MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 34/2014

Kummissarju tal-Artijiet

vs

Mario Spiteri

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ Mario Spiteri li permezz tieghu wara li ppremetta illi:

L-esponenti jichad li huwa debitu tal-Gvern ta’ Malta fl-ammonti ta’ sittax-il elf, mitejn u erbgha u hamsin euro u ghoxrin centezmu (€16,254.20) rapprezentanti arretrati ta’ cens dovut lill-Kummissarju tal-Artijiet fuq Plot 24, Tal Fos Tal-Fossi, Santa Venera, ghall-perjodu mit-8 ta’ Dicembru 1993 sas-7 ta’ Dicembru 2013.

Fi kwalunkwe kaz, u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, l-ammont mitlub huwa preskritt ai termini tal-Artikolu 2156 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Talab lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi t-talba tal-Kummissarju tal-Artijiet, kif dedotta fl-ittra ufficcjali *de quo*, hija wahda infondata ai termini tal-Artikolu 466(2) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. F’kull kaz tiddikjara li l-azzjoni tal-Kummissarju hi preskirtta a tenur tal-Artikolu 2156 tal-Kap. 16; u

3. Konsegwentement tehles lill-esponenti minn kwalunkwe responsabbilità ta’ hlas ta’ sittax-il elf, mitejn u erbgha u hamsin euro u ghoxrin centezmu ((€16,254.20) kif mitlub mill-istess Kummissarju, bl-ispejjez ta’ din il-procedura kontra tieghu.

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet li wiegeb illi:

L-esponent gie notifikat bir-rikors odjern nhar it-12 ta' Frar 2014.

Jirrizulta bhala fatt li permezz tal-koncessjoni enfitewtika originali ffirmata quddiem in-Nutar Herbert Cassar nhar it-8 ta' Dicembru 1978, l-ahwa Mario u Romolo ahwa Spiteri kienu nghataw koncessjoni enfitewtika ghal zmien ta' mija u hamsin (150) sena fuq porzjon mill-art maghrufa bhala "Tal-Fossi" limiti ta' Santa Venera, bir-rata ta' cens annwu u temporanju ta' Lm172 (mija u tnejn u sebghin Lira Maltin), liema cens kellu jigi rivedut skond il-paga minima kull hamsa u ghoxrin (25) sena, b'tali mod li l-ewwel revizjoni tac-cens kellha ssehh nhar it-8 ta' Dicembru 2003.

Permezz ta' kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar George Cassar l-istess Mario Spiteri akkwista s-sehem kollu ta' din il-proprjetà mill-poter ta' huh Romolo sive Ivan Spiteri, biex b'hekk hu safa l-uniku utilista ta' din il-proprjetà.

L-imsemmi Spiteri gie nfurmat illi l-ammont il-gdid tac-cens wara r-revizjoni li saret fl-2003 hu ta' elf, mitejn u erbgha u ghoxrin ewro u sebgha u sebghin centezmu (€1224.77), filwaqt li gie nfurmat, permezz ta' ittra mibghuta lilu nhar il-31 t'Awwissu 2009, li sa dak in-nhar l-ammonti arretrati tac-cens kienu jammontaw ghal hdax-il elf, tliet mija u hamsa u hamsin ewro u tnax-il centezmu (€11,355.12), dovuti kwantu ghal erbat elef u sitt ewro u hamsin centezmu (€4006.50) ghall-perjodu mit-8.12.1993 sas-7.12.2003 u kwantu ghal sebat elef, tliet mija u tmienja u erbghin ewro u tnejn u sittin centezmu (€7348.62) ghall-perjodu mit-8.12.2003 sas-7.12.2009 – ghalkemm sal-lum l-arretrati dovuti telghu ghal sittax-il elf,

mitejn u erbgha u hamsin ewro u ghoxrin centezmu (€16,254.20).

Nonostante diversi nterpellanzi li sarulu sabiex jersaq ghall-likwidazzjoni u l-hlas tal-ammonti arretrati tac-cnus dovuti minnu, l-intimat baqa' inadempjenti, u qieghed issa jeccepixxi l-preskrizzjoni kwinkwennali sabiex jargumenta li l-arretrati tac-cnus ghall-perjodu mill-1993 sal-2013 mhumiex dovut minnu.

L-intimat qieghed jeccepixxi l-preskrizzjoni fuq parti mill-arretrati dovuti, ai termini tal-Artikolu 2156(a) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, izda l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni pretiza mill-attur tinvoka l-applikazzjoni tal-Artikolu 2160 tal-istess Kapitolu, li permezz tieghu jigi deferit lilu l-gurament decizorju.

Rat id-dokumenti.

Semghet lix-xhud.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha.

Rat li r-rikors thalla ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta’ dawn il-proceduri Mario Spiteri qed jitlob minn din il-Qorti dikjarazzjoni illi t-talba tal-Kummissarju tal-Artijiet ghall-hlas ta’ cens hija nfondata ghaliex preskritta. Il-Kummissarju tal-Artijiet jirreferi ghall-Art. 2160 tal-Kap. 16 li jipprovdi ghall-gurament decizorju tal-istess Marco Spiteri.

Jirrizulta nkontestat illi Mario Spiteri huwa enfitewta ta’ art maghrufa bhala “Tal-Fossi” limiti ta’ Santa Venera. Ic-cens annwu kien originarjament ta’ Lm172. Gie rivedut fl-2003 u issa c-cens huwa ta’ €1224.77. Il-Kummissarju tal-Artijiet jikkontendi li ma thallas ebda cens bejn Dicembru 1993 u Dicembru 2013.

L-Art. 2156(a) jipprovdi ghall-preskrizzjoni ta’ hames snin ghal azzjonijiet ghal annati ta’ cnus. L-Art. 2160 imbaghad jipprovdi illi tali preskrizzjoni m’ghandhiex effett jekk il-parti li teccepiha meta tinghata l-gurament, ma tistqarrx li m’hijiex debitur.

L-insenjament ta’ dawn il-Qrati in *subiecta materia* gie ampjament migbur fis-sentenza ricentessima moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta (Imh. J. Zammit McKeon) f’kawza simili ghal dik odjerna (Direttur tar-Registru Pubbliku vs HSBC Bank Malta p.l.c. – 1 ta’ Lulju 2014). Ghaliha din il-Qorti taghmel pjena referenza. Tirreferi b’mod partikolari ghall-kawza Vella vs Sciberras hemm citata (16 ta’ Jannar 1963) fejn il-Qorti irriteniet illi:

> *“Jekk l-attur jaghzel il-mezz tal-gurament, u l-konvenut ikun halef skond il- ligi, l-attur ma jkunx jista` jaghzel mezz iehor, billi meta l-kreditur jitlob li jinghata lid- debitur*

*il-gurament, dan ifisser li hu qieghed jirritjieni bhala ammissibbli l- preskrizzjoni eccepita u li ma kienx hemm sospensjoni jew interruzzjoni taghha, u li jrid jipprova l-mezz estrem tad-dilazzjoni tal-gurament. B` dan il-mezz huwa jkun qieghed jirrimetti ruhu fil-kuxjenza tad-debitur" - "**Vincenzo Vella** -**vs**- **Carmela armla Sciberras**", Qorti Civili, Prim'Awla, 16 ta` Jannar 1963; "Salvatore **Jacono -vs- Vincenza vedova Serra**", Appell Civili, 4 ta` Frar 1927;"*

Huwa precizament dak li ttenta jaghmel il-Kummissarju tal-Artijiet f'dawn il-proceduri meta, flimkien man-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, huwa pprezenta diversi dokumenti bhal donnu qieghed jallega r-rinunzja tal-eccezzjoni, haga din mhux permessa fic-cirkostanzi galadarba kien ressaq lir-rikorrenti odjern biex jiehu l-gurament decizorju.

Kif irriteniet il-Qorti fil-fuq citata kawza Direttur tar-Registru Pubbliku vs HSBC Bank Malta p.l.c.:

"In generali, din il-Qorti tikkonstata li d-Direttur seta` jwiegeb ghall-preskrizzjoni eccepita jew permezz tal-gurament decizorju skond l-Art 2160 tal-Kap 16 jew bil-mezzi l-ohra li kreditur jista` juza sabiex jiddefendi ruhu mill-preskrizzjoni jigifieri li kien hemm rinunzja jew interruzzjoni. F`dawn il-proceduri d-Direttur ghazel li jiddefendi ruhu bil-gurament decizjorju. Hija l-fehma tal-Qorti illi kontrarjament ghal dak li ghamel, ma setax sussegwentement jaghmel sottomissjonijiet dwar il-fatt li kien hemm rinunzja u interruzzjoni tal-preskrizzjoni da parti tal-Bank, ghaliex malli d-Direttur ghazel li jaghti l-gurament decizjorju lir-rapprezentant tal-Bank ifisser illi

> *rritjena li l- preskrizzjoni li kienet qed tigi eccepita mill-Bank setghet tigi* ***validament tinghata u jkollha effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi*** *– kif del resto din il-Qorti tghid illi kienet fid-dawl tal-osservazzjonijiet li din il-Qorti ghamlet aktar kmieni."*

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tiddikjara preskritta skond l-Art. 2156 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta t-talba ghall-hlas ta' cnus ghall-perjodu sas-16 ta' Jannar 2009. Ghaldaqstant tiddikjara li l-Kummissarju tal-Artijiet ma ghandu ebda titolu ezekuttiv kontra Mario Spiteri kif pretiz minnu ghall-hlas ta' cnus ghas-snin 1993 sal-2008. Ghar-rigward tac-cens dovut ghas-snin rimanenti, tichad it-talba ta' Mario Spiteri.

Kull parti tbati l-ispejjez taghha.

< Sentenza Finali >

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