PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 22 ta' Marzu, 2017

Rikors Guramentat Nru: 68/2012 AF

Malta Industrial Parks Limited (C-28965)

vs

Cranes and Commercial Sales Limited (C-5874)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjetà attriċi Malta Industrial Parks Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

B'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli tas-17 ta' Lulju 1997, il-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta' Malta ikkoncediet lil Thomas u Maria konjugi Polidano b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' hamsa u hamsin (55) sena li jaghlaq fil-21 ta' Jannar 2052, bicca art fil-Qasam Industrijali tal-Marsa, tal-kejl ta' circa hames mija u tnejn u erbghin metri kwadri (542m.k.) liema art tmiss minn kull naha ma' beni tal-Gvern ta' Malta u tinsab immarkata fuq pjanta annessa mal-istess att u dan versu l-annwu *canone* ta' mija u hamsa u ghoxrin Lira (Lm125) ekwivalenti ghal mitejn u wiehed u

disghin Ewro u sbatax-il centezmu (€291.17) u dan kif jirrizulta mill-kopja tal-kuntratt hawn annessa u mmarkata Dok. "A".

Sussegwentement b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Charles Mangion tad-29 ta' Ottubru 1999, bil-kunsens tal-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta' Malta, Thomas u Maria konjugi Polidano ttrasferew l-utile dominju temporanju ghall-perjodu li kien ghad fadal lis-socjetà konvenuta u dan kif jirrizulta mill-kopja tal-kuntratt hawn annessa u mmarkata Dok. "B".

Tali koncessjoni enfitewtika hi soggetta ghal numru ta' kundizzjonijiet naxxenti mill-istess kuntratti, liema kundizzjonijiet jinkludu l l-enfitewta juza s-sit ghal skopijiet industrijali u senjatament ghall-iskop ta' produzzjoni u bejgh ta' ghodda zghira u/jew ghal kull haga ohra bil-kunsens tad-direttarju; li jimpjega minimu ta' erba (4) haddiema fuq bazi full-time matul il-perjodu kollu tal-koncessjoni; u li ma jikkoncedi l-ebda parti tas-sit in subenfitewsi jew jikkoncedi l-istess b'titolu lokatizju jew b'xi mod iehor jittrasferixxi l-istess minghajr l-approvazzjoni bil-miktub tad-direttarja, kif ukoll li thares is-sit moghti in enfitewsi u li tottjeni l-permessi kollha necessarji ghall-gestjoni tan-noegozju li jkun qed isir fuq l-art *de quo*.

Fost il-kundizzjonijiet li tahthom saret dina l-koncessjoni li huma elenkati fil-kuntratt sopra-indikat hemm il-klawsola tmintax (18) li tistipola li d-direttarja jkollha d-dritt li xxolji l-koncessjoni enfitewtika ghal diversi ragunijiet fosthom jekk l-enfitewta ma juzax is-sit enfitewtiku ghall-iskop specifikat fil-kuntratt.

Ai termini tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet (Kap. 169) kif emendata bl-Att III tal-2004, kull jedd jew obbligu li kien jispetta lill-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta' Malta fir-rigward ta' certi artijiet, ghandu jvesti f'dik l-awtorità li ghandu jsemmi l-ministru responsabbli bhala l-awtorità minflok l-imsemmija Korporazzjoni filwaqt li permezz tal-Avviz Legali 360 tal-2004, il-Ministru semma' lis-socjetà esponenti bhala l-awtorità kompetenti u permezz tal-Avviz Legali 361 tal-2004 ghadda lill-esponenti, bhala l-awtorità kompetenti, l-amministrazzjoni ta' diversi artijiet, fosthom l-art li giet koncessa lis-socjetà

konvenuta. Isegwi ghalhekk illi s-socjetà esponenti assumiet l-obbligi u l-jeddijiet kollha li kienu jispettaw lill-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta' Malta bhala direttarja fir-rigward tal-koncessjoni enfitewtika mertu ta' din il-kawza.

Is-socjetà konvenuta naqset milli tottempora ruhha mal-kundizzjonijiet enfitewtici u dna peress li (i) mhumiex qeghdin juzaw is-sit enfitewtiku ghall-iskop miftiehem; (ii) naqset milli timpjega l-ammont ta' haddiema skond kif hemm stipulat fil-kuntratt enfitewtiku; (iii) ippermettiet lil terzi li jokkupaw l-art; (iv) ghamlet hsara fil-proprjetà mertu tal-koncessjoni; (v) naqset milli tottjeni l-permessi kollha necessarji ghall-gestjoni tan-negozju fl-art *de quo*.

Ir-raguni ta' din it-talba hi li l-enfitewsi temporanja veljanti fuq is-sit sopra deskritt (inkluz il-benefikati eretti fuq l-istess sit enfitewtiku) li saret skond il-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli tas-17 ta' Frar 1997 ghandha tigi xjolta u terminata u l-istess sit bil-benefikati fuqu eretti ghandhom jiddevolvu ghand id-direttarja stante li s-socjetà konvenuta kisret il-kundizzjonijiet enfitewtici u ghalhekk l-istess socjetà konvenuta ghandha tigi kkundannata sabiex tizgombra mill-imsemmija beni enfitewtici.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li s-socjetà konvenuta kisret kundizzjonijiet enfitewtici naxxenti mill-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli tas-17 ta' Lulju 1997 fir-rigward ta' bicca art fil-Qasam Industrijali tal-Marsa, tal-kejl ta' circa hames mija u tnejn u erbghin metri kwadri (542m.k.) liema art tmiss minn kull naha ma' beni tal-Gvern ta' Malta u tinsab immarkata fuq pjanta annessa mal-istess att.

2. Tiddikjara xolta l-koncessjoni enfitewtika moghtija in virtu tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli tas-17 ta' Lulju 1997.

3. Tordna lis-socjetà konvenuta sabiex tizgombra mis-sit enfitewtiku entro terminu qasir u perentorju li jigi prefiss

u jirrestitwixxu l-fond u jikkonsenjaw ic-cavetta lis-socjetà attrici.

Bl-ispejjez kontra s-socjetà konvenuta li minn issa qed tigi ingunta in subizzjoni u b'rizerva ghal kull jedd ta' azzjoni spettanti lis-socjetà attrici.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta Cranes and Commercial Sales Limited li permezz tagħha eċċepiet illi:

Il-fatti dikjarati fl-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat tas-socjetà rikorrenti ma humiex kontestati.

Il-fatti dikjarati fit-tieni paragrafu tar-rikors guramentat tas-socjetà rikorrenti ma humiex kontestati.

Dwar il-fatti dikjarati fit-tielet paragrafu tar-rikors guramentat tas-socjetà rikorrenti, s-socjetà konvenuta taqbel illi l-kondizzjonijiet li jirregolaw il-koncessjoni tas-sit *de quo*, ossia l-porzjoni diviza ta' art fabbrikabbli fil-Qasam Industrijali tal-Marsa, il-Marsa tal-kejl ta' circa hames mija u tnejn u erbghin metri kwadri ($542m^2$), li fuqha illum tinsab kostruwita fabbrika bla numru, konfinanti mill-irjiehat kollha ma' beni tal-Gvern ta' Malta kif ahjar deskritta fil-kuntratt enfitewtiku fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli tas-17 ta' Lulju tas-sena 1997 (Dok. A anness mar-rikors promotur) huma dawk imposti permezz tal-istess kuntratt enfitewtiku.

Fir-rigward tal-uzu tas-sit enfitewtiku, s-socjetà konvenuta taqbel illi l-kuntratt surriferit jistipola illi l-enfitewta ghandu juza s-sit ghal skopijiet industrijali senjatament ghall-iskop ta' produzzjoni u bejgh ta' ghodda zghira u/jew ghal kull haga ohra bil-kunsens tad-direttarju; illi kif ghandu jirrizulta ulterjorment fil-kors tal-kawza permezz ta' ittra tat-3 ta' Gunju 1999 (Kopja annessa u mmarkata bhala Dok. CC – 1), il-Malta Development Corporation bhala direttarja tal-fond *de quo* kienet ippermettiet li s-socjetà intimata tuza s-sit *inter alia* ghal xogholijiet li jinvolvu inginerija ta' natura hafifa ("*light engineering works*").

Dwar il-fatti l-ohra dikjarati fit-tielet, fir-raba' u fis-sitt paragrafu tar-rikors promotur, is-socjetà intimata ottemperat ruhha mal-kondizzjonijiet li jirregolaw il-koncessjoni *de quo* u ma hemm l-ebda ksur tal-kondizzjonijiet relattivi, inkluz dawk illi a tenur tal-artikolu tmintax (18) tal-kuntratt enfitewtiku surriferit jintitolaw lid-direttarju jitlob ix-xoljiment tal-istess koncessjoni.

Fir-rigward tal-fatti dikjarati fil-hames paragrafu tar-rikors guramentat jispetta lis-socjetà rikorrenti tipprova illi hija effettivament is-successura fit-titolu tal-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta' Malta fir-rigward tas-sit *de quo*.

Ghar-ragunijiet suesposti s-socjetà intimata qed tikkontesta t-talbiet kollha maghmula mis-socjetà rikorrenti.

Jiena awtorizzat nahlef din id-dikjarazzjoni u naf il-fatti suesposti personalment.

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, is-socjetà konvenuta ghandha s-segwenti eccezzjonijiet xi tressaq kontra t-talbiet tar-rikorrenti:

Preliminarjament s-socjetà attrici mhijiex il-legittimu kontradittur fl-azzjoni odjerna u konsegwentement l-esponenti ghandha tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju billi ma jirrizultax illi s-socjetà attrici hija d-direttarja tal-immobbli in kwistjoni u konsegwentement ma tistax titlob ix-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika.

Fil-mertu s-socjetà konvenuta qed tirrespingi t-talbiet kollha tas-socjetà rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li s-socjetà konvenuta ottemperat ruhha mal-kondizzjonijiet relattivi, inkluz dawk illi a tenur tal-artikolu tminatx 918) tal-kuntratt enfitewtiku fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli tas-17 ta' Lulju 1987 jintitolaw lid-direttarju jitlob ix-xoljiment tal-istess koncessjoni.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-kaz illi kellu jirrizulta illi hemm ksur ta' xi kondizzjoni/jiet enfitewtici (haga illi qeghda tigi fermament ikkontestata mill-esponenti), is-socjetà

konvenuta ghandha a tenur tal-artikolu 1519 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta) tinghata zmien xieraq sabiex tottempera ruhha mal-kondizzjoni/jiet relattivi.

Ghalhekk t-talbiet tas-socjetà rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess socjetà rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokument anness.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta’ din l-azzjoni, is-soċjetà attriċi qiegħda titlob lill-Qorti tiddikjara xolta l-konċessjoni enfitewtika ta’ biċċa art fil-Qasam Industrijali tal-Marsa peress illi hija tgħid illi s-soċjetà konvenuta kisret il-kundizzjonijiet tal-istess konċessjoni.

Mill-provi prodotti jirriżulta li permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli datat 17 ta’ Lulju 1997, il-*Malta Development Corporation* għan-nom tal-Gvern ta’ Malta ikkonċediet lil Thomas u Maria konjuġi Polidano b’titolu ta’ enfitewsi temporanja għall-perjodu ta’ ħamsa u ħamsin sena li jagħlaq fil-21 ta’ Jannar 2052, biċċa art fil-Qasam Industrijali tal-Marsa, tal-kejl ta’ circa 542 m.k., versu ċ-ċens annwu ta’ Lm125, illum €291.17. Sussegwentement, b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Charles Mangion tad-29 ta’ Ottubru 1999, u bil-kunsens tal-*Malta Development Corporation*, Thomas u Maria konjuġi Polidano ttrasferew l-utile dominju temporanju għall-perjodu li kien għad fadal lis-soċjeta konvenuta, bl-istess kundizzjonijiet li huma elenkati fil-kuntratt ta’ konċessjoni enfitewtika tas-17 ta’ Lulju 1997.

Is-soċjetà attriċi tgħid illi s-soċjetà konvenuta kisret diversi kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika, senjatament li (i) m'hijiex qiegħda tuża' s-sit enfitewtiku għall-iskop miftiehem; (ii) naqset milli timpjega l-ammont ta' ħaddiema skont kif indikat fil-kuntratt imsemmi; (iii) ippermettiet lill-terzi jokkupaw l-art bi ksur tal-istess kundizzjonijiet tal-konċessjoni; (iv) għamlet ħsara fil-proprjeta mertu tal-konċessjoni u; (v) naqset milli tottjeni l-permessi kollha neċessarji għall-ġestjoni tan-negozju fl-art *de quo*.

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħha, is-soċjetà konvenuta eċċepiet illi s-soċjetà attriċi m'hijiex il-leġittimu kontradittur tagħha fl-azzjoni odjerna billi ma jirriżultax illi l-attriċi hija d-direttarja tal-immobbli in kwistjoni. Din l-eċċezzjoni hija meqjusa fiergħa u l-Qorti m'għandhiex għalfejn tiddelunga wisq fuq dan il-punt.

Malta Industrial Parks hija s-suċċessur tal-*Malta Development Corporation*. Is-soċjetà konvenuta naqset milli tressaq l-iċken prova sabiex tissostanzja l-eċċezzjoni tagħha li l-attriċi m'hijiex id-direttarja tal-proprjeta mertu tal-kawża. B'żieda ma dan, kif sewwa tissottometti l-attriċi fin-nota ta' sottomissjonjiet tagħha, fid-diversi ċedoli ta' depożitu li għamlet il-konvenuta tul l-andament tal-kawża, kopji ta' liema ġew ippreżentati minnha stess fl-atti tal-kawża, l-istess soċjetà konvenuta dejjem irrikonoxxiet lill-attriċi bħala d-direttarju tal-proprjetà *de quo*.

Għaldaqstant, l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta qiegħda tiġi respinta.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħha, is-soċjetà konvenuta teċċepixxi li hija ottemperat ruħha mal-kundizzjonijiet li jirregolaw il-konċessjoni mertu tal-kawża u li għalhekk ma hemm l-ebda ksur tal-kundizzjonijiet relattivi li jintitolaw lid-direttarju jitlob ix-xoljiment tal-istess konċessjoni.

Skont l-artikolu 18 tal-konċessjoni enfitewtika tas-17 ta' Lulju 1997, id-direttarju għandu dritt jitlob ix-xoljiment tal-konċessjoni f'każ illi (a) fi żmien tlett xhur mid-data tal-permessi relattivi ma jkunux bdew ix-xogħlijiet ta' bini fuq l-art

u fi żmien sena minn din id-data ma jkunux tlestew dawn ix-xogħlijiet; (b) jekk l-enfitewta tonqos milli tħallas iċ-ċens miftihem għal sentejn jew jekk ikun hemm arretrati ekwivalenti għal sentejn ċens u; (c) jekk l-enfitewta tagħmel użu differenti mill-art minn dik imsemmija fit-tieni klawżola tal-konċessjoni. L-imsemmija klawżola numru tnejn (2) tipprovdi li l-enfitewta għandha tuża l-art għal skopijiet industrijali, speċifikament il-produzzjoni u bejgħ ta' għodda żgħira jew skopijiet oħra approvati mid-direttarju, b'dan illi l-enfitewta hija obbligata li timpjega minimu ta' erbgħa (4) persuni tul id-durata tal-konċessjoni enfitewtika. M'huwiex ikkontestat illi permezz ta' ittra datata 3 ta' Ġunju 1999, il-*Malta Development Corporation* awtorizzat lis-soċjetà konvenuta tagħmel użu tas-sit għal skopijiet ta' *light engineering works*.

Sabiex tissostanzja l-allegazzjonijiet tagħha, is-soċjetà attriċi ressqet bħala xhieda kemm rappreżentanti tagħha kif ukoll rappreżentanti tal-*Malta Enterprise* li spjegaw illi fis-sena 2010 kienet saret spezzjoni tal-proprjeta *de quo* u nstab illi minflok is-soċjetà konvenuta, kienet qiegħda topera minn fuq l-art soċjetà terza u ċioè JAC Steel Limited. Ġie ppreżentat ir-rapport li ġie mħejji wara din l-ispezzjoni. Jirriżulta li JAC Steel Limited ngħatat permezz mingħand is-soċjetà konvenuta sabiex tuża l-art *de quo*. Minkejja li Adolph Baldacchino in rappreżentanza ta' JAC Steel Limited jgħid illi l-ftehim mal-konvenuta sar permezz ta' skrittura, din l-iskrittura ma ġietx esibita. Joseph Cassar għan-nom tas-soċjetà konvenuta jiċħad illi l-ftehim tagħha ma' JAC Steel Limited kien jammonta għal ftehim ta' lokazzjoni. Is-soċjetà konvenuta tramite r-rappreżentant legali tagħha infurmat lil JAC Steel Limited li din għandha tieqaf tagħmel użu mis-sit fis-sena 2011 meta *Malta Enterprise* bgħatet ittra lill-konvenuta sabiex tiġbdilha l-attenzjoni dwar irregolaritajiet fuq is-sit inkluż illi s-sit kien qiegħed jintuża minn terzi mingħajr permess tad-direttarju bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni. Għaldaqstant, JAC Steel Limited ma baqgħetx tokkupa l-art *de quo*.

Is-soċjetà attriċi ppreżentat rapport ieħor imħejji tul il-mori tal-kawża minn rappreżentanti tagħha li juri l-istat tal-art tal-konċessjoni enfitewtika wara li telqet minn fuq il-post is-soċjetà JAC Steel Limited. Ir-rappreżentant li spezzjoni l-art jispjega li

meta mar fuq il-post kien hemm preżenti s-Sur Joseph Cassar, li huwa l-uniku direttur tas-soċjetà konvenuta, iżda li ma kienx hemm ħaddiema. L-istess rappreżentant jgħid illi s-Sur Cassar kien qallu li ma kienx hemm ħaddiema għaliex kienu kollha fuq '*break*', iżda hu dam nofs siegħa fuq il-post u dawn il-ħaddiema qatt ma tfaċċaw. Wara din l-ispezzjoni, rappreżentanti tas-soċjetà attriċi għamlu diversi '*surprise visits*' fuq il-post bħala parti minn eżerċizzju ta' monitoraġġ li sar mis-soċjetà attriċi iżda kull darba li rappreżentanti tal-attriċi marru fuq il-post ma sabu lil ħadd fuq is-sit li saħansitra kien ikun magħluq.

Fix-xhieda tiegħu, Joseph Cassar għan-nom tas-soċjetà konvenuta ma jipprovdix wisq dettalji dwar ix-xogħol li qiegħda tagħmel is-soċjetà li huwa jirrappreżenta mis-sit in kwistjoni. Meta xehed fl-udjenza tal-25 ta' Ottubru 2012 huwa qal illi x-xogħol tal-konvenuta jinkludi xogħol ta' *generators*, esportazzjoni ta' materjal u 'diversi funzjonijiet'. Ma ġiex speċifikat dawn il-funzjonijiet x'inhuma. Huwa jgħid ukoll illi jsir xogħol ta' *scrap* mill-materjal żejjed mix-xogħol l-ieħor tiegħu.

Meta reġa xehed fl-udjenza tat-18 ta' Novembru 2015, Joseph Cassar jispjega illi s-soċjetà konvenuta kienet involuta wkoll fix-xogħol ta' riċiklaġġ ta' ħadid u li ġieli kellha mal-25 impjegat. Minn dawn xehed impjegat wieħed biss li fost l-attivitajiet li tagħmel is-soċjetà konvenuta jsemmi li kien isir xogħol fuq *tyres*, armar ta' kaxxi ta' xi vannijiet u tiswija ta' *lifters*. Speċifikament dan ix-xhud jeskludi li kien isir xi xogħol ta' inġinerija.

Dwar l-apprezzament tal-provi prodotti, kif qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża fl-ismijiet George Bugeja vs Joseph Meilaq, deċiza fit-30 t' Ottubru 2003:

> "*Fil-kamp ċivili għal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-ġudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fiċ-ċirkostanzi żvarjati tal-ħajja, verosimili. Dan fuq il-bilanċ tal-probabilitajiet, sostrat bażiku ta' azzjoni ċivili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, ġeneralment bastanti għall-*

> *konvinċiment. Għax kif inhu paċifikament akkolt, iċ-ċertezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan għad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-ħtija trid tirriżulta mingħajr ma tħalli dubju raġjonevoli. Kif kompla jingħad fl-imsemmija kawza "Farrugia vs Farrugia", "mhux kwalunkwe tip ta' konflitt għandu jħalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessità li minħabba fih ma tkunx tista' tiddeċiedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola ta' "in dubio pro reo"'*.

Il-konflitt tal-provi huma ħaġa li l-Qrati jridu min dejjem ikunu lesti għaliha. Il-Qorti għandha teżamina jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibiltà u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq bilanċ ta' probabiltajiet, u tal-preponderanza tal-provi, għaliex dawn, f'kawżi ċivili huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant (Farrugia vs Farrugia, deċiza mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' Novembru 1966).

Il-Qorti fliet bir-reqqa ir-rapporti esibiti mis-soċjetà attriċi dwar l-użu tal-art *de quo* u kkunsidrat ukoll ix-xhieda tal-partijiet fil-kawża u hija sodisfatta li l-verżjoni tas-soċjetà attriċi hija aktar kredibbli minn dik tas-soċjetà konvenuta. Ghandu jingħad illi s-sit jidher car li tħalla fi stat ta' abbandun u dan speċjalment wara li ħarġet mix-xena s-soċjetà JAC Steel Limited. Bl-ebda tiġbid tal-imaġinazzjoni ma jista' jingħad illi s-soċjetà konvenuta qiegħda tagħmel xi tip ta' xogħol li jista' jiġi kkunsidrat illi jaqa' taħt il-kappa ta' *light engineering works*.

Joseph Cassar jaghti informazzjoni vaga ħafna dwar ix-xogħol li tagħmel il-konvenuta. Huwa veru li jinkombi fuq is-soċjetà attriċi li tipprova li l-konvenuta qiegħda tikser l-kundizzjonijiet tal-konċessjoni, fosthom illi s-sit mhuwiex qiegħed jintuża għall-iskop permess, iżda wara li gie stabbilit illi s-sit kien qiegħed jintuża minn terzi, tħalla fi stat ta' abbandun u ma ntweriex li fuq is-sit jeżistu xi xorta ta' magni tal-inġinerija, kien imiss lis-soċjetà konvenuta li turi għas-sodisfazzjon tal-Qorti li hija qiegħda tagħmel xogħol permess mid-direttarju u mhux tistrieh fuq dikjarazzjonijiet vagi dwar l-allegat użu tas-sit.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, is-soċjetà konvenuta tgħid illi huwa rrelevanti għall-iskop ta' din il-kawża dak illi hija qiegħda tagħmel fuq is-sit illum in kwantu li dak li jgħodd huwa l-istat ta' fatt meta ġiet inizjata l-kawża. Il-Qorti assolutament ma taqbilx ma' dan l-argument vantat mill-konvenuta. Jibda biex jingħad illi l-Qorti hija sodisfatta li zgur mis-sena 2010 meta bdiet topera minn fuq is-sit is-soċjeta JAC Steel Limited, is-soċjeta konvenuta ma kienitx qiegħda tagħmel użu mis-sit u fil-fatt jidher mill-kontijiet ta' dawl u ilma esibiti mis-soċjetà konvenuta stess illi f'dak il-perjodu lanqas biss kien hemm konsum ta' dawl u ilma. Il-Qorti ssibha diffiċli temmen il-verżjoni ta' Joseph Cassar li mhux dejjem kien ikun hemm bżonn elettriku sabiex isir xogħol ta' inġinerija. B'żieda ma dan, jiswa wkoll illi tul l-andament tal-kawża s-soċjetà konvenuta baqgħet fi stat ta' ksur lampanti tal-obbligi tagħha skont il-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika u ċioè li tuża s-sit għal xogħol ta' inġinerija ħafifa u dan jiswa wkoll sabiex tirnexxi l-attriċi fit-talbiet tagħha u mhux kif tippretendi l-konvenuta.

Għaldaqstant, din il-Qorti jirriżultalha li s-soċjetà konvenuta kisret it-tieni kundizzjoni tal-konċessjoni enfitewtika tas-17 ta Lulju 1997 in kwantu li jirriżulta li m'hijiex qiegħda tuża s-sit għall-iskop permess mis-soċjetà attriċi qua d-direttarju tal-art.

Is-soċjetà attriċi tallega wkoll illi l-konvenuta kisret diversi kundizzjonijiet oħra tal-konċessjoni enfitewtika. Fir-rigward tal-obbligu li l-konvenuta timpjega tal-inqas erbgħa ħaddiema, il-Qorti tirrileva li s-soċjetà attriċi naqset milli tressaq prova ċara dwar kemm attwalment huma impjegati ħaddiema mis-soċjetà konvenuta. L-attriċi ssemmi wkoll ksur tal-kundizzjoni li titlob illi l-konvenuta jkollha l-permessi neċessarji sabiex jiġi operat is-sit għall-iskop awtorizzat, iżda hawnhekk ukoll is-soċjetà attriċi naqset milli tressaq prova sodisfaċjenti dwar dak illi tallega.

Fir-rigward tal-okupazzjoni tas-sit minn terzi u ċioè s-soċjetà JAC Steel Limited, mill-atti tal-kawża jirriżulta mhux ikkontestat li din is-soċjetà kienet topera mis-sit għal madwar sena qabel ma ġiet inizjata din il-kawża. Il-kundizzjoni rilevanti tal-konċessjoni enfitewtika tipprovdi li '*The*

emphyteuta shall not transfer or otherwise dispose of the emphyteusis or grant on lease the emphyteutical land either in whole or in part, without first obtaining the written consent of the grantor; such consent to be granted or witheld at the sole discretion of the grantor.' Mill-provi prodotti l-Qorti m'hijiex sodisfatta li kien hemm ftehim ta' lokazzjoni bejn is-soċjetà konvenuta u s-soċjetà JAC Steel Limited. Minkejja li mhuwiex ikkontestat li din tal-aħħar għamlet żmien topera mis-sit bil-kunsens tal-konvenuta, dan ma jfissirx illi kien hemm xi trasferiment tal-enfitewsi kif trid din il-klawżola tal-konċessjoni jew li kien jeżisti xi ftehim ta' lokazzjoni.

Finalment u fir-rigward tal-allegazzjoni tas-soċjetà attriċi li l-konvenuta kkawżat ħsarat fis-sit enfitewtiku, il-Qorti tqis illi fir-rigward ta' dan l-allegat ksur, l-attriċi wkoll naqset milli tressaq prova sodisfaċjenti in sostenn tal-pretensjonijiet tagħha. Minkejja li mir-ritratti eżebiti jirriżulta li partijiet mill-proprjetà tħallew fi stat ta' abbandun ma jfissirx illi s-soċjetà konvenuta għamlet ħsara fil-proprjetà. Fil-fatt fir-rapport mħejji mill-attriċi datat 20 ta' Mejju 2010 ġie ddikjarat li '*The overall condition of the small factory is good*' filwaqt illi fir-rapport mħejji wara l-ispezzjoni tas-6 ta' Novembru 2013 ma ġewx innotati ħsarat kbar.

Madanakollu in kwantu li din il-Qorti rriżultalha li s-soċjetà konvenuta certament kisret kundizzjoni waħda tal-konċessjoni enfitewtika u ċioè dik misjuba fit-tieni klawżola tal-konċessjoni, l-ewwel talba attriċi ser tiġi milqugħa.

Abbażi ta' dak li tgħid il-klawżola 18 tal-konċessjoni, is-soċjetà konvenuta għandha dritt titlob ix-xoljiment tal-konċessjoni enfitewtika kif fil-fatt qiegħda tagħmel tramite t-tieni talba tagħha. Permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħha, is-soċjetà konvenuta teċċepixxi li f'każ illi l-Qorti ssib illi hemm ksur tal-kundizzjonjiet tal-konċessjoni enfitewtika, hija għandha tingħata żmien sabiex tottempora ruħha mal-kundizzjonijiet relattivi tenur tal-artikolu 1519 tal-Kodiċi Ċivili.

Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Tarcisio Zammit et vs Dr

Martin Fenech et noe, deċiża fil-15 ta' Jannar 2015 fejn ingħad hekk dwar il-purgazzjoni tal-mora:

"Qabel l-emenda ghal dak li llum huwa l-Art 1519 tal-Kap 16 li saret bis-sahha ta` l-Att XXVII tal-1976, il-posizzjoni legali kienet fis-sens illi meta r-rizoluzzjoni tal-enfitewsi ma tkunx giet stipulata espressament, il-Qorti setghet taghti lill-enfitewta zmien moderat skond ic-cirkostanzi biex ihallas ("Carmelo Camilleri vs Lorenza Ciantar noe" : Prim` Awla tal-Qorti Civili : 14 ta` April 1955). Pero` meta l-klawsola rizoluttiva tkun espressa fil-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika, il-Qorti kienet prekluza milli taghti lill-enfitewta zmien biex jippurga l-mora u l-fond kien jintradd lill-padrun dirett ("Giuseppe Agius vs Maria Calleja noe" – Appell Civili : 26 ta` Frar 1937 ; "Giuseppe Mifsud vs Emmanuele Dingli" : Prim`Awla tal-Qorti Civili : 25 ta` Novembru 1955 ; "Onor. Edgar Cuschieri noe vs Emmanuel Muscat" : Appell Civili : 8 ta` Novembru 1957 ; "AIC Giuliano Calleja vs Gio Maria Catania" : Prim`Awla tal-Qorti Civili : 28 ta` Marzu 1961 ; "Joseph Micallef vs Joseph Sciberras" : Prim'Awla tal-Qorti Civili : 17 ta` Ottubru 1962).

Bl-emenda tal-Att XXVII tal-1976, id-disposizzjoni precedenti nbidlet radikalment fis-sens li kien hemm emenda fis-subartikolu tnejn (2) u dahlu godda s-subartikolu tlieta (3) u s-subartikolu erbgha (4) biex l-Art 1519 tal-Kap 16 gie jaqra hekk :-

(1) Fil-każijiet imsemmija fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, il-padrun dirett jista' fl-istess waqt jitlob il-ħall tal-enfitewsi u l-ħlas taċ-ċnus magħluqa.

(2) Iżda l-qorti tista', f'kull wieħed minn dawn il-każijiet, tagħti lill-konvenut żmien moderat, skont iċ-ċirkostanzi, għall-ħlas taċ-ċnus magħluqa, jew għat-tiswijiet meħtieġa, u dak iż-żmien jista', għal raġuni tajba, jiġi mtawwal għal żmien moderat ieħor.

(3) Id-disposizzjonijiet tas-subartikoli ta' qabel dan għandhom japplikaw ukoll f'kull każ li fih il-ħall tal-kuntratt

ikun ġie miftiehem espressament għal kwalunkwe raġuni, u għandhom hekk japplikaw ukoll jekk il-ftehim jeskludi l-għoti ta` xi żmien.

(4) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li teħtieġ il-ħlas ta' xi ċens jew xi somma oħra li ma jkunux dovuti, sew għaliex it-talba għalihom tkun waqgħet bi preskrizzjoni sew għal xi raġuni oħra.

(...)

Il-purgazzjoni tal-mora hija fakoltattiva ghall-Qorti. Infatti fis-sentenza taghha tal-24 ta` Gunju 1988 fil-kawza "Marianna Grima et vs Henry Vella et", il-Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) irrilevat illi l-kliem "tista` taghti" fis-subartikolu tnejn (2) tal-Art 1519 ma kellux jigi mfisser li l-Qorti kienet obbligata ghaliex jekk taghtix jew le dan iz-zmien moderat il-ligi thalliha espressament fid-diskrezzjoni tal-Qorti (ara wkoll : PA/RCP : "Silvana Caruana vs Ines Farrugia" : 9 ta` Jannar 2001)."

Fil-fehma tal-Qorti, iċ-ċikrostanzi tal-każ ma jimmeritawx illi s-soċjeta konvenuta tingħata l-fakoltà tal-purgazzjoni tal-mora. Mill-provi prodotti huwa ċar li l-konvenuta m'għandha l-ebda pjanijiet konkreti li tuża s-sit in kwistjoni għall-iskop permess ta' *light engineering works*. Dan joħroġ ċar mill-fatt illi hija kienet ippermettiet lil terzi jaħdmu mill-proprjetà u saħansitra anke għamlet talba lill-*Malta Enterprise* sabiex tgħaddi l-konċessjoni enfitewtika lill-istess terzi qabel ma ġew inizjati l-proċeduri odjerni. B'żieda ma dan, tul l-andament tal-kawża ma jirriżultax illi l-konvenuta għamlet użu tas-sit skont il-kundizzjonijiet tal-konċessjoni. In vista ta' dan in-nuqqas ta' interess da parti tas-soċjetà konvenuta li tirregola ruħha, il-Qorti ma tara l-ebda raġuni għalfejn għandha tilqa' t-talba għall-purgazzjoni tal-mora. Is-soċjetà konvenuta naqset milli tikkonvinċi l-Qorti li f'każ illi tingħata l-fakoltà li tippurga l-mora ser tottempora ruħha mal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni u għaldaqstant, din l-aħħar eċċezzjoni tagħha wkoll qiegħda tiġi miċħuda.

In vista tal-premess, it-tieni u tielet talbiet attriċi wkoll ser jiġu milqugħa.

Għar-raġunijiet premessi, l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-ewwel u tieni talbiet attriċi u tilqa' wkoll it-tielet talba attriċi b'dan illi tordna lis-soċjetà konvenuta sabiex fi żmien sittin (60) jum mid-data tas-sentenza tiżgombra mis-sit mertu ta' din il-kawza u tikkonsenja ċ-ċwievet tal-proprjetà lis-soċjetà attriċi.

Spejjeż tal-kawża a karigu tas-soċjetà konvenuta.

IMHALLEF

DEP/REG