QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-27 TA' JANNAR 2022

Kawża Numru: 2

Rik. Ġur. 461/2015 RGM

Il-Kummissarju Tal-Artijiet u b'digriet tal-
10 ta' Mejju 2017 sostitwit għall-Awtorità tal-Artijiet

vs.

1. Port Cottonera Hotel Development
Co Ltd (C. 27956);

2. Galley's Development Co Ltd
(C 27958); u

3. Vittoriosa Gaming Limited
(C 27613)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat tal-Kummissarju Tal-Artijiet** ippreżentat fil-15 ta' Mejju, 2015 li permezz tiegħu ippremetta u talab is-segwenti:

1. Illi b'kuntratt tat-2 ta' Ġunju 1999 (**Dok KTA1**), fl-atti tan-Nutar Dr. Vincent Miceli, il-Kummissarju tal-Artijiet f'isem il-Gvern ta' Malta kien ta b'titolu ta' enfitewżi temporanju għal żmien ta' disgħa u disgħin (99) sena lill-kumpannija Port Cottonera Limited, għadd ta' bini immobbli ġewwa l-Birgu msemmija kollettivament bħala *Port Cottonera Emphyteutical Site*. Deskrizzjoni tal-*Port Cottonera Emphyteutical Site* li ġie trasferit b'enfitewżi jinsab imfisser f'paġni 2, 3 u 4 tal-kuntratt tat-2 ta' Ġunju 1999 u l-istess beni jinsabu murija wkoll fil-pjanti mehmuża mal-istess kuntratt;

2. Illi skont **klawżola 1.1** tal-kuntratt tal-enfitewżi, Port Cottonera Limited kellha l-obbligu li tħallas fis-sena l-ammont ta' Lm250,000 daqs €582.343.55 illum, bħala konsiderazzjoni għall-konċessjoni enfitewtika u dan mid-data li jinħareġ l-*outline planning permission* mill-Awtorità tal-Ippjanar. Dan l-ammont ta' konsiderazzjoni kien maqsum hekk: Lm 225,000 (daqs €524,109.01) bħala kanoni taċ-ċens u Lm25,000 (daqs €58,234.33) bħala tariffi u miżati dovuti lin-*National Tourism Organization of Malta* jew lis-suċċessur tagħha;

3. Illi għall-ewwel erba' snin, il-konsiderazzjoni annwali ta' Lm250,000 kienet ġiet imnaqqsa amministrattivament bis-saħħa ta' *rebate* li tissemma fi **klawżola 1.2**, b'dana li l-ammont sħiħ ta' Lm250,000 kellu jibda jitħallas fis-sħiħ mill-ħames sena;

4. Illi l-konsiderazzjoni ta' Lm250,000 kellha tiżdied kull għaxar snin bil-15% kif imsemmi fil-**klawżola 1.3** tal-istess kuntratt;

5. Illi skont il-**klawżola 15.1** il-Gvern kellu l-jedd li jħoll l-enfitewżi jekk Port Cottonera Limited ikollha arretrati ta' żewġ pagamenti ta' kanoni ta' ċens;

6. Illi l-*outline planning permission* inhareg mill-Awtorita` tal-Ippjanar fit-30 ta' Marzu 2000;

7. Illi bi tliet kuntratti tal-24 ta' April 2001 il-kumpannija Port Cottonera Limited kienet tat b'titolu ta' subenfitewżi parti mill-*Port Cottonera Emphyteutical Site* lil Scamps Development Co Limited (**Dok KTA2**), lil Galleys Development Co Limited (**Dok KTA3**) u lil Port Cottonera Hotel Development Co Limited (**Dok KTA4**);

8. Illi skont dawn il-kuntratti (a) Scamps Development Co Limited kisbet il-bini fejn hemm il-Casino Di Venezia, porzjoni ta' art li tkejjel mal-480 metru kwadru u l-arja, (b) Galleys Development Co Limited kisbet il-bini fejn hemm *The Palace of the Captain of the Galleys Building* u (ċ) Port Cottonera Hotel Development Co Limited kisbet biċċa art tal-kejl ta' 2500 metru kwadru u *The Residence of the Palace of the Captain of the Galleys' Squadron;*

9. Illi b'kuntratt tad-29 ta' Ottubru 2002 (**Dok KTA5**), il-kumpannija Port Cottonera Limited biegħet il-jeddijiet ta' enfitewżi tagħha li kienet tgawdi fuq parti mill-*Port Cottonera Emphyteutical Site* fejn illum hemm mibni l-Casino di Venezia lil Galleys Development Co Limited;

10. Illi b'kuntratt iehor fl-istess data tad-29 ta' Ottubru 2002 (**Dok KTA6**), il-kumpanija Port Cottonera Hotel Development Co Limited akkwistat minghand il-kumpanija Port Cottonera Limted is-sub-dirett dominju tal-bicca art tal-kejl ta' 2500 metru kwadru u *The Residence of the Palace of the Captain of the Galleys' Squadron,* u b'hekk il-kumpanija Port cottonera Hotel Development Co Limited saret l-unika enfitewta ta' dawn is-siti;

11. Illi b'att dikjaratorju magħmul fid-29 ta' Ottubru 2002 (**Dok KTA7**), Scamps Development Co Limited, Galleys Development Co Limited u Port Cottonera Hotel Development Co Limited iddikjaraw li huma responsabbli solidalment għall-ħlas taċ-ċens fl-ammont ta' Lm 175,000 (70% tal-*Port Cottonera Emphyteutical Site*) filwaqt li Port Cottonera Limited hija responsabbli għaċ-ċens ta' Lm75,000 (30% tal-*Port Cottonera Emphyteutical Site*);

12. Illi b'kuntratt sussegwenti tat-28 ta' Ġunju 2011 (**Dok KTA8**), il-kumpannija Scamps Development Co Limited biegħet il-jeddijiet ta' subenfitewżi tagħha li kienet tgawdi fuq parti mill-*Port Cottonera Emphyteutical Site* fejn hemm il-Casino Di Venezia lil Vittoriosa Gaming Limited;

13. Illi fil-preżent hemm arretrati ta' kanoni ta' ċens b'rabta mal-*Port Cottonera Emphyteutical Site* dovuti bil-kuntratt tat-2 ta' Ġunju 1999 fiż-żoni fejn hemm (a) il-Casino Di Venezia, il-porzjoni ta' art li tkejjel mal-480 metru kwadru u l-arja relattiva u (b) il-biċċa art tal-kejl ta' 2500 metru kwadru u *The Residence of the Palace of the Captain of the Galleys' Squadron* li jaqbżu sew iż-żewġ pagamenti;

14. Illi minkejja li l-Kummissarju tal-Artijiet bagħat żewġ ittri uffiċjali datati 29 ta' Awwissu 2014 (**Dok. KTA9** u **10**) lill-kumpanniji intimati biex isewwu l-pożizzjoni tagħhom f'dan is-sens, huma baqgħu ma għamlu xejn;

15. Illi peress li l-kumpanniji intimati waqgħu lura fil-ħlas taċ-ċens kif fuq indikat, il-Kummissarju tal-Artijiet barra li jixtieq li jiġi dikjarat kreditur fl-arretrati taċ-ċens, jixtieq li jħoll il-kuntratt tal-enfitewżi kif jissemma kemm fil-**klawżola 15.1** tal-kuntratt tal-enfitewżi, kif ukoll fl-**artikolu 1517 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija l-Kummissarju tal-Artijiet qiegħed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-kumpanniji intimati waqgħu lura fil-ħlas taċ-ċens f'ammont li jaqbeż iż-żewġ pagamenti fis-sena, u dan bi ksur tal-kuntratt oriġinali ta' enfitewżi datat 2 ta' Ġunju 1999 u tal-kuntratti sussegwenti tal-24 ta' April 2001, tad-29 ta' Ottubru 2002 u tat-28 ta' Ġunju 2011;

2. Tikkundanna lill-kumpanniji intimati solidalment bejniethom iħallsu lill-Kummissarju tal-Artijiet l-ammont ta' arretrati kollha li huma dovuti minnhom għall-okkupazzjoni tagħhom mill-*Port Cottonera Emphyteutical*

Site sakemm tinqata' s-sentenza b'mod finali, bl-imgħax legali meta sar l-aħħar pagament – dan inkwantu l-obbligazzjoni bejn il-partijiet hija waħda ta' natura kummerċjali u għalhekk l-imgħax jibda jgħaddi mid-data ta' meta l-ammont huwa dovut;

3. Tiddikjara l-Kummissarju tal-Artijiet maħlul mill-konċessjoni enfitewtika tat-2 ta' Ġunju 1999 abbażi tal-**klawżola 15.1** minn mal-kumpanniji intimati f'dawk il-partijiet mill-*Port Cottonera Emphyteutical Site* li jolqtu (a) l-Casino Di Venezia, il-porzjoni ta' art li tkejjel mal-480 metru kwadru u l-arja relattiva u (b) il-biċċa art tal-kejl ta' 2500 metru kwadru u *The Residence of the Palace of the Captain of the Galleys' Squadron* hekk kif deskritti fil-kuntratti msemmija u dan minħabba li l-kumpanniji intimati waqgħu lura fil-ħlas tal-kanoni taċ-ċens relattiv;

4. Tordna lill-kumpanniji intimati biex jerħu minn idejhom il-pussess tal-*Port Cottonera Emphyteutical Site* u jroddu lura l-istess sit lill-Kummissarju tal-Artijiet, ħieles minn kull okkupant u bil-benefikati kollha li saru fuq is-sit; u

5. Tordna lill-kumpanniji intimati jħallsu l-ispejjeż legali u ġudizzjarji marbuta ma' dawn il-proċeduri, inkluż l-ispejjeż konnessi mal-ittri uffiċjali tad-29 ta' Awwissu 2014;

Rat **ir-risposta ġuramentata ta' l-Av. Dott. Richard Galea Debono bħala Amministratur Proviżorju ta' Vittoriosa Gaming Limited u l-istess Vittoriosa Gaming Limited (minnu rappreżentata) a sua volta in rappreżentanza ta' Galleys Development Limited** ippreżentata fis-6 ta' Lulju, 2015 fejn jingħad kif ġej:

Illi permezz ta' digriet tal-20 ta' Gunju 2013 fl-atti tal-kawza rikors guramentat 1269/2012 JZM fl-ismijiet CMV s.p.a. vs Vittoriosa Gaming Limited, differita ghas-6 t'Ottubru, 2015 quddiem din il-Qorti preseduta mill-Onor. Imhallef Joseph Zammit Mckeon, huwa gie mahtur bhala Amministratur Provvizorju ta' Vittoriosa Gaming Limted.

Illi skont il-Memorandum socjali ta' Galleys Development Co Limited, is-socjeta` Vittoriosa Gaming Limited ghanda r-rapprezentanza legali u gudizzjarja tas-socjeta` Galley Development Co Limited, u kwindi, in forza tal-hatra tal-esponent bhala Amministratur Provvizorju ta' Vittoriosa Gaming Limited, huwa moghni bir-rapprezentanza ta' Galleys Development Co, Limited ukoll.

Eccezzjonijiet

Preliminarjament jeccepixxi in-nullita` u l-intempestivita` ta' dawn il-proceduri minhabba li dawn saru bi ksur tal-artikolu 224(2) tal-Kap. 386 li jipprovdi li:

> *(2) Meta jkun sar ordni ghal stralc jew ikun inhatar amministratur provvizorju, skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 228, ma tista' tittiehed ebda azzjoni jew jinbdew xi proceduri kontra l-kumpannija jew il-proprjeta` taghha hlief bil-permess tal-qorti u taht dawk il-kondizzjonijiet li tista' timponi l-qorti.*

Din il-procedura giet ghal kollox injorata u kwindi dan iwassal ghall-konkluzjoni illi l-kawza istanti ma setghetx issir, u ghalhekk il-proceduri huma nulli u minghajr effett, jew fl-ahjar ipotesi ghall-attur huma intempestivi, u fiz-zewg eventwalitajiet, il-konvenuti iridu jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Fit-tieni lok u dana minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti, illi skont l-artikolu 1519 tal-Kap 16 il-Qorti tista' taghti zmien ragjonevoli fic-cirkostanzi sabiex fih jithallas kull arretrati ta' cens li jistghu jkunu dovuti. F'dan il-kaz partikolari dan iz-zmien huwa essenzjali minhabba li jezistu trattattivi dan il-mument ghall-bejgh tal-proprjetajiet in kwistjoni, u fil-kaz ta' ezitu pozittiv, ikun possibbli li jithallsu uhud mill-kredituri l-ohrajn tas-socjetajiet konvenuti, fosthom l-impjegati li s'issa thallsu inqas minn nofs tal-arretrati ta' salarji lilhom dovuti. Jekk issir id-devoluzzjoni mitluba minghajr

ma tinghata opportunita` ghal-soluzzjoni negozjata, jigri illi isehh pregudizzju totali lill-kredituri l-ohrajn kollha tal-konvenuti.

Rat illi għalkemm is-soċjetà konvenuta Port Cottonera Hotel Development Co Ltd ġiet notifikata bir-rikors promotur baqgħet ma ppreżentat ebda risposta u għalhekk hija meqjusa kontumaċja;

Rat id-digriet tat-3 ta' Novembru 2016 li permezz tiegħu din il-Qorti diversament presjeduta ipprefiġġiet lill-attur żmien xaħrejn sabiex jottjeni mingħand il-Qorti kompetenti l-awtorizzazzjoni meħtieġa sabiex jipproċedi bil-kawża odjenra.

Rat illi b'digriet mogħti minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-31 ta' Jannar 2017 l-attur ma ingħatax il-permess sabiex din il-kawża tissokta fil-konfront ta' Vittoriosa Gaming Limited;

Rat illi fil-mori tal-kawża ġiet emendata l-liġi fis-sens illi bis-saħħa tal-Artikolu 9 (2) tal-Kapitolu 573, Att dwar Artijiet tal-Gvern, l-Awtorità kompetenti m'għandhiex bżonn tikseb permess tal-Qorti skont l-Artikolu 224 tal-Kapitolu 386 biex tibda jew tkompli azzjoni ta' żgumbrament[1];

Rat illi fit-28 ta' Frar 2017, Dr. Richard Galea Debono nħatar bħala stralċarju għal kumpaniji Vittoriosa Gaming Ltd[2];

Rat id-digriet mogħti minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-8 ta' Ġunju 2017 li permezz tiegħu ġiet miċħuda t-talba tal-istralċarju biex l-Awtorità tal-Artijiet tiġi miżmuma milli tkompli b'din l-azzjoni;[3]

Rat il-provi li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża;

---

[1] Paġna 272 et seq tal-proċess.
[2] CMV S.p.A vs. Vittoriosa Gaming Ltd et (Rik Nru 1269/2012 JZM) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-28 ta' Frar 2017.
[3] Paġna 288 et seq tal-proċess.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorita tal-Artijiet ippreżentata fid-9 t'April 2021[4] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-istralċjarju ta' Vittiosa Gaming Ltd u Galleys Development Ltd ippreżentata fl-14 t'April 2021[5];

Rat illi s-soċjeta konvenuta Port Cottonera Hotel Development Co. Ltd baqgħet ma ppreżentat l-ebda nota ta' sottomissjonijiet nonostante li ingħata l-opportunità li tagħmel dan bis-saħħa tad-digriet ta' din il-Qorti datat 29 ta' Marzu 2021;[6]

Rat illi l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sezzjoni Kummerċ) tagħat digriet li permezz tiegħu tterminat l-inkarigu ta' Dr. Richard Galea Debono bħala stralċjarju u nominat lil Dr. Kevan Azzopardi bħala stralċjarju tas-soċjetà Vittoriosa Gaming Ltd;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti Anteċedenti l-Kawża

B'kuntratt tat-2 ta' Ġunju 1999 fl-atti tan-Nutar Dr. Vincent Miceli, l-Awtorità tal-Artijiet (ġia il-Kummissarju tal-Artijiet) f'isem il-Gvern ta' Malta kien ta b'titolu ta' enfitewsi temporanju għal żmien ta' disgħa u disgħin (99) sena lill-kumpannija Port Cottonera Limited għadd ta' bini immobbli ġewwa l-Birgu msemmija kollettivament bħala *Port Cottonera Emphyteutical Site*, li jinkludi fost oħrajn, iżda mhux biss, il-binja magħrufa bħala *The Treasury,* l-imħażen magħrufa bħala *Cement Stores,* u l-binja magħrufa bħala Il-Maċina. Skont il-kuntratt tal-enfitewsi, Port Cottonera Limited kellha l-obbligu li tħallas fis-sena l-ammont ta' Lm250,000 (ekwivalenti għal €582,343.35), bħala konsiderazzjoni għall-konċessjoni enfitewtika u dan mid-data li jinħareġ l-*outline planning permission* mill-Awtorità tal-Ippjanar,

[4] Paġna 386 et seq tal-proċess.
[5] Paġna 395 et seq tal-proċess.
[6] Paġna 377 et seq tal-proċess.

liema permess sussegwentement inħareġ mill-Awtorità tal-Ippjanar fit-30 ta' Marzu 2000. Dan l-ammont ta' konsiderazzjoni kien maqsum hekk: Lm225,000 (ekwivalenti għal €524,109.01) bħala kanoni taċ-ċens u Lm25,000 (ekwivalenti għal €58,234.33) bħala tariffi u miżati dovuti lin-*National Tourism Organization of Malta* jew lis-suċċessur tagħha. Għall-ewwel erba' snin, il-konsiderazzjoni annwali ta' Lm250,000 kienet ġiet imnaqqsa bis-saħħa ta' *rebate* fejn l-ewwel sena il-ħlas kellu jkun ta' Lm45,000, il-ħlas għat-tieni sena kellu jkun ta' Lm90,000, il-ħlas għat-tielet sena kellu jkun ta' Lm135,000, għar-raba' sena l-ħlas kellu jkun ta' Lm180,000 u l-ammont sħiħ ta' Lm250,000 kellu jibda jitħallas fis-sħiħ mill-ħames sena. Wara għaxar (10) snin mill-ħruġ tal-*outline planning permission* il-konsiderazzjoni ta' Lm250,000 kellha tiżdied bi 15% u b'żieda ta' 15% kull għaxar snin sussegwenti. Bil-klawżola 15.1 il-Gvern kellu l-jedd li jħoll l-enfitewsi jekk Port Cottonera Limited ikollha arretrati ta' żewġ pagamenti ta' kanoni ta' ċens.

Ġara li bi tliet kuntratti tal-24 ta' April 2001 il-kumpannija Port Cottonera Limited kienet tat b'titolu ta' sub-enfitewsi parti mill-*Port Cottonera Emphyteutical Site* lil (a) Scamps Development Co Ltd u ċioe l-bini fejn hemm il-Casino Di Venezia, porzjon ta' art li kejl madwar 480 metru kwadru u l-arja sa ħmistax-il filata mill-art, (b) Galleys Development Co Ltd li kisbet il-bini fejn hemm *The Palace of the Captain of the Galleys Building* u (ċ) Port Cottonera Hotel Development Co Ltd li kisbet biċċa art tal-kejl ta' 2500 metru kwadru, *The Residence of the Palace of the Captain of the Galleys' Squadron* u l-arja ta' 'l fuq minn 15-il filata fuq il-porzjon t'art ta' kejl madwar 480mk[7]. B'kuntratt ieħor tad-29 ta' Ottubru 2002, il-kumpannija Port Cottonera Limited biegħet il-jeddijiet ta' enfitewsi tagħha li kienet tgawdi fuq parti mill-*Port Cottonera Emphyteutical Site* fejn illum hemm mibni l-Casino di Venezia lil Galleys Development Co Ltd. B'kuntratt ieħor tal-istess data u ċioe tad-29 ta' Ottubru 2002, il-kumpanija Port Cottonera Hotel Development Co Ltd akkwistat mingħand il-kumpanija Port Cottonera Limted is-sub-dirett dominju tal-biċċa art tal-kejl ta' 2500 metru kwadru, ta' *The Residence of the*

[7] Paġni 100 u 101 tal-proċess.

Palace of the Captain of the Galleys' Squadron u tal-arja deskritta fil-paragrafu ta' qabel dan, u b'hekk il-kumpanija Port Cottonera Hotel Development Co Ltd saret l-unika enfitewta ta' dawn is-siti. B'att dikjaratorju magħmul ukoll fid-29 ta' Ottubru 2002, Scamps Development Co Ltd, Galleys Development Co Ltd u Port Cottonera Hotel Development Co Ltd iddikjaraw li huma responsabbli solidalment għall-ħlas taċ-ċens fl-ammont ta' Lm175,000 (70% tal-*Port Cottonera Emphyteutical Site*) filwaqt li Port Cottonera Limited hija responsabbli għaċ-ċens ta' Lm75,000 (30% tal-*Port Cottonera Emphyteutical Site*).

B'kuntratt sussegwenti tat-28 ta' Ġunju 2011, il-kumpannija Scamps Development Co Ltd biegħet il-jeddijiet ta' sub-enfitewsi tagħha li kienet tgawdi fuq parti mill-*Port Cottonera Emphyteutical Site* fejn hemm il-Casino Di Venezia lis-soċjetà konvenuta Vittoriosa Gaming Limited.

Jirriżulta li hemm arretrati ta' kanoni ta' ċens b'rabta mal-*Port Cottonera Emphyteutical Site* dovuti bil-kuntratt tat-2 ta' Ġunju 1999 fiż-żoni fejn hemm (a) il-Casino Di Venezia, il-porzjon ta' art li tkejjel mal-480 metru kwadru u l-arja relattiva u (b) il-biċċa art tal-kejl ta' 2500 metru kwadru u *The Residence of the Palace of the Captain of the Galleys' Squadron* li jaqbżu sew iż-żewġ pagamenti kontemplati fil-kuntratt ta' konċessjoni. B'din l-azzjoni għalhekk l-Awtorità tal-Artijiet qed titlob mhux biss li tiġi kanonizzata kreditriċi fl-arretrati taċ-ċens dovut iżda wkoll qed titlob il-ħall tal-kuntratt tal-enfitewsi kif jissemma kemm fil-**klawżola 15.1** tal-kuntratt tal-enfitewsi, kif ukoll fl-**Artikolu 1517 tal-Kodiċi Ċivili**.

Ikkunsidrat;

Provi

Xehdet **Mary Rose Deguara** permezz t'affidavit fejn spjegat li sal-31 ta' Lulju 2018, is-socjetà konvenuta Vittoriosa Gaming Ltd kienet debitriċi tal-Awtorità għas-somma ta' €335,045.16 għal ċnus mhux imħallsa bejn l-1 t'Awwissu 2013 u l-31 ta' Lulju 2018. Min-naħa l-oħra is-soċjetajiet Port

Cottonera Hotel Development Co Ltd u Galleys Development Co Ltd għandhom jagħtu lill-Awtorità attriċi is-somma ta' €2,622,957.99 għal ċnus mhux imħallsa bejn l-1 t'Awwissu 2010 u l-31 ta' Lulju 2018.

In kontro-eżami miżmum fid-29 ta' Jannar 2018 b'referenza għar-rendikont minnha ppreżentati mal-affidavit li juru l-ammonti dovuti, ix-xhud spjegat li f'dan ir-rendikont hemm referenza għall-arretrati dovuti lill-Awtorità tat-Turiżmu wkoll għaliex l-Awtorità tal-Artijiet tiġbor il-flus f'isimha imbagħad tgħaddihom lill-Awtorità tat-Turiżmu. Tikkonferma li l-Awtorità tal-Artijiet qiegħda tagħmel din il-kawża sabiex tiġbor ukoll il-flus dovuti lill-Awtorità tat-Turiżmu. Il-kontro-eżami tkompla fil-15 ta' Frar 2018 fejn hemm iċċarat li l-kuntratt oriġinali tal-1999 inqasam f'żewġ biċċiet 70% miżmuma mis-soċjetajiet konvenuti u 30% miżmuma minn Port Cottonera Ltd.

Miċ-ċens oriġinali Vittorioisa Gaming għandha 10%. Ix-xhud spjegat li l-kuntratt oriġinali sar ma' Port Cottonera Ltd b'ċens ta' Lm250,000 u li wara 10 snin żdied għal Lm287,500. Minn dak li taf hi 30% żammiethom is-soċjetà Port Cottonera Ltd u s-70% l-oħra għaddew għand Scamps Development Ltd, Galleys Development Co Ltd u Port Cottonera Hotel Development Ltd liema kellhom ċens ta' Lm175,000 u wara għaxar snin telgħu għal Lm201,250 (ekwivalenti għal €468,786.40). Dawn is-70% reġgħu inqasmu fejn 50% żammithom Galleys Development Co Ltd u Port Cottonera Hotel Development Co Ltd, 10% xtrathom is-soċjetà Ivanne Holdings u 10% għaddew m'għand Scamps Development Ltd lil Vittoriosa Gaming Ltd. Is-sehem tas-soċjetà Ivanne Holdings għadda għand Oliver Georg Voigt li m'huwiex parti f'din il-kawża għaliex m'għandhux pendenzi. Is-sehem ta' Galleys Development Co Ltd u Port Cottonera Hotel Development Co Ltd reġa inqasam fejn sehem inżamm mill-istess kumpaniji[8] filwaqt li sehem ieħor[9] għadda għand Oliver Georg Voigt. Ippreċiżat ukoll li ċnus jitħallsu sena bil-quddiem.

[8] Mill-kalkoli li għamlet il-Qorti jidher li Galleys Development Co Ltd u Port Cottonera Hotel Development Co Ltd żammew 49.74% mis-sehem oriġinali.

[9] Mill-kalkoli li għamlet il-Qorti jidher li Oliver Georg Voigt akkwista 0.26% mis-sehem oriġinali.

F'affidavit aġġornat, Mary Rose Deguara iddikjarat illi l-ammonti dovuti huma s-segwenti:

a. **€545,999.05 għandhom jitħallsu mis-soċjetà Vittoriosa Gaming Ltd għal perjodu bejn l-1 t'Awwissu 2013 u l-31 ta' Lulju 2021; u**
b. **€3,672,303.10 għandhom jitħallsu mis-soċjetajiet Port Cottonera Hotel Development Co Ltd u Galleys Development Co Ltd għal perjodu bejn l-1 t'Awwissu 2010 u l-31 ta' Lulju 2021.**[10]

Xehed ukoll **David Mifsud**, Direttur fi ħdan l-Awtorità tat-Turiżmu fejn spjega li meta ġie ffirmat il-kuntratt mertu tal-kawża kienet dehret l-Organizzazzjoni Nazzjonali tat-Turiżmu liema organizzazzjoni ma baqgħetx teżisti meta ġiet maħluqa l-Awtorità tat-Turiżmu u liema Awtorità assumiet l-obbligi u d-drittijiet relattivi li kellha preċedentement dik l-organizzazzjoni. Dan ifisser li l-imsemmija Awtorità kisbet id-dritt ukoll li tirċievi l-ammont ta' Lm25,000 (ekwivalenti għal €58,234.33) fis-sena mingħand Port Cottonera Ltd skont it-termini tal-kuntratt tat-2 ta' Ġunju 1999. Biż-żieda tal-15% skont il-klawżoli tal-ftehim imsemmi, is-somma li kellha titħallas fis-sena mill-2010 telgħa għal €66,969.48. Din is-somma kellha titħallas minn diversi kumpaniji f'ishma differenti, liema kumpaniji jinkludi Port Cottonera Hotel Development Ltd, Galleys Development Co Ltd u Vittoriosa Gaming Ltd. Jgħid li mill-informazzjoni li ingħatat lilu mid-Dipartiment tal-Accounts tal-Awtorità tat-Turiżmu, jirriżulta li sal-31 ta' Diċembru 2016 kien hemm bilanċ dovut għas-somma ta' €271,874.18 mis-soċjetajiet konvenuti. Ma' dan l-ammont iridu jiżdiedu €2,455.84 bħala *licence fees* fuq l-istabbiliment tal-ikel *Terrace Bar* li kellha s-soċjetà Port Cottonera Hotel Development Co Ltd liema miżati jkopru mis-sena 2012 sas-sena 2017.

Xehed in-**Nutar Dr. Vincent Miceli** permezz t'affidavit fejn permezz tiegħu kkonferma illi bħala Nutar tal-Gvern fit-2 ta' Ġunju 1999 kien ippubblika kuntratt t'enfitewsi temporanja għal żmien ta' 99 sena bejn il-Gvern ta' Malta u Port Cottonera Ltd.

---

[10] Dr. Galea Debono mhux qiegħed jikkontesta l-ammont indikat fil-prospett u dan jingħad għaliex il-Qorti tagħtu l-fakultà jippreżenta nota fi żmien ġimgħa min-notifika jekk ma jaqbilx ma dik is-somma u mill-proċess jidher li qatt ma ġiet ippreżentata din in-nota.

Ikkunsidrat;

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

Din hija azzjoni fejn l-attur, bħala direttarju ta' diversi proprjetajiet kummerċjali mogħtija lis-soċjetajiet konvenuti (fost oħrajn) b'titolu ta' ċens, qiegħed jitlob il-kundanna tal-kumpanniji konvenuti għall-ħlas tal-arretrati ta' ċens u l-ħall ta' konċessjoni enfitewtika minħabba n-nuqqas ta' ħarsien tal-kundizzjonijiet tal-istess konċessjoni min-naħa tal-utilista, f'dan il-każ in-nuqqas ta' ħlas ta' ċens miftiehem għal żmien li jaqbeż is-sentejn skont kif miftiehem fil-kuntratt tat-2 ta' Ġunju 1999.

In tema legali tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza **Alfred Agius et vs. Peter Montebello** (App Ċiv 1434/2001) deċiża fl-14 ta' Jannar 2004 mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fejn ġie ritenut li

> "Huwa innegabbli li l-'canone' huwa oneru impost fuq l-enfitewta, konsiderat bhala rikonoxximent tar-rapport li jghaqqad l-enfitewta mal-padrun dirett u allura meqjus bhala korrispettiv tal-utilita` li ta' l-ewwel jircievi minghand it-tieni. Dan hu ben precizat fl-Artikolu 1494 tal-Kap 16[11].
>
> Proprju f'dan l-istess rapport il-ligi tipprovdi lid-direttarju b'mezzi ta' azzjonijiet ghal fini li jirrealizza l-hlas tac-cens lilu dovut:
> 1. Mezz semplici hu dak dirett ghal hlas tal-'canone' minghand l-enfitewta. Mezz dan li jibqa' jsegwi lic-censwalist anke fejn dan jaljena l-fond minghajr il-kunsens tal-padrun dirett u min jakkwista ma jkunx maghruf minn dan (Art 1509(1)).

[11] "(1) L-enfitewsi hija kuntratt li bih waħda mill-partijiet li jikkuntrattaw tagħti lill-parti l-oħra, għal dejjem jew għal żmien, fond, bi ħlas ta' kull sena determinat jew b'ċens determinat, illi din tal-aħħar tintrabat li tħallas lilha, fi flus jew f'oġġetti, bħala rikonoxximent tad-dominju.
(2) Id-dispożizzjonijiet ta' dan it-Titolu jgħoddu għal kull enfitewsi, ukoll meta ċ-ċens ikun ġie meqjus fuq il-valur tal-frottijiet tal-fond."

2. Mezz iehor hu dak koncess lill-istess direttarju li jirriskwota l-hlas tac-cens minghand l-akkwirent u terz possessur anke fejn dan ma jkunx maghruf minnu (Art 1509(2)).

3. Mezz iehor, imbaghad, hu dak li l-**Borsari** ("Il Contratto d'Enfiteusi", Ferrara 1850) jikkwalifikah bhala "mezzo terribile che estermina e distrugge la stessa enfiteusi". Dan b'referenza ghall-hall ta' l-enfitewsi meta ma jithallasx ic-cens, kif hekk dettat fl-Artikolu 1517 tal-Kodici Civili."

Huwa fuq dan l-aħħar artikolu indikat fil-ġurisprudenza suċċitata li l-awtorita' attriċi qed issejjes l-azzjoni tagħha, flimkien ma' waħda mill-klawżoli tal-kuntratt tat-2 ta' Ġunju 1999, prinċiparjament klawsola 15.1. Din il-Qorti sejra tibda billi tagħmel referenza għal dak li jingħad fil-liġi.

L-**Artikolu 1517 tal-Kapitolu 16** jipprovdi li "*Il-padrun dirett ikun jista' jitlob li jħoll l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti jekk iċ-ċenswalist ikollu jagħti bħala ċens somma daqs kemm iġibu ċ-ċnus ta' tliet snin.*" B'dan ifisser għalhekk li sid dirett jista' jitlob li jħoll il-kuntratt taċ-ċens jekk kemm-il darba ċ-ċenswalist ikollu jagħti bħala ċens somma daqs kemm iġibu ċ-ċnus ta' tlett snin. Dan l-artikolu jrid jinqara flimkien mal-**Artikolu 1519 (2)** fejn "*l-qorti tista' [...] 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.*" Bl-użu tal-kelma 'tista'' f'dan l-artikolu, il-Qorti għandha diskrezzjoni fejn jirrigwarda l-għoti ta' dan il-benefiċċju lil min ikun naqas li jħallas iċ-ċens għal tlett snin jew aktar u dan fil-każ ta' ċirkostanzi li ma jkunux fiergħa. Dan l-artikolu ser jiġi kkunsidrat f'aktar dettal aktar 'l isfel f'din is-sentenza.

Dawn l-artikoli ma jżommu xejn lill-partijiet milli f'kuntratt ta' ċens jistipulaw kif jidhrilhom huma ftehim dwar il-ħall tal-kuntratt minħabba nuqqas ta' ħlas f'waqtu ta' ċnus. Tant huwa l-każ li l-**Artikolu 1499 (2) tal-Kodiċi Ċivili** jippermetti li "*l-partijiet jistgħu jagħmlu bħala kondizzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi kull patt li jidhrilhom li jaqbel, basta li ma jkun hemm*

xejn fih li hu kuntrarju għal-liġi." Dan magħdud il-partijiet m'għandhomx jinjoraw iċ-ċirkostanzi stabbiliti f'xi wħud mill-artikoli[12] taħt it-Titolu ta' Enfitewsi. Fost dawn insibu l-Artikolu 1519 fejn kull ftehim kontra l-imsemmi artikolu jkun mingħajr effett.

Din il-Qorti hija tal-fehma li ladarba, bir-rieda nnifisha tal-liġi, il-partijiet m'humiex miżmuma milli jiftehmu żmien għad-dekadenza iqsar minn dak imsemmi fl-Artikolu 1517, allura ftehim bħal dak ikun jgħodd u jorbot lill-istess partijiet.

Bħala regola ġenerali l-kuntratti jistgħu jiġu xolti meta waħda mill-partijiet tonqos mill-obbligazzjoni tagħha. F'każ li l-kuntratt ikollu kundizzjoni riżoluttiva espressa, u għalhekk imsejjaħ patt kommissorju espress, ix-xoljiment ta' tali kuntratt iseħħ awtomatikament mal-verifika tal-kundizzjoni. F'każ li ma jkunx hemm tali kundizzjoni riżoluttiva espressa, l-inadempjenza ta' wieħed mill-partijiet fl-obbligazzjoni tiegħu ma ġġibx ix-xoljiment awtomatiku tal-kuntratt, iżda l-parti l-oħra tkun tista' tirrikorri l-Qorti u titlob li l-kuntratt jiġi dikjarat xolt. Dan huwa magħruf bħala l-patt kommissorju taċitu. Meta si tratta ta' kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika, il-patt kommissorju taċitu huwa applikabbli biss f'żewġ sitwazzjonijiet speċifiċi u ċioe meta ma jitħallasx iċ-ċens għal tliet snin (Artikolu 1517 tal-Kapitolu 16), u meta ċ-ċenswalist ikun ħalla l-fond jitgħarraq ħafna (Artikolu 1518 tal-Kapitolu 16).

Fil-każ in eżami huwa evidenti li hemm patt espress bejn il-partijiet u in kwantu tali, jaqa perfettament fil-parametri tal-**Artikolu 1499 tal-Kodiċi Ċivili** li jakkorda lill-partijiet li jistabbilixxu stipulazzjonijiet speċjali "li jidhrilhom li jaqbel". Fi klawżola 15.1 tal-kuntratt tat-2 ta' Ġunju 1999 qablu li :

> *"The Government shall be entitled to dissolve the Port Cottonera Grant on the following grounds:-*

[12] Ara l-**Artikolu 1499 (1) tal-Kapitolu 16**.

(a) *If Port Cottonera fails to pay two (2) years' groundrent or is in arrears in an amount equivalent to two years' groundrent"*

Hemm ġurisprudenza nostrana li tinterpreta l-Artikolu 1067 tal-Kapitolu 16[13] fis-sens li meta l-patt hu espress il-Qorti ma tistax tuża l-fakultà li takkorda lid-debitur żmien raġonevoli biex jippurga l-mora taħt l-Artikolu 1519 (2). Hekk per eżempju fis-sentenza **Onor. Edgar Cuschieri ne vs. Emmanuel Muscat et** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-8 ta' Novembru 1957 ingħad li

> "Il-padrun dirett għandu ċertament id-dritt jitlob ir-riżoluzzjoni tal-enfitewsi minħabba inadempiment da parti tal-enfitewta ta' xi obbligu minnu assunt fil-kuntratt enfitewtika, għaliex fil-kuntratti bilaterali l-patt kommissjoru hu dejjem sottintiż. Meta mbagħad dan il-patt huwa espressament stipulat, il-Qorti ma tistax tuża mill-fakoltà li għandha li takkorda lid-debitur żmien raġjonevoli biex jippurga l-mora."

Ukoll fis-sentenza **Marianna Aquilina vs. Michele Abela** mogħtija fis-27 ta' Marzu 1952 mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla ġie kkunsidrat li

> "Meta r-riżoluzzjoni ta' l-enfitewsi hija espressament konvenuta għan-nuqqas tal-ħlas taċ-ċens, u jirrizulta` li l-enfitewta naqas milli jħallas dak iċ-ċens għaż-żmien indikat fil-konvenzjoni, u r-raġuni li jallega għal dan in-nuqqas tkun inaċċettabbli, ma hemmx lok għall-purgazzjoni della mora favur il-enfitewta".

Hemm sentenzi però aktar reċenti fejn ingħad li l-Qorti għandha diskrezzjoni taħt l-Artikolu 1519 (2) tal-Kodiċi Ċivili anke jekk il-partijiet jiftehmu li jkun hemm rexxisjoni immedjata f'każ ta' morożita. Fost dawn insibu s-sentenza

[13] "Jekk il-kondizzjoni riżoluttiva hija espressa fil-kuntratt,dan il-kuntratt, meta l-kondizzjoni sseħħ, jinħall ipso jure,u l-qortima tista' tagħti ebda żmien lill-konvenut."

C. Stivala Limited vs. Saverio Cassar et (Ċit Nru 3469/1996) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fl-4 ta' Lulju 2001 fejn ingħad li

> "applikati dawn il-principji [b'referenza għall-Artikli 1519 u 1520 tal-Kapitolu 16] ghall-kaz de quo jirrizulta li din il-Qorti ghandha diskrezzjoni jekk ghandhiex taghti il-purgazzjoni della mora f'kaz ta' nuqqas ta' hlas ta' arretrati ta' cens, u dan sahansitra anke jekk il-partijiet jiftehmu ghar-rexissjoni f'kaz ta' morozita' fil-hlas fil-kuntratt innifsu, u anke jekk il-partijiet espressament jiftehmu li ma ghandhux ikun moghti zmien ghall-hlas".

Issir referenza wkoll għal dak li ġie dikjarat minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza **Maria Dolores Debono vs. Alfred Galea et** (Ċit Nru 107/2005 JRM) deċiża fit-22 ta' Novembru 2006, sentenza mhux appellata:

> "Illi fin-Nota ta' Sottomissjonijiet studjata tagħha, l-attriċi tisħaq li l-Qorti m'għandhiex f'dan il-każ tapplika d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1519, ladarba fil-kuntratt taċ-ċens hemm klawsola partikolari li tipprovdi għall-kondizzjoni riżoluttiva espressa f'każ ta' inadempiment min-naħa tal-utilisti. Kemm hu hekk, hija tgħid li għandu japplika dak li jgħid l-artikolu 1067 tal-Kodiċi Ċivili. Il-Qorti ma tistax tilqa' dan l-argument u dan minħabba li l-liġi dwar l-enfitewsi hija liġi speċjali li tidderoga mill-prinċipji tal-liġi ġenerali. Hija l-fehma tal-Qorti li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1519(3) tal-Kodiċi jipprevalu fuq in-norma ġenerali maħsuba fl-artikolu 1067 tal-istess Kodiċi".

Il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza l-aktar reċenti fir-rigward tad-diskrezzjoni tal-Qorti anke fejn si tratta ta' *patto commissorio esplicito* b'mod partikolari in vista' ta' dak li jipprovdi l-**Artikolu 1519 (3) tal-Kapitolu 16**[14], abbinat . mal-Artikolu 1499 (1) u l-Artikolu 1519. Stabbilit illi fil-kawża odjerna l-Qorti għandha d-diskrezzjoni tagħtix żmien lill-konvenuti sabiex iħallsu l-

[14] "(3) Id-dispożizzjonijiet 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."

arretrati ta' ċens, il-Qorti issa sejra tikkonsidra jekk jirriżultawx l-estremi sabiex il-Qorti tuża d-diskrezzjoni tagħha u tikkonċedi terminu lill-konvenuti sabiex iħallsu l-arretrati qabel ma l-Qorti tgħaddi sabiex tikkonsidra t-talbiet attriċi kollha.

Ikkunsidrat;

Il-Qorti tqis li filwaqt li s-soċjetà Port Cottonera Hotel Development Co Ltd baqgħet kontumaċja, l-unika eċċezzjoni li tqajmet fil-mertu mis-soċjetajiet Galleys Development Co Ltd u Vittoriosa Gaming Ltd tirrigwarda proprju l-Artikolu 1519. L-imsemmija soċjetajiet jeċċepixxu li peress li hemm trattattivi għall-bejgħ tal-propjetajiet in kwistjoni, hemm raġunijiet validi sabiex il-Qorti tapplika d-diskrezzjoni mogħtija lilha bis-saħħa tal-Artikolu 1519 (2) tal-Kodiċi Ċivili.

Jidher għalhekk li s-soċjetajiet li wieġbu għat-talbiet attriċi m'humiex qegħdin jikkontestaw il-fatt li kien hemm il-morożita fil-pagamenti taċ-ċens min-naħa tagħhom. Fir-rigward tas-soċjetà Port Cottonera Hotel Development Co Ltd, il-fatt li baqgħet kontumaċi ma hux ekwivalenti għal ammissjoni.

Ikkunsidrat;

In forza ta' kuntratt tat-2 ta' Ġunju 1999 fl-atti tan-Nutar Dr. Vincent Miceli, il-Gvern ta' Malta kien ta b'titolu ta' enfitewsi temporanju għal żmien ta' disgħa u disgħin (99) sena lill-kumpannija Port Cottonera Limited, numru konsiderevoli ta' bini immobbli ġewwa l-Birgu msemmija kollettivament bħala *Port Cottonera Emphyteutical Site.*

Skont il-kuntratt tal-enfitewsi, Port Cottonera Limited kellha l-obbligu li tħallas fis-sena l-ammont ta' Lm250,000 (ekwivalenti għal €582,343.35)[15], bħala konsiderazzjoni għall-konċessjoni enfitewtika Dan l-ammont ta' konsiderazzjoni kien maqsum hekk: Lm225,000 (ekwivalenti għal

[15] Klawżola 1.1, paġna 11 tal-proċess.

€524,109.01) bħala kanoni taċ-ċens u Lm25,000 (ekwivalenti għal €58,234.33) bħala tariffi u miżati dovuti lin-*National Tourism Organization of Malta* u sussegwentement lill-Awtorità tat-Turiżmu. Il-konsiderazzjoni ta' Lm250,000 kellha tiżdied bi 15% kull għaxar snin.

In forza ta' tliet kuntratti tal-24 ta' April 2001 il-kumpannija Port Cottonera Limited kienet tat b'titolu ta' sub-enfitewsi bl-istess kundizzjonijiet parti mill-*Port Cottonera Emphyteutical Site* għar-rimanenti perjodu mill-konċessjoni enfitewtika oriġinal u dan bil-mod segwenti:

(a) lil Scamps Development Co Limited - il-bini fejn hemm il-Casino Di Venezia, porzjoni ta' art li tkejjel madwar 480mk eskluż l-arja għas-sub-ċens ta' Lm28,000[16],

(b) lil Galleys Development Co Limited - il-bini fejn hemm *The Palace of the Captain of the Galleys Building* b'sub-ċens ta' Lm27,900[17] u

(ċ) lil Port Cottonera Hotel Development Co Ltd. - biċċa art tal-kejl ta' 2500mk, *The Residence of the Palace of the Captain of the Galleys' Squadron* kif ukoll l-arja ta' fuq l-art ta' kejl ta' madwar 480mk b'sub-ċens ta' Lm41,400[18].

Fis-sena ta' wara, b'kuntratt tad-29 ta' Ottubru 2002, il-kumpannija Port Cottonera Limited biegħet il-jeddijiet ta' enfitewsi tagħha li kienet tgawdi fuq parti mill-*Port Cottonera Emphyteutical Site* fejn illum hemm mibni l-Casino di Venezia lil Galleys Development Co Ltd.

B'kuntratt ieħor tal-istess data u ċioe tad-29 ta' Ottubru 2002, il-kumpanija Port Cottonera Hotel Development Co Ltd akkwistat mingħand il-kumpanija Port Cottonera Limted is-sub-dirett dominju tal-biċċa art tal-kejl ta' 2500 metru kwadru, *The Residence of the Palace of the Captain of the Galleys'*

[16] Paġna 79 tal-proċess.
[17] Paġna 89 tal-proċess.
[18] Paġna 102 tal-proċess.

Squadron, u l-arja tal-proprjetà kif indikat fil-paragrafu ta' qabel dan u b'hekk il-kumpanija Port Cottonera Hotel Development Co Ltd saret l-unika enfitewta ta' dawn is-siti.

B'att dikjaratorju magħmul ukoll fid-29 ta' Ottubru 2002 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, Scamps Development Co Ltd, Galleys Development Co Ltd u Port Cottonera Hotel Development Co Ltd iddikjaraw li

> "*jointly and severally between themselves, undertake to pay one hundred and seventy five thousand Maltese Liri (Lm175,000) from the two hundred and fifty thousand Maltese Liri (Lm250,000) annual consideration imposed on the Emphyteutical Land by the Government [...] including both the annual temporary groundrent due to the Government and the annual consideration due to the Malta Tourism Authority (MTA) [...] which sum of LM175,000 shall be rebated or increased from time to time [...]*"[19].

Kien hemm qbil ukoll li r-rimanenti 30% tibqa' taħt ir-responsabbiltà tal-enfitewta oriġinali, Port Cottonera Limited.

B'kuntratt ippubblikat fit-28 ta' Ġunju 2011, il-kumpannija Scamps Development Co Ltd biegħet il-jeddijiet ta' sub-enfitewsi tagħha li kienet tgawdi fuq parti mill-*Port Cottonera Emphyteutical Site* fejn hemm il-Casino Di Venezia lis-soċjetà konvenuta Vittoriosa Gaming Limited. F'dan il-ftehim kien hemm qbil li:

> "*the Transferee is also hereby assuming all the obligations of the Transferor arising from the Declaratory Deed [ċioe l-kuntratt tad-29 t'Ottubru 2002 fl-attu tan-Nutar Pierre Attard] and the Government of Malta hereby accepts this assumption of obligations [...]*"

Mill-atti jirriżulta li s-soċjetà Vittoriosa Gaming Limited ħallset l-aħħar iċ-ċens annwu bil-quddiem f'Awwissu 2012 u għalhekk l-arretrati bdew

[19] Paġna 183 tal-proċess.

jiddekkorri mill-1 t'Awwissu 2013 u għadha inadempjenti sal-ġurnata tal-lum. Mill-aħħar rendikont ippreżentat minn Mary Rose Deguara għan-nom tal-awtorita' attriċi jirriżulta li l-ammont attwalment dovut mill-imsemmija soċjetà huwa ta' €545,999.05. Qabel ġiet intavolata l-kawża odjerna s-soċjetà Vittoriosa Gaming Limited ġiet interpellata tħallas l-arretrati ta' ċens permezz ta' ittra uffiċċjali ppreżentata fid-29 t'Awwissu 2014[20]. Peress li l-ħlas isir bil-quddiem, din il-Qorti tqis li ġie ppruvat illi kien hemm arretrati ta' aktar minn sentejn ċens ai termini tal-kuntratt qabel ġew intavolati dawn il-proċeduri.

Jirriżulta wkoll li s-soċjetajiet konvenuti Port Cottonera Hotel Development Co Ltd u Galleys Development Co Ltd huma wkoll debituri tal-awtorita' attriċi stante li naqsu jħallsu ċ-ċens għall-perijodu mill-1 t'Awwissu 2010 sal-31 ta' Lulju 2021. Dan ifisser għalhekk li qabel ġew intavolati dawn il-proċeduri kien hemm ħames snin arretrati. Mill-aħħar rendikont ppreżentat minn Mary Rose Deguara l-ammont dovut mill-imsemmija soċjetajiet konvenuti huwa ta' €3,672,303.10. Qabel ġiet intavolata l-kawża odjerna l-imsemmija soċjetajiet ġew separatament interpellati sabiex jeffettwaw il-ħlasijiet minnhom dovuti[21] iżda baqgħu inadempjenti.

Ġie ppruvat sodisfaċentement li għal aktar minn tmien snin ma tħallas l-ebda ċens.

Jirriżulta għalhekk ampjament ippruvat illi s-soċjetajiet konvenuti huma morużi fil-ħlas taċ-ċens li jista' jwassal għal rexxissjoni tal-kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika, mhux biss ai termini tal-pattijiet stipulati fil-kuntratt iżda wkoll skond il-Kodiċi Ċivili.

[20] Paġna 166 tal-proċess.
[21] Paġni 149 u 166 tal-proċess.

Purgazione della Mora.

Jonqos jiġi meqjus jekk din il-Qorti għandhiex tuża d-diskrezzjoni lilha mogħtija mil-liġi u tagħti l-estensjoni għal *purgazzione della mora* ai termini tal-Artikolu 1519 tal-Kodiċi Ċivili.

Il-Qorti tqis li jekk hemm ġustifikazzjoni sabiex il-Qorti tikkonċedi aktar żmien lis-soċjetajiet konvenuti jħallsu l-arretrati taċ-ċens tali ġustifikazzjoni trid tirriżulta mill-atti.

Tqis ukoll li din id-diskrezzjoni mogħtija lill-Qorti trid tiġi ikkonsidrata fid-dawl tal-fatti specie partikolari tal-każ u mhux fl-astratt. Dan ma hux eżerċizzju ibbażat fuq konsiderazzjoni ta' ħniena iżda huwa eżerċizzju illi jieħu fl-ewwel lok it-tul ta' żmien li fih iċ-ċenswalist kien moruż u jekk iż-żmien ta' morożita' ma jitqiesx bħala raġuni għar-rifjut tal-purgazione della mora, allura l-Qorti tgħaddi sabiex tikkonsidra jekk fl-eventwalita' li tagħti żmien qasir għall-ħlas, hemmx prospett raġjonevoli illi l-ħlas isir.

Il-Qorti hija wkoll fid-dover li tiddelibera dwar il-preġudizzju il-preġudizzju li l-purgazzjoni della mora jista' jirreka lid-direttarju tenut kont it-tul taż-żmien tal-morożita'.

Sa mir-risposta ġuramentata tagħhom lura fis-sena 2015 iż-żewġ soċjetajiet konvenuti Galleys Development Co Ltd u Vittoriosa Gaming Ltd ilhom jitolbu klemenza sabiex il-Qorti tikkonċedilhom żmien stante li kienu għaddejjin trattattivi għall-bejgħ tal-proprjetajiet in kwistjoni. Din il-Qorti tosserva li waqt il-mori tal-kawża ma ngabet l-ebda prova dwar dawn it-trattivi u għalkemm waqt is-seduta tas-16 ta' Mejju 2019 ingħad li fil-15 ta' Mejju 2015 ġie iffirmat konvenju fir-rigward tal-ishma miżmuma mill-konvenuti, qatt ma ġiet ippreżentata kopja ta' dan il-konvenju. Jidher li s-soċjetà Vittoriosa Gaming Ltd għandha problemi finanzjarji kbar tant fil-mori ġiet stralċjata u nħatar stralċjarju li qed jirrappreżentaha f'dawn il-proċeduri.

Fi kwalunkwe każ dan l-istralċ ma jiġġustifikax l-inadempjenza tal-konvenuti l-oħra milli jeffettwaw il-pagamenti minnhom dovuti, aktar u aktar meta huma responsabbli b'mod in solidum.

Ingħad fis-sentenza **Id-Direttur tal-Artijiet vs. Mediterranean Film Studios Ltd et** (Ċit Nru 724/2005 AE) deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla fit-22 ta' Ġunju 2012 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) li:

> "Jekk il-konvenuta m'hijiex finanzjarjament b'sahhitha biex thallas is-somma li qeghda tintalab permezz ta' din il-kawza, dan m'ghandux iservi biex id-direttarju jkompli jigi mgieghel jistenna u l-konvenuta tinghata iktar opportunita biex thallas dak li kellha l-obbligu il thallas snin ilu. Il-konvenuta ilha snin twal tgawdi minn estensjoni kbira ta' art pubblika minghajr ma thallas sold. Ghal din il-qorti dan m'huwiex aċċettabbli".

Tajjeb jiġi wkoll rilevat illi l-Qorti ikkonċediet diversi talbiet għall-differiment magħmula mill-istralċjarju bl-iskop li l-konvenuti jirnexxielhom jħallsu l-arretrati ta' ċens. Reżokont dettaljat tagħhom jinsab f'digriet kamerali mogħti fid-29 ta' Marzu 2021.

In oltre din il-Qorti osservat ukoll li s-soċjetà konvenuta li wieġbet għal kawża ma writx li għandha assi biex tħallas l-arretrati u pjuttost jista' jingħad li fil-mori tal-kawża ntwera li kien hemm problemi kbar sabiex jinstabu terzi li kienu lesti li jagħmlu tajjeb għad-dejn tas-soċjetajiet konvenuti.

Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti m'hijiex tal-fehma li għandha tuża d-diskrezzjoni mogħtija bl-Artikolu 1519 tal-Kodiċi Ċivili u tagħti żmien ulterjuri biex s-soċjetajiet konvenuti jwettqu l-obbligu li suppost twettaq kull sena bil-ħlas taċ-ċens, u li ilhom ma jħallsu għal numru konsiderevoli ta' snin.

Għalhekk il-Qorti tqis illi tat lis-soċjetajiet konvenuti żmien altru milli suffiċjenti sabiex jirregolarizzaw il-posizzjoni tagħhom. Wara dan iż-żmien kollu konċess il-Qorti ma tqisx li jkun ġust li tikkonċedi terminu ulterjuri tenut kont illi dan id-dewmien qed jikkawża preġudizzju notevoli lill-awtorita'

attriċi. Għaldaqstant il-Qorti mhiex ser teżerċita d-diskrezzjoni lilha mogħtija bis-saħħa tal-Artikolu 1519 tal-Kodiċi Ċivili u mhux ser tikkonċedi terminu lis-soċjetajiet konvenuti ghal *purgazione della mora*.

Quantum Dovut – Solidarjeta'.

Fis-seduta tat-12 ta' Jannar 2021 il-Qorti tat terminu lill-awtorita' attriċi sabiex tippreżenta prospett bl-ammonti dovuti aġġornati, bin-notifika lill-istralċjarju bil-fakolta' li jippreżenta fi żmien ġimgħa min-notifika nota li permezz tagħha jinforma lill-Qorti jekk hux qed jikkontesta l-ammonti indikati fil-prospett.

Fit-22 ta' Jannar 2021 l-Awtorita' attriċi ppreżentat tlett prospetti dettaljati bl-ammonti attwalment dovuti li ġew ikkonfermati b'affidavit magħmul minn Mary Rose Deguara, senior manager finance fl-Awtorita' tal-Artijiet, liema affidavit u prospetti ġew notifikati lill-istralċjarju fl-4 ta' Frar 2021.

L-istralċjarju pero' ma ppreżentax nota fit-terminu mogħti u għalhekk il-Qorti qed tqis illi l-ammonti indikati fil-prosett ma humiex kontestati mill-istralċjaju.

Għaldaqstant il-Qorti qed tiddeċiedi illi hemm dovut is-segwenti:

Mis-soċjeta' konvenuta Vittoriosa Gaming Limited is-somma ta' ħames mija u ħamsa u erbgħin elf, disa' mija u disgħa u disgħin ewro u ħames ċenteżmi (€545,999.05), rappreżentanti arretrati ta' ċnus u ammonti oħra dovuti skond il-kuntratt u dan sal-31 ta' Lulju 2021.

Mis-soċjetajiet konvenuti Port Cottonera Hotel Development Company Limited u Galleys Development Company Limited is-somma ta' tlett miljuni, sitt mija u tnejn u sebgħin elf, tlett mija u tlett ewro u għaxar ċenteżmi (€3,672,303.10) rappreżentanti arretrati ta' ċnus u ammonti oħra dovuti skond il-kuntratt u dan sal-31 ta' Lulju 2021.

B’kollox, erba’ miljuni, mitejn u tmintax-il elf, tlett mija u żewġ Ewro u ħmistax-il ċenteżmu (€4,218,302.15) dejjem sal-31 ta’ Lulju 2021.

Fid-dawl tad-dikjarazzjoni magħmula fl-att dikjaratorju tad-29 t’Ottubru 2002 fuq ċitat, is-soċjetajiet konvenuti huma responsabbli in solidum.

In tema legali ssir ukoll referenza għall-**Artikolu 115 (1) tal-Kapitolu 13** (Kodiċi tal-Kummerċ) “fl-obbligazzjonijiet kummerċjali, hu preżunt, jekk ma jkunx hemm ftehim kuntrarju, li l-kondebituri huma obbligati *in solidum*.” Il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-sentenza **Anthony Azzopardi et vs. Calcedonio sive Donald Attard et** (App Ċiv 1648/94/2) mogħtija fis-16 ta’ Frar 2004 ġie mgħallem li

> “Is-solidarjieta` f’operazzjonijiet ta’ natura kummercjali tikkonferixxi fuq il-kreditur id-dritt li jdur kontra kull minn irid mid-debituri *in solidum,* b’ghazla tieghu, minghajr ma d-debitur ikun jista’ jopponi l-beneficcju tal-qsim ta’ l-obbligazzjoni. (Artikolu 1096, Kap 16). Meta l-ligi fl-Artikolu 1106 tal-Kap 16 titkellem dwar il-qsim tal-obbligazzjonijiet *in solidum* hemm qed tirriferi ghar-relazzjonijiet ta’ bejn d-debituri solidali u mhux fir-rigward tar-relazzjonijiet taghhom vis-a-vis l-kreditur billi dan dejjem jibqa’ intitolat jagixxi kontra kull wiehed minnhom kif jiddisponi l-Artikolu 1096 fuq imsemmi. Dan wara kollox huwa l-import ta’ obbligazzjoni solidali.”

Fid-dawl tad-dikjarazzjoni magħmula fl-att dikjaratorju tad-29 t’Ottubru 2002 fuq kwotat, u b’applikazzjoni tal-Artikolu 115 (5) tal-Kodiċi tal-Kummierċ, is-soċjetajiet konvenuti huma responsabbli *in solidum* għal ħlas tal-ammont komplessiv dovut.

In oltre in vista tal-klawżola 15.1 u ċioe in vista li s-soċjetajiet konvenuti naqsu milli jħallsu żewġt iċnus, il-Qorti sejra tordna l-ħall tal-konċessjoni enfitewtika tat-2 ta’ Ġunju 1999 u dawk sussegwenti fir-rigward ta’ dawk il-proprjetajiet milquta bil-morożita’ fil-ħlas tal-canone.

Għaldaqstant din il-Qorti sejra tordna l-ħlas lill-attur mis-soċjetajiet konvenuti l-ammont komplessiv ta' erba' miljuni, mitejn u tmintax-il elf, tlett mija u żewġ Ewro u ħmistax-il ċenteżmu (€4,218,302.15) oltre l-imgħaxijiet.

Rigwardanti l-imgħax din il-Qorti tikkunsidra li l-konċessjoni enfitewtika tat-2 ta' Ġunju 1999 kienet waħda kummerċjali u għalhekk japplika l-artikolu applikabbli huwa **Artikolu 1141 (1) tal-Kapitolu 16** li jipprovdi

> "Jekk l-obbligazzjoni tkun ta' xorta kummerċjali jew jekk il-liġi tkun tiddisponi li l-imgħaxijiet għandhom jibdew igħaddu ipso jure, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak in-nhar li l-obbligazzjoni kellha tiġi esegwita."

Ifisser għalhekk li l-imgħax jibda għaddej wara kull skadenza annwali li baqgħet ma tħallsitx.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenuti;**

2. **Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li s-soċjetajiet konvenuti huma morużi fil-ħlas ta' aktar minn sentejn ċens u dan bi ksur tal-obbligi pattwiti fil-kuntratt oriġinali ta' enfitewsi tat-2 ta' Ġunju 1999 u tal-kuntratti sussegwenti tal-24 t'April 2001, tad-29 t'Ottubru 2002 u tat-28 ta' Ġunju 2011;**

3. **Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lis-soċjetajiet konvenuti sabiex *in solidum* iħallsu lill-Awtorità tal-Artijiet is-somma komplessiva ta' erba' miljuni, mitejn u tmintax-il elf, tlett mija u żewġ Ewro u ħmistax-il ċenteżmu (€4,218,302.15) arretrati ta' ċens u ammonti oħra dovuti skond kif fuq spjegat bl-imgħax legali mid-data ta'**

kull skadenza skond il-prospetti eżebiti a fol. 368 et sequitur tal-proċess sad-data tal-pagament effettiv;

4. **Tilqa' t-tielet talba, tiddikjara illi l-Awtorita' tal-Artijiet hi maħlula mill-konċessjoni enfitewtika tat-2 ta' Ġunju 1999 ai termini ta' klawsola 15.1 tal-istess kuntratt minn mas-soċjetajiet konvenuti f'dawk il-partijiet mill-*Port Cottonera Emphyteutical Site* li jolqtu (a) il-Casino Di Venezia, u l-porzjoni ta' art adjaċenti li tkejjel mal-erba' mija u tmenin metru kwadru (480mk) u l-arja relattiva, u (b) il-biċċa art tal-kejl ta' elfejn u ħames mitt metru kwadru (2500mk) u l-fond *The Palace of the Captain of the Galleys Building" hekk kif deskritti fil-kuntratti fuq imsemmija;***

5. **Tilqa' r-raba' talba, tordna lis-soċjetajiet konvenuti sabiex fi żmien xahrejn millum jerħu minn idejhom il-pussess tal-immobbli kollu msemmi fil-paragrafu preċedenti, u jroddu lura l-istess immobbli lill-Awtorita' tal-Artijiet ħielsa minn kull okkupant; u bil-benefikati kollha li saru fl-istess immobbli;**

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetajiet konvenuti.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
27 ta' Jannar 2022

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur