12 ta' Lulju, 1985

Imħallef:

Onor. Joseph A. Filletti, B.A., LL.D.

Carmelo Ellul

versus

Spiridione Bugeja

Fond - Nuqqas ta' Ħlas ta' Ċens - Espropriju

Id-direttarju għandu dritt jesiġi ħlas ta' ċens jew subċens rigwardanti fond li waqt il-perjodu enfitewtiku ġie meħud mill-Gvern ta' Malta. Sakemm it-trasferiment favur l-awtorità kompetenti jkun

għadu ma ġiex finalizzat bl-att pubbliku, ir-relazzjonijiet bejn il-partijiet għadhom dawk ta' padrun dirett u enfitewta.

Sakemm isir l-att pubbliku s-subenfitewta jibqa' taħt l-obbligu li jħallas is-subċens miftiehem.

Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur li biha premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni;

Peress li l-attur b'kuntratt in atti Nutar Angelo Sammut tas-7 ta' Awissu, 1968 (Dok. A) ikkonċeda lill-konvenut b'titolu ta' subenfitewsi temporanea l-mezzanin li jġib in-numru 1A, Saint Rita Street, il-Marsa għal sbatax-il sena mid-data ta' l-Att u bis-subċens temporaneu ta' Lm40 fis-sena li jitħallas bis-sitt xhur bil-quddiem; u billi l-konvenut naqas li jħallas 15-il skadenza subċens u cjoè li għalqu fis-7 ta' Awissu, 1974, 7 ta' Frar, u 7 ta' Awissu 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980 u 1981 għal ammont totali ta' tliet mitt lira (Lm300);

Talab li l-konvenut jiġi kkundannat iħallas lill-attur is-somma ta' tliet mitt lira (Lm300) ta' ħmistax-il skadenza subċens li għalqu fis-7 ta' Awissu, 1974; 7 ta' Frar u Awissu għas-snin 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980 u 1981;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali mid-dati tar-rispettivi skadenzi sa l-eventwali pagament;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur u l-lista tax-xhieda tiegħu;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut fejn eċċepixxa

(1) illi din il-kawża hija intentata ħażin kontra l-konvenut peress li l-post 1A, Triq Santa Rita, Marsa kien ġie esproprijat mill-Gvern ta' Malta b'effett mis-27 ta' Lulju, 1973. L-attur għandu għalhekk jirrikorri għand il-Gvern ta' Malta għal kull dritt li jista' jkollu fuq il-post *de quo*; (2) illi fi kwalunkwe każ u bla preġudizzju għas-suespost il-kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanea bejn il-kontendenti fuq l-imsemmi post ġie maħlul *ipso jure* a tenur ta' l-artikolu 1603 tal-Kodiċi Ċivili peress li l-istess post kien ġie distrutt għal kollox minħabba proġett ta' toroq fil-Marsa; (3) illi bla preġudizzju għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet it-talbiet ta' l-attur dwar l-iskadenzi li għalqu fis-7 ta' Awissu, 1974, fis-7 ta' Frar, 1975 u fis-7 ta' Frar, u 7 ta' Awissu, 1976 huma preskritti a tenur ta' l-artikolu 226 tal-Kodiċi Ċivili; (4) Salvi eċċezzjonjiet oħra;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut u l-lista tax-xhieda tiegħu;

Rat id-dokumenti esibiti;

Eżaminat l-atti kollha tal-kawża;

Ittrattata l-kawża;

Ikkunsidrat illi aktar minn kwistjoni ta' apprezzament ta' xhieda kif donnu nsista l-konvenut - xhieda però li ma wasal biex ressaq qatt minħabba raġuni jew oħra - din hi vertenza impernjata fuq punt legali. Jistax, jiġifieri, l-attur - bħala d-direttarju - jisiġi ħlas ta' ċens jew subċens rigwardanti fond li waqt il-perjodu enfitewtiku ġie meħud mill-Gvern ta' Malta? Dan il-punt diġa' ġie deċiż anki fi stadju ta' Appell. Difatti in re: Carmela Vella *et* - vs - Francis Bezzina Wettinger *et* deċiża mill-Appell (Sede Kummerċjali) fil-14 ta' Lulju, 1982, ġie ritenut illi:

"Nonostante d-dikjarazzjoni msemmija tal-Gvernatur, sakemm it-trasferiment favur l-awtorità kompetenti għadu ma ġiex finalizzat bl-att pubbliku, ir-relazzjonijiet bejn l-atturi u l-konvenuti għadhom dawk ta' padrun dirett u enfitewta. Id-dikjarazzjoni tal-Gvernatur (illum tal-President tar-Repubblika) la tissostitwixxi l-att pubbliku u l-anqas ma timplika trasferiment, imma tawtorizza biss lill-awtorità kompetenti li tieħu pussess ta' l-art in kwistjoni wara li jgħaddi t-terminu preskritt mil-liġi'. Kif ġie wkoll ritenut fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-26 ta' Mejju, 1958, in re: 'Vassallo *et* - vs - Salamone *nomine*' (Vol. XLII-II-1045) 'il-formalità ta' l-att pubbliku hija imposta *ad substantiam*';

Sakemm isir l-att pubbliku, għalhekk, is-subenfitewta jibqa' taħt l-obbligu li jħallas is-subċens miftiehem. Il-konvenut ma jallegax *per via di eccezione* li huwa ħallas, iżda li l-ħlas ma baqax aktar dovut. Dan ir-raġonament huwa legalment skorrett u inattendibbli;

Illi, apparti s-suepost, il-konvenut eċċepixxa wkoll favurih l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur ta' l-artikolu 2261 tal-Kodiċi Ċivili u dan riferibbilment għall-iskadenzi li għalqu fis-7 ta' Awissu, 1974 u dawk li skadew fl-1975 u 1976. L-attur f'din il-kawża qed jitlob il-ħlas ta' ċens għaż-żmien li jkopri mis-7 ta' Awissu, 1974 sal-1981 - b'kollox ħmistax-il skadenza. Iċ-ċitazzjoni ġiet ipprezentata fit-3 ta' Novembru, 1981. Ma jidhirx li kien hemm xi sospensjoni jew interruzzjoni. L-artikolu 2261 jipprovdi li l-azzjonijiet għal annati ta' ċnus jaqgħu bi preskrizzjoni f'għeluq ħames snin. Dan ifisser li l-attur seta' biss jitlob ħlas għall-iskadenzi tas-snin 1981,1980, 1979, 1978, 1977 u cjoè mitejn lira Maltija (Lm200);

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut iżda tilqa' t-tielet eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni kwinkwennali, tilqa' t-talba attriċi kontra l-konvenut limitatament però għas-somma ta' Lm200, kif fuq ingħad, u b'dan ukoll illi l-ispejjez ġjudizzjarji għandhom jintrefgħu hekk: terz (1/3) mill-attur, u żewġ terzi (2/3) mill-konvenut.