MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-2 ta' Novembru, 2005

Citazzjoni Numru. 70/2005

John Curmi bhala prokuratur specjali ta' ommu l-assenti Helen Curmi.

-vs-

D & B Catering Limited.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fis-27 ta' Jannar, 2005 li permezz taghha l-attur ippremetta:

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Rosario Frendo Randon, datat 2 ta' Jannar 1968, li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A, il-mandanti ta' l-attur, Helen Curmi, flimkien ma' ommha Alice Cassar Torreggiani llum mejta, kienu taw u kkoncedew lis-socjeta' Marsaxlokk Land

Development Company Limited b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perijodu ta' mija u dsatax (119)-il sena mill-1 ta' Jannar 1968, l-art gewwa Marsaxlokk kif indikat fil-pjanta annessa ma' l-imsemmi kuntratt, u dana bic-cens annwu ta' sitt mija u disa' u disghin Lira Sterlina (Stg. 699) ghall-ewwel dsatax-il sena, kif rivedibbli u bil-kundizzjonijiet l-ohra indikati fl-istess kuntratt;

Illi sussegwentement, is-socjeta' Marsaxlokk Land Development Company Limited ittrasferiet lis-socjetajiet Walsh's (Malta) Limited, gja' Walsh's Malta Limited, u lil Hunter's Tower Company Limited rispettivament, l-utili dominju temporanju ghar-rimanenti perijodu ta' mija u dsatax (119)-il sena kif fuq imsemmi ta' porzjoni ta' l-art mertu tal-kuntratt tat-2 ta' Jannar 1968, tal-kejl ta' circa tlett elef erba' mija u seba' u sittin punt disgha erbgha metri kwadri (3,467.94 m.k.) u tal-bini msejjah 'Hunter's Tower' flimkien ma' l-art bicca art annessa mieghu tal-kejl ta' circa hames mija u tnejn u sittin punt zero tnejn metri kwadri (562.02 m.k.);

Illi b'kuntratt iehor tat-23 ta' Marzu 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin, li kopja tieghu tinsab hawn annessa, esebita u mmarkata bhala **Dok. B**, l-imsemmija Walsh's Malta Limited u Hunter's Tower Company Limited, regghu trasferew lis-socjeta' konvenuta D & B Catering Limited, il-bini msejjah 'Hunter's Tower' flimkien maz-zewg porzjonijiet ta' art annessi maghha fuq imsemmija, u dana b'titolu ta' enfitewsi temporanja u ghar-rimanenti perijodu ta' mija u dsatax (119)-il sena dekorribbli mill-1 ta' Jannar 1968, u bic-cens annwu komplessiv ta' mija u tmenin Lira Sterlina u erbgha u sebghin pence (Stg.180.74p), cioe' s-sehem proporzjonali mic-cens originali fuq imsemmi, kif soggett ghal kundizzjonijiet ohra tal-kuntratt originali fuq imsemmi;

Illi b'effett minn Jannar ta' l-1987, saret l-ewwel zieda fic-cens kif previst fil-kuntratt originali u dan wara illi l-mandanti ta' l-attur rikorriet ghall-procedura stabbilita fil-

Klawsola 2(b) tal-kuntratt originali tat-2 ta' Jannar 1968, sabiex tigi ffissata r-rata riveduta ta' cens;

Illi r-rata riveduta tac-cens b'effett mill-1 ta' Jannar 1987 sal-1 ta' Jannar 2007, hija ta' erbat elef tlett mija u tnax-il Lira Sterlina u tlieta u hamsin pence (Stg.4,312.53p) fis-sena;

Illi s-socjeta' konvenuta baqghet ma hallsitx ic-cens dovut minnha b'effett mill-1 ta' Jannar 1986 sal-1 ta' Jannar 1996 u effettivament hija kienet debitrici tal-mandanti ta' l-attur f'ammont ta' cens dovut ghal aktar minn sentejn, ai termini tal-Klawsola 7 tal-kuntratt originali;

Illi ghalhekk il-mandanti ta' l-attur kienet intavolat proceduri gudizzjarji fl-ismijiet **Avv. Francis Lanfranco noe vs John Dalli noe** (Citazzjoni Numru 2820/96), fejn talbet, *inter alia*, ix-xoljiment tal-kuntratt enfitewtiku tat-23 ta' Marzu 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin, u l-hlas ta' l-ekwivalenti f'Liri Maltin tas-somma ta' tmienja u tletin elf disa' mija u tlieta u disghin Lira Sterlina u wiehed u hamsin pence (Stg. 38,993.51p) rapprezentanti arretrati ta' cens;

Illi fil-mori tal-kawza fuq imsemmija, is-socjeta' konvenuta hallset is-somma ta' sitta u ghoxrin elf hames mija u hamsa u ghoxrin Lira Maltin u wiehed u tmenin centezmu (Lm26,525.81), rapprezentanti l-ekwivalenti f'Liri Maltin tac-cens dovut ghal disa' (9) skadenzi, u cioe' c-cens li kien dovut fl-1 ta' Jannar 1986, fl-1 ta' Jannar 1987, l-1 ta' Jannar 1988, l-1 ta' Jannar 1989, l-1 ta' Jannar 1990, l-1 ta' Jannar 1991, l-1 ta' Jannar 1992, l-1 ta' Jannar 1993, l-1 ta' Jannar 1994, l-1 ta' Jannar 1995, u l-1 ta' Jannar 1996 fis-somma totali ta' tlieta u erbghin elf tliet mija u sitt Liri Sterlina u erba' pence (Stg. 43,306.04p), u dan skond kif jirrizulta mir-ricevuta datata 31 ta' Dicembru 2003, li kopja taghha tinsab hawn annessa, esebita u mmarkata bhala **Dok. C**;

Illi ghalhekk, l-istess kawza giet deciza permezz ta' Sentenza datata 30 ta' April 2004, li kopja taghha tinsab hawn annessa, esebita u mmarkata bhala **Dok. D**, u li

permezz taghha s-socjeta' konvenuta, filwaqt illi giet akkordata l-beneficcju tal-*purgazione della mora*, giet ikkundannata thallas l-ispejjez kollha ta' l-imsemmija kawza;

Illi b'danakollu, is-socjeta' konvenuta ma hallsitx l-imghaxijiet dekorsi sal-lum fuq l-imsemmija somma ta' tlieta u erbghin elf tliet mija u sitt Liri Sterlina u erba' pence (Stg. 43,306.04p) rapprezentanti l-arretrati tac-cens ghall-iskadenzi mill-1 ta' Jannar 1986 sal-1 ta' Jannar 1996, kif fuq premess;

Illi l-imghaxijiet maghluqa fuq is-somma ta' tlieta u erbghin elf tliet mija u sitt Liri Sterlina u erba' pence (Stg. 43,306.04p), huma dovuti mis-socjeta' konvenuta peress illi huma imghaxijiet kummercjaliilli jiddekorru *ipso jure* fuq ic-cens dovut, ai termini tad-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 1141(1) tal-Kodici Civili;

Illi inoltre, is-socjeta' konvenuta baqghet ma hallsitx ukoll ic-cens dovut ghal tmien (8) skadenzi ohra, cioe' c-cens dovut f'Jannar 1997, Jannar 1998, Jannar 1999, Jannar 2000, Jannar 2001, Jannar 2002, Jannar 2003 u Jannar 2004;

Illi ghalhekk, is-socjeta' konvenuta giet interpellata sabiex thallas permess ta' ittra ufficjali datata 4 ta' Novembru 2004 u lilha notifikata fid-9 ta' Novembru 2004, li kopja taghha tinsab hawn annessa, esebita u mmarkata bhala **Dok. E**;

Illi kien biss wara illi giet interpellata permezz ta' l-ittra ufficjali fuq imsemmija illi s-socjeta' konvenuta hallset, fit-12 ta' Jannar 2005, l-iskadenzi tac-cens fuq imsemmija flimkien ma' l-imghaxijiet maghluqa fuq l-iskadenzi relattivi, fis-somma komplessiva ta' sitta u erbghin elf disa' mija u ghoxrin Lira Sterlina u erbgha u ghoxrin pence (Stg. 46,920.24 p), skond kif jirrizulta mir-ricevuta li kopja taghha tinsab hawn annessa, esebita u mmarkata bhala **Dok. F**;

Illi mid-data ta’ l-imsemmija ittra ufficjali ghalqet skadenza ohra ta’ cens, cioe’ fl-1 ta’ Jannar 2005;

Illi ghalhekk, ai termini tal-Klawsola 7 fuq citata, il-mandanti ta’ l-attur qieghda tezercita wkoll permezz ta’ din il-kawza, id-dritt taghha illi titlob ix-xoljiment tal-kuntratt tat-23 ta’ Marzu

1982 u r-reversjoni favur taghha ta’ l-immobbli in kwistjoni, flimkien mal-benefikati kollha;

Illi l-mandanti ta’ l-attur thoss umilment illi f’dan il-kaz ma ghandhiex terga’ tigi applikata l-*purgazione della mora* u dan ghar-ragunijiet illi jigu trattati f’aktar dettal fil-mori tal-kawza;

Ghalhekk titlob lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ghandhiex:

1. Tordna lis-socjeta’ konvenuta thallas lill-attur nomine, l-imghaxijiet kummercjali dekorsi sal-31 ta’ Dicembru 2003 fuq cens li kien dovut fl-1 ta’ Jannar 1986, fl-1 ta’ Jannar 1987, l-1 ta’ Jannar 1988, l-1 ta’ Jannar 1989, l-1 ta’ Jannar 1990, l-1 ta’ Jannar 1991, l-1 ta’ Jannar 1992, l-1 ta’ Jannar 1993, l-1 ta’ Jannar 1994, l-1 ta’ Jannar 1995, u l-1 ta’ Jannar 1996, cioe’ l-ekwivalenti f’Liri Maltin tas-somma totali ta’ tlieta u erbghin elf tliet mija u hamsa u tmenin Lira Sterlina u sebgha u hamsin pence (Stg. 43,385.57p);

2. Tiddikjaraha moruza fil-hlas tac-cens dovut fl-1 ta’ Jannar 2005, fis-somma ta’ erbat elef, tliet mija u tnax-il Lira Sterlina u tlieta u hamsin pence (Stg. 4,312.53p);

3. Tordna ghalhekk lis-socjeta’ konvenuta sabiex thallas lill-attur nomine l-ekwivalenti f’Liri Maltin tas-somma ta’ erbat elef, tliet mija u tnax-il Lira Sterlina u tlieta u hamsin pence (Stg. 4,312.53p);

4. Tiddikjara xolta l-koncessjoni enfitewtika maghmula permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin, datat 23 ta' Marzu 1982, a tenur tal-Klawsola Sebgha (7) ta' l-istess Kuntratt;

5. Tordna r-reverzjoni ta' l-art *de quo* konsistenti fil-bini maghruf bhala 'Hunter's Tower' flimkien maz-zewg porzjonijiet ta' art annessi mieghu, kif deskritta fil-kuntratt fuq imsemmi, flimkien mal-benefikati, accessorji u l-pertinenzi taghhom kollha, a favur ta' l-attur nomine;

6. Konsegwentement ghat-tielet talba, tiffissa terminu qasir u perentorju sabiex is-socjeta' konvenuta tizgombra mill-art *de quo*;

7. Tawtorizza lill-mandanti ta' l-attur illi, f'nuqqas ta' ottemperanza mar-raba' talba da parti tas-socjeta' konvenuta, tirriprendi l-pussess ta' l-istess art, a spejjez tas-socjeta' konvenuta.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittri ufficjali ta' l-4 ta' Novembru 2004, u imghaxijiet a tenur tad-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 1142 tal-Kodici Civili fuq is-somma mitluba permezz ta' l-ewwel talba, u imghaxijiet kummercjali fuq is-somma mitluba permezz tat-tielet talba, kontra s-socjeta' konvenuta li tibqa' minn issa ingunta ghas-subizzjoni.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-kumpannija konvenuta li rapprezentant taghha hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

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

Rat in-nota tal-eccezzjonijietipprezentata fit-23 ta' Frar, 2005 li permezz taghha s-socjeta' konvenuta eccepixxiet:

1. Illi l-ewwel talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, fost l-ohrajn ghax hija preskritta a terminu tal-Artikolu 2156 (d) u 2156 (f) tal-Kap 16.

2. Illi t-tieni u tielet talba huma ammessi.

3. Illi rigward ir-raba talba, kif ukoll it-talbiet enumerati hamsa sa sebgha li huma konsegwenzjali ghaliha, dawn huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-raguni illi t-talba hamsa hija bbazata unikament fuq l-Artikolu 7 tal-Kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Rosario Frendo Randon tat-2 ta' Jannar 1968 (anness bhala Dok A mac-citazzjoni) li jikkontempla x-xoljiment tal-koncessjoni f'kaz ta' nuqqas ta' hlas ta' zewg skadenzi ta' cens jew

ammont ekwivalenti ghal zewg rati ta' cens. Ex admissis l-unika skadenza ta' cens li ghandha pendenti hija dik li kienet dovuta fl-1 ta' Jannar 2005. Ghalhekk huwa car illi l-atturi ma setghux jinvokaw din il-klawsola bhala bazi ghat-talba taghhom.

4. Subordinatament u minghajr pregudizzju, kieku t-talbiet attrici kellhom jintlaqghu, is-socjeta' konvenuta titlob il-"purgazzjoni della mora" a terminu tal-Artikolu 1519 (3).

5. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' konvenuta mahlufa minn John Mary Dalli, I.D. 291468(M) u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta tat-30 ta' Gunju, 2005 li permezz taghha l-kawza thalliet ghas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Ikkunsidrat;

Illi l-Qorti trid tiddeciedi jekk it-talba tal-attur ghall-hlasijiet ta' imghaxijiet dovuti skond hu mill-konvenuti ghal perjodu msemmi fl-ewwel talba attrici humiex preskritti. Ghal dan il-ghan il-konvenuti qed jeccepixxi l-preskrizzjoni ta' hames snin mahsuba fl-Artikolu 2156(d) tal-Kodici Civili li tinkludi ma' dawn il-preskrizzjonijiet *l-azzjonijiet ghall-hlas ta' imghax ta' sommom mehuda b'self jew taht titolu iehor,*

u in generali ta' dak kollu li jithallas bis-sena jew kull tant zmien iehor inqas minn sena.

Din il-problema inqalghet ghaliex fil-kawza li l-attrici istitiwiet permezz tal-mandatarju taghha dak iz-zmien Dr. Francis Lanfranco u deciza fl-2004 ma kienx intalab l-imghax izda intalab il-hlas tac-cens kif rivedut u x-xoljiment tal-enfitewsi.

Meta l-Qorti tal-Appell iddecidiet il-kawza kontra s-socjeta' konvenuta din hallset is-*sorte* u giet rilaxxata ricevuta minn Dr. Lanfranco li pero' indika fl-istess ricevuta illi dan kien qed isir minghajr pregjudizzju ghall-imghaxijiet in kwistjoni. Allura giet intavolata din il-kawza.

Il-kwistjoni legali sollevata mill-konvenuti u dibattuta bejn il-partijiet hija minn dan il-*punto di vista* ferm interessanti izda stranament donnu ma jezisti ebda gudizzju precedenti li l-Qorti setghet tistrieh fuqu. Huwa minnu li l-attur iccita sentenza tal-Qorti tal-Appell u cioe' Penza vs Mallia deciza fl-1994 izda din ma kinitx tittrata hlasijiet ta' cens jew xi pagamenti simili izda ghall-hlas ta' appalt. Hawn inqalghet l-istess problema li ma ntalbitx kundanna ghall-imghax fl-ewwel kawza u ghalhekk l-attur rega' harrek ghall-imghaxijiet f'kawza li fetah wara. Il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet hekk;

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dak li gie ritenut mill-ewwel Qorti li f'materja kummercjali huwa dovut interessi 'ipso jure' mill-gurnata li fiha kienet dovuta s-somma – Artikolu 1141 tal-Kap. 16.

Il-lanjanza tal-appellant hija li galadarba l-attur ma talabx il-hlas ta' l-interessi fl-ewwel kawza xorta wahda kellu jikser il-preskrizzjoni b'att gudizzjarju – haga li qatt ma ghamel. Skond l-appellant konvenut, fil-kawza l-ohra l-appellant kien ikkawtela biss il-kapital u mhux l-imghaxijiet ukoll.

Meta l-ligi stess tispecifika li l-interessi huma esigibbli ipso jure fil-kamp kummercjali dan ifisser li huma accessorji ghat-talba principali. Meta l-attur fl-ewwel kawza ntavola citazzjoni kontra l-konvenut appellant, allura dan ifisser ukoll illi l-preskrizzjoni inkisret ukoll fir-rigward tal-interessi tal-volta dovuti. Il-kreditu – l-obligazzjoni principali gie kanonizzat bis-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti fis-6 ta' Mejju, 1991. Din is-sentenza saret esekuttiva appena ghaddiet in gudikat u

ghalhekk kull perjodu ta' preskrizzjoni beda jiddekkorri wara s-6 ta' Mejju, 1991 u mhux qabel billi l-kreditu kien dovut proprjament fit-30 ta' Dicembru, 1971, allura gustament l-appellat talab interessi minn dakinhar sad-data tal-pagament tal-bilanc dovut bhala kapital, eskluz l-interessi. Dan ghalhekk ifisser li l-asserzjoni tal-appellant dwar l-interessi kollha minn din il-Qorti ikun ifisser (sic) li fil-kamp kummercjali ma hemm ebda preskrizzjoni applikabbli fuq imghaxijeit hija wahda bla sens u ghal kollox gratwita.

Kif huwa facilment konstatabbli *nonostante* li l-kawza msemmija ma kinitx fuq talba ghall-imghaxijiet ghall-hlas ta' cens, il-principji kollha msemmija f'dan il-bran huma kollha applikabbli ghall-kawza oderjna. Jekk kif hu maghruf l-imghaxijiet huma l-accessorji ghall-kapital, meta l-attrici talbet il-hlas tal-kapital fil-kawza deciza fl-2004, il-preskrizzjoni fuq il-hlas tal-imghax bdiet tiddekorri minn dakinhar. Naturalment kieku l-konvenuti hallsu c-cens tardivament minghajr ma saret il-kawza kontrihom kien ikollhom ragun u kien japplika l-Artikolu 2156 (d) minghajr interruzzjoni tal-preskrizzjoni, izda ladarba l-attrici ma kinitx negligenti u fethet il-proceduri, dawn necessarjament interrompew il-preskrizzjoni kemm fir-rigward tal-kapital u kemm tal-interessi ladarba dawn isegwu l-kapital u dan *nonostante* li ma saret ebda talba specifikament ghalihom. Dan jghodd ghal dejn kummercjali (u ma hemmx kwistjoni li hu hekk f'din il-

kawza) billi l-imghaxijiet jibqghu ghaddejjin awtomatikament fuq kull pagament li ma jsirx.

Fit-trattat tieghu dwar il-preskrizzjoni Laurent (Della Prescrizione Titolo XXI Volume XXXII) jghid li dik kontemplata fl-ewkivalent tal-Artikolu 2156 tal-Kodici taghna hija ntiza biex in-negligenza tal-kreditur ma sservix ta' kastig ghad-debitur. Ta' min jghid illi anke skond dan l-awtur, fuq dan il-punt *la giurisprudenza e' divisa* (supra pagna 375). Huwa jkompli *La parole 'pagabile' significa cio' che deve essere pagato; cosi intesa, la disposizione dell' Art. 2277* (ekwivalenti

ghal 2156 tal-Kodici taghna) *si applica alle annualita' di rendita, alle locazionee affiti, agli interessi convenzionali; tutte questeprestazioni si pagano annulamente o a delle epoche periodiche piu' brevi. Non e' cosi per gli interessi giudiziari e legali; essi non si pagano periodicamente ma corrono incessantemente; il debitore puo essere costretto a pagarli da un giorno all'altro.*

F'dan il-kaz l-attrici ma kinitx negligenti ghaliex in effetti kif nghidu *griet wara flusha* u l-fatt li fil-kawza precedenti ma talbitx il-hlas tal-imghax ma jfissirx li kienet traskurata kif lanqas wiehed ma jista' jinterpreta tali nuqqas bhala rinunzja ghall-imghaxijiet. Fuq skorta ta' diversi sentenzi, tali rinunzja trid tkun cara u minghajr ekwivoku. Il-Qorti taqbel mal-konvenuti li d-dikjarazzjoni li saret fuq ir-ricevuta kienet att unilaterali u ma taffettwax xi dritt taghhom izda fl-istess hin hija ukoll indikazzjoni li l-attrici qatt ma irrinunzjat ghad-drittijiet taghha lanqas.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta konvenuta. Minhabba n-novita' relattiva tal-kaz, l-ispejjes ta' din l-istanza jibqghu bla taxxa.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

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