MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
MICALLEF JOSEPH R.

Seduta tas-7 ta' Novembru, 2002

Citazzjoni Numru. 1229/2000/1

L-AWTORITA’ TAD-DJAR

vs

Anthony ABELA

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fil-15 ta’ Ġunju, 2000, li bih l-Awtorita’ attriċi ippremettiet:

Illi permezz kuntratt datat 10 ta’ Frar 1985 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona li qed jiġi anness bħala dokument A, il-konvenuti ħadu mingħand l-attur b’titolu ta’ ċens il-plot 142 Iklin u dan versu ċ-ċens annwali ta’ tnejn u sittin liri maltin;

Illi skond Klawsola 7A:-

“Din il-konċessjoni enfitewtika tista’ tinħall fuq talba ta’ l-Awtorita’ jekk l-enfitewta jonqos milli jħallas ċ-ċens għal

tliet snin jew għalkemm ikun għamel xi ħlas ta' ċens, huwa jibqagħlu jagħti ammont daqs tliet snin ċens u ma jħallasx is-somma kollha dovuta fi żmien tletin ġurnata minn notifika ta' att ġudizzjarju, li fih jintalab il-ħlas taċ-ċens dovut."

Illi l-konvenuti naqsu milli jħallsu ċ-ċens dovuta sa mis-sena elf disa'mija disgħa u tmenin (1989);

Illi għalhekk il-konvenuti ma wettqux l-obbligi skond il-kuntratt;

Illi skond Klawsoli 8(a) u (b):-

(a) F'każ li l-enfitewsi tinħall, il-fond enfitewtiku u kull benefikat li jkun sar fih jirriverti lill-Awtorita' mingħajr ebda obbligu ta' xi kumpens, ikun x'ikun il-valur ta' dawk il-benefikati, u jekk jkun dovut xi kumpens lill-Awtorita' sew għal danni jew għal ħaġa oħra, dan il-kumpens ma għandu b'ebda mod jitnaqqas minħabba r-reverzjoni ta' fond u benefikati kif intqal fuq izda kull reverzjoni ssir bla preġudizzju għad-drittijiet ta' l-Awtorita'. Izda, jekk ix-xoljiment isir bis-saħħa tas-subklawsola (c) tal-klawsola 7 ta' dan l-att, l-enfitewta jkollu d-dritt li jitħallas mingħand l-Awtorita' s-somma li jkun nefaq, b'mod raġonevoli għax-xogħlijiet li jkun għamel fuq is-sit enfitewtiku u li ma jibqgħux ta' użu għalih għaliex l-enfitewsi tkun nħallet izda ma jkollu dritt għal xejn izjed.

(b) L-Awtorita' tkun xorta waħda tsita' tesiġi kull penali dovuta skond dana l-att; u, sew ix-xoljiment ta' l-enfitewsi, kemm il-ħlas tal-penali m'għandhom b'ebda mod ibiddlu jew inaqqsu r-responsabbilta' ta' l-enfitewta taħt kull liġi."

Peress illi l-konvenuti huma soggtti ghal penali stante li naqsu milli josservaw il-kuntratt fuq ċitat u dan ai tenur ta' l-artikolu 8 ta' l-istess kuntratt;

Għalhekk l-Awtorita' attriċi talbet lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex:

1. Tiddikjara li l-konvenut kiser il-Klawsola 7A tal-kuntratt datat 10 ta’ Frar 1985 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona;

2. Tirrexxindi l-kuntratt datat 10 ta’ Frar 1985 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona;

3. Tordna li l-plot u l-benefikati ta’ fuqha jirriverti lura lill-Awtorita’ tad-Djar bil-pussess vakant u dan ai terminu tal-artikolu 8A li jgħid:

F’każ li l-enfitewsi tinħall, il-fond enfitewtiku u kull benefikat li jkun sar fih jirriverti lill-Awtorita’ mingħajr ebda obbligu ta’ xi kumpens, ikun x’ikun il-valur ta’ dawk il-benefikati, u jekk ikun dovut xi kumpens lill-Awtorita’ sew għal danni jew għal ħaġa oħra, dan il-kumpens ma għandu b’ebda mod jitnaqqas minħabba r-reverzjoni tal-fond u benefikati kif intqal fuq izda kull reverzjoni ssir bla preġudizzju għad-drittijiet ta’ l-Awtorita’. Izda, jekk ix-xoljiment isir bis-saħħa tas-subklawsola © tal-klawsola 7 ta’ dan l-att, l-enfitewta jkollu d-dritt li jitħallas mingħand l-Awtorita’ s-somma li jkun nefaq, b’mod raġonevoli għax-xogħlijiet li jkun għamel fuq is-sit enfitewtiku u li ma jibqgħux ta’ użu għalih għaliex l-enfitewsi tkun nħallet izda ma jkollu dritt għal xejn izjed.”

4. Tillikwida l-penali dovuta mill-konvenut a bazi ta’ l- istess klawsola 8B ta’ l-istess kuntratt;

5. Tordna lill-konvenut iħallas lill-attur dik il-penali kif likwidata fir-raba’ talba;

Bl-ispejjeż u bl-interessi;

Il-konvenuti nġunti biex jidher għas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-Awtorita’ attriċi, flimkien mad-dokument magħha mahmuż;

Rat id-Degriet tagħha tal-31 ta’ Jannar, 2001, li bih ordnat li n-notifika lill-imħarrek issir bil-mezz tal-affissjoni u tal-pubblikazzjoni;

Rat in-Nota mressqa fit-22 ta’ Frar, 2001, li biha l-imħarrek eċċepixxa:

1. Illi preliminarjament din il-kawża għandha tiġi dikjarata nulla a tenur ta’ l-artiklu 963 Kap 12 in kwnatu iċ-ċitazzjoni attriċi ġiet notifikata lill-konvenut aktar minn sitt xhur wara l-prezentata tagħha;

2. Illi preliminarjament ukoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, iċ-ċitazzjoni attriċi hija nulla in kwantu nieqsa minn tifsir ċar u sewwa ta’ l-oggett u raġuni tat-talbiet tagħha a tenur ta’ l-artiklu 156(1)(a) Kap 12, liema oggett u raġuni huma bazati fuq allegat ksur ta’ kudizzjonijiet kontrattwali liema jirriżulta esklussivament minn dokument mhux maħluf allegat maċ-ċitazzjoni, liema dokument ma ġiex notifikat lill-eċċipjent;

3. Illi preliminarjament ukoll, mingħajr preġudizzju għas-suespost, iċ-ċitazzjoni attriċi hija nulla in kwantu l-Awtorita’ attriċi, jew aħjar ir-rapprezentant ta’ l-Awtorita’ attriċi li ħalef id-dikjarazzjoni tal-fatti attriċi, naqas li jiddikjara fl-istess dikjarazzjoni liema fatti jaf bihom personalment a tenur tal-artiklu 156(2) tal-Kap 12 u fil-fatti t-talbiet attriċi huma esklussivament basati fuq allegat ksur ta’ kondizzjonijiet kontrattwali riżultanti asklussivament minn dokument redatt u mhux maħluf minn terzi mhux fil-kawża, liema dokument ma ġiex notifikat lill-eċċipjenti;

4. Illi l-premessa tan-nuqqas tal-ħlas taċ-ċens li fuqha hija bazata iċ-ċitazzjoni hija preskritta ai termini tal-artiklu 2156 tal-Kap 16 tal-Kodiċi Ċivili u bħala fatt il-konvenut diversi drabi mar joffri ċ-ċens ta’ dawn l-aħħar ħames snin u dejjem ġiet rifjutata tant li kellu jiddepozita iċ-ċens il-Qorti;

5. Illi t-talbiet huma nulli peress li l-attur naqas li jdaħħal fiċ-ċitazzjoni mart il-konvenut li għandha parti integrali f’din il-kawża;

6. Illi fil-mertu, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-eċċipjenti jeċepixxi umilment illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-drittt peress illi ma kiser ebda klawsula fil-kuntratt datat 10 ta' Frar 1985 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-imħarrek;

Rat id-Degriet tagħha tat-30 ta' Mejju, 2001, li bih tat lill-imħarrek żmien biex iressaq Nota ta' Riferenzi;

Rat in-Nota ta' Riferenzi mressqa mill-imħarrek fit-13 ta' Lulju, 2001, flimkien mad-dokument mehmuż magħha;

Rat in-Nota ta' Tweġiba mressqa mill-Awtorita' attriċi fil-5 t'Ottubru, 2001, flimkien mad-dokument mehmuż magħha;

Rat il-verbali tas-smigħ tat-8 ta' Jannar, 2002, tas-7 ta' Frar, 2002, u tal-15 t'April, 2002, li fihom il-partijiet għarrfu lill-Qorti li kienu qegħdin jippruvaw jaslu fi ftehim barra l-Qorti;

Rat il-verbal tas-smigħ tat-12 ta' Ġunju, 2002, fejn il-Qorti ġiet mgħarrfa li ma kienx intlaħaq ftehim bejn il-partijiet;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-Degriet tagħha tat-12 ta' Ġunju, 2002, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrek, dwar jekk il-kawża marritx deżerta;

Ikkunsidrat:

Illi din hi azzjoni għat-tħassir ta' kuntratt ta' enfitewsi minħabba nuqqas ta' ħlas tal-kanone min-naħa tal-imħarrek, u b'talba għal-likwidazzjoni ta' penali minħabba dak il-ksur;

Illi għall-imsemmija azzjoni, l-imħarrek qiegħed jilqa’ billi ressaq eċċezzjonijiet preliminari li jolqtu s-siwi tal-azzjoni, kif ukoll eċċezzjonijiet fil-mertu. Din is-sentenza qegħda tingħata dwar l-ewwel eċċezzjoni tiegħu li l-kawża waqgħet deżerta għaliex il-proċedura bil-miktub tagħha ma ngħalqitx fiż-żmien ta’ sitt xhur minn mindu nbdiet il-kawża;

Illi, mill-atti tal-kawża, jirriżultaw il-fatti li sejrin jissemmew. Il-kawża nfetħet fil-15 ta’ Ġunju, 2000, u din il-Qorti qegħditha għas-smigħ għall-10 t’Ottubru, 2000, b’Degriet tat-3 t’Awissu, 2000. Saru tliet (3) tentativi għan-notifika tal-imħarrek imma l-ebda wieħed minnhom ma seħħ, billi kull min mar biex iħalli kopja tal-atti tal-kawża, iddikjara li “ma fetaħ ħadd”[1]. Ingħata Degriet għan-notifika bl-affissjoni u bil-pubblikazzjoni fil-31 ta’ Jannar, 2001, u l-Awtorita’ attriċi reġgħet ħarġet notifika bl-affissjoni ħamest (5) ijiem wara. L-imħarrek ġie notifikat bil-mezz tal-affissjoni fis-7 ta’ Frar, 2001[2]. Fit-22 ta’ Frar, 2001, l-imħarrek ressaq in-Nota tal-Eċċezzjonijiet tiegħu, u dak inhar ingħalqet il-proċedura bil-miktub ta’ din il-kawża;

Illi d-deżerzjoni tal-kawżi hija regolata b’Titolu għaliha fil-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili ta’ Malta[3], u din tfisser mod partikolari kif kawża tintemm minħabba li tkun tqieset abbandunata minn min bdiha. L-effetti ta’ l-applikazzjoni ta’ dawn ir-regoli, fl-ewwel istanza, jkunu li l-kawża tintemm imma ma jintemmx magħha l-jedd li l-attur jibda proċeduri oħrajn ġodda dwar l-istess kwestjoni jekk kemm-il darba jkun għadu fiż-żmien li jagħmel dan[4];

Illi d-deżerzjoni tapplika minħabba l-ħtieġa li l-proċeduri bil-miktub ta’ kull kawża (jiġifieri qabel ma tibda t-trattazzjoni tagħha) jmisshom jagħlqu sa żmien li l-liġi tgħid li huwa perentorju[5]. Fil-każ ta’ kawżi fl-ewwel grad, dan iż-żmien huwa ta’ sitt (6) xhur, li jibda għaddej minn dak inhar li jitressaq l-Att taċ-Ċitazzjoni;

[1] Ara r-riferti f’pa[[15 *tergo*, 16, 18 *tergo* u 20 *tergo* tal-pro`ess
[2] Ara r-riferta f’pa[. 22 *tergo* tal-pro`ess
[3] Titolu XV tat-Tielet Ktieb tal-Kap 12 tal-Li[ijiet ta’ Malta (artt. 963 sa 967);
[4] Art. 963(6);
[5] Art. 963(1);

Illi meta l-istitut tad-deżerzjoni ddaħħal fil-Kodiċi proċedurali tagħna, kien japplika biss għal dawk il-kawżi li tressqu bil-għamla solenni (jiġifieri, bil-mezz tal-libell): hemm il-fehma, għalhekk, li dan l-istitut ma japplikax għal dawk il-kawżi mibdija bil-proċedura sommarja, jiġifieri b'Att taċ-Ċitazzjoni[6];

Illi wieħed irid jara jekk kemm-il darba dan li għadu kemm ingħad għadux jgħodd illum, jiġifieri wara li daħlu fis-seħħ l-bidliet fil-Kodiċi fl-1995, fejn il-forma solenni fl-ewwel grad tneħħiet iżda ma tneħħiex l-istitut tad-deżerzjoni. Dan jingħad għaliex, fis-subartikolu (2) tal-artikolu 963, li jitkellem dwar minn meta jibda jingħadd iż-żmien ta' sitt xhur, il-liġi ssemmi "l-preżentata taċ-ċitazzjoni". Minkejja dan, din il-Qorti, diversament presjeduta, kellha l-opportunita' li tqis din il-kwestjoni u kienet uriet il-fehma li s-sitt (6) xhur imsemmija fl-artikolu 963(1) kif inhu llum xorta ma japplikawx għal proċedura mibdija b'Att ta' Ċitazzjoni, għaliex fi proċeduri sommarji m'hemmx żmien għall-atti miktuba[7];

Illi, madankollu, wieħed għandu jsemmi li l-liġi, wkoll f'dak li jirrigwarda l-proċeduri informali jew sommarji, tiffissa żmien jew fażi ta' proċeduri preliminari li matulhom huwa mistenni li jitressqu l-atti bil-miktub mill-partijiet u li, ma' l-għeluq tiegħu, il-kawża titqiegħed fuq il-listi għas-smigħ[8]. F'dan il-każ, allura, l-istitut tad-deżerzjoni jsir japplika b'dak il-mod u f'dawk iċ-ċirkostanzi[9], ukoll fil-każ ta' proċeduri mibdijin b'Att ta' Ċitazzjoni;

Illi għal żmien twil, id-disposizzjonijiet tal-liġi ġew imfissra u applikati b'mod iebes u intransiġenti għall-aħħar u dan bil-ħsieb li jiġi mħares in-nuqqas ta' dewmien mhux meħtieġ fil-kawżi. Min-naħa l-oħra jidher li huwa daqstant xieraq u mistħoqq li l-liġi tassikura li s-sanzjonijiet maħsuba fl-istitut tad-deżerzjoni ma jintefgħux fuq il-parti li tonqos li twettaq il-parti tagħha fiż-żmien stabilit minkejja r-rieda tagħha, jew jekk turi li trid tuża l-ħila kollha tagħha

[6] Ara Noti dwar Pro`edura ~ivili, Prof. Caruana Galizia, pa[. 1450;
[7] Ara P.A. G.V. **29.1.1996** fil-kaw\a fl-ismijiet ***M. Vella Gatt noe vs C. Cassar;***
[8] Artt. 152 u 158(12) tal-Kap 12;
[9] Ara P.A. G.C. **9.12.1998** fil-kaw\a fl-ismijiet ***C. Calleja vs M. Micallef***

biex tilħaq lill-parti l-oħra, jew fejn il-parti l-oħra tirrinunzja għall-eċċezzjoni[10];

Illi, kif ingħad minn din il-Qorti wkoll, l-istitut tad-deżerzjoni huwa maħsub biex jippenalizza lil dak l-attur (jew appellant) li ma jkunx qiegħed imexxi bil-għaqal il-proċedura mibdija minnu, iżda mhux maħsub la biex jorbot idejn il-Qorti fl-appuntament tal-kawżi u lanqas biex isawwat lill-attur (jew appellant, skond il-każ) minħabba ħtiġijiet amministrativi tal-Qorti[11]. Issa, fil-qagħda proċedurali li tapplika bħal issa, peress li ċitazzjoni ma tistax tiġi notifikata lill-imħarrek qabel ma tkun inħarġet b'ordni mill-Qorti, l-attur ma jistax jiġi kastigat għaż-żmien li jkun għadda bejn meta jkun ressaq l-Att taċ-Ċitazzjoni u meta dan ikun inħareg b'ordni tal-Qorti u jkun iffissat il-jum tal-ewwel smigħ[12];

Illi għalhekk, jidher li l-waqt li wieħed għandu jqis b'applikazzjoni għaż-żmien imsemmi fl-artikolu 963(1) tal-Kap 12 huwa dak ta' meta l-Qorti toħroġ l-ordni li bih il-kawża tingħata jum għall-ewwel smigħ u jinħareġ l-avviż ta' dik id-data[13];

Illi, min-naħa tagħha, fin-Nota ta' Tweġiba tagħha[14] l-Awtorita' attriċi tgħid li għamlet kulma setgħet bil-mezzi mogħtijin lilha mil-liġi biex twettaq fil-ħin in-notifika meħtieġa. Diġa' ntwera li saru mill-anqas erba' (4) tentativi għal notifika fi żmien ħames xhur qabel ma l-imħarrek ġie notifikat;

Illi din il-Qorti temmen li l-liġi fir-rigward trid titqies kollha, u wieħed ma jridx iwarrab minn quddiemu dak li jgħid l-artikolu 963(5) tal-Kap 12 dwar iż-żmien imsemmi fis-subartikolu (1) għal dak li jirrigwarda kawżi li jkunu pendenti quddiem il-Qorti fl-ewwel grad. F'dak il-każ, il-liġi tgħid li kawża li l-proċeduri bil-miktub tagħha ma

---

[10] Ara App. Inf. **26.2.1999** fil-kaw\a fl-ismijiet ***F.X. Formosa et vs C. Mifsud et***;
[11] Ara P.A. GCD **5.11.1999** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Dr. T. Azzopardi vs V. Aquilina*** et;
[12] Ara P.A. NA **14.7.2000** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Elmo Insurance Services Limited et vs E. Pa`e et***;
[13] Ara P.A. NA **16.2.2001** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Dr. K.F. Dingli noe et vs Dr. R. Porsella Flores noe et***
[14] Pa[. 37 tal-pro`ess

jingħalqux fi żmien tas-sitt (6) xhur, titqies li tqegħdet fuq il-lista tal-kawżi li, f'ċirkostanzi oħrajn, jitħallew *sine die* taħt id-disposizzjonijiet tal-artikoli 964 sa 967 tal-Kodiċi. L-artikolu 963(5)(a) tal-Kap 12 ma jgħidx li l-kawża trid tkun segwiet l-*iter* imsemmi fl-artikolu 964(1), imma biss li, f'każ li kawża pendenti quddiem il-Qorti tal-ewwel grad, li l-proċedura bil-miktub tagħha ma tkunx ingħalqet fiż-żmien imfisser fl-artikolu 963(1), din titqies bħala kawża li tkun tqegħdet fuq il-lista tas-smigħ u titqies bħala kawża li, b'ordni tal-Qorti, tkun marret *sine die*, għalkemm fil-fatt ma tkun għadha qatt hekk tqegħdet;

Illi, fil-fehma tal-Qorti, f'dak il-każ, iż-żmien li fih il-kawża tinżamm "imdendla" qabel titqies li marret deżerta jitwal biż-żminijiet imsemmija fl-artikolu 964(1) u 967;

Illi, issa l-Qorti trid tgħaddi biex tara kif japplikaw għall-każ presenti l-prinċipji u l-konsiderazzjonijiet li għadhom kemm saru;

Illi jekk wieħed iqis il-kriterji msemmija fl-artikolu 963(5), u jqabbilhom mal-fatti li jsawru dan il-każ, għandu jsib li ż-żmien ta' sitt xhur minn meta l-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ kienu għaddew sa dak inhar li l-imħarrkin ġew notifikati: minn dak inhar, jiġifieri mit-3 ta' Frar, 2001, il-kawża kienet, skond il-kliem tal-liġi, meqjusa bħala waħda li kienet tqiegħdet *sine die*. Mela, fl-aħħar ta' dak ix-xahar, jiġifieri fit-28 ta' Frar, 2001, dwar din il-kawża kellu jibda għaddej iż-żmien imsemmi fl-artikoli 964 u 967. Iżda dak it-terminu ma laħaqx beda għaddej, għaliex fil-frattemp, l-imħarrek laqa' n-notifika tal-atti tal-kawża u saħansitra ressaq Nota tal-Eċċezzjonijiet qabel ħareġ ix-xahar ta' Frar;

Illi għall-finijiet tal-artikolu 732(2) tal-Kap 12, irid jingħad ukoll li l-eċċezzjoni taħt esami tressqet mill-imħarrek qabel kull eċċezzjoni oħra u għalhekk m'hemmx dubju li huwa ma rrinunzjax għaliha b'xi għamil ieħor waqt it-trattazzjoni[15]. Dan il-fatt juri wkoll li l-eċċezzjoni tad-deżerzjoni trid titqanqal speċifikatament biex il-Qorti tagħti

[15] Ara P.A. RCP **17.2.2000** fil-kaw\a fl-ismijiet ***J. Grima vs V. Aquilina et noe***

widen għaliha: id-deżerzjoni m'hijiex kostatazzjoni li l-Qorti tista' minn rajha tqanqal *ex ufficio*. Kieku dan mhux il-każ, l-artikolu 963(4) tal-Kap 12 ma jinftihemx;

Illi, meħudin dawn il-kriterji kollha b'qies, jirrisulta lil din il-Qorti li l-proċeduri bil-miktub f'din il-kawża ntemmu f'waqthom u qabel ma skada l-aħħar żmien kontemplat mil-liġi sabiex il-kawża titqies abbandunata, u għalhekk fil-fehma tagħha, is-sanzjoni maħsuba mil-liġi ma tistax tiġi applikata;

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qegħda taqta' din il-kwestjoni billi **tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari** tal-imħarrek, bl-ispejjeż kontra tiegħu, u tordna li s-smigħ tal-kawża jissokta bit-trattazzjoni tal-eċċezzjonijiet preliminari l-oħrajn.

Moqrija

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.
7 ta' Novembru, 2002.

Charles Falzon
Deputat Reġistratur
7 ta' Novembru, 2002.