MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2009

Citazzjoni Numru. 519/2006

M.G. Construction Limited (C10568)

vs

Aldo u Carmen konjugi Giordmaina u
Raymond Giordmaina kif ukoll Lawrence u Mary Doris
konjugi Seychell ghal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-atti tar-rikors** li permezz tieghu s-socjeta' rikorrenti ssottomettiet:

1. Illi permezz ta' zewg kuntratti ppubblikati in atti Nutar Dr. John Gambin tal-11 ta' April 1994 u tal-21 ta' Ottubru 1993 hawn annessi u mmarkati Dokumenti A u B l-intimati akkwistaw zewg *terraced houses* fuq plots 40 u 41 fuq l-artijiet maghrufin bhala 'Ta Vennun' sive tal-Ballut fil-*kontrada* ta' Wied il-Ballut fi Triq Barbagann, Kappara limiti ta' San Gwann/San Giljan kif ahjar deskritti fil-kuntratti suriferiti bhala suggetti kull wahda ghac-cens u subcens originali annwu u perpetwu ta' hamsin lira Maltin pagabbli lis-socjeta' rikorrenti liema cens jithallas in forza tal-enfitewsi kostitwita permezz ta' kuntratt in atti Nutar John Gambin fit-12 ta' Dicembru 1992 (Dok. C) a favur ta' l-awtur tal-intimati Lawrence Seychell li sussegwentement, biz-zewg kuntratti suriferiti, ttrasferixxa z-zewg proprjetajiet lill-intimati.

2. Illi l-intimati qatt ma hallsu cens u nterpellati biex ihallsu c-cens mis-sena 1993 sal-2003 baqghu nadempjenti.

3. Illi kwindi jiskaturixxu d-dispozittivi tal-Artiklu 1517 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta billi l-padrun dirett jista' jitlob il-hall ta' l-enfitewsi u jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti billi l-intimati ghandhom jaghtu bhala cens somma daqs kemm igibu c-cnus ta' tlett snin.

Jghidu ghalhekk l-intimati l-ghaliex m'ghandiex din l-Onorabbli Qorti in vista tal-premess:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati huma moruzi fil-hlas ta' cens daqs kemm igibu c-cnus ta' tlett snin.

2. Tiddikjara u tiddeciedi li konsegwentement huma rizoluti l-kuntratti ta' koncessjoni enfitewtika in atti Nutar John Gambin tat-12 ta' Dicembru 1992, tal-21 ta' Ottubru 1993 u tal-11 ta' April 1994 u jinhallu sew kwantu ghall-fondi premessi kemm kwantu ghall-miljoramenti kull ipoteka, piz jew servitu.`

3. Tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgombraw mill-fondi suriferiti u jirritornaw u jittrocedu favur is-socjeta' rikorrenti z-zewg *terraced houses* suriferiti

4. Jigi nominat Nutar Pubbliku ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili u kuraturi biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumacja.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' zewg ittri nterpellatorji tal-21 ta' Jannar 2004 kontra l-intimati minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-intimati** Lawrence u Mary Doris Seychell a fol. 15 tal-process fejn eccepew:

1. Illi huwa minnu li l-esponenti kienu akkwistaw iz-zewg djar indikati mir-rikorrenti, u kienu l-esponenti li sussegwentement bieghu dawn id-djar lill-intimati Giordmaina izda ai termini tal-kuntratt datat 11 ta' April 1994 l-intimati Giordmaina kienu obbligati li jhallsu c-cens pagabbli lir-rikorrenti mill-istess data.

2. Illi bejn il-perjodu tal-4 ta' Dicembru 1992 u cioe' mid-data tal-akkwist taz-zewg djar minghand ir-rikorrenti sal-21 ta' Ottubru 1993 u cioe' d-data ta' meta l-esponenti bieghu lill-intimati Giordmaina l-plot numru 40, u d-data tal-11 ta' April 1994 meta l-esponenti bieghu il-plot numru 41 lil Giordmaina l-esponenti Seychell kellhom ihallsu s-somma ta' Lm150 u cioe' Lm50 ghall-plot numru 40 u Lm100 ghall-plot numru 41.

3. Illi l-esponenti kienu hallsu s-somma ta' mitt lira Maltin (Lm100) rapprezentanti c-cnus ta' Lm50 ta' kull plot tas-sena 1991 u dan il-pagament kien sar mal-konvenju tal-plots stess.

4. Illi kienu r-rikorrenti li kienu dejjem jirrifjutaw il-hlas dovut ta' Lm150 li huma ndikati hawn fuq u fl-ahhar l-esponenti hallsu din is-somma permezz ta' *cheques* datati 22 ta' Gunju 2006.

5. Illi r-rikorrenti ma jistghux jitolbu li l-kuntratti datati 12 ta' Dicembru 1992 u cioe' l-kuntratt tal-akkwist tal-esponenti minghand ir-rikorrenti, l-kuntratt tal-21 ta' Ottubru 1993 u dak tal-11 ta' April 1994 u cioe' l-kuntratti

tal-akkwist taz-zewg *plots* li Giordmaina akkwistaw minghand l-esponenti, jigu rizoluti stante li l-esponenti kellhom ihallsu cens ta’ sena fuq *plot* numru 40 u ta’ sentejn fuq *plot* numru 41, liema cnus dovuti mill-esponenti ma jammontawx ghall-hlas ta’ cens ta’ tlett snin u dan peress illi l-fondi li nxtraw mill-intimati kienu separati.

6. Illi mill-21 ta’ Ottubru 1993 u mill-11 ta’ April 1994 kienu l-intimati Giordmaina obbligati li jhallsu c-cnus lir-rikorrenti u dan ai termini tal-kuntratti li jgibu l-istess data.

7. Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi bil-ligi.

Rat ir-**risposta tal-intimati** Aldo Giordmaina, Carmen Giordmaina u Raymond Giordmaina a fol. 21 tal-process fejn esponew:

1. Illi preliminarjament it-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu stante li l-enfitewsijiet u s-subenfitewsijiet mertu ta’ din il-kawza gew mifdija b’cedoli appoziti fil-Qorti Numri 181/2006 u 1082/2006.

2. Illi fi kwalunkwe kaz, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li minhabba nuqqas ta’ ftehim bejn il-kumpanija attrici u l-padruna diretta Apap Estates Limited, kienet l-istess kumpanija attrici li rrinunzjat ghad-dritt li tigbor cnus u sub-cnus minghand il-konvenuti, u ghalhekk il-konvenuti ma kellhomx jaghtu bhala cens somma daqs kemm igibu c-cnus ta’ tliet snin, kif jirrikjedi Artiklu 1517 tal-Kodici Civili.

3. Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, aktar recenti l-kumpanija attrici bdiet titlob minghand il-konvenuti hlas ta’ cens li fl-istess hin kien qed jintalab minnhom minn Apap Estates Limited.

4. Illi bla pregudizzju ghall-pretenzjoni ta' l-esponenti li jigi dikjarat minn din l-Onorabbli Qorti li l-ammont ta' cnus reklamati mill-attrici ma kienux dovuti, l-esponenti dejjem kienu *in bona fede*, u ghal kull buon fini u biex jezimu ruhhom minn kull responsabbilta' huma ddepozitaw il-Qorti somma ekwivalenti ghac-cnus li talvolta kienu jkunu dovuti, liema somma ghandha tigi rtirata minn min ghandu dritt ghaliha skond il-ligi, tenut kont ukoll li anke tapplika l-preskrizzjoni tal-hames snin kif applikabbli a tenur ta' Artiklu 1519 tal-Kodici Civili: Cedoli 1083/06 u 1084/06.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;
Semghet ix-xhieda bil-gurament;
Semghet lill-Avukati difensuri.

<u>Fatti</u>

Illi permezz ta' kuntratt datat 4 ta' Dicembru 1992 is-socjeta` attrici bieghet lill-konvenuti Laurence u Mary Doris Seychell zewg terraced houses bin-numri 40 u 41, fi Triq il-Barbagann, Kappara. Illi da parti taghhom il-konjugi Seychell bieghu l-istess proprjetajiet lill-konvenut Raymond Giordmaina il-plot numru 40 u l-konvenuti l-ohra Aldo u Carmen Giordmaina l-plot bin-numru 41, u dan b'kuntratti tal-21 ta' Ottubru 1993 u 11 ta' April 1994 rispettivament.

Illi ftit wara li xtraw il-konvenuti Giordmaina, dawn marru ghand il-kumpanija attrici fejn infurmawha bix-xewqa taghhom illi jifdu sub-cens perpetwu li kien jaggrava l-proprjetajiet taghhom. Illi huma gew informati illi s-socjeta` attrici kien ghad baqaghlha xi pendenzi x'tirrisolvi mal-awturi taghha, il-padrun direttur, Apap Estates Ltd, fir-rigward ta' l-imsemmi sub-cens u ghalhekk il-konvenuti Giordmaina f'dak l-istadju baqghu mar-rapprezentanti ta' l-istess Kumpanija M.G. Construction illi appena l-Kumpanija ticcara l-affarijiet taghha kellhom jergghu jikkuntattjawhom.

Illi ghaddew is-snin u l-konvenuti Giordmaina baqghu bla risposta u ghalhekk regghu marru ghand il-Kumpanija attrici fejn gew infurmati mill-Financial Controller Andrew

Debono illi l-Kumpanija attrici kienet hadet decizjoni illi huma kellhom ihallsu biss il-fidi u l-ewwel sena ta' cens meta l-affarijiet ikunu ccarati. Il-konvenuti Giordmaina xtaqu li dak miftiehem jigi redatt bil-kitba kif fil-fatt jidher li sar permezz ta' ittri indirizzati lilhom minn Andrew Debono u li gew esebiti a fol. 42 u 43 tal-process.

Illi xi snin wara, fuq talba tal-Kumpanija attrici, kien sar meeting bejn il-konvenuti Giordmaina, Andrew Debono u Chris Grech, direttur tas-socjeta` attrici. F'dan il-meeting il-konvenuti Giordmaina intalbu jhallsu l-arretrati kollha sub-cens. Meta l-istess konvenuti gibdu l-attenzjoni ta' Chris Grech ghall-ftehim li huma kellhom ma' l-istess socjeta` dan beda jghajjat u qalilhom li dak il-ftehim ma kien ifisser xejn. Illi l-konvenuti Giordmaina baqghu jinsistu li l-posizzjoni taghhom kienet kif kienet spjegata fl-ittra iffirmata minn Andrew Debono.

Illi l-konvenuti Giordmaina baqghu ma semghu xejn iktar minghand is-socjeta` attrici ghal tlett snin meta fit-18 ta' Mejju 2006 ircevew interpellazzjoni ghall-hlas tal-arretati da parti tal-konsulent legali tas-socjeta` attrici. Sussegwentement saret laqgha ohra ma' rapprezentant tas-socjeta` attrici fejn gew infurmati li s-socjeta` attrici kienet waslet fi ftehim ma' Apap Estates dwar kemm kien ic-cens u s-sub-cens u li allura l-konvenuti Giordmaina kellhom ihallsu lis-socjeta` attrici l-arretrati kollha. Ghal darb'ohra il-konvenuti Giordmaina ghamlu referenza ghall-ittra tat-3 ta' Lulju 2000 pero' r-rapprezentant tas-socjeta` attrici qalilhom li dak il-ftehim kien spicca.

Illi in vista ta' dan in-nuqqas ta' ftehim u sabiex jezimu ruhhom minn kull responsabbilta' il-konvenuti Giordmaina ddepozitaw l-arretrati tac-cens u tal-lawdemju taht l-Awtorita ta' din il-Qorti permezz ta' Cedoli Numri 1083/06 u 1084/06[1] u kif ukoll fdew l-istess cens u subcens permezz ta' Cedoli Numri 1081/06 u 1082/06.[2]

Kunsiderazzjonijiet

---

[1] Dok G6 a fol. 47 u Dok G10 a fol.52
[2] Dok. G8 a fol. 50 u Dok G 12 a fol. 55

Illi l-azzjoni attrici hija bbazata fuq artikolu 1517 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta li jipprovdi:

“Il-padrun dirett ikun jista’ jitlob li jholl l-enfitewsi u jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti jekk ic-censwalist ikollu jaghti bhala cens somma daqs kemm igibu c-cnus ta’ tlett snin.”

Illi s-socjeta` attrici ssostni illi hija qatt ma rceviet il-hlas tac-cens minghand il-konjugi Giordmaina u ghalhekk ghandha kull dritt titlob ir-rexissjoni tal-kuntratti in kwistjoni.

Illi ghalkemm f’cirkostanzi normali dan jista’ jkun il-kaz, fil-kaz odjern saru cedoli ta’ depoziti u ta’ fidi fil-mori ta’ dawn il-proceduri li permezz taghhom gew depozitati l-arretrati kollha u l-lawdemju dovut u anke infdew ic-cnus u sub-cnus in kwistjoni.

Illi noltre l-Qorti tirrileva illi kif gie ritenut diversi drabi minn dawn il-Qrati *“…il-Qorti ghandha diskrezzjoni jekk ghandhiex taghti il-purgazzjoni della mora f’kaz ta’ nuqqas ta’ hlas ta’ arretrati ta’ cens, u dan sahansitra anke jekk il-partijiet jiftehmu ghar-rexissjoni f’kaz ta’ morozita` fil-hlas fil-kuntratt innifsu, u anke jekk il-partijiet espressament jiftehmu li ma ghandhux ikun moghti zmien ghall-hlas.”*[3]

Illi mill-provi prodotti f’din il-kawza jirrizulta illi l-konvenuti Giordmaina urew mill-bidu nett li xtraw il-proprjetajiet in kwisjtoni, li huma riedu jifdu c-cens u sub-cens rispettiv. Hadu inizjattiva, partikolarment il-konvenut Aldo Giordmaina, li kien imur ghand is-socjeta` attrici biex jiehu informazzjoni jekk l-istess socjeta` iffinalizzatx il-pendenzi li kellha ma’ Apap Estates. Dan l-interess da parti tal-konvenuti Giordmaina jirrizulta mill-ittra esebita mis-socjeta` attrici stess a fol. 31 (Dok JA2) fejn kien qieghed jigi rikonoxxut li l-konvenut Aldo Giordmiana kien wera interess zmien qabel dik l-ittra sabiex jifdi l-imsemmi cens.

---

[3] Prim’Awla Qorti Civili **C. Stivala Limited vs Saviour Cassar et,** 4 ta’ Lulju 2001. Ara f’dan is-sens ukoll Prim’Awla Qorti Civili **George Mallia et vs Jacqueline Portelli**, 14 ta’ April 2005.

Illi ghalhekk, anke in vista ta' l-affidavit tal-konvenut Giordmaina li ma gie bl-ebda mod kontradett, il-Qorti hija tal-fehma illi l-istess konvenuti Giordmaina ma kellhom l-ebda tort illi ma hallsux l-imsemmi cens sas-sena 2006 stante li ma nghatatilhom l-ebda informazzjoni kif l-istess cens u sub-cens kien maqsum bejn is-socjeta` attrici u Apap Estates li da parti taghha wkoll bdiet tavvanza pretensjonijiet ghall-hlas ta' l-imsemmi cens.

Illi pero' jirrizulta illi biex jezimu ruhhom minn kull responsabbilta il-konvenuti Giordmaina iddepozitaw l-arretrati tac-cens u sub-cens u kif ukoll il-lawdemju dovut taht l-Awtorita` tal-Qorti fil-11 ta' Ottubru 2006 u dan in vista li sadakinhar ma kien ghadu ntlahaq l-ebda ftehim mas-socjeta` attrici. Illi l-imsemmija depoziti jkopru dak kollu dovut skond l-i*statement* ipprezentat mis-socjeta` attrici lill-konvenuti Giordmaina fil-laqgha li l-istess partijiet kellhom fis-7 ta' Ottubru 2006.

Illi fir-rigward ta' l-imsemmija cedoli ta' depozitu ma jirrizultax illi saret xi offerta qabel is-somma ta' l-arretrati u lawdemju giet depozitata. Il-Qorti tirrileva li d-depozitu m'ghandux jitqies bhala ekwivalenti ghal-hlas peress li ma giex precedut b'offerta skond il-ligi. Madankollu billi m'hemm l-ebda talba da parte tas-socjeta` attrici biex jithallas l-istess cens il-Qorti se tieqaf hawn.

Illi fir-rigward tat-talba ghax-xoljiment tal-kuntratti in ezami, il-Qorti hija tal-fehma illi hu kontrosens li tibqa' titlob ix-xoljiment ta' kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika li bir-redenzjoni *ex lege* tac-cens[4], ma tibqax tezisti. Kif qalet din il-Qorti diversament presjeduta "*Hu car li l-obbligazzjoni tal-hlas tac-cens u kull ma jmur maghha, inkluz l-effetti tal-morozita`, hija direttament milquta bil-fidi statutorju u tigi naturalment u necessarjament estinta.*"[5]

Illi fir-rigward tal-konvenuti Seychell dina l-Qorti taghmel referenza ghal dak rilevat mid-difensur tas-socjeta` attrici fil-verbal tal-14 ta' Novembru 2007 u cioe' li l-istess gew

---

[4] Ir-redenzjoni tac-cens ma giet bl-ebda mod attakkata.
[5] Prim'Awla Qorti Civili, **Nicholas Borg vs Michael Borg et**, 21 ta' Jannar 1991.

inkluzi fl-azzjoni odjerna ghar-ragunijiet legali u li bhala stat ta' fatt is-socjeta` attrici qatt ma kellha ghalfejn tilmenta dwar xi inadempjenza da parti taghhom fit-twettiq tal-obbligazzjoni minnhom assunti fil-kuntratt ta' cens. Il-proprejta' kienet giet mibjugha mill-konvenuti Seychell fl-1992 u 1993.

Illi ghalhekk in vista ta' l-ittri datati 3 ta' Lulju 2000 esebiti a fol. 42 u 43 fejn jirrizulta illi s-socjeta` attrici kienet irrinunzjat ghac-cens u sub-cens tas-snin futuri ad eccezzjoni tal-ewwel cens u tal-lawdemju, in vista li kienet l-istess socjeta` attrici li damet fit-trattativi ma' Apap Estates sabiex tasal fi ftehim fir-rigward il-qsim tal-istess cens u sub-cens, u in vista tal-fatt li l-konvenuti Giordmaina ddepozitaw l-arretrati kollha tac-cens u lawdemju, ghalkemm strettament parti mis-somma tal-arretrati kienet preskritta ai termini tal-artikolu 1519 tal-Kodici Civili, u fl-ahhar nett in vista tac-Cedoli ta' Fidi Numru 1081/06 u 1082/06, dina l-Qorti hija tal-fehma illi l-konvenuti Giordmiana ma humiex moruzi fil-hlas ta' cens f' somma daqs kemm igibu c-cnus ta' tlett snin u noltre ma urew l-ebda negligenza da parti taghhom li tiggustifika x-xoljiment tal-kuntratti ta' akkwist minghand il-konvenuti l-ohra Seychell.

Ghaldaqstant l-eccezzjonijiet tal-konvenuti ghandhom jigu milqugha.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
billi filwaqt li tichad it-talbiet kollha tas-socjeta` attrici
Tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti Seychell u tal-konvenuti Giordmaina.
Bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici.

< Sentenza Finali >

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