– *radd lura tal-fond fi stat tajjeb egħluq il-perjodu*
ta' konċessjoni enfitetwtika temporanja
- interpretazzjoni ta' kuntratt skont l-intenzjoni tal-partijiet

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 21 ta' Jannar, 2020.

Rikors Nru. 517/08GM

Vincent Curmi ID 182942M bħala amministratur tal-wirt tal-mejjet Marquis John Scicluna, Cristiane Ramsay Pergola Passaport Ingliż numru 703205723 u Mignon Marshall ID536624M

vs

Fair and Exhibitions Limited C2599

Malta Trade Fairs Corporation

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ippreżentat fil-21 ta' Mejju 2008 li permezz tiegħu l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara l-konvenuti jew min minnhom responsabbli għall-ksur tal-obbligi mposti fil-konċessjoni emfitewtika datata 12 t'Ottubru 1984 fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri;
2. Tiddikjara l-konvenuti jew min minnhom responsabbli għad-danni fil-konfront tar-atturi, u tillikwida dawn id-danni okkorrendo bl-għajnuna ta' perit nominandi;
3. Tiddikjara l-korporazzjoni intimata Malta Trade Fairs Corporation, bħala garanti ta' Fairs and Exhibitions Limited, responsabbli *in solidum* magħha għal kwalsiasi danni li talvolta jistgħu jiġu likwidati;
4. Tikkundanna l-konvenuti jew min minnhom sabiex iħallsu l-ammont tad-danni likwidati minn dina l-Onorabbli Qorti bl-imgħax skond il-liġi;

Rat ir-Risposta Ġuramentata ppreżentata fit-30 ta' Jannar 2009 li permezz tagħha l-konvenuti eċċepew illi:-

1. L-atturi iridu jipprovaw it-titolu għall-proprieta` in kwistjoni u li huma l-uniċi sidien tagħha.
2. Vincent Curmi fil-kapaċita` imsemmija irid jipprova [a] l-interess ġuridiku tiegħu u [b] li huwa għandu il-fakolta` li jistitwixxi il-kawża odjerna għad-danni.
3. Skont il-kuntratt enfitewtiku msemmi mill-atturi, l-konċessjoni relattiva kienet tirrigwarda "*the lands adjoining Palazzo Parisio, situate at Naxxar, together with tenement at numbers four and five (4/5), Alley Number One in Berries Square Naxxar measuring such lands approximately forty tumoli……….*" Għalhekk jirriżulta illi l-obbligu tal-esponenti soċjeta`, ai termini tal-artiklu sitta tal-imsemmi kuntratt, japplika biss għar-rigward tal-art u tal-fondi 4 u 5 fuq imsemmija, liema art u fondi kienu fi stat tajjeb fil-mument tar-rilaxx lura tagħhom lill-padruni diretti. Għaldaqstant it-talbiet attriċi jirriżultaw infondati.

4. F'każ li l-ewwel tlett eċċezzjonijiet jiġu kollha miċħuda jiġi eċċepit ulterjorment illi fi kwalunkwe każ, anke jekk kellu jirriżulta illi l-eċċipjenti m' ottemperawx ruħhom pjenament mal-kondizzjonijiet assunti fil-kuntratt preċitat, it-talbiet tar-atturi kif proposti huma insostenibbli, intempestivi u inammissibbli. Semmai id-dritt eserċitabbli mir-atturi kien li l-ewwel jitolbu li l-esponenti jiġu ikkundannati jagħmlu ix-xogħolijiet rimedjali, okkorrendo taħt is-sorveljanza ta' perit imqabbad mill-Qorti, u in mancanza li jagħmlu dawk ix-xogħolijiet rimedjali li talvolta tkun ordnat il-Qorti li r-rikorrrenti jiġu awtorizzati jagħmlu l-istess xogħolijiet huma a spejjes tas-soċjeta intimata – iżda qatt dik eserċitata mir-atturi stante li din tista' twassal għall-arrikkiment indebitu.
5. Fi kwalsiasi eventwalita` ir-atturi iridu jipprovaw illi huma attwalment sofrew id-danni minnhom reklamati u illi l-konvenuti huma responsabbli għall-istess.
6. It-talba tar-atturi, ibbażata fuq ir-rapport peritali ex parte, hija esaġerata.
7. Il-bini, kostruit fuq l-art mogħtija b'ċens u li dwaru qed jilmentaw l-atturi atturi huwa kostitwit, fil-maġġor parti tiegħu, minn kmamar zgħar, indipendenti minn xulxin, u li l-użu tagħhom huwa limitat għall-aħħar. Għalhekk, fir-realta`, il-kondizzjoni attwali tal-bini hija, bir-rispett kollu, għal kollox irrilevanti għax, *comunque*, l-imsemmija bini irid jiġi imwaqqa' biex tista' tintuża u sfruttata l-art u li għalhekk l-atturi ma bagħtew u ma huma se ibagħtu ebda danni bl-attwali stat tal-bini esistenti u ma jistgħux u ma għandhomx jiġu permessi li jiggranfaw ma' kondizzjoni fil-kuntratt sabiex jarrikkixxu ruħhom indebitament. Illi din il-Qorti ma tistax tippermetti li dan isir bi gwadann ta' parti a skapitu tal-parti l-oħħa meta attwalment ma ġew kawżati ebda danni;

Ikkunsidrat:

L-EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

Illi m'hemm l-ebda dubbju dwar it-titlu tal-atturi fuq il-proprjeta`; anke billi kienu huma stess li dehru fuq il-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika favur is-soċjeta` konvenuta Fair & Exhibitions Ltd. L-ewwel eċċezzjoni hija għalhekk bla bażi;

Illi Vincent Curmi ilu jaġixxi bħala amministratur tal-wirt tal-mejjet Markiż John Scicluna għal għexieren ta' snin. Fatt dan notorju fil-kuriduri ta' dawn il-Qrati. Għalhekk jirriżulta b'mod sodisfaċenti li huwa tabilħaqq amministratur – kif huwa kkonferma bil-ġurament fl-affidavit tiegħu, mhux kontradett – u li għandu s-setgħat meħtieġa biex jistitwixxi din il-kawża. It-tieni eċċezzjoni hija għalhekk ukoll mingħajr fundament;

Illi dwar it-tielet eċċezzjoni, din ukoll hija mingħajr bażi għaliex il-kawża qiegħdha ssir dwar l-istess proprjeta` li ġiet mogħtija b'enfitewżi;

Illi "fil-każ li ma tiġix esegwita obbligazzjoni li biha wieħed ikun intrabat li jagħmel xi ħaġa, il-kreditur jista' jiġi mogħti s-setgħa li jieħu ħsieb jesegwiha huwa nnifsu bi spejjeż tad-debitur" (Artiklu 1127 tal-Kodiċi Ċivili). Huwa dan li qiegħdin jitolbu l-atturi permezz tat-talba tagħhom għal-likwidazzjoni u ħlas tad-"danni". Il-liġi ma torbotx lill-kreditur tal-obbligazzjoni li l-ewwel jitlob l-eżekuzzjoni speċifika tagħha mid-debitur; anzi tagħti lill-Qorti l-fakulta` li tagħtih l-għażla li jesegwixxi l-obbligazzjoni *di fare* hu a spejjeż tad-debitur inadempjenti. Għalhekk ir-raba' eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda;

Illi l-ħames eċċezzjoni hija wkoll bla fundament ġuridiku, almenu bil-mod kif impustata. L-għoti tad-danni – li jsir dejjem bl-iskop ta' *restitutio in integrum* – ma jista' qatt jammonta għal arrikkiment inġust; fl-assenza ta' telf ma jkunx hemm danni;

FATTI

Illi ftit li xejn hemm kontestazzjoni dwar il-fatti. Jirriżulta li:

(1) L-atturi huma l-proprjetarji ta' art adjaċenti ma' Palazzo Parisio fin-Naxxar flimkien mal-fond numri 4 u 5, Sqaq numru 1, fi Berries Square, Naxxar tal-kejl ta'44,960m.k. li mil-Lvant tmiss ma' l-istess Palazzo Parisio, mingħajr numru f'Victory Square u mill-majistral u l-punent in parti ma Triq Santa Maria u in parti ma triq Gwedja, jew irjieħat verjuri, kif aħjar deskritt fl-att anness bħala Dok A;

(2) Il-fond ingħata b'ċens temporanju għall-użu bħala post fejn jinżammu l-fieri kummerċjali u, meta għalaq, b'att pubbliku fl-atti tan-nutar Dr Tonio Spiteri datat 12 t'Ottubru 1984, l-atturi u l-awturi tad-dritt tagħhom ikkonċedew, għall-istess użu, lil Anthony Tabone u Carmelo Mamo it-tnejn għan-nom u in rappreżentanza ta' Fairs and Exhibitions Limited l-art fuq imsemmija b'titolu ta' emfitewsi temporanju sal-15 t'Awissu 2007 soġġetta għal ċens ta' Lm11,500 fis-sena u kondizzjonijiet oħra. Il-Malta Trade Fairs Corporation dehret fuq il-konċessjoni emfitewtika fuq imsemmija bħala garanti tas-soċjeta` Fairs and Exhibitions Limited għall-eżekuzzjoni fidila u l-osservanza ta' l-obbligi kollha imposti fuq l-istess soċjeta` u għal dan l-iskop kienet anke tat lil atturi ipoteka speċjali fuq diversi proprjetajiet.

(3) Parti mill-proprjeta` kienet tikkonsisti fi swali li kienu jintużaw kontinwament biex jiġu organizzati kemm il-Fiera Internazzjonali ta' Malta bejn Ġunju u Lulju ta' kull sena kif ukoll fieri speċjalizzati tul ċerti ġranet matul is-sena. Tul il-konċessjoni enfitewtika saret manutenzjoni kontinwa ta' dawn is-swali.

(4) Il-bqija tal-proprjeta` kienet tintuża biss fil-perjodu ta' Ġunju u Lulju għall-Fiera Internazzjonali msemmija. F'din il-parti, li oriġinarjament kienet sempliċi għalqa, l-organizzaturi tal-fiera kienu jikru spazji diviżi lill-esibituri. F'dawn l-ispazji l-esibituri kienu jibnu strutturi, jiżbgħuhom minn barra, jabbelluhom minn ġewwa:

min jiżbogħ il-ħitan; min jagħmel il-panelli; min jagħmel tapiti; u min madum. Itellgħu it-tabelli li jirrappreżentaw l-intrapriżi tagħhom. Xi wħud jistallaw l-arja kkundizzjonata. Dan ix-xogħol kien isir kull sena b'mod li spiss l-istruttura tingħata disinn u allura dehra differenti. L-istrutturi kienu jvarjaw; uħud kienu tal-ġebel. Il-provvista tal-elettriku kienet tingħata fuq bażi proviżorja kull sena; u s-sistema ta' wiring f'kull struttura kienet tkun iċċertifikata kull sena. Kull esibitur kien responsabbli għall-area allokata lilu, li kienet tiġi allokata lilu *tale quale*. L-armar u ż-żarmar tal-istruttura kienu f'idejh. Numru kbir t'esibituri kienu jneħħu kull tip ta' tabelli, bibien u shutters kull sena, b'mod li l-istand iħalluha żarmata minn kollox għajr għall-ħitan. Tul is-sena l-i*stands* kienu jkunu abbandunati; ma kienet isir l-ebda manutensjoni mill-esibituri. Kull esibitur kellu l-jedd għar-*rebooking* tal-ispazju allokat lilu. Il-Malta Trade Fair Corporation tħares l-andament u t-tindif tal-ispazji komuni. L-ispejjeż fl-ispazji individwali kienu a kariku tal-esibituri; dawn tal-partijiet komuni a spejjeż tal-Korporazzjoni. Is-sistema ta' dawl f'kull *stand* kienet tkun waħda temporanja għaliex ma kienx jiswa li l-esibituri jħallsu d-dawl ta' sena sħiħa. Din is-sistema tal-organizzar tal-fieri mhix limitata għal dan il-post biss imma hija mifruxa ma' bosta pajjiżi madwar id-dinja.

(5) Għall-bidu, min-1958 sas-snin sebgħin (1970's) kienet tiġi organizzata fiera waħda biss fis-sena, magħrufa bħala l-Malta International Trade Fair, bejn l-1 u l-15 ta' Lulju. Matul il-kumplament tas-sena l-proprjeta` kienet tkun magħluqa. Il-fond dak iż-żmien kien jikkonsisti fi ftit bini: il-binja prinċipali li tinkludi sala fil-pjan terren (Hall B) u sala oħra. Fuq iż-żewġ naħat tal-binja kien hemm l-entraturi. Dik tax-xellug eventwalment ġiet imblukkata u wżata bħala spazju għall-wiri. Iżjed 'il ġewwa mill-entraturi kien hemm żewġt iswali oħra (Hall A fuq il-lemin u hall D fuq ix-xellug). Iżjed 'il ġewwa kien hemm żewġ binjiet żgħar li eventwalment twaqqgħu biex jagħmlu post għal żvilupp ieħor. Fuq in-naħa ta' wara tal-*grounds* kien hemm wesgħa mdawwra b'ħajt tal-ġebel magħrufa bħala *Allegro Theatre*, kif

ukoll bar. Il-kumplament tal-*fair grounds* kien jikkonsisti fi stands u spazji miftuħa li jintużaw minn esibituri individwali.

(6) Fil-bidu tat-tieni konċessjoni enfitewtika, sar titjib strutturali sinifikanti. Imissu ma' Hall D, Fair and Exhibitions Ltd bniet tlett iswali oħra, Halls E, F u G. Fl-għelieqi fuq Triq Santa Marija nbnew numru ta' stands li kienu allokati lill-esibituri bħala *shell*; għamlet wkoll spazji miftuħa bi platform tal-konkrit biss. L-armar tħalla f'idejn l-esibituri. Zviluppat fi stands ukoll l-ispazju tal-Allegro Theatre. Biddlet is-sistema tal-elettriku fis-swali u fil-*grounds* bi stallazzjoni ġdida. Bniet substation ġdida tal-elettriku. Daħħlet żewġ transformers ġodda.

(7) Dan it-titjib fl-infrastruttura wassal lil Fairs & Exhibitions Limited biex tibda torganizza wkoll fieri kummerċjali speċjalizzati matul is-sena kollha fis-swali.

(8) Il-kuntratt kien jimponi l-kundizzjoni li egħluq il-konċessjoni l-fond jiġi mogħti lura f'kundizzjoni tajba.

(9) Meta l-konċessjoni emfitewtika fuq imsemmija skadiet fil-15 t'Awissu 2007 u s-soċjeta' Fairs and Exhibitions Limited żgumbrat mill-proprjeta`, u l-fond fl-istat deskritt fir-rapport tal-perit Godwin P Abela anness bħala Dokument B. Skont dan ir-rapport, l-istrutturi użati fil-fiera tħallew fi stat dilapitat u t-tiswijiet jiswew €183,044;

(10) tul din il-konċessjoni enfitewtika, kien biżżejjed li wieħed jitlob liċenzja biex issir fiera f'jiem partikolari. Mis-sena 2006 'il quddiem, inbidlu r-regolamenti u sar meħtieġ ukoll li l-fiera tinżamm fuq art liċenzjata għal dan l-iskop. Billi l-art in kwistjoni ma kellhiex liċenzja bħal din, ma baqax iktar possibbli li l-fond *de quo* jibqa' jintuża għall-fieri;

Ikkunsidrat:

ASPETTI LEGALI

Illi d-deliberazzjoni dwar jekk il-fond ġiex mogħti lura fi stat tajjeb fi tmien il-konċessjoni enfitewtika trid issir minn żewġ perspettivi differenti: l-ewwel *ex lege*; ċjoe` mill-obbligi tal-enfitewta b'mod ġenerali u li joħorġu mit-test tal-liġi, partikolarment: **Artiklu 1505 tal-Kodiċi Ċivili** li jistipula li**:** "Iċ-ċenswalist għandu jżomm u, fiż-żmien li jmiss, irodd il-fond, fi stat tajjeb" u t-tieni *ex contractu*; ċjoe` mill-obbligi tiegħu kif joħorġu mill-pattijiet kuntrattwali ta' din il-konċessjoni ta' ċens temporanju partikolari ċjoe` l-kuntratt tat-12 t'Ottubru 1984;

Illi mill-ewwel perspettiva, ċjoe tal-obbligu *ex lege*, biex tiġi stabbilita l-kundizzjoni li fiha l-fond ġie kkunsinnat lura, irid jittieħed kont (i) tal-fond kollu kemm hu, u mhux tal-kundizzjoni tal-i*stands* individwali biss (ii) tal-istat tal-i*stands* fiż-żmien meta jintużaw fil-fiera. Għandu jittieħed qies tal-benefikati li saru fil-partijiet komuni kif ukoll fis-swali; fil-fond saru miljoramenti sostanzjali - deskritti f'paragrafu (6) *supra* fil-parti tal-espożizzjoni tal-fatti - li rrendewh ferm iktar utli minn kif kien fil-bidu tal-konċessjoni enfitewtika għall-użu li għalih kien speċifikament iddestinat anke tenut kont tal-aġġornament u *upgrading* li jkunu rikjesti minn żmien għal żmien f'fondi kummerċjali intiżi biex jattiraw lill-konsumatur. Il-*punctum temporis* li għandu jittieħed huwa dak ta' meta jkunu lesti qabel u waqt il-fiera. Huma applikabbli għal dan il-każ il-kunsiderazzjoni tal-Qorti tal-Kummerċ u dawk tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenzi rispettivi tagħhom fil-kawża fl-ismijiet **Alice Cassar Torregiani et vs Nobbli Guido Sant Fournier** [1] iċċitata mill-konvenuti. Hemm l-atturi kienu talbu l-ħall tal-enfitewsi peress illi l-konvenuti kienu ddemolew binja u ħallew biss il-ħitan diviżorji, bl-iskop li jerġgħu jibnuh billi kien fi stat dilapitat. Il-Qorti tal-Kummerċ irriteniet, u l-Qorti tal-Appell qablet magħha, li ma kellux jittieħed qies tal-post fil-mument meta ġie demolit,

[1] li kienet deciza mill-Qorti tal-Kummerc fit-13 ta` Lulju 1970 u konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta` Gunju 1973 – mhux ippubblikati

imma fil-mument meta jkun ġie rikostruwit. Din il-kunsiderazzjoni tapplika b'iktar forza fil-każ preżenti, *trattandosi* ta' strutturi temporanji li jinbidlu kull sena; trid tiqies il-prattika kummerċjali fil-qasam tal-ispazji allokati għall-fieri li l-esibitur jiġi allokat l-ispazju u l-istruttura fi stat *tale quale*; li jabbellixxi l-ispazju kull meta tinżamm fiera – kif deskritt fid-dettal f'paragrafu 4 tal-espożizzjoni tal-fatti *supra*;

<u>Illi mit-tieni perspettiva: dik *ex contractu*,</u> l-atturi jiċċitaw biss parti mill-klawżola numru 6 tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika u ċjoe` dik li tgħid li *"the grantees shall at the termination for any reason of the grant surrender the lands and tenements in good condition in all respects, without any right to claim compensation for any additions and/or alterations".* Iħallu barra l-bqija tal-klawżola in kwistjoni li tkompli taqra hekk: "*but they shall, however, be exempted from reinstating any alterations made by them".* Għalhekk, anke nterpretazzjoni strettament letterali twassal lill-interpretu biex jikkonkludi li l-konċessjonarja ma kellhiex obbligu li tagħti lura l-i*stands* – li jikkostitwixxu *alterations* u *additions* - fi stat komplut u żviluppat tagħhom. Ukoll jekk ma jittiħidtx qies tal-aħħar parti tal-klawżola numru 6, xorta waħda l-interpretazzjoni litterali m'għandhiex twassal għall-konklużjoni li l-fond ma ġiex mogħti lura f'kundizzjoni tajba. L-interpretazzjoni tal-kuntratti m'għandhiex tkun waħda sempliċiment letterali; lanqas meta l-kliem ikun ċar. Il-kjarezza mhix presuppost, imma riżultat tal-interpetazzjoni. Id-divjet tal-*interpretatio in claris* kif espress fl-Artiklu 1002 tal-Kodiċi Ċivili, jgħodd biss meta l-miktub jikkonverġi mal-intenzjoni tal-partijiet. Tant li l-Artiklu 1003 jissokta jgħid li "meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet". Il-Qorti trid tħares lejn il-kuntratt f'perspettiva funzjonali u dinamika. L-i*stands* kienu f'dak l-isat li fih wieħed jistenna li kellhom ikunu fiċ-ċirkostanzi ddettati mill-użu tal-fond bħala post fejn jinżammu l-fieri – destinazzjoni tal-fond, din, iddettata espressament fil-kuntratt tal-konċessjoni

enfitewtika. Il-Qorti għalhekk ma ssibx li l-istat dilapitat tal-istands isarraf fi ksur tal-kuntratt enfitewtiku;

Illi anke kieku l-Qorti kellha tqis li hemm ksur tal-kuntratt, ma jirriżultaw l-ebda danni attwali, billi wara l-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika – anzi sa minn qabel m'għalqet – ma kienx possibbli iktar, fl-assenza tal-permessi ġodda li sadittant saru meħtieġa, li l-fond jintuża' għall-organizzar tal-fieri – u allura lanqas baqa' possibbli li l-istrutturi in kwistjoni jintużaw bħala *stands.*

DECIDE

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi li filwaqt li tiċħad l-ewwel ħames eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tiċħad ukoll it-talbiet tal-atturi. Spejjeż tal-ewwel ħames eċċezzjonijiet għall-konvenuti; mill-bqija l-ispejjeż huma a kariku tal-atturi.

Moqrija.

ONOR . IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA