MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2013

Citazzjoni Numru. 393/2010

Carmen Calafato (K.I. 623842M) bhala l-eredi ta` Erminia Buhagiar Debono

kontra

Paul Zammit u Michel Zammit, bhala l-eredi ta` Eucharistico Zammit u Carmelo Zammit, kif ukoll is-socjeta` Diamond Properties Ltd. (C-3809)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-20 ta` April 2010 li jaqra hekk –

1. Illi fl-erbgha (4) ta` Mejju tas-sena elf disa` mija u sitta u sittin (1966), Erminia Buhagiar dehret fuq kuntratt redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut, illi permezz tieghu hija ghamlet koncessjoni emfitewtika favur Eucharistico Zammit u Carmelo Zammit, fir-rigward ta` bicca art fabbrikabbli fil-limiti ta` Birkirkara, maghrufa bhala 'Tal-Wejter' jew 'Tal-Hatab', kuntrada fuq Triq il-Wied (vide dokument anness u mmarkat Dok. A) ;

2. Illi l-imsemmija Erminia Buhagiar, li tigi z-zija tar-rikorrenti, wirtet l-art in kwistjoni minghand l-ewwel ragel taghha, u cioe` Giuseppe Domenico Debono, u dan kif jidher minn testment redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, datat tlettax (13) ta` Awwissu elf disa` mija erbgha u sittin (1964), u maghmul mis-sinjura Erminia Buhagiar (dokument anness u mmarkat bhala Dok. B) ;

3. Illi l-attrici Carmen Calafato hija l-eredi tal-imsemmija Erminia Buhagiar Debono, u dan kif jidher minn dokumenti ta` denunzja rilevanti (dokument anness u mmarkat bhala Dok. C) ;

4. Illi l-kundizzjoni numru sitta (6) tal-kuntratt ta` emfitewsi bejn Erminia Buhagiar Debono u Eucharistico u Carmelo Zammit tindika illi jekk l-emfitewta ikun moruz mill-hlas tac-cens ghal tliet sitt xhurijiet konsekuttivi jew ikun naqas milli josserva l-patti tal-kuntratt, l-emfitewta jiddekadi mill-beneficcji tal-koncessjoni ;

5. Illi fis-sitta (6) ta` Mejju tal-elf disa` mija u sitta u sittin (1966), permezz ta` kuntratt redatt fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello du Puis, Eucharistico Zammit u Carmelo Zammit ghamlu koncessjoni subemfitewtika perpetwa ta` din l-art a favur tas-socjeta` Vista Estates Ltd., bil-kundizzjoni illi fuq l-art imsemmija jittellghu hamsa u erbghin (45) 'unit' ta` bini (vide dokument anness u mmarkat bhala Dok. D) ;

6. Illi billi s-socjeta` Vista Estates Ltd. ma ssodisfatx din il-kundizzjoni u ma tellghetx hamsa u erbghin (45) 'unit' ta` bini, is-subemfitewzi perpetwa giet rexxiza, u l-art ghaddiet kollha lura ghand Eucharistico Zammit u Carmelo Zammit ;

7. Illi pero`, l-emfitewti kienu moruzi mill-hlas tac-cens ghal aktar minn tliet sitt xhurijiet konsekuttivi, u ghalhekk iddekadew mill-beneficcju tal-koncessjoni (vide dokument anness u mmarkat Dok. E) ;

8. Illi fil-wiehed u tletin (31) ta` Dicembru tal-elf disa` mija u disgha u sebghin (1979), permezz ta` kuntratt redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Henry Saydon (anness u mmarkat bhala Dok. F), kif ukoll fl-erbgha u ghoxrin (24) ta` Ottubru tal-elf disa` mija u erbgha u tmenin (1984), permezz ta` kuntratt redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion (anness u mmarkat bhala Dok. G), Euharistico Zammit biegh u ttrasferixxa proprjetajiet mibnijin fuq l-art li kienet tappartjeni lil Erminia Buhagiar lis-socjeta` Diamond Properties Ltd., irraprezentata minn Paul Zammit, u fil-kaz tal-kuntratt redatt fl-atti tan-Nutar Mangion, ukoll Michele Zammit, minghajr ma seta` jaghmel dan bil-ligi ;

9. Illi minhabba illi l-emfitewti kienu moruzi mill-hlas tac-cens ghal mill-inqas tliet sitt xhurijiet konsekuttivi, u ghalhekk iddekadew mill-beneficcju tal-koncessjoni, ma setghux jaghmlu kuntratti li permezz taghhom ibieghu u jittrasferixxu proprjeta` mibnija fuq l-art in kwistjoni, u ghalhekk kull kuntratt li sar wara li huma kienu moruzi huwa null u bla effett.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex, ghar-raguni premessi, ma ghandhiex din il-Qorti tiddeciedi billi :

1. Tirrexxindi l-kuntratti maghmulin fil-wiehed u tletin (31) ta` Dicembru tal-elf disa` mija u disgha u sebghin (1979), fl-atti tan-Nutar Dottor Henry Saydon, kif ukoll fl-erbgha u ghoxrin (24) ta` Ottubru tal-elf disa` mija u ebrgha u tmenin (1984), fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion, in konsegwenza tad-difetti fuq imsemmija.

2. Tiddikjara nulli u bla effett kull att maghmul minn Eucharistico Zammit, Paul Zammit jew Diamond Properties Ltd. fir-rigward tal-proprjeta` trasferita bil-kuntratti in kwistjoni, mid-data li fiha din l-Onorabbli Qorti ddikjarat il-kuntratti in kwistjoni rexxizi 'l quddiem.

3. Tiddikjara illi l-art mertu tal-kawza, u cioe` art fil-limiti ta` Birkirkara, maghrufa bhala 'Tal-Wejter' jew 'Tal-Hatab'; kuntrada fuq Triq il-Wied, hija proprjeta` tal-attrici Carmen Calafato, bhala l-eredi ta` Erminia Buhagiar Debono.

4. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni li sofriet, qieghda ssofri u li ghad trid issofri fil-futur l-attrici.

5. Tillikwida dawn id-danni hekk sofferti mill-attrici.

6. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lir-rikorrenti dawn id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-attrici u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata pprezentata fid-19 ta` Mejju 2010 li taqra hekk –

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-attrici u dan ghar-ragunijiet segwenti : -

Illi ghal dak li jirrigwarda l-fatti tal-kaz, hemm serje ta` fatti li qed jigu avvanzati fir-rikors promotorju li huma kontestati mill-konvenuti u cioe` : -

1. Illi l-fatti dikjarati fil-paragrafu numru sitta huma kontestati billi sa fejn jafu l-esponenti, mhuwiex minnu illi l-kuntratt tas-6 ta` Mejju 1996 fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis bejn Eucharistico Zammit, Carmelo Zammit u Vista Estates Limited gie rexiss.

2. Illi l-fatti dikjarati fis-seba` paragrafu tar-rikors promotorju huma kontestati billi mhuwiex minnu illi kien hemm morzita` ghal tliet perjodi ta` sitt xhur il-wiehed konsekuttivi u fi kwalunkwe kaz ma avverat ruhha l-ebda dekadenza fin-nuqqas ta` proceduri appoziti ghal dan il-ghan. Minghajr pregudizzju ghall-premess, kwalunkwe dekadenza li seta` kien hemm giet ratifikata bl-accettazzjoni tal-pagament tac-cens kif jigi pruvat ahjar matul il-kawza.

3. Illi l-fatti dikjarati fil-paragrafu numru tmienja tar-rikors promotur huma kontestati billi mhuwiex minnu illi l-kuntratti msemmija ma setghux isiru skond il-ligi.

4. Illi l-fatti dikjarati fid-disa` paragrafu tar-rikors promotur huma kontestati wkoll milli kif gja` ntqal ma kien

hemm ebda morozita kif allegat u peress illi c-cens thallas u giet accettat jaghti lok ghal ratifika skond il-ligi.

5. Illi bhala fatt ghandu jigi rilevat ukoll illi Vista Estates Limited kienet qasmet din il-porzjoni ta` art fi plots u kkoncediet lil terzi dawn il-plots b`titolu ta` sub-enfitewsi perpetwa.

Illi a bazi tal-premess, il-konvenuti qed jeccepixxi s-segwenti :-

1. Illi fl-ewwel lok u in kwantu l-kawza odjerna hija diretta fil-konfront ta` Paul Zammit u Michel Zammit bhala l-eredi ta` Eucharistico Zammit, dawn mhumiex l-unici eredi ta` l-imsemmi Eucharistico Zammit u konsegwentement il-gudizzju mhuwiex integru ;

2. Illi subordinatament, l-ewwel talba hija legalment insostenibbli ghaliex sa llum il-koncessjoni enfitewtika fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut tal-4 ta` Mejju 1966 huwa validu u veljanti bejn il-partijiet kontraenti. Illi sakemm l-attrici ma titlobx jew tottjeni r-rexissjoni tal-koncessjoni originali l-ewwel talba ma tregix.

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess u f`kaz biss illi t-tieni eccezzjoni tigi michuda, l-ewwel talba hija legalment insostenibbli wkoll stante l-attrici ma kinitx parti kontraenti fiz-zewg kuntratti ndikati fl-istess talba.

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-ewwel talba hija preskritta a tenur tal-artiklu 1224 tal-Kodici Civili (Kap. 16).

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess mhuwiex minnu li kien hemm morozita` fil-hlas tac-cens li b`xi mod wasslet ghad-dekadenza kif qed jigi allegat.

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, bl-agir tad-direttarji, kwalunkwe raguni li setghet taghti lok ghad-dekadenza allegata mill-attrici giet ratifikata skond il-ligi u kwindi l-attrici ma ghandha l-ebda dritt ta` azzjoni fic-cirkostanzi tal-kaz.

7. Illi minghajr pregudizzu ghall-premess, peress illi l-kuntratt tas-6 ta` Mejju 1966 li bih akkwistat l-art Vista Estates Limited ma giex rexiss kif qed jigi allegat, it-talbiet attrici huma legalment insostenibbli u ma jistghux jirnexxu.

8. Illi t-tieni talba dedotta mill-attrici hija preskritta wkoll a tenur tal-artiklu 1224 tal-Kodici Civili.

9. Illi t-tielet talba attrici ma ghandhiex tigi milqugha minhabba l-eccezzjonijiet hawn fuq sollevati u konsegwentement l-attrici ma tistax tipprezumi li ghandha titolu ta` proprjeta` assolut.

10. Illi r-raba` talba ghar-responsabbilita` tad-danni hija vaga u minghajr ebda kawza cara u fi kwalunkwe kaz preskritta a tenur tal-artiklu 2156(f) tal-Kodici Civili.

11. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, il-Qorti ma ghandhiex takkolji t-tieni talba attrici kif dedotta sakemm ma taghtix id-dritt lis-socjeta` konvenuta Diamond Properties Limited bhala sub-direttarja li taghmel purgazione della mora a tenur tal-artiklu 1068 tal-Kodici Civili.

12. Illi f`kull kaz it-talbiet attrici huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permessi skond il-ligi.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti.

Rat in-nota b`dokument li kien esebit mill-konvenuti fl-udjenza tal-4 ta` Novembru 2010.

Semghet ix-xiehda tal-attrici fl-istess udjenza.

Rat in-nota tal-attrici tas-7 ta` Dicembru 2010.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta` Mejju 2012 fejn id-difensuri tal-partijiet qablu li l-Qorti tiddeciedi l-ewwel tliet talbiet, u jekk ikun il-kaz, tiddeciedi it-talbiet l-ohra, wara li tkun ippronunzjat ruhha dwar l-ewwel tliet talbiet.

Semghet ix-xiehda tal-attrici fl-istess udjenza.

Semghet ix-xiehda tal-Perit Ian Zammit u ta` l-konvenut Paul Zammit fl-udjenza tas-16 ta` Ottubru 2012 u rat id-dokumenti li kienu esebiti mill-ewwel xhud.

Rat in-nota b`dokument li kien prezentat mill-konvenuti fl-udjenza tal-21 ta` Jannar 2013.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza *in difett ta` ostakolu.*

Rat l-atti tal-kawza.

Billi ma hemm l-ebda ostakolu, din il-Qorti sejra taghti sentenza dwar l-ewwel tliet talbiet skond il-verbal tal-udjenza tal-21 ta` Mejju 2012.

Ikkunsidrat :

II. Provi

Permezz ta` kuntratt tal-4 ta` Mejju 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut (DOK A), Erminia Buhagiar ikkoncediet b`titolu ta` enfitewsi perpetwa b`effett mid-data tal-kuntratt lil Carmelo Zammit u Eucharistico Zammit bicca art fabbrikabbli tal-kejl superficjali ta` cirka tnejn u ghoxrin (22) tomna fil-limiti ta` Birkirkara maghruf bhala *Ta` Weiter* u *Tal-Hatab* kontrada ta` fuq il-Wied. Skond klawsola 1 tal-kuntratt, ic-cens kien ta` Liri 920 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Skond klawsola 2, ic-censwalisti kellhom jerigu fuq l-art benefikati stabbli u permanenti ta` mhux anqas minn Liri 5000 fi zmien ghaxar snin mill-hrug tal-permess tal-bini. U skond klawsola 3, fil-kaz ta` morozita` fil-hlas tac-cens ghal tlett sitt xhurijiet konsekuttivi jew nuqqas ta` osservanza tal-pattijiet miftehma, ic-censwalisti kienu jiddikadu mill-beneficcju tal-koncessjoni u l-art bil-benefikati kollha tiddevolvi gratwitament favur id-direttarja. Qabel tinsisti fuq id-dekadenza, id-direttarja kellha, permezz ta` ittra ufficjali, taghti tliet xhur zmien lic-censwalisti biex jirrimedjaw ghad-deficjenza taghhom. Erminia Buhagiar mietet fit-22 ta` Jannar 1981 u l-attrici hija l-eredi taghha.

Permezz ta` kuntratt iehor tas-6 ta` Mejju 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello du Puis (DOK D) Carmelo Zammit u Eucharistico Zammit ikkoncedew b`titolu ta` subcens perpetwa lil Vista Estates Limited

hamest elef sitt mija u disghin qasab kwadri (5290 qk) mill-art li kienu kisbu b`cens perpetwa minghand Erminia Buhagiar. Skond klawsola 1 tal-kuntratt, versu subcens ta` Liri 2560.10 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Skond klawsola 4, bil-patt illi fuq l-art jittellghu hamsa u erbghin (45) 'unit' ta` bini. Skond klawsola 8 kien patwit illi *should grantees fail to pay a half yearly installment within six months from its being due, and still fail to pay after that they will have been officially asked to do so by means of a judicial intimation giving them three months within which to effect payment, then grantors shall have the right to take back the land and improvements thereon without having to pay compensation therefor.*

Ma jidhirx illi s-subcens favur Vista Estates Limited kien tal-art kollha ghaliex Carmelo Zammit u Eucharistico Zammit akkwistaw b`cens minghand Erminia Buhagiar cirka 22 tomna li huma ekwivalenti ghal 5632 qk (256 qk x 22) u ttrasferew b`subcens lil Vista Estates Limited 5290 qk li jfisser zammew ghandhom 342 qk ekwivalenti ghal ftit anqas minn tomna u nofs (1.34 t). Ghaliex sar hekk ma jirrizulta minn ebda prova ohra.

L-attrici tghid illi s-subenfitewsi lil Vista Estates Ltd. kienet rexxissa u l-art marret lura ghand Carmelo Zammit u Eucharistico Zammit. Il-konvenuti kkontestaw dan bhala fatt. L-attrici ma gabet l-ebda prova tal-allegata rexxissjoni.

Mhuwiex dak mistqarr mill-konvenuti illi Vista Estates Limited kienet qasmet fi plots l-art trasferita lilha u kkoncediet lil terzi dawk il-plots b`titolu ta` sub-enfitewsi perpetwa.

L-attrici ressqet bhala prova kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tal-31 ta` Dicembru 1979 (Dok F) li permezz tieghu Eucharistico Zammit <u>wahdu</u> biegh lil

Diamond Properties Limited bini u raba` deskritti fl-att. Fil-kuntratt mhijiex indikata l-provenjenza.

L-attrici ressqet ukoll bhala prova kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion (Dok G) bejn Eucharistico Zammit u Diamond Properties Limited. Dan kien att korrettorju tal-kuntratt li kien sar bejniethom fil-31 ta` Dicembru 1979 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon.

It-tesi attrici hija billi, skond hi, kien hemm morzita` fil-hlas tac-cens skond klawsola 3 tal-kuntratt tas-6 ta` Mejju 1966 ma` Erminia Buhagiar, il-koncessjoni ddekadiet u ghalhekk dawn iz-zewg kuntratti kienu nulli.

Dak pretiz mill-attrici huwa kontestat mill-konvenuti kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

L-attrici pprezentat ittra ufficjali wahda dik tat-12 ta` Settembru 1988 (a fol 32) fejn Eucharistico sive` Karistu Zammit kien interpellat mill-attrici biex ihallas Lm1380 ghal sitt skadenzi ta` cens li kienu dovuti bejn l-1985 u 1988. Il-konvenuti jsostnu li dak ic-cens thallas.

L-attrici xehdet illi wara l-mewt ta` Erminia Buhagiar ipprezentat ruhha bhala eredi taghha ghand il-familja Zammit biex tithallas ic-cens minghandhom. Tghid illi billi ma hallsuhiex ic-cens, ipprezentat ittra ufficjali kontrihom. Bdiet tithallas ic-cens wara li ghamlet kawza. Skond l-attrici, l-art ta` Vista Estates marret lura ghand Zammit ghaliex il-bini baqa` ma sarx. Tinsisti li ghax ma thallsitx ic-cens, l-art marret lura ghandha. L-art ta` Vista Estates bidlet l-idejn hafna drabi u hi ma thallset ebda cnus. Thallset erba` lawdemji. Mistoqsija kienx ghad hemm cnus x`jithallsu, l-attrici wiegbet illi la kienet taf kemm u lanqas ghal liema zmien. Ipprecizat illi wara l-ittra ufficjali fuq riferita, thallset pero` minn Eurcharistico Zammit ghas-sehem tieghu biss mhux ukoll minn Carmelo Zammit.

Ikkonfermat li minghand Diamond Properties Limited irceviet il-hlas ta` skadenzi tac-cens ghall-art in kwistjoni bejn l-4 ta` Novembru 1989 u t-3 ta` Mejju 1993 (ara d-dokument a fol 31) u lawdemju wiehed.

Mid-dokument a fol 31 jirrizulta li ghaz-zmien li ghalih jirreferi d-dokument, Diamond Properties Limited hallset nofs il-canone annwu u cioe` Lm460. Skond il-kuntratt tas-6 ta` Mejju 1966 ic-cens annwu kien ta` Lm920.

L-attrici qeghda tinsisti li ghandu jkun hemm rexxissjoni ghaliex thallset tard mhux kif ighid il-kuntratt.

Fis-27 ta` Ottubru 2010, Diamond Properties Limited ipprezentat cedola ta` fidi tac-cens tal-art kollha in kwistjoni (fol 60). L-attrici tghid illi ma zbankatx l-ammont depositat. Skond l-attrici ma setax isir fidi ghaliex l-art kienet taghha.

Xehed il-**<u>Perit Ian Zammit</u>** li b`effett minn nofs l-2007 inhatar bhala amministratur tal-propjeta` ta` Diamond Properties Limited. Fost l-assets tal-kumpannija hemm l-art in kwistjoni li llum hija mibnija f`vilel, maisonettes u garages. Huma jigbru s-subcens minghand id-diversi sidien u wara tithallas somma wahda lill-attrici. L-ewwel cens li hallas hu lill-attrici kien bil-quddiem ghas-sena 2007-2008 skond ir-ricevuta Dok IZ1. Meta tkellem mal-attrici, din qatt ma qaltlu li kellha pendenzi ta` cens li ma kienx imhallas. Thallas ukoll ic-cens ghas-sena 2008 – 2009 (ara Dok IZ2). Meta gie biex jithallas ic-cens bil-quddiem ghas-sena 2009 – 2010, l-attrici irrifjutat il-hlas u ghalhekk sar depozitu fil-qorti (ara fol 114 – 115). Sostna li mal-attrici ma kien hemm l-ebda arretrati ta` hlas ta` cens.

Xehed ukoll **<u>Paul Zammit</u>**. Dan stqarr illi missieru Eucharistico Zammit miet fil-21 ta` Lulju 1997. Huwa kien wiehed minn fost tmien ahwa li lkoll kienu eredi tal-istess Eucharistico Zammit. Ikkonferma li ma kien hemm l-ebda pendenzi ta` hlas ta` cens lill-attrici.

Ikkunsidrat :

III. <u>Rizultanzi</u>

Mit-talbiet attrici, huma l-ewwel tlieta li qeghdin jigu decizi bis-sentenza tal-lum. Fuq il-kawzali illi kien hemm ksur da parti tal-konvenuti tal-klawsola 3 tal-kuntratt tas-6 ta` Mejju 1966b fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut fuq riferit, din il-Qorti qeghda tkun mitluba li –

1. Tirrexxindi l-kuntratti maghmulin fil-wiehed u tletin (31) ta` Dicembru tal-elf disa` mija u disgha u sebghin (1979) fl-atti tan-Nutar Dottor Henry Saydon, kif ukoll fl-erbgha u ghoxrin (24) ta` Ottubru tal-elf disa` mija u ebrgha u tmenin (1984), fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion, in konsegwenza tad-difetti fuq imsemmija.

2. Tiddikjara nulli u bla effett kull att maghmul minn Eucharistico Zammit, Paul Zammit jew Diamond Properties Ltd. fir-rigward tal-proprjeta` trasferita bil-kuntratti in kwistjoni, mid-data li fiha din l-Onorabbli Qorti ddikjarat il-kuntratti in kwistjoni rexxissi ’l quddiem.

3. Tiddikjara illi l-art mertu tal-kawza, u cioe` art fil-limiti ta` Birkirkara, maghrufa bhala ‘Tal-Wejter’ jew ‘Tal-Hatab’; kuntrada fuq Triq il-Wied, hija proprjeta` tal-attrici Carmen Calafato, bhala l-eredi ta` Erminia Buhagiar Debono.

Il-konvenuti laqghu <u>in linea generali</u> ghat-talbiet <u>kollha</u> (inkluzi dawk li qeghdin jigu decizi llum) bl-eccezzjonijiet numerati wiehed (1) u tnax (12) –

1. Illi fl-ewwel lok u in kwantu l-kawza odjerna hija diretta fil-konfront ta` Paul Zammit u Michel Zammit bhala l-eredi ta` Eucharistico Zammit, dawn mhumiex l-unici eredi ta` l-imsemmi Eucharistico Zammit u konsegwentement il-gudizzju mhuwiex integru.

12. Illi f`kull kaz it-talbiet attrici huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Il-konvenuti laqghu b`mod partikolari ghall-ewwel talba bl-eccezzjonijiet numerati tnejn (2) sa sebgha (7) –

2. Illi subordinatament, l-ewwel talba hija legalment insostenibbli ghaliex sa llum il-koncessjoni enfitewtika fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut tal-4 ta` Mejju 1966 huwa validu u veljanti bejn il-partijiet kontraenti. Illi sakemm l-attrici ma titlobx jew tottjeni r-rexissjoni tal-koncessjoni originali l-ewwel talba ma tregix.

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess u f`kaz biss illi t-tieni eccezzjoni tigi michuda, l-ewwel talba hija legalment insostenibbli wkoll stante l-attrici ma kinitx parti kontraenti fiz-zewg kuntratti ndikati fl-istess talba.

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-ewwel talba hija preskritta a tenur tal-artiklu 1224 tal-Kodici Civili (Kap. 16).

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess mhuwiex minnu li kien hemm morozita` fil-hlas tac-cens li b`xi mod wasslet ghad-dekadenza kif qed jigi allegat.

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, bl-agir tad-direttarji, kwalunkwe raguni li setghet taghti lok ghad-dekadenza allegata mill-attrici giet ratifikata skond il-ligi u kwindi l-attrici ma ghandha l-ebda dritt ta` azzjoni fic-cirkostanzi tal-kaz.

7. Illi minghajr pregudizzu ghall-premess, peress illi l-kuntratt tas-6 ta` Mejju 1966 li bih akkwistat l-art Vista Estates Limited ma giex rexiss kif qed jigi allegat, it-talbiet attrici huma legalment insostenibbli u ma jistghux jirnexxu.

Il-konvenuti laqghu <u>b`mod partikolari</u> ghat-<u>tieni talba</u> bl-eccezzjonijiet numerati tmienja (8) u hdax (11) –

8. Illi t-tieni talba dedotta mill-attrici hija preskritta wkoll a tenur tal-artiklu 1224 tal-Kodici Civili.

11. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, il-Qorti ma ghandhiex takkolji t-tieni talba attrici kif dedotta sakemm ma taghtix id-dritt lis-socjeta` konvenuta Diamond Properties Limited bhala sub-direttarja li taghmel purgazione della mora a tenur tal-artiklu 1068 tal-Kodici Civili.

U l-konvenuti laqghu <u>b`mod partikolari</u> ghat-<u>tielet talba</u> bl-eccezzjoni numerata disgha (9) –

9. Illi t-tielet talba attrici ma ghandhiex tigi milqugha minhabba l-eccezzjonijiet hawn fuq sollevati u konsegwentement l-attrici ma tistax tipprezumi li ghandha titolu ta` proprjeta` assolut.

Din il-Qorti sejra taghmel il-konsiderazzjonijiet taghha b`mod li tinvesti kemm it-talbiet kemm ukoll l-eccezzjonijiet.

i) <u>Il-piz tal-prova</u>

Kull kaz ghandu jkun meqjus fuq il-mertu u l-fattispece partikolari tieghu. Dan ighodd ukoll fejn tidhol l-applikazzjoni tal-principji tad-dritt kif mifhuma fid-dottrina u fil-gurisprudenza. B'hekk il-gudikant ikun f'qaghda li jsahhah il-konvinzjoni u l-konkluzjonijiet tieghu. Ic-

certezza morali li fuqha l-gudikant ghandu jibni l-motivazzjoni tal-gudizzju tieghu trid issib il-gustifikazzjoni taghha fl-ewwel lok fit-totalita' tal-provi u fit-tieni lok fil-qafas tal-preponderanza tal-probabilitajiet. Bhala punt ta' dritt, il-piz tal-prova huwa mixhut fuq l-attur in kwantu l-konvenut jibqa' assistit mill-presunzjoni li mhux obbligat jaghmel il-prova negattiva. Il-Qorti trid imbaghad tara jekk l-attur ikunx issoddisfa l-oneru tal-prova tal-legittimita' tal-pretensjoni tieghu jew inkella kellhiex il-Qorti tapplika r-regola ta' gudizzju li l-fatti allegati ma gewx sodisfacjentement pruvati (*non esse et non probari paria sunt*). Dan il-kriterju ta` gudizzju jissarraf fil-principju li x-xjenza tal-fatt allegat ghandu jigi pruvat mill-persuna li tkun qeghda tallega dik ix-xjenza. *Del resto* hekk ukoll ighid l-Art. 562 tal-Kap.12 u fil-kaz li din il-prova ma tkunx adegwata jew fil-kaz ta' dubbju l-allegata xjenza ghandha tigi rigettata (**"Theuma vs Mercieca"** – Qorti tal-Appell – 20 ta' Frar 1996 ; **"Fenech Clarke et vs Borg et"** – Qorti tal-Appell – 30 ta' Mejju 1997 u **"Mizzi noe vs Borg et"** – Prim'Awla tal-Qorti Civili – 29 ta' Settembru 2009)

ii) Integrita` tal-gudizzju

Fis-sentenza taghha tal-15 ta` Jannar 1992 fil-kawza "**Zahra Dedomenico vs Zahra Dedomenico**" (Kollez. Vol. LXXVI.II.182) qalet hekk –

"*Ir-ragion d'essere ta' eccezzjoni ta' nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju tistrieh fuq tlett konsiderazzjonijiet principali: l-ewwel wahda hija li, ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti, ghandhom jippartecipaw fih dawk kollha li huma interessati ; it-tieni, sabiex tigi assikurata kemm jista' jkun l-effikacita` tal-gudizzju, inkwantu dan jorbot biss lil dawk il-persuni li jkunu ppartecipaw fl-istess gudizzju ; u t-tielet biex jigi rispettat il-principju ta' l-ekonomija tal-gudizzji, sabiex ma jkunx hemm il-bzonn li l-istess procedura tigi ripetuta kontra l-persuni kollha nteressati f'diversi kawzi, billi dawn ma jkunux hadu parti f'gudizzju wiehed u l-kreditur attur ikollu l-interess li d-debituri kollha jigu*

vinkolati, biex ikun jista' jesegwixxi t-titolu tieghu kontra taghhom kollha ;

Li l-gudizzju jkun integru ghalhekk, jinteressa principalment lill-attur aktar mill-konvenut, in kwantu dan, bl-eccezzjoni msemmija, ghandu biss l-ewwel raguni li tiggustifikah, billi d-difiza tieghu tista' tigi ppregudikata minn certi veritajiet u certi ragunijiet, li jiddependu mill-presenza ta' persuni ohra bhala partijiet fil-kawza"

Fis-sentenza taghha tas-27 ta` Novembru 2003 fil-kawza "**Briffa vs Attard**" din il-Qorti (**PA/JRM**) wara li rriaffermat dan l-insenjament ziedet tghid hekk – *Lanqas ma jidher li l-eccezzjoni hija bazata fuq xi ezigenza formali, preciza li tindika nuqqas insanabbli.*

Fil-kaz tal-lum, l-attrici ghazlet li tidderigi l-azzjoni taghha kontra Paul Zammit u Michel Zammit *bhala l-eredi ta` Eucharistico Zammit* ; dan apparti l-konvenuti l-ohra Carmelo Zammit u Diamond Properties Limited. L-attrici kienet rinfaccjata *in limine litis* bl-eccezzjoni tan-nuqqas ta` integrita` tal-gudizzju specifikament ghar-rigward tal-*eredi ta` Eucharistico Zammit*. Pero` fil-kors tal-kawza ma ghamlet propju xejn biex tindirizza l-eccezzjoni. Meta wasal l-istadju tal-provi tal-konvenuti u xehed Paul Zammit kien pront stqarr illi huwa kien wiehed mit-tmint itfal u eredi ta` Eucharistico Zammit. Eppure l-attrici ma ghamlet l-ebda intervent biex titlob il-kjamata fil-kawza tal-eredi kollha ta` Eucharistico Zammit u b`hekk tissana n-nuqqas taghha. Is-siwi tal-eccezzjoni tan-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju jrid tabilfors jitqies fil-qafas tan-natura tal-azzjoni li fiha titqajjem dik l-eccezzjoni. Tenut kont tal-fatt illi fit-tieni talba, l-attrici qeghda titlob dikjarazzjoni ta` nullita` ta` kull att maghmul minn Eucharistico Zammit, illum mejjet, m`ghandux ikun dubju li l-presenza fil-kawza tal-eredi kollha (u mhux dawk biss indikati mill-attrici) kien essenzjali. L-ewwel eccezzjoni qeghda ghalhekk tkun milqugha.

iii) <u>Il-kuntratt kostituttiv tal-enfitewsi perpetwa</u>

L-attrici mhijiex qeghda titlob ir-rexxissjoni tal-kuntratt tal-4 ta` Mejju 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut (Dok A). Invece l-attrici qeghda tippretendi li ghax qeghda tghid illi kien hemm inosservanza da parti tac-censwalisti tal-klawsola 3 ta` *dak* il-kuntratt, li tittratta l-morozita` fil-hlas tac-cens, il-kuntratti li saru *wara* dak il-kuntratt, u ndikat tnejn minnhom, *u* kull att iehor li sar wara huma nulli u bla effett. <u>It-tesi attrici hija legalment u fattwalment insostenibbli</u>. L-attrici titqarr li la taf kemm ghandha tiehu cnus u lanqas ghal liema zmien. Esebiet bhala prova ittra ufficjali <u>wahda</u> prezentata fit-12 ta` Settembru 1988 (fol 32) kontra Eucharistico Zammit <u>wahdu</u> u li tirrigwarda sejha ghall-hlas ta` nofs l-ammont ta` kull wahda minn sitt skadenzi ta` cens bejn l-4 ta` Novembru 1985 u l-4 ta` Mejju 1988. Apparti li mill-assjem tal-provi jirrizulta li in segwitu ghal dik l-ittra ufficjali, dawk l-arretrati thallsu, u l-attrici accettat il-hlas, jirrizulta wkoll li l-kuntratti li ssemmi l-attrici fl-ewwel talba, u li taghhom talbet ir-rexxissjoni saru fi zmien *antecedenti* meta ma kien hemm l-ebda kwistjoni ta` morozita` ta` cens u kwindi ma tistax tintalab rexxissjoni ta` dawk il-kuntratti.

Fi kwalunkwe kaz, il-klawsola 3 kif dedotta fil-kuntratt de quo trid titqies dejjem fil-kuntest ta` dak li jipprovdi l-**<u>Art.1519 tal-Kap 16</u>** partikolarment is-subincizi (2) u (3) –

(2) Izda l-qorti tista', f'kull wiehed minn dawn il-kazijiet, taghti lill-konvenut zmien moderat, skont ic-cirkostanzi, ghall-hlas tac-cnus maghluqa, jew ghat-tiswijiet mehtiega, u dak iz-zmien jista', ghal raguni tajba, jigi mtawwal ghal zmien moderat iehor.

(3) Id-disposizzjonijiet tas-subartikoli ta' qabel dan ghandhom japplikaw ukoll f 'kull kaz li fih il-hall tal-kuntratt ikun gie miftiehem espressament ghal kwalunkwe raguni, u ghandhom hekk japplikaw ukoll

jekk il-ftehim jeskludi l-ghoti ta' xi zmien. (enfasi ta` din il-Qorti).

Anke ghalhekk m`ghandha l-ebda fondament fid-dritt il-pretensjoni attrici illi jkun hemm rexxissjoni awtomatika tal-koncessjoni enfitewtika meta jkun hemm morozita` kif patwit addirittura jekk il-hlas isir wara xorta u jkun accettat.

iv) Morozita`

Diga` kien rilevat illi l-attrici ma tafx kemm ghandha tiehu cnus u ghal liema zmien. Skond il-Perit Ian Zammit u Paul Zammit, li xehdu fil-kawza, ma hemmx pendenzi ta` cens dovut lill-attrici.

Fuq l-iskorta tad-dokumenti esebiti, din il-Qorti tosserva –

a) li meta fid-29 ta` Marzu 1993 (fol 31) thallas ic-cens ghall-iskadenzi ta` bejn l-4 ta` Novembru 1989 u t-3 ta` Mejju 1993, thallas minn Diamond Properties Limited (kumpannija ta` l-familja ta` Eucharistico Zammit) nofs l-ammont ta` kull skadenza semestrali (Lm230) u li l-attrici accettat. Skond il-kuntratt tas-6 ta` Mejju 1966, il-canone kien ta` Lm920, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem ;

b) x`sar mill-Lm230 ta` kull skadenza ohra, presumibbilment li kellhom jithallsu minn Carmelo Zammit ma rrizultax ;

c) li meta pprezentat l-ittra ufficjali taghha tat-12 ta` Settembru 1988, l-attrici ppretendiet minghand Eucharistico Zammit **wahdu** l-hlas ta` Lm230 ghal kull

skadenza semestrali li jfisser li mill-istess Eurcharistico Zammit l-attrici ppretendiet il-hlas tan-nofs.

d) li fil-5 ta` Novembru 2007 (fol 100) l-attrici thallset Lm906.94c ghal sena cens bil-quddiem ghaz-zmien ta` bejn l-4 ta` Novembru 2007 u l-4 ta` Novembru 2008 ; din il-Qorti terga` tirrileva li fil-kuntratt tas-6 ta` Mejju 1966, il-canone indikat kien ta` Lm920. Ghala d-diskrepanza ma rrizultax ;

e) li fis-16 ta` Novembru 2008 (fol 101) l-attrici thallset €2,112.60 (ekwivalenti ghal Lm906.94c) bhala cens ghaz-zmien ta` bejn l-4 ta` Novembru 2008 u l-4 ta` Novembru 2009 ;

f) li c-cens ghaz-zmien ta` l-4 ta` Novembru 2009 u l-4 ta` Mejju 2010 fl-ammont ta` €2,112.60 kien depozitat il-qorti fit-28 ta` Settembru 2010 (fol 114 sa fol 116) wara li kien rifjutat mill-attrici ; **u**

g) li fis-27 ta` Ottubru 2010, Diamond Properties Limited fdiet ic-cens fuq l-art in kwistjoni billi kkapitalizzat il-canone ta` €2,112.60 bil-5% skond l-Art 1501 tal-Kap 16 fl-ammont ta` €42,252. In partikolari dwar din ic-cedola, din il-Qorti tirrileva li fl-att saret riferenza ghaz-zewg kuntratti li taghhom l-attrici talbet ir-rexxissjoni fl-ewwel talba, u hemm riferenza wkoll ghal kuntratt iehor tal-4 ta` Gunju 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello, li kopja tieghu ma kenitx esebita.

Riskontrati dawn il-fatti fl-assjem taghhom, din il-Qorti ma ssibx li hemm morozita` kif intiza fl-istanza attrici.

v) Ratifika

Is-sitt eccezzjoni tinvesti l-kwistjoni tar-ratifika ta` obbligazzjoni li hija trattata fl-**Art 1227 sa 1231 tal-Kap 16**.

Id-disposizzjonijiet **rilevanti** ghall-kaz tal-lum huma –

L-Art.1227 li jaqra hekk –

It-twettiq jew ir-ratifika ta' obbligazzjoni li kontra taghha l-ligi taghti l-jedd ghall-azzjoni jew ghall-eccezzjoni ta' rexxissjoni minhabba nullità jew ghal raguni ohra, ikollhom l-effett taghhom bejn il-partijiet li jikkuntrattaw bla hsara tal-jeddijiet tat-terzi.

L-Art 1228 li jaqra hekk –

It-twettiq jew ir-ratifika ma jgibux ir-rinunzja ghall-azzjoni ta' rexxissjoni, hlief meta jigi ppruvat li min wettaq jew irratifika kien jaf bid-difett li jaghti jedd ghal dik l-azzjoni.

L-Art 1229 li jaqra hekk –

Bla hsara tad-disposizzjonijiet tal-ahhar artikolu qabel dan, it-twettiq jew ir-ratifika jistghu jsiru tacitament bl-esekuzzjoni volontarja tal-obbligazzjoni li kontra taghha l-ligi taghti l-azzjoni ta' rexxissjoni, jew b'xi att iehor li juri l-intenzjoni li jinghata effett ghall-obbligazzjoni.

Sabiex issehh ratifika tacita, il-gurisprudenza ndikat essenzjalment zewg rekwiziti - "*cioe` li dak li jikkonsenti jkun pjenament konsapevoli tal-vera portata u l-effetti tal-att li jinghad li huwa wiehed tacitament jikkonsenti jew jaccetta, u di piu` illi l-komportament tieghu jkun tali li jkun inkonciljabbli mal-volonta` tieghu li jzomm fermi d-drittijiet tieghu, b'mod li l-kondotta tieghu ma tistax tigi spjegata*

b'mod iehor hlief li huwa jkun accetta l-operat li ghalih ikun qed jigi allegat li akkonsenta. Din l-accettazzjoni hija ta' stretta interpretazzjoni … ("**Debono vs Ciantar**" – Qorti tal-Appell – 22 ta` Mejju 1967).

Din il-Qorti hija tal-fehma li fil-fattispeci tal-kaz tal-lum hemm provi sufficjenti u sodisfacjenti ta` ratifika da parti tal-attrici. Wara l-presentata tal-ittra ufficjali tat-12 ta` Settembru 1988, l-attrici mhux biss thallset dak li kienet qeghda tippretendi minghand Eucharistico Zammit izda baqghet tithallas l-iskadenzi ta` wara sakemm wasal ir-rifjut taghha tac-cens ghas-sena 2009 – 2010.

vi) Rexxissjoni

L-istitut tar-rexxissjoni huwa regolat bl-**Art 1209 sa 1231 tal-Kap 16**.

Riferibbilment ghat-tielet eccezzjoni, din il-Qorti tghid illi l-gurisprudenza taghna kostantement affermat il-principju li azzjoni ghar-rexxissjoni ta' kuntratt tista' tintalab biss minn wiehed mill-partijiet fil-kuntratt de quo u mhux ukoll minn terzi kif kienet l-attrici fl-ambitu taz-zewg kuntratti li ghalihom tirreferi fl-ewwel talba (ara s-sentenza – '**Camilleri et vs Camilleri et' –** Qorti tal-Magistrati [Ghawdex] Gurisdizzjoni Superjuri – 5 ta` Ottubru 2010). Ghalhekk it-tielet eccezzjoni qeghda tkun milqugha.

vii) L-Art 1224 tal-Kap 16

Kienet eccepita mill-konvenuti **l-preskrizzjoni** tal-ewwel u tat-tieni talbiet attrici skond l-**Art 1224 tal-Kap 16** li jaqra hekk –

*F'kull kaz iehor mhux imsemmi fl-ahhar zewg artikoli qabel dan, **il-jedd ta' l-azzjoni ta' rexxissjoni ta' obbligazzjoni jaqa' bil-preskrizzjoni eghluq hames snin minn dak in-nhar li l-azzjoni tista' titmexxa**, bla ma jittiehed qies ta' l-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuni li jkollhom jedd ghal din l-azzjoni, bla hsara ta' kull disposizzjoni ohra ta' dan il-Kodici.* (enfasi u sottolinear ta` din il-qorti)

Fl-udjenza tal-10 ta` Gunju 2010 (ara fol 55) kien dikjarat mid-difensur tal-attrici li l-eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni skond l-Art 1224 tal-Kap 16 kienet insostenibbli ghaliex l-attrici ipprocediet bl-azzjoni taghha hekk kif appena saret taf bil-kuntratti.

Il-*punctum temporis* skond l-Art 1224 huwa *dakinhar li l-azzjoni tista` titmexxa.* Apparti dak kollu li din il-qorti diga` osservat dwar aspetti ohra tal-kawza, huwa evidenti mill-assjem tad-deposizzjoni tal-attrici li l-attrici halliet ben oltre l-hames snin biex tintavola l-azzjoni taghha. Diga` kien rilevat illi l-attrici pprezentat ittra ufficjali wahda u cioe` dik tat-12 ta` Settembru 1988. Wara dik l-ittra ufficjali, l-attrici ma hadet l-ebda azzjoni dwar morozita` fil-hlas tac-cens hlief ghall-azzjoni tal-lum li kienet intavolata fl-20 ta` April 2010. Jekk il-pretest tal-attrici huwa li mexxiet kif saret taf bil-kuntratti, it-tesi taghha mhijiex versosimili u lanqas sostenibbli. Fl-ewwel lok, irrizulta li z-zewg kuntratti li semmiet fl-ewwel talba saru qabel il-presentata tal-ittra ufficjali. Fit-tieni lok, l-attrici tistqarr li damet tirricerka tlettax-il sena. Fil-verita` ma kellhiex tiehu daqstant zmien. Il-kriterju taz-zmien huwa oggettiv u l-attrici ma tissodisfax dan il-kriterju. Kwindi l-Qorti hija tal-fehma l-ewwel u t-tieni talbiet huma preskritti skond l-Art 1224 tal-Kap 16.

viii) It-tielet talba

Kif dedotta, it-tielet talba attrici hija nsostenibbli, u ghalhekk qeghda tkun respinta, ghaliex fid-data tal-presentata tar-rikors guramentat l-attrici ma kenitx is-sid tal-art de quo. Kienet biss id-direttarja ta` l-art li kienet moghtija b`cens perpetwu. Fil-mori tal-kawza mbaghad ic-cens li kien perpetwu nfeda skond l-Art 1501 tal-Kap 16. Ma hemm l-ebda prova li ttiehdet xi azzjoni biex timpunja dik ic-cedola ta` fidi tac-cens.tirrizulta li

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda tiddisponi mill-ewwel, mit-tieni u mit-tielet talbiet attrici, billi filwaqt li qeghda tilqa` l-eccezzjonijiet kollha li huma relatati ma` dawn it-talbiet, qeghda tichad l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet attrici, bl-ispejjez kontra l-attrici.

< Sentenza Finali >

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