiz minnu, fejn jikkonferma bil-gurament li m'huwiex debitur fil-konfront tal-intimat, jew li ma jiftakarx jekk il-haga
gietx imhallsa."

Rat id-dokumenti esebiti mir-rikorrenti, u cioe' l-kuntratt datat 14 ta' Frar 1980, li gie mmarkat bhala Dok CSH, li permezz tieghu r-rikorrenti kien xtara minghand Oreste Brincat appartament internament immarkat bhala numru 4 fi blokka appartamenti minghajr numru, bl-isem 'Gilda Court' fi Grenfell Drive, St. Andrew's, limiti ta' San Giljan

kif soggett ghal sub cens perpetwu u annwali ta' hamsin lira (£50) pagabbli kull sitt xhur u dan skont il-kundizzjonijiet imsemmija fil-kunttatt originali redatt min-Nutar Maurice Gambin nhar it-30 ta' Ottubru 1968. Huwa esebixxa wkoll kuntratt iehor li gie mmarkat bhala Dok CSH 1 li sar bejn Oreste Brincat u l-aventi kawza tieghu George Charles Gascoigne nhar l-14 ta' Marzu, 1970 li bih Oreste Brincat kien akkwista l-istess appartament li ghandu ir-rikorrenti fejn hemm indikat li "the annual perpetual sub groundrent of fifty pounds (£50) is payable to Winston And Asociates Limited, Harry Schindler and Alfred Derek Smith" oltre li dan il-kuntratt sar skont il-kondizzjonijiet originali msemmija fil-kuntratt tat-30 ta' Ottubru 1968 redatt min-Nutar Maurice Gambin. Huwa esebixxa wkoll il-kuntratt originali datat 30 ta' Ottubru 1968, immarkat bhala Dok CSH 2, li jirreferi ghall-istess proprjeta' in kwistjoni, liema kuntratt sar bejn Winston Carbone f'isem is-socjeta' Winston And Asociates Limited u Alfred Derek Smith bhala vendituri, u Francis Agius ghan nom tal-assenti Charles George Gascoigne bhala l-grantees tal-perpetual sub emphyteusis tal-istess proprjeta'. F'dan il-kuntratt ahhari jirrizulta li Winston Carbone pro et nomine u Alfred Derek Smith taw b'cens lil George Charles Gascoigne, il-proprjeta' in dezamina versu sub cens annwu u perpetwu ta' hamsin lira (£50). Minn imkien ma jirrizulta li c-cens kellu jithallas lill-Gvern ta' Malta.

Rat in-nota tad-Direttur tal-Ufficcju Kongunt prezentata fl-atti nhar l-10 ta' Jannar 2011 li permezz tal-istess esebixxa zewg kuntratti, wiehed datat 29 ta' Marzu 1968 li gie markat bhala Dok JA1 li permezz tieghu Carbone & Associates akkwistaw l-art in kwistjoni minghand Abela Trading Co. Ltd., u kuntratt iehor datat 17 ta' Lulju 1967 immarkat bhala Dok JA2 redatt min-Nutar John Micallef Trigona li permezz tieghu r-Reverendu Joseph Caruana f'isem il-Legat taz-Zwieg ipproroga l-koncessjoni enfitewtika ezistenti fir-rigward ta' Abela Trading Co. Ltd. L-istess intimat iddikjara f'din in-nota li dan l-ahhar kuntratt jirregola t-titolu li jgawdi l-Gvern qua direttorju tal-art, stante li l-esponenti assuma hu t-titolu li fil-passat kienet tamministra l-Knisja.

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza kellha ssir mir-rikorrenti wara li l-intimat kien interpellah sabiex ihallsu s-somma t'elf disa' mija u wiehed u ghoxrin ewro u sitta u sebghin centezmu (€1921.76) rapprezentanti cens allegatament dovut fuq il-proprjeta' ta' Roll u ta' Borg (Gilda Court), Trejqa Albert M. Cassola, Swieqi, ghall-perijodu mis-7 ta' Lulju 1993 sas-16 ta' Jannar 2010. Illi r-rikorrenti jghid li huwa m'ghandux ihallas dan l-ammont ghaliex huwa preskritt bl-Artikolu 2156(a) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u in oltre ghaliex il-pretensjoni hi bbazata fuq skadenzi tac-cens kif awmentati sussegwenti l-koncessjoni emfitewtika originali, ghalhekk l-intimat m'ghandux id-dritt jippretendi c-cens kif awmentat mis-sub direttarji. Jirrizulta pero' li dawn il-kuntratti prezentati mill-intimat huma antecedenti ghal dawk prezentati mir-rikorrenti odjern.

Illi minn ezami tad-dokumenti esebiti mir-rikorrenti jirrizulta li llum ir-rikorrenti Joseph Brincat huwa sid l-appartament gewwa Triq Albert M. Cassola, fi Grenfell Drive bl-isem Gilda Court fis-Swieqi, soggett ghas-sub cens lis-socjeta' Winston And Asociates Limited u Charles George Gascoigne u li l-intimat mhux intitolat jircievi l-ebda cens skont dawn il-kuntratti. Dawn il-kuntratti pubblici prezentati mir-rikorrenti huma ferm aktar ricenti minn dawk esebiti mill-intimat u ghalhekk f'kaz li l-intimat jemmen li huwa ghandu xi titolu naxxenti mill-kuntratti esebiti minnu ghandu l-ewwel jaghmel kawza civili fil-Prim' Awla sabiex jattakka t-titolu li ghandu r-rikorrenti, u dan ghaliex f'dan l-istadju t-titolu tar-rikorrenti huwa wiehed validu u skont il-ligi, u minn imkien ma jirrizulta mill-kuntratti esebiti mir-rikorrenti li l-intimat ghandu dritt ghal xi cens.

L-intimat ma rnexxilux jipprova dak li hemm imnizzel fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu ta' nhar is-17 ta' Gunju 2010 maghmula skont l-Artikolu 466 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili, u dan ghaliex minn imkien ma jirrizulta li l-Ufficcju Kongunt huwa ntitolat ghal xi gbir ta' cens fuq l-art minnu msemmija fid-dikjarazzjoni a fol. 3.

Ghaldaqstant stante li ma jirrizultax ghas-sodisfazzjon tal-Qorti li l-intimat kellu xi dritt jigbor xi cnus, ma thossx li ghandha tidhol ulterjorment fil-mertu sabiex tara jekk effettivament tali talba hix preskritta jew le, u dan ghaliex l-intimat m'ghandu dritt ghal xejn ad ogni caso.

Ghaldaqstant din il-Qorti tiddikjara li l-intimat mhux intitolat ghal ebda cens u wisq inqas ghal xi awment li seta' kien hemm fl-istess cens, u ghalhekk il-Qorti qieghda tiddikjara l-pretensoni tal-intimat bhala nfondata fil-fatt u fid-dritt.

L-ispejjez ta' din il-procedura jithallsu mill-intimat.

Rat ir-rikors tal-appell tad-Direttur Ufficcju Kongunt datat 21 ta' Frar 2011 fejn talab lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji minnu mressqa tilqa' l-appell tieghu u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-12 ta' April 2011.

Rat ir-risposta tal-appell ta' Joseph Brincat (ID 311147) datata 8 ta' Marzu 2011 a fol 7 tal-process fejn sostna ghar-ragunjiet hemm indikati li s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-12 ta' Mejju 2011 fejn meta ssejjah l-appell dehret Dr. Julianne Portelli Demajo ghall-appellat u Dr. Josianne Azzopardi ghall-appellant. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza ghall-31 ta' Jannar 2012; u l-verbal tal-31 ta' Jannar 2012 fejn il-kawza giet differita ghat-2 ta' Frar 2012 ghall-istess skop tal-verbal precedenti; u tat-2 Frar 2012 fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-7 ta' Frar 2012.

Rat l-atti kollha tal-istess kawza inkluz is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-ismijiet premessi datata 3 ta' Frar 2011.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-aggravji tal-appellant huma (a) li bid-dikjarazzjoni li ghamlet l-Ewwel Qorti li d-Direttur Ufficju Kongunt m'hu intitolat ghall-ebda hlas jew awment ta' cens hija esorpitat il-kompetenza taghha ghaliex iddecidiet titolu ta' immobbli li jispetta lill-Qrati Supejuri; (b) meta iddikjarat li l-kuntratti esebiti mir-rikorrenti huma aktar recenti u qaghdet fuqhom minflok dawk esebiti mill-intimati, li ghandhom data precedenti, dan ma kienx ser ghaliex sabiex wiehed ikollu stampa cara tat-titolu jrid immur lejn l-origini tieghu fejn gie stabilit it-titolu tal-Gvern bhala direttatarju; (c) ma sarx pronunzjment fuq il-preskrizzjoni eccepita tant li ma sar l-ebda differiment sabiex l-appellat odjern jinghata l-gurament decizorju.

Illi dwar l-ewwel aggravju din il-Qorti thoss li dan ma huwiex fondat u dan peress li dak li ghamlet, u fil-fatt kellha taghmel l-ewwel Qorti, huwa li tezamina jekk l-appellant ippruvax l-allegazzjoni tieghu vantata bl-ittra ufficjali tas-17 ta' Gunju 2010 kontra l-appellant ghall-hlas ta' cens fl-ammont ta' €1,921.76 fuq il-proprjeta' fl-art ta' Roll u ta' Borg (Gilda Court), Trejqa Albert M Cassalo, Swieqi, ghal perijodu mis-17 ta' Lulju 1993 sas-16 ta' Jannar 2010 kontra l-appellat. L-istess Qorti sabet li skond il-kuntratti esebiti l-intimat huwa obbligat li jhallas subcens lil persuni ndikati fil-kuntratt tat-30 ta' Ottubru 1968 (Winston and Associates u Charles George Gascoigne), u allura l-pretensjoni kif impostata mill-appellant ghall-hlas ta' cens kontra l-intimat ma kinitx treggi – u f'dan il-kuntest jirrizulta wkoll li l-kuntratti esebiti mill-appellant jirreferu ghall- imposizzjoni ta' cens fuq minn xtara l-istess art, li lanqas jirreferu ghall-appellat.

Illi mela kull ma ghamlet l-Ewwel Qorti kienet biss li ezaminat il-vantazzjoni tar-rikorrenti kontra l-intimat u

sabet li mill-provi prodotti din ma kinitx tissussisti bhala kreditu, almenu mill-kuntratti esebiti; dwar titolu ma gie deciz prattikament xejn, ghaliex kollox sar fl-optika tal-pretensjoni tal-intimat li pretenda l-hlas ta' cens minghand ir-rikorrenti dan bhala proprjetarju ta' appartament fi Triq Albert M. Cassola, fi Grenfell Drive bl-isem Gilda Court Swieqi, u tant huwa minnu dan li fl-istess decizjoni stiednet lill-intimat, appellat odjern, li jekk irid jikkontesta it-titolu l-kawza li jrid jaghmel hija fil-Prim Awla. B'hekk din il-Qorti qed tichad l-ewwel aggravju.

Illi dwar it-tieni aggravju din il-Qorti thoss li gie ppruvat mid-dokumenti esebiti li r-relazzjoni li ghandu l-appellat hija dik ta' hlas ta' sub cens (allura mhux cens) lil Winston & Associates, u l-persuni ndikati fil-kuntratti ta' provenjenza tal-istess appartament esebiti mill-appellat, u jidher li t-talba kif imposta ma tistax skond id-dokumenti kollha esebiti treggi fl-istat ta' provi kif inhuma kontra l-istess appellat. Ghalhekk anke dan l-aggravju qed jigi michud.

Illi dwar it-tielet aggravju din il-Qorti thoss li mhux kaz li l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni giet injorata, izda la darba l-appellant lanqas biss prova skond l-istess decizjoni li huwa ghandu dritt jithallas tac-cens impost fuq l-art mertu ta' din il-procedura kontra l-intimat, allura kull konsiderazzjoni fuq l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni hija superfluwa. Jinghad ukoll li l-appellant ghamel riferenza ghall gurament decizorju, u allura ghad-disposizzjonijiet tal-**artikolu 2160 tal-Kap. 12,** izda mill-atti tal-kawza ma jirrizultax li fil-proceduri quddiem l-Ewwel Qorti, l-appellant qatt talab li l-intimat jinghata tali gurament, jew tella' lill-appellat biex jixhed bil-gurament. Ghalhekk anke dan l-aggravju qed jigi respint.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appellat Joseph Brincat datata 8 ta' Marzu 2011 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad ir-rikors tal-appell tal-appellanti d-Direttur Ufficcju**

Kongunt datat 21 ta' Frar 2011 ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi, b'dan li din il-Qorti qed tikkonferma ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi d-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-ismijiet "Joseph Brincat vs Direttur Ufficcju Kongunt" (Rikors 238/2010 CSH) datata 3 ta' Frar 2011.

Bl-ispejjez kontra l-appellant Direttur Ufficcju Kongunt.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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