MALTA

# QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA**

Seduta tal-11 ta' Gunju, 2007

Avviz Numru. 166/2006

**Dr Victor Sultana M.D., F.R.C.S.**

**vs**

**Joseph Sciriha bhala Direttur, Ufficcju Kongunt**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors ipprezentat mir-rikorrent Dr Victor Sultana fejn wara li ppremetta illi huwa gie interpellat tramite d-dikjarazzjoni guramentata (Ittra Ufficjali 3082/06) ta' l-intimat Direttur Ufficju Kongunt sabiex ihallas is-somma ta' mitejn u hamsa u sebghin lira Maltin u sitta u sittin centezmu (Lm275.66) minnu allegatament dovuti bhala bilanc tad-differenza tac-cens tal-fond "Soldanis Ville", Triq in-Nebbieta, Attard ghall-perijodu mit-tlieta u ghoxrin (23) ta' Settembru elfejn u tnejn (2002) sat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Settembru elfejn u tlieta (2003);
Illi dan ir-rikors qieghed isir bhala opposizzjoni ghat-talba ta' l-intimat Direttur Ufficju Kongunt fuq imsemmija, u dana

ai termini ta’ l-Artikolu 466 sub-inciz 2 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Illi r-rikorrenti jirrileva illi din it-talba ta’ l-intimat hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u dana ghal diversi ragunijiet;

Illi preliminarjament ghandu jinghad illi l-fond inkwistjoni kien soggett ghall-hlas tac-cens annwu fis-somma ta’ mija u hdax-il lira Maltin (Lm111) pagabbli bil-quddiem;

Illi dan il-hlas bil-quddiem dejjem gie affettwat sena wara sena, kif del resto gie anke effetwat ghall-perjodu msemmi mill-intimat Direttur Ufficju Kongunt, u cioe’ ghall-perjodu mit-23 ta’ Settembru 2002 sat-22 ta’ Settembru 2003, u dan fis-16 ta’ Settembru 2002. Dan il-fatt jista’ jigi wkoll kkonstatat mill-ircevuta ta’ l-istess hlas moghtija lir-rikorrenti li ggib in-numru A000014970, kopja ta’ liema rcevuta qed tigi hawn taht annessa u mmarkata bhala Dok A.

Illi di piu’ meta thallas dan ic-cens fis-16 ta’ Settembru 2002, u fl-ebda perjodu qabel id-data tal-hlas ta’ l-istess, ir-rikorrenti qatt ma gie nfurmat jew notifikat la mill-intimat Sciriha u lanqas minn xi persuna ohra fi hdan l- Ufficju Kongunt, illi kien sar xi awment fic-cens pagabbli minnu ghall-art mertu ta’ dan ir-rikors u ghaldaqstant wiehed ma jistax ma jasalx ghall-konkluzzjoni illi c-cens dovut mir-rikorrenti ghall-perijodu bejn it-23 ta’ Settembru 2002 u t-22 ta’ Settembru 2003 kien ghadu allura fis-somma ta’ mija u hdax-il lira Maltin (Lm111);
Illi sussegwentement, u cioe’ fis-16 ta’ Lulju 2003, jigifieri ghaxar(10) xhur wara l-hlas tac-cens fuq imsemmi, l-art li fuqha huwa mibni l-fond “Soldanis Ville” gewwa Triq in-Nebbieta, Attard gahddiet f’idejn ir-rikorrenti bis-sahha tal-kuntratt ta’ l-akkwist tac-cens (Numru 75) redatt min-Nutara Elena Farrugia fil-prezenza ta’ l-intimat Joseph Sciriha rapprezentant ta’ l-Ufficju Kongunt, kif ukoll tas-Sur Albert Mamo, bhala Kummissarju ta’ l-Artijiet, bhala rapprezentant tal-Gvern Malti u r-rikorrenti u martu (vide anness kopja tal-kuntratt ta’ xiri mmarkata bhala Dok B);

Illi meta gie ffirmat l-imsemmi kuntratt, l-imsemmija Joseph Sciriha u Albert Mamo fil-prezenza tar-rikorrenti, il-mara tieghu u n-nutara kellhom quddiemhom il-file relattiv ta’ din l-art li jgib in-numru T/0880/1997. L-ircevuta fuq imsemmija (Nru A000014970) li turi li l-ahhar hlas tac-cens kien gie effettwat u li kienet giet infilzata fil-file msemmi T/0880/1997, giet murija lill-Kummissarju ta’ l-Artijiet, s-Sur Albert Mamo, mir-rapprezentanti ta’ l-Ufficju Kongunt prezenti fuq il-kuntratt li kkonfermawlu li ma kien hemm l-ebda hlas iehor xi jsir u li kollox kien sewwa u li allura l-kuntratt seta’ jsir, kif fil-fatt sar. In oltre, r-rikorrenti jirrileva illi kien is-Sur Albert Mamo, kif ukoll r-rapprezentanti ta’ l-Ufficju Kongunt flew bir-reqqa l-file in kwistjoni minn tarf sa tarf qabel ma sar l-iffirmar. Joseph Sciriha, bhala Direttur Ufficju Kongunt kien ghalhekk konxju ta’ dan kollu.

Illi anke f’dan l-istadju, fid-data tal-kuntratt, la kien hemm u lanqas ma ssemma xi awment fic-cens. Lanqas ma ssemmew xi hlasijiet ohra illi kienu ghadhom dovuti mir-rikorrenti. Il-partijiet prezenti kollha kienu jafu xogholhom tajjeb u jafu x’qed jaghmlu; kollha raw hemmx kollox in order u jekk kienx hemm xi hlasijiet ulterjuri li jsiru. Kieku kien ghad hemm xi hlasijiet pendenti l-kuntratt ma kienx isir;

Illi wara din id-data, r-rikorrenti ma kien ghad fadallu l-ebda obbligi fir-rigward ta’ l-art li fuqha huwa mibni l-fond “Soldanis Ville”, Triq in-Nebbieta, Attard, li taghha r-rikorrenti sar il-proprjetarju assolut. Dan huwa wkoll in linea mad-decizzjoni moghtija fil-kawza fl-ismijiet Philip Fenech et vs A&R Mercieca Ltd (deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta’ Ottubru 2003 per Imhallef G Valenzia) li fiha ntqal illi *“meta jigi mifdi cens l-obbligazzjonijiet finanzjarji u personali jispiccaw”.* L-istess principju japplika fejn id-dirett dominju jinxtara mill-utilista bhalma fil-fatt sar da parti tar-rikorrenti (vide kawza fl-ismijiet Edrichton Estates Ltd vs Munro Philipps & Company Ltd deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta’ Ottubru 2003);

Illi fis-27 ta’ Jannar 2006 u cioe’ tlett (3) snin wara li sar il-kuntratt ta’ xiri, r-rikorrenti rcieva ittra registrata minghand is-Sur Joseph Caruana ghan-nom tad-Direttur Ufficju Kongunt l-intimat Joseph Sciriha, li fiha ntqal illi skond il-kotba (u cioe’ l-file T/0880/1997 gia msemmi) ta’ l-Ufficju Kongunt, ir-rikorrenti kien ghad baqaghlu hlas pendenti ta’ mitejn u hamsa u sebghin liri Maltin u sitta u sittin centezmi (Lm275.66) ghax sar awment fic-cens u li nghata zmien hmistax biex ihallashom (vide annessa din l-ittra immarkata bhala Dok C1);

Illi sussegwentement ir-rikorrenti rcieva ittra ohra simili datata 24 ta’ Frar 2006 bhala t-tieni Avviz ta’ hlas, mill-istess Joseph Caruana ghan-nom ta’ l-intimat Joseph Sciriha, Direttur tal-Ufficju Kongunt, hawn taht annessa u mmarkata bhala Dok C2.
Illi r-rikorrenti rrisponda dawn l-ittri fil-5 ta’ Marzu 2006 fejn gharraf lill-intimat Joseph Sciriha illi hu qatt kellu u lanqas ghandu kontijiet pendenti ma’ l-Ufficcju Kongunt, kif jirrizulta minn Dok C3, hawn taht anness;

Illi l-intimat irrisponda b’ittra datata 8 ta’ Marzu, 2006 illi huwa kien ircieva l-ittra tar-rikorrenti u li *“l-kaz tieghek ser jigi ttrattat mill-aktar fis possibbli”* (ara anness Dok C4), u sussegwentement fit-23 ta’ Mejju, 2006 l-intimat baghat l-ittra ufficjali 3082/06 lir-rikorrenti;

Illi finalment ir-rikorrenti jerga’ jikkontendi illi la qatt ma kellu u lanqas ma ghandu xi hlasijiet pendenti ma’ l-intimat Joseph Sciriha, Direttur Ufficju Kongunt, rapprezentat tal-Gvern Malti, u wisq anqas mal-Gvern Malti, u dana stante li kwalsiasi hlas dovut minnu fir-rigward tac-cens ghas-sena bejn it-23 ta’ Settembru 2002 sat-22 ta’ Settembru 2003 sar debitament fis-16 ta’ Settembru 2002 kif jirrizulta mid-dokumenti hawn taht annessi;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitlob umilment illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha tiddikjara illi t-talba maghmulha mill-intimat Direttur Ufficju Kongunt, u cioe’ t-talba ghall-hlas tas-somma ta’ mitejn u hamsa u sebghin lira Maltin u sitta u sittin centezmu (Lm275.66) rapprezentanti differenza ta’ cens fuq il-fond “Soldanis Ville”, Triq in-Nebbieta, Attard,

hija wahda nfondata fil-fatt ai termini ta' l-Artikolu 466(2) tal-Kap 12. tal-Ligijiet ta' Malta, u dan taht dawk il-provvedimenti illi hi jidhrilha xierqa u opportuni.

Rat ir-risposta ta' l-intimat fejn wiegeb illi:

Huwa gie notifikat nhar l-4 t'Awissu 2006, b'rikors ipprezentat nhar it-12 ta' Gunju 2006 fejn ir-rikorrenti qieghed jikkontesta l-ammont mitlub mill-esponenti.

Illi l-ammont kif pretiz mill-esponenti, ai termini l-ittra gudizzjarja tat-23 ta' Mejju 2006, huwa kollu dovut kif ser jirrizulta waqt il-provi, ghalhekk il-pretenzjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghandhom jigu michuda.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti, din l-Onorabbli Qorti, m'ghandhiex tilqa' t-talba tar-rikorrenti, u ghalhekk tikkundannah ihallas l-ammont kif pretiz, bl-ispejjez u bl-imghaxijiet skond il-ligi.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Ikkunsidrat:

Illi r-rikorrent it-Tabib Victor Sultana huwa l-proprjetarju tal-fond 'Soldanis Ville', Triq in-Nebbieta, Attard illi kienet soggetta ghal cens temporanju ta' mija u hdax-il lira (Lm111) rivedibbli kull hamsa u ghoxrin sena fuq il-*"minimum wage standard"* kif indikat fil-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika illi sar in atti Nutar Dr Antonio Galea fit-23 ta' Settembru 1977 (fol 34). Ghalhekk skond dawn it-termini c-cens kellu jigi rivedut fit-23 ta' Settembru 2002. Dan pero' ma sarx, u fis-16 ta' Settembru 2002 ir-rikorrent baghat ic-cens fis-somma ta' mija u hdax-il lira (Lm111) lill-ufficju kongunt biex ikopri s-sena bejn it-23 ta' Settembru 2002 sat-22 ta' Settembru 2003 u giet irrilaxxata d-debita ircevuta (fol 4). Fis-16 ta' Lulju 2003 in atti Nutar Elena Farrugia r-rikorrent bhala utilista gie konsolidat fil-persuna tieghu d-dirett dominju ta' l-art illi

fuqha nbniet id-dar tieghu. Fost id-dikjarazzjonijiet li r-rikorrent ghamel, hemm dak intestat numru 4 *"illi m'hemmx awment fic-cens u c-cens huwa dak originali."* Fil-pagna ta' wara fil-hames paragrafu (fol 6) gie dikjarat illi *"it-trasferiment tal-proprjeta' mmobbli qieghed isir u jigi accettat bhala suggett ghal kondizzjoni illi, f'kaz li jirrizulta li d-dikjarazzjonijiet, jew xi wahda minnhom, maghmulha fuq dan il-att mill-kompraturi, ma tkunx korretta, dan l-istess kuntratt jigi rexiss wara talba li ssir ghaldaqstant mill-Gvern ta' Malta."*

Jidher illi wara l-pubblikazzjoni ta' dan il-att il-konvenut fil-kwalita' tieghu ta' Direttur ta' l-Ufficcju Kongunt irrealizza illi fil-fatt kien hemm awment tac-cens illi kien dovut fit-23 ta' Settembru 2002 illi baqa' ma thallasx. Pero' minflok li rreagixxa ghar-rexissjoni tal-kuntratt tal-konsolidazzjoni kif kellu dritt jaghmel, talab id-differenza ta' l-awment u meta r-rikorrent irrifjuta li jhallas, saret ittra ufficjali fit-23 ta' Mejju 2006 li tat bidu ghal dawn il-proceduri.

Ikkunsidrat:

Mis-suespost quindi, mhijiex ikkontestat illi fit-23 ta' Settembru 2002 kien dovut awment fic-cens u ghalhekk id-dikjarazzjoni maghmula fil-kuntratt ta' konsolidazzjoni mhuwiex korrett. Ir-rikorrent qieghed jargumenta illi hadd ma avzah b'tali awment u meta baghat il-hlas tac-cens ghal dik is-sena fis-16 ta' Settembru 2002 ircieva ircevuta minghajr kummenti. Jargumenta wkoll illi darba issir il-konsolidazzjoni u c-cens ikun mifdi allura f'dak il-kaz l-obbligazzjonijiet finanzjarji u personali jispiccaw.

Bir-rispett il-Qorti ma taqbilx ma' dawn l-argumenti. Jibda biex jinghad illi bhala utilista r-rikorrent kellu <u>obbligu</u> illi jara li josserva l-kondizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika u ma setghax jistrieh fuq id-direttarju illi jara illi dan javzah meta u kif jaghlaq ic-cens. Ir-relazzjoni kuntrattwali bejn l-utilista u d-direttarju huma dawk indikati fil-kuntratt tal-koncessjoni u l-partijiet ma jistghux jiddevjaw minnhom minghajr sanzjoni. Ghalhekk sakemm dawk il-kondizzjonijiet jibqghu vigenti allura l-utilista ghandu obbligi versu d-direttarju illi bil-fors irid josserva u jekk fil-

quantum tal-pagament tac-cens hemm awment, dana jrid jigi osservat u huwa l-obbligu ta' l-utilista illi jaghmel dan. Anke jekk ma jigix formalment notifikat mid-direttarju sabiex ihallas awment.

Fil-kawza fl-ismijiet *Vella vs Bezzina Wettinger* moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Lulju 1982 irrizulta illi *"l-utilista huwa obbligat illi jhallas ic-cens anke jekk saret dikjarazzjoni ta' esproprijazzjoni mill-President tar-Repubblika u l-fondi kienu attwalment demoliti, sakemm l-att formali mal-Gvern ikun iffirmat ir-relazzjonijiet bejn id-dominus directus u l-enfitewta jibqghu inalterati."*

Aktar ricenti hemm il-kawza wkoll moghtija mill-Qorti ta' l-Appell *Baruni Salvinu Testaferrata Moroni Viani et vs Hubert Mifsud* deciza fit-22 ta' Novembru 1995 fejn kienet qalet li mal-fidi tac-cens drittijiet reali riservati favur il-garanti jew terzi persuni fil-kuntratt originali tal-koncessjoni enfitewtika jibqghu mhux affetwati.
Ghalhekk minkejja illi llum ir-rikorrent huwa proprjetarju assolut tal-fond imsemmi, wara li huwa xtara c-cens minghand l-intimat, b'daqshekk ma jfissirx illi jekk kien hemm xi pendenzi bejniethom illi kienu jirrizalu qabel il-konsolidazzjoni jew il-bejgh tac-cens, dawk il-pendenzi jridu jkunu sodisfatti u hija biss mill-gurnata tal-fidi tac-cens 'l quddiem illi l-obbligazzjonijiet finanzjarji u personali jispiccaw, izda dawn ma jaffettwawx pendenzi li seta' kien hemm ma' terzi, l-allura direttarju li ghandu dritt jirreklama kwalunkwe arretrati jew bilanc ta' awment illi kien dovut precedentement. Ghalhekk il-Qorti jidhrilha illi l-intimat fil-kwalita' tieghu premessa bhala Direttur Ufficju Kongunt, ghandu ragun jitlob dak il-bilanc dovut ghal perijodu indikat.

Ghal dawn il-motivi,

Taqta' u tiddeciedi illi tichad it-talba tar-rikorrent bl-ispejjez kontra tieghu.

**< Sentenza Finali >**

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