MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2004

Citazzjoni Numru. 318/2001/1

**Joseph u Barbara konjugi Borg.**

**-vs-**

**Raymond u Tanya konjugi Cassar.**

**Il-Qorti;**

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fis-26 ta' Frar, 2001 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi b'kuntratt tal-24 ta' Marzu 1986 il-konvenuti akkwistaw minghand is-socjeta' Taormina Estates Limited fil-proporzjonijiet imsemmija fl-istess kuntratt il-fond Aurora II, Off Regional Road, Msida bid-drittijiet u pertinenzi

kollha tieghu u suggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' Lm20 fis-sena pagabbli lill-attur (anness bhala Dok. A).

Illi l-awtur tal-konvenut kien akkwista l-istess fond mill-poter ta' Bartolomeo Xuereb permezz ta' kuntratt tat-13 ta' Settembru 1985, filwaqt li dan ta' l-ahhar kien akkwistah minghand Godfrey Camilleri in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tal-1 ta' Gunju 1982 (anness bhala Dok.B).

Illi dan Godfrey Camilleri kien xtara l-fond mill-poter ta' Carmelo u Antonia Mallia b'kuntratt tat-23 ta' Awissu 1977 filwaqt li dawn ta' l-ahhar kienu huma stess akkwistaw l-istess fond minghand l-attur (anness bhala Dok.C).

Illi dan Godfrey Camilleri kien xtara l-fond mill-poter ta' Carmelo u Antonia Mallia b'kuntratt tat-23 ta' Awissu 1977 filwaqt li dawn ta' l-ahhar kienu huma stess akkwistaw l-istess fond minghand l-attur (anness bhala Dok.C).

Illi skond il-kuntratt originali bejn l-attur u Carmelo u Antonia Mallia ta-31 ta' Ottubru 1975, ic-cens fuq imsemmi ta' Lm20 fis-sena kellu jinfeda bil-prezz ta' Lm5000 fi zmien hames snin minn dik id-data u cioe' sal-31 ta' Ottubru 1980 (anness bhala Dok.D).

Illi fil-kawza fl-ismijiet Joseph Borg vs. Raymond u Tanya konjugi Cassar bin-numru tac-citazzjoni 1228/91 AJM, deciza fl-4 ta' Ottubru 1996 din l-Onorabbli Qorti iddikjarat lill-konvenuti odjerni responsabbli fil-konfront tal-attur odjern ghas-somma ta' mija u sittin lira Maltin (Lm160) rappresentanti arretrati ta' cens u lawdernji dovuti fuq il-fond imsemmi u kkundannathom ihallsu l-ammont fuq imsemmi u in oltre

ddikjarat lill-konvenuti responsabbli ghall-fidi tac-cens ta' ghoxrin lira Maltin (Lm20) gravanti l-fond versu l-prezz ta' hames mitt lira Maltin (Lm500) u kkundannathom jersqu ghall-publikazzjoni tal-att tal-fidi li kellu jigi publikat minn

Nutar Pier Attard fi zmien tlett xhur mid-data tad-decizjoni, bl-ispejjez soportati in kwantu ghal-terz mill-attur u zewg terzi mill-konvenuti.

Illi ghalkemm debitament interpellati l-konvenuti naqsu li jersqu ghall-fidi tac-cens fiz-zmien stipulat minn din l-Onorabbli Qorti u sal-gurnata odjerna tali Att ghadu ma giex publikat.

Illi in oltre l-konvenuti huma debituri ta' l-atturi ghas-somma ta' Lm180 rapprezentanti disa' skadenzi annwali ta' cens gravanti fuq il-fond riferit kalkolati mill-1992 sal-2000.

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex:

1. Tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghall-hlas ta' mija u tmenin lira Maltin (Lm180) rapprezentanti disa' (9) skadenzi annwali ta' cens kalkolati mill-1992 sal-2000 in konnessjoni mal-fond riferit.

2. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu s-somma ta' mija u tmenin lira Maltija (Lm180) rapprezentanti disa' (9) skadenzi annwali ta' cens kalkolati mill-1992 sal-2000 in konnessjoni mal-fond riferit.

3. Tordna li jigi rexiss il-kuntratt ta' enfitewsi datat 24 ta' Marzu 1986 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel minhabba morosita' tal-konvenut fil-pagament tac-cens ghall-aktar minn tlett skadenzi ai termini tal-artiklu 1517 tal-Kapitlu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Tikkundanna lill-konvenuti jirrilaxxaw favur is-socjeta'

nomine il-fond bil-miljoramenti hemmhekk ezistenti u dana minghajr kumpens ghall-istess miljoramenti, f'terminu li jigi lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti.

5. Tinnomina nutar biex jippublika l-att ta' rilaxx fil-gurnata, hin u lok li tiddetermina l-istess Qorti u kuraturi biex jirraprezentaw il-kontumaci fl-istess att.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni. Bl-imghax legali sad-data ta' l-eventwali pagament effettiv.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet pprezentata fl-14 ta' Mejju, 2001 li permezz taghha l-konvenuti eccepixxew:

L-inkompetenza "ratione valoris" ta' din l-Onorabbli Qorti.

L-intempestivita tal-azzjoni attrici stante illi l-istess attur irrifjuta kemm il-darba li jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' fidi ta' cens li gie ordnat minn din il-Qorti in segwitu ta' proceduri istitwiti minnu stess u li ghalihom saret riferenza fil-premessi tac-citazzjoni.

Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-iskadenzi ta' cens li qed jigu reklamati ghas-snin 1992, 1993, 1994, 1995 huma preskritti a tenur tal-artiklu 2156 (a) tal-Kodici Civili.

Illi ghal dak li jirrigwarda t-tielet, raba' u hames talba attrici, dawn it-talbiet huma leglment insostenibli u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez peress illi l-kuntratt tal-24 ta' Marzu 1986 sar Taormina Estates Limited u mhux ma' l-atturi u fi kwalunkwe kaz b'dan il-kuntratt l-esponent akkwistaw tad-dar taghhom kif soggetta ghac-cens in kwistjoni.

Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-attur ma ghandu ebda dritt jesigi x-xjoljiment tal-koncessjoni enfitewtika stante li kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-atturi stess huma obbligati li jersqu ghall-

pubblikazjoni tal-att ta’ fidi tac-cens ai termini tas-sentenza precitata u mhux jiehdu vantagg mid-dewmien taghhom stess.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tas-seduta tas-7 ta’ Mejju 2004 li permezz tieghu il-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-eccezzjoni tal-intempestivita’.

Rat l-atti processwali.

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi qed jaghmlu it-talbiet taghhom a bazi tas-sentenza moghtija minn din il-Qorti fl-1996 li permezz taghha il-konvenuti gew ikkundannati ghall hlas ta’ cens u biex jifdu c-cens relattiv. Qed jitolbu, oltre l-kundanna ghall hlas tac-cens, dikjarazzjoni ta’ xoljiment tal-enfitewsi. Il-konvenuti qed jeccepixxu l-intempestivita’ stante li skond huma, ghall-mankanza tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt jahtu l-atturi u issa qed jipprovaw japprofittaw ruhhom minn dan billi jitolbu x-xoljiment.

L-Avukat Louis Cassar Pullicino ippresenta affidavit tieghu stess li fih spjega ghaliex ma sarx il-kuntratt ta’ fidi tac-cens. Qal li fl-1997 il-konvenuti kienu ghaddewlu l-flus dovuti lill-attur u li kien informa b’ dan lill-kompjant Dr Joseph Ciappara li dak iz-zmien kien l-Avukat ta’ fiducja tal-attur. Kien ukoll avvicina lin-Nutar Pierre Attard biex isir il-kuntratt ta’ redenzjoni tac-cens u li saru diversi inkontri fl-ufficju tan-Nutar

u qal li kien l-attur li kull darba qanqal id-diffikoltajiet biex il-kuntratt ma sarx. Esebixxa ukoll prokura li l-konvenuti iffirmaw favur tieghu.

L-attur fl-affidavit tieghu semma diversi kwistjonijiet li fil-fehma tal-Qorti ma ghandhom x'jaqsmu xejn mal-eccezzjoni in konsiderazzjoni. Qal pero' li l-konvenuti ma hallsuhx l-ammont dovut kollhu u ghalhekk ma accettax il-pagament, u allura baqa' jinsisti li ma jiffirmax il-kuntratt qabel ma jkollu l-flus kollha f' idejh. Punt importanti li qal kien;

*Dwar ir-redenzjoni tac-cens il-konvenuti riedu li dan isir bil-kondizzjonijiet taghhom fejn fil-fatt giet inserita minuta sottomessa lili ghal firma fid-draft preparat minn Nutar Attard fejn din fuq parir minn bniedem kompetenti … wissa li din il-minuta kienet kontorversjali u tista' tpoggi parti mill-propjeta' tieghi fi pregudizzju serju … u fil-fatt ghal din ir-raguni jiena astjenejt milli niffirma.*

Ghalhekk l-attur ikkonferma li hu ma riedx jiffirma il-kuntratt izda qal li kellhu raguni ghaliex. Madankollu ma spjegax x'kienet din il-kondizzjoni li kienet tippregudikah. Il-Qorti ghalhekk tasal biex taqbel mal-konvenut li xi nuqqas da parti tal-attur kien hemm zgur.

Il-Qorti ukoll ma tistax tifhem ghaliex l-attur ma accetax il-flus ghaliex dawn ma kellhom x'jaqsmu xejn mal-kuntratt ta' redenzjoni. Seta' certament accettahom minghajr pregudizzju ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, ghaliex una volta giet deciza l-kawza, il-kwistjonijiet kienu ta' natura legali separata. Fir-rigward tar-redenzjoni imbaghad kien hemm proceduri ohra iktar idoneji x'setghu ittiehdu minn dik odjerna.

Il-Qorti mhijiex lanqas konvinta li l-konvenuti huma ghal kollox esenti mill-htija izda hija certa li l-problema principali kien l-attur; ghalhekk se tittempera l-kap tal-ispejjez.

**Ghal dawn il-mottivi il-Qorti fil-waqt li tilqa' l-eccezzjoni tal-intempestivita' tillibera l-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju; spejjes jibqghu bla taxxa.**

**Moqrija**

**< Sentenza Finali >**

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