QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 15 ta' Novembru, 2023.

Numru 15

Rikors numru 793/09/1 AE

Carsons Enterprises Limited (C-6251)

v.

Malta Industrial Parks Limited (C-28965), u b'digriet tas-6 ta' Jannar 2021 żdiedu l-kliem illum jismiha INDIS Malta Ltd

PRELIMINARI:

1. Fit-12 ta' Mejju 2009 is-soċjetà konvenuta ħarġet ordni ta' żgumbrament fil-konfront tas-soċjetà attriċi, fejn ordnatilha tiżgombra minn biċċa art li tinsab adjaċenti għall-fabbrika operata minnha ġewwa l-Qasam Industrijali ta' Ħ'Attard.

2. Fit-12 ta' Awwissu 2009 is-soċjetà attriċi fetħet din il-kawża sabiex tali *eviction order* tiġi dikjarata "nulla u bla effett", u biex is-soċjetà konvenuta tiġi ordnata tiddeżisti milli tkompli "fl-aġir abbużiv tagħha"; bl-ispejjeż tal-kawża kontra l-istess soċjetà konvenuta.

3. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-12 ta' Marzu 2014 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta u ċaħdet it-talbiet tas-soċjetà attriċi; bl-ispejjeż kontra s-soċjetà attriċi.

4. Is-soċjetà attriċi ħassitha aggravata b'tali sentenza u għalhekk fit-28 ta' Marzu 2014 interponiet appell quddiem din il-Qorti fejn talbitha tħassar is-sentenza appellata u tilqa' t-talbiet tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjetà konvenuta.

5. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirriproduċi s-sentenza appellata:

> "Permezz ta' rikors guramentat prezentat fit-12 ta' Awissu 2009 l-attrici talbet lill-qorti sabiex:
>
> 1. Tiddikjara li l-eviction order mahruga mill-konvenuta fil-konfront tal-attrici, tat-12 ta' Mejju 2009, hija nulla u bla effett ai fini u effetti kollha tal-ligi.
>
> 2. Tordna lill-konvenuta sabiex tiddezisti milli tkompli fl-agir abbuziv taghha.
>
> 3. Tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas l-ispejjez tal-kawza.
>
> Il-kaz jitratta dwar porzjon art li l-attrici ppremettiet li tokkupa b'titolu ta' kera minghand il-konvenuta fil-Qasam Industrijali ta' H'Attard, parti

minnha okkupata mill-fabbrika Hut AT11 u parti minn art mhux zviluppata, li ghal xi zmien kienet tintuza ghal facilitajiet sanitarji tal-fabbrika u hazna ta' oggetti mobbli u taghbija ta' containers ghall-esportazzjoni mill-attrici. Illum tintuza' ghall-hazna ta' mobbli u ilha hekk tintuza ghal ghaxar snin. L-attrici tilmenta li fit-12 ta' Mejju 2009 il-konvenuta harget ordni ta' zgumbrament "*minn fuq l-art li tinsab murija bl-ahmar fil-pjanta retrostanti mmarkata EO-011-ATD gewwa l-Qasam Industrijali ta' H'Attard u li tinsab adjacenti ghall-fabbrika operata mis-socjeta rikorrenti.*"

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fit-23 ta' Settembru 2009 (fol. 27), il-konvenuta wiegbet:

1. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-attrici m'ghandix titolu fuq l-art oggett tal-ordni ta' zgumbrament li ta lok ghal din il-kawza.

2. Il fatt li fl-art in kwistjoni hemm servizzi ghaddejjin, hazna ta' affarijiet u bniet hajt madwar art pubblika, ma jatix titolu.

Il-kawza titratta dwar porzjon art[1] li dwarha fit-12 ta' Mejju 2009 il-kumpannija konvenuta harget ordni ta' evizjoni skond il-provvedimenti tal-Kap. 228 tal-Ligijiet ta' Malta. F'din il-kawza l-attrici qeghda titlob dikjarazzjoni li l-ordni ta' evizzjoni hi nulla u bla effett. L-attrici tippretendi li ghandha titolu fuq l-art. Sabiex tirnexxi fit-talbiet l-attrici trid taghti prova li ghandha lokazzjoni tal-art in kwistjoni.

Jirrizulta li:-

i. Fit-18 ta' Mejju 1984 il-Malta Development Corporation harget *letter of intent* favur l-attrici sabiex tikri bini tal-Gvern b'kejl ta' 420 metri kwadri, b'kera ta' Lm2.40 ghal kull metru kwadru (fol. 174). Dan ifisser kera ta' Lm1,008 fis-sena. Ma jidhirx li kien hemm pjanta mal-ittra.

ii. Fis-17 ta' Jannar 1992 il-Malta Development Corporation harget *letter of intent* favur l-attrici sabiex tinghata koncessjoni enfitewtika ghall-perjodu ta' 50 sena tal-art murija fil-pjanta annessa (fol. 15). L-art meritu tal-kawza m'hijiex kompriza. Anzi wahda mill-kondizzjonijiet hi: "*the company releasing the area highlighted in yello on the attached site plan within one month from the date of this letter.".* Il-koncessjoni enfitwetika kellha tkun ta' 782 metri kwadri bi hlas ta' cens ta' Lm0.23 ghal kull metru kwadru, revidibbli wara l-ewwel 25 sena mehud in konsiderazzjoni indici ta' inflazzjoni. Dan ifisser cens ta' Lm179.86 fis-sena. L-offerta li saret giet accettata mill-attrici fit-3 ta' Frar 1992. Madankollu l-kuntratt ta' enfitewsi qatt ma gie ppubblikat.

[1] Tidher immarkata fil-pjanta annessa mal-ordni (fuq wara ta' fol. 8).

Wara li l-qorti semghet ix-xhieda u rat id-dokumenti li pprezentaw il-partijiet, tosserva:-

1. Ma jidhirx li l-art meritu tal-kawza kienet kompriza fl-ewwel letter of intent tat-18 ta' Mejju 1984. Tant hu hekk li fil-letter of intent tat-18 ta' Mejju 1984 jinghad "*Lease of **Government buildings** at Attard of 420 sq. Metres at Lm2.40 per sq. metre."* (enfazi tal-qorti), filwaqt li l-art in kwistjoni fiha kejl ta' 787 metri kwadri (ara pjanta a fol. 219).

2. L-attrici ghamlet riferenza ghas-somma ta' Lm1,000 li kienet hallset fit-12 ta' Awissu 1987 lil Malta Development Corporation (fol. 69). F'ittra datata 25 ta' Novembru 1987 (fol. 69) mibghuta mid-Dipartiment tal-Artijiet lil Carsons tissemma din ic-cifra bhala "*paid on account of the rent due on the extension*.". Stephen Caruana, direttur tal-kumpannija attrici, qal li dak il-hlas kien relatat mal-art in kwistjoni (ara affidavit a fol. 105). Il-qorti ma teskludix meqjus dak li jinghad f'paragrafu 2(a) tal-*letter of intent* tas-17 ta' Jannar 1992. Minn dak il-paragrafu hu evidenti li l-awtrici tal-kumpannija konvenuta kienet diga' taf li l-porzjon art in kwistjoni kienet okkupata mill-kumpannija attrici. Certament li kien ikun floku li l-Kummissarju tal-Artijiet jitharrek bhala xhud sabiex jaghti taghrif dwar dak li jinghad fl-ittra tal-25 ta' Novembru 1987 in konnessjon ma l-ghoti b'kera ta' dak li fl-ittra hu deskritt bhala "*extensions approved by the M.D.C*.".

3. In sostenn tat-tezi taghha l-attrici ghamlet ukoll riferenza ghal fatt li filfabbrika hemm twieqi li jaghtu ghal fuq l-art, hemm ukoll inspection holes u bieb fil-fabbrika li jiftah ghal fuq l-art. Fil-fehma tal-qorti dan m'huwiex bizzejjed biex jatiha jedd personali fuq l-art. Irrizulta li l-fabbrika kienet giet allokata lill-attrici wara li giet zgumbrata kumpannija ohra, pero' mill-provi ma jirrizultax x'kien il-ftehim bejn il-kumpannija l-ohra u l-Malta Development Corporation. Il-ftehim li ghamlet l-attrici kien gdid u ma jirrizultax li sehhet xi cessjoni ta' drittijiet bejn l-attrici u l-kumpannija li qabilha kienet tuza l-fabbrika.

4. Hu evidenti li l-jedd personali li tgawdi l-attrici, wara li harget il-*letter of intent* tas-17 ta' Jannar 1992, hi biss fuq il-fabbrika. Tant hu hekk li:-

(a) mir-ricevuti li pprezentat l-attrici (fol. 63 u fol. 71-94) hu evidenti li l-hlas li kienet qeghda taghmel l-attrici mis-sena 1992 kien jirreferi ghall-art oggett tat-tieni letter of intent, cjoe' dik datata 17 ta' Jannar 1992. Mid-dokumenti a fol. 71-94 jirrizulta li kull tlett xhur l-attrici kienet qeghda thallas is-somma ta' Lm45. Raymond Von Brockdorff, ufficjal tal-kumpannija konvenuta, ikkonferma: "*sal-lum ghadna qed nitolbu u nithallsu c-cifra li tissemma fil-letter of intent tas-17 ta' Jannar 1992 u dan ghall-kejl ta' fabbrika ta' seba' mija u tnejn u tmenin metri kwadri. Din*

ma tinkludix l-art in kwistjoni. Din hija l-istess rata li suppost kienet nizlet meta sar il-kuntratt ta' cens, kuntratt li qatt ma sar." (seduta tal-24 ta' Ottubru 2013). Ma jirrizultax li wara l-hrug tal-letter of intent tas-17 ta' Jannar 1992 kien qieghed isir xi hlas iehor.

(b) m'hemmx prova li mis-sena 1992 sal-lum l-attrici kienet qeghda thallas xi flus ghall-uzu tal-art meritu tal-kawza. Permezz tal-*letter of intent* tas-17 ta' Jannar 1992 il-kumpannija konvenuta kienet ghamlitha cara li l-attrici ghandha tirrilaxxa l-art in kwistjoni. Hu veru li l-art baqghet detenuta mill-attrici. Pero' Stephen Caruana ma kienx korrett meta xehed li t-tieni letter of intent ma tiswa xejn[2]. L-ittra tal-1992, ghalkemm ma gietx segwita b'kuntratt ta' enfitewsi temporanju, wasslet sabiex:-

i. l-attrici tigi allokata l-fabbrika AT11, din id-darba b'kejl ta' 720 metri kwadri;

ii. minn dakinhar l-attrici tibda thallas kera ta' Lm180 fis-sena, li kien ferm inqas minn dak li kienet qeghda thallas qabel.

iii. fil-hlas ta' Lm180 kera fis-sena m'hemmx inkluz il-hlas ghall-art in kwistjoni, gialadarba dak il-hlas hu dak stabbilit ghall-proprjeta' oggett tal-letter of intent tas-17 ta' Jannar 1992 li ma kenitx tinkludi l-art meritu tal-kawza.

Kieku dik il-letter of intent ma "*tiswa xejn*", l-attrici ma kenitx ser tibda thallas Lm180 b'effett mis-sena 1992, cjoe' l-hlas stipulat fl-ittra tas-17 ta' Jannar 1992. Hlas li baqa' jsir matul is-snin.

Ghalkemm il-konvenuta qalet li ma kienx hemm kuntratti ta' kera[3], il-qorti ma taqbilx[4]. Jibda biex jinghad li skond l-Artikolu 1526(1) tal-Kodici Civili:

> *"Il-kiri ta' haga hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta' haga, ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha.".*

Tant kien hemm kirja li fl-24 ta' April 1996 il-Malta Development Coporation harget ricevuta ghall-hlas ta' Lm720 bhala hlas ta' "***rent arrears** for the period up to 30.4.96 in respect of factory AT11 Ind. Estate Attard*." (enfazi tal-qorti, fol. 63).

---

[2] Fir-rikors guramentat l-attrici ppremettiet li *".... l-kundizzjonijiet elenkati fl-istess letter of intent qatt ma gew attwati miz-zewg partijiet u ghalhekk dan id-dokument huwa bla validita fil-ligi."* (fol. 3).

[3] Paragrafu 9 tad-dikjarazzjoni guramentata (fol. 28).

[4] F'dan il-kuntest hu wkoll rilevanti li qabel dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att X tal-2009, l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili kien jipprovdi li kuntratt ta' kera jista' jsir bil-miktub jew bil-fomm. Hemm ukoll l-Artikolu 1233 li jipprovdi li f'kaz ta' bini l-lokazzjoni trid issir bil-miktub fejn il-kiri ikun ghal zmien ta' izjed minn sentejn.

Ghall-qorti fl-1992 sar ftehim gdid li gab fix-xejn kull ftehim li seta' kien hemm qabel. Ftehim li wassal biex l-attrici tibda thallas kera ta' Lm180 fis-sena ghall-fabbrika AT11 oggett tal-ewwel letter of intent, flimkien ma' bicca art ohra li m'hijiex dik meritu tal-kawza. Hu veru li l-ftehim ma giex formalizzat b'kuntratt ta' enfitewsi temporanju. Madankollu wassal biex minn dakinhar l-attrici tinghata jedd personali fuq il-proprjeta. Tant din kienet l-intenzjoni tal-partijiet, li m'hemmx prova li minn dakinhar l-attrici intalbet thallas xi kumpens ghall-uzu tal-art meritu tal-kawza, u wisq inqas m'hemmx prova li attrici offriet xi kera ghall-uzu tal-art in kwistjoni. Hu veru li l-art baqghet detenuta mill-attrici, pero' bil-fatt li bdiet thallas rata ferm iktar favorevoli fiha nnifisha timplika accettazzjoni da parti taghha tal-kundizzjoni li ma tibqax tokkupa l-art meritu tal-kawza. Din kienet wahda mill-kondizzjonijiet li mponiet il-Malta Development Corporation. Kundizzjoni li l-attrici accettat, tant li bdiet thallas biss kera fuq il-fabbrika AT11 b'kejl ta' 720 metri kwadri. Min-naha l-ohra fir-rigward tal-porzjon art meritu tal-kawza ma sar l-ebda hlas.

Gialadarba ma rrizultax li l-attrici ghandha jedd personali jew reali fuq l-art meritu tal-kawza, it-talbiet tar-rikors guramentat ma jistghux jintlaqghu.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-kumpannija konvenuta u tichad it-talbiet tal-kumpannija attrici bl-ispejjez kontra taghha."

Rikors tal-appell tas-soċjetà attriċi (28.03.2014):

6. L-aggravji tas-soċjetà attriċi huma s-segwenti:

(a) L-ewwel aggravju:

Fl-ewwel lok issostni li ma kinitx korretta l-Ewwel Qorti meta rriteniet li "*Sabiex tirnexxi fit-talbiet tagħha l-attriċi trid tagħti prova li għandha lokazzjoni tal-art in kwistjoni.*" Tirreferi għall-Art. 3(1) tal-Kap 228 tal-Liġijiet ta' Malta u ssostni li l-istess liġi tindika li l-prova spettanti lilha

ma kellhiex tabilfors tkun prova ta' kuntratt ta' lokazzjoni iżda prova li ma kinitx qed tokkupa l-art taħt xi wieħed mix-xenarji indikati f'tali artikolu.

(b) It-tieni aggravju:

Fit-tieni lok issostni li d-dikjarazzjoni tal-Ewwel Qorti li "*Għall-qorti fl-1992 sar ftehim ġdid li ġab fix-xejn kull ftehim li seta' kien hemm qabel*" tmur kontra dak li jipprovdi s-Subtitolu V tat-Titolu IV tal-Kap 16 fuq il-mod kif jispiċċaw l-obbligazzjonijiet għaliex fl-ebda ħin ma avverat xi waħda miċ-ċirkostanzi kkontemplati fid-dispożizzjonijiet tal-liġi li setgħu wasslu biex obbligazzjonijiet preċedenti jispiċċaw. Issostni li tali dikjarazzjoni tmur ukoll kontra l-Art. 1002 *et seq* tal-Kap 16 dwar l-interpretazzjonijiet tal-kuntratti.

Risposta tal-appell tas-soċjetà konvenuta (22.04.2014):

7. Is-soċjetà konvenuta wieġbet biex tispjega għaliex l-aggravji tas-soċjetà attriċi huma infondati u l-appell għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontra s-soċjetà attriċi appellanti.

KRONOLOĠIJA TA' DOKUMENTI:

8. Qabel ma din il-Qorti tgħaddi biex tikkunsidra l-aggravji tas-soċjetà attriċi, ikun ferm utli li telenka b'mod kronoloġiku is-segwenti dokumenti esebiti fl-atti:

18.05.1984 <u>Letter of intent (LOI-1)</u>[5] maħruġa mill-Malta Development Corporation favur is-soċjetà attriċi (wara applikazzjoni li din għamlet fit-28.12.1983) għal:

> *"Lease of Government buildings at Attard of <u>420 sq</u>. metres at Lm2.40 per sq. metre."*

<u>(Lm2.40 fuq 420mk jammontaw għal Lm1008 fis-sena</u>).

(Ma kien hemm l-ebda pjanta annessa)

06.12.1984 <u>Ittra</u>[6] mibgħuta mill-Malta Development Corporation lill-Ministru tal-Industrija, fejn fir-rigward tas-soċjetà attriċi jingħad hekk:

> *"The company has been allocated Hut no 11 at Attard Industrial Estate following the eviction of A&H Carter. This hut is in a very dilapidated state and it is estimated that reinstatement works of the premises and adjacent toilets amount to Lm1880.*
>
> *Carsons Enterprises Ltd, who have already paid a deposit of LM1008 towards one year's rent have requested the reinstatement of the premises and the construction of toilet facilites within the premises. This construction of toilet facilities within the premises would involve an additional expense of about Lm300 over the cost of reinstating the adjacent toilets.*
>
> *It is recommended that:*

[5] Dok X, fol 174 *et seq*
[6] Fol 182

a. MDC carries out the repair of roof steel cladding estimated at Lm750;

b. Carsons Enterprises carries out the remainder of the reinstatement works estimated at Lm1130 against a rent free period of one year;

c. If Carsons Enterprises Ltd wishes to construct toilet facilites inside the premises the extra cost of Lm300 has to be borne by the company."

12.08.1987 **Ricevuta**[7] maħruġa mill-Malta Development Corporation rigwardanti s-somma ta' Lm1000 imħallsa mis-soċjetà attriċi *"on account of part payment to extension at AT11 at Attard".*

25.11.1987 **Ittra**[8] mibgħuta mid-Dipartiment tal-Artijiet lis-soċjetà attriċi inititolata "Rent of Factory at AT11 Attard", li taqra hekk:

"As you are aware you have been occupying the captioned factory approximately from the 27 October 1984.

Although one years' rent (Lm1008) has already been paid at the Malta Development Corporation, a further Lm2198.30,0 are due on the factory proper for the period of 27 October 1985 to 31 December 1985. This amount does not include any rent that may be due on the extensions approved by the M.D.C. The other deposit of Lm1000 made at the M.D.C. is not being considered at this stage since this was paid on account of rent due on the extension.

Kindly settle the said amount at the earliest."

07.03.1990 **Ricevuta**[9] maħruġa mid-Dipartiment tal-Artijiet rigwardanti s-somma ta' Lm2520 imħallsa mis-soċjetà attriċi fir-rigward ta' *"Factory AT11, Ind. Estate, Attard."*

---

[7] Dok SC2, fol 69, u ukoll Dok XX2, fol 62
[8] Fol 68
[9] Dok XX1, fol 61

17.01.1992 **<u>Letter of intent (LOI-2)</u>**[10] maħruġa mill-Malta Development Corporation favur is-soċjetà attriċi biex tingħata:

> *"…emphyteutical grand for a period of fifty years of the area at Attard, shown bordered in red on the attached site plan measuring <u>782 sq. m</u>. at an annual ground rent of Lm.0.23c per sq.m. revisable after twenty five years to take account of the movements in the index of inflation."*

<u>(23c fuq 782mk jammontaw għal Lm180 fis-sena).</u>

Il-kundizzjonijiet għall-konċessjoni msemmija fil-LOI-2 kienu s-segwenti:

> *"a. the company releasing the area highlighted in yellow on the attached site plan within one month from the date of this letter;*
>
> *b. the company reinstating factory AT11 at its own expense within three years from the date hereon. The value of improvements on this factory and on the site held by the company under title of emphyteusis in terms of Deed No 223 entered into with the Commissioner of Land, on the 8th August 1990, should not be less than Lm60,000;*
>
> *c. the company entering into an emphyteutical deed with the Malta Development Corporation within three months from the date hereon;*
>
> *d. the company maintaining a minimum level of employment of twenty workers;*
>
> *e. the company satisfying the Corporation as to tis legal position generally;*
>
> *f. the company underatking to provide such statistical information and trading accounts as may be required from time to time;*
>
> *g. that no share transfers or change in ownership in any form, directly or indirectly shall be affected without the prior written consent of the MDC."*

---

[10] Dok CE8, fol 15

Din hija l-kopja tal-pjanta li kienet annessa mal-*letter of intent* tas-07.01.1992. (*tergo* fol 16) Il-kuluri oriġinali bl-aħmar u bl-isfar ma joħorġux (peress li hija fotokopja *black & white*) għalkemm jidher li dak li kien ġie iddelineat bl-**aħmar** fuq il-pjanta oriġinali huwa dak li fuq il-kopja jidher bhala *outline* iktar skur, ċjoè fejn hemm miktub "*AT11 Carsons*" kif ukoll l-biċċa art li tiġi taħtha jekk wieħed iħares lejha meta l-kliem "*AT11 Carsons*" ikunu oriżżontali.

Jiġi spjegat li l-bordura bl-aħdar għamlitha l-Ewwel Qorti. Dan joħroġ mix-xiehda in kontroeżami[11] ta' Stephen Caruana (mis-soċjetà attriċi) fejn xehed hekk:

> "*Kien fl-1983 li l-papa ha l-fabbrika…..Qed niġi issa muri il-pjanta li hemm fol 16 tal-proċess. Il-Qorti qed tiddelinea bil-kulur aħdar l-area li kien urieni l-papa` fl-1983. Fejn il-Qorti qed timmarka bil-kulur aħdar salib, dak huwa fejn jien komplejt ngħolli l-ħajt li kien diġa eżistenti.*"

[11] Fol 178 et seq

Għalhekk il-parti li kienet delineata bl-**isfar** fuq il-pjanta oriġinali (ċjoè l-art in kwistjoni, li skont il-*letter of intent* kellha tiġi rilaxxjata mis-soċjetà attriċi) hija l-art li fuq parti minnha hemm indikati t-"toilets".

03.02.1992 **LOI-2 ġiet iffirmata** fuq l-aħħar paġna minn Edwin Caruana (dak iż-żmien m*anaging director* tas-soċjetà attriċi).

04.02.1992 Il-MDC irċeviet il-*letter of intent* lura kif iffirmata mis-soċjetà attriċi (dan jirriżulta mit-timbru li jidher fuqha).

24.04.1996 **Riċevuta**[12] ta' kera maħruġa mill-Malta Development Corporation rigwardanti l-ammont ta' Lm720 imħallas mis-soċjetà attriċi rappreżentanti arretrati ta' kera ta' erba' snin (Lm180 x 4):

> "*rent arrears for the period up to 30.04.96 in respect of factory AT11 Ind. Estate, Attard*"

24.04.2009 **Ricevuta**[13] ta' kera (oħra) maħruġa mill-Malta Development Corporation rigwardanti l-ammont ta' Lm180 imħallas mis-soċjetà attriċi rappreżentanti kera ta' sena bejn l-01.05.1996 sa 30.04.1997:

> *"rent in advance for the period 01.05.1996 – 30.04.1997 in respect of factory AT11 Ind. Estate, Attard"*

[12] Dok XX3, fol 63
[13] Dok XX4, fol 63

2004 –2010 **<u>Sensiela ta' riċevuti</u>**[14] maħruġa mis-soċjetà konvenuta Malta Industrial Parks Ltd (MIP) rigwardanti s-somma ta' <u>Lm45 + VAT</u> li s-soċjetà attriċi kienet tħallas kull tliet xhur (li jiġu Lm180 fis-sena) bħala "*rent*" fir-rigward ta' "*<u>Property: ATD011</u>*". Wara li Malta daħlet fl-*eurozone* kienet tħallas somma ekwivalenti ta' <u>€104.82 + VAT</u>.

12.05.2009 **<u>Ordni ta' Żgumbrament</u>**[15] (*Eviction Order*) mill-Malta Industrial Parks (MIP) li permezz tagħha s-soċjetà attriċi ġiet ordnata sabiex fi żmien għaxart (10) ijiem min-notifika:

> *"…tiżgomba mill-art murija bl-aħmar fil-pjanta retrostanti, immarkata "EO-011_ATD" liema proprjeta` tinsab fil-Qasam Industrijali ta' H'Attard, u tneħħu minn fuq l-imsemmija proprjeta` kwalsiasi oġġett mobbli li jappartjeni lilkom…."*

(Peress li din hija fotokopja *black & white*, ma joħroġx il-kulur aħmar, iżda

---

[14] Fol 70-94; tnejn minnhom kienu ukoll ġew esebiti mar-rikors ġuramentat tas-soċjeta` attriċi fid-Dok CE3 (fol 9-10);
[15] Dok CE1, fol 8

m'hemmx dubju li l-parti li tidher *shaded* u bordurata b'inka skura hija l-parti mertu tal-ordni ta' żgumbrament.)

Għalkemm fuq din il-pjanta ma hux indikat il-kejl tal-art mertu tal-ordni ta' żgumbrament, il-kejl huwa indikat fuq pjanta oħra li saret iktar riċentement (fol 210), fejn Il-kejl indikat huwa dak 787mk.

KUNSIDERAZZJONIJIET:

L-ewwel aggravju:

9. L-ewwel aggravju tas-soċjetà attriċi jirrigwarda l-fatt li l-Ewwel Qorti ddikjarat li:

> "***Sabiex tirnexxi fit-talbiet l-attriċi trid tagħti prova li għandha lokazzjoni tal-art in kwistjoni.***"

10. Is-soċjetà attriċi tilmenta li l-Ewwel Qorti għamlet applikazzjoni ħażina tal-liġi meta qalet hekk. Tirreferi għall-Artikolu 3(1) tal-Kap 228 tal-Liġijiet ta' Malta (Att Dwar Żgumbrament minn Artijiet) li jaqra hekk:

> *"3.(1) Il-Kummissarju, jekk fil-fehma tiegħu jkun hekk meħtieġ jew spedjent li jagħmel, jista' fid-diskrezzjoni assoluta tiegħu jordna l-iżgumbrament ta' kull persuna minn kull art li tkunokkupata minn dik il-persuna mingħajr ebda titolu jew li tkun mogħtija b'encroachment jew, f'każ ta' art li minn żmien għal żmien tkun ġiet speċifikata skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, meta jkun skada l-perjodu ta' żmien speċifikat f'kuntratt li jkun jagħti titolu, u t-tneħħija minn hemm ta' kull oġġetti mobbli, fi żmien speċifikat li jingħata fl-ordni u jista' għal dak il-għan jagħti dawk id-direttivi li fil-fehma tiegħu jkunu meħtieġa biex kull ordni bħal dak jiġ ieżegwit bl-anqas dewmien possibbli:*

> *Iżda d-disposizzjonijiet tal-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili ma jkunux japplikaw għal ordnijiet ta' żgumbrament maħruġin skont is-subartikolu (1):*
>
> *Iżda wkoll ordni ta' żgumbrament li jkun ġie hekk maħruġ ma għandux jikkostitwixxi eżerċizzju arbitrarju ta' drittijiet pretiżi skont l-artikolu 85 tal-Kodiċi Kriminali.*
>
> "

u tenfasizza li għalhekk sabiex il-Kummissarju tal-Artijiet, u konwsegwentement is-soċjetà konvenuta, ma taġixxix bi ksur ta' tali dispożizzjoni u per konsegwenza l-ordni ta' żgumbrament minnha maħruġa ma tkunx nulla, irid jirriżulta li l-okkupant tal-art (f'dan il-każ hi) kienet qed tokkupa l-art:

(i) mingħajr titolu ta' kwalsiasi xorta;

(ii) taħt titolu ta' *encroachment*; jew

(iii) wara li jkun skada t-terminu speċifikat fil-kuntratt li jagħti t-titolu.

11. Targumenta li għalhekk joħroġ mil-liġi stess li hija ma kellhiex neċessarjament tipprova li għandha titolu ta' <u>lokazzjoni</u> fuq l-art in kwistjoni, iżda prova li hija qed tokkupa l-art taħt xi wieħed mix-xenarji kkontemplati fl-Art. 3(1) tal-Kap 228.

12. Din il-Qorti tosserva li fir-rikors ġuramentat tas-soċjetà attriċi,

addirittura fl-ewwel premessa, s-soċjetà attriċi ddikjarat hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"(i) <u>li s-soċjeta` esponenti tokkupa taħt titolu ta' kera</u> (kopja ta' irċevuta tal-ħlas ta' kera annessa u mmarkata Dok CE3) mingħand is-soċjeta` intimata u/jew l-aventi causa tagħha <u>biċċa art</u> ġewwa il-Qasam Industrijali ta' H'Attard; <u>parti minnha rikoperta mill-fabbrika</u> tas-soċjeta` rikorrenti (Hut AT11) u <u>parti oħra ta' art mhux żviluppata, li kienet għal xi żmien tintuża għal faċilitajiet sanitarji tal-istess fabbrika u għal użu ta' ħażna ta' oġġetti mobbli kif ukoll għal tagħbija ta' 'containers' għall-esportazzjoni mis-soċjeta` rikorrenti</u>. Illum tintuża għal skop ta' ħażna ta' oġġetti mobbli kif jidher mir-ritratti hawn annessi u mmarkati (Dok CE4-Dok CE7) u ilha hekk tintuża għal aktar minn għaxar snin."*

13. Huwa evidenti għalhekk sa mill-ewwel premessa li s-soċjetà attriċi qed issostni li għandha <u>titolu ta' lokazzjoni</u> fuq l-art in kwistjoni (ċjoè l-art li tirreferi għaliha bħala l-art li mhux żviluppata). Kien proprju għalhekk allura li l-Ewwel Qorti għaddiet biex tara jekk is-soċjetà attriċi ġabitx prova tal-allegazzjoni tagħha li għandha <u>titolu ta' lokazzjoni</u> fuq l-art in kwistjoni.

14. Għaldaqstant dan l-aggravju mhux biss huwa infondat iżda huwa fieragħ għall-aħħar.

<u>It-tieni aggravju:</u>

15. It-tieni aggravju bażikament jirrigwarda l-apprezzament tal-provi. L-Ewwel Qorti kkonkludiet li:

> "***Għall-qorti fl-1992 sar ftehim ġdid li ġab fix-xejn kull ftehim li seta' kien hemm qabel. Ftehim li wassal biex l-attriċi tibda' tħallas kera ta' Lm180 fis-sena għall-fabbrika AT11 oġġett tal-ewwel letter of intent, flimkien ma' biċċa art oħra li m'hijiex dik mertu***

tal-kawża."

16. Għalkemm l-Ewwel Qorti osservat li tali ftehim ma ġiex formalizzat b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja (kif kien ikkontemplat fl-istess *letter of intent* tal-1992) qieset li minn dakinhar is-soċjetà attriċi ingħatat jedd personali fuq il-proprjetà. Qalet li tant dik kienet l-intenzjoni tal-partijiet li ma hemmx prova li minn dakinhar is-soċjetà attriċi intalbet tħallas xi kumpens għall-użu tal-art mertu tal-kawża u wisq anqas hemm prova li s-soċjetà attriċi offriet xi kera għall-użu tagħha. Qieset ukoll li l-fatt li bdiet tħallas rata ferm iktar favorevoli timplika aċċettazzjoni tal-kundizzjoni li ma tibqax tokkupa l-art in kwistjoni. Enfasizzat li hija bdiet tħallas kera (ta' Lm180 fis-sena) fuq il-fabbrika b'kejl ta' 720mk[16], u li fir-rigward tal-porzjon art in kwistjoni ma sar l-ebda ħlas.

17. Is-soċjetà attriċi ssostni li l-art in kwistjoni "*kienet f' xi żmien*" allokata lilha mill-Malta Development Corporation (MDC). Tgħid li ma ġiex ikkontestat li fuq tali art kienet ingħatat servizzi sanitarji (peress li kienu jinsabu *toilets* mibnija fuqha) u li l-fabbrika għandha bieb u twieqi li jagħtu għal fuqha. Iżżid tgħid li jekk fil-*letter of intent* tal-1992 waħda mill-kundizzjonijiet kienet li ċċedi l-art in kwistjoni mela allura jfisser li "*bilfors li kienet ġiet allokata lilha".* Targumenta però li l-*letter of intent* tal-1992 effettivament ma ġietx attwata: taċċenna għall-fatt li l-MDC qatt ma kkonċeditilha b'titolu ta' enfitewsi l-art li tissemma fl-ittra u li hija qatt ma

[16]Jiġi ppreċiżat li fil-fatt il-kejl indikat fit-tieni LOI kien ta' 782mk.

ċediet l-art mertu ta' din il-kawża (li kienet waħda mit-tmien kundizzjonijiet li jissemmew fuq l-istess ittra). Targumenta li l-*letter of intent* hija bħal konvenju, u li jekk ma twettqux il-kundizzjonijiet kollha li jissemmew fiha jiġi li l-"*partijiet irrivertew għall-pożizzjoni quo ante dik il-letter of intent".* Tenfasizza li qatt ma ġiet fi tmiemha l-obbligazzjoni eżistenti qabel tali *letter of intent* u tenfasizza li "*minn imkien ma irriżulta li s-soċjetà attriċi kienet tħallas rata differenti qabel l-1992 u wara l-1992".* Issostni li bil-fatt li l-Ewwel Qorti qieset li fl-1992 sar ftehim ġdid li ġab fix-xejn kull ftehim li seta' kien hemm qabel, hija għamlet applikazzjoni żbaljata tal-liġi, għaliex tmur kontra s-subtitolu IV tat-Titolu V tal-Kap 16 (Fuq il-Mod kif Jispiċċaw l-Obbligazzjonijiet) kif ukoll l-Art. 1002 *et seq* li jirrigwardaw l-interpretazzjonijiet tal-kuntratti.

18. Mid-dokumenti li din il-Qorti elenkat kronoloġikament (*supra*), jirriżulta li wara l-ewwel *letter of intent* tat-18 ta' Mejju 1984 is-soċjetà attriċi ingħatat b'kera binja tal-gvern *ossia* l-Hut Nru 11, liema binja tal-gvern, skont l-istess *letter of intent*, tkejjel 420mk**.** Li fil-fatt kienet effettivament ġiet allokata tali binja tal-gvern jirriżulta mill-ittra li l-MDC bagħtet lill-Ministru tal-Industrija fis-6 ta' Diċembru 1984 fejn qaltlu "*The company has been allocated Hut no 11…*". Fl-ittra l-istess MDC għarrfet lill-Ministru tal-Industrija dwar il-kundizzjoni dilapidata tal-istess "*premises*" u tal-"*adjacent toilets*" (liema *toilets* jinsabu fuq l-art mertu ta' din il-kawża) u fejn anke għamlet rakkomandazzjonijiet dwar spejjeż

relatati ma' xogħlijiet li kellhom isiru kemm fuq il-fabbrika nfisha u fuq l-imsemmija "*adjacent toilets*" kif ukoll dwar il-possibilità ta' bini ta' *toilets* fil-"*premises*" stess fejn issuġġeriet li l-ispejjeż tagħhom f'dak il-każ kellha tbatihom is-soċjetà attriċi.

19. Minn din l-ittra jiġi inferit li l-"*adjacent toilets*" (u allura anke l-art in kwistjoni li fuqha tali toilets kienu jinsabu) ma humiex parti mill-"*premises*", ossia il-fabbrika /Hut Nru 11 li ġiet allokata lis-soċjetà attriċi, għaliex kieku l-ittra kienet tirreferi għat-*toilets* bħala li jinsabu ġewwa l-"*premises*" u mhux bħala "*adjacent toilets*"' ċjoè ħaġa li tmiss ma' ħaġa differenti minnha. Fil-fatt fl-affidavit tagħha[17] l-Av. Dr Katrina Borg Cardona (dak iż-żmien *Chief Officer* mas-soċjetà konvenuta) qalet li dawn it-*toilets* kienu latrini pubbliċi:

> *"Ngħid illi din il-binja[18] ma kellha l-ebda latrina, għalkemm fil-Qasam Industrijali ta' Ħ'Attard kien hemm latrini pubbliċi li setgħu jiġu użati minn kulħadd. Waħda minn dawn il-latrini pubbliċi kienet proprjament mibnija fuq l-art mertu ta' din l-kawża."*

Kontroeżaminata qalet li bdiet taħdem mal-MDC fl-1998 u li fl-2004 imbagħad bdiet taħdem mas-soċjetà konvenuta (MIP); ippreċiżat li d-dettalji tal-każ tafhom mhux għaliex kienet involuta qabel ma bdiet taħdem mal-MDC, imma tafhom mill-informazzjoni li hemm fl-uffiċċju.

[17] Affidavit maħluf u ppreżentat fit-22.05.2013, fol 201 *et seq*
[18] Ċjoè il-bini li jissemma fil-letter of intent tal-1984 bil-kejl ta' 420mk

20. Ray Von Brockdorff (*Asset Manager* mas-soċjetà konvenuta) fl-affidavit tiegħu[19] kellu hekk xi jgħid fir-rigward tal-art in kwistjoni:

> *"Ngħid illi fuq din l-art speċifikatament kif murija fuq il-pjanta annessa (Dok C)[20] qatt ma nħarġet letter of intent u lanqas qatt ma sar kuntratt ta' ċens fuq l-istess art. Ngħid ukoll li anqas ma sar xi tip ta' encroachment agreement fuq din il-biċċa art indikata fil-pjanta.*
>
> *Ngħid illi f' dan il-każ minħabba li qatt ma sar kuntratt ta' ċens, la kirja u lanqas encroachment agreement fuq l-art mertu tal-kawża, ir-rikorrenti m'għandhom l-ebda titolu validu fuq l-art indikata bl-aħmar fuq il-pjanta annessa."*

21. Ix-xhud Stephen Caruana (direttur tas-soċjetà attriċi flimkien ma' oħtu) da parti tiegħu għall-kuntrarju sostna li l-art in kwistjoni (li fuq parti minnha kien hemm it-*toilets*) dejjem kienet tagħmel parti mill-kera tal-fabbrika. Huwa xehed li s-soċjetà attriċi ġiet iffurmata fl-1983 u li dak iż-żmien kellha tliet diretturi: missieru Alfred Caruana u z-zijiet tiegħu Amante Caruana u Edwin Caruana. Qal li missieru dejjem kien jgħidlu li meta ħadu l-Hut Nru 11 fl-1983 l-art in kwistjoni kienet kompriża:

> *"Missieri dejjem kien jgħidli illi meta akkwistat il-Hut in kwistjoni (illum Hut 11) kienet allokata għalihom ukoll dik li qiegħdin nirreferu għaliha bħala l-adjacent land li teżisti biswit il-hut. Tant hu hekk illi fil-Hut hemm bieb li jinfed għal ġo din l-art u kif ukoll aperturi oħra li ġew magħluqin matul iż-żminijiet.*
>
> *Din l-art dejjem intużat bħala storage ta' materjal li jintuża fil-fabbrikazzjoni tal-prodotti tagħna, kif ukoll kien hemm fiha t-toilets li dejjem ġew użati minna u mill-ħaddiema tagħna. Din l-art dejjem tqieset bħala mikrija lilna u dan għaliex hekk kif kien ġie konstatat fil-25 ta' Diċembru 1987 f' ittra mibgħuta lil Carsons Enterprises Ltd mil-Lands Department (dokument esebit bħala Dok SC1) mill-Kummissarju tal-Artijiet fejn saret referenza għall-kera li tista' tiġi mitluba għal din l-extension li ġiet allokata lil Carsons mill-Malta Development Corporation. Qiegħda ssir referenza ukoll għal riċevuta maħruġa (dokument esebit bħala Dok SC2) mill-istess Korporazzjoni li qiegħda tindika li sar "part payment to extension at 11 Industrial*

---

[19] Affidavit maħluf u ppreżentat fit-22.05.2013, fol 212

[20] Hawnhekk ix-xhud qed jirreferi għal pjanta li tindika l-art mertu tal-ordni ta' żgumbrament

Estate, Attard."

22. Issa dwar din l-"*extension*" li jixhed fuqha l-istess Stephen Caruana, fejn isostni li din tirrigwarda l-art in kwistjoni, l-Ewwel Qorti ma eskludietx li dan jista' jkun il-każ tenut kont tal-fatt li fil-*letter of intent* tal-1992 hemm il-kundizzjoni li s-soċjetà attriċi "tirrilaxxja" l-art, fatt li jindika li l-MDC, (l-awtriċi tas-soċjetà konvenuta) kienet taf li l-art in kwistjoni hija okkupata mis-soċjetà attriċi, għalkemm l-istess Qorti rrimarkat li kien ikun floku li jittella' l-Kummissarju tal-Artijiet sabiex jispjega fhiex eżattament tikkonsisti din l-"*extension*" tal-fabbrika. Però din il-Qorti tosserva li fl-istess affidavit tagħha l-Avv. Dr Katrina Borg Cardona kienet fil-fatt spjegat li din l-estenzjoni tirreferi għal bini ta' fabbrika bil-kejl ta' <u>1500mk</u> li tinsab <u>faċċata</u> tal-fabbrika okkupata mis-soċjetà attriċi, u għalhekk din il-Qorti qiegħda tifhem li tali estenzjoni m'għandha x'taqsam xejn mal-art in kwistjoni li tkejjel 787mk (mhux 1500mk) u li tinsab adjaċenti għall-fabbrika u mhux faċċata tagħha. Ix-xhud spjegat hekk:

> *"Ngħid li fl-1987, il-Korporazzjoni ippromettiet assistenza ulterjuri lis-soċjeta` rikorrenti, konsistenti fil-bini ta' fabbrika (a spejjeż tal-Gvern) tal-kejl ta' 1500mk u li tali estenzjoni ġiet konċessa permezz ta' kuntratt tat-8 ta' Awwissu 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli.*[21] *Din l-estenzjoni ta' porzjon art kienet tinsab faċċata tal-fabbrika okkupata mis-soċjeta` rikorrenti u ġiet mogħtija b'titolu ta' enfitewsi temporanja. Sussegwentement din il-porzjon art ġiet trasferita lil terzi u dan b'kuntratt tal-20 ta' Frar 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor J Bisazza."*

23. **Din il-Qorti fid-dawl tal-provi prodotti mhix konvinta li l-kera li**

[21] Fil-fatt fil-paragrafu (b) tal-letter of intent tal-1992 hemm referenza għal dan l-att tal-1990.

s-soċjetà attriċi kienet qiegħda tħallas sal-1992 kienet tikkomprendi ukoll l-art in kwistjoni. Għall-kuntrarju, jidher li l-kera kienet u baqgħet tirrigwarda biss il-fabbrika (Hut Nru 11) anke jekk mhux ikkontestat li l-art in kwistjoni li hija adjaċenti għall-fabbrika kienet u baqgħet fil-pussess tas-soċjetà attriċi.

24. **Fi kwalunkwe każ, anke kieku kellu jitqies li l-art in kwistjoni kienet ġiet ukoll allokata lilha b'kera, din il-Qorti ssib li kellha raġun l-Ewwel Qorti tiddikjara li fl-1992 sar "*ftehim ġdid li ġab fix-xejn kull ftehim li seta' kien hemm qabel*".**

25. Ma hu minnu xejn dak li ssostni s-soċjetà attriċi fir-rikors tal-appell tagħha meta tgħid li ma hemm l-ebda prova li qabel l-1992 kienet tħallas kera differenti mill-kera li kienet tħallas mill-1992 'il quddiem (ċjoè ta' Lm180 fis-sena). Għalkemm huwa minnu li ma ġiet esebita l-ebda riċevuta relattiva għall-kera li kienet titħallas qabel l-1992, hemm żewġ ittri li jevidenzjaw li s-soċjetà attriċi kienet fil-fatt tħallas kirja ta' Lm1008 fis-sena fit-termini tal-*letter of intent* tal-1984:

(a) fl-ittra tas-6 ta' Diċembru 1984 (ara ittra sħiħa fil-parti kronoloġika *supra*) li l-MDC bagħtet lill-Ministru tal-Industrija jingħad hekk:

> *"Carsons Enterprises Ltd, who have already paid a deposit of Lm1008 towards one year's rent have requested…."*

(b) fl-ittra tal-25 ta' Novembru 1987 (ara ittra sħiħa fil-parti kronoloġika *supra*) li d-Dipartiment tal-Artijiet bagħat lis-soċjetà attriċi, jingħad hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"As you are aware you have been occupying the captioned factory approximately from the 27 October 1984.*
>
> *Although one years' rent (Lm1008) has already been paid at the Malta Development Corporation…...."*

26. Issa l-*letter of intent* tal-1992, li ġiet iffirmata minn Edwin Caruana, direttur tas-soċjetà attriċi, tikkonsisti f' proposta biex is-soċjetà attriċi tingħata b'ċens temporanju għal ħamsin (50) sena proprjetà bil-kejl kumplessiv ta' 782mk (ċjoè il-Hut Nru 11 bil-kejl ta' 420mk li diġà kienet allokata lilha fl-1984, u biċċa proprjetà adjaċenti bil-kejl ta' 362mk), biċ-ċens ikun 23c għal kull metru kwadru, u għalhekk Lm180. Anke kieku kellu jitqies li f' dak il-mument l-art in kwistjoni (li tkejjel 787mk) kienet tagħmel parti mill-kirja ta' Lm1008 fis-sena li kellha s-soċjetà attriċi u li ma kinitx sempliċiment art okkupata minnha bla titolu, l-offerta li għamlet l-MDC fil-*letter of intent* kienet bil-kundizzjoni li s-soċjetà attriċi tirrilaxxja l-art in kwistjoni u għalhekk qatt ma setgħet kienet parti mill-ftehim.

27. Issa għalkemm huwa minnu li ma sarx il-kuntratt ta' ċens temporanju li jissemma fil-*letter of intent* tal-1992, mill-1992 is-soċjetà attriċi bdiet tħallas is-somma ta' Lm180 kera fis-sena. U għalkemm ma sarx kuntratt ta' kera f' dan is-sens, kif osservat tajjeb l-Ewwel Qorti dak iż-żmien (qabel l-emendi tal-2009) kuntratt ta' kera seta' jsir anke bil-

fomm. In oltre r-riċevuti mill-1992 'il quddiem dejjem speċifikaw li l-ammonti mħallsa kienu għal "***rent"*** jew "***rent arrears***" fir-rigward tal-fabbrika AT11. Għalhekk fiċ-ċirkostanzi jidher li dak li ġara wara l-*letter of intent* tal-1992 kien li seħħ **<u>ftehim ġdid ta' kera</u>** li jirrigwarda (i) il-fabbrika/Hut Nru 11 (bil-kejl ta' 420mk) ċjoè l-istess art mertu tal-*letter of intent* tal-1984 u (ii) l-biċċa art adjaċenti (ta' 362mk), (iii) bil-kundizzjoni li s-soċjetà attriċi tirrilaxxa l-art in kwistjoni (ta' 787mk).

28. Issa s-soċjetà attriċi targumenta ukoll li bil-fatt li l-Ewwel Qorti ddikjarat li sar ftehim ġdid ta' kera li ġab fix-xejn kull ftehim li seta' kien hemm qabel (dikjarazzjoni li, kif ingħad, taqbel magħha din il-Qorti) ġie li marret kontra l-provvedimenti tas-Subtitolu V tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta (*Fuq il-Mod li jispiċċaw l-Obbligazzjonijiet*) għaliex issostni li ma avverat l-ebda waħda miċ-ċirkostanzi kkontemplati fid-dispożizzjonijiet tal-liġi taħt l-istess subtitolu li setgħu iwasslu biex l-obbligazzjonijiet preċedenti jispiċċaw.

29. Dan mhux minnu. Huwa ċar li hawnhekk *si tratta* ta' **<u>novazzjoni</u>**. Tajjeb issir referenza għas-segwenti artikoli tal-Kap 16 (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"1179. Hemm novazzjoni –*
>
> *(a) meta d-debitur jagħmel mal-kreditur tiegħu dejn ġdid, u dan jiġi mqiegħed flok il-qadim, illi jispiċċa;*
>
> *(b) meta debitur ġdid jiġi mqiegħed flok il-qadim, illi jiġi meħlus*

mill-kreditur;

(ċ) meta, bis-saħħa ta' obbligazzjoni ġdida, kreditur ġdid jiġi mqiegħed flok il-qadim, li lejh id-debitur jiġi meħlus.

1180. (1) In-novazzjoni tista' ssir biss bejn persuni kapaċi li jikkontrattaw.

(2) Hija mhix preżunta; l-intenzjoni li ssir għandha tidher biċ-ċar.

(3) In-novazzjoni bis-sostituzzjoni ta' debitur ġdid, tista' ssir mingħajr il-kunsens tal-ewwel debitur.

1181. (1) Ma hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjoni qadima ma tiġix maqtula, għalkemm tiġi mbiddla.

(2) It-tismija waħidha, magħmula mid-debitur, ta' persuna li għandha tħallas minfloku, ma ġġibx novazzjoni.

(3) Lanqas ma ġġib novazzjoni t-tismija waħidha, magħmula mill-kreditur, ta' persuna li għandha tirċievi għalih."

30. Dan mhux xi każ fejn is-soċjetà attriċi baqgħet tikri l-istess proprjetà b'rata ta' kera differenti. Fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Bonnici v Emanuel Abela** 1056/2007/GCD, deċiża fit-30 ta' Ġunju 2009[22] (mhux appellata), każ fejn kienet għoliet il-kera u fejn kien ġie allegat li seħħet novazzjoni, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili insenjat hekk:

> *"Fil-fehma tal-qorti jidher ċar illi fil-każ tallum ma kien hemm ebda novazzjoni għax ma hemm ebda prova illi l-intenzjoni tal-partijiet kienet illi tintemm ir-relazzjoni ta' bejniethom biex tinħoloq waħda ġdida; kull ma ġara hu li nbidel patt wieħed tal-ftehim.*
>
> *Il-kuntratt ta' kiri ma huwiex wieħed ta' prestazzjoni sempliċi iżda joħloq relazzjoni kumplessa u li tkompli fiż-żmien, bi drittijiet u obbligazzjonijet fuq kull parti. Il-bdil ta' waħda mill-obbligazzjonijiet ma ttemmx il-kiri, sakemm ma jidhix ċar illi dak kien il-ħsieb tal-partijiet. Fil-każ tallum, għalkemm jista' jkun li dik kienet ix-xewqa tal-atturi, ma hemm xejn x'juri li kien hemm il-kunsens meħtieġ biex tinqatel ir-relazzjoni ta' qabel u tinħoloq waħda ġdida."*

[22] Mhux appellata

31. Fil-każ in kwistjoni *invece* kien hemm bdil mhux biss fir-rata tal-kera, iżda wkoll fil-proprjetà mikrija, ċjoè flok il-kera ta' Lm1008 għall-fabbrika (Hut Nru 11) bil-kejl ta' 420mk, issa hemm kera ta' Lm180 għall-fabbrika (Hut Nru 11) u wkoll għall-art ta' ma' ġenbha li tkejjel 362mk: b'kollox 782mk. Anke kieku kellu jitqies li l-art in kwistjoni kienet kompriża fil-kera preċedenti ta' Lm1008, hemm bdil ukoll f'dak is-sens għaliex il-kera attwali ta' Lm180 li evidentement saret fit-termini tal-*letter of intent* tal-1992 ċertament li ma tkoprihiex. Għalhekk qajla jista' jingħad li baqa' jissussisti l-ftehim oriġinali. Fil-fehma ta' din il-Qorti din hija prova ċara li l-ftehim preċedenti bejn il-partijiet intemm u ġie sostitwit b'ftehim ġdid li allura jikkostitwixxi novazzjoni.

32. Is-soċjetà attriċi targumenta wkoll li din il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti tmur kontra l-Artikoli 1002 *et seq* tal-Kap 16 li jirrigwardaw l-interpretazzjoni tal-kuntratti u l-intenzjoni tal-partijiet f'kuntratt. Issostni li żgur <u>ma kinitx l-intenzjoni tagħha</u> li ċċedi xi drittijiet li kellha u/jew li tassumi obbligi ġodda jekk ma tingħatax il-kuntratt ta' ċens kif lanqas ma kienet l-intenzjoni tal-MDC li tagħti l-għajnuna imwegħda jekk ma javverawx ruħhom il-kundizzjonijiet marbuta mal-għotja li tissemma fil-*letter of intent*.

33. Hawnhekk ukoll din il-Qorti ma ssibx li l-kumpanija appellanti għandha raġun. Kwantu għall-lokazzjoni li llum teżisti favur is-soċjetà

attriċi u li jirriżulta li ilha viġenti sa mill-1992, din ma saritx permezz ta' ftehim miktub u allura m'hemm l-ebda kuntratt *per se* x' jiġi interpretat fir-rigward tagħha. Kwantu għall-proposta prinċipali mertu tal-*letter of intent* li minnha effettivament nibet il-ftehim "ġdid" ta' lokazzjoni, din kienet ċara biżżejjed: ċjoè li s-soċjetà attriċi tirrilaxxja l-art in kwistjoni, tibqa' żżomm il-fabbrika (Hut Nru 11) u flimkien magħha tingħata art adjaċenti bil-kejl ta' 362mk, u dan b'titolu ta' ċens temporanju ta' 50 sena bir-rata ta' Lm180 fis-sena. Il-fatt li Edwin Caruana, *managing director* tas-soċjetà attriċi ffirma tali *letter of intent* u bagħatha lill-MDC juri li s-soċjetà attriċi kienet kuntenta li jkollha f'idejha kejl kumplessiv ta' 782mk versu l-ħlas ta' Lm180 fis-sena[23] (anke jekk eventwalment tali ammont ta' Lm180 spiċċat tħallsu bħala kera u mhux bħala ċens). Għalhekk ma jistax jiġi argumentat li ma kinitx l-intenzjoni tas-soċjetà attriċi li tħallas tali korrispettiv għal tali kejl ta' proprjetà.

34. Kif targumenta s-soċjetà konvenuta fir-risposta tal-appell tagħha:

> *"…dak li kellha tagħmel is-soċjeta` attriċi fil-kawża li pproponiet kien li tipprova ħaġa bażika – li kellha titolu dwar l-art mertu tal-ordni ta' żgumbrament. Dan m'għamiltux. Isegwi li ma għandha l-ebda titolu u li kwindi l-ordni ta' żgumbrament huwa validu għaliex sar skont il-liġi u għalhekk is-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma."*

DECIDE:

35. **Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tas-soċjetà attriċi u tikkonferma s-sentenza appellata.**

[23] Rivedibbli wara l-ewwel 25 sena meħud in konsiderazzjoni l-indiċi tal-inflazzjoni

36. **L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mis-soċjetà attriċi.**

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da