MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2013

Avviz Numru. 161/2011

Champalin Company Limited

vs

EGC Limited u Nutar Emmanuel Cefai

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ipprezentat mis-socjeta' attrici fir-Registru ta' din il-Qorti nhar it-18 ta' Mejju, 2011 fejn talbet lil din il-Qorti:

"Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta u lill-konvenut Nutar Emmanuel Cefai ihallsu lis-socjeta' attrici s-somma dovuta ta' Euros 6,988.12 rappresentanti c-cens annwu u perpetwu fuq sehem l-artijiet fil-Gnejna limiti tal-Mgarr Malta kif ahjar deskritt fil-kuntratt tas-16 ta' Ottubru 1999 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien li kopja tieghu qieghed jigi hawn anness bhala ***Dokument A,*** *u dan ghas-snin –*

16 ta' Ottubru 2007 sal-15 ta' Ottubru 2008
16 ta' Ottubru 2008 sal-15 ta' Ottubru 2009
16 ta' Ottubru 2009 sal-15 ta' Ottubru 2010

Illi c-cens annwu u peretwu ta' Euros 2,329.37 fis-sena, jithallas bil-quddiem u l-imsemmijin konvenuti naqsu li jhallsu c-cens annwu u peretwu dovut ghas-snin hawn fuq indikati.

Illi ghal dawn is-snin il-konvenuti kollha ma hallsu xejn lis-socjeta` attrici. Illi skond l-imsemmi kuntratt tas-16 ta' Ottubru 1999 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien is-socjeta` ta' EGC Limited ghandha thallas is-somma ta' Euros 6,289.29 mill-ammont tas-sorte hawn pretiz ta' Euros 6,988.12 mentri s-somma ta' Euros 698.83 ghandhom jithallsu mill-konvenut in-Nutar Emmanuel Cefai.

Illi s-socjeta` attrici tezigi u titlob wkoll il-hlas tal-penali dovut lilha skond il-klawsola numru erba' (4) tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Patrick Critien tas-16 ta' Ottubru 1999 anness bhala dokument A li jammonta ghas-somma ta' Euros 698.82.

Illi ghalhekk is-socjeta` attrici titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti taqta, tiddeciedi u tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lis-socjeta` attrici s-somma komplessiva ta' Euros 7,686.94 fis-sens li s-socjeta` konvenuta ghandha thallas is-somma dovuta ta' Euros 6,289.29 rappresentanti sehemha tac-cens annwu u perpetwu oltre s-somma ta' Euros 628.95 rapprezentanti l-penali, mentri Euros 698.83 tirraprezenta c-cans annwu u perpetwu oltre s-somma ta' Euros 698.82 rappresentanti l-penali.

Bl-ispejjez kollha inkluz tal-ittra ufficjali tal-5 ta' Novembru 2010 4405/2010 hawn anness bhala ***dokument B****, debitament notifikati fis-17 ta' Jannar 2011, u spejjez ulterjuri gudizzjarji inkluz tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju fl-ismijiet hawn fuq premessi, u bl-imghaxijiet kummercjali legali li ghandhom jiddekorru mid-data tal-ittra ufficjali sal-pagament effettiv dovut lis-socjeta` attrici."*

Rat ir-risposta ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti EGC Limited u n-nutar Emmanuel Cefai pprezentata minnhom fid-19 ta’ Settembru 2011 fejn eccepew:

1. “Illi preliminarjament l-azzjoni attrici hi intempestiva u ghalhekk nulla u bla effett ghaliex l-Kumpannija attrici qatghet id-diskussjoni amikevoli dwar id-diffikulta` mqajma dwar it-titolu ghall-propjeta`, meta l-att nutarili relattiv jobbligaha taghmel dan.

2. Illi irrizulta difett fit-titolu li kellha l-attrici fuq il-propjeta` koncessa lill-intimati.

3. Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohrajn kollha, fi kwalsiasi kaz jekk jirrizulta illi xi cens hu dovut lill-Kumpannija attrici, l-intimati huma lesti jhallsu skont direttivi u modalita’ xierqa fic-cirkostanzi, stabbiliti minn dinh il-Qorti.

4. Illi l-intimati – sakemm saru jafu bid-difett fit-titolu – hallsu diga’ ghal snin twal cens ghal sehemhom li jinkludi u jkopri dik il-parti tal-art li tista tkun tal-Kumpannija attrici u billi hallsu c-cens shih jigifieri ghal sehemhom mill-artijiet kollha.

5. Illi fi kwalsiasi kaz l-intimati m’ghandhomx ihallsu multi u lanqas imghaxijiet stanti li huma waqfu jhallsu c-cens ghal raguni gustifikata skont il-ligi.

6. Illi inoltri u fi kwalsiasi kaz, u bla pregudizzju ghas-suespost, minhabba difett fit-titolu garantit mill-attrici lill-intimati b’ipoteka generali l-attrici hi dovuta thallas danni lill-intimati li jistghu jirrizultaw izjed minn dak li hu pretiz mill-attrici.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat illi nhar l-24 ta’ Ottubru 2011 xehed **Charles Cassar** in rapprezentanza tas-socjeta’ attrici u ddikjara li kien ghamel kuntratt flimkien man-nutar Emmanuel Cefai u EGC Limited fejn huwa tahom ghalqa b’cens. Il-kuntratt relattiv kien sar ghand in-nutar Patrick Critien fis-16 ta’

Ottubru 1999 esebit fl-atti bhala dokument A. Ikkonferma li mis-16 ta' Ottubru 2007 sal-15 ta' Ottubru 2010 anzi sal-lum il-gurnata, il-konvenuti ma hallsuhx ic-cens u ghaddew aktar minn erba' snin. Fil-fatt ix-xhud qal li kien sahansitra anke pprezenta ittra ufficcjali u dam sena biex jinnotifikha lill-konvenuti u qal li sal-lum ghadu ma thallas xejn. Meta staqsa lill-konvenut nutar sabiex ihallsu qallu li ommu ma kienetx tiflah u kellu bzonn flusu biex jixtri l-pilolli ghaliha.

Illi nhar it-23 ta' Novembru 2011 **Charles Cassar** rega xehed u esebixxa kopja legali tal-ittra ufficcjali li jiena kien pprezenta kontra il-konvenuti liema dokument gie mmarkat bhala dokument CSH1. Stqarr li qatt ma kellu difikulta jew kwestjonijiet dwar il-provinjenza tal-art li ta b'cens lill-konvenuti u lanqas qatt ma rcieva xi ittra ufficcjali, jew xi ittra ohra b'xi allegazzjoni f'dan is-sens u il-konvenuti qatt ma nfurmawh b'xi ilment anqas.

In kontro-ezami nhar is-16 ta' Dicembru 2011 stqarr li l-konvenut ma tahx ragunijiet ohra ghaliex effettivament huma ma hallsuhx. Kien tah dawk ir-ragunijiet li xehed dwarhom fis-24 ta' Ottubru 2011. Mar kemm il-darba ghand il-konvenut sabiex jitolbu il-hlas u dejjem kien jghidlu li una volta jsib il-bejgh taghha kien lest li jhallsu. Mhux minnu dak li gie suggerit lilu li kien hemm xi problema dwar it-titlu dwar l-art. Ikkonferma li problema dwar titlu fuq din l-art ma hemmx u mhux minnu lanqas li huma qatt iddiskutew bejniethom l- possibilita' ta' riduzzjoni fic-cens. Sar jaf li hemm problema jew ahjar allegazzjoni dwar it-titlu ta' din l-art meta effettivament kien ircieva ittra minghand Dr. Cuschieri. Pero' din hija biss skuza sabiex il-konvenuti ma jhallsux. Mhux minnu lanqas li huwa ircieva xi ittra ufficcjali dwar il-problema tat-titlu fuq din l-art minghand il-konvenut. Mistoqsi jekk qattx ircieva xi cnus dwar art tal-blajja gewwa iz-Zebbiegh jghid li iva ircieva minghand il-konvenut tramite il-bank. Huwa minnu li ta' dak li ircieva ma baghatx ricevuta ghaliex kien ghadu ma irceviex is-somma kollha**.**

Charles Cassar rega' xehed in kontro-ezami fit-23 ta' Jannar 2013 fejn iddikjara li huwa ma jidhirlux li qatt

thallas ta' xi cnus u ma harigx ricevuta in konnesjoni ma' din il-kawza. Sa fejn jaf, hu dejjem baghathom l-ircevuti. Huwa kien jinsab f'posizzjoni li jesebixxi f'seduta ohra l-hlasijiet li huwa ircieva u l-ircevuti li kien ta. Huwa qal li naturalment ikun hemm kopja tac-cekk ma' kull ricevuta. Fuq din il-kawza, ix-xhud iddikjara li kull darba li rcieva cekk, huwa dejjem sarrfu.

Ix-xhud ikkonferma li dawn it-tliet pagamenti mitluba minnu fir-rikors promotur tieghu ghadu ma rcevihomx sal-lum. Huwa ghamel ricerki meta xtara u kienu kollha regolari. Ghalih m'hemmx problemi fuq dawn l-art. Meta huwa ghamel il-kuntratt in kwestjoni fil-fatt huwa kien rapprezentat minn Dr Pace. Huwa ddikjara li kieku kien jaf li hemm problemi ma kienx jixtri l-art. Mistoqsi mill-Qorti jekk il-konvenuti qattx ghamlulu xi kuntratt jew intimazzjoni gudizjarja biex jirrexxindi l-kuntratt wiegeb li le huwa qatt ma rcieva xejn minghandhom. Huwa cahad li n-nutar Cefai kien gharrfu li kien hemm xi problema u li xtaq jiltaqa' mieghu sabiex jirrangha. Huwa kien jghidlu biss biex jaghtih cans sabiex ihallsu. Mhux minnu li n-nutar Cefai kellu xi diskors mieghu fis-sens li huwa qallu biex imur jirregistra t-titolu tieghu.

Ix-xhud stqarr illi huwa beghlu skont il-kuntratt esebit fl-atti. Huwa kkonferma li f'din l-art li huwa biegh kien hemm *boathouses*. Naturalment dawn il-*boathouses* rahom ix-xhud. Huwa minnu wkoll li dawn il-*boathouses* imissu mal-bahar. Huwa stqarr li wara li huwa kien ta din l-art b'cens lil Cefai il-Gvern esproprja parti minnha, pero' l-esproprjazzjoni saret meta l-propjeta' kienet diga' tghajjat lil Cefai. L-esproprjazzjoni saret skont il-pjanti mahruga mill-gvern. Huwa sostna li s-sur Cefai qatt ma talbu biex jaghmlu xi ftehim fuq l-ammonti li ghandu jaghtih.

Frank Mizzi xehed nhar il- 25 ta' Jannar 2012 u dan fil-kapacita' tieghu ta' *enforcement co-ordinator* fi hdan id-Dipartiment tal-Artijiet u pprezenta pjanta li giet immarkata bhala Dok Z li turi il-kulur isfar li l-art hija propjeta' tal-Gvern fil-bajja tal-Gnejna kif ukoll fl-akkwati fil-limiti tal-Imgarr. Maghha ukoll hemm lista bin-numri indikati dwar l-art li huma proprjeta' tal-Gvern. Din il-kwestjoni hija wahda

kbira u ghalhekk giet registrata mal-Gvern f'bicciet differenti.

Rat in-nota tas-socjeta' attrici li giet prezentata fit-13 ta' Gunju 2012 li permezz taghha pprezentat zewg dikjarazzjonijiet guramentati ta' Frank Mizzi.

Il-**Perit Godfrey Vella Bonello** xehed fil-11 ta' Lulju 2012 fejn iddikjara li huwa jahdem mal-Government Property Division gewwa l-Baviera, fil-kapacita' tieghu bhala perit. Gie muri numru ta' pjanti li gew esebiti mat-trasferiment, u dawn jikkoncernaw art gewwa l-Gnejna. Dawn id-dokumenti huma mmarkati bhala dokument Z komplessivament; kif indikati min-nutar bhala dokument B sa F. Huwa spjega li l-iktar li huwa responsabbli huwa tal-valuation tal-artijiet. Huwa mhux responsabli biex jaghti xhieda ta' dawk l-artijiet li huma tal-partijiet u li gew moghtija lill-Gvern, hemm xi hadd iehor responsabbli ghal dawn. Dan huwa certu Emanuel Darmanin bhala Operations Manager u bhala Assistant Director hemm Charles Camilleri. Huwa stqarr li s-sur Mizzi li rillaxxa l-affidavit esebit f'dawn l-atti huwa *enforcement officer*, mal-Lands Department.

Rat in-nota tal-konvenuti li giet prezentata fil-11 ta' Lulju 2012 li biha pprezentaw il-kuntratt pubbliku tas-27 ta' Marzu 2008 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien flimkien mal-lista tad-dokumenti annessi mieghu u d-dokumenti annessi u mmarkati bl-ittri 'A' sa 'G'.

In-Nutar Dr Patrick Critien xehed nhar l-24 ta' Ottubru 2012 fejn meta gie muri l-kuntratt esebit f'dawn l-atti u mmarkat bhala dokument Z a fol. 74 et seq tal-process, iddikjara li dan huwa kuntratt redatt minnu nhar is-27 ta' Marzu 1998 u ikkonferma li l-pjanti li hemm esebiti flimkien mal-kuntratt gew moghtija lilu dakinhar mill-partijiet. Jiftakar li l-art in kwestjoni kienet tinsab vicin Ghajn Tuffieha u sostna li parti minnha kienet tasal kwazi sal-bahar. Tenna li l-konfini kienu *bounded by the sea shore*. Mistoqsi jekk kienx hemm xi problemi dwar il-prominjenza ta' din l-art, wiegeb li ma dehrlux li kien hemm. Mistoqsi jekk il-konvenuti qattx marru ghandhu f'xi

hin biex jghidulu b'xi problema dwar il-provinjenza ta' l-art li giet trasferita lilhom, sostna li ma marrux. Ikkonferma li Dr Cefai qatt ma kellmu fuq dan, u lanqas is-socjeta' EGC Limited. Spjega li jekk il-kuntratt isir dwar art li tinsab fil-Land Registration area, trid issir ir-registrazzjoni taghha. Mistoqsi jekk l-art in kwestjoni kienitx tinsab taht il-land registration area, stqarr li illum il-gurnata ma jiftakarx. Ikkonkluda billi kkonferma li jekk l-art tkun giet irregistrata mill-Gvern, hu ma jkunx jaf biha naturalment.

Dr Claude Sapiano xehed nhar l-24 ta' Ottubru 2012 fejn iddikjara li huwa jokkupa l-kariga ta' Assistent Registratur tal-Artijiet. Stqarr li huwa effettivament kien ircieva flimkien mal-in*gunzjioni* kopji tal-artijiet li gew trasferiti permezz ta' kuntratt li gie redatt minn Dr Patrick Critien fit-28 ta' Marzu 1998. Zied li minn ricerka li ghamel, irrizulta li l-art gewwa l-Gnejna, limiti tal-Imgarr Malta, hemm partijiet li huma registrati f'isem il-Gvern ta' Malta u partijiet li ma humiex. Mistoqsi mill-Qorti meta dawn l-artijiet gew irregistrati mill-Gvern ta' Malta, ikkonferma li parti minnhom jinsabu inseriti fl-atti fil-fajl number LRA/3236/2008 u gew registrati hekk fil-11 ta' Novembru 2008. Qal li parti iehor l-istess data u gew registrati ghalhekk fil-11 ta' Novemberu 2008 u jgib il-fajl number 3267/2008 u kien hemm xi bicciet ohrajn li gew irregistrati fl-istess data fil-fajl LRA/3256/2008. Tenna li hemm partijiet mill-art li kienet ukoll registrata mal-Gvern ta' Malta, pero' sussugwentament giet deleted. Iddikjara li t-talba saret minn Raymond Camilleri ghan-nom tad-dipartiment tat-tmexxija tal-artijiet. Sostna li n-numru tal-fajl huwa LRA/2977/2009. Stqarr li l-*withdrawa*l giet ipprezentata fis-6 ta' Ottubru 2009. Zied jghid li l-applications in kwistjoni sabiex l-art tigi registrata f'isem il-gvern saret mir-rapprezentant tal-gvern stess u huma fuq id-dokumentazzjoni li jircievu, jaqbdu u jirregistrawha u naturalment dan huwa titolu garantit peress li hija propjeta' tal-Gvern. Sostna li mill-fajls jidher li t-talba kienet saret b'mod volontajru. Ix-xhud esebixxa dokumentazzjoni relatata ghall-fajl number LRA/2977/09 fejn kien hemm il-withdrawal tal-art mill-Gvern. Id-dokument gie mmarkat mill-Qorti bhala dokument LR.

Ix-xhud sostna li mill-pjanti li gew mibghuta lilu mat-tahrika, jirrizulta li partijiet li huma mal-coastline jappartjenu ghal-Gvern u l-partijiet ohrajn li ma humiex registrati. Saritlu referenza ghal pjanta B esebita fl-atti flimkien mal-kuntratt redatt minn-Nutar Dr Patrick Critien u li tinsab a fol 89, u esebixxa kopja taghha li ukoll hija mmarkata bhala B1, u stqarr li fuq B1 li hija fotokopja tad-dokument B, hu indika bl-ahmar dik il-parti tal-art li hija propjeta’ tal-Gvern u li tinsab registrata permezz tal-fajl number 3266/08. Huwa tenna li rigwardanti il-pjanta C li hija esebita wkoll mal-kuntratt redatt minn Nutar Patrick Critien, huwa esebixxa kopja taghha, liema kopja giet immarkata Dok C1 u sostna li fuq il-pjanta hemm ukoll parti zghira li hija seashore u mmarkata bl-ahmar u ddikjara li dik hija wkoll propjeta’ registrata f’isem il-Gvern u ggib ir-registration number fil-fajl, permezz tar-registration li wkoll saret fis-sena 2008, LRA/3266/2008. Esebixxa kopja tal-pjanta mmarkata bhal dokument D, tinsab inserita fl-atti a fol 91 liema kopja giet immarkata mill-Qorti bhala dokument D1 u sostna li din taghmel referenza dwar dik l-applikazzjoni fejn kien hemm id-deletion, il-*withdrawa*l u ghalhekk qed jirreferi ghall-fajl number 3269/2008 u li l-*withdrawal* taghha jinsab deskritt f’dokument Z. Huwa esebixxa pjanta li giet immarkata bhala dokument D2 u li tirreferi f’aktar dettall ghal dik il-parti li giet withdrawn u l-parti l-ohra tal-istess pjanta li giet immarkata bhala dokument D3 li mhiex registrata f’isem il-Gvern. Dwar il-pjanta esebita fl-atti a fol 92 immarkata bhala dokument E, esebixxa kopja taghha li giet immarkata bhala dokument E1, li wkoll tirreferi ghall-parti mill-art li giet *withdrawn*, waqt li l-parti l-ohra baqghet registrata f’isem il-Gvern ta’ Malta. Iddikjara li l-*withdrawa*l fil-fajl 2977/09 sar nhar is-6 ta’ Ottubru 2010. Ix-xhud esebixxa wkoll pjanta ohra li giet immarkata bhala dokument F1 li tirrelata dwar il-pjanta immarkata bhala dokument F a fol 93 tal-atti. Sostna li parti mill-art ma kienitx registrata mal-Gvern ta’ Malta, filwaqt li parti ohra hi registrata. Huwa spjega li qed jirreferi ghall-fajl 3266/2008 u kkonferma li fuq il-pjanta, il-parti li hija mmarkata bhala C u E ma jappartjenux lill-individwu, izda lill-Gvern. Sostna li parti mill-porzjon immarkat C u parti minn dik il-porzjon li huwa immarkat bhala E fil-pjanta a fol

93 immarkata bhal F, hija registrata f'isem il-Gvern. Esebixxa dik il-parti tal-pjanta li tolqot lill-C li giet immarkata bhala F2 u esebixxa pjanta ohra li giet immarkata bhala dokument F3 li tolqot dik il-parti li hija mmarkata bhala dokument E.
Dr Claude Sapiano rega' xehed fil-5 ta' Dicembru 2012 fejn ghamel referenza ghal LRA li kien gie mitlub biex jixhed dwaru minn Dr Cuschieri u cioe 1402/2009 u qal li dan japplika ghal xi garaxx li hemm gewwa n-Naxxar u mhux mertu tal-kawza in kwistjoni. Rigwardanti LRA 3256/2008 u 3269/2008 qal li dawn iz-zewg fajls ma nstabux. Huwa esebixxa kopja tal-pjanta u certifikat tat-titolu relatat ghal erba' fajls LRA numbers 1450/2000, 3817/2003, 3266/2008 u 3267/2008. Huwa spjega li dawn l-erba' dokumenti u cioe' it-title of certification qed jigu mmarkati bhala dokument X1 sa X4 respettivament. Huwa esebixxa wkoll ma' kull dokument il-pjanta relattiva ghal dak it-titolu u cioe' l-pjanta li jkun hemm fil-fajl. Mistoqsi jghati r-raguni ghaliex ma nstabux il-fajls qal li propjament ma jistghax jghid. Huwa spjega li l-messaggier fittex darbtejn, ix-xhud fittex ukoll personalment pero' dawn il-fajls ma nstabux.

Dr Claude Sapiano, riprodott xehed fit-22 ta' Mejju 2013 fejn iddikjara li in segwitu ghax-xhieda tieghu precedenti kkonferma li l-files li kienu *misplaced* dakinhar ghadhom *misplaced* sal-lum. Huwa esebixxa certifikati ta' titoli dwar l-artijiet mertu tal-kawza liema dokumentazzjoni giet esebita u mmarkata prezenzjalment bhala Dok. S. Huwa qal li dawn id-dokumentazzjoni u cioe' certifikati ta' titoli jirreferu ghal files li huma mitlufa. Ix-xhud stqarr li dawn ir-registrazzjonijiet saru relattivament ricenti.

Emmanuel Darmanin xehed fl-24 ta' Ottubru 2012 u fl-10 ta' April 2013 fejn iddikjara li qed jixhed ghan-nom u rapprezentanza tal-Commissioner of Lands. Huwa stqarr illi ma jafx li kien hemm xi artijiet fil-bajja tal-Gnejna li gew espropjati mill-Gvern. Pero' x-xhud ikkonferma li kienu saru xi dikjarazzjonijiet lid-dipartiment tar-Registrazzjonijiet dwar xi artijiet fl-inhawi. Huwa spjega illi l-Gvern jaghmel espropjazzjoni ghal skop pubbliku biex jiftah xi triq jew jaghmel xi progett waqt li d-dikjarazzjoni

ssir fuq *registration* u mhijiex dikjarazzjoni tal-President. Dikjarazzjoni ghal *registration* issir wara li huma jaghmlu ricerka minn naha taghhom, jiccekjaw il-kuntratt u wara ssir dikjarazzjoni izda mhux espropjazzjoni. Meta ssir dikjarazzjoni ma jkun hemm l-ebda lok ghal kumpens jekk hija ghal fini ta’ registrazzjoni.

Ix-xhud ghamel referenza ghal LRA Files 3265/08, 3266/08, 3267/08, 3268/08, 3269/08 u 2979/09 u tenna li huma kienu hargu l-kuntratti u wara li ghamlu ricerki fuqhom sabu li kien hemm miktub “xatt il-bahar”. Ghalhekk huwa qal illi l-kompraturi f’dawk il-kuntratti kienu xtraw sa xatt il-bahar. Ix-xhud iddikjara li fuq dan il-kaz hemm kuntratti li jridu jmorru lura sa snin 1600. Dawn il-kuntratti kienu bejn individwi. Ix-xhud sostna li dawn id-dikjarazzjonijiet ma johorgux fil-Gazzetta tal-Gvern.

Rat l-atti tal-kawza fl-ismijiet ‘Champalin Company Limited vs Amalia Cefai’, Avviz Numru 56/07 allegati ma dawn l-istess atti.

Semghet lil Dr Attard Montalto jiddikjara li qed jirrimetti ruhu ghall-atti processwali fis-seduta tat-18 ta’ Gunju 2013 u rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tas-socjeta’ konvenuta li giet ipprezentata nhar id-9 ta’ Lulju 2013.

Illi dwar din in-nota, l-Qorti tirrileva illi l-konvenut qieghed jaghmel interpretazzjoni tal-kuntratt ta’ akkwist tieghu fuq il-proprjeta’ mertu tal-kawza. Illi din il-Qroti m’ghandhiex kompetenza taghmel interpretazzjoni f’dan l-istadju u dan ghaliex se mai il-konvenut messu ghamel kawza ad hoc sabiex jirrixxindi l-kuntratt ta’ bejgh jekk huwa jikkontendi li l-att li bih xtara l-proprjeta’ ghandu difett fih. Ghalhekk se mai, tali lanjanza ghandha tigi diretta f’kawza appozita quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Civili.

Ikkunsidrat:

Illi f’in il-kawza s-socjeta’ attrici qed titlob lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihalsuha somma flus kif indikata fir-rikors promotur rapprezentanti din is-somma c-cens annwu u perpetwu fuq sehem l-artijiet fil-Gnejna,

limiti tal-Mgarr kif ahjar deskrittta fil-kuntratt esebit (immarkat Dok A) datat 16 ta' Ottubru 1999 fl-atti tan-Nutar Patrick Critein. Spjega fix-xhieda tieghu li c-cens kien jithallas bil-quddiem u dan fl-ammont ta' elfejn, tliet mija u disgha u ghoxrin ewro u seba' u tletin centezmu (€2,329.37) fis-sena u l-konvenuti naqsu li jhalsu c-cens annwu u perpetwu ghas-snin 2007 sa 2008, 2008 sa 2009 u 2009 sa 2010.

Spjega li skond dan il-kuntratt, is-socjeta' konvenuta EGC Limited ghandha thallas is-somma ta' sitt elef, mitejn u disgha u tmenin ewro u disgha u ghoxrin centezmu (€6,289.29) mill-ammont tas-sorte pretiz waqt li l-konvenut Nutar Cefai de proprio ghandu jhallas is-somma ta' sitt mija u tmienja u disghin ewro u tlieta u tmenin centezmu (€698.83).

L-attur sostna ukoll li skond il-klawsola numru 4 tal-kuntratt fuq imsemmi il-konvenuti huma obbligati wkoll ihallsu penali ta' sitt mija u tmienja u disghin ewro u tnejn u tmenin centezmu (€698.83).

Il-konvenuti min-naha taghhom preliminarjament stqarrew li l-azzjoni hija intempestiva ghaliex waqfu hesrem id-diskussjonijiet amichevoli li kienu ghaddejjin bejn il-partijiet u in oltre jghidu li l-ammonti mhux dovuti peress li hemm difett fit-titolu tal-art li giet mibjugha lilhom permezz ta' l-istess kunttatt fuq imsemmi.

Ghaldaqstant din il-Qorti ghandha tezamina l-kuntratt ta' vendita sabiex tara jekk it-talba attrici hix gustifikata u dan fid-dawl tal-provi prodotti mill-partijiet.

M'hemmx dubbju u mhux inkontestat li effettivament il-konvenuti ma halsux ic-cens annwu u perpetwu ghas-snin 2007 sa 2010 fuq l-art mixtrija minnhom permezz tal-kuntratt relattiv fuq imsemmi. Dwar il-hlas tal-penali mitluba mis-socjeta' attrici, il-Qorti ezaminat il-kuntratt esebit fl-atti u appuntu il-klawsola numru 4 li tiddisponi s-segwenti:

"*Il-koncessjonarji EGC Limited u Nutar Cefai jekk kemm il-darba jkunu tardivi fil-hlas tac-cens b'izjed minn xahar allura jkunu passibbli ghal penali pagabbli lil-koncedent ta' mitt lira Maltin (Lm100) darba ghal nuqqas darba f'kull sena, oltre l-obbligu tal-hlas tac-cens dovut*."

Illi ghalhekk su due piedi jirrizulta li una volta l-koncessjonarji konvenuti ikunu moruzi fil-hlas tac-cens, huma ghandhom ihalsu in solidum penali ta' mitt Lira Maltin (Lm100) ghal kull sena. B'hekk semmai huma dovuti tlett pagamenti b'total ta' tlett mitt Lira Maltin (Lm300), ekwivalenti ghal sitt mija u tmienja u disghin ewro u tlieta u tmenin centezmu (€698.83).

Is-socjeta' attrici resqet lil Charles Cassar Direttur taghha jixhed u jikkonferma li sa fejn jaf hu, t-titolu li kellu meta biegh l-art imsemmija u deskritta fil-kuntratt fuq imsemmi kien wiehed validu u bla ebda difett u l-ewwel darba li kien sema' b'dan kien meta ircieva ittra minghand l-avukat difensur tal-konvenut in risposta ghad-domanda tieghu ghall-hlas tal-arretrati tac-cnus. Mistoqsi mill-Qorti jekk il-konvenut qattx talbu sabiex jirrixxendu l-kuntratt jghid li minn dan ma kien hemm xejn u kien jghidlu biss sabiex itih cans ghaliex ma kellux flus peress li kellu hafna spejjez bil-pilloli ta' ommu. Il-Qorti tirrileva li mhux il-kompitu taghha stante li ma jaqax fil-kompetenza taghha li tara x'titolu kellha s-socjeta' attrici qabel ma bieghhet lill-konvenuti u kien jispetta lill-konvenuti jekk verament hassew li kienu xtraw b'titolu difettuz li jattakkaw tali kuntratt, haga li m'ghamlux. Bir-rispett kollu ix-xhieda kollha li resqu l-konvenuti dwar it-titolu o meno tal-art mibjugha f'din il-fora m'ghandhiex relevanza.

Il-konvenuti sostnew in primis li l-azzjoni odjerna hija intempestiva peress illi s-socjeta' attrici qabdet u qatghat id-diskussjoni amichevoli dwar id-diffikulta' imqajma dwar it-titolu ghall-proprjeta' u dan il-konvenuti stqarrewh meta qabel ma ntavolaw din il-kawza kienu gja pprezentaw Ittra Ufficcjali tal-5 ta' Novembru 2010 notifikata lill-konvenuti fis-17 ta' Jannar 2011. Il-konvenuti stqarrew li tezisti intempestività ta' ghemil illi minflok ma s-socjeta' attrici imminimizzat l-kwistjoni w avvanzat b'mod formali

amichevoli l-pretensjonijiet taghha sabiex huma ikunu jistghu jirregolaw l-posizzjoni taghhom, minflok, l-istess socjeta' attrici qabdet u resqet talba gudizzjarja.

Fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz però tali eccezzjoni hija ghal kollox inammissibbli u dan ghaliex minkejja li saret sejha ghall-hlas permezz ta' ittra ufficcjali li giet ukoll injorata, is-socjeta' attrici ma kellha l-ebda alternattiva ohra salv li tfittex lill-konvenuti b'talba ad hoc il-Qorti.

Il-konvenut Nutar Emanuel Cefai ghazel li ma jixhidx f'dawn il-proceduri lanqas sabiex jikkontradixxi lil Charles Cassar li xehed ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' attrici u ghalhekk fin-nuqqas ta' kontestazzjoni m'hu veru xejn li l-konvenuti ma hallsux minhabba allegat difett fit-titolu ta' l-art izda ma hallsux ghaliex kellhom problemi finanzjarji kif del resto in-Nutar kien qal lil dan Charles Cassar.

F'kaz ta' kawza fejn qed jintalab il-hlas, il-prova li l-attur irid iressaq hija li effettivament il-hlas mitlub ma sarx. Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet '**<u>John Vella noe et vs Anthony sive Mario Anthony Vella'</u>** deciza nhar it-3 ta' Dicembru fejn inghad li:

"Una volta l-attur jallega is-somma minnu citata kienet u ghadha dovuta, l-oneru kien fuqu li jipprova li l-hlas ma sarx. L-appellanti isostnu illi una volta l-konvenut Mario Vella xehed li l-hlas sar u ta raguni valida fil-ligi ghaliex ma setax jipprezenta dokumentazzjoni ghall-hlas, dik l-prova kellha tkun bizzejjed biex tinverti l-oneru tal-prova fuq l-attur nomine. Dan l-aggravju hu guridikament insostenibbli. Dan ghaliex filwaqt illi l-appellanti jaccettaw u ma jistghux jaghmlu mod iehor illi principju bazilari illi l-oneru tal-prova jispetta lil min jallega, huma jonqsu li japprezzaw il-massimu Latin illi l-prova 'incubit ei qui dicit non ei qui negat' li jfisser ukoll li mhux possibli illi issir il-prova negattiva ta' fatt li ma sehhx. Filwaqt li hu minnu illi x-xhieda tal-konvenut tikkostitwixxi prova daqskemm tikkonsititwixxi prova x-xhieda tal-attur, filwaqt li hu car illi wiehed jafferma illl ghandu jiehu filwaqt illi l-iehor jafferma

li hallas dak li kien dovut, hu ovvju illi l-Qorti konfrontata b'dawn iz-zewg dikjarazzjonijiet guramentati konstrastanti kienet tesigi minghand min kien obbligat li jipprova l-hlas prova ferm aktar sostanzjata minn dik tal-gurament tieghu. L-attur nomine ma kien jehtieglu xejn aktar hlief li jipprova dak illi fil-fatt ipprova u cioe' il-ftehim l-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjonijiet li kien jimporta minnu assunti u f'dan il-kaz il-konsenja tal-merkanzija ordnata skond l-istess ftehim. Pruvat dan, l-oneru kollu tal-prova tal-hlas dovut kien ighaddi fuq debitur u kien jispetta lilu li jipprova b'mod univoku u konvincenti l-hlas minnu allegat."

Illi f'dan il-kaz Charles Cassar ikkonferma bil-gurament tieghu li l-konvenuti ma halsux ic-cens kif obbligaw rwiehom li jaghmlu pemezz tal-kuntratt fuq imsemmi u Charles Cassar jghid li dan ma sarx ghaliex in-Nutar kien qallu li kellu problemi finanzjarji. Il-konvenuti fl-eccezjonijiet taghhom ma jghidux li l-hlas sar izda li l-hlas ma sarx ghaliex hemm difett fit-titolu tal-art li giet trasferita pero' nonostante allegazzjoni bhal din, passi gudizzjajri sabiex jindirizzaw tali allegata problema ma hadux.

Il-Qorti ezaminat il-kuntratt esebit fl-atti bir-reqqa u jirrizulta li c-cens annwu li kellu jithallas fis-sena bil-quddiem kien ta' elf Lira Maltin (Lm1,000) ekwivalenti ghal elfejn, tliet mija u disa' u ghoxrin ewro u seba' u tletin centezmu (€2,329.37) u ghalhekk stante li llum qed nitkelmu dwar tlett skadenzi, l-ammont dovut huwa ta' sitt elef, disa' mija u tmienja u tmenin ewro u tnax-il centezmu (€6,988.12).

Dwar il-penali, s-socjeta' attrici qed titlob li l-klawsola numru 4 tal-kuntratt fuq riferit tigi reza effettiva. In linea generali, il-ftehim li jistabbilixxi l-hlas ta' penali ghan-nuqqas ta' twettieq f'waqtha ta' obbligazzjoni li tintrabat biha wahda mill-partijiet jiddependi fuq is-siwi tal-ftehim ewlieni. (Art 1119 (1) tal-Kap 16). Il-klawsola penali hija ghamla ta' danni pre-likwidati li biha l-kreditur tal-obbligazzjoni jehles mill-obbligu li jipprova li garrab hsara, ghaliex jistrieh biss fuq il-fatt li d-debitur tal-obbligazzjoni ma jkunx wettaq fil-hin dak li mal-parti l-ohra jkun intrabat

li jaghmel. **(ara: Torrente - Manuale di Diritto Privato par. 300 pa 490-1 u Art. 1120 tal-Kap 16).**

Fis-sentenza riportata fil-Vol. **XLI.II.1108**, kien ritenut illi *'il-klawsola penali f'kuntratt hi klawsola li biha wiehed mill-kontraenti, sabiex jassikura l-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni minnu assunta, jobbliga ruhu ghal xi haga ghall-kaz li hu ma jezegwix l-obbligazzjoni li jkun assuma. Il-penali hekk kontrattata tirrapprezenta kumpens ghad-danni minhabba non-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni'.*

Fis-sentenza riportata fil-**Vol XLIII.I.259,** kien rilevat illi *'l-htija fil-kaz ta' inadempjenza ta' obbligazzjoni hija nsita fl-inadempjenza stess, ammenoche' l-parti inadempjenti ma tipprovax il-kaz fortuwitu jew il-forza magguri, jew raguni ohra ta' ezenzjoni mir-responsabbilita'.*

U ghalhekk min jobbliga ruhu taht penali li josserva l-obbligi minnu assunti, hu obbligat li jhallas dik il-penali, jekk ma jipprovax hu illi kien hemm xi raguni li tezentah minn dik il-penali.'

Ricci fil-Corso Teorico Pratico di Diritto Civile Vol. VI, p. 245 jirritjeni li klawsola penali hi intiza bhala '*un obbligazione accessoria avente il duplice scopo di assicurare l'adempimento dell'obligazione principale e di stabilire l' indennita' dovuta nel caso di non adempimento della medesima'*

Fejn il-klawsola penali tkun giet miftehma minhabba d-dewmien, l-effetti taghha ghandhom jibdew isehhu minn dakinhar li tghaddi d-data miftehma ghat-twettiq tal-obbligazzjoni, u mhux minn dakinhar li jkun sar il-ftehim li l-klawsola penali taghmel biss parti minnu. (Prim`Awla (GCD) – 16 ta` Ottubru 1998 – "**Caruana et vs Camenzuli et**".

Illi ghalhekk fid-dawl tas-suespost jirrizulta bla tlaqliq li l-konvenuti huma tardivi fil-hlas tac-cnus annwu u perpetwu u ghalhekk il-penali imsemmija fil-klawzola numru 4 ghandha jkollha effett.

Ghalhekk, il-Qorti. filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti qieghda tilqa' it-talba tas-socjeta' attrici b'dan illi qed tikkundanna lill-konvenut Nutar Emanuel Cefai jhallas is-somma ta' sitt mija u tmienja u disghin ewro u tlieta u tmenin centezmu (€698.83) bhala arretrati ta' cens ghall-perijodu bejn is-sena 2007 u 2010 u is-somma ta' tlett mija u disgha u erbghin ewro u wiehed u erbghin centezmu (€349.41) rapprezentanti din is-somma nofs il-penali dovuta, ghalhekk b'kollox ghandu jhallas is-somma ta' elf u tmienja u erbghin ewro u erba' u ghoxrin centezmu (€1,048.24) u tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas is-somma ta' sitt elef, mitejn u disgha u tmenin ewro u disgha u ghoxrin centezmu (€6,289.29) rapprezentanti arretrati ta' cens ghall-perjodu bejn is-sena 2007 u 2010 u is-somma ta' tlett mija u disgha u erbghin ewro u wiehed u erbghin centezmu (€349.41) rapprezentanti din is-somma nofs il-penali dovuta u ghalhekk b'kollox ghandha thallas is-somma ta' sitt elef, sitt mija u tmienja u tletin ewro u sebghin centezmu (€6,638.70) u dan lis-socjeta' attrici.

Din is-sentenza qed tinghata bla pregudizzju ghal kull dritt ulterjuri li s-socjeta' konvenuta jista' jkollha kontra s-socjeta' attrici.

Bl-ispejjez inkluz dawk ta' l-ittra ufficcjali tal-5 ta' Novembru 2010 u tal-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju fl-ismijiet premessi a karigu tal-konvenuti in solidum.

< Sentenza Finali >

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