QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT
Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.

Rikors numru: 288/2013

Kummissarju tal-Artijiet

vs

Mario Spiteri [K.I. Nru. 655354M]

Illum, 19 ta' Ottubru 2016

Il-Qorti;

Ra r-rikors promotur li jghid hekk:

> Illi l-esponenti jichad li huwa debitur tal-Gvern ta' Malta fl-ammont ta' sitt elef, disgha mija u disgha u hamsin euro u tmenin centezmu (€6,958.80) rapprezentati arretrati ta' cens dovut lill-Kummissarju tal-Artijiet fuq Part Plot 15, St.Venera ghall-perjodu mill-15 ta' Dicembru 1993 sal-14 ta' Settembru 2013.

Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, l-ammont mitlub huwa preskritt ai termini tal-Artikolu 2156 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, l-esponenti jitlob bir-rispett sabiex dina l-Onorabbli Qorti jghogobha:

1. Tiddikjara illi t-talba tal-Kummissarju tal-Artijiet, kif dedotta fl-ittra ufficjali de quo, hija wahda infondata ai termini tal-Artikolu 466 (2) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;
2. F'kull kaz tiddikjara li l-azzjoni tal-Kummissarju hi preskritta a tenur tal-Artiklu 2156 tal-Kap 16; u
3. Konsegwentament tehles lill-esponenti minn kwalunkwe responsabbilta' ta' hlas ta' sitt elef, disgha mija u disgha u hamsin euro u tmenin centezmu (€6,958.80) kif mitlub mill-istess Kummissarju, bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra tieghu.

Ra r-risposta tar-rikorrent intimat li tghid hekk:

1. Illi permezz tal-koncessjoni enfitewtika originali bis-sahha tal-kuntratt li sar quddiem in-nutar Tonio Spiteri nhar il-15 ta' Settembru 1980, liema kuntratt kien sar bejn ir-Reverendu Carmelo Bonavia f'isem il-Prebenda Parrokjali tal-Imqabba u l-Qrendi, u Saviour Aquilina, giet koncessa l-plot numru 15, maghrufa bhala 'Tal-Fossi'fil-limiti ta' Santa Venera b'cens temporanju ghal zmien ta' mija u hamsin sena.

2. Illi permezz ta' kuntratt iehor fl-atti tan-nutar George Cassar l-istess Saviour Aquilina f'isem Savequil Incorporation Ltd. ikkonceda parti mill-istess art bl-istess titolu ta' enfitewsi

temporanja lil Mario Spiteri (f'isem Spiteri Marble Works), bic-cens annwu u temporanju rivedibbli ta' LM95 (hamsa u disghin Liri Maltin) fis-sena.

3. Illi l-imsemmi Spiteri gie infurmat illi l-ammont il-gdid tac-cens wara r-rivezjoni li saret fl-2005 hu ta' hames mija u tmienja u tletin euro u erba' centezmi (€538.04).

4. Illi nonostante diversi interpellanzi li sarulu sabiex jersaq ghal-likwidazzjoni u l-hlas tal-ammonti arretrati tac-cnus dovuti minnu, l-intimat baqa' inadempjenti, u qieghed issa jeccepixxi l-preskrizzjoni kwinkwennali sabiex jargumenta li l-arretrati tac-cnus ghall-perjodu mill-1993 sal-2013 mhux dovut minnu.

5. Illi l-arretrati tac-cnus dovuti ghall-perjodu mill-15 ta' Dicembru 1993 (is-sena li fiha l-amministrazzjoni tal-propjetà in kwistjoni ghaddiet f'idejn l-Ufficju Kongunt) sal-14 ta' Dicembru 2013 (dan ic-cens huwa dovut bil quddiem) hu ta' €6,959.80 – sitt elef, disa' mija u disgha u hamsin euro u tmenin centezmu, minn liema ammonti dovuti, l-intimat m'ghamel l-ebda hlas a saldu.

6. Illi l-intimat qieghed jeccepixxi l-preskrizzjoni fuq parti mill-arretrati dovuti, ai termini tal-Artiklu 2156 (a) tal-Kapitlu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, izda l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni pretiza mill-attur tinvoka l-applikazzjoni tal-Artiklu 2160 tal-istess Kapitolu, li permezz tieghu jigi deferit lilu l-gurament decizorju.

Ghaldaqstant l-attur jinhtieglu jixhed dwar il-kwezit pretiz minnu, fejn jikkonferma bil-gurament li mhuwiex debitur fil-konfront tal-konvenut, jew li ma jiftakarx jekk il-haga gietx imhallsa.

Tant ghandu x'jissottometti l-esponent ghas-savju gudizzju u konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.

Bl-ispejjez.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhud.

Rat u qieset il-provi u dokumenti kollha prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li fis-seduta tal-11 ta' Dicembru 2013, ir-rikors thalla ghas-sentenza quddiem il-Qorti kif diversament preseduta.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' dawn il-proceduri l-intimat rikorrenti qed jitlob minn din il-Qorti dikjarazzjoni illi t-talba tal-Kummissarju tal-Artijiet ghall-hlas ta' cens hija nfondata ghaliex preskritta. Il-Kummissarju tal-Artijiet

jirreferi ghall-Art. 2160 tal-Kap. 16 li jipprovdi ghall-gurament decizorju tal-istess Mario Spiteri. Jirrizulta nkontestat illi Mario Spiteri huwa enfitewta ta' art maghrufa bhala "Tal-Fossi" limiti ta' Santa Venera. Ic-cens annwu kien originarjament ta' Lm172. Gie rivedut fl-2003 u issa c-cens huwa ta' €1224.77. Il-Kummissarju tal-Artijiet jikkontendi li ma thallas ebda cens bejn Dicembru 1993 u Dicembru 2013. L-Art. 2156(a) jipprovdi ghall-preskrizzjoni ta' hames snin ghal azzjonijiet ghal annati ta' cnus. L-Art. 2160 imbaghad jipprovdi illi tali preskrizzjoni m'ghandhiex effett jekk il-parti li teccepiha meta tinghata l-gurament, ma tistqarrx li m'hijiex debitur.

L-insenjament tal-Qrati taghna f'din il-materja gie ampjament migbur fis-sentenza ricentessima moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili f'kawza simili ghal dik odjerna (Direttur tar-Registru Pubbliku vs HSBC Bank Malta p.l.c. – 1 ta' Lulju 2014). Ghaliha din il-Qorti taghmel pjena referenza. Tirreferi b'mod partikolari ghall-kawza Vella vs Sciberras hemm citata (16 ta' Jannar 1963) fejn il-Qorti irriteniet illi:

> *"Jekk l-attur jaghzel il-mezz tal-gurament, u l-konvenut ikun halef skond il- ligi, l-attur ma jkunx jista` jaghzel mezz iehor, billi meta l-kreditur jitlob li jinghata lid-debitur il-gurament, dan ifisser li hu qieghed jirritjieni bhala ammissibbli l-preskrizzjoni eccepita u li ma kienx hemm sospensjoni jew interruzzjoni taghha, u li jrid jipprova l-mezz estrem tad-dilazzjoni tal-gurament. B` dan il-mezz huwa jkun qieghed jirrimetti ruhu fil-kuxjenza tad-debitur" – 'Vincenzo Vella -vs- Carmela armla Sciberras', Qorti Civili, Prim'Awla, 16 ta` Jannar 1963; "Salvatore Jacono - vs- Vincenza vedova Serra", Appell Civili, 4 ta` Frar 1927;"*

Huwa precizament dak li ttenta jaghmel il-Kummissarju tal-Artijiet f’dawn il-proceduri meta ressaq lir-rikorrenti odjern biex jiehu l-gurament decizorju.

Kif irriteniet il-Qorti fil-fuq citata kawza Direttur tar-Registru Pubbliku vs HSBC Bank Malta p.l.c.:

> *“In generali, din il-Qorti tikkonstata li d-Direttur seta` jwiegeb ghall-preskrizzjoni eccepita jew permezz tal-gurament decizorju skond l-Art 2160 tal-Kap 16 jew bil-mezzi l-ohra li kreditur jista` juza sabiex jiddefendi ruhu mill-preskrizzjoni jigifieri li kien hemm rinunzja jew interruzzjoni. F`dawn il-proceduri d-Direttur ghazel li jiddefendi ruhu bil-gurament decizjorju. Hija l-fehma tal-Qorti illi kontrarjament ghal dak li ghamel, ma setax sussegwentement jaghmel sottomissjonijiet dwar il-fatt li kien hemm rinunzja u interruzzjoni tal-preskrizzjoni da parti tal-Bank, ghaliex malli d-Direttur ghazel li jaghti l-gurament decizjorju lir-rapprezentant tal-Bank ifisser illi rritjena li l-preskrizzjoni li kienet qed tigi eccepita mill-Bank setghet tigi validament tinghata u jkollha effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi – kif del resto din il-Qorti tghid illi kienet fid-dawl tal-osservazzjonijiet li din il-Qorti ghamlet aktar kmieni.”*

Ghaldaqstant il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tiddikjara preskritta skond l-Art. 2156 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta t-talba ghall-hlas ta’ cnus ghall-perjodu mill-15 ta’ Dicembru 1993 sal-14 ta’ Settembru 2008 u dan stante illi l-preskrizzjoni ta’ l-ahhar hames snin giet interrotta permezz ta’ l-ittra ufficcjali tat-30 t’Awwissu 2013.

Ghaldaqstant tiddikjara li l-Kummissarju tal-Artijiet ghandu titolu ezekuttiv kontra Mario Spiteri fuq il-hlas tac-cens dovut mill-intimat

ghall-ahhar hames snin qabel dik l-interpellazzjoni u cioè mill-15 ta' Settembru 2008 sal-14 ta' Settembru 2013. Ghar-rigward tac-cens dovut ghas-snin sussegwenti tichad it-talba ta' Mario Spiteri stante illi l-kawza odjerna ma tittrattax is-snin sussegwenti. U bl-imghaxijiet legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Spejjez nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur