QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A. (HONS) LL.D. – PRESIDENT
ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.
ONOR. FRANCO DEPASQUALE B.A. LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 16 ta' Ottubru, 2001

Numru 16

Citaz. Nru. 2944/96 GCD

Marika Ciancio

vs

Gasan Enterprises Limited u Gasan Properties Limited

Il-Qorti;

PRELIMINARI

Ic-citazzjoni ta' l-attrici

1. B'citazzjoni pprezentata fil-11 ta' Ottubru 1996 l-attrici ppremettiet:

Illi b'kuntratt tat-2 ta' Jannar 1964 fl-atti tan-Nutar Dr. Giuseppe Sammut l-esponenti kienet akkwistat b' titolu ta' enfitewsi perpetwa parti ndiviza minn erbgha tal-ghalqa b'razzett maghrufa bhala tad-

Duluri qrib Triq id-Duluri, il-Hamrun, tal-kejl ta' tmenin lira (Lm80) fis-sena, li jithallas kull sitt xhur b'lura.

Illi s-socjeta' konvenuta utilista ghandha taghti elf mitejn u tmenin lira Maltija (Lm1,280) ta' sittax-il sena cens mill-1981, u baqghet ma hallsitx, ghalkemm kienet imsejha biex thallas.

Illi ghalhekk l-attrici talbet li l-Qorti tikkundanna lill-esponenti thallas is-somma ta' Lm1,280 ta' sittax-il sena cens, u l-ispejjez, fosthom dawk ta' ittri interpellatorji mibghuta fl-1 ta' Novembru 1995 u fid-9 ta' Jannar 1996, u ta' l-ittra ufficjali tal-31 ta' Jannar 1996.

L-eccezzjonijiet tal-konvenuti

2. B'nota ta' eccezzjonijiet pprezentata mill-esponenti gie eccepit:-

i. Illi qabel xejn l-attrici m'ghandhiex interess guridiku billi l-art li fuqha qed jintalab ic-cens kienet esproprijata mill-gvern bis-sahha ta' dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali, u l-attrici kienet ukoll accettat il-kumpens li kien offra l-Gvern;

ii. Illi t-talbiet attrici waqghu bi preskrizzjoni taht l-artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili;

iii. Illi s-socjeta' konvenuta m'ghandhiex thallas xejn billi l-art li fuqha qed jintalab ic-cens kienet esproprijata mill-gvern bis-sahha ta'

dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali, u ghalhekk ghandu jissejjah fil-kawza l-Kummissarju ta' l-Artijiet.

Is-sentenza appellata

3. B'sentenza moghtija fit-22 ta' Jannar 1999 il-Prim'Awla tal-Qorti Civili filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet sollevati mill-esponenti, laqghet it-talba attrici.

L-appell tas-socjeta' konvenuta Gasan Enterprises Limited

4. Illi s-socjeta' konvenuta Gasan Enterprises Limited hasset ruhha aggravata b'din is-sentenza u ghalhekk interponiet dan l-appell mill-istess fuq l-aggravju segwenti:-

(i) Illi f'dan l-istadju l-esponenti qeghda tissolleva l-eccezzjoni li t-talba attrici hija preskritta a tenur ta' l-Artikolu 2156 (a) tal-Kodici Civili (Kap. 16).

(ii) Illi minghajr pregudizzju ghall-premess mill-provi rrizulta ampjament li l-art meritu tal-vertenza kienet giet esproprijata mill-Gvern permezz ta' dikjarazzjoni tal-Gvernatur. Minn dak il-mument din l-art harget mill-pussess ta' sidha u ghadda f'idejn l-awtoritajiet. Ix-xhud Carmelo Camilleri (rapprezentant tal-Kummissarju ta' l-Artijiet), iddikjara li din l-art ilha fil-pussess ta' l-awtoritajiet b'sehh mit-30 ta' Jannar 1975 (xhieda moghtija fis-seduta tat-2 ta' Lulju 1998).

(iii) Illi rrizulta wkoll li meta nbdew il-proceduri quddiem il-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet, l-appellata ma rrisponditx ghall-avviz ghall-ftehim li kien hareg il-Gvern. Kif ikkonferma r-rapprezentant tal-Kummissarju ta' l-Artijiet dan ifisser li l-prezz propost gie accettat mill-appellata (Art. 22 [3] tal-Kap. 88). Ezami ta' l-atti tal-proceduri li saru quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet u tal-avvizi ghall-Ftehim (kopja ta' liema giet ezebita fl-atti processwali) jikkonferma kemm fil-fatt l-appellata ma rrisponditx fiz-zmien li tistabilixxi l-ligi u b'hekk accettat il-kumpens offrut lilha.

(iv) Illi s-socjeta' appellanti ma taqbilx mal-konkluzjoni ta' l-Ewwel Qorti li l-Kummissarju ta' l-Artijiet ma kellux jigi msejjah fil-kawza.

Huwa fatt li l-istitut tal-kjamat fil-kawza jservi wkoll l-iskop li jissalvagwardja d-drittijiet ta' min ikun indirettament interessat u li jevita kawzi ohra u ghalhekk hemm komunjoni ta' interessi. Hekk per ezempju din il-Qorti fil-kawza Agent Accountant General vs George Xuereb nomine deciza fil-15 ta' Marzu 1991 iddikjarat:-

"*Il-kjamata fil-kawza ghandha wkoll fost l-ohrajn il-funzjoni li tkun prezenti terza persuna nteressata fil-vertenza <u>mhux direttament mal-atturi izda mal-konvenut".</u>*

F'dawn il-proceduri l-Qorti ordnat il-kjamat fil-kawza ta' sub-appaltatur li ma kellu l-ebda relazzjoni guridika ma' l-attur. Huwa fatt inkontestat li la darba l-Gvern ilu jgawdi l-art meritu tal-vertenza ghal dawn is-snin

kollha, huwa ghandu jaghmel tajjeb ghal hlas ta' kwalsiasi cens fuq l-art in kwistjoni. Dan irrikonoxxitu wkoll l-Ewwel Qorti li fis-sentenza taghha rrizervat lill-esponenti kwalsiasi jedd li jmiss lilha fil-konfront tal-Kummissarju ta' l-Artijiet.

L-iskop ta' tali kjamat fil-kawza hija wkoll, "*sabiex jissalvagwardja d-drittijiet ta' min ikun indirettament interessat fl-ewwel azzjoni ohra, bhala konsegwenza taghha*" (ara sentenza fl-ismijiet Joseph Riolo proprio et nomine vs Carmel Muscat et deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-15 ta' Novembru 1991).

Dan l-istitut gie utilizzat mill-Qrati taghna biex:

(a) Jigu evitati multiplicita ta' kawzi u gudizzji;

(b) Tigi evitata l-possibilita ta' gudizzji konfliggenti;

(c) L-interess tal-konvenut versu terza persuna jigi protett (ezempju Joseph Calleja vs Av. Joseph Micallef et nomine deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Marzu 1952);

(d) Ikun fl-interess ta' terza persuna u l-attur, sabiex il-gudizzju jigi osservat sew.

Ghaldaqstant, is-socjeta' konvenuta appellanti talbet lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-22 ta' Jannar 1999 in kwantu din laqghet it-talba attrici u cahdet l-eccezzjonijiet tal-esponenti. Bl-ispejjez kontra l-appellata.

<u>Ir-risposta tal-appell tal-attrici</u>

5. L-attrici appellata wiegbet hekk:-

(i) Illi s-sentenza appellata hi gusta u timmerita konferma. F'dan l-istadju l-appellant issolleva l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skond l-artikolu 2156 (a) tal-Kap. 16, izda l-esponenti tissottometti li kull preskrizzjoni hija llum rinunzjata, billi, meta l-istess rappresentant tad-ditta appellanti xehed minn jeddu, huwa kkonferma li l-kreditu jezisti, ankorche' qal li mhux minnhom ghandu jithallas peress li m'ghandhomx il-pussess tal-art. Meta debitur, direttament jew indirettament, jaqbel li s-somma mitluba hija dovuta, izda jiddikjara li m'ghandux ihallas hu minhabba argument legali, huwa jkun irrinunzja ghall-preskrizzjoni u bbaza d-difiza tieghu fuq dak l-argument legali, b'mod li jekk dak l-argument ma jregix fil-ligi, allura ma jistax aktar jaqa' fuq l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, izda ikollu jhallas is-somma dovuta.

(ii) Hija gurisprudenza lokali li ammissjoni dwar l-esistenza ta' kreditu tinterrompi l-preskrizzjoni – ara "<u>Micallef vs McCance</u>", Qorti tal-Appell, 30 ta' Mejju, 1952. Il-gurisprudenza taljana hija wkoll f'dan is-sens. Intqal li r-rikonoxximent m'ghandux bzonn ikun fi kliem esplicitu, ghax "Il riconoscimento del diritto che interrompe la prescrizione, puo' entrinsecarsi non solo in una dichiarazione esplicita, ma anche in un qualsiasi fatto che implichi comunque l'ammissione dell'esistenza del diritto. (Cass. 7 ottobre 1992, n. 10939; 18 febbraio 1985, n.1405; 15 dicembre 1982, n.6909). Esso puo' consistere in un negozio giuridico

o puo’ essere ricollegato a qualsiasi fatto che implichi comunqe l’ammissione dell’esistenza del diritto” (Cass. 12 luglio 1980, n.4473). Hekk ukoll intqal li “Il riconoscimento puo’ risultare non soltanti da dichiarazione scritta, ma da qualsiasi atto o fatto che implichi, comunque, l’ammissione, anche solo verbale, dell esistenza del diritto” (Cass. 26 febbraio 1972, n.577).

(iii) Illi ghar-rigward tal-meritu, il-fatt li l-art giet espropriata u l-fatt li l-esponenti ma kkontestax is-somma offruta mill-Gvern bhala kumpens, huwa irrilevanti ghax la darba ghadu ma sarx il-kuntratt ta’ trasferiment favur il-Gvern, il-padrun dirett ghadha l-esponenti u din ghandha dritt tithallas ic-cens. Ic-cens mhux bhal kera li jithallas biss jekk ikun hemm it-tgawdija tal-post, imma c-cens jithallas bhala rikonoxximent tat-titolu tal-padrun dirett u diment li l-esponenti ghadha l-padrun dirett, ic-cens ghandu jithallas lilha. F’diversi sentenzi ta’ dawn il-Qrati gie kkonfermat illi l-Gvern isir sid tal-proprieta’ biss meta jigi ppublikat il-kuntratt ta’ trasferiment, u li, fil-frattemp, l-enfitewta ghandu jkompli jhallas ic-cens lill-padrun dirett – ara “Vassallo vs Salamone”, Prim Awla, 26 ta’ Mejju, 1958; “Grech vs Bezzina Wettinger”, Kummerc, 21 ta’ April, 1982; “Vella vs Bezzina Wettinger”, Qorti tal-Appell, 16 ta’ Lulju, 1982 ; “Ellul vs Bugeja”, Prim’Awla, 12 ta’ Lulju, 1985; u “Farrugia vs Fenech”, Prim’Awla, 16 ta’ Marzu, 1990.

(iv) Illi ghar-rigward tat-talba ghall-kjamata fil-kawza tal-Kummissarju ta’ l-Artijiet, sewwa ghamlet l-Ewwel Qorti meta ma laqghetx din it-

talba, ghax meta l-kjamata fil-kawza mhux ta' interess ghall-kawza attrici, u din il-persuna, ghall-fini tat-talba, ma jkollha ebda relazzjoni mal-attrici, din ma ghandhiex tintlaqa'. Jekk persuna hija debitrici tal-attur, ma tistax tehles mid-dejn billi tghaddih fuq haddiehor, u kwindi l-kjamata fil-kawza ta' dak il-haddiehor tkun ghal kwantu inutili u bla bzonn – ara "Cilia vs Frendo Azzopardi" deciza minn din l-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta' Frar, 1988. Fuq kollox, ma hemm ebda ligi li tobbliga lill-Kummissarju ta' l-Artijiet ihallas ic-cens lill-padrun dirett fuq art li huwa jkun okkupa wara avviz ta' espropriazzjoni; il-konvenut, bhala enfitewta, ghandu relazzjoni diretta u personali mas-sid li in forza taghha huwa obbligat ihallas ic-cens kull sena, u ma hemm ebda terz li, skond il-ligi, jista' jintrometti ruhu fir-relazzjoni li tezisti bejn l-enfitewta u l-padrun dirett.

Ghaldaqstant l-appellata ssottomettiet illi l-appell interpost mis-socjeta' konvenuta jigi michud u s-sentenza tal-ewwel Qorti kkonfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta' konvenuta appellata.

IS-SENTENZA TA' DIN IL-QORTI

6. Il-Qorti tibda billi tirrileva li minn dak illi jirrizulta min-nota li giet ipprezentata fir-Registru minn naha ta' l-attrici appellata fis-27 ta' Gunju 2001, u dana fil-mori ta' l-appell, li in forza ta' zewg kuntratti fl-atti tan-nutar Dottor Vincent Miceli tal-14 ta' Marzu 2001, debitament esebiti fl-

atti tal-kawza, il-meritu tal-vertenza gie ezawrit stante pagament, b'dana pero' li l-kap ta' l-ispejjez baqa' pendenti.

Din il-Qorti akkordat differiment bl-intendiment li l-procedura tigi possibilment ceduta – hekk ara verbal taghha tat-12 ta' Gunju 2001, pero' billi ebda nota ta' cessjoni ma giet ipprezentata minn naha attrici, il-kawza thalliet ghas-sentenza limitatament ghall-kap ta' l-ispejjez – bil-fakolta' ta' nota minn naha tal-partijiet kontendenti. Dawn in-noti ulterjuri baqghu ma waslux kif hemm ivverbalizzat dwarhom fl-atti tal-kawza – ara verbal tas-26 ta' Gunju 2001.

7. Ezawrit il-meritu, baqa' pendenti u skopert il-kapo spese. Il-Qorti kienet tistenna li jipprevali l-buon sens u jintlahaq kompromess bonarju izda evidentement dan ma kienx il-kaz.

8. Illi dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-appellanti ai termini ta' l-artikolu 2156 (a) jigi rilevat li l-Ewwel Qorti gja' kellha quddiemha eccezzjoni dwar preskrizzjoni pero' jidher li din gie imsejsa fuq l-artikolu 2156 (8) u mhux is-subinciz (a). Jibda biex jinghad li l-Ewwel Qorti kellha quddiemha sub-artikolu differenti – cioe' (f) li ghalhekk kienet gustifikata li tiddeciedi bil-mod kif iddecidiet. Billi mbaghad jirrizulta li llum il-meritu hu ezawrit mhux il-kaz ta' decizjoni ulterjuri ghalkemm jinghad, u dan ghal kull fini, li proprjament l-appellanti qatt ma ddikjarat li hallset lil xi hadd u qatt ma cahdet li l-appellata attrici kien dovut lilha xi hlas minn min kien tenut li jhallasha

skond il-ligi. Kwindi, non si tratta ta' preskrizzjoni ta' l-azzjoni proposta mill-attrici fil-konfront tas-socjeta' appellanti.

9. Huwa minnu li ma kien ikun hemm xejn skorrett li jissejjah fil-kawza l-Kummissarju ta' l-Artijiet kif talbet – bla ma gie akkordat lilha – is-socjeta' appellanti Gasan Enterprises Limited. Madanakollu, jibqa' l-fatt li c-citazzjoni giet istitwita korrettement mill-attrici b'dan li l-Ewwel Qorti irrizervat lis-socjeta' appellanti "kull jedd li jmiss lil Gasan Enterprises Limited kontra l-Kummissarju ta' l-Artijiet". Dan ifisser li l-aggravju dwar in-necessita' li fil-kawza jissejjah il-Kummisarju ta' l-Artijiet lanqas m'huwa fondat. It-talba hija ghal hlas ta' cens u mhux ghal hlas minhabba okkupazzjoni da parti tat-terz u gustament ghalhekk ghal dak li kien strettament jikkoncerna d-drittijiet tal-attrici bhala d-direttarja, ir-relazzjoni taghha sal-mument li giet istitwita l-kawza kienet ma l-utilista u mhux mal-eventwali prorjetarju in konsegwenza tal-esproprjazzjoni li giet fis-sehh ferm zmien wara u fil-mori ta' dana l-appell.

10. Dwar il-bqija tal-meritu, m'hemm ebda raguni l-ghala dak li gie deciz mill-Ewwel Qorti ghandu jigi mibdul. Ic-cens kellu jithallas mis-socjeta' Gasan Enterprises Limited kif gie ritenut mill-attrici appellata fl-att tac-citazzjoni.

Fic-cirkostanzi, jidher floku li t-tassazzjoni tal-ispejjez gudizzjarji tigi komputata bhala kawza "come ceduta" – stante li l-procediment gie

ddikjarat ezawrit mill-appellata stess b’nota taghha minhabba ftehim ulterjuri li hija lahqet separatament mal-Kummissarju ta’ l-Artijiet.

Ghal dawn ir-ragunijiet;

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tastjeni mill tiehu aktar konjizzjoni tal-meritu in vista tan-nota ta’ l-appellata in data tas-27 ta’ Gunju 2001 u kwantu pero’ ghall-kap ta’ l-ispejjez qeghda tiddeciedi li dana ghandu jithallas mis-socjeta’ appellanti Gasan Enterprises Limited - kwantu ghaz-zewg istanzi – b’dana izda li t-taxxa ghandha tinhadem a bazi ta’ kawza “come ceduta”.

Dep/Reg

cb