



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-30 ta' April, 2004

Citazzjoni Numru. 2820/1996/1

**L-Avukat Dottor Francis Lanfranco bhala prokuratur
tal-imsiefra Helen Curmi**

Vs

John Dalli ghal D & B Catering Limited

Il-Qorti.

Preliminari

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha gie premiss illi, permezz tal-kuntratt tat-2 ta' Jannar 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Rosario Frendo Randon – Dokument "A" – Helen Curmi u ommha Alice Cassar Torreggiani, illum mejta, ikkoncedew lis-socjeta "Marsaxlokk Land Development Company Limited" b'titolu ta' enfitewsi temporanja, ghall-perjodu ta' mija u dsatax il-sena mill-ewwel ta' Jannar 1968, l-art gewwa Marsaxlokk indikata fl-annessa pjanta –

dokument "B" – fejn tidher kulurita bl-isfar, u dana bic-cens annwu ta' sitt mija u disgha u disghin lira sterlina (LStg.699) ghall-ewwel dsatax il-sena kif rivedibbli u bil-kondizzjonijiet l-ohra indikati fl-istess imsemmi kuntratt;

Premess illi, b'kuntratt iehor tas-16 ta' Frar, 1973 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis – Dokument "C" – is-Socjeta' "Marsaxlokk Land Development Company Limited" ittrasferit lis-socjetajiet "Walsh's Limited", gia "Walsh's Malta Limited", u lil "Hunters' Tower Company Limited", l-utili dominju temporanju ghar-rimanenza tal-perjodu ta' mija u dsatax (119) il-sena kif fuq imsemmi, tal-bini msejjah "Hunters' Tower" flimkien ma bicca art annessa mieghu tal-kejl ta' cirka hames mija u tnejn u sittin punt zero tnejn metri kwadri (562.02 m²) kif ukoll bicca art ohra tal-kejl ta' cirka tlett elef erba mija u seba u sittin punt disgha erba metri kwadri (3,467.94m²), liema proprjeta' tidher ahjar indikata fl-annessa pjanta dokument 'D';

Premess illi b'kuntratt iehor tat-23 ta' Marzu, 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael darmanin – Dokument "E" – l-imsemmija "Walsh's Limited" u "Hunters' Tower Company Limited" regghu ttrasferew lis-socjeta' "D & B Catering Limited", rappresentata minn John Dalli, il fuq imsemmija "Hunters' Tower" flimkien maz-zewg porzjonijiet ta' art annessi maghha fuq imsemmija u dana b'titolu ta' enfitewsi temporanja u ghar-rimanenza tal-imsemmi perjodu ta' mija u dsatax il-sena (119) dekorribbli mill-1 ta' Jannar 1968 u bic-cens annwu u temporanju ta' mija u tmenin lira sterlina u erba u sebghin pence (l,180.174p) – cioe' is-sehem proporzjonali mic-cens originali fuq imsemmi ta' sitt mija u disgha u disghin lira sterlina (LStg.699) u kif soggett ghal-kondizzjonijiet l-ohra tal-kuntratt originali fuq imsemmi;

Premess illi mid-data tal-ahhar kuntratt imsemmi sas-sena 1985 il-konvenut John Dalli nomine hallas is-sehem tac-cens temporanju dovut minnu;

Premess illi skond il-kuntratt originali, Dokument "A" hawn anness,u b'mod specifiku ghall-artikolu 2 (a) u (b) tal-

istess imsemmi perjodu inizjali ta' dsatax (19) il-sena, ic-cens annwu ta' LStg.699 ghandu, ghal perjodu ta' ghoxrin (20) sena, jizdied ghal disa' mija u tlieta u tletin lira sterlina (LStg.933), jew ghal dak l-ammont ghola li jista' jirrizulta u li ghandu jigi stabbilit a tenur tas-subartikolu 2(b) tal-imsemmi kuntratt li jistipula illi fiz-zieda imsemmija u fi kwalunkwe zieda ohra, ic-cens ghandu jizdied a bazi tal-valur tad-deheb b'relazzjoni ghall-valur tal-lira sterlina fid-data ta' kull zieda kif paragonata mal-valur fl-1 ta' Jannar 1968. Ghal fini tal-valur tad-deheb fl-istess imsemmija data, gie dikjarat fl-istess subartikolu illi uqija deheb fin kien jiswa mitejn u tnejn u disghin xelin u seba' soldi (29s.7d).

Premess illi, fl-istess subartikolu 2(b) tal-imsemmi kuntratt gie miftiehem illi fin-nuqqas ta' ftehim fuq iz-zieda tac-cens fi zmien sitt xhur mill-bidu ta' kull perjodu ta' ghoxrin (20) sena, ghandha ssir talba lil 'Barclays Bank DCO' u lil 'Midland Bank Limited' (jew lis-successuri taghhom) sabiex jigi stipulat l-ammont pagabbli kif fuq imsemmi, liema tali ammont hekk kalkolat ghandu jitqies bhala accettat mill-partijiet.

Premess illi, l-konvenut ma hallasx ic-cens imsemmi ghas-sena 1986 kif fuq imsemmi u billi f'Jannar 1987 kellha ssir l-ewwel zieda fic-cens a bazi tal-fuq imsemmi u peress illi kienu ghaddew aktar minn sitt xhur mill-1 ta' Jannar 1987 minghajr ma gie ffissat l-ammont dovut minn dakinhar, l-attrici rrikorriet ghaz-zewg banek indikati li pprovedewha bil-prezz tad-deheb fid-data relattiva u dana kif jirrizulta fid-dokumenti hawn annessi u mmarkati "F" u "G".

Premess illi, l-attrici ghaddiet l-imsemmija zewg stimi fidejn l-awdituri "Manduca, Mercieca, Deloitte & Touche", sabiex jistabillux ir-rata riveduta tac-cens dovut a tenur taghhom liema rata zdiedet ghal erba t'elef tlett mija u tnax il-lira sterlina u tlieta u hamsin pence (LStg.4,312.53p) u dana b'effett mill-1 ta' Jannar 1987 – kif jirrizulta mill-anness dokument "H".

Kopja Informali ta' Sentenza

Premess illi l-konvenut ilu ma jhallas ic-cens dovut minnu b'effett mill-1 ta' Jannar 1986 u ghalhekk huwa debitur lejn l-attrici fl-ammont ta' cens dovut ghal aktar minn sentejn.

Premess illi, a tenur tal-artikolu sebgha (7) tal-imsemmi kuntratt originali dokument "A" gie miftiehem illi l-proprjetarju ikollu d-dritt illi jxolji l-enfitewsi f'kaz illi jkunu dovut arretrati ta' cens ta' mill-anqas sentejn u l-enfitewta jibqa' ma jhallasx minkejja l-iskadenza ta' xahar mid-data illi huwa jigi nnotifikat b'ittra ufficjali fejn gie interpellat sabiex ihallas u

Billi fis-26 ta' Ottubru 1993 il-konvenut gie interpellat ufficjalment sabiex ihallas l-arretrati dovuti sa dakinhar, liema ittra giet debitament innotifikata lilu – Dokument "I" – u billi ghalhekk jezistu l-kondizzjonijiet kollha mehtiega ghax-xoljiment tal-enfitewsi in kwistjoni u billi mid-data tal-imsemmija ittra ufficjali ghalqu tlett skadenzi ohra ta' cens u ghalhekk il-konvenut huwa illum debitur tal-attrici fis-somma globali ta' liri sterlini tlieta u erbghin elf, tlett mija u sitta u erbgha pence (LStg.43,306.04p) u dana skond kif indikat fl-anness dokument "J".

L-attur nomine talab lil din il-Qorti, prevja okkorrendo d-dikjarazzjoni illi c-cens annwu dovut mill-konvenut lill-attur nomine ghall-proprjeta' fuq indikata b'effett mill-1 ta' Jannar 1986 huwa ta' LSStg. 4,312.53p kif fuq spjegat::

1. Tordna x-xoljiment tal-kuntratt enfitewtiku tat-23 ta' Marzu 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin fuq imsemmi;
2. Tordna l-konsegwenzjali devoluzzjoni gratuita a favur tal-attur nomine tal-proprjeta' msejha "Hunters' Tower" flimkien mal-bicctejn art annessi maghha kif fuq ahjar deskritti u dana flimkien mal-benefikati, accessorji u mpertinenzi taghom kollha;
3. Tordna lil-konvenut sabiex ihallas lill-attur nomine l-ekwivalenti fliri maltin tas-somma ta' LStg.43,306.04;

4. Tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-att ta' xoljiment u devoluzzjoni effettiv, fil-gurnata, hin u lok li tiddetermina l-Qorti u kuratur sabiex jirrappresenta l-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-26 ta' Ottubru 1993 u tal-ittri bonarji tal-4 ta' Novembru 1992 u tal-15 ta' Settembru 1993 kontra l-konvenut li minn issa jibqa' mharrek ghas-subizzjoni u bir-riserva tal-kull azzjoni ta' danni spettanti lill-attur nomine skond il-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur nomine a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet** tal-konvenut nomine a fol. 71 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi t-talba ghad-dikjarazzjoni li c-ens annwu dovut b'effett mill-ewwel ta' Jannar 1986 huwa ta' LStg 4,312.53p ghandha tigi michuda ghar-ragunijiet segwenti.

a. illi hija in parti preskritta ai termini tal-artikolu 2156 (a) tal-Kodici Civili, Kap 16;

b. illi l-klawsola 2 (b) tal-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika originali tat-2 ta' Jannar, 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Rosario Frendo Randon ma tistax tintuza bhala bazi ghar-revizjoni tac-cens peress illi huwa car illi l-partijiet ma kellhom qatt l-intenzjoni illi c-cens jigi awmentat b'1787.65% kif qed jippretendi l-attur nomine.

c. Subordinament u minghajr pregudiddju ghax l-imsemmi ammont ma giex ikkalkulat kif previst mill-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika originali tat-2 ta' Jannar, 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Rosario Frendo Randon, kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi ghalhekk t-talba ghal din id-dikjarazzjoni u l-erba' talbiet l-ohra fic-citazzjoni, li huma ovvjament konsegwenzjali ghalha, ghadhom jigu michuda bl-ispejjez.

1. Illi subordinament u minghajr pregudizzju ghal dak li intqal iktar il fuq, it-talba ta' l-atur nomine enumerata bin-numru (i) ma tistax tigi milqugha stante li ma hiex preceduta minn talba ghad-dikjarazzjoni ta' morozita u

ghalhekk ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-attur nomine kif ghandhom jigu michuda ukoll t-tlett talbiet l-ohra li huma konsegwenzjali ghalha.

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghal dak li ntqal iktar il fuq, dwar it-talbiet enumerati (i) u (ii) kwalunkwe ammont ta' cens li jista' jkun dovut ma thallasx ghax kif gja gie spjegat l-ammont pretiz mill-attur huwa ezorbitanti u ma giex ikkalkolat skond il-kuntratt fuq imsemmi. Ghalhekk huwa l-kaz li l-konvenut nomine jinghata l-*purgazione della mora* prevista mill-artikolu 1519 tal-Kodici Civili Kap 16 ghal kwalunkwe arretrati ta' cens li talvota jista' jirrizultaw dovuti lill-attur nomine komputati korrettament.

3. Subordinatament u minghajr pregudizzju, illi t-talba enumerat bin-numri (iii) ghall-kundanna ta' l-attur nomine ghall-hlas f'kwivalenti f'liri Maltin ta' LStg. 43,306.04p suppost rappreżentati c-cens annwu dovut b'effett mill-ewwel ta' Jannar, 1986 ghandha tigi michuda ghar-ragunijiet segwenti:

a. illi hija in parti preskritta ai termini tal-artikolu 2156 (a) tal-Kodici Civili, Kap 16;

b. illi l-klawsola 2 (b) tal-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika originali tat-2 ta' Jannar, 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Rosario Frendo Randon ma tistax tintuza bhala bazi ghar-revizjoni tac-cens peress illi huwa car illi l-partijiet ma kellhom qatt l-intenzjoni illi c-cens jigi awmentat b'1787.65% kif qed jippretendi l-attur nomine.

c. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghax ma giex ikkalkulat kif previst mill-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika originali tat-2 ta' Jannar, 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Rosario Frendo Randon, kif jigi ppruvat waqt it-trattazjoni tal-kawza.

1. Subordinatament u minghajr pregudizzju, illi t-talba enumerata (iv) hija superflua stante li a terminu ta' l-artikolu 239 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, Kap 12, sentenza eventwali tal-Qorti minnha nnifisha xxolji l-att relattiv u ma hemmx bzonn l-ebda

Kopja Informali ta' Sentenza

pubblikazzjoni ta' att ta' rexissjoni. Ghaldaqstant l-ispejjez ta' din it-talba ghandhom jigu sopportati mill-attur nomine.

Rat il-verbal a fol. 77 li bih il-konvenut irtira l-eccezzjoni tieghu dwar il-preskrizzjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat is-sentenza taghha a fol. 123;

Rat is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell a fol. 163 et seq;

Rat in-nota a fol. 178 fejn jirrizulta li sar il-pagament ordnat;

Rat li s-sorti thallas fil-mori tal-kawza u in segwitu tas-sentenza;

Decizjoni

Tiddeciedi
billi tastjeni milli tiehu aktar konjizzjoni tal-ewwel, it-tieni, u r-raba' talbiet;
Spejjez ghall-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----