MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
VINCENT GALEA

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2012

Talba Numru. 720/2004

Mace Developments Limited

Vs

Dr. Martin Balzan u b'digriet ta' l-10 ta' Gunju 2005 gie kjamat in kawza l-Ufficju Kongunt

It-Tribunal,

Ra l-avviz tat-talba li permezz tieghu s-socjeta attrici talbet lill-konvenut ihallasha s-somma ta' mija u sittin lira u sitta u tletin centezmi [pari ghal €373.54] liema ammont jirraprezenta l-arretrati shah tas-subcens gravanti fuq is-store room ittra H, formanti parti mill-istess blokk bl-isem Rundle Court, fi triq il-Mahsel, St. Thomas Bay u dana skond kuntratt ta' akkwist tat-28 ta' Gunju 1993 (Dok. A), fl-atti tan-Nutar John Gambin; u liema somma pretiza tinkorpora fiha sija l-lawdemju li kien dovut u pagabbli mill-

konvenut lis-socjeta attrici naxxenti mill-istess kuntratt hawn fuq citat, u kif ukoll l-imghax dekors minn kull skadenza dovuta sal-4 ta' Gunju, 2003. Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra legali tat-12 ta' Gunju 2001 u tal-ittra ufficjali tad-19 ta' Gunju 2003 (Dok. B) u bl-imghaxijiet legali ulterjuri b'effett mill-4 ta' Gunju 2003 sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenut li jibqa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut Dr. Martin Balzan minnu mressqa fis-26 ta' April, 2004 u li permezz taghha huwa qal li qieghed jikkontesta t-talba attrici u eccepixxa hekk:

i. Preliminarjament il-preskrizzjoni ai termini ta' l-artikolu 2156(a) tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligiijiet ta' Malta);

ii. In subsidium u minghajr pregudizzju id-delega stipulata fl-att tat-2 ta' Mejju, 1980 ppubblikata minn Nutar Victor John Bisazza (Dokument MB 1), li permezz taghha l-attrici ddelegat il-hlas tas-sub-cens mertu ta' din il-kawza direttament lill-Venerabbli Monasteru ta' Sant' Ursola (illum lill-Joint Office) ghab-bazi ta' liema delega l-konvenut dejjem hallas u ghalhekk it-talba attrici ghandha tigi michuda bhala infondata fil-fatt u fid-dritt;

iii. Fi kwalunkwe kaz, il-konvenut ma ghandux ibaghti spejjez.

iv. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.

Ra d-digriet ta' dan it-Tribunal, datat 10 ta' Gunju, 2005 u li permezz tieghu giet ordnata l-kjamata in kawza tal-Ufficju Kongunt (fol. 65);

Ra r-risposta tad-Direttur ta' l-Ufficju Kongunt minnu mressqa fit-23 ta' Novembru, 2005 u li permezz tieghu huwa eccepixxa hekk:

i. Illi preliminarjament, it-Tribunal odjern, mhux kompetenti illi jiehu konjizzjoni ta' talba ghall-hlas ta' subcens, ai termini ta' l-Artikolu 3 subinciz (5) tal-Kap 380

tal-Ligijiet ta' Malta, u dan peress illi dan huwa dritt reali, u piz gravanti proprjeta immobbli;

ii. Illi sekondarjament, u bla pregudizzju ghas-sueccepit, in-nuqqas ta' interess giuridiku attiv, da parti tas-socjeta attrici, in vista tad-delega illi hija stess tat lill-Monasteru Venerabbli ta' Sant' Ursola, u cioe l-awturi tal-kjamat fil-kawza, permezz tal-kuntratt datat 2 ta' Mejju 1980 (ezebit bhala Dok. MB 1), anness mar-risposta tal-konvenut Dr Martin Balzan, u jekk hemm dovut dan l-ammont ta' subcens dan huwa dovut lill-kjamat in kawza;

iii. Illi, fit-tielet lok, il-kjamat in kawza, m'ghandu l-ebda ammont ta' subcens x'jaghti lis-socjeta attrici, stante li hu qatt ma thallas cens minghand is-subcenswalist Dr Martin Balzan.

iv. Illi ghalhekk il-kjamat fil-kawza, m'ghandux isofri spejjez.

v. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-kontro-talba tal-kjamat in kawza u li permezz taghha huwa talab lis-socjeta attrici thallsu s-somma ta' elf u hames mitt lira Maltin [pari ghal €3,494], parti minn somma akbar, dovuta bhala cens, mis-socjeta attrici, favur il-kjamat in kawza u dan skond kuntratt datat 24 ta' Frar 1967, anness bhala dokument EC 1.

Ra r-risposta tas-socjeta attrici minnha mressqa fit-23 ta' Jannar, 2006 ghal kontro-talba talba tal-kjamat in kawza u li permezz taghha hija ecceppiet hekk:

i. Illi l-kjamat in kawza ghandu, qabel xejn, jaghti provi tal-kreditu minnhu pretiz fil-konfront tas-socjeta attrici;

ii. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba tal-kjamat in kawza hija preskritta ai termini tal-artikolu 2156(a) tal-Kap. 16;

iii. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, u minghajr ebda ammissjoni tat-talba tal-kjamat in kawza,

izda semplicement sabiex ma jintilifx aktar hin zejjed f'dawn il-proceduri, is-socjeta esponenti qeghda prezenzjalment tiddelega lill-konvenut Dr Martin Balzan, sabiex ihallas is-somma dovuta minnhu in sodisfazzjoni tat-talba attrici (skond id-dokument MDL 10 a fol. 38 tal-process), direttament lill-Ufficju Kongunt akkont ta' kwalsiasi somma illi tista tkun talvolta dovuta mill-istess socjeta attrici lill-kjamat in kawza in konnessjoni mal-proprjeta formanti l-meritu ta' din l-istess kawza.

Ra s-sentenza preliminari ta' dan it-Tribunal datata 3 ta' April, 2006 (fol. 104) dwar il-kompetenza tieghu;

Ra li minn din is-sentenza gie pprezentat appell mill-konvenut u mill-kjamat in kawza;

Ra s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell datata 27 ta' Gunju, 2007 u li permezz taghha gie michud l-appell mressaq mis-sentenza preliminari ta' dan it-Tribunal u li permezz taghha, l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell ikkonfermat il-kompetenza tat-Tribunal biex jiggudika fuq id-domanda tas-socjeta attrici. L-ispejjez tal-procedura ta' l-appell kellhom ikunu a karigu ta' l-appellanti;

Semgha' x-xhieda, inkluz l-affidavits u d-dokumenti kollha mressqa mill-partijiet;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. **Saviour Muscat**, rapprezentant ta' l-Ufficju Kongunt xehed fis-seduta tas-7 ta' Ottubru, 2004. Huwa qal li fl-1965, is-sorijiet ta' Sant' Ursola kienu taw l-art illi tifforma l-mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' cens temporanju ta' mija u hamsin sena lis-socjeta attrici.

It-territorju kollu kien jikkonsisti f'sitta u erbghin (46) tomna. Fuq parti minn dan it-territorju inbena l-*istore room* mertu ta' din il-vertenza. Skond dan ix-xhud, fuq mistoqsija tat-Tribunal, "*... s-socjeta Mace Developments Ltd mhiex qed thallas cens lill-ufficju kongunt u allura*

hemm diversi sub-enfitewti illi qed jippruvaw illi jigu rikonoxxuti direttament mill-ufficju kongunt" (fol. 44). Ix-xhud izid ighid li "*in vista tal-fatt li s-sub-enfitewta qatt ma gie rikonoxxut la mill-knisja u lanqas mill-ufficju kongunt ahna nippretendu l-hlas tac-cens minghand is-socjeta attrici in kwantu jirrigwarda din l-istore room*" (fol. 44). Meta gie mistoqsi jekk l-ufficju kongunt qattx ircieva pagament minghand il-konvenut jew terzi u dan b'referenza ghall-*istore room* u l-*flat* in kwistjoni, huwa jghid li "*... m'inhiex f'posizzjoni li nirrispondi ghaliex m'ghamiltx ricerka adegwata izda mill-informazzjoni li ghandi f'idejja sal-lum dan ma jirrizultax*" (fol. 47).

Fis-seduta tal-15 ta' Novembru, 2007 dan ix-xhud reggha iddepona quddiem it-Tribunal. Huwa qal li wara li kien xehed, huwa talab lil Kurja sabiex jikkjarifikaw certu punti fuq din il-proprjeta in kwistjoni. Huwa qal li l-Kurja kienet baghtitlu tlett (3) ricevuti ghal hlas li kien sar minn certu Pasquale Enzo Rapisarda. Ir-ricevuti kienu hargu ghar-rigward tal-proprjeta Art tal-Mahsel, St. Thomas Bay, Store Room H, Rundle Court u kienu jkompru s-snin 1980 sal-1987. Qal ukoll li huwa ma ghandux fil-pussess tieghu ricevuta ghal hlas in kwistjoni ghas-sena 1984/1985 izda izid ighid f'dan ir-rigward li "*... jista jkun illi dawn ma bghatulix l-ircevuta in kwistjoni*" (fol. 145). Ix-xhud Muscat ighid li "*Bhala konsegwenza tal-fatt illi l-Kurja, li kienu l-amministraturi precedenti ghalina, kienu rrikonoxxew lil certu Rapisarda bhala l-enfitewta, jiena nghid illi l-ufficju tieghi issa per konsegwenza ikollu anke jirikonoxxi s-successur tieghu u cioe Dr. Martin Balzan*" (fol. 145).

Ix-xhud stqarr li l-Ufficju Kongunt, minnu rapprezentat, jehtieg li jirrikonoxxi lill-konvenut Dr. Balzan sabiex imbaghad ikun jista jitolbu l-hlas tal-lawdemju u l-arretrati tac-cens mis-sena 1993 sal-lum.

Mistoqsi jekk is-socjeta attrici qattx hallset ic-cens dovut fuq din il-proprjeta lill-Ufficju Kongunt, ix-xhud wiegeb fin-negattiv. Izda zied ighid li l-Ufficju Kongunt qieghed jitlob il-hlas minghand is-socjeta attrici fuq it-territorju kollu u cioe s-somma ta' Lm2,485.18 fis-sena ghal hmistax (15)-il sena. Dan oltre l-lawdemji dovuti ukoll mill-istess socjeta

attrici lill-Ufficju Kongunt. Il-proprjeta mertu ta' din il-kawza u t-territorju li kienet akkwistat is-socjeta attrici bil-kuntratt tal-24 ta' Frar, 1967 (atti Nutar Francis Micallef) kienet giet akkwistata mill-Joint Office bil-ligi fis-sena 1993.

2. Fis-seduta ta' l-1 ta' Novembru, 2004 xehed **Maurice Diamantino,** *managing director* tas-socjeta attrici. Huwa jghid li l-konvenut gie nterpellat diversi drabi sabiex ihallas ic-cens dovut minnu, izda huwa baqa ma hallas xejn. Mistoqsi min fejn jirrizulta mill-kuntratt li kien hemm id-delega tal-hlas tac-cens, ix-xhud ighid li "*jekk ma jirrizultax minn dana l-kuntratt ahna nkunu assumejniha. Jiena assumejta ghaliex l-awtrici tal-konvenut kienet thallas ic-cens lilna ghal ghaxar (10) snin*" (fol. 53).

B'referenza ghall-kuntratt li hemm esebit a fol. 15 et seq tal-process, ix-xhud ighid li "*fejn hemm miktub illi c-cens huwa pagabbli lill-Mace saret delega biex jithallas lill-Venerabbli Monasteru ta' Sant' Ursola*" (fol. 53). Izid ighid li "*ma jirrizulta minn ebda att pubbliku li din id-delega tnehhiet*" (fol. 54).

Finalment u b'referenza ghall xi hlasijiet ta' cens li talvolta seta kienu dovuti mis-socjeta attrici lill-Monasteru, huwa jghid li "*sa l-elf disgha mija u tlieta u disghin (1993) is-socjeta attrici zgur hallset ic-cens dovut lill-Venerabbli Monasteru*" (fol. 54).

3. Fl-istess seduta hawn fuq imsemmija, xehed ukoll il-konvenut **Dr. Martin Balzan**. Il-konvenut ighid li l-i*store room* in kwistjoni hija soggetta ghal cens ta' ghaxar liri Maltin (Lm10) fis-sena. Izid ighid li "*meta jiena akkwistajt li store room minghand Johansen jiena kont mort il-Joint Office, biex nara kemm kelli nhallas u huma talbuni pagament ta' ghoxrin lira Maltin (Lm20)*" (fol. 56). Sussegwentement, huwa kien ircieva ittra ufficjali minghand is-socjeta attrici fejn talbitu l-hlas tac-cens. Meta huwa mar b'din l-ittra ghand il-Joint Office, huma qalulu li qatt ma kienu nghataw il-kuntratti ta' l-awturi tieghu minghand is-socjeta attrici. Fl-ahhar tax-xhieda tieghu, l-konvenut ighid li "*... l-ammont kollu li gejt mitlub inhallas minghand il-Joint Office hallastu*" (fol. 57).

4. Fil-5 ta’ Frar, 2008 xehed **Joe Mula** rapprezentant tal-Kurja. Dan ix-xhud ighid li “*... f’certu perjodi, ttiehdu ammonti ta’ ground rent minghand certu Pasquale Enzo Rapsarda fuq din il-proprjeta in kwistjoni a bazi ta’ klawsola illi dan is-sinjur kellu fil-kuntratt tieghu illi jista jhallas il-ground rent lil Kurja minflok lil Mace Developments Ltd*” (fol. 153). Il-kuntratt, li ghalih dan ix-xhud irrefera, huwa dak li jgib id-data ta’ l-24 ta’ Frar, 1967 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef. Skond dan il-kuntratt, ighid ir-rapprezentant tal-Kurja, “*... il-Kurja tippretendi l-hlas ta’ dawn ic-cnus minghand is-sub enfitewta u meta s-sub enfitewta jkun qed ihallas, dan ikun qed jaghmel il-hlas ghan-nom tal-Mace. Tant hu hekk illi ebda account ma nhareg fuq is-Sur Rapsarda izda l-ammonti illi kienu qeghdin jithallsu, kienu jinqatghu mill-ammonti illi l-MACE kellhom jaghtu lil Kurja*” (fol. 154). Ricevuti ghall-hlasijiet ta’ cens kien hemm biss bejn is-sena 1980 sa 1987. Ma kien hemm l-ebda ricevuti ohra fil-file tal-Kurja.

Ix-xhud jikkonferma li l-kuntratt ta’ akkwist ta’ Rapsarda huwa dak li hemm esebit a fol. 15 tal-process u li d-delega li huwa ghamel referenza ghaliha tinsab fil-hames (5) paragrafu li hemm a fol. 18 tal-process. Jaghlaq ix-xhieda tieghu billi jghid li s-socjeta attrici ma dehritx fuq l-imsemmi kuntratt.

Ikkunsidra;

5. Skond kuntratt datat 24 ta’ Frar, 1967 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef (fol. 81 et seq) ir-Reverendu Carmel Portelli bhala prokuratur tal-Venerabbli Monasteru ta’ Sant’ Ursola kif debitament awtorizzat biegh u ittrasferixxa lil Mace Developments Limited li accettat u akkwistat b’titolu ta’ enfitewsi temporanju ghal mija u hamsin (150) sena dekorribbli mis-17 ta’ Ottubru, 1965 l-artijiet maghrufa bhala Tal-Mahsel, fil-Bajja ta’ San Tumas, limiti taz-Zejtun, tal-kejl approssimattiv ta’ tmenin tomna versu l-hlas ta’ erbat elef sitt mija wiehed u sittin liri (£4661) pagabbli fis-sena kull sitt xhur b’lura.

6. Illi b'kuntratt datat 2 ta' Mejju, 1980 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza (fol. 188 et seq) Morley Bertram French u Kathleen Vera French bieghu u ttrasferrew lil Pasquale Enzo Rapisarda ghaz-zmien li kien ghad fadal mija mija u hamsin sena (150) li beda jiddekorru mis-17 ta' Ottubru, 1965:

i. l-appartament numru 6 fil-blokka ta' appartamenti maghrufa bl-isem ta' Rundle Block, f'Saint Thomas Bay Estate, fil-limiti taz-Zejtun.

ii. Il-garaxx immarkat bl-ittra G li jinsab fil-blokk maghruf bl-isem ta' "Rundle", liema garaxx jinsab fi Triq il-Mahsel, f'Saint Thomas Bay Estate, fil-limiti taz-Zejtun.

iii. L-i*store room* li jinsab fil-blokk maghruf bl-isem ta' "Rundle", liema garaxx jinsab fi Triq il-Mahsel, f'Saint Thomas Bay Estate, fil-limiti taz-Zejtun.

7. Il-fuq imsemmija proprjeta inbniet fuq l-art li kienet giet koncessa b'titolu ta' enfitewsi temporanja permezz ta' kuntratt datat 24 ta' Frar, 1967 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef mill-Venerabbli Monasteru ta' Sant' Ursola lil Mace Developments Limited.

8. Skond il-kuntratt tat-2 ta' Mejju, 1980 (atti Nutar Victor John Bisazza), is-subcens pagabbli ghall proprjeta trasferita b'dak il-kuntratt huwa ta' tnejn u sebghin liri Maltin (Lm72), liema subcens jinqasam in kwantu ghal Lm10.28c7 pagabbli lill-Venerabbli Monasteru ta' Sant Ursola u in kwantu ghar-rimanenti Lm61.71c3 pagabbli lis-socjeta Mace Developments Limited. Imbaghad fir-raba' pagna ta' dan il-kuntratt (fol.18) hemm s-segwenti:

"*Furthermore the Company with the consent of the purchasers is imposing in its favour an annual and temporary subgroundrent of ten pounds (Lm10) for the remaining period of one hundred and fifty (150) years reckonable from the seventeenth October of the year one thousand nine hundred and sixty five, payable yearly in advance on the seventeenth day of October of each year, which subgroundrent shall commence to run as from*

today, and which subgroundrent the company delegates the purchasers, who accept, to pay directly to the Venerable Monastery of Saint Ursola for the Company's account".

9. Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar John Gambin datat 11 ta' Lulju, 1988 Pasquale Enzo Rapisarda u martu Maria Concetta Rapisarda bieghu u ttrasferrew l-proprjeta fuq imsemmija, inkluz l-*istore room* lil Vivi Anna Greta Johansson*.*

10. Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgh datat 28 ta' Gunju, 1993 fl-atti tan-Nutar John Gambin il-konvenut, xtara u akkwista minghand Vivi Anna Greta Johansson l-utli dominju temporanju ghaz-zmien li fadal minn mija u hamsin sena li bdew jiddekorru mis-17 ta' Ottubru, 1965 tal-proprjeta hawn fuq imsemmija, inkluz l-i*store room.* Skond dan l-ahhar imsemmi kuntratt:

"*The property transferred above is subject altogether to a maintenance charge and is also subject to the annual and temporary subgroundrent of eighty two maltese liri (Lm82) of which ten Maltese liri (Lm10) burthens the store-room*".

Gie dikjarat ukoll li:

"*3. This sale shall also remain subject to all the terms and conditions contained in the previous deeds of title to the said property, insofar as they are still applicable amongst which are the following:*

i. That the abovementioned subgroundrent is subject to revision and re-assessment as to its monetary value after the lapse of one hundred (100) years as from the seventeenth day of October of the year ninteen hundred and sixty five (17.10.1965) on the basis and in the manner stipulated in the original deed of grant in the Records of Notary Francis Micallef of the twenty fourth day of February of the year ninteen hundred and sixty seven (24.2.1967);

ii. That a laudemium of eighty two maltese liri (Lm82) is due upon this transfer and shall be due in the event of any transfer by any title whatsoever "inter vivos" of the aforesaid immovable property to the direct and subdirect owners which laudemium is to be be paid within thirty (30) days from the date of the relative deed of transfer and that a penalty of fifty maltese liri (Lm50) in addition to the laudemium shall be payable to the direct and subdirect owners if the laudemium is not paid within the said time-limit; regarding the immovable sold above under paragraphs i, ii and iii, the groundrent/subgroundrent and laudemium are due as to ten maltese liri twenty eight cents seven mils (Lm10-28c 7m) to the Monastery of Saint Ursola of Valletta, and as to sixty one maltese liri seventy one cents three mils (Lm61-71c 3m) to the company Saint George's (Leasing and Contracting) Company Limited;

iii. That Mace Developments Limited or its successors-in-title has the right to demand the redemption by purchaser or future transferees of that part of the subgroundrent due to it namely sixty one maltese liri seventy one cents three mils (Lm61-71c 3m) at sixteen (16) years purchase, provided that six (6) months notice is given by the said company and purchaser undertakes to redeem the said sum in the manner and on the basis stated in this paragraph; " (fol. 6).

11. Meta xehed Joseph Mula, fis-seduta tal-5 ta' Frar, 2008 huwa esebixxa tlett ricevuti[1] li skond ma xehed hu jkopru l-ammont dovut bhala sub-cens fuq l-*istore room* mertu ta' din il-kawza bejn is-sena 1980 u s-sena 1987. Fil-fatt, f'dan ir-rigward, huwa jghid hekk "*Fir-rigward ta' dan l-istore inkwistjoni, apparti l-ircevuti li jkopru l-perjodu 1980 sa 1987, jiena ma sibt ebda ricevuti ohrajn. Kieku sibthom kont nesebihom.*" (fol. 155). Dawn il-hlasijiet saru, skond ma jixhdu l-istess ricevuti, minn Pasquale Enzo Rapisarda, l-awtur ta' Vivi Anna Greta Johansson, li hija l-awtrici tal-konvenut odjern.

[1] Fol. 162 u 163

12. Skond ir-ricevuti esebiti mis-socjeta attrici Vivi Anna Greta Johansson l-awtrici tal-konvenut kienet ghamlet, lill-istess socjeta attrici, s-segwenti hlasijiet fuq il-proprjeta mertu tal-kawza (cioe l-i*store room*):

i. Fis-27 ta' Gunju, 1991 hallset Lm10 bhala cens ghal tnax (12)-il xahar u dan ghal perjodu 17 ta' Ottubru, 1990 sas-16 ta' Ottubru, 1991 (Dok. MDL 2 a fol. 30);

ii. Fil-21 ta' Jannar, 1992 hallset Lm10 bhala cens ghal tnax (12)-il xahar u dan ghal perjodu 17 ta' Ottubru, 1991 sas-16 ta' Ottubru, 1992 (Dok. MDL 3 a fol. 31);

iii. Fl-1 ta' Lulju, 1993, Dhalia South Co. Ltd (presumibbilment ghan-nom ta' Vivi Anna Greta Johansson) hallset Lm20 bhala cens ghal erbgha u ghoxrin (24) xahar u dan ghal perjodu 17 ta' Ottubru, 1992 sas-16 ta' Ottubru, 1994.

13. Fl-14 ta' Frar, 1996 is-socjeta attrici kitbet lill-konvenut u infurmatu li huwa kellu jhallasha l-lawdemju u arretrati ta' sentejn cens (dok. MDL 5 a fol. 33). Fit-3 ta' Gunju, 2003 regghet kitbitlu[2] u imbaghad, il-konvenut irrisponda permezz ta' ittra datata 12 ta' Gunju, 2002 (recte: 2003)[3]. Sussegwentement is-socjeta konvenuta fid-19 ta' Gunju, 2003[4] pprezentat ittra ufficjali kontra l-konvenut debitament notifikata lilu fit-13 ta' Awissu, 2003 fejn talbitu l-hlas tas-somma ta' Lm160.36 bhala arretrati ta' subcens. Fl-4 ta' Novembru, 2003[5] il-konvenut, tramite d-difensur legali tieghu rrisponda ghal imsemmija ittra ufficjali fejn infurmah li ma hemm l-ebda ammont dovut lis-socjeta attrici u dan a bazi tad-delega li l-istess socjeta attrici kienet tat lill-awturi tieghu permezz ta' kuntratt datat 2 ta' Mejju, 1980 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza. Is-socjeta attrici giet infurmata li "*Our client abided by this condition as he was contractually bound to do*" (fol. 36). Ghalhekk il-pretensjoni tas-socjeta attrici ghall-hlasijiet, skond din l-ahhar ittra, kienet infondata fil-fatt u fid-dritt.

[2] Dok. MDL 6 a fol. 34
[3] Dok. MDL 7 a fol. 35
[4] Dok. B a fol. 9
[5] Dok. MDL 8 a fol. 36

Oltre dan, saret referenza ghall-kwistjoni tal-preskrizzjoni tat-talba ta' l-istess socjeta attrici u dan a bazi ta' l-artikolu 2156(a) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Is-socjeta attrici irrispondiet ghal din l-ittra permezz ta' ittra ohra datata 8 ta' Novembru, 2003 u talbet sabiex "*... your client to produce photocopies of the receipts for payments made by him for our account for the 10 year period such dues failed to reach us. Kindly send such copies directly to Avv. Norval Desira with minimum delay*". Mill-atti ma jirrizultax li kien hemm xi risposta ghal din l-ahhar ittra.

14. Skond ma xehed Saviour Muscat, rapprezentant ta' l-ufficju Kongunt, din il-proprjeta (mertu tal-kawza odjerna) flimkien mat-territorju kollu li kienet akkwistat is-socjeta attrici minghand il-Venerabbli Monasteru ta' Sant' Ursola permezz tal-kuntratt datat 24 ta' Frar, 1967 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef ghaddiet ghand il-Gvern bis-sahha ta' l-Att dwar Proprjeta ta' Entitajiet Ekklesjastici (Kapitolu 358 tal-Ligijiet ta' Malta)[6]. Ghalhekk kull ammont dovut lill-Venerabbli Monasteru ta' Sant' Ursola skond l-imsemmi kuntratt mit-18 ta' Frar, 1993[7] il-quddiem sar dovut lill-Gvern.

15. Fil-31 ta' Ottubru, 2000 l-Agent Direttur ta' l-Ufficju Kongunt baghat ittra ufficjali[8] lis-socjeta attrici fejn talabha tersaq ghal likwidazzjoni u hlas ta' arretrati ta' cens, kif ukoll kull lawdemju dovut, fuq il-proprjeta kollha li kienet giet lilha trasferita bil-kuntratt tal-24 ta' Frar, 1967 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef mill-Venerabbli Monasteru ta' Sant' Ursola tal-Belt Valletta. Din it-talba saret ghar-rigward ta' dawk il-flejjes hekk dovuti kemm ghar-rigward ta' dik l-Enti Ekklesjastika kif ukoll ghan-nom tal-Gvern bhala l-aventi kawza taghha.

16. Fid-9 ta' Mejju, 2001 intbaghtet ittra mill-Avukat Norval Desira ghan-nom tas-socjeta attrici ma liema ittra intbaghat "*rendikont tat-trasferimenti kollha li saru mill-kumpanija a favur terzi fuq l-art in kwistjoni*" (fol. 165). F'din l-ittra, s-socjeta attrici talbet "*elenku ta' dawk il-*

[6] Dok. SM 2 a fol. 164
[7] Avviz Legali 57 tas-sena 1993.
[8] Dok. SM 4 a fol. 169

persuni illi gja gew rikonoxxuti mill-Ufficju kongunt jew mill-Enti Ekklesjastika qabilha, tul dawn l-ahhar 30 sena, liema informazzjoni ghandha gentilment tinkorpora fiha wkoll dettalji dwar l-ammont ta' cens li qieghed jithallas lilek minn kull persuna hekk rikonoxxuta".

17. Mill-ittra datata 19 ta' Ottubru, 2004 jirrizulta li Saviour Muscat, ghan-nom ta' l-Ufficju Kongunt, kien kiteb lill-Ray Bonnici, *property manager* fi hdan il-Kurja Arciveskovili, u talbu jghidlu jekk Vivi Johansson jew il-predecessuri taghha qattx hallsu l-Lm10 sub-cens lill-Kurja jew inkella lill-Venerabbli Monasteru ta' Sant' Ursola. L-ittra responsiva minn Joseph Mula ghal din l-ittra, li ggib id-data tal-15 ta' Dicembru, 2004, tghid li "*... according to our records the only payments for the extra Lm10 imposed by MACE were paid by the predecessor of Ms. Vivi Johansson*" (fol. 170 u 171). Il-predecessur ta' Vivi Johansson, kif jirrizulta mill-atti huwa Pasquale Enzo Rapisarda.

18. Skond ma jirrizulta mid-dokument ossia ittra datata 13 ta' Mejju, 2011 esebit a fol. 210, ir-rapprezentant ta' l-ufficju kongunt informa lill-konvenut li hekk kif appena jithallsu l-lawdemju u l-arretrati ta' cens fuq il-fond *store-room H,* Rundle Court, Triq il-Mahsel, Marascala huwa jigi rikonoxxut "*bhala l-enfitewta tal-proprjeta fuq imsemmija, bhala soggetta ghac-cens annwu u temporanju rivedibbli ta' €23.29, ghaz-zmien li baqa mill-perjodu originali ta' 150 sena li bdew jghaddu mis-17/10/1965*".

19. Mir-ricevuti esebiti mill-konvenut permezz ta' nota mressqa minnu fis-seduta tat-8 ta' Gunju, 2011 jirrizulta illi huwa hallas fit-23 ta' Mejju, 2011 is-somma ta' €23.29 (fol. 209) bhala lawdemju u s-somma ta' €419.22 (fol. 211) bhala arretrati ta' cens temporanju mit-2 ta' Mejju, 1993 sal-1 ta' Mejju, 2011 fuq il-proprjeta s*tore-room* H, Rundle Court, Triq il-Mahsel, Marsascala u konsegwentement gie rikonoxxut bhala enfitewta skond l-ittra datata 13 ta' Mejju, 2011 (fol. 210).

Ikkunsidra ulterjorment;

20. L-ewwel eccezzjoni li jqanqal il-konvenut fir-risposta tieghu hija dik tal-preskrizzjoni. Huwa jinvoka, a favur tieghu l-artikolu 2156(a) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. It-Tribunal huwa tal-fehma li din l-eccezzjoni hija nsostenibbli. Dan ghal fatt li l-konvenut irrikonoxxa li huwa ghandu jhallas l-lawdemju u sub-cens gravanti l-i*store room* H, f'Rundle Court, Triq il-Mahsel, St. Thomas Bay meta huwa hallas lill-Ufficju Kongunt fit-23 ta' Mejju, 2011 is-somma ta' €23.29 bhala lawdemju u s-somma ta' €419.22 bhala arretrati ta' cens temporanju mit-2 ta' Mejju, 1993 sal-1 ta' Mejju, 2011 fuq din il-proprjeta lill-ufficju Kongunt. Ghalhekk din l-eccezzjoni tieghu qeghda tigi michuda.

21. It-tieni eccezzjoni tal-konvenut hija fis-sens li huwa dejjem hallas is-sub-cens direttament lill-Ufficju Kongunt u dan bis-sahha tad-delega li l-istess kumpanija attrici tat lill-awturi tieghu permezz tal-kuntratt datat 2 ta' Mejju, 1980 (atti Nutar Victor John Bisazza).

22. Illi l-ewwel darba li tissemma l-i*store room* u s-subcens impost u li dwaru hija din il-kawza kien fil-kuntratt tat-2 ta' Mejju, 1980 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza. Sa dak in-nhar, il-proprjeta li kienet qeghda tigi trasferita kienet:

a) l-appartament numru 6, f'Rundle Block, f'Saint Thomas Bay, Estate, limits of Zejtun;
b) 1/160th mill-partijiet komuni ta' l-imsemmi appartament;
c) Garaxx minghajr isem u numru imma mmarkat bl-ittra G, li jifforma parti minn Rundle Block, f'Saint Thomas Bay, Estate, limits of Zejtun;

23. Din il-proprjeta hawn fuq imsemmija giet trasferita minn Morley Betram French u martu Kathleen Vera French lil Pasquale Enzo Rapisarda u martu Maria Concetta Rapisarda.

24. Imbaghad bis-sahha ta' l-imsemmi kuntratt tat-2 ta' Mejju, 1980 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza kienet deher ukoll Maurice Scifo Diamantino in rappresentenza

tas-socjeta attrici Mace Developments Limited li biegh u ttrasferixxa a favur ta' Pasquale Enzo Rapisarda u martu Maria Concetta Rapisarda l-i*store room* mmarkata bl-ittra "H", liema *store room* kien jinsab taht l-appartament trasferit b'dan l-att u tifforma parti minn Rundle Block, f'Saint Thomas Bay, Estate, limits of Zejtun. Fuq din l-i*store room*, kienet giet imposta s-somma ta' Lm10 bhala subcens annwu u temporanju ghaz-zmien kollu li kien ghad fadal mill-mija u hamsin sena (150) li bdew jiddekorru mis-17 ta' Ottubru, 1965. Skond l-imsemmi kuntratt dan is-subcens "*the company delegates the purchasers, who accept, to pay directly to the Venerable Monastery of Saint Ursola for the Company's account*" (fol. 18).

25. Illi b'referenza ghat-talba tas-socjeta attrici, hija qeghda titlob minghand il-konvenut, il-hlas tas-somma ta' Lm10 sub-cens fuq il-fond ossia *store room* li jgib l-ittra H, f'Rundle Court, fi Triq il-Mahsel, gewwa Marascala. Din l-ghaxar liri (Lm10) kienet giet imposta fuq ic-cens originali permezz tal-kuntratt datat 2 ta' Mejju, 1980 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza. Illi din l-imsemmija imposizzjoni ta' Lm10 ma ghandha x'taqsam xejn mac-cens originali impost permezz tal-kuntratt datat 24 ta' Frar, 1967 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef. Dan il-fatt huwa rikonoxxut mill-Ufficju Kongunt permezz ta' ittra li l-istess Ufficju baghat lill-Ray Bonnici, property manager fil-Kurja Arciveskovili datata 19 ta' Ottubru, 2004 (Dok. SM 5 a fol. 170) meta jinghad "*By the 1980 deed Storeroom H was transferred by MACE as subject to an annual sub ground-rent only of Lm10: it is not subject to a portion of the original ground-rent*".

26. Ghalhekk, din l-Lm10 fis-sena hija dovuta lis-socjeta attrici u lil hadd izjed, dan pero bir-riserva li sejra issir aktar l-isfel f'dan il-kaz.

27. Il-kwistjoni li waslet lis-socjeta attrici biex taghmel dawn il-proceduri bdiet meta l-imsemmija socjeta attrici kienet waqghet lura fil-pagamenti ta' cens lill-Venerabbli Monasteru ta' Sant' Ursola tal-Belt Valletta u kien ghalhekk li hija ddelegat lil Pasquale Enzo Rapisarda

permezz tal-kuntratt ta' akkwist tieghu datat 2 ta' Mejju, 1980 (atti Nutar Victor John Bisazza) sabiex huwa jhallas direttament din l-Lm10 fis-sena pagabbli ghar-rigward tal-i*store room* imsemmija lil Venerabbli monasteru ta' Sant' Ursola. F'dan is-sens hija x-xhieda ta' Maurice Diamantino moghtija fl-1 ta' Novembru, 2004 meta jghid li "*Id-delega saret ghaliex dak iz-zmien is-socjeta attrici kellha thallas xi arretrati lill-Venerabbli Monasteru ta' Sant' Ursola u kien hemm xi problemi ta' konteggi u ghalhekk u ghal perjodu ta' sentejn, il-persuni li xtraw minghand il-MACE kienu delegati li jhallsu direttament lill-Venerabbli Monasteru u dan sakemm inqatghu l-arretrati tac-cens dovuti lill-Venerabbli Monasteru*" (fol. 53).

28. Sussgewentement, kull minn xtara wara l-konjugi Rapisarda, dejjem nizzel fil-kuntratt ta' akkwist tieghu din il-klawsola. B'hekk insibu li:

i. Fil-kuntratt ta' Lulju, 1988 (atti Nutar John Gambin) bejn il-konjugi Rapisarda u Vivi Anna Greta Johannsen:

"*3. This sale sall also remain subject to all the terms and conditions contained in the previous deeds of title, insofar as said terms, conditions and stipulations are as yet applicable to this deed of sale. Purchaser declares that the said terms, conditions and stipulations have been explained to him and he undertakes to abide by them*" (fol. 194).

ii. Fil-kuntratt tat-28 ta' Gunju, 1993 (atti Nutar John Gambin) bejn Vivi Anna Greta Johannsen u l-konvenut Dr. Martin Balzan:

"*3. This sale shall also remain subject to all the terms and conditions contained in the previous deeds of title to the said property, insofar as they are still applicable ...*"

29. L-argument tas-socjeta attrici l-ghala l-ammont ta' Lm160.36 reklamat minnha fit-talba promotrici huwa dovut lilha mill-konvenut hu fis-sens li wara li l-kwistjoni tal-arretrati u tal-konteggi giet risolta – bejnha u bejn il-Venerabbli Monasteru ta' Sant' Ursola – allura dan l-

ammont ta' Lm10 subcens annwu u temporanju reggha gie dovut lilha. In sostenn ta' dan, is-socjeta attrici esebit ir-ricevuti li hija kienet tohrog a favur Vivi Anna Greta Johansson liema ricevuti jkopru l-perjodu 17 ta' Ottubru, 1990 sas-16 ta' Ottubru, 1994.

30. It-Tribunal, fil-kaz odjern ma jaqbilx ma din is-sottomissjoni. Ibda biex ma ngiebu l-ebda provi li l-kwistjoni ta' l-arretrati u konteggi giet risolta. F'dan ir-rigward, hemm diversi provi li juru u jipprovaw dan il-fatt. L-ewwel prova dokumentarja li wiehed isib fil-process hija l-ittra ufficjali datata 31 ta' Ottubru, 2000 fejn l-Agent Direttur ta' l-Ufficju Kongunt talab kemm f'ismu u kemm f'isem il-Venerabbli Monasteru ta' Sant' Ursola li s-socjeta attrici "*... tersaq ghall-likwidazzjoni u l-hlas tac-cens u tal-lawdemju kollu dovut minnek in forza tal-imsemmi kuntratt kemm lill-enti Ekklesjastika hawn fuq imsemmija kif ukoll lill-Gvern bhala l-aventi kawza taghha*". L-ittra responsiva datata 9 ta' Mejju, 2001 mibghuta mill-Avukat Norval Desira ghan-nom tas-socjeta attrici lill-Agent Direttur tal-Ufficju Kongunt imbaghad filwaqt li tati rendikont tat-trasferimenti kollha li saru mis-socjeta attrici a favur terzi fuq l-art in kwistjoni tul iz-zmien li l-imsemmija proprjeta kienet fil-pussess taghha, talbet lill-istess ufficju kongunt sabiex "*... jiskambja l-informazzjoni li ghandubilli jipprovdi lil-kumpanija klijenti taghna b'elenku ta' dawk il-persuni illi gja gew rikonoxxuti mill-Ufficju Kongunt hew mill-enti Ekklesjastika qabilha, tul dawn l-ahhar 30 sena – liema informazzjoni ghandha gentilment tinkorpora fiha wkoll dettalji dwar l-ammont ta' cens li qieghed jithallas lilek minn kull persuna hekk rikonoxxuta*"[9]. Imbaghad hemm ix-xhieda ta' Saviour Muscat, addettat fl-Ufficju Kongunt, li fis-seduta tal-15 ta' Novembru, 2007 qal illi "*Tul dawn l-erbatax-il sena u cioe minn 1993 sallum il-MACE Developments Limited qatt ma hallsu xejn lil Joint Office. Il-Joint Officce qed jippretendi l-hlas minghand is-socjeta attrici ghat-territorju kollu u dan ghaliex il-MACE hadu t-territorju minghand il-Knisja u ghalekk ahna bhala successuri tal-knisja ghadna niehdu l-ammont dovut minghandhom. Ahna kkalkulajna illi s-socjeta attrici MACE*

[9] Dok. SM 3 a fol. 165

Developments Limited ghandha taghti l-ammont tul dawn l-erbatax-il sena, l-ammont ta' elfejn erbgha mija hamsa u tmenin lira Maltin u tmintax-il centezmu (Lm2,485.18c) fis-sena. Anzi nikkoregi ruhi u nghid illi dan l-ammont illi huwa dovut kull sena, ghandu jithallas ghal hmistax-il sena u mhux erbatax-il sena u dana skond il-property form li ghadditilna l-Kurja." (fol. 146).

31. Ghar-rigward tad-delega moghtija mis-socjeta attrici lill-konjugi Rapisarda, l-istess Maurice Diamantino fix-xhieda moghtija minnu fl-1 ta' Novembru, 2004 meta gie suggerit lilu li din id-delega ma kienitx marbuta biz-zmien u dan skond ma jirrizulta mill-istess kuntratt, huwa jghid li "*ma kienx hemm bzonn illi dan isir*". Mistoqsi jekk din id-delega tnehhietx, huwa jghid li "*ma jirrizulta minn ebda att pubbliku li din id-delega tnehhiet*" (fol. 54). Ghalhekk fil-fehma tat-Tribunal, din id-delega ghadha valida u veljanti. Ghalhekk, il-konvenut huwa legalment korrett meta hallas l-ammont ta' Lm10 fis-sena bhala sub-cens fuq l-i*store room* lill-Ufficju Kongunt u dan peress li d-delega moghtija fil-kuntratt datat 2 ta' Mejju, 1980 (atti Nutar Victor John Bisazza) mis-socjeta attrici lill-konjugi Rapisarda awturi tal-tal-konvenut odjern ghadha sal-lum valida u fis-sehh. Dan ma jfissirx pero li tali sub-cens huwa dovut lill-Ufficju Kongunt. Kif diga rajna, dan is-sub-cens gie impost mis-socjeta attrici permezz tal-kuntratt hawn appena msemmi u ma ghandu x'jaqsam xejn mac-cens originali dovut mis-socjeta attrici lill-Ufficju kjamat in kawza bhala s-successur tal-Venerabbli Monasteru ta' Sant' Ursola.

32. Ghalhekk it-talbiet attrici, ghandhom jigu michuda fil-konfront tal-konvenut Dr. Martin Balzan.

33. Ghar-rigward ta' l-eccezzjonijiet mressqa mill-kjamat in kawza, l-ewwel eccezzjoni diga giet deciza definittivament mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell bis-sentenza taghha datata 27 ta' Gunju, 2007 (fol. 125 et seq).

34. It-tieni eccezzjoni hija dwar in-nuqqas ta' interess guridiku attiv, da parti tas-socjeta attrici, in vista tad-delega illi hija stess tat lill-Monasteru Venerabbli ta' Sant'

Ursola, u cioe l-awturi tal-kjamat fil-kawza, permezz tal-kuntratt datat 2 ta' Mejju, 1980. L-istess kjamat in kawza jkompli jghid li "... *jekk hemm dout dan l-ammont ta' subcens dan huwa dovut lill-kjamat in kawza*". Ibda biex jinghad li d-delega saret lill-awturi tal-konvenut odjern u mhux lill-awtur tal-kjamat in kawza. Il-kuntratt tat-2 ta' Mejju, 1980 (atti Nutar Victor John Bisazza) huwa car meta jghid "*... which subgroundrent the Company delegates the purchasers, who accept, to pay directly to the Venerable Monastery of Saint Ursola for the Company's account*" (fol. 18). L-akkwirenti (*purchasers*) f'dak il-kuntratt kienu l-konjugi Rapisarda u mhux il-Venerabbli Monasteru ta' Sant' Ursola. Ghar-rigward imbaghad ta' l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' interess guridiku attiv da parti tas-socjeta attrici li hija taghmel din il-kawza in vista tad-delega li hija stess tat – lill-konjugi Rapisarda u mhux lill-Venerabbli Monasteru ta' Sant' Ursola – t-Tribunal huwa tal-fehma li din ma hijiex sostennibbli fil-ligi. Kif diga rajna, t-Tribunal huwa tal-fehma li l-Lm10 sub-cens imposta fil-kuntratt tat-2 ta' Mejju, 1980 (atti Nutar Victor John Bisazza) hija dovuta biss lis-socjeta attrici u ma ghandha x'taqsam xejn mac-cens originali mpost mill-Venerabbli Monasteru ta' Sant' Ursola fuq is-socjeta attrici permezz tal-kuntratt datat 24 ta' Frar, 1967 (atti Nutar Francis Micallef). Ghalhekk, is-socjeta attrici kellha kull dritt u allura kull interess li hija tintavola dawn il-proceduri l-ghaliex dan l-ammont huwa fir-rejalta dovut lilha. In oltre, dan l-istess fatt – u cioe li s-subcens ta' Lm10 huwa dovut biss lis-socjeta attrici – huwa rikonoxxut mill-istess kjamat in kawza meta permezz ta' ittra datata 19 ta' Ottubru, 2004, liema ittra giet esebita minnu stess permezz ta' nota mressqa fil-5 ta' Frar, 2008 huwa jghid lil Ray Bonnici, property manager fi hdan il-Kurja Arciveskovili (allura l-awtur tal-kjamat in kawza) "*By the 1980 deed Storeroom H was transferred by MACE as subject to an annual sub ground-rent only of Lm10: it is not subject to a portion of the original ground-rent*" (Dok. SM 5 a fol. 170). Konsegwentement din it-tieni eccezzjoni tal-kjamat in kawza qeghda tigi michuda.

35. It-tielet eccezzjoni tal-kjamat in kawza hija fis-sens li huwa ma ghandu l-ebda ammont ta' sub-cens x'jaghti lis-

socjeta attrici, stante li hu qatt ma thallas cens minghand is-subcenswalist Dr. Martin Balzan. Kif gja rajna, waqt il-mori ta' din il-kawza, l-konvenut, fit-23 ta' Mejju, 2011, hallas is-somma komplessiva ta' €442.51 u dan in kwantu ghal €23.29 bhala lawdemju u r-rimanenti €419.22 bhala arretrati ta' cens temporanju mit-2 ta' Mejju 1993 sal-1 ta' Mejju, 2011 fuq il-proprjeta *store-room* H, Rundle Court, triq il-mahsel, Marsascala. Ghalhekk din l-eccezzjoni tal-kjamat in kawza hija, llum il-gurnata, nsostenibbli.

36. Konsegwentement, it-talba tas-socjeta attrici qeghda tigi milqugha fil-konfront tal-kjamat in kawza limitatament ghas-somma mitluba ta' Lm160.36 pari ghal €373.54 u ghalhekk il-kjamat in kawza ghandu jhallas lis-socjeta attrici din is-somma galadarba rrizulta li din tispetta lilha biss u mhux lill-kjamat in kawza.

37. Nghaddu issa biex nezaminaw il-kontro-talba mressqa mill-kjamat in kawza li tghid li "*s-somma ndikata hija parti minn somma akbar, dovuta bhala cens, mis-socjeta attrici, favur il-kjamat in kawza fil-kawza, u dan skond kuntratt datat 24 ta' Frar, 1967, anness bhala dokument EC 1*".

38. Is-socjeta attrici tqanqal l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tenur ta' l-artikolu 2156(a) tal-Kapitolu 16 bhala difiza taghha ghat-talba tal-kjamat in kawza.

39. Jibda biex jinghad li r-regoli tal-preskrizzjoni minhabba n-natura taghhom u l-effett li jgibu maghhom fuq l-azzjoni attrici, ghandhom jinghataw tifsira ristretta u ma jitwessghux b'analogija jew implikazzjoni (Ara **Noel Ellul noe vs Francis Vella noe** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-8 ta' Mejju, 2001). Ghalhekk, jekk ikun jezisti xi dubju dwar l-applikabilita taz-zmien preskrittiv minn dak li jirrizulta mill-atti, tali dubju ghandu jmur kontra l-eccipjenti. Dan ma jfisser bl-ebda mod li l-attur huwa mehlus milli jressaq provi konvincenti fl-istadju tal-provi fil-mertu, biex isejjes l-allegazzjonijiet tieghu;

40. Imbaghad, f'kaz fejn iz-zmien jigi ppruvat, il-piz tal-prova li dak iz-zmien gie miksur jaqa fuq il-parti attrici (Ara

Micallef vs Belle McCance deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Mejju, 1952 u **Emanuel Pace vs Fredu Fenech**, deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Kummercjali) fl-20 ta' Marzu, 1978).

41. L-artikolu 2156 (a) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jghid testwalment hekk:

"L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin:

(*a*) l-azzjonijiet għal annati ta' ċnus, ta' renti perpetwi jew ta' vitalizji, ta' mgħaxijiet ta' ċnus bollali li tnisslu qabel l-14 ta' Awissu, 1862 u għall-ħlas tal-lawdemji dovuti fl-obbligazzjoni ta' bejgħ jew trasferiment ieħor ta' fondi enfitewtiċi";

42. Dan l-artikolu tal-ligi huwa applikabbli anke fil-konfront tal-Gvern u dan skond l-artikolu 2115 tal-Kapitolu 16 li jghid:

"2115. (1) Il-preskrizzjoni tolqot il-jeddijiet u l-azzjonijiet li jmissu lil kull persuna, istitut, jew korp morali, bla distinzjoni, kif ukoll il-beni suġġetti għal fedekommess.

(2) Iżda, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ma tistax tingħata kontra jeddijiet u azzjonijiet li jmissu lill-Gvern ta' Malta, ħlief fil-każijiet imsemmijin fl-artikoli 2149, 2153, 2154, 2155 u 2156".

43. Issa f'dan il-kaz, il-kontro-talba tresqet fit-23 ta' Novembru, 2005 filwaqt li c-cens dovut, skond ma jirrizulta mill-kuntratt datat 24 ta' Frar, 1967, beda mis-17 ta' Ottubru, 1965. Ghalhekk, *prima facie*, jidher li s-socjeta attrici ghandha ragun f'din l-eccezzjoni taghha almenu ghar-rigward ta' kull cens dovut minnha lill-kjamat in kawza u l-awturi tieghu sa hames snin qabel ma giet notifikata l-ittra ufficjali datata 31 ta' Ottubru, 2000. Skond ma jirrizulta mill-imsemmija ittra ufficjali, din giet debitament notifikata lis-socjeta attrici fis-16 ta' Ottubru, 2001.

44. Pero, qabel ma jiddeciedi jekk jilqax din l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni jew le, t-Tribunal ser jaghmel ukoll referenza ghat-tielet eccezzjoni tas-socjeta attrici li tghid testwalment hekk:

"*Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, u minghajr ebda ammissjoni tat-talba tal-kjamat in kawza, izda semplicement sabiex ma jintilifx aktar hin zejjed f'dawn il-proceduri, is-socjeta esponenti qeghda prezenzjalment tiddelega lill-konvenut Dr Martin Balzan, sabiex ihallas is-somma dovuta minnhu in sodisfazzjoni tat-talba attrici (skond id-dokument MDL 10 a fol. 38 tal-process), direttament lill-Ufficju Kongunt akkont ta' kwalsiasi somma illi tista tkun talvolta dovuta mill-istess socjeta attrici lill-kjamat in kawza in konnessjoni mal-proprjeta formanti l-meritu ta' din l-istess kawza*".

45. Issa fil-kaz odjern, is-socjeta attrici bdiet t-tielet eccezzjoni taghha bil-kliem "*Illi <u>minghajr pregudizzju ghas-suespost</u>*". Dwar dan il-punt, l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza citata hawn fuq **Attard Gialanze vs Rizzo et** kompliet tghid hekk:

*"Dwar is-sottomissjoni ta' l-appellati li t-tieni eccezzjoni taghhom saret bla pregudizzju, anke hawn hemm insenjament car u cjoe illi, (ara ukoll fost ohrajn id-decizjoni **Felice Fenech vs Carmelo Bellia** tad-29 ta' Jannar, 1960, moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili);*

'... xejn ma jiswa illi l-kompensazzjoni opponiha in subordine bla pregudizzju ta' l-eccepita preskrizzjoni in vista tal-principju protestatis contra factum non relevat u bil-fatt tieghu stess il-konvenut gie rrinunzja ghall-preskrizzjoni ...'"

46. Issa fil-kaz odjern, is-socjeta attrici, filwaqt li qed taghti l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, ddelegat – permezz ta' l-istess risposta taghha minnha mressqa fit-23 ta' Jannar, 2006 – lill-konvenut Dr. Martin Balzan "*sabiex ihallas is-somma dovuta minnhu in sodisfazzjon tat-talba*

attrici (skond id-Dokument MDL 10 a fol. 38 tal-process), direttament lill-Ufficju Kongunt akkont ta' kwalsiasi somma illi tista tkun talvolta dovuta mill-istess socjeta attrici lill-kjamat in kawza in konessjoni mal-proprjeta formanti l-meritu ta' din l-istess kawza". Is-socjeta attrici ma tistax, fil-fehma tat-Tribunal, tghid li l-azzjoni tal-kjamat in kawza hija preskritta imbaghad tghid fit-tielet eccezzjoni taghha li hija qeda tiddelga lill-konvenut ihallas lill-istess kjamat in kawza s-somma minnu dovuta akkont ta' kwalsiasi somma illi tista talvolta tkun dovuta minnha.

47. Fil-kawza deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fid-29 ta' Jannar, 1998 bl-ismijiet **Antonia Attard Gialanze vs Emanuel u Doris Rizzo** l-istess Qorti kkunsidrat li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni segwita b'eccezzjoni fejn qed jigi kkontestat il-quantum tal-ammont mitlub, bhala insostenibbli fil-ligi. Dik l-Onorabbli Qorti qalet illi "... *l-insenjament li hareg kien dejjem fis-sens li, salv xi sfumaturi partikolari minn kaz ghal iehor, id-debitur illi ammetta li ghandu jghati lill-attur, imma biss ma jirrikonoxxix bhala ezatta s-somma pretiza, jigi li jirrinunzja tacitament ghal preskrizzjoni*".

48. Dik l-istess Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) kompliet tghid hekk:

"*Illi minn ezami ta' l-eccezzjonijiet issollevati mill-konvenuti (fol. 5 tal-process), il-konvenuti appellati cahdu dejnhom <u>biss</u> in vista tal-preskrizzjoni ghaliex in subsidium, ankorke bla pregudizzju, eccepew ukoll li:*

'fi kwalunkwe kaz l-ammont mitlub huwa esagerat';

Dan jimplika li <u>fil-meritu</u> huma kkontestaw il-quantum se mai dovut. L-awtorevoli Troplong (ara prescrizione no. 67, Aubry et Rau VIII para. 776) jghallew mhekk:

'Vi ha rununzia tacita all prescrizione quando il debitore, senza negare di essere tale, si limita a discutere ed impugnare l'ammontare dovuto, e l'espressione usata

dimostra che egli ammetteva di essere debitore verso l'attore ma non riconosceva essere esatta la somma'

L-Ewwel Qorti semmiet il-fatt li provi li jistghu jwaqqghu l-perkors tal-preskrizzjoni ma ngibux quddiemha imma hu stabbilit u notorju l-fatt li meta d-debitur jallega li huwa m'ghandux jaghti daqskemm il-kreditur jippretendi minghandu, ikun ifisser li huwa rrinunzja tacitament ghall-preskrizzjoni (hekk ara l-Appell Civili, ***G. Demarco vs G. Aquilina****, ta' l-10 ta' Gunju, 1946). Allura u konsegwentement ikun ifisser illi:*

'la detta prescrizione opposta dal convenuto deve ritenersi inefficace altese la rinuncia fattavi (ara decizjoni tal-prim' Awla fil-kawza ***Carbun vs Bezzina*** *tad-29 ta' Jannar, 1897);*

Fi kliem iehor, ir-rinunzja f'dan il-kaz tista tkun espressa jew tacita u r-rinunzja minn fatt li jissuponi l-abbandun tal-jedd akkwistat (ara d-decizjoni in re ***Borg vs Testaferrata Bonnici*** *moghtija fl-24 ta' Marzu, 1958);*

49. Issa f'dan il-kaz, is-socjeta attrici tghid li ma tafx kemm hi s-somma li hija ghandha taghti ghax skond l-istess eccezzjoni taghha hija awtorizzat lill-konvenut ihallas lill-Ufficju Kongunt l-ammont minnu dovut "*akkont ta' kwalsiasi somma illi tista tkun talvolta dovuta mill-istess socjeta attrici lill-kjamat in kawza in konnessjoni mal-proprjeta formanti l-meritu ta' din l-istess kawza*". Ghalhekk, is-socjeta attrici ma hijiex tillimita ruhha ghal punt ta' preskrizzjoni biss, izda qeda tghid li jekk ghandha taghti, allura l-konvenut ghandu jhallas lill-kjamat in kawza din is-somma minnu dovuta akkont. Dan ovvjament jwassal lit-tribunal biex jifhem li s-socjeta attrici kienet qeghda tirrinunzja ghal kull preskrizzjoni talvolta applikabbli. Ghalhekk, u ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mqanqla mis-socjeta attrici ma tistax tintlaqa u konsegwentement sejra tigi michuda.

50. Ghar-rigward ta' l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta attrici ghall-kontro-talba tal-kjamat in kawza, l-istess socjeta attrici tghid li "*l-kjamat in kawza ghandu, qabel*

xejn, jaghti provi tal-kreditu minnhu pretiz...". Tajjeb li wiehed jiftakar li l-proprjeta "*formanti l-meritu ta' din l-istess kawza*" hija l-"*istore room ittra H, formanti parti mill-istess blokk bl-isem "Rundle Court", fi Triq il-Mahsel, St. Thomas Bay*". Diga rrizulta lit-Tribunal li s-subcens impost mis-socjeta attrici fuq din l-i*store room* permezz tal-kuntratt datat 2 ta' Mejju, 1980 (atti Nutar Victor John Bisazza) jappartjeni biss lis-socjeta attrici. Dan ma jfissirx pero li fuq din l-i*store room* ma hemmx cens originali li huwa dovut a tenur tal-kuntratt datat 24 ta' Frar, 1967 (atti Nutar Francis Micallef). Kemm hu dan ic-cens originali qatt ma gie stabbilit f'dawn il-proceduri. Kien jispetta lill-kjamat in kawza jghid kemm hu dan ic-cens, mehud in konsiderazzjoni tal-fatt li meta inghata c-cens temporanju permezz ta' dan l-ahhar kuntratt imsemmi, ssemmiet biss is-somma komplessiva ta' £4661 ghat-territorju kollu ta' cirka tmenin tomna. In oltre, a tenur tal-paragrafu hamsa (5) ta' dan il-kuntratt, inghad li "*5. In the event of any future transfer 'in toto' or 'in parte' of the said lands by any title whatsoever 'inter vivos' the grantor shall be entitled to the payment of a recognition fee (laudemium) calculated per square cane on the basis of the original groundrent, namely eighty tumoli for four thousand six hundred and sixty-one pounds (£4661) annual groundrent. Therefore the grantee shall be bound to impose the obligation to pay laudemium on every single portion of land transferred. But it is expressly stipulated that no laudemium shall be payable to the grantor on the first transfers 'in toto' or 'in parte' made by the grantee under any title whatsoever inter vivos*" (fol. 83 u 84). Mill-atti ma jirizultax li hemm xi kejl ta' din il-kamra ossia *store room* biex it-Tribunal jkun jista jahdem is-somma dovuta bhala cens originali fuq l-istess *store room*. Xejn ma jiswa ghall-kjamat in kawza li jghid li s-socjeta "*Tul dawn l-erbatax-il sena u cioe minn 1993 sallum il-MACE Developments Limited qatt ma hallsu xejn lil Joint Office. Il-Joint Officce qed jippretendi l-hlas minghand is-socjeta attrici ghat-territorju kollu u dan ghaliex il-MACE hadu t-territorju minghand il-Knisja u ghalekk ahna bhala successuri tal-knisja ghadna niehdu l-ammont dovut minghandhom. Ahna kkalkulajna illi s-socjeta attrici MACE Developments Limited ghandha taghti l-ammont tul dawn l-erbatax-il sena, l-ammont ta'*

elfejn erbgha mija hamsa u tmenin lira Maltin u tmintax-il centezmu (Lm2,485.18c) fis-sena. Anzi nikkoregi ruhi u nghid illi dan l-ammont illi huwa dovut kull sena, ghandu jithallas ghal hmistax-il sena u mhux erbatax-il sena u dana skond il-property form li ghadditilna l-Kurja[10]*.*" L-ewwel nett, il-kawza hija biss dwar is-subcens dovut fuq l-i*store room* u mhux fuq it-territorju kollu u fit-tieni lok, kif diga nghad, l-ebda prova ma tresqet ta' kemm huwa l-ammont ta' cens dovut fuq din l-i*store room* skond il-kuntratt ta' cens originali datat 24 ta' frar, 1967 (atti Nutar Francis Micallef). Illi ghalhekk il-kontro-talba mressqa mill-kjamat in kawza ma tistax tintlaqa u qeghda konsegwentement tigi michuda.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi:

Ghar-rigward tat-talba principali:

i) jichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tat-talba attrici skond l-artikolu 2156 (a) tal-kapitolu 16 mqanqla mill-konvenut;

ii) jichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha tieghu in kwantu dawn b'xi mod huma inkompatibbli ma dak hawn fuq deciz, pero jilliberah mill-osservanza tal-gudizzju u dan stante li huwa kien legalment gustifikat jhallas lill-kjamat in kawza in vista tad-delega moghtija;

iii) jichad it-tieni eccezzjoni tal-kjamat in kawza ta' nuqqas ta' interess guridiku da parti tas-socjeta attrici in vista ta' dak li nghad hawn fuq;

[10] Ara x-xhieda ta' Saviour Muscat moghtija minnu fil-15 ta' Novembru, 2007 a fol. 146 tal-process.

iv) jichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha tal-kjamat in kawza[11] u konsegwentement jikkundannah ihallas lis-socjeta attrici s-somma ta' tlett mija tlieta u sebghin euro u erbgha u hamsin centezmi ta' euro (€373.54 pari ghal Lm160.36 munita antika) bhala subcens u lawdemju fuq l-*istore room* f'Rundle Court, fi Triq il-Mahsel, St. Thomas Bay stante li dan jappartjeni lis-socjeta attrici in vista ta' dak li nghad hawn fuq.

<u>Ghar-rigward tal-kontro-talba tal-kjamat in kawza</u>:

i) jichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tal-kontro-talba skond l-artikolu 2156 (a) tal-kapitolu 16 mqanqla mis-socjeta attrici;

v) jichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha taghha in kwantu dawn b'xi mod huma inkompatibbli ma dak hawn fuq deciz, <u>pero</u> jilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju u dan stante li l-kjamat in kawza ma ppruvax il-kaz tieghu u konsegwentement, it-Tribunal qieghed jichad l-istess kontro-talba;

L-ispejjez ghar-rigward ta' l-azzjoni principali ghandhom jigu ssopportati mill-kjamat in kawza, salvi ghal dawk tal-konvenut Dr. Martin Balzan, li ghandu jbaghti l-ispejjez tieghu huwa stess.

Ghar-rigward tal-kontro-talba, l-ispejjez kollha ghandhom jigu sopportati esklussivament mill-kjamat in kawza.

< Sentenza Finali >

[11] L-ewwel eccezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal diga giet deciza definittivament mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell permezz tas-sentenza taghha datata 27 ta' Gunju, 2007;

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