QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum il-Hamis 29 ta` Ottubru 2020

Kawza Nru. 3
Rik. Gur. Nru. 222/2020 JZM

Enemalta p.l.c. (C65836)

kontra

Streamcast Limited (C82727)

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat li kien prezentat fl-<u>10 ta` Marzu 2020</u> li jaqra hekk :–

A. <u>Dikjarazzjoni tal-Fatti</u>

1. Illi s-socjetà Enemalta hija l-utilista temporanja tal-kumpless tal-Marsa Power Station u dan in vista ta` koncessjoni tal-

utile dominium temporanju ghal disgha u disghin sena li bdew mill-25 ta` Awwissu 2014.

2. Illi f`dan il-kumpless hemm is-segwenti proprjetà : one (1) chamber of the underground facility below the Marsa Power Station, known as ex-A-Station (is-"**Sit**") u din kif murija bl-ahmar fuq il-pjanta mmarkata bhala Dokument C u annessa ma` Dokument E1 anness ma` dan ir-rikors guramentat.

3. Illi s-socjetà intimata pproponiet investiment lis-socjetà Enemalta bl-iskop li dan is-Sit jigi konvertit u jibda jintuza bhala data centre mis-socjeta` intimata. Din il-proposta giet accettata mis-socjetà Enemalta.

4. Illi, f`dan l-ispirtu li s-Sit jintuza bhala data centre u ghall-finijiet ta` dan l-investiment propost, is-socjetà Enemalta u s-socjeta intimata Streamcast, rapprezentata minn Harshawardhan Hanmant Sabale, wara negozjati f`dan is-sens, dahlu fis-segwenti kuntratti li huma :

*a) Att pubbliku ta` sub-enfitewsi temporanju fl-atti tan-Nutar David Joseph Borg datat 12 ta` April 2018 ("**Att Pubbliku**") li permezz tieghu s-socjetà Enemalta kkoncediet b`titolu ta` sub-enfitewsi temporanja s-Sit lis-socjeta` intimata sabiex jintuza s-Sit kif definit u deskritt fl-imsemmi Att Pubbliku bhala Data Centre kif jidher mill-kopja tad-dokument hawn anness u mmarkat bhala "Dokument E1";*

*b) Private Agreement datat 29 ta` Marzu 2018 iffirmat mis-socjetà intimata fl-10 ta` April 2018 ("**Private Agreement**") biex tintuza l-infrastruttura tas-socjetà Enemalta, kif jidher mill-kopja tad-dokument hawn anness u mmarkat bhala "Dokument E2".*

B. Responsabilita` tas-socjetà intimata Streamcast Limited

5. Illi, fl-isfond fattwali fuq imsemmi, is-socjetà intimata hija moruza fir-rigward ta` varji obbligi assunti fil-konfront tas-socjetà Enemalta u dawn in-nuqqasijiet qeghdin jigu dettaljati hawn isfel.

(i) L-Att Pubbliku

6. ***__Nuqqas ta` Hlas tas-Sub-Cens__* :** *Illi s-socjetà intimata obbligat ruhha li thallas lis-socjetà Enemalta sub-cens fl-ammont ta` EUR 28.90 ghal kull metru kwadru fix-xahar (eskluza t-Taxxa fuq il-Valur Mizjud) u dan kellu jsir kull tliet xhur bil-quddiem ai termini tal-Klawzola 2 tal-Att Pubbliku.*

7. Illi s-socjetà intimata ma hallsitx dan is-sub-cens u ilha moruza mill-1 ta` Lulju 2018 sal-gurnata tal-lum u dan fl-ammont globali ta` mija sebgha u hamsin elf u hames mija u wiehed u hamsin ewro u erbgha u ghoxrin centezmu (EUR 157,551.24) bi ksur tal-obbligu taghha ai termini tal-Att Pubbliku.

8. Illi dan huwa evidenti mill-fatturi hawn annessi mar-rikors guramentat u mmarkati kif gej :

a. Fattura datata 2 ta` Lulju 2018 numru 1800000667 fl-ammont ta` €22,507.32 immarkata bhala "Dokument E3";

b. Fattura datata 1 ta` Ottubru 2018 numru 1800000996 fl-ammont ta` €22,507.32 immarkata bhala "Dokument E4";

c. Fattura datata 7 ta` Jannar 2019 numru 1800000014 fl-ammont ta` €22,507.32 mmarkata bhala "Dokument E5";

d. Fattura datata 11 ta` April 2019 numru 1800000407 fl-ammont ta` €22,507.32 mmarkata bhala "Dokument E6";

e. Fattura datata 4 ta` Lulju 2019 numru 1800000681 fl-ammont ta` €22,507.32 mmarkata bhala "Dokument E7";

f. Fattura datata 30 ta` Settembru 2019 numru 1800000931 fl-ammont ta` €22,507.32 mmarkata bhala "Dokument E8"; u

g. Fattura datata 8 ta` Jannar 2020 numru 1800000012 fl-ammont ta` €22,507.32 mmarkata bhala "Dokument E9".

Ghal kull buon fini, l-ahhar fattura u cioe` dik tat-8 ta` Jannar 2020 tkopri s-sub-cens sal-31 ta` Marzu 2020.

9. Illi s-socjetà Enemalta qua dominus tgawdi minn privilegg specjali ghall-hlas tas-sub-cens dovut mis-socjetà intimata u dan il-privilegg specjali jaggrava kemm :

a. fuq dawk il-hwejjeg kollha li jservu biex ighammru jew ifornu s-Sit, li f`dan il-kaz, jikkonsistu inter alia minn servers li jinsabu fis-Sit u dan ai termini tal-Artikolu 2009 (e) tal-Kodici Civili ; u

b. ukoll fuq is-sub utile dominium temporanju koncess lis-socjetà intimata u dan ai termini tal-Aritkolu 2010 (a) tal-Kodici Civili.

10. Illi l-privilegg specjali tal-ahhar gie debitament registrat fir-Registru Pubbliku fit-12 ta` Gunju 2018 u dan bin-numru tar-referenza H/10946/2018 (ara anness mar-rikors guramentat u mmarkat bhala "Dokument E10").

11. Illi l-privilegg specjali fuq il-hwejjeg misjuba fis-Sit, inter alia, is-servers, ma kienx hemm ghalfejn, skont il-ligi, jigi rregistrat mar-Registru Pubbliku.

*12. **Nuqqas ta` Uzu** : Illi skont Klawzola 7.1 tal-Att Pubbliku s-socjetà intimata kienet marbuta li tuza s-Sit esklussivament bhala Data Centre u dan kif definit fl-istess Att Pubbliku.*

13. Illi l-uzu tas-Sit bhala Data Centre kien il-QOFOL tar-relazzjoni bejn il-partijiet u dan ghaliex kienet din il-proposta li s-Sit jintuza bhala Data Centre li induciet lis-socjetà Enemalta sabiex tidhol fl-Att Pubbliku kif ukoll fil-Private Agreement u li jsiru atti ancillari ghall-istess. Ghal din ir-raguni dan l-obbligu ta` uzu tas-sit bhala Data Centre kien wiehed mill-obbligi principarji u materjali tal-Att Pubbliku.

14. Illi minn madwar il-11 ta` Novembru 2019, is-Sit gie effettivament abbandunat mis-socjetà intimata u ghalhekk mhux qieghed jintuza kif is-socjetà intimata ntrabtet fl-Att Pubbliku bi ksur tal-Klawzola 7.1 tal-istess Att.

15. Illi dan in-nuqqas huwa ksur ta` obbligazzjoni materjali u sostantiva fl-Att Pubbliku u minkejja l-fatt li s-socjetà intimata giet mitluba sabiex terga tibda tuza s-Sit bhala Data Centre, bhala stat ta` fatt, illum il-gurnata kollox huwa mitfi fis-Sit tant li anke l-kont ghall-provvista tad-dawl huwa sospiz (minhabba inadempjenza tal-istess) u s-Sit ghadu abbandunat.

16. Illi ghalhekk bl-inadempjenza tas-socjetà intimata li tuza s-Sit bhala Data Centre tiskatta l-kondizzjoni rezoluttiva tacita li hija implicita fi ftehim bilaterali kif inhu l-Att Pubbliku u fil-kaz li wahda mill-partijiet tonqos minn xi obbligu taghha, kif inhu l-kaz hawn, u dan ai termini tal-Artikolu 1068 u 1069 tal-Kodici Civili.

17. Illi fuq din l-bazi s-socjetà rikorrenti ser tkun qieghda titlob ix-xoljiment tal-Att Pubbliku kif ukoll, jekk ikun opportun, il-likwidazzjoni u l-kundanna ghall-hlas ghad-danni mill-istess socjetà intimata.

18. Illi, u kif ser jigi ppruvat fid-durata ta` dawn il-proceduri odjerni, ma hemmx lok lanqas li din l-Onorabbli Qorti taghti xi hin lis-socjetà intimata sabiex tottempora ruhha ma din il-Klawzola 7.1. tal-Att Pubbliku.

(ii) <u>Il-Private Agreement</u>

19. Illi flimkien mal-Att Pubbliku, ir-rikorrenti u l-intimata wkoll dahlu fil-Private Agreement surriferit sabiex is-socjeta` intimata tkun tista` tuza l-infrastruttura tal-Enemalta.

20. Illi din l-infrastruttura tikkonsisti essenzjalment f`fibre optic link li hija inkorporata fl-interconnector cable bejn Malta u Sqallija.

21. Illi l-Klawzola 23(a)(i) tal-Private Agreement tobbliga lis-socjetà intimata thallas kirja fl-ammont ta` sitta u erbghin elf u hames mitt Ewro (EUR 46,500) (eskluza t-Taxxa fuq il-Valur Mizjud) kull tliet xhur bil-quddiem ghall-uzu tal-infrastruttura tas-socjetà rikorrenti.

22. Illi nonostante l-fatt li nbaghtu numru ta` fatturi u ntimazzjonijiet ghall-hlas tal-kirja, is-socjetà intimata naqqset milli thallas din il-kirja u ilha hekk moruza mill-25 ta` Mejju 2018 sal-gurnata tal-lum u dan fl-ammont globali ta` mitejn u dsatax-il elf u erbgha mija u tmenin ewro (EUR 219,480.00).

23. Illi dan huwa evidenti mill-fatturi hawn annessi mar-rikors guramentat u mmarkati kif gej:

a. Fattura datata 25 ta` April 2018 numru 1800000398 fl-ammont ta` €54,870 immarkata bhala "Dokument E11";

b. Fattura datata 27 ta` Gunju 2018 numru 1800000646 fl-ammont ta` €54,870 immarkata bhala "Dokument E12";

c. Fattura datata 1 ta` Ottubru 2018 numru 1800000998 fl-ammont ta` €54,870 immarkata bhala "Dokument E13"; u

d. Fattura datata 28 ta` Dicembru 2018 numru 1800001397 fl-ammont ta` €54,870 immarkata bhala "Dokument E14".

24. Illi inoltre Klawzola 35 tal-Private Agreement tipprovdi hekk : "This Agreement shall be liable to automatic termination at such time as the `Operator` abandons the `Operator` Equipment."

25. Illi ghalhekk u minhabba l-fatt li s-socjetà intimata waqfet tuza l-Operator Equipment (kif dan it-terminu huwa definit fil-Private Agreement), il-Private Agreement gie tterminat ipso jure.

C. Rimedji u Talbiet

26. Illi s-socjetà Enemalta permezz ta` ittra ufficjali datata 11 ta` Frar 2020 u bin-numru ta` referenza 466/2020 resqet formalment l-inadempjenzi tas-socjetà intimata (ara anness ma` dan ir-rikors guramentat u mmarkat bhala "Dokument E15"). Biss pero` dik l-ittra ufficjali qatt ma giet notifikata fuq is-socjetà intimata u minkejja li ntbghatet f`tliet indirizzi hawn Malta. Dan ghas-segwenti ragunijiet :

a. fl-indirizz ufficjali tas-socjetà intimata gie ndikat li d-ditta li toffri dan is-servizz ma ghandiex tirraprezenta lill-istess;

b. fl-indirizzi l-ohra ta` Harshawardhan Hanmant Sabale, l-uniku direttur tas-socjetà intimata, hadd ma fetah.

27. Illi fl-istess gurnata l-avukati sottoskritti baghtu kopja tal-ittra ufficjali, inkluz b`traduzzjoni bil-lingwa Ingliza, Harshawardhan Hanmant Sabale (l-uniku azzjonist u direttur tas-socjetà intimata) u

dan fuq l-e-mail address tieghu "hs@scst.tech" li ghadu funzjonanti sal-lum il-gurnata (ara anness mar-rikors guramentat u mmarkat bhala "Dokument E16").

28. Illi minkejja dawn l-intimazzjonijiet is-socjetà intimata baqghet inadempjenti fl-obbligi taghha lejn is-socjetà Enemalta kif gie deskritt aktar `il fuq.

GHALDAQSANT, is-socjetà rikorrenti Enemalta titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, salv kull dikjarazzjoni, ordni jew digriet li jidrilha opportun u necessarju :

a. TIDDECIEDI U TIDDIKJARA li n-nuqqas mis-socjetà intimata Streamcast Limited li tuza s-Sit bhala Data Centre huwa ksur tal-obbligu assunt minnha fl-Att Pubbliku inter alia Klawzola 7.1.

b. TIDDECIEDI U TIDDIKJARA li l-inadempjenza tas-socjetà intimata mal-obbligu f`Klawzola 7.1. tal-Att Pubbliku skatta il-kundizzjoni rezoluttiva tacita implicita ghall-Att Pubbliku ai termini tal-Artikolu 1068 u 1069 tal-Kodici Civili, u konsegwentement, u in vista tal-inadempjenza tal-istess da parte tas-socjetà intimata Streamcast Limited, tghaddi sabiex ixxolji l-Att Pubbliku u tordna li s-Sit jintradd lura lis-socjetà rikorrenti Enemalta.

c. TIDDECIEDI U TIDDIKJARA li s-socjetà intimata Streamcast Limited hija responsabbli ghad-danni kkagunati lis-socjetà rikorrenti Enemalta bil-ksur taghha tal-Klawzola 7.1. tal-Att Pubbliku, u konsegwentement, tghaddi biex tillikwida d-danni u tikkundana l-hlas tal-istess minghand is-socjetà intimata lis-socjetà rikorrenti.

d. TIDDECIEDI U TIDDIKJARA li s-socjetà intimata Streamcast Limited hija inadempjenti ai termini tal-Klawzola 35 tal-Private Agreement u konsegwentement tghaddi bies tiddikjara li l-Private Agreement giet xolt ipso jure mal-inadempjenza tal-istess f`Novembru 2019 jew data ohra li jidhrilha din l-Onorabbli Qorti mill-provi mressqa quddiemha.

e. TIDDECIEDI U TIDDIKJARA li s-socjetà intimata ghandha thallas is-segwenti lis-socjetà rikorrenti Enemalta :

i. is-sub-cens dovut lis-socjetà rikorrenti li jammonta ghal mija sebgha u hamsin elf u hames mija u wiehed u hamsin Ewro u erbgha u ghoxrin centezmu (EUR 157, 551.24) jew kull ammont verjuri fil-kaz ta` sub-cens li huwa dovut wara l-intavolar ta` din il-kawza;

ii. il-kirja dovuta lis-socjeta` rikorrenti ai termini tal-Private Agreement li tammonta ghall-mitejn u dsatax-il elf u erbgha mija u tmenin ewro (EUR 219,480.00).

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Ittra Ufficjali datata 11 ta` Frar 2020 u bl-imghaxijiet legali dovuti skont il-ligi kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti li kienu prezentati mar-rikors guramentat.

Rat illi ghalkemm il-kumpannija konvenuta kienet debitament notifikata skont il-ligi, ma pprezentatx risposta guramentata u kwindi baqghet fi stat ta` kontumacja.

Semghet ix-xhieda u rat il-provi l-ohra li tressqu.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-kumpannija konvenuta tipprezenta nota ta` osservazzjonijiet.

Rat illi l-kumpannija konvenuta baqghet ma pprezentatx nota ta` osservazzjonijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II <u>Xiehda</u>

Xehdu <u>Jason Vella</u> u <u>Stephen Caruana</u>, Kap Ezekuttiv u Kontrollur Finanzjarju rispettivament ta` Enemalta plc.

Jason Vella xehed illi l-kumpannija attrici hija l-utilista temporanja ta` art fil-Marsa fejn qabel kienet tinsab il-Power Station. Is-sit kien jaddatta ruhu tajjeb sabiex jigi operat data centre. Is-socjeta` konvenuta kienet ghamlet kuntatt maghhom sabiex is-sit jintuza ghal dak l-iskop. Il-hsieb tal-kumpannija attrici kien illi fil-futur s-sit kollu jintuza ghal dan l-iskop, izda l-bord wera kawtela u kien deciz illi ghall-bidu parti biss mis-sit jintuza bhala *data centre* halli jaraw kif imorru.

Kompla jixhed illi mas-socjeta` konvenuta saru zewg kuntratti : att pubbliku fejn kien kostitwit subcens favur is-socjeta konvenuta ; u skrittura privata ta` kiri ta` zewg fibreoptic cables mill-interconnector ta` bejn Malta u Sqallija.

Stqarr illi fl-ewwel zmien is-socjeta` konvenuta mxiet tajjeb pero` in segwitu bhal donnha tilfet l-interess u s-sit kien abbandunat

Fisser illi f`Novembru 2019 il-kumpannija attrici sabet illi fis-sit kien hemm hsarat teknici fis-sit. Huwa ghamel kuntatt mas-socjeta` konvenuta u sahaq li s-sitwazzjoni kellha tkun rimedjata ghaliex kien hemm periklu ta` hruq. Jidher li min-naha tas-socjeta` ntimata ma kienx hemm seta` jiehu hsieb jirrimedja ghall-hsara teknika; minhabba f`hekk kienet sospiza l-provvista tal-elettriku fid-*data centre*. Wara dan, ma kien hemm l-ebda sforz min-naha tas-socjeta` ntimata sabiex ikun ripristinat s-servizz halli jsir uzu mid-*data centre.* Bhala fatt il-progett huwa mejjet.

Ikkonferma li huma dovuti l-ammonti kollha li dettalji taghhom jirrizultaw imfissra fir-rikors guramentat.

Stephen Caruana xehed illi l-ammont totali li huwa dovut mis-socjeta ntimata huwa ta` €422,045.88 : in kwantu ghal €202,565.88 skont l-att pubbliku; u in kwantu ghal €219,480 skont l-iskrittura privata.

Fisser illi s-socjeta` attrici tohrog fatturi kull tlett xhur.

Mistoqsi mill-qorti nghatawx raguni mis-socjeta` konvenuta ghala ma kienx qed isir hlas, ipprezenta skambju ta` emails.

III. Sottomissjonijiet

1. Il-kumpannija attrici

Is-sit kien abbandunat mill-kumpannija konvenuta.

Il-kumpannija attrici tikkontendi li ghandha tiskatta l-kondizzjoni rizoluttiva tacita tal-kuntratt ta` subcens li ghandha twassal ghar-risoluzzjoni tal-kuntratt abbazi tal-Art 1068 u 1069 tal-Kap 16.

Tirreferi ghall-insenjamenti li hargu mis-sentenza li tat din il-qorti kif presjeduta fit-30 ta` Novembru 2017 fil-kawza fl-ismijiet : **Malta Enterprise Corporation v. Royal Hotels Limited**.

Tirrileva li ghad-differenza ta` dik il-kawza, fl-istanza odjerna, il-kumpannija attrici qeghda toqghod biss fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 16 mhux fuq dawk tal-Kap 13.

Tishaq li m`ghandux ikun hemm *purgazione della mora* ghaliex tant kien hemm disinteress min-naha tas-socjeta` ntimata li baqghet kontumaci.

Ix-xoljiment tas-subcens kellu jsehh abbazi tal-kondizzjoni rizoluttiva **tacita**. Apparti l-arretrati fil-hlas tas-subcens, kien hemm ksur tal-klawsola 7.1 tal-kuntratt fejn kien specifikament patwit li s-sit kellu jintuza bhala *data centre*. Dan l-obbligu kien vjolat mis-socjeta` konvenuta.

Ghar-rigward tal-iskrittura privata, kien hemm kondizzjoni rizoluttiva **espressa** fis-sens illi jekk is-socjeta ntimata tabbanduna l-infrastruttura, il-ftehim kellu jigi mitmum *ipso jure*.

2. Il-kumpannija konvenuta

Diga` nghad illi l-kumpannija konvenuta baqghet kontumaci. Ghalkemm inghatat l-opportunita` li tipprezenta

nota ta` osservazzjonijiet, il-kumpannija konvenuta ma pprezentat ebda nota ta` osservazzjonijiet.

IV. <u>Dritt</u>

<u>Il-Kap. 16</u> jaghmilha cara li ftehim jigi xjolt jekk ikun soggett ghal kundizzjoni espressa **<u>jew</u>** ghal kundizzjoni tacita.

Ikun hemm kundizzjoni **<u>espressa</u>** jekk din tkun miktuba espressament fil-kuntratt. Jekk il-kundizzjoni tavvera ruhha, il-ftehim jigi xjolt *ipso jure*.

Ikun hemm kundizzjoni **<u>tacita</u>** jekk din tohrog mil-ligi. Jekk issehh kundizzjoni tacita, dak il-fatt mhux bilfors igib ix-xoljiment awtomatiku tal-ftehim.

<u>L-Art. 1067 tal-Kap. 16</u> jaqra hekk :-

> *jekk il-kondizzjoni rizoluttiva hija espressa fil-kuntratt, dan il-kuntratt, meta l-kondizzjoni ssehh, jinhall ipso jure u l-qorti ma tista` taghti ebda zmien lill-konvenut.*

<u>L-Art. 1068 tal-Kap. 16</u> jaqra illi :-

> *Il-kondizzjoni rizoluttiva tinghadd dejjem bhala li giet maghmula fil-kuntratti bilaterali, fil-kaz li wahda mill-partijiet tonqos ghall-obbligazzjoni taghha. Izda f`dan il-kaz, il-kuntratt ma jinhallx ipso jure u l-qorti tista`, skond ic-cirkostanzi, taghti zmien xieraq lill-konvenut, bla hsara ta` kull disposizzjoni ohra tal-ligi dwar il-kuntratt tal-bejgh.*

<u>L-Art. 1069 tal-Kap. 16</u> ighid :-

> *(1) Meta l-kondizzjoni rizoluttiva, sew dik maghmula espressament kemm dik li tiqies bhala maghmula, tkun ghall-kaz li fih wahda*

mill-partijiet tonqos ghall-obbligazzjoni taghha, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita, tista` taghzel, jekk il-kondizzjoni ssehh, jew li titlob il-hall tal-kuntratt, jew li ggieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibli.

(2) Fil-kaz, il-wiehed u l-iehor, il-konvenut jista` jigi kkundannat gahllhlas tad-danni.

V. <u>Gurisprudenza</u>

1. <u>Dwar il-kundizzjoni rizoluttiva espressa</u>

Fil-kaz ta` kundizzjoni rizoluttiva espressa, il-Qorti ma tistax tikkoncedi zmien lill-parti inadempjenti.

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fil-31 ta` Mejju 2002 fil-kawza : **<u>Francis Abela et vs Karl Bonello noe</u>** : inghad hekk :-

> *"Fil-kaz ta` kundizzjoni rizoluttiva espressa, il-Qorti ma taghtix zmien lill-parti inadempjenti biex tispurga n-nuqqas taghha. Fejn invece il-kundizzjoni rizoluttiva m`hijiex espressa imma wahda tacita f` dan il-kaz il-kuntratt ma jinhallx ipso jure."*

(ara wkoll : **<u>Fenech Pace et v. Sciberras</u>** : Qorti tal-Appell : 29 ta` Jannar 1965).

Anke fil-kaz fejn hemm xoljiment *ipso iure*, xorta wahda jkun mehtieg li jkun hemm dikjarazzjoni gudizzjarja esplicita dwar dak ix-xoljiment. Din tinkiseb biss b`azzjoni fejn issir talba ghal dikjarazzjoni ta` dan it-tip. Ma tistax issir *per via di eccezione.*

Il-qorti taghmel riferenza ghas-sentenza taghha (diversament presjeduta) tas-26 ta` April 2002 fil-kawza : **<u>St. Andrew`s Farm and Building Company Limited v. Henry Sultana.</u>**

F`din il-kawza, kien eccepit li t-talbiet attrici kienu nfondati stante li l-ftehim kien gie xjolt *ipso jure* skont l-Art. 1068 u 1069(1) tal-Kodici Civili u tal-Art. 117 tal-Kodici tal-Kummerc, peress li s-socjeta` attrici naqset li thares l-obbligi taghha.

Il-Qorti qalet hekk :-

> *"Ir-regola generali li tirregola l-kuntratti ma tippermettix it-terminazzjoni unilaterali ta` kuntratt minhabba inadempjenza, izda taghti lill-Qorti l-fakolta` li taghti zmien ragjonevoli lid-debitur li jissodisfa l-mora. F` materja kummerjali, din ir-regola hija varjata fis-sens li l-Qorti m` ghandiex din id-diskrezzjoni izda ghandha tholl il-kuntratt. F` kull kaz, izda hija l-Qorti li tippronunzja x-xoljiment tal-kuntratt. (Vol LXIII p4 p956* ***Gauci vs Cutajar****)*
>
> *Dan johrog mill-artikoli 1068 u 1069 u Art 117 tal-Kap. 13. Il-konvenut ghandu ghalhekk l-ghazla jew li jitlob il-hall tal-kuntratt jew li ggieghel lill-parti l-ohra li tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibli, u fil-kaz il-wiehed u l-iehor, il-konvenut jista` jigi kkundannat ghall-hlas tad-danni.*
>
> *Izda hija dejjem il-qorti li tippronunzja x-xoljiment tal-kuntratt. Il-kontro-talba li pprezenta l-konvenut bl-ebda mod ma tissana l-posizzjoni billi meta giet prezentata c-citazzjoni tal-attur u l-kontro-talba tal-konvenut, hu kien ilu minn Ottubru, 1996 li unilateralment ittermina l-kuntratt.*
>
> *Kwantu ghar-ragunijiet li semma l-konvenut biex jiggustifikaw it-terminazzjoni unilaterali tal-ftehim, il-Qorti m` gahndhiex ghalfejn tidhol fihom stante li l-konvenut ma mexiex kif suppost legalment kellu jaghmel."*

Tal-istess portata kienet is-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri (Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni

Generali) fil-25 ta` Ottubru 2005 fil-kawza : **<u>Anthony Vella et noe et vs. Edward Galea et noe</u>** : fejn inghad hekk :-

> *"Ghall-kuntrarju tat-tezi tal-konvenut nomine, jidher illi l-gurisprudenza stabilita lokali hija fis-sens illi anke f` kaz ta` kuntratti kummercjali l-ebda wiehed mill-kontraenti ma jista` jittermina l-kuntratt unilateralment f` kaz ta` kondizzjoni rizoluttiva tacita, imma dejjem irid jaghmel talba ghal dan il-fini lill-Qorti. Hekk infatti inghad f` sentenza f` kawza gia` citata [**<u>St. Andrew`s Farm and Building Company Ltd. Vs. Henry Sultana,</u>** Prim` Awla, 26/04/2002), simili hafna ghal dik in ezami, fejn il-ftehim kien gie unilateralment itterminat mill-konvenut…*
>
> *…..Din is-sentenza giet segwiet dak li kien gie deciz precedentement fis-sens illi:*
>
> *`Ir-regola generali li tirregola l-kuntratti hija … l-artikolu 1068 kap. 16, li mhux talli ma jippermettix it-terminazzjoni uilaterali tal-kuntratt minhabba inadempjenza, talli jaghti lill-Qorti l-fakolta` li taghti zmien ragjonevoli lid-debitu li jissodisfa l-mora li jkun waqa` fiha. Fil-kamp kummercjali mbaghad fejn l-ispeditezza tan-negozju ma tippermettix m` ghandhiex din id-diskrezzjoni u hija obbligata tholl il-kuntratt. Imma hawn qieghed il-punt. Hija dejjem il-Qorti li trid tippronunzja x-xoljiment ta` kuntratt…` [Qorti tal-Kummerc : **<u>Pio Gauci vs. Joseph Cutajar</u>**, vol LXIII Pt 4 p 956)*
>
> *Din il-qorti zzid ma dak li ntqal f` dawn id-decizjonijiet illi jidher illi huwa proprju ghalhekk illi l-artikoli rilevanti tal-ligi dejjem jaghmlu referenza ghall-`qorti`. Altrimenti kieku kellha tigi accettat t-tezi tal-konvenuti u l-kontraent jista` jittermina l-ftehim minn jeddu jekk jidhirlu li l-kontraent l-iehor kien inadempjenti, l-qorti ma kienet tissemma xejn.*
>
> *Dan ifisser illi, bl-interpretazzjoni moghtija mill-Qrati taghna ghall-artikoli 1068 u 1069*

tal-kap. 16 u l-artikolu 117 tal-Kap. 13, kontraent illi jidhirlu illi ghandu dritt ghar-rizoluzzjoni ta` kuntratt minhabba inadempjent da parti tal-kontraent l-iehor, ghandu dejjem jirrikorri l-Qorti biex jitlob dikjarazzjoni f` dan is-sens, u f` kaz ta` kuntratt kummercjali, u fejn il-kwistjoni ma tkunx wahda ta` dewmien fil-hlas tal-kera, il-Qorti tkun marbuta illi tholl il-kuntratt b` effett retroattiv, ghax kif jghallem il-Giorgi [Teoria della obbligazioninel Diritto Moderno Italiano 61 ed. Vol. IV para 218 pag 245]: `La sentenza, che dichiara risolto il contratto, riconosce uno stato giuridico preesistente e cancellando tutte le conseguenze del contratto, opera ex tunc, non gia` ex nunc, l` annichilamento del contratto medesimo.`

Kemm-il darba jirrizultaw imbaghad ir-rekwiziti sabiex tirnexxi l-eccezzjoni tal-exceptio inadimplenti contractus, cioe` illi `l-inadempjenza tal-attur tkun tolqot xi obbligu tieghu li jkun parti integrali mill-ftehim; (ii) l-inadempjenza trid tkun verament imputtabbli lill-attur u (iii) irid ikun hemm proporzjonalita` bejn l-inadempjenza tal-partijiet ` [Prim` Awla,* ***Carmelo Caruana vs. Victor Angilieri****, 11/10/1966, Vol. XLIX pt I p 518), il-Qorti ma jkollhiex l-ghazla li tikkoncedi l-beneficcu tal-purgazzjoni tal-mora lil min ikun naqas mill jwettaq l-obblig tieghu, bhal fil-kaz ta` kuntratt civili, imma hija marbuta illi tilqa` t-talba ghar-rexissjoni tal-kuntratt."

2. Dwar il-kundizzjoni rizoluttiva tacita

Id-differenza bejn x`jigri meta ssehh kundizzjoni risolutiva tacita u meta ssehh risolutiva espressa kienet imfissra f`diversi pronunzjamenti tal-qrati taghna.

Fil-kawza "**Barbara vs Direttur tax-Xogholijiet Pubblici**" deciza mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta` Novembru 1987 inghad hekk :-

"Issa l-artikolu 1111 tal-Kodici Civili (kap. 23) illum art. 1068 kap. 16 jitkellem car u tond u bla bzonn ta` xi interpretazzjoni illi kondizzjoni risoluttiva tinghad dejjem bhala li giet maghmula fil-kuntratti bilaterali ghall-kaz li wahda mill-partijiet tonqos ghall-obbligazzjoni taghha, izda f` dan il-kaz, il-kuntratt ma jinhallx, ipso iure, u l-Qorti tista`, skond ic-cirkostanzi, taghti zmien xieraq lill-konvenut …"

Id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fit-23 ta` Novembru 1962 fil-kawza "**Cole et vs Grixti**" stabbiliet illi :-

" … skond l-art. 1111 tal-Kodici Civili, il-kondizzjoni risoluttiva hi dejjem sottointiza fil-kuntratt bilaterali fil-kaz li wahda mill-partijiet tonqos mill-obbligazzjonijiet taghha; u skond l-art. 1112 il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita tista` taghmel, jekk il-kondizzjoni ssehh, jew li titlob ir-risoluzzjoni tal-kuntratt jew li ggieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni jekk dan jista` jkun …"

F`decizjoni ohra tal-Qorti tal-Appell tal-31 ta` Mejju 2002 fil-kawza "**Abela vs Bonello noe**" inghad illi :-

"Fil-kaz ta` kundizzjoni rizoluttiva espressa, il-Qorti ma taghtix zmien lill-parti inadempjenti biex tispurga n-nuqqas taghha. Fejn invece il-kundizzjoni rizoluttiva m`hijiex espressa imma wahda tacita f` dan il-kaz il-kuntratt ***ma jinhallx ipso jure.*** "

L-istess Qorti ghamlet riferenza ghall-kawza "**Grima vs Le Brun**" tat-18 ta` Novembru 1870 fejn inghad :-

"Che sebbene secondo il detto art. 773 quando la condizione risolutiva e` espressa, il contratto, verificata la condizione, si scioglie ipso jure, a differenza del caso, in cui la condizione fosse sottointesa ed in cui la risoluzione non succede ipso jure, pure tra gli effetti dell` una e dell` altra condizione in sostanza non vi sarebbe altra differenza, che nel primo caso la Corte non puo` accordare alcuna dilazione, nel mentre che nell` altro caso puo` accordare una moderata dilazione, in modo che tanto nell` uno che nell` altro caso, come evidentemente dimostrano I termini dei menzionati articoli, e` necessario che la risoluzione sia giudizialmente domandata- e quindi dalla Corte dichiarata.

Che in conseguenza sarebbe interamente inutile esaminare se la condizione, di cui si tratta, fosse espressa od altrimenti sottointesa."

Fid-decizjoni tad-29 ta` April 1993 fil-kawza "**Chetcuti vs Farrugia**" kien inghad hekk :-

Meta l-kondizzjoni risoluttiva, sew dik maghmula espressament kemm dik li titqies bhala maghmula tacitament, tkun ghall-kaz li fih wahda mill-partijiet tonqos mill-obbligazzjonijiet taghha, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita, tista` taghzel, jekk il-kondizzjoni ssehh, jew li titlob il-hall tal-kuntratt, jew li ggieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibli (artikolu 1069). Izda, hemm differenza sostanzjali,fl-applikazzjoni taghha, bejn il-wahda u l-ohra. Infatti, jekk il-kondizzjoni risoluttiva hija espressa fil-kuntratt, dan il-kuntratt meta l-kondizzjoni ssehh, jinhall `ipso iure`m u l-Qorti ma tista` taghti ebda zmien lill-konvenut biex jesegwixxi l-obbligazzjoni (artikolu 1067). Jekk il-kondizzjoni risolutiva hija tacita, il-kuntratt ma jinhallx `ipso iure`, u l-Qorti tista` skond ic-cirkostanzi, taghti zmien xieraq lill-konvenut biex jesegwixxi l-obbligazzjoni tieghu (artikolu 1068).

Decizjoni sinjifikanti hafna ghall-kaz tal-lum hija dik ta` din il-Qorti tat-23 ta` Mejju 1953 fil-kawza "**Falzon noe vs Micallef et**" fejn inghad hekk :-

Illi, kif esprimew ruhhom il-partijiet, jidher li huma riedu jistipulaw, mhux kondizzjoni rizolutiva, izda l-patt kommissorju, li huwa wisq differenti. Difatti l-kondizzjoni rizolutiva tirrisolvi l-obbligazzjoni ipso jure (art. 1110 Kod. Civ) u l-Qorti ma tistax taghti lid-debitur ebda zmien biex jippurga l-mora, mentri, trattandosi ta` patt kommissorju espress jew tacitu, skond il-ligi taghna, l-obbligazzjoni ma tispiccax `ipso iure`, izda hemm bzonn li jintalab u jigi akkordat mill-Qorti x-xoljiment tal-obbligazzjoni; u f` kaz ta` patt kommissorju tacitu, il-Qorti tista` taghti lid-ddebitur zmien ragjonevoli skond ic-cirkustanzi (art. 1111 Kod. Civ).

Anke fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza "**Mac Ltd et vs Said International Ltd**" tad-9 ta` Ottubru 2003 inghad :-

Ghalhekk, sakemm il-ftehim ma jkunx sar fih patt ta` kundizzjoni rizolutiva espressa li meta ssehh iggib fix-xejn il-kuntratt b` mod li lanqas il-Qorti ma tista` ttawwal iz-zmien lid-debitur ghall-

ezekuzzjoni, il-fatt li jkun sar ftehim bilaterali bejn tnejn min-nies jew izjed jista` johloq il-prezunzjoni li tinghadd li saret fih il-kundizzjoni rizoluttiva tacita f` kaz li wahda mill-istess partijiet tonqos li twettaq il-parti taghha. Imma din il-kundizzjoni ma ggibx fi tmiemha ipso jure l-obbligazzjoni (ghajr fil-kuntratti kummercjali), u hija moghtija lill-Qorti mil-ligi s-setgha li taghti lid-debitur zmien xieraq u skond ic-cirkostanzi biex jaghmel dak li kien intrabat.

VI. <u>Dokumenti</u>

Apparti x-xiehda ta` tnejn minn fost l-oghla rapprezentanti tal-kumpannija attrici, kienu prezentati bhala prova ghall-konsiderazzjoni ta` din il-qorti dokumenti **<u>rilevanti u krucjali</u>** ghall-esitu ta` din il-kawza :

- **<u>Kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor David Joseph Borg tat-12 ta' April 2018</u>**

Bis-sahha ta` dan il-kuntratt, il-kumpannija attrici tat b`titolu ta` sub-enfitewsi temporanja lis-socjeta` konvenuta l-kumpless tal-Power Station tal-Marsa ghaz-zmien ghoxrin (20) sena.

Il-canone kien ta` €28.90 kull metru kwadru, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, u soggett ghal revizjoni kull hames snin.

Is-sit kellu jkun uzat bhala *data centre.*

Skont Dok F, il-canone attwali kien ta` €76,296 fis-sena.

- **<u>Skrittura privata tad-29 ta' Marzu 2018</u>**

Bis-sahha ta` dan il-ftehim, Streamcast Limited kellha thallas is-somma ta' €46,500 kull tlett xhur ghal uzu ta' "1 Pair of Dark Fibre" sal-31 ta' Marzu 2019. Imbaghad kellha thallas €93,000.

Issir referenza ghal klawsoli 35 sa 37 tal-ftehim :

Clause 35 –

This Agreement shall be liable to automatic termination at such time as the 'Operator' abandons the 'Operator' Equipment.

Clause 36 –

The Agreement may also be terminated by Enemalta at any time in the event that the 'Operator' contravenes any of the terms and conditions herein, including delay in payment, and continues in such contravention after the lapse of one month following written notification thereof.

Clause 37 –

If any party considers that a breach of this Agreement exists, it shall give notice to the 'Operator' in writing to take remedial measures to make goo such breach within a one (1) month time period. In the event of failures on the part of the other party to comply, the party giving notice shall have the right to terminate this Agreement without the need of judicial recourse and without any obligation or liability for compensation or damages of any type or nature (whether direct or indirect).

- **Il-fatturi**

Kienu esebiti bhala prova dawn l-invoices :

Dok E3 sa Dok E9 :

Dawn huma seba` fatturi fejn intalab il-hlas tal-canone ghaz-zmien ta` bejn l-1 ta` Lulju 2018 u l-31 ta` Marzu 2020.

€157,551.24.

Dok E11 sa Dok E14 :

Dawn huma erba` fatturi fejn intalab hlas ghall-uzu tal-infrastruttura tal-kumpannija attrici nkluz d-*dark fibre*, ghaz-zmien ta` bejn id-29 ta' Marzu 2018 u t-28 ta' Marzu 2019

€219,480.

- **<u>Aktar</u>**

Fil-11 ta` Frar 2020, il-kumpannija attrici pprezentat ittra ufficjali nru. 466/2020 kontra l-kumpannija konvenuta.

Hemm it-talba kienet ghall-hlas ta` €157,551.24 bhala canone, u €219,480 ghall-uzu tal-infrastruttura, bl-imghax legali.

Kien mitlub ukoll il-hlas ta` €34,230.40 ghall-provvista tad-dawl u tal-ilma.

VII. <u>Risultanzi</u>

1. <u>L-att pubbliku</u>

Minn ezami tal-kuntratt tat-12 ta` April 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor David Joseph Borg ma jirrizultax illi kienet inkluza klawsola rizoluttiva **<u>espressa</u>**.

Fl-istess waqt il-qorti tqis illi l-kawsola 7.1 tal-kuntratt tikkontempla klawsola rizoluttiva **<u>tacita</u>**. Il-klawsola tghid : *"The Site shall be utilized by the grantee exclusively as a Data Centre."* Fil-kaz tal-lum jirrizulta ppruvat illi ghalkemm fil-bidu l-kumpannija konvenuta bdiet taghmel uzu mis-sit bhala Data Centre, in segwitu mhux biss ma baqghetx anzi addirittura halliet is-sit fi stat ta` abbandun b`tali mod u manjiera li l-kumpannija attrici kienet kostretta taqta` s-servizz tal-elettriku sabiex tiskansa hrug kagun ta` hsara teknika li l-abbandun tas-sit kien qed igib fl-apparat.

Il-Qorti tqis illi l-provi li gabet il-kumpannija attrici jnisslu fiha l-konvinciment morali li s-socjeta` ntimata naqset fl-adempiment **<u>ewlieni</u>** ghaliex sar il-kuntratt u cioe` l-uzu tas-sit bhala Data Centre,

minkejja l-interpellazzjonijiet li bihom kienet intimata. Dan apparti l-inadempjenzi fil-hlas tal-canone.

Il-qorti tqis l-abbandun mis-socjeta` konvenuta tas-sit li kien intiz li jkun Data Centre bhala inadempjenza kontrattwali gravi. Ghalhekk il-qorti sejra xxolji l-kuntratt skont l-Art 1068 tal-Kap 16.

Mhijiex sejra takkorda l-purgazioni tal-mora ghaliex is-socjeta` konvenuta ma timmeritax din il-possibilita`.

2. L-iskrittura privata

Diversament milli sar fl-att pubbliku, fl-iskrittura privata kienu nseriti kawsoli risoluttivi **espressi**.

Il-qorti qeghda tirreferi ghall-klawsoli 35 u 36 tal-iskrittura :

Clause 35 –

This Agreement shall be liable to automatic termination at such time as the 'Operator' abandons the 'Operator' Equipment.

Clause 36 –

The Agreement may also be terminated by Enemalta at any time in the event that the 'Operator' contravenes any of the terms and conditions herein, including delay in payment, and continues in such contravention after the lapse of one month following written notification thereof.

Bl-abbandun – **accertat u ppruvat** – tas-sit u tal-apparat tal-kumpannija attrici li kien mikri lil dik konvenuta, tiskatta r-risoluzzjoni *ipso jure* ta' l-ftehim.

3. <u>Danni</u>

Tajjeb jinghad illi meta parti fuq kuntratt (kemm jekk pubbliku kemm jekk privat) tonqos milli twettaq dak li obbligat ruhha taghmel, trid thallas id-danni lill-parti l-ohra.

<u>L-Art. 1125 tal-Kap. 16</u> ighid :-

Kull min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, hu obbligat ghad-danni."

<u>L-Art. 1135 tal-Kap. 16</u> ighid :-

Bla hsara tal-eccezzjonijiet u tat-tibdil kif migjubin hawn aktar `il quddiem, id-danni li ghandhom jithallsu lill-kreditur huma, b`mod generali, ghat-telf li jkun bata` u l-qligh li jkun gie mtellef.

Ladarba si tratta ta` danni *ex contractu*, l-ghan taghhom irid ikun dak li jaghmlu tajjeb ghall-hsara li l-parti kontraenti mgarrba **<u>turi</u>** li garrbet minhabba l-ksur tal-obbligazzjoni kontrattwali tal-parti l-ohra.

Id-danni m`ghandhomx ikunu ghodda ta` piena kontra dik il-parti inadempjenti. Lanqas m`ghandhom ikunu okkazjoni ghall-parti mgarrba li taghmel gwadann finanzjarju bi hsara tal-parti inadempjenti.

In partikolari, min minhabba ksur ta` rabta kontrattwali li jkun dahal ghaliha, isir responsabbli ghall-hlas tad-danni lill-parti l-ohra jrid jaghmel tajjeb ghal kull dannu li ragonevolment jitqies konsegwenti direttament minn dak in-nuqqas.

Fil-kaz odjern, ghalkemm saret talba dwar danni (it-tielet talba), ma saru l-ebda provi mill-kumpannija attrici.

Dan il-fatt kien ikkonfermat waqt it-trattazzjoni finali tal-kawza fejn kien dikjarat mid-difensur tal-kumpannija attrici li l-kumpannija

attrici ma kenitx qeghda tinsisti fuq it-talba taghha ghar-risarciment tad-danni, ghalkemm baqghet tinsisti fuq il-hlas tal-arretrati ta` subcens u kera.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tilqa` t-talbiet bl-ittri (a) u (b).

Tichad it-talba bl-ittra (c).

Tilqa` t-talba bl-ittra (d).

Tilqa` t-talba bl-ittra (e) bl-imghax legali li ghandu jiddekorri b`effett mid-data tan-notifika tar-rikors guramentat.

Tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur