MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-24 ta' April, 2015

Citazzjoni Numru. 127/2012

Zahra Limited

Vs

JP Blocks Limited u b'digriet tat-3 ta' April 2012 il-qorti awtorizzat lil Paul Falzon sabiex jintervjeni fil-kawza

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fis-7 ta' Frar 2012, is-socjeta' attrici ppremettiet u talbet[1]:-

Illi b'kuntratt datat 14 ta' Jannar 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood, is-socjeta' esponenti kienet ikkoncediet lis-socjeta' intimata b'titolu ta' subemfitewsi temporanju ghall-perijodu ta' tletin (30) sena b'effett mill-1 ta' Jannar 2003, porzjoni diviza mill-barriera, mhafra fil-limiti tal-Imqabba, fil-kuntrada "Ta' Kandja", maghrufa wkoll "Tal-Bandieri", tal-kejl ta' circa tlett itmiem u nofs, ekwivalenti ghal circa erbat elef metri kwadri (4000mk) ezenti mic-cens annwu u perpetwu originali u ghall-piz piu ta' quddiesa letta impost fuq l-istess art, altrimenti libera u franka, fl-istat attwali taghha u bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha. Liema art hija deskritta ahjar fil-kuntratt fuq imsemmi kopja ta' liema kuntratt qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. SC2;

Illi l-koncessjoni inghatat versu s-subcens annwu u temporanju ta' tlett elef hames mitt liri Maltin (Lm3,500) ekwivalenti ghal tmint elef mija tnejn u hamsin euro u wiehed u tmenin centezmu (€8,152.81), liema subcens huwa pagabbli bil-quddiem fl-1 ta' Jannar ta' kull sena, b'effett mill-1 ta' Jannar 2003;

Illi s-subcens imsemmi huwa rivedibbli kull hames (5) snin u mizjud bir-rata ta' ghaxra fil-mija (10%) fuq is-subcens kurrenti pagabbli;

Illi ai termini tal-kuntratt imsemmi, senjatament skond il-klawsola numru sitta (6), il-partijiet kienu ftehmu illi f'kaz illi s-subemfitewta jkun moruz fil-hlas tas-subcens temporanju dovut ghal zewg skadenzi, anke jekk mhux konsekuttivi, jew ghal ammont ekwivalenti ghal zewg skadenzi, allura l-koncessjoni tigi awtomatikament xolta u l-propjeta' in kwistjoni u l-pussess taghha jirrevertu lura ghand is-socjeta' koncedenti u cjoe' s-socjeta' esponenti;

Illi s-socjeta' intimata fil-fatt qatt ma hallset is-subcens, u ghaldaqstant hija debitrici tas-socjeta' esponenti fl-ammont komplessiv ta' sitta u sebghin elf sitt mija sitta u tletin ewro u tmienja u tletin centezmu (€76,636.38), kollox skond ma jidher fil-prospett hawn anness u mmarkat bhala Dok. SC3;

Illi gia la darba illi s-socjeta' intimata hija moruza fil-hlas tas-subcens f'ammont ekwivalenti ghall-aktar minn zewg skadenzi, allura l-koncessjoni sub-emfitewtika tal-14 ta' Jannar 2003 giet xjolta ipso jure;

---

[1] L-attrici giet awtorizzata tipproponi din il-kawza permezz ta' digriet tat-30 ta' Jannar 2012 fl-atti tar-rikors 362/2006 fl-ismijiet **Zahra Limited vs JP Blocks Ltd**, li titratta dwar talba ghax-xoljiment ta' JP Blocks Ltd.

Illi minkejja illi s-socjeta' intimata giet interpellata sabiex tivvaka l-fond kif ukoll sabiex thallas l-arretrati tac-cens din baqghet inadempjenti;

Illi b'sentenza preliminari tal-14 ta' Ottubru 2008 moghtija minn din l-Onorabbli Qorti fil-kawza fl-ismijiet Zahra Limited vs JP Blocks Ltd (362/2006/CFS), din l-Onorabbli Qorti kienet hatret lill-avukat Vincent Galea bhala amministratur provvizorju tas-socjeta' intimata;

Illi ai termini tal-artikolu 224 tal-Kap. 386 tal-Ligijiet ta' Malta, gia la darba hem mil-hatra ta' amministratur provvizorju ta' socjeta', wiehed ma jistax jipprocedi legalment kontra dik is-socjeta' minghajr l-awtorizazzjoni tal-Qorti;

Illi s-socjeta' esponenti intavolat rikors fl-14 ta' Ottubru 2011 fl-atti tal-kawza numru 362/06/CFS, fejn talbet l-awtorizazzjoni tal-Qorti biex tipprocedi kontra s-socjeta' intimata ghar-ripreza tal-fond in ezami, kif ukoll ghall-hlas tal-arretrati ta' subcens, liema awtorizazzjoni inghatat b'digriet tal-14 ta' Novembru 2011. Kopja tar-rikors u digriet relattiv qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala Dok. SC4;

Illi ghar-ragunijiet fuq imsemmija s-socjeta' intimata qed tokkupa l-art fuq deskritta minghajr ebda titolu, u in oltre' l-ammont mitlub bhala arretrati ta' cens u cert likwidu u dovut, u fl-opinjoni tal-esponenti l-istess socjeta' rikorrenti m'ghandiex eccezzjonijiet x'taghti;

Għaldaqstant, is-socjeta' attrici titlob għar-raġunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. taqta' u tiddecidi l-kawza abbazi tal-artikolu 167 tal-Kap. 12 u cjoe' bid-dispensa tas-smiegh;

2. tiddikjara illi s-socjeta' intimata hija moruza fil-hlas tas-subcens dovut lis-socjeta' rikorrenti ai termini tal-kuntratt ta' koncessjoni sub-emfitewtika fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood datat 14 ta' Jannar 2013;

3. Tiddikjara illi l-koncessjoni sub-emfitewtika li nghatat bis-sahha tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood datat 14 ta' Jannar 2013, gie xjolt u dana ai termini tal-klawsola 6 tal-istess kuntratt, stante il-morozita da parti tas-socjeta' intimata fil-hlas tas-subcens;

4. Tiddikjara illi s-socjeta' intimata hija debitrici tas-socjeta' rikorrenti fl-ammont ta' sitta u sebghin elf sitt mija sitta u tletin ewro u tmienja u tletin centezmu (€76,636.38), jew somma verjuri li ghandha tigi likwidata minn din l-Onorabbli Qorti jekk hemm bzonn bl-ghajnuna ta' esperti nominandi, rappresentanti arretrati ta' sub-cens ghas-snin 2003 sa 2011;

5. Tikkundanna lis-socjeta' intimata sabiex thallas lis-socjeta' rikorrenti dik is-somma hekk likwidata;

6. Tordna lis-socjeta' intimata sabiex tivvaka l-fond mertu tal-kawza konsistenti f'porzjoni diviza mill-barriera, mhafra fil-limiti tal-Imqabba, fil-kuntrada "Ta' Kandja", maghrufa wkoll "Tal-Bandieri", tal-kejl ta' circa tlett itmiem u nofs, ekwivalenti ghal circa erbat elef metri kwadri (4000mk) kif deskritta ahjar fil-kuntratt pubbliku tan-Nutar Margaret Heywood datat 14 ta' Jannar 2003, u dana fiz-zmien qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti – kollox skond ma ntqal fuq u ghar-ragunijiet fuq imsemmija;

Fis-seduta tat-3 ta' April 2012 il-qorti tat permess lill-kumpannija konvenuta sabiex tipprezenta twegiba guramentata u b'hekk tiddefendi ruhha. Dakinhar ukoll il-qorti awtorizzat lil Paul Falzon sabiex jintervjeni fil-kawza.

Permezz ta' risposta prezentata fid-9 ta' April 2012, l-intervenut fil-kawza Paul Falzon wiegeb:-

1. In linea preliminari t-talbiet kollha tas-socjeta' attrici minn (2) sa' (6) ghandhom jigu michuda in bazi ghall-principju "inademplenti non est ademplundum". Dan ghal motiv li jinzel mid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Lulju, 2010 fl-ismijiet "Paul Falzon –vs- Joseph Zahra et." minn fejn ghandu jirrizulta kjarament illi inter alia s-socjeta' attrici kkommettiet frodi bi pregudizzju ghall-interessi patrimonjali tal-esponenti azzjonist fis-socjeta' JP Blocks Limited, irrexxendiet unilateralment il-kuntratt tac-cens u l-kumpanija ma thallietx topera mis-sit ta' art koncessa in enfitewsi, kif hekk ghadha l-qaghdha sal-lum;

2. Fit-tieni lok, u anke independentement mill-premess, l-istess socjeta' attrici ma tistax guridikament tiehu vantagg mit-turpitudini taghha stess, anke ghaliex kif jinsab gurisprudenzjalment profess, hadd ma jista' jaghmel mit-turpitudini tieghu l-bazi ta' pretiza gudizzjarja;

3. Fit-tielet lok, izda bla pregudizzju ghall-premess, ghandu jirrizulta illi kien appattwit illi l-hlas tac-cens jigi pacut bit-tehid ta' bricks da parte tas-socjeta' attrici minghand l-kumpanija JP Blocks Limited. In effetti, sakemm damet topera l-kumpanija s-socjeta' attrici kienet hadet valur ta' bricks fl-ammont ta' sebghin elf mitejn u disghin liri Maltin u tlettax-il centezmu (Lm 70290.13)

Permezz ta’ twegiba guramentata prezentata fit-23 ta’ April 2012, l-Avukat Vincent Galea, fil-kwalita’ tieghu ta’ amministratur provvizorju tas-socjeta’ konvenuta JP Blocks Limited, wiegeb:-

1. Illi huwa kien gie mahtur bhala amministratur provvizorju fl-14 ta’ Ottubru, 2008 minn din l-Onorabbli Qorti kif diversament ppreseduta fil-kawza fl-ismijiet Zahra Limited vs JP Blocks Ltd (Rik. Nru. 362/06/CFS). Kopja ta’ din is-sentenza parzjali qeghdha tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. VG1;

2. Illi skond l-imsemmija sentenza parzjali, l-istanti kellu jipprepara "x’passiv hemm tas-socjeta’ kif ukoll x’attiv ghandu jigi distribwit bejn l-azzjonisti fil-proporzjon li huma registrati bhala azzjonisti tas-socjeta’". Illi huwa talab l-assistenza ta’ persuna teknika u cioe’ awditur sabiex dak ordnat lilu mill-Qorti jkun jista’ jigi attwat. Fil-fatt, din l-Onorabbli Qorti, kif diversament ippreseduta, recentement innominat lill-awditur Adrian Sciberras sabiex jassisti lill-istanti f’dan l-inkarigu tieghu;

3. Illi sal-lum il-gurnata, l-istanti ma huwiex f’posizzjoni jghid x’inhuwa l-attiv u l-passiv tas-socjeta’ minnu rapprezentata l-ghaliex is-socjeta’ attrici u d-dirigenti taghha, kif ukoll l-intervenut fil-kawza ma humiex jaghmlu hilithom sabiex jippruvaw jghinuh jasal ghal din il-konkluzjoni;

4. Illi l-istanti qatt ma kien partecipi ghal xi ftehim li sehh bejn is-socjeta’ attrici u l-intervenut fil-kawza u ghalhekk ma huwiex f’posizzjoni, wara li ra t-tielet eccezzjoni tieghu, jghid xejn dwarha salv li jekk jirrizulta ppruvat dak minnu hemm allegat, allura l-istess eccezzjoni jaf ikollha wkoll impatt fir-rigward tar-risposta ta’ l-istanti;

5. Illi ghar-rigward tal-hlas tas-subcens, l-istanti jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fit-30 ta’ Lulju, 2010 fl-ismijiet Paul Falzon vs Joseph Zahra et. Skond din is-sentenza jirrizulta li s-socjetajiet kontendenti kienu permezz ta’ kuntratt datat 16 ta’ Jannar, 2006 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion irrixxendew il-kuntratt ta’ l-14 ta’ Jannar, 2003 fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood permezz ta’ liema kienet giet kostitwita l-koncessjoni sub-enfitewtika temporanja odjerna. Kien biss fit-30 ta’ Lulju, 2010 u cioe’ dakinhar tas-sentenza tal-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell li l-kuntratt tas-16 ta’ Jannar 2006 fl-atti tan-Nutar Mangion gie dikjarat null. Il-kuntratt ta’ rexxissjoni ta’ dan l-ahhar kuntratt gie ffirmat quddiem in-Nutar Robert Muscat lejn l-ahhar tas-sena 2010. Ghalhekk hija l-fehma ta’ l-istanti li s-socjeta’ attrici ma tistax titlob il-hlas ta’ subcens ghall-perjodu li fih is-socjeta’ rapprezentata mill-istanti ma kelliex pussess u/jew access ghall-proprjeta’ akkwistata b’koncessjoni sub-enfitewtika fl-14 ta’ Jannar, 2003 skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood. Fil-fatt, tul dak il-perjodu kollu l-kuntratt ta’ l-14 ta’ Jannar, 2003 kien rexiss bil-kuntratt tas-16 ta’ Jannar 2006. Ghalhekk zgur li ma jistax jintalab il-hlas ta’ xi haga li ma

kinitx tezisti fi zmien li ghalih qieghed jintalab il-hlas;

6. Illi ghalhekk, u in vista ta' dak li nghad, zgur li ma huwa dovut l-ebda ammont ghas-snin 2006 sa 2010 mis-socjeta' rapprezentata mill-istanti lis-socjeta' rikorrenti;

7. Illi ghar-rigward tas-snin l-ohra u cioe' mill-2003 sa l-2005 kull ammont dovut huwa perent a tenur ta' l-artikolu 2156(a) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

8. Illi mbaghad ghar-rigward tas-subcens allegatament dovut fl-2011 jekk dak allegat mill-intervenut fil-kawza jsib ezitu favorevoli minn din il-Qorti, allura wkoll l-ebda ammont ma jkun dovut;

9. Illi konsegwentement it-talbiet kollha tas-socjeta' rikorrenti ma jimmerithomx li jintlaqghu;

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti li jinkludu nota ta' sottomissjonijiet tal-attrici u tal-intervenut fil-kawza.

Kwistjoni.

F'din il-kawza l-attrici qeghda titlob il-hlas ta' €76,636.38 bhala hlas ta' cens skond kuntratt ta' subenfitewsi pubblikat min-nutar Dr Margaret Heywood tal-14 ta' Jannar 2003[2]. Il-koncessjoni saret favur JP Blocks Limited ghall-perjodu ta' 30 sena b'effett mill-1 ta' Jannar 2003, subcens ta' Lm3,500 kull sena li ghandu jigi rivedut kull hames (5) snin.

Skond klawzola 6 tal-kuntratt:

"Kemm il darba s-subenfitewta jkun moruz fil-hlas tas-subcens temporanju dovut ghal zewg skadenzi, anke jekk mhux konsekuttivi, jew ghal ammont ekwivalenti ghal zewg skadenzi, allura din il-koncessjoni tigi awtomatikament (ipso jure) xolta u l-proprjeta in kwistjoni taghha jirrevertu lura ghand il-Koncedenti. Il-Koncedenti ma jkunx responsabbli ghal ebda

[2] Skond il-prospett li pprezentat l-attrici, is-subcens dovut jirreferi ghas-snin 2003 sal-2011.

danni li jistghu jigu kawzati lis-subenfitewta sabiex il-koncedenti jiehu l-pussess lura tal-istess art" (fol. 10).

Ghalhekk l-attrici qeghda titlob lill-qorti sabiex tikkundanna lill-kumpannija konvenuta tivvaka minn dik il-parti tal-barriera fil-limiti tal-Mqabba, fil-kuntrada Ta' Kandja, maghrufa wkoll Tal-Bandieri, b'kejl ta' cirka erbat elef metri kwadri u oggett tal-kuntratt tal-14 ta' Jannar 2003.

Jirrizulta li b'kuntratt tas-16 ta' Jannar 2006 pubblikat min-nutar Carmel Mangion, il-kuntratt fuq imsemmi kien gie rexxiss. Ghall-attrici kienet deheret Maria Dolores Zahra, filwaqt li JP Blocks Limited kienet rapprezentata minn zewgha Joseph Zahra u ibnu Andre Zahra. B'sentenza tat-30 ta' Lulju 2010 fil-kawza **Paul Falzon[3] vs Joseph Zahra et** (178/2006/2), il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-ewwel qorti li kienet ordnat ir-rexxissjoni tal-kuntratt pubblikat fis-16 ta' Jannar 2006.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>.

1. JP Blocks Limited qalet li fir-rigward tal-pretensjoni ghall-hlas ta' cens ghas-snin 2003 sa 2005, l-azzjoni hi preskritta (Artikolu 2156(a) tal-Kodici Civili). F'dan ir-rigward il-qorti tosserva:-

    i. Mill-provi rrizulta li fil-kuntratt tas-16 ta' Jannar 2006 kien inghad li Zahra Limited qeghda tirrinunzja ghall-hlas tac-cens (ara deposizzjoni ta' Joseph Zahra).
    ii. Skond l-Artikolu 2137 tal-Kodici Civili: *".....il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tigi ezercitata"*. Ovvjament Zahra Limited ma kellhiex iktar interess li tipproponi azzjoni gudizzjarja sabiex tirkupra c-cens li tallega li hu dovut.
    iii. Kien biss wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Lulju 2010 li Zahra Limited setghet terga' tipproponi azzjoni ghac-cens. Kawza li giet proposta fis-7 ta' Frar 2012, cjoe' qabel ghaddew il-hames snin.

    Fic-cirkostanzi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ser tigi michuda.

2. Mill-provi jirrizulta li f'Jannar 2003 Paul Falzon u Zahra Limited (rapprezentata minn Joseph Zahra) kienu waqqfu l-kumpannija JP Blocks Ltd, biex timmanifattura u tbiegh materjal tal-bini[4]. Id-diretturi tal-kumpannija kienu

[3] Paul Falzon li ntervjena f'din il-kawza, kien direttur tal-kumpannija JP Blocks Limited. Kumpannija li twaqqfet bi shab ma' Joseph Zahra sabiex timmanifattura u tbiegh materjal tal-bini.
[4] Zahra Limited u Paul Falzon ghandhom kull wiehed 300 sehem fil-kumpannija JP Blocks Limited (ara l-istatut tal-kumpannija esebit fl-atti tar-rikors 362/2006).

Paul Falzon u Joseph Zahra. JP Blocks Ltd kienet timmanifattura bricks gewwa s-sit oggett tal-kuntratt tal-14 ta' Jannar 2003.

Wara xi zmien ir-relazzjoni bejn Paul Falzon u Joseph Zahra ma baqghetx tajba. Ftehemu li jinfirdu u ffirmaw ukoll konvenju li kellu jwassal sabiex Zahra Limited takkwista l-ishma li Falzon ghandu fil-kumpannija JP Blocks Limited. F'dan ir-rigward iffirmaw ukoll skrittura privata. Madankollu t-trasferiment baqa' qatt ma sar u l-konvenju skada. F'Ottubru 2004 li Falzon tnehha minn direttur ta' JP Blocks Limited. Kif jirrizulta mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza 178/2006, dan kollu sar minn wara dahar Paul Falzon.

3. Il-qorti tibda billi tosserva li ghalkemm Raymond Camilleri[5] xehed li l-arretrati tac-cens kienu jitnizzlu fl-accounts bhala *accruals*, m'hijiex konvinta minn din il-verzjoni. Mal-affidavit ix-xhud ipprezenta kopja tal-*financial statements* 31 ta' Dicembru 2004. Fil-parti *creditors* (fol. 135) ghas-sena 2003 jissemmew accruals ta' €535 u €4,377 ghas-sena 2004[6]. Jekk ic-cens kien jitnizzel bhala accruals mela ghas-sena 2003 kellu jitnizzel Lm3,500[7] gialadarba l-koncessjoni bdiet fl-1 ta' Jannar 2003. Cens li l-kumpannija attrici nkludiet fir-rikors guramentat. In kontro-ezami x-xhud qal:

*".... **Minghalija** li ghall-ewwel sena kien hemm xi moratorium dwar il-hlas tac-cens. Mistoqsi ghalfejn ma hemmx ic-cifra tac-cens kollu mnizzla fl-accruals tal-2003, **jista' jkun** minhabba dan il-moratorium li semmejt imma ma nafx b'certezza"* (enfazi mizjuda).

Verzjoni li ma gietx korraborata mill-provi l-ohra li tressqu. F'kull kaz fi kliem ix-xhud jidher ukoll l-istat ta' incertezza.

4. Mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza 178/2006 jidher li l-qorti accettat il-verzjoni ta' Paul Falzon li c-cens ma kienx qieghed jithallas ghar-raguni li:

*"..... ic-cens, **kull darba, ikun pacut, in toto jew in parte, mal-valur tal-bricks li Zahra Ltd** (il-padrun dirett tal-art) **tixtri minghand JP Blocks Ltd**"*[8].

Din kienet wahda mir-ragunijiet ghalfejn il-Qorti tal-Appell ma qablitx mat-tezi ta' Zahra Limited li ftehemet ma' Paul Falzon li jhollu l-kuntratt tal-14 ta' Jannar 2003. Tant hu hekk li osservat:

---

[5] accountant u awditur li kien jahdem mad-ditta ta' awdituri DFK Malta li kienet taghmel l-audit ta' JP Blocks Limited.

[6] Accounts li huma ffirmati minn Joseph Zahra u ibnu Andre Zahra.

[7] Rata ta' sena cens.

[8] Ara pagna 12 tas-sentenza.

"Il-kuntratt ta' rexxissjoni sar suppost wara "ftehim" bejn iz-zewg partijiet, izda ***fil-verita' sar b'decizjoni ta' wahda mill-partijiet****, u dan bi hsara ovvja ghall-parti l-ohra, l-attur"*[9].

Ghalhekk jinsab determinat f'sentenza, li llum hi gudikat, li c-cens ma kellux jithallas ghaliex kellu jitnaqqas mill-flus dovuti mill-attrici ghax-xiri ta' bricks minghand JP Blocks Limited. Fir-realta' din hi l-istess konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel qorti fis-sentenza tat-30 ta' Mejju 2008 li qalet:

"Mill-provi prodotti jirrizulta li Joseph Zahra ghal Zahra Limited kif ukoll ir-rikorrent kienu jafu li c-cens kien dovut minn JP Blocks Ltd izda ***kien hemm arrangament li dana c-cens jibqa' jidher fuq il-kotba tal-kumpanija izda ma jithallasx****. Il-maggoranza tax-xoghol li kien jigi prodott minn JP Blocks Ltd kien jittiehed minn Zahra Limited u hlas ma kienx isir billi din kienet tpaci ghal l-ispejjez li kienet thallas ta' JP Blocks Ltd u ghac-cens dovut. Zahra Ltd, li l-azzjonist principali taghha kien ukoll azzjonist f'JP Blocks Ltd, qatt ma esigiet il-pagament ta' dan ic-cens hlief meta Zahra nfired min mar-rikorrent u ha kollox f'idejh".*

Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-attrici qalet:

"Illi mill-provi, in partikolari mix-xhieda ta' Hank Catania u dik ta' Raymond Camilleri, johrog car illi din it-tpacija illi hija [qieghed] *jallega l-intervenut, fir-realta' ma kienx isir".*

F'dan ir-rigward il-qorti taqbel mat-tezi tal-intervenut fil-kawza li rrispettivament mill-provi li ressqet l-attrici fil-kawza li qeghda tigi deciza llum[10], is-sentenza tal-Qorti tal-Appell hi cara. Din il-qorti ma m'ghandhiex illum tasal ghal xi konkluzjoni differenti. Jekk taghmel mod iehor tkun qeghda tinjora l-istat ta' certezza li jgorr mieghu gudikat. Hu veru li l-qorti m'hijiex titratta eccezzjoni ta' *res judicata*, madankollu:

i. Fil-kawza 178/2006, Zahra Limited u JP Blocks Limited kienu parti;
ii. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell hemm dikjarat car u tond li t-tezi ta' Zahra Limited li kien hemm ftehim biex ixolju l-koncessjoni enfitewtika, m'hijiex il-verita.
iii. Hemm zewg sentenzi li waslu ghall-istess konkluzjoni li kien hemm qbil li ma jithallasx ic-cens.

---

[9] Pagna 13 tas-sentenza.

[10] Ezempju ara deposizzjoni ta' Hank Catania li qal: *"Jiena nista nikkonferma illi c-cens ma kienitx tiddahhal f'dawn il-konteggi, u cjoe' li qatt ma sar xi set off ghal dak illi kien jirrigwarda c-cens*" (fol. 115). Hekk ukoll Raymond Camilleri xehed: *"Ic-cens qatt ma thallas u l-arretrati ta' cens kienu jitnizzlu fl-accounts tas-socjeta bhala accruals. Ir-raguni ghala kien isir hekk kien ghaliex Zahra Limited qatt ma harget kont izda billi konna nafu illi kien hemm cens dovut konna nahsbu ghalih u indahhluha fil-kotba"* (fol. 121).

5. Ghall-qorti m'huwiex possibbli li tasal ghal xi konkluzjoni dwar hlasijiet li l-attrici setghet ghamlet fl-interess ta' JP Blocks Limited. Hlasijiet li m'hemmx dubju li kienu qeghdin isiru. Pero' wiehed irid jiftakar ukoll li l-accounts ma gewx approvati. Raymond Camilleri stess xehed li kien ipprepara l-accounts ghas-snin 2003 u 2004, li pero' qatt ma gew iffirmati minn Paul Falzon (fol. 121). Fir-rigward tas-sena 2003 kompla jghid:

   "Jiena kont bghatt l-accounts mal-assistent tieghu Keith Portughese biex jigu ffirmati, izda dawn qatt ma kienu gew lura. Irrid nghid illi dan Portughese dejjem kien ighidli illi l-accounts dalwaqt ser jigu ffirmati, u lili qatt ma qalli illi Paul Falzon kellu xi oggezzjoni fuq dawn l-accounts".

   M'hemmx dubju li kien hemm dizgwid bejn Paul Falzon u Zahra Limited. M'huwiex possibbli li wiehed jasal ghal xi konkluzjoni dwar l-ispejjez li l-attrici tallega li hallset fl-interess ta' JP Blocks Limited, minghajr ma jsir audit. Ezercizzju li zgur li ma jistax isir f'dawn il-proceduri. F'dan ir-rigward jinghad ukoll li fl-audited accounts li gew preparati ghas-sena li taghlaq fil-31 ta' Dicembru 2005[11], izda baqghu mhux approvati, jinghad hekk:

   *"At 31 December 2005, the company's current liabilities exceeded its current assets by Lm31,980. The company meets its day to day working capital requirements with the assistance of financing from its associated and a related company, **which financing does not have a fixed date for repayment**"*.

   Hu veru li Hank Catania xehed li kien jiltaqa' ma Keith Portugese u jidher li kienu jaghmlu konteggi b'riferenza ghax-xiri ta' bricks mill-attrici minghand il-konvenuta u l-hlasijiet li Zahra Limited kienet taghmel fl-interess tal-konvenuta. Qal ukoll li:

   "Nikkonferma li meta konna naghmlu dan l-ezercizzju jien u Keith konna nohorgu statement u kull wiehed minnha kien jiffirma l-istatement. Dan l-istatement kien ikollu kopja Keith u kopja ghalija u jiena dawn kont inpoggihom fil-file" (fol. 187). F'dan ir-rigward il-qorti tosserva:

   i. Catania u Portugese me kienux diretturi tal-kumpannija u lanqas impjegati tal-konvenuta;
   ii. L-ezercizzju li setghu ghamlu baqa' ma giex approvat b'mod formali mill-kumpannija konvenuta. Qieghed jinghad hekk ghaliex irrizulta li l-accounts ma gewx approvati.

   L-uniku certezza li jidher li hemm hu li bejn Paul Falzon u Zahra Limited kien hemm ftehim li c-cens jinqata' mill-hlas dovut minn Zahra Limited ghall-bricks li kienet tixtri minghand JP Blocks Limited. Hekk ikkonkludiet il-Qorti tal-Appell

[11] Ara fol. 35 tal-atti tal-proceduri ghax-xoljiment ta' JP Blocks Limited (362/2006) li ghadhom pendenti. Il-qorti rat l-atti ta' dawn il-proceduri peress li saru riferenza ghalihom waqt il-gbir tal-provi.

fis-sentenza tat-30 ta' Lulju 2010. Prova li fiha nnifisha din il-qorti ma tistax tiskarta. Fid-dokument HC1 (fol. 117), mehmuz mal-affidavit ta' Hank Catania, hemm rendikont tal-bricks li JP Blocks Limited bieghet lill-attrici fil-perjodu bejn Jannar 2004 u Settembru 2004. Ammont li bla dubju jaqbez is-somma pretiza mill-attrici f'din il-kawza.

6. Ukoll f'kaz li wiehed ma jaqbilx ma' dak li jinghad fil-paragrafu precedenti (numru 3), wara li l-kuntratt ta' subenfitewsi nhall bil-kuntratt tas-16 ta' Jannar 2006, kien biss bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Lulju 2010 li l-kuntratt tas-16 ta' Jannar 2006 gie rexxiss ghaliex maghmul b'qerq tad-drittijet ta' Paul Falzon. Mill-provi rrizulta li JP Blocks Limited ma komplietx topera. Il-qorti ma tistax tifhem kif ghall-perjodu 16 ta' Jannar 2006 sakemm inghatat is-sentenza, JP Zahra Limited tista' qatt tippretendi xi jedd ghall-hlas ta' subcens meta kien l-agir illegali taghha u tal-membri tal-familja Zahra li wassal biex JP Blocks Limited ma kellhiex titolu fuq is-sit sakemm inghatat is-sentenza tat-30 ta' Lulju 2010 u gie ppubblikat il-kuntratt li ordnat il-qorti[12].

7. Fic-cirkostanzi l-qorti tikkonkludi li ebda hlas ta' cens mhu dovut **ghas-snin 2003 sal-2011**. Il-konsegwenza hi li t-talbiet tal-attrici ser jigu michuda. Ovvjament tibqa' mpregudikata l-materja relatata ma' spejjez li l-attrici setghet hallset fl-interess ta' JP Blocks Limited.

Ghal dawn ir-ragunijiet tiddeciedi l-kawza billi:-

1. **Tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni fir-rigward tas-snin 2003 sa 2005. Spejjez ta' din l-eccezzjoni a karigu tal-kumpannija konvenuta.**
2. **Fil-meritu tichad it-talbiet tal-attrici bl-ispejjez kontra taghha.**

< Sentenza Finali >

[12] Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenut qal li l-kuntratt gie ppubblikat fis-7 ta' Dicembru 2010.

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