MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tat-12 ta' Gunju, 2015

Citazzjoni Numru. 331/2013

FF Limited u Fenech Estates Company Limited

Vs

Aronne sive Ronnie u Rita Margherita Barbara

Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fit-8 ta’ April 2013, l-atturi talbu:

*1. Tiddikjara lill-intimati moruzi fil-hlas ta' cens u subcens dovuti mit-3 ta' Marzu 1996 fuq il-fondi kummercjali bin-numri 71 u 69, Triq Axtart, Marsaxlokk u mit-3 ta' Marzu 1990 fuq il-fond u garaxx bin-numri 91 u 89, Triq Axtart, Marsaxlokk, fis-somma globali ta' sitt elef, erba' mija u erbgha u sittin euro u disgha u erbghin centezmu **(€6,464.49)** dovuti in kwantu ghal hamest elef, erba' mija u erbgha u tletin euro u erbgha u erbghin centezmu (€5,434.44) lil Fenech Estates Company Limited u in kwantu ghal elf u tletin euro u hames centezmi (€1,030.05) lil FF Limited;*

2. Tordna ghalhekk lill-intimati jhallsu lis-socjeta' rikorrenti Fenech Estates Company Limited l-ammont fuq indikat ta' €5,434.44, kif ukoll l-imghax legali sal-15 ta' Settembru 2012 li jammonta ghal €3173.02, b'total ta' tmint elef, sitt mija u seba' euro u sitta u erbghin centezmu (€8,607.46), b'rizerva ghal imghax ulterjuri mill-16 ta' Settembru 2012 sad-data tal-pagament effettiv;

3. Tordna wkoll lill-intimati jhallsu lis-socjeta' rikorrenti FF Limited l-ammont fuq indikat ta' €1,030.05, kif ukoll l-imghax legali sal-15 ta' Settembru 2012 li jammonta ghal €126.88, b'total ta' elf, mija u sitta u hamsin euro u tlieta u disghin centezmu (€1,156.93), b'rizerva ghal imghax ulterjuri mis-16 ta' Settembru 2012 sad-data tal-pagament effettiv;

4. Tiddikjara xolti:

a. Il-koncessjoni subenfitewtika gravanti il-fond kummercjali 71, Triq Axtart, Marsaxlokk (gja' plot 142, Tal-Ibwar, Marsaxlokk), kif ukoll il-fond kummercjali 69, Triq Axtart Marsaxlokk (gja' plot numru 143, Tal-Ibwar, Marsaxlokk), liema koncessjoni tirrizulta mill-kuntratt pubbliku tad-9 ta' Marzu 1979 fl-Atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello u li l-intimati akkwistaw permezz tal-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tas-17 ta' Marzu 1993 (Dok B); u

b. il-koncessjoni enfitewtika gravanti l-fond u garaxx illum numerate 89 u 91 Triq Axtart, Marsaxlokk (gja' plot 137A, Tal-Ibwar Marsaxlokk) liema koncessjoni tirrizulta mill-kuntratt pubbliku tas-16 ta' Frar 1979 fl-Atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello lill-intimati u li huma akkwistaw permezz tal-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar tad-19 ta' Novembru 1982 (Dok C);

u ghal dan il-ghan tinnomina Nutar ghall-pubblikazzjoni tal-imsemmija kuntratti ta' rexissjoni u tiffissa jum, lok u hin ghall-pubblikazzjoni tal-istess, kif ukoll tinnomina kuraturi deputati sabiex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess kuntratti;

5. Tordna li, fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tipprefiggi dina l-Onorabbli Qorti, il-proprjetajiet imsemmija jirrevertu lura f'idejn is-socjetajiet rikorrenti;

6. Fi kwalsijasi kaz, tiddikjara lill-intimati responsabbli ghad-danni fil-konfront tas-socjetajiet rikorrenti minhabba l-ksur tal-kundizzjonijiet tal-enfitewsi kif fuq imsemmi, tillikwida dawn id-danni u tordna lill-intimati jhallsu l-istess danni lis-socjetajiet rikorrenti;

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u b'rizerva ta' kwalsijasi azzjoni ohra spettanti lis-socjetajiet rikorrenti riferibbilment ghall-istess koncessjoni enfitewtika.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fl-10 ta' Mejju 2013, il-konvenuti wiegbu:-

1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti li kkonfermaw bil-gurament taghhom ir-rikors promotur huma r-rapprezentanti gudizzjarji u legali tas-socjetajiet rikorrenti u l-legittimi kontradittURI tat-talbiet maghmula;

2. Illi fit-tieni lok u dejjem minghajr pregudizzju r-rikorrenti ma huwiex l-padrun assolut tal-proprjetajiet kollha mertu tal-kawza u ghalhekk irid jipprova li ghandu t-titolu validu kif rikjest mil-ligi;

3. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju t-talbiet tar-rikorrenti huma in parte nfondati fil-fatt u fid-dritt u huma preskritti ai termini tal-Artikolu 2156(a) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti;

4. Illi ancheorche li jekk r-rikorrenti huma realment kredituri tal-intimati f'parti mill-ammont dovut ta' cens imsemmi fir-rikors guramentat, l-intimati huma ntitolati jitolbu estensjoni ghall-hlas ghas-saldu tac-cens realment dovut u mhux dak pretiz ai termini tal-Artikolu 1519 (2) u (3) tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) u di fatti kontestwalment mall-presentata ta' dina r-risposta guramentata huma qeghdin jghaddu biex ai termini tal-ligi jiddepositaw l-ammont korrett li huwa dovut taht l-Awtorita' tal-Qorti permezz ta' cedola apposita;

Semghet il-provi, it-trattazzjoni tad-difensuri u rat l-atti.

Kwistjoni.

Il-kaz jitratta dwar talba ghall-hlas ta' cens u subcens fuq il-fond:

i. 71 u 69, Triq Axtart, Marsaxlokk mit-3 ta' Marzu 1996 (qabel maghrufa bhala plots 142 u 143 u wara gew numerati 71 u 69); u
ii. 89 u 91, Triq Axtart, Marsaxlokk mit-3 ta' Mazu 1990 (qabel maghrufa bhala plot 137 jew 137A).

L-atturi jippretendu l-hlas ta' **€6,464.49** bhala cens u subcens, in kwantu ghal €5,434.44 dovuti lil Fenech Estates Company Limited u €1,030.05 lil FF Limited, in kwantu ghal:

(a) €4,058.92 arretrati fuq il-fondi 71 u 69, Triq Axtart, Masaxlokk (qabel 142 u 143);
(b) €2,405.57 fir-rigward tal-fondi 89 u 91, Triq Axtart, Marsaxlokk;

Jirrizulta li b'kuntratt:-

i. Tad-19 ta' Novembru 1982 pubblikat min-nutar George Cassar, il-konvenut akkwista minghand Grazio Patiniott porzjon art fabbrikabbli f'Marsaxlokk maghrufa bhala tal-Ibwar u tifforma parti minn plot bin-numru 137. Fil-kuntratt jinghad li l-art hi soggetta ghac-cens u subcens annwu u perpetwu ta' **Lm44.90** li ghandu jithallas kull sena fit-3 ta' Marzu, kif ukoll li:-

   "Il-partijiet japplikaw ghal dan it-trasferiment tal-lum il-pattijiet tal-kuntratt originali tal-akkwist li kopja tieghu qieghda tinghata lil Aronne Barbara".

   Fl-att jinghad ukoll li Patiniott akkwista l-art minghand l-attrici Fenech Estates Company Limited b'kuntratt fl-atti tan-nutar Dr Mario Rosario Bonello tas-16 ta' Frar 1979 (ara Dok. FF4 a fol. 73). F'dak jinghad li l-art hi soggetta *"…. Ghar-rata taghha ta' cens u subcens ta' sitta u tletin lira u hamsa u sebghin centezmu (Lm36.75) fis-sena in perpetwu lejn il-padruni u subpadruni diretti u* ***bl-imposizzjoni fuq dan l-att accettanti l-akkwirent ta' hamsa u erbghin lira u hamsa u sebghin centezmu (Lm45.75) fis-sena****, liema subcens u awment ta' subcens ta' tnejn u tmenin lira u hamsin centezmu (Lm82.50) ghandu jithallas bis-sena bil-quddiem fit-tlieta ta' Marzu ta' kull sena …..".* Fil-kuntratt jissemma li l-padruni u sub-padruni diretti huma Astra Development Company Limited, Licari Estates Limited u Joseph Sammut Pullicino ghan-nom ta' wliedu. L-art oggett ta' dan il-kuntratt kienet ta' kejl ta' 323 metri kwadri filwaqt li l-art oggett tal-kuntratt ta' akkwist tad-19 ta' Novembru 1982 kienet ta' 175.64 metri kwadri. B'hekk hemm diskrepanza bejn ir-rata ta' cens u subcens li tissemma f'kull wiehed minn dawn iz-zewg kuntratti.

ii. Tas-17 ta' Marzu 1993 pubblikat min-nutar Dr Maurice Gambin, il-konvenut akkwista minghand Saverio u Theresa konjugi Mallia, porzjon art f'Marsaxlok, tal-kejl ta' 370 metri kwadri markati bhala plots numru 142 u 143, soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' **Lm102.50** u minn liema ammont Lm42.25 hu dovut lill-padruni diretti u Lm60.25 dovut lil Fenech Estates Company Limited (Dok. B a fol. 15).

Fl-att jinghad li Mallia akkwistaw l-art minghand Fenech Estates Company Limited b'att tas-27 ta' April 1989 pubblikat min-nutar Dr Mario Rosario Bonello. Inoltre jinghad ukoll li t-trasferiment hu soggett ghal kondizzjonijiet u pattijiet stipulati fl-atti tad-9 ta' Marzu 1977 tal-istess nutar, 3 ta' Marzu 1966 atti nutar Dr Joseph Felix Abela u l-kuntratt tal-1 ta' Gunju 1965 pubblikat min-nutar Dr Francis X. Dingli. Fil-kuntratt li sar bejn Fenech Estates Company Limited u l-konjugi Mallia (fol. 68) jinghad li c-cens hu ta' Lm102.50 li minnhom Lm42.25 hu cens u subcens dovut lill-padruni diretti u Lm60.25 awment ta' subcens li gie mpost fuq l-att minn Fenech Estates Limited.

Permezz ta' cedola ta' depozitu prezentata fl-10 ta' Mejju 2013 (fol. 53), il-konjugi Barbara ddepozitaw is-somma ta' **€3,433.50** in kwantu ghal:

(a) €2,387.61 subcens ghall-plots numru 142 u 143;
(b) €1,045.89 subcens ghall-plot numru 137;

flimkien mas-somma ta' €1,545.03 bhala imghax fuq l-istess. Fiha ddikjaraw li l-hlas kien dovut ghall-perjodu bejn it-3 ta' Marzu 2004 u t-3 ta' Marzu 2014.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>.

1. Fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni, jirrizulta:

   (a) Mill-att pubbliku K6 (fol. 239) li l-ahwa Michael Angelo Fenech u Alfred Fenech ghandhom ir-rapprezentanza tal-kumpannija. Fenech Estates hi kumpannija tal-ahwa Fenech u huma diretturi (ara affidavit taghhom fol. 121 u 176). Ma rrizultax li hemm xi diretturi ohra.

   (b) Mill-provi rrizulta li FF Limited twaqfet wara li l-ahwa Fenech ittransigew il-kwistjonijiet ta' bejniethom. Irrizulta kif din il-kumpannija twaqqfet minn Alfred Fenech sabiex fiha giet trasferita proprjeta oggett tat-transazzjoni[1]. Mill-kuntratt K6 (fol. 239) jirrizulta li Alfred Fenech ghandu r-rapprezentanza ta' FF Limited.

[1] Min-naha l-ohra Michael Angelo Fenech ghandu l-kumpannija Fenech Properties Limited.

Ghaldaqstant l-ewwel eccezzjoni ser tigi michuda.

2. Permezz tat-tieni eccezzjoni l-konvenuti qalu li l-atturi m'humiex il-padruni assoluti tal-art u jridu jaghtu prova dwar it-titolu taghhom. L-atturi taw prova tat-titolu taghhom billi pprezentaw il-kuntratti Dok. FF1, FF2 u FF5 (ara fol. 56 *et seq*). Inoltre, m'hemmx prova li Barbara qatt ghamlu xi haga biex jigu rikonoxxuti mid-direttarji u sub-direttarji. Il-qorti tosserva wkoll li:-

i. Il-konjugi Barbara tant jafu li l-atturi ghandhom titolu u li l-ammont li ghandu jithallas lill-atturi hu ta' Lm147.40 (€343.35) kull sena, li ghall-perjodu 3 ta' Marzu 2004 sat-3 ta' Marzu 2014, iddepozitaw is-somma ta' €3,433.50 (fol. 53). Dan ifisser €343.55 ghal kull sena matul l-imsemmi perjodu.

ii. Mir-ricevuti ta' hlas li pprezenta l-konvenut, jirrizulta li fir-rigward tal-plot 137 kien ihallas Lm44.90 fis-sena (ara per ezempju ricevuti AB2-AB4 a fol. 369-371, u Dok. AB7-AB9 a fol. 374-376). Dan hu l-ammont ta' cens u subcens li jissemma fl-att li bih akkwistaw il-konvenuti (19 ta' Novembru 1982). Fatt li jikkonferma li l-konvenuti kienu jafu li lil Fenech Estates Company Limited kellhom ihallsuha s-somma ta' Lm44.90 kull sena.

iii. Fir-rigward tal-plots 142 u 143, fil-kuntratt li bih Fenech Estates Company Limited ttrasferiet lill-konjugi Mallia (l-awturi tal-konvenuti Barbara) hu car li s-somma ta' Lm102.50 kull sena kellha tithallas lil Fenech Estates Limited. Fil-fatt fil-kuntratt jinghad li: ***"Il fuq imsemmi cens totali ta' Lm102.50 ghandu jithallas kull sena bil-quddiem, b'effett mil-lum, b'dan li c-cens jithallas kull tlieta ta' Marzu ta' kull sena u dana sabiex jinzamm certu ordni rigward il-pagament tac-cens"***. Meta akkwistaw il-konvenuti, fil-kuntratt giet riprodotta din il-klawzola. Jirrizulta li l-konvenut qatt m'ghamlu xejn biex jigu rikonoxxuti mid-direttarji u sub-direttarji l-ohra. F'dan ir-rigward hi rilevanti d-deposizzjoni ta':-

a) Dr Rachael Bonello[2] li kkonfermat li tigbor ic-cnus li huma dovuti lil Astra Limited, il-kumpannija li minghandha akkwistat Fenech Estates Company Limited. F'kull kaz il-konvenuti kellhom l-oneru li jaghtu l-prova li gew rikonoxxuti mill-padrun dirett. Prova li ma saritx.
b) Victor Licari ta' Licari Estates Limited[3].

[2] Seduta tal-4 ta' Novembru 2013 (fol. 326) fejn qalet: *"Nerga' ntenni li mir-records li ghandi l-ufficcju tieghi ma jirrizultax li qatt ircevejt xi hlas ta' cens minghand Mr Aronne Barbara. Nikkonferma li jien bdejt namministra din il-kumpannija fil-kariga tieghi ta' segretarja fl-1992 u 1993"*.
[3] Seduta tal-4 ta' Novembru 2013 (fol. 329).

F'dan il-kuntest hu wkoll rilevanti l-kuntratt li bih akkwistat Fenech Estates Co. Limited, datat 29 ta' Mejju 1978 pubblikat min-nutar Maurice Gambin (Dok. K1 a fol. 181). L-attrici akkwistat minghand Astra Development Company (Malta) Limited, u fuq l-att deher ukoll Victor Licari ghan-nom ta' Licari Estates Limited li rrikonoxxa lil Fenech Estates Co. Limited tant li rcieva l-lawdemju.

3. Il-konvenuti jsostnu wkoll li parti mill-pretensjoni tal-atturi hi preskritta b'applikazzjoni tal-Artikolu 2156(a) tal-Kodici Civili. F'nota li pprezentaw fis-17 ta' Mejju 2013 (fol. 48) iddikjaraw li din l-eccezzjoni tirreferi ghall-perjodu **3 ta' Marzu 1996 sat-3 ta' Frar 2004**. Il-qorti tifhem li l-konvenuti riedu jghidu mit-3 ta' Marzu 1990 gialadarba fin-nota ghamlu riferenza ghall-prospetti Dok. G sa I prezentati mill-atturi, fejn gie ddikjarat li fir-rigward tal-plot 137A, il-hlas qieghed jintalab **mit-3 ta' Marzu 1990**.

   Il-qorti kellha l-opportunita' li tisma' lill-konvenut jixhed *viva voce*, u tistqarr li ma temmnux. Waqt li kien qieghed jixhed kien evidenti li hu kien jaf li hemm ammonti ohra ta' cens li ma hallasx apparti l-flus li ddepozita fil-qorti. Meta xehed kien ferm attent ma tmurx tahrablu xi kelma li tikkompromettilu l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni. Il-konvenut kien evaziv bil-mod li wiegeb ghad-domandi li sarulu. Il-konversazzjoni li l-konvenut kellu ma' Michael Fenech **fis-26 ta' Gunju 2009** u li giet rekordjata (ara traskrizzjoni Dok. MF11 a fol. 148), turi b'mod car kif il-konvenut kien accetta li ma hallasx l-arretrati tac-cens pero' kien ha parir minghand avukat u nutar li qalulu li ghandu l-preskrizzjoni favur tieghu. Hekk per ezempju f'parti mill-konversazzjoni nghad:

   "Mike: Biss taf li ghandek tatihom dawk il-flus. Tigix tghidli li ma tafx li ghandek tatihom, Ron.
   Aronne: Imma l-preskrizzjoni tghodd ukoll" (fol. 149).

   Fl-ebda mument tal-konversazzjoni l-konvenut ma ta x'jifhem li m'huwiex debitur. Fil-fehma tal-qorti dan ir-ragunament m'huwiex kompatibbli. Bil-mod li tkellem il-konvenut accetta li ma kienx hallas id-dejn, pero' t-tezi tieghu kienet li mhux ser ihallas minhabba l-preskrizzjoni estintiva. Ragunament li ghal din il-qorti m'huwiex accettabbli meta tqies ukoll li min-natura taghha l-preskrizzjoni hi l-eccezzjoni u mhux ir-regola. Iktar minn hekk pero' hemm l-affidavit ta' Michaelangelo Fenech li spjega x'kien ighidlu l-konvenut meta jinzerta jiltaqa' mieghu (ara fol. 122 u 123[4]). Hu veru li l-konvenut xehed li

[4] Hekk per ezempju irrakkonta kif f'okkazzjoni minnhom kien mar ma' huh Alfret f'sit li jigi ftit metri 'l boghod mir-residenza tal-konvenut, u rrakkonta: *"…. waqt li konna qed inkejlu l-qies ta' din l-art u niddiskutu l-prezz offrut kien gie fuqna Ronnie Barbara. Ronnie kien hadilna b'idejna u wera s-sodisfazzjon tieghu li kien qed jerga' jarana maghqudin flimkien u nitkellmu. Din il-laqgha kienet sehhet ftit gimghat ossia xhur qabel ma gie ffirmat il-konvenju ghall-bejgh u x-xiri ta' din l-arti u cioe' qabel id-19 ta' Marzu 2007. F'din l-okkazzjoni Ronnies kien staqsa lili u lil hija jekk kien possibbli jhallas ic-cens stante li konna rrangajna bejnietna. Jiena kont ghidtlu li jien u hija konna ghadna ghaddejjin bin-negozjati u appenna jigu konkluzi konna nibghatu ghalih. Kien qalilna li xtaq jissetja l-kontijiet fuq it-tlett (3) plots li kellu peress li l-ammonti ta' cnus kien jmorru lura sal-1990 u l-1996*

ma kienx jaf lil Michaelangelo Fenech. Pero' wara li t-tnejn li huma xehedu *viva voce*, il-qorti m'ghandha l-ebda dubju li Fenech hu xhud iktar kredibbli. Meta l-konvenut xehed it-tieni darba deher evidenti li l-interess tieghu kien sabiex iwiegeb b'mod li ma jikkompromettix l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni. Il-qorti ma temminx li Barbara qatt ma ltaqa' ma' Michaelangelo Fenech. Hekk ukoll il-kredibilita' ta' Barbara giet imtappna meta fis-seduta tat-30 ta Mejju 2014 xehed dwar dak li jidher fir-ritratt Dok. MF3 (fol. 138):

"F'dan il-bini jien inzomm oggetti personali tieghi. Ir-roti illi jidhru fuq is-sular ta' fuq fid-dokument MF3, fol. 138, dawk huma personali tieghi. Mistoqsi mill-Qorti ghalfejn qeghdin on show, ghaliex il-faccata bil-hgieg. ***Jiena nikkollezzjona l-karozzi****. Ghandi karozzi ilhom ghandi ghoxrin sena u nzommhom f'dan il-bini l-karozzi tieghi*.

Mistoqsi mill-Qorti x'inhi r-raguni illi dan il-bini ghandu faccata b'dak il-hgieg kollu, nghid ghax jien dilettant tal-karozzi, biex il-vetturi jkunu on show*"* (enfazi tal-qorti, fol. 361).

Verzjoni li l-qorti ma temminx. Ir-raguni tghidlek li min ghandu kollezzjoni privata ta' vetturi mhux ser jaghmel faccata kollha hgieg biex jesponihom. Dan apparti li l-konvenut ma ressaq l-ebda prova li effettivament kien hemm xi zmien meta l-vetturi li qal li jikkollezzjona kienu on show wara l-hgieg. Fir-ritratt MF3, fis-sular ta' fuq jidhru wkoll roti *on display*. Il-konvenut ipprova jaghti x'jifhem li r-roti ma kienux ghall-bejgh. Il-qorti m'ghandha l-ebda dubju li minn dak il-bini kienet qeghda ssir attivita kummercjali. Il-konvenut stess xehed li s-sengha tieghu kienet ta' mekkanik. Ghalkemm xehed li qabel irtira bl-eta kien impjegat mal-Gvern, dan ma jfissirx li dik hi xi prova li ma kienx jaghmel xoghol ghal rasu. Meta parti tipprova tghaddi lill-qorti biz-zmien, ma tistax tippretendi li l-qorti ser temminha fir-rigward tal-kumplament tad-deposizzjoni.

4. L-atturi qeghdin jitolbu li l-qorti tholl it-titolu li ghandhom il-konvenuti fuq il-proprjetajiet oggett tal-kawza. Waqt it-trattazzjoni d-difensuri tal-atturi ghamlu argumenti nteressanti biex isostnu t-tezi li:-

(a) L-akkwist mill-konvenut kien att kummercjali;
(b) Il-konvenut jikkwalifika bhala kummercjant;

F'dan il-kuntest il-qorti tosserva:-

---

ghaliex kien hemm okkazzjoni fejn hallas xi ammonti lil Dr Vincent Falzon fuq zewg plots minnhom" (fol. 123). Verzjoni li giet korraborata minn Alfred Fenech, li qal ukoll li din il-konversazzjoni mal-konvenut sehhet *"...xi gimghat qabel Marzu 2007. Niftakar il-perjodu ghaliex fl-istess xahar ta' Marzu 2007 kien gie nieqes missieri Nazzareno Fenech"* (fol. 177).

i. L-Artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc (Kap. 13) jipprovdi li f'kuntratti kummercjali, l-kondizzjoni rizoluttiva tacita li tissemma fl-Artikolu 1068 tal-Kodici Civili tholl il-kuntratt *ipso jure*. Pero' skond l-istess provvediment, ir-regola ma tapplikax fir-rigward ta' kuntratti ta' kiri ta' proprjeta immobbli jew kuntratti ta' enfitewsi. Madankollu fil-kaz in ezami l-atturi qeghdin jibbazaw ir-raba' talba fuq **kundizzjoni rizoluttiva espressa**.

ii. Fil-kuntratt tas-27 ta' April 1989 hemm kundizzjoni li jekk l-akkwirent ifalli l-hlas ta' zewg pagamenti ta' subcens allura Fenech Estates ikollha jedd titlob li jinhall it-trasferiment (ara klawzola (3) a fol. 71). L-istess jinghad fil-kuntratt tas-16 ta' Frar 1979 (ara klawzola (i) a fol. 75). L-atturi ghamlu riferenza ghas-sentenza **Mallia vs Portelli** tal-14 ta' Mejju 2005, fejn din il-qorti li wkoll kien kaz dwar hlas ta' subcens qalet:

"il purgazione della mora tista' tinghata, a tenur ta' dan l- artikolu, anke meta l-hall tal-koncessjoni tkun giet miftiehma espressament; ***hu biss f'kaz ta' cens kummercjali b'kondizzjoni rizoluttiva espressa li l-Qorti ma tistax taghti zmien lill-konvenut sabiex jigi mehlus mill-mora*** *(artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc; ara, ghall-applikazzjoni ta' dan l-artikolu, il-kawza "Chetcuti vs Farrugia", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru, 2000)".*

Il-qorti ma taqbilx ma' dan ir-ragunament. Fl-ewwel lok il-kawza Chetcuti vs Farrugia kienet titratta hlas ta' kera. L-Artikolu 1517 tal-Kodici Civili jipprospetta d-dritt tal-padrun dirett li jholl l-enfitewsi f'kaz li jkun hemm arretrati ta' tlett snin cens. Pero' skond l-Artikolu 1519 tal-Kodici Civili:

(2) "Izda l-Qorti tista', f'kull wiehed minn dawn il-kazijiet, taghti lill-konvenut zmien moderat, skond ic-cirkostanzi, ghall-hlas tac-cnus maghluqa; jew ghat-tiswijiet mehtiega, u dak iz-zmien jista', ghal raguni tajba, jigi mtawwal ghal zmien moderat iehor.

(3) Id-disposizzjonijiet tas-subartikoli ta' qabel dan ghandhom japplikaw ukoll ***f'kull kaz*** ***li fih il-hall tal-kuntratt ikun gie miftiehem espressament ghal kwalunkwe raguni, u ghandhom hekk japplikaw ukoll jekk il-ftehim jeskludi l-ghoti ta' xi zmien"***[5]*.*

Il-ligi ma taghmel l-ebda distinzjoni dwar jekk il-kuntratt huwiex ta' natura kummercjali jew jekk l-obbligazzjoni kenitx purament civili, tant

[5] Provvediment introdott bl-Att XXVII tal-1976. Qabel meta l-klawzola rizoluttiva kienet espressa, il-qorti ma setatx taghti zmien lid-debitur sabiex jirregolarizza l-posizzjoni tieghu. F'dan ir-rigward ara l-gurisprudenza citata minn din il-qorti (Imhallef J. Zammit Mckeon) fil-kawza **Tarcisio Zammit et vs Dr Martin Fenech et nomine** deciza fil-15 ta' Jannar 2015.

li l-Artikolu 1519(3) jinghad ***"f'kull kaz"***. Sahansitra l-Artikolu 1499(1) tal-Kodici Civili jipprovdi: *"Ir-regoli li jinsabu fl-artikoli ta' qabel u fl-artikoli 1501, 1502, 1512, 1513 u **1519**, għandhom jiġu mħarsa **fil-każijiet kollha** u kull ftehim kontra għalihom ikun mingħajr effett*". Ghalhekk il-qorti ma taqbilx mat-tezi tal-atturi li l-Artikolu 1519(2) ma japplikax meta l-akkwist hi operazzjoni ta' natura kummercjali ghall-konvenut.

iii. Il-qorti hi tal-fehma li l-konvenuti ghandhom jinghataw l-opportunita li jhallsu l-arretrati. Fir-realta' kien l-inkwiet intern li kien hemm bejn l-ahwa Fenech li wassal biex is-subcens ma thallasx fiz-zmien meta sar dovut. F'dan ir-rigward issir riferenza ghall-affidavit ta' Michaelangelo Fenech:

*"Wiehed mic-censwalisti li kemm-il darba ltaqa' mieghi kien il-konvenut Aronne Barbara li jien nafu bl-isem ta' Ronnie. Nghid li Ronnie kemm-il darba ltaqa' mieghi u talabni biex ihallas u jien dejjem ghidtlu li kif jigu rizolti l-problemi ma' hija nibaghatu ghalih biex ihallas. Kemm-il darba staqsini jekk kienx jaqbel li kull sena jiddepozita l-ammont ta' cnus il-qorti jew inkellha li jhallas lill-avukat Dr Vincent Falzon. **Jien dejjem kellmitu fis-sens li ma kienx worth it jiddepozita l-flus il-qorti ghax kien jehel hafna spejjez bla bzonn** u dejjem ghidtlu li hu mhux tfal u m'gahndix dubju li ghada pitghada mhux ser jonqos mill-obbligi tieghu li jhallas dak kollu dovut lil FECL"* (enfazi mizjuda, fol. 122).

Kompla li fis-sena 2007 l-konvenut kien talab li jhallas il-kontijiet fuq it-tlett porzjonijiet art; *"Jien b'nofs b'tbissima kont ghidtlu li **ma joqghodx jinkwieta ghall-hlas ghax ma konniex qed nippretendu li jhallas l-ammonti kollha f'daqqa** u peress li dejjem mexa ta' ragel maghna u ma kellux l-iskop li jevita l-hlas permezz ta' preskrizzjoni, konna ser naghtuh in-nifs sabiex ihallas"* (fol. 123).

5. Il-hlas li hu dovut lill-atturi hu fir-rigward tal-plots:-

- 142 u 143 (wara maghrufa bhala plots 71 u 69) – 3 ta' Marzu 1996 sat-3 ta' Marzu 2013: **€4,704.40**;
- 137A (wara maghrufa bhala plot 91/89) – 3 ta' Marzu 1990 sat-3 ta' Marzu 2013 - **€2,405.40**;

Mir-ricevuti li l-konvenuti stess ipprezentaw[6], jirrizulta li l-atturi ma rcevewx hlas ghal dawk il-perjodi.

[6] Ara nota prezentata fl-10 ta' Settembru 2014 u dokumenti mehmuza (fol. 365).

Ghal dak li jirrigwarda l-imghax dan ghandu jiddekorri mis-sena 2009, meqjus li Michael Angelo Fenech xehed li *"… kif spjega hija Alfred fl-affidavit tieghu, peress li dak iz-zmien kien hemm problemi bejnietna, jiena qatt ma kelli pjacir li xi hadd minnha t-tnejn jigbor il-flus"*. Jidher li Alfred Fenech kien tal-istess fehma tant li m'hemmx prova li ha xi passi biex jirkupra l-arretrati ghan-nom ta' Fenech Estates Limited. Kompla jghid li l-ftehim ma' huh Alfred sehh fit-23 ta' April 2009[7] u lill-konvenut kien ighidlu sabiex ma jiddepozitax flus il-qorti ghaliex ***"… kien jehel hafna spejjez bla bzonn…."***[8]. Fil-fatt kien f'dik is-sena li Michael Fenech, iben Alfred Fenech, ikkomunika mal-konvenut u beda jitolbu l-hlas tal-arretrati tac-cens. F'dan ix-xenarju m'ghandux ikun li l-attrici Fenech Estates Limited tippretendi li tithallas imghax ghas-snin qabel 2009. Jirrizulta li fis-16 ta' Ottubru 2009 l-atturi pprezentaw zewg ittri ufficjali (fol. 26-27) li gew notifikati lill-konvenut fil-21 ta' Ottubru 2009.

6. Jirrizulta li b'kuntratt tat-23 ta' April 2009 pubblikat min-nutar Dr Clyde La Rosa (fol. 239), Fenech Estates Limited ittrasferiet lil FF Limited, fost'affarijiet ohra s-subdirett dominju perpetwu:-

a) tal-plot 137 li fuqha jithallas subcens annwu u perpetwu ta' Lm45.75 (€106.67);
b) tal-plot 142 li fuqha jithallas subcens annwu u perpetwu ta' Lm30 (€69.88);
c) tal-plot 143 li fuqha jithallas subcens annwu u perpetwu ta' Lm30.25 (€70.46);

Ghalhekk b'effett minn dik id-data l-hlas kien dovut lil FF Limited.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. **Tichad l-ewwel eccezzjoni.**
2. **Tichad it-tieni eccezzjoni.**
3. **Tichad it-tielet eccezzjoni.**
4. **Tiddikjara li l-konvenuti ghandhom ihallsu lill-atturi s-somma ta' sitt elef erba' mija u erbgha u sittin ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€6,464.25) in kwantu lil:-**
   (a) Fenech Estates Limited is-somma ta' €5,434.20 bl-imghax mill-21 ta' Ottubru 2009, cjoe' d-data tan-notifika tal-ittra ufficjali sal-jum tal-hlas;

[7] Fol. 122.
[8] Fol. 122.

(b) **FF Limited is-somma ta' €1,030.05 bl-imghax mid-data ta' kull skadenza[9] sal-jum tal-hlas fir-rigward tas-somma €716.28 (ghal plots 142 u 143) u mid-data tan-notifika tar-rikors guramentat sal-jum tal-hlas fir-rigward tas-somma ta' €313.75 (ghal plot 137A)[10].**

5. **Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta' sitt elef erba' mija u erbgha u sittin ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€6,464.25).**
6. **B'applikazzjoni tal-Artikolu 1519(2) tal-Kodici Civili, taghti lill-konvenuti sat-12 ta' Awissu 2015 sabiex ihallsu s-somma ta' sitt elef erbgha mija u erbgha u sittin ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€6,464.25).**
7. **Fir-rigward tar-raba', hames u sitt talbiet f'dan l-istadju tiddiferixxi l-kawza ghad-9 ta' Ottubru, 2015 fid-9.00am.**

Spejjez a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza In Parte >

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

[9] Din is-somma tkopri l-iskadenzi 3 ta' Marzu 2010, 3 ta' Marzu 2011 u 3 ta' Marzu 2012 (ara statements a fol. 32, 35 u 38 li pprezentaw l-atturi).

[10] Fuq din il-plot il-konvenut bnew id-dar fejn jirrisjedu. Jidher ghalhekk li l-akkwist sar ghall-uzu personali tal-konvenuti (ara **F. Gabriele vs J. Grima**, deciza mill-Prim'Awla fis-7 ta' Marzu 1961). Ghalhekk m'hijiex obbligazzjoni kummercjali. Fatt rikonoxxut mill-atturi stess in kwantu fir-rendikont li pprezentaw dwar il-plot 137A ma nkludewx imghax ghall-perjodu 3 ta' Marzu 1990 sat-3 ta' Marzu 2009 (fol. 39).