MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2006

Citazzjoni Numru. 1229/2000/1

L-Awtorita' tad-Djar

Vs

Anthony Abela

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur ippremetta illi:

Peress illi permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Frar 1985 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona li qed jigi anness bhala Dokument A, il-konvenuti hadu minghand l-attur

b’titolu ta’ cens il-plot 142 Iklin u dan versu c-cens ta’ tnejn u sittin liri Maltin.

Peress illi skond Klawsola 7A:-

‘’Din il-koncessjoni enfitewtika tista’ tinhall fuq talba ta’ l-Awtorita’ jekk l-enfitewta jonqos milli jhallas ic-cens ghal tlett snin jew ghalkemm ikun ghamel xi hlas ta’ cens, huwa jibqaghlu jaghti ammont daqs tlett snin cens u ma jhallasx is-somma kollha dovuta fi zmien tletin gurnata minn notifika ta’ att gudizzjarju, li fih jintalab il-hlas tac-cens dovut.’’

Peress illi l-konvenuti naqsu milli jhallsu c-cens dovut sa mis-sena elf disa’ mija u disa’ u tmenin (1989);

Peress illi ghalhekk il-konvenuti ma wettqux l-obbligi skond il-kuntratt.

Peress illi skond Klawsoli 8 (a) u (b):-

(a)*F’kaz li l-enfitewsi tinhall, il-fond enfitewtiku u kull benefikat li jkun sar fih jirriverti lill-Awtorita’ minghajr ebda obbligu ta’ xi kumpens, ikun x’ikun il-valur ta’ dawk il-benefikati, u jekk ikun dovut xi kumpens lill-Awtorita’ sew ghad-danni jew ghal haga ohra, dan il-kumpens ma ghandu b’ebda mod jitnaqqas minhabba r-reverzjoni tal-fond u benefikati kif intqal fuq izda kull reversjoni ssir bla pregudizzju ghad-drittijiet ta’ l-Awtorita’. Izda jekk ix-xoljiment isir bis-sahha tas-subklawsola (c) tal-klawsola 7 ta’ dan l-att, l-enfitewta jkollu d-dritt li jithallas minghand l-Awtorita’ s-somma li jkun nefaq b’mod ragonevoli ghax-xogholijiet li jkun ghamel fuq is-sit enfitewtiku u li ma jibqghux ta’ uzu ghalih ghaliex l-enfitewsi tkun inhallet, izda ma jkollu dritt ghalxejn izjed.*

(b)*L-Awtorita’ tkun xorta wahda tista’ tesigi kull penali dovuta skond dana l-att; u, sew ix-xoljiment ta’ l-enfitewsi, kemm il-hlas tal-penali m’ghandhom b’ebda mod ibiddlu jew inaqqsu r-responsabbilta’ ta’ l-enfitewta taht kull ligi.’’*

Peress illi l-konvenuti huma soggetti ghall-penali stante li naqsu milli josservaw il-kuntratt fuq citat u dan a tenur ta' l-artikolu 8 ta' l-istess kuntratt.

Jghidu l-konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti:-

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 ta' l-artikolu 8A li jghid:-

F'kaz li l-enfitewsi tinhall, il-fond enfitewtiku u kull benefikat li jkun sar fih jirriverti lill-Awtorita' minghajr ebda obbligu ta' xi kumpens, ikun x'ikun il-valur ta' dawk il-benefikati, u jekk ikun dovut xi kumpens lill-Awtorita' sew ghad-danni jew ghal haga ohra, dan il-kumpens ma ghandu b'ebda mod jitnaqqas minhabba r-reverzjoni tal-fond u benefikati kif intqal fuq izda kull reversjoni ssir bla pregudizzju ghad-drittijiet ta' l-Awtorita'. Izda jekk ix-xoljiment isir bis-sahha tas-subklawsola (c) tal-klawsola 7 ta' dan l-att, l-enfitewta jkollu d-dritt li jithallas minghand l-Awtorita' s-somma li jkun nefaq b'mod ragonevoli ghax-xogholijiet li jkun ghamel fuq is-sit enfitewtiku u li ma jibqghux ta' uzu ghalih ghaliex l-enfitewsi tkun inhallet, izda ma jkollu dritt ghalxejn izjed.

4. tillikwida il-penali dovuta mill-konvenut a bazi ta' l-istess klawsola 8b ta' l-istess kuntratt;

5. tordna lill-konvenut jhallas lill-attur dik il-penali kif likwidata fir-raba' talba.

Bl-ispejjes u bl-interessi.

Il-konvenuti ngunti biex jidher ghas-subizzjoni,

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur a fol. 4 tal-process.

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut** a fol. 23 tal-process fejn eccepixxa:

1. illi preliminarjament din il-kawza ghandha tigi dikjarata nulla a tenur ta' l-artiklu 963 Kap 12 in kwantu ic-citazzjoni attrici giet notifikata lill-konvenut aktar minn sitt xhur wara l-prezentata taghha;

2. illi preliminarjament ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, ic-citazzjoni attrici hija nulla in kwantu nieqsa minn tifsir car u sewwa ta' l-oggett u r-raguni tat-talbiet taghha a tenur ta' l-artiklu 156(1) (a) Kap 12, liema oggett u raguni huma bazati fuq allegat ksur ta' kundizzjonijiet kontrattwali liema jirrizulta esklussivament minn dokument mhux mahluf allegat mac-citazzjoni, liema dokument ma giex notifikat lill-eccipjent;

3. illi preliminarjament ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, ic-citazzjoni attrici hija nulla in kwantu l-Awtorita' attrici, jew ahjar ir-rapprezentant ta' l-Awtorita' attrici li halef id- dikjarazzjoni tal-fatti attrici, naqas li jiddikjara fl-istess dikjarazzjoni liema fatti jaf bihom personalment a tenur ta' l-artikolu 156(2) tal-Kap 12 u fil-fatt it-talbiet attrici huma esklussivament bazati fuq allegat ksur ta' kundizzjonijiet kontrattwali rizultanti esklussivament minn dokument redatt u mhux mahluf minn terzi mhux fil-kawza liema dokument ma giex notifikat lill-eccipjent;

4. illi l-premessa tan-nuqqas tal-hlas tac-cens li fuqha hija bazata ic-citazzjoni hija preskritta ai termini ta' l-artiklu 2156 tal-Kap 16 tal-Kodici Civili u bhala fatt il-konvenut diversi drabi mar joffri c-cens ta' dawn l-ahhar hames snin u dejjem giet rifjutata tant li kellu jiddepozita c-cens il-Qorti;

5. illi t-talbiet huma nulli peress li l-attur naqas li jdahhal fic-citazzjoni mart il-konvenut li ghandha parti ntegrali f'din il-kawza;

6 illi fil-mertu, minghajr pregudizzju ghas-suespost, li l-eccipjenti jeccepixxi umilment illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress illi ma kiser ebda klawsola fil-kuntratt datat 10 ta' Frar 1985 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona.

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

Rat is-sentenza preliminari taghha a fol 52 li biha cahdet l-ewwel eccezzjoni;

Rat is-sentenza preliminari tat-30 ta' Jannar 2006 li biha cahdet it-tieni u tielet eccezzjoni tal-konvenut;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill Avukati difensuri;

KONTESTAZZJONI

L-Awtorita' attrici qed titolb li jigi dikjarat li l-konvenut kiser l-obbligu kontrattwali tieghu meta ma hallasx il-kanone perpetwu ghal izjed minn tlett snin; talbet ukoll ir-rexxissjoni tal-kuntratt enfitewtiku, ir-riverzjoni ta' l-art enfitewtika kif ukoll penali. Il-konvenut eccepixxa l-preskrizzjoni u li ma kiser l-ebda klawsola tal-kuntratt enfitewtiku.

Carmen Azzopardi prodotta mill-Awtorita' xehdet li mill-1989 il-konvenut qatt ma hallas cens u ghandu pendenti arretrati fl-ammont ta' Lm1,054. Kienu baghtu ittra ufficjali lill konvenut fejn talbuh ihallas Lm620 kanone li jkopri perjodu sat-23 ta' Novembru 1999. Ix-xhud ipprezentat nota fejn uriet illi l-konvenut ghandu jaghti s-somma ta' Lm3,744 rapprezentanti penali mifruxa fuq tmintax il-sena bir-rata ta' Lm4 kuljum. Hija tghid illi dan huwa a bazi ta' klawsola 8 tal-kuntratt.

Il-konvenut xehed illi huwa rceva ittra ufficjali datata 16 ta' Lulju 1999 fejn kien intalab ihallas Lm620 cens sal- 1999. Kien irrisponda lil awtorita' attrici u nfurmaha li kien lest li

jhallas Lm310 cjoe ta' l-ahhar hames snin u mhux tal-hames snin ta' qabel li kienu preskritti imma kien lest li jghamel garanzija bankarja ghat-Lm310 l-ohra. Xehed illi kien ha l-plot minghand l-Awtorita' tad-Djar, kien hemm bini fuqu u kien hallas ghalih lil terza persuna. Huwa kkonferma illi qabez tlett pagamenti ta'cens.

KONSIDERAZZJONIJIET

L-atturi qed jitlobu li dina l-Qorti tiddikjara li l-konvenut kiser il-klawsola 7A tal-kuntratt datat 10 ta' Frar 1985 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona. Dina l-klawsola tipprovvdi li:

Din il-koncessjoni enfitewtika tista' tinhall fuq talba ta' l-Awtorita':

jekk l-enfitewta jonqos milli jhallas c-cens ghal tliet snin jew ghalkemm ikun ghamel xi hlas ta' cens, huwa jibqaghlu jaghti ammont daqs tliet snin cens u ma jhallasx is-somma kollha dovuta fi zmien tletin gurnata minn notifika ta' att gudizzjarju, li fih jintalab il-hlas tac-cens dovut".

Dan il-kuntratt huwa in linea ma Art. 1517 tal-Kodici Civili li jghid:

"Il-padrun dirett ikun jista' jitlob li jholl l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti jekk ic-censwalist ikollu jaghti bhala cens somma daqs kemm igibu c-cnus ta' tliet snin".

L-Awtorita' attrici mxiet ma' din il-procedura u baghtet ittra ufficcjali lill-konvenut fejn infurmatu dwar il-kanone dovut minnu. Skond din l-istess klawsola, fi zmien tletin gurnata il-konvenut kellu jhallas dan l-ammont.

Il-konvenut irrespinga l-pretenzjoni ta' l-awtorita' attrici li jhallas ic-cens u dana billi ppretenda li parti mit-talba kienet preskritta. L-ammont pretiz mill-awtorita' attrici kien jirrigwarda perjodu ta' ghaxar snin cioe' mill-1989 sa' l-

1999. Carmen Azzopardi xehdet illi l-konvenut qatt ma hallas cens u li anke qabel l-1989 kellu diga kanone pendenti imma ghandhom biss *record* minn 1989.

Fin-nota ta' eccezzjonijiet tieghu l-konvenut eccepixxa l-preskrizzjoni kwinkwennali ai termini ta' l-artikolu 2156 tal-Kap. 16. (ara fol 23 para 4). Dan l-artikolu jipprovvdi li:

"L-azzjonijiet hawn taht imsemmija jaqghu bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' hames snin:
(a) l-azzjonijiet ghal annati ta' cnus, ta' renti perpetwi jew ta' vitalizji, ta' mghaxijiet ta' cnus bollati li tnisslu qabel l-14 ta' Awissu, 1862 u ghall-hlas tal-lawdemji dovuti fl-obbligazzjoni ta' bejgh jew trasferiment iehor ta' fondi enfitewtici".

Jirrizulta li l-awtorita' attrici agixxiet ghall-hlas tac-cnus arretrati ghaxar snin wara d-dekorriment ta' l-ewwel cens dovut mill-konvenut. Mill-korp tac-citazzjoni jidher li t-talba ta' l-atturi mhiex ghal hlas ta' arretratti ta' cens ghaldaqstant dina l-eccezzjoni ma kienx hemm lokha.

Jibqa' l-fatt pero' li nonostante dana l-konvenut xorta kiser l-obbligu kuntrattwali ghax hu qatt ma hallas cens. Zgur li hu qabez tlett pagamenti ta' cens skond kif stipulat fil-kuntratt u dan jista' jwassal ghax xoljiment tal-kuntratt.

Li l-konvenut ma riedx ihallas ic-cens huwa car mill-ittra li baghat fit-3 ta' Jannar 2000, fejn irrespinga l-ammont kollu tal-kanone pretiz u cioe' dak li jkopri ghaxar snin u mhux biss dawk li hu sostna li kienu preskritti. Ghalkemm il-konvenut xehed li kien lest li jhallas biss kanone ekwivalenti ghal hames snin u mhux dawk tal-hames snin precedenti pero' mill-provi prodotti jirizulta wkoll illi l-konvenut, sal-jum li fih giet intavolata din il-kawza, qatt ma hallas, l-anqas dak l-ammont illi hu kien jirritjeni li kien dovut minnu u cioe' Lm310 ta' l-ahhar hames snin. Dan juri nuqqas minn naha tal-konvenut mhux biss ghax ammetta illi dan l-ammont huwa dovut lill-Awtorita' izda ghaliex huwa xorta wahda ma hallasx meta kien jaf mhux biss bil-klawsola 7A tal-kuntratt enfitewtiku izda wkoll bl-ittra datata 17 ta' Frar 2000 mibghuta mill-Awtorita' attrici

fejn l-istess awtorita' talbet l-ammont dovut tal-kanone u avzatu li jekk ma kienx ser ihallas kienu ser jittiehdu passi ghar-rexxissjoni tal-kuntratt. Il-konvenut kien jaf b'dan kollu izda xorta wahda ma hallasx l-ammont ta' Lm310 kanone dovuti ghall-perjodu ta' hames snin. Ghalhekk jigi li hu kiser il-klawsola kuntrattwali 7A.

L-atturi talbu lill Qorti biex tirrexindi l-kuntratt imsemmi u li tordna li l-plot u l-benefikati ta' fuqha jirrivertu lura lill-Awtorita' bil-pussess vakant u dan ai terminu ta' l-artikolu 8A.

Dan l-artikolu ighid li:

"F'kaz li l-enfitewsi tinhall, il-fond enfitewtiku u kull benefikat li jkun sar fih jirriverti lill-Awtorita' ***minghajr ebda obbligu ta' xi kumpens****, ikun x'ikun il-valur ta' dawk il-benefikati, u jekk ikun dovut xi kumpens lill-Awtorita' sew ghad-danni jew ghal haga ohra, dan il-kumpens ma ghandu b'ebda mod jitnaqqas minhabba r-reverzjoni tal-fond u benefikati kif intqal fuq izda kull reversjoni ssir bla pregudizzju ghad-drittijiet ta' l-Awtorita'. Izda* ***jekk ix-xoljiment isir bis-sahha tas-subklawsola (c) tal-klawsola 7*** *ta' dan l-att, l-enfitewta jkollu d-dritt li jithallas minghand l-Awtorita' s-somma li jkun nefaq b'mod ragonevoli ghax-xogholijiet li jkun ghamel fuq is-sit enfitewtiku u li ma jibqghux ta' uzu ghalih ghaliex l-enfitewsi tkun inhallet, izda ma jkollu dritt ghalxejn izjed*" (emfazi tal-Qorti).

Skond l-artikolu 1069 (1) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta "*Meta l-kondizzjoni rizoluttiva, sew dik maghmula espressament kemm dik li titqies bhala maghmula, tkun ghall-kaz li fih wahda mill-partijiet tonqos ghall-obbligazzjoni taghha, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet ezegwita, tista' taghzel, jekk il-kondizzjoni ssehh, jew li titlob il-hall tal-kuntratt, jew li ggieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibbli".*

Dan l-artikolu jirrifletti ezattament il-kondizzjoni fi Klawsola 7A tal-kuntratt enfitewtiku u jinkludi wkoll l-ghazla tad-dominus illi jirrikjedi l-hlas tac-cens kif qed jitolbu l-atturi.

Hekk ukoll Art. 1519(1) tal-Kodici Civili illi jghid li *"il-padrun dirett jista' fl-istess waqt jitlob il-hall ta' l-enfitewsi u l-hlas tac-cnus maghluqa".*

Ghaldaqstant il-Qorti qed tiddikjara li l-konvenut kiser l-obbligazzjoni kontrattwali tieghu. B'konsegwenza ta' dan il-ksur kontrattwali l-Qorti tista' jew tordna x-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika jew illi, fid-diskrezzjoni taghha u skond ic-cirkostanzi, tordna zmien ghall-purgazzjoni tal-mora jekk tara li hemm interess li jithallas ic-cens.

Il-Qorti wara li ezaminat ic-cirkostanzi tal-kaz hi tal-fehma li l-kuntratt ghandu jigi xjolt. Il-Qorti tibda biex tirrileva li skond Carmen Azzopardi l-konvenut qatt ma hallas cens, u jidher li anke qabel is-sena 1989 hu ma kienx hallas cens (u l-konvenut qatt ma gab prova li hallas xi cens) u wara il- 1989 l-atturi kienu sabu diffikulta' kbira biex jigbru c-cens minghand il-konvenut (dana jidher car mid-diffikulta' biex dana jigi rintraccjat kif jirrizulta mir-riferti ta' l-ittra ufficjali, tac-citazzjoni u tar-riappuntament tal-kawza). Inoltre anke meta rcieva l-ittra ufficjali l-konvenut baqa' ma hallasx u baqa' jaghmel hekk sakemm giet prezentata l-kawza u kien biss fl-ahhar seduta li l-konvenut esebixxa dokumenti rigwardanti l-garanzija bankarja u l-offerta' ghal jhallas. Jidher li l-konvenut kien hareg garanzija bankarja fit-2001 pero' dina qatt ma giet f'idejn l-atturi. Hu xehed, a fol. 78 li "Lill awtorita' jien ma baghtilhomx il-garanzija u kont infurmajthom li naghmel garanzija u aghmiltha u m'ghidtilhomx". L-atturi qatt ma rcevew dina l-garanzija, u meta fit-2006 giet mibghuta lilhom m'accettawhiex billi l-kawza ma kienitx fuq hlas ta' arretrati ta' cens (ara ittra tal 12 ta' April 2006).

L-atturi qed jitolbu wkoll penali ta' Lm3,744 a bazi tal-klawsola 8 B ta' l-istess kuntratt.

L-Awtorita' attrici pprezentat nota fejn giet specifikata s-somma ta' Lm4.00 fil-gimgha pagabbli mill-1989 sal-lum ammontanti ghal Lm3,744 u cioe' ghal-perjodu ta' tmintax-il-sena. Ghalkemm l-att notarili tal-koncessjoni enfitewtika jsemmi penali ta' Lm4 fil-gimgha, dan jirreferi ghal obbligu li c-censwalist kellu illi jibni fuq l-art

enfitewtika u li jitlesta dan il-bini u ma jirreferix ghal eventwalita' ta' xoljiment jew rexxissjoni tal-kuntratt ta' cens, li hi l-bazi tal-kawza odjerna.

Il-klawsola 8B tal-kuntratt tghid hekk*:*

"L-Awtorita' tkun xorta wahda tista' tesigi kull penali dovuta skond dana l-att; u sew ix-xoljiment ta' l-enfitewsi, kemm il-hlas tal-penali m'ghandhom b'ebda mod ibiddlu jew inaqqsu r-responsabbilita' ta' l-enfitewta taht kull ligi" .

Fil-kuntratt ma hemm l-ebda ammont ta' penali mnizzel f'dan ir-rigward u ghalhekk, ghalkemm l-enfitewta accetta r-riserva ta' dan id-dritt, dan id-dritt ma giex kwantifikat fi flus jew f'oggett iehor fil-kuntratt, u ghalhekk ma tistax l-awtorita' attrici tistabbilixxi unilateralment l-ammont tal-penali dovut kuljum. Mhux bizzejjed illi jkun hemm qbil dwar l-applikazzjoni ta' penali fil-kaz illi l-obbligazzjoni kontrattwali ma tigix onorata izda dik il-penali ghandha tkun specifikata ghaliex il-partijiet fil-kuntratt iridu jkunu qablu dwarha biex tkun vinkolanti.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tiddikjara li l-konvenut kiser il-Klawsola 7A tal-kuntratt datat 10 ta' Frar 1985 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona;
tirrexindi l-kuntratt datat 10 ta' Frar 1985 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona;
tordna li l-plot u l-benefikati ta' fuqha jirrivertu lura lill-Awtorita' tad-Djar bil-pussess vakant u dan ai terminu ta' l-artikolu 8A;
Tichad ir-raba' u hames talbiet ta' l-atturi;
Spejjez kwantu ghall tliet kwarti ghall konvenut u kwart ghall atturi.

< Sentenza Finali >

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