MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2007

Appell Civili Numru. 284/2000/1

Malta Development Corporation u b'degriet tas-6 ta' Novembru, 2007 is-socjeta` Malta Industrial Parks Limited assumiet l-atti minflok l-Malta Development Corporation
v.

Medcast Foundry Limited

Il-Qorti:

Preliminari

B'citazzjoni pprezentata fil-15 ta' Frar 2000, is-socjeta` attrici ppremettiet illi l-Malta Development Corporation f'isem il-Gvern ta' Malta kienet ittrasferiet permezz ta'

kuntratt fl-Atti tan-Nutar Vincent Miceli tal-14 ta' Gunju, 1995 (Dokument "A") lis-socjeta` konvenuta b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal hamsa u sittin (65) sena porzjon ta' art fil-Qasam Industrijali ta' Hal Far, limiti ta' Birzebbugia tal-kejl superficjali ta' madwar tmint elef (8,000) metru kwadru, inkluz il-bini u tinda mibnija fuq l-istess art, liema bini u tinda ghandhom rispettivament il-kejl superficjali ta' madwar tmin mitt (800) metru kwadru u ta' madwar elfejn (2,000) metru kwadru; illi l-imsemmija koncessjoni enfitewtika giet soggetta ghal diversi kundizzjonijiet perentorji, in-nuqqas ta' osservanza ta' liema jimporta x-xoljiment ta' l-istess koncessjoni enfitewtika; illi s-socjeta` konvenuta naqset milli tosserva diversi minn dawn il-kundizzjonijiet perentorji, fosthom l-obbligu li timpjega mhux inqas minn 20 impjegat u naqset ukoll milli thallas f'dawn l-ahhar hames snin ic-cens annwu temporanju ta' elf, disa' mija u erbgha u ghoxrin liri Maltin (Lm1,924) li kien ridott ghal mitt lira Maltin (Lm100) ghall-ewwel tlett snin tal-koncessjoni enfitewtika; illi l-imsemmmija koncessjoni enfitewtika giet ukoll soggetta ghal kundizzjoni li jsir pagament ta' *premium* fis-somma totali ta' ghoxrin elf Lira Maltija (Lm20,000); illi dan l-istess premium kellu jithallas permezz ta' numru ta' pagamenti ratejali u dan skond kif gie stipulat fi klawsola numru 1 tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Vincent Miceli tal-14 ta' Gunju, 1995 (Dokument "A") kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bhala Dokument "A"; illi minkejja li s-socjeta` konvenuta giet interpellata diversi drabi, anki ufficjalment, biex thallas ic-cens, il-pagamenti ratejali li kellhom isiru rispettivament bejn Lulju 1996 u Lulju 1999 u bl-imghax relattiv ta' tmienja u nofs fil-mija (8.5%), hija baqghet inadempjenti (Dokumenti "B" sa "E"), dan premess is-socjeta` attrici talbet ghaliex dik il-Qorti m'ghandhiex:

"1. Tiddikjara xolta u mahlula l-imsemmija koncessjoni enfitewtika moghtija b'att tan-Nutar Vincent Miceli tal-14 ta' Gunju, 1995 u dan ai termini ta' klawsola tmintax (18) paragrafi (b), (d) u (e) ta' l-istess kuntratt;

"2. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta tirrilaxxja favur l-attur bhala l-padrun dirett, il-pussess tal-porzjon ta' art fil-Qasam Industrijali ta' Hal Far, limiti ta' Birzebbugia

tal-kejl superficjali ta’ madwar tmint elef (8,000) metru kwadru, inkluz il-bini u tinda mibnija fuq l-istess art, liema bini u tinda li ghandhom rispettivament il-kejl superficjali ta’ madwar tmin mitt (800) metru kwadru u ta’ madwar elfejn (2,000) metru kwadru kienu nghataw lis-socjeta` konvenuta b’titolu ta’ cens temporanju permezz ta’ kuntratt fl-Atti tan-Nutar Vincent Miceli datat 14 ta’ Gunju, 1995;

"3. Tillikwida l-ammont ta’ cens dovut li ghandu jithallas lill-attur nomine mis-socjeta` konvenuta fuq il-porzjon ta’ art fil-Qasam Industrijali ta’ Hal Far, limiti ta’ Birzebbugia tal-kejl superficjali ta’ madwar tmint elef (8,000) metru kwadru, inkluz il-bini u tinda mibnija fuq l-istess art, liema bini u tinda ghandhom rispettivament il-kejl superficjali ta’ madwar tmin mitt (800) metru kwadru u ta’ madwar elfejn (2,000) metru kwadru liema art u bini kienu nghataw b’titolu ta’ cens temporanju permezz ta’ kuntratt fl-Atti tan-Nutar Vincent Miceli tal-14 ta’ Gunju, 1995 ghall-perjodu mit-23 ta’ Frar, 1995 sad-data tal-pagament effettiv u dan a bazi tal-prospett hawn anness u mmarkat bhala Dokument “F”;

"4. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-attur (I) l-arretrati ta’ cens dovuta, (ii) il-multi kollha li huma esigibbli skond il-kuntratt tal-14 ta’ Gunju, 1995 fl-Atti tan-Nutar Vincent Miceli;

"5. Tillikwida d-danni li gew rekati lill-attur minhabba n-nuqqas ta’ osservanza tal-kundizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika (Dok. “A”) da parti tas-socjeta` konvenuta u minhabba x-xoljiment eventwali ta’ l-istess koncessjoni enfitewtika;

"6. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-attur is-somma hekk likwidata in linea ta' danni.

"Bl-imghaxijiet u bl-ispejjez inkluz dawk tal-mandat ta’ qbid li qed jigi prezentat kontestwalment ma’ din ic-citazzjoni kontra s-socjeta` konvenuta li tibqa’ ngunta ghas-subizzjoni."

Illi b'nota ta' l-eccezzjonijiet tal-1 ta' Awissu s-socjeta` konvenuta eccepiet:

"1. Illi l-pretensjonijiet tal-korporazzjoni attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dana stante illi kienet il-korporazzjoni attrici l-ewwel li kisret il-kundizzjonijiet tal-ftehim li sar bejn il-partijiet tant illi, kif se jkollha l-opportunita' s-socjeta` konvenuta li tipprova waqt il-mori tal-kawza, il-korporazzjoni attrici gabitha fl-impossibilita' illi tista' tibda topera b'mod li tkun vijabbli kummercjalment u skond l-iskopijiet elenkati fi klawsola numru 2 tal-kuntratt datat 14 ta' Gunju, 2000 u b'mod partikolari bhala funderija.

"2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi."

Is-socjeta` konvenuta intavolat kontro-talba fejn ippremettiet illi s-socjeta` konvenuta-rikonvenzjonanti iffirmat ftehim mal-korporazzjoni attrici-rikonvenzjonata datat 12 ta' Gunju, 1995, hawn anness u mmarkat bhala Dok. A, fejn il-korporazzjoni attrici-rikonvenzjonata ntrabtet u obbligat ruhha illi taghmel diversi hwejjeg sabiex l-operazzjonijiet tas-socjeta` konvenuta-rikonvenzjonanti jigu trasferiti minn RLI fiz-Zona Industrijali ta' Ricasoli ghaz-Zona Industrijali ta' Hal Far; illi f'dan il-ftehim datat 12 ta' Gunju, 1995 hemm stipulat illi dan il-ftehim jiskatta biss gialadarba jigi ffirmat il-kuntratt tal-koncessjoni ta' emfitewsi temporanja tal-fond fiz-Zona Industrijali ta' Hal Far mis-socjeta` konvenuta-rikonvenzjonanti; illi s-socjeta` konvenuta-rikonvenzjonanti ffirmat l-imsemmi kuntratt fl-14 ta' Gunju, 1995; illi ghalkemm debitament interpellata ghal diversi drabi mis-socjeta` konvenuta-rikonvenzjonanti hekk kif tixhed il-korrispondenza hawn annessa u mmarkata Dok. B u C rispettivament, il-korporazzjoni attrici-rikonvenzjonata baqghet ma onoratx l-obbligi assunti minnha fil-ftehim datat 12 ta' Gunju 1995; illi minhabba dan l-agir da parti tal-korporazzjoni attrici-rikonvenzjonata, s-socjeta` konvenuta-rikonvenzjonanti giet impoggija fl-impossibilita` illi tibda bl-operazzjonijiet taghha b'mod li tkun vijabbli kummercjalment u li tkun f'pozizzjoni illi tonora l-obbligi

assunti minnha fil-ftehim datat 14 ta’ Gunju 1995; illi, minhabba dan kollu, s-socjeta` konvenuta-rikonvenzjonanti sofriet pregudizzju u danni konsiderevoli konsistenti f’nuqqas ta’ uzu min-naha taghha tal-fond fiz-Zona Industrijali ta’ Hal Far moghti lilha b’cens temporanju, f’xiri inutili ta’ makkinarju illi minhabba l-inadempjenzi da parti tal-korporazzjoni attrici-rikonvenzjonata ma setax jintuza, kif ukoll f’telf ta’ profitti ghal medda ta’ zmien konsiderevoli; dan premess is-socjeta` rikonvenzjonanti talbet li dik il-Qorti:

"1. Tiddikjara illi unikament minhabba l-agir da parti tal-korporazzjoni attrici-rikonvenzjonata, s-socjeta` konvenuta-rikonvenzjonanti sofriet danni.

"2. Tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta` konvenuta-rikonvenzjonanti.

"3. Tikkundanna lill-korporazzjoni attrici-rikonvenzjonata thallas lis-socjeta` konvenuta-rikonvenzjonanti s-somma hekk likwidata."

B’nota pprezentata fil-21 ta’ Awissu, 2000 il-Malta Development Corporation fir-rigward tal-kontro-talba tas-socjeta` konvenuta, Medcast Foundry Limited eccepiet:

"1. Illi preliminarjament id-dritt ghall-azzjoni rigward it-talbiet rikonvenzjonali tas-socjeta` konvenuta, gie estint minhabba preskrizzjoni.

"2. Illi subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet rikonvenzjonali tas-socjeta` konvenuta huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante li l-Korporazzjoni ma kisret ebda kundizzjoni tal-kuntratt ta’ enfitewsi datat 14 ta’ Gunju, 1995 liema kuntratt il-Korporazzjoni attrici qed titlob li jigi xolt ghar-ragunijiet esposti fic-citazzjoni attrici.

"3. Illi inoltre, kwantu ghal dak li ntrabtet taghmel il-Korporazzjoni attrici permezz ta’ l-ittra datata 12 ta’ Gunju, 1995 dan kien soggett ghall-kundizzjoni sospensiva li s-socjeta` konvenuta thallas is-somma ta’ Lm2,000 ghas-

saldu ta' l-arretrati ta' kera dovuta ghall-okkupazzjoni tal-fabbrika RL1, Ricasoli Industrial Estate, galadarba l-imsemmija Lm2,000 ma thallsux mis-socjeta konvenuta, l-obbligi tal-Korporazzjoni attrici naxxenti mill-istess skrittura ma setghux jiskattaw.

"4. Illi subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost, il-Korporazzjoni attrici ntrabtet fl-ittra datata 12 ta' Gunju, 1995 li thallas l-ispejjez ta' ri-lokazzjoni sa massimu ta' Lm10,000 u mhux fl-ammont ta' Lm10,000. Is-socjeta` konvenuta naqset milli tiggustifika permezz ta' ricevuti l-infieq ta' Lm10,000 ghar-ri-lokazzjoni u kien ghal din ir-raguni li l-Korporazzjoni attrici rrimborsata biss sas-somma ta' Lm5,000.

"4. Illi kwantu ghal dak li ntrabtet taghmel il-Korporazzjoni attrici skond paragrafu 2 ta' l-ittra datata 12 ta' Gunju, 1995, is-socjeta` konvenuta baqghet m'ghadditx il-pjanti u l-ispecifikazzjonijiet tal-beam structure kif kienet obbligata li taghmel u konsegwentement l-obbligi tal-Korporazzjoni attrici ma setghux jiskattaw.

"6. Illi ghaldaqstant it-talbiet rikonvenzjonali tas-socjeta` konvenuta ghandhom jigu michuda kontra taghha bl-ispejjez.

"Bl-ispejjez kontra l-attur nomine li minn issa qed jigi ngunt ghas-subizzjoni."

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fid-29 ta' April 2004, bil-mod segwenti:
"Ghal dawn il-motivi

"Il-Qorti tiddeciedi

"Billi tichad l-eccezzjonijiet u s-segwenti kontro-talbiet tas-socjeta` konvenuta;

"Tilqa' l-ewwel talba attrici;

“Tilqa' t-tieni talba attrici u tiffissa ghal dan il-ghan perjodu ta’ tlett xhur mill-lum biex is-socjeta` konvenuta tirrilaxja favur il-Korporazzjoni attrici il-pussess tal-porzjon ta’ art fil-Qasam Industrijali ta’ Hal Far, limiti ta’ Birzebbugia tal-kejl superficjali ta’ madwar tmint elef (8,000) metru kwadru, inkluz il-bini u tinda mibnija fuq l-istess art, liema bini u tinda li ghandhom rispettivament il-kejl superficjali ta’ madwar tmin mitt (800) metru kwadru u ta’ madwar elfejn (2,000) metru kwadru kienu nghataw lis-socjeta` konvenuta b’titolu ta’ cens temporanju permezz ta’ kuntratt fl-Atti tan-Nutar Vincent Miceli datat 14 ta’ Gunju, 1995;

“Tilqa' t-tielet talba attrici u tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-korporazzjoni attrici s-somma ta’ tlettax-il elf u seba` mija u tmienja u sittin elf Liri Maltin (Lm13, 768), li tirraprezenta c-cens dovut mit-23 ta’ Frar 1995 sas-sena kurrenti;

“Tilqa' r-raba` talba limitatament ghall-ewwel parti taghha kif gja` deciz bit-tielet talba taghha, u tichad it-tieni parti tar-raba` talba,

“Tichad il-hames talba u s-sitt talba tal-Korporazzjoni attrici stante nuqqas ta’ provi dwar l-istess talbiet.

“Bl-imghaxijiet u bl-ispejjes kontra s-socjeta` konvenuta kif mitluba hlief ghal-hames u s-sitt talba attrici li ghandhom ikunu a karigu ta' l-istess socjeta` attrici.”

U dana wara li ghamlet is-segwenti kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet:

“FATTI

“Il-Malta Development Corporation f’isem il-Gvern ta’ Malta kienet ittrasferiet permezz ta’ kuntratt fl-Atti tan-Nutar Vincent Miceli tal-14 ta’ Gunju, 1995 (Dok A a fol 5 tal-process) lis-socjeta` konvenuta b’titolu ta’ enfitewsi temporanja ghal hamsa u sittin (65) sena porzjon ta’ art fil-Qasam Industrijali ta’ Hal Far, limiti ta’ Birzebbugia tal-kejl superficjali ta’ madwar tmint elef (8,000) metru kwadru,

inkluz il-bini u tinda mibnija fuq l-istess art, liema bini u tinda ghandhom rispettivament il-kejl superficjali ta' madwar tmien mitt (800) metru kwadru u ta' madwar elfejn (2,000) metru kwadru. Din il-koncessjoni enfitewtika giet soggetta ghal diversi kundizzjonijiet perentorji, n-nuqqas ta' osservanza ta' liema jimporta x-xoljiment ta' l-istess koncessjoni enfitewtika. Fost dawn il-kundizzjonijiet kien hemm pagament ta' premium fis-somma totali ta' ghoxrin elf Liri Maltin (Lm20,000) f'numru ta' pagamenti rateali.

"KONTESTAZZJONI

"Is-socjeta` attrici tirritjeni li s-socjeta` konvenuta naqset milli tosserva diversi kundizzjonijiet perentorji, fosthom l-obbligu li timpjega mhux inqas minn 20 impjegat u naqset ukoll milli thallas f'dawn l-ahhar hames snin ic-cens annwu temporanju ta' elf, disa' mija u erbgha u ghoxrin liri Maltin (Lm1,924) li kien ridott ghal mitt lira Maltin (Lm100) ghall-ewwel tlett snin tal-koncessjoni enfitewtika, kif ukoll naqset milli thallas il-pagamenti rateali li kellhom isiru bejn Lulju 1996 u Lulju 1999 u bl-imghax relattiv ta' tmienja u nofs fil-mija (8.5%).

"Is-socjeta` konvenuta ssostni illi kienet il-korporazzjoni attrici l-ewwel li kisret il-kundizzjonijiet tal-ftehim li sar bejn il-partijiet tant illi, il-korporazzjoni attrici gabitha fl-impossibilita' illi tista' tibda topera b'mod li tkun vijabbli kummercjalment u skond l-iskopijiet elenkati fi klawsola numru 2 tal-kuntratt datat 14 ta' Gunju, 2000 u b'mod partikolari bhala funderija.

"Fil-kontro-talba, is-socjeta` konvenuta tghid illi hija iffirmat ftehim mal-korporazzjoni attrici datat 12 ta' Gunju, 1995, (Dok. A a fol 34 tal-process) fejn il-korporazzjoni attrici ntrabtet u obbligat ruhha illi taghmel diversi hwejjeg sabiex l-operazzjonijiet tas-socjeta` konvenuta jigu trasferiti minn RLI fiz-Zona Industrijali ta' Ricasoli ghaz-Zona Industrijali ta' Hal Far. F'dan il-ftehim tat-12 ta' Gunju, 1995 hemm stipulat illi dan il-ftehim jiskatta biss galadarba jigi ffirmat il-kuntratt tal-koncessjoni ta' emfitewsi temporanja tal-fond fiz-Zona Industrijali ta' Hal Far mis-socjeta` konvenuta.

"Is-socjeta` konvenuta issottomettiet li ghalkemm debitament interpellata ghal diversi drabi minnha, il-korporazzjoni attrici baqghet ma onoratx l-obbligi assunti minnha fil-ftehim datat 12 ta' Gunju, 1995 u ghalhekk, minhabba dan l-agir da parti tal-korporazzjoni attrici s-socjeta` konvenuta giet impoggija fl-impossibilita' illi tibda bl-operazzjonijiet taghha b'mod li tkun vijabbli kummercjalment u li tkun f'pozizzjoni illi tonora l-obbligi assunti minnha fil-ftehim datat 14 ta' Gunju, 1995.

"Minhabba dan kollu, s-socjeta` konvenuta tghid illi hija sofriet pregudizzju u danni konsiderevoli konsistenti f'nuqqas ta' uzu min-naha taghha tal-fond fiz-zona Industrijali ta' Hal Far moghti lilha b'cens temporanju, f'xiri inutili ta' makkinarju illi minhabba l-inadempjenzi da parti tal-korporazzjoni attrici ma setax jintuza, kif ukoll f'telf ta' profitti ghal medda ta' zmien konsiderevoli. Ghalhekk hija talbet il-likwidazzjoni tad-danni sofferti minnha u l-konsegwenti hlas ta' danni.

"Fin-nota taghha, is-socjeta` attrici tissottometti illi it-talbiet rikonvenzjonali tas-socjeta` konvenuta huma nfondati, stante li l-Korporazzjoni ma kisret ebda kundizzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi datat 14 ta' Gunju, 1995 liema kuntratt il-Korporazzjoni attrici qed titlob li jigi xolt ghar-ragunijiet esposti fic-citazzjoni attrici. Inoltre, kwantu ghal dak li ntrabtet taghmel il-Korporazzjoni attrici permezz ta' l-ittra datata 12 ta' Gunju, 1995 dan kien soggett ghall-kundizzjoni sospensiva li s-socjeta` konvenuta thallas is-somma ta' Lm2,000 ghas-saldu ta' l-arretrati ta' kera dovuta ghall-okkupazzjoni tal-fabbrika RL1, Ricasoli Industrial Estate. Dawn l- Lm2,000 ma thallsux mis-socjeta` konvenuta, ghalhekk, l-obbligi tal-Korporazzjoni attrici naxxenti mill-istess skrittura ma setghux jiskattaw.

"Inoltre, il-Korporazzjoni attrici ntrabtet fl-ittra datata 12 ta' Gunju, 1995 li thallas l-ispejjez ta' ri-lokazzjoni sa massimu ta' Lm10,000. Is-socjeta` konvenuta naqset milli tiggustifika permezz ta' ricevuti l-infieq ta' Lm10,000 ghal ri-lokazzjoni u ghal din ir-raguni l-Korporazzjoni attrici

rrimborsat biss sas-somma ta’ Lm5,000, kif fil fatt kellha l-liberta` li taghmel skond il-ftehim ta’ bejn il-partijiet.

“In kwantu ghal dak li ntrabtet li taghmel il-Korporazzjoni attrici skond paragrafu 2 ta’ l-ittra datata 12 ta’ Gunju, 1995, il-korporazzjoni tghid illi is-socjeta` konvenuta baqghet m’ghadditx il-pjanti u l-ispecifikazzjonijiet tal-beam structure kif kienet obbligata li taghmel u konsegwentement l-obbligi tal-Korporazzjoni attrici ma setghux jiskattaw.

“**KONSIDERAZZJONIJIET**

“Min klawsola numru wiehed (1) tal-kuntratt tal-14 ta’ Gunju, 1995 (DOK A a fol 5 tal-process), jirrizulta illi: “*The said grant on emphyteusis is being made and accepted in consideration of the payment of a premium of twenty thousand Malta Liri which is payable*..” u jsegwu d-dati ta’ meta t-Lm18,000 li jibqa` wara li jithallsu l- Lm2,000 inizjali mal-iffirmar tal-kuntratt, kellhom jithallsu. Mix-xhieda u d-dokumenti esebiti jidher illi l-Lm2,000 inizjali thallsu mall-iffirmar tal-kuntratt, izda wara dan, ma thallas ebda pagament iehor.

“Klawsola numru 18 ta’ l-istess ftehim datat 14 ta’ Gunju 1995, telenka r-ragunijiet a bazi ta’ liema l-kuntratt jista` jigi xolt, fosthom paragrafu (d) jghid hekk: ‘*if in any particular year the emphyteuta defaults in the payment of any sum due under clause one (1) of this deed*.’

“Mill-provi jirrizulta li a bazi ta’ din il-klawsola, l-MDC ghandha dritt titlob ix-xoljiment tal-kuntratt ta’ cens, peress illi l-pagament relattiv ma sarx.

“Mill-istess kuntratt (a fol 6 tal-process) jirrizulta wkoll illi: ‘*The said grant on emphyteusis is being made and accepted in consideration of the payment of the yearly and temporary ground rent of one thousand nine hundred and twenty four Malta Liri (Lm1,924) payable yearly in advance as from tomorrow, which ground-rent as for the first three years being administratively abated to one hundred Malta Liri per annum.’*

“Mix-xhieda, fosthom dik tad-direttur innifsu tas-socjeta` konvenuta, u d-dokumenti ezibiti, jirrizulta illi dawn il-pagamenti qatt ma saru. Kif jirrizulta mill-klawsola 18 (b), il-kuntratt jista` jigi xolt kemm-il-darba:

"“…*the emphyteuta fails to pay the ground-rent for two years or if he still owes by way of ground-rent a sum equal in amount to two yearly payments*.”

“Is-socjeta` konvenuta tirritjeni illi dan in-nuqqas da parti taghha huwa rizultat tas-sitwazzjoni finanzjarja illi ngiebet fiha minhabba l-agir tal-korporazzjoni attrici.

“Jirrizulta wkoll mill-kuntratt tal-14 ta’ Gunju 1995, illi hemm ukoll kundizzjoni ohra li giet miksura mis-socjeta` konvenuta u li konsegwenza taghha jista` jintalab ix-xoljiment tal-istess kuntratt, u cjoe` klawsola 18 (d):

"“*if the emphyteuta is in breach of the conditions of this grant and remains so in breach for a period of one month from being called upon by judicial letter to rectify such breach”.*

“Fil-fatt il-korporazzjoni attrici baghtet ittra ufficjali (kopja legali esebita a fol 18 tal-process) fit-22 ta’ Jannar 1997, u skond ir-riferta debitament notifikata, izda s-socjeta` konvenuta baqghet inadempjenti.

“In kwantu jirrigwarda il-ftehim tat -12 ta’ Gunju 1995 (a fol 34 tal-process), jidher illi hemm nuqqas ta’ qbil bejn il-korporazzjoni attrici u s-socjeta` konvenuta ghal dak li jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-klawsola numru wiehed (1) li tghid:

“Relocation expenses up to and not exceeding the amount of Lm10,000.”

“Din il-Qorti taqbel mal-interpretazzjoni tal-Korporazzjoni attrici li tghid illi l-kliem “*up to and not exceeding*” ifisser li l-Korporazzjoni intrabet li thallas massimu ta’ Lm10,000.

"L-Malta Development Corporation kellha d-dritt illi titlob breakdown ta' l-ispejjes dettaljata u spjegazzjoni fejn jidrilha illi certi ammonti huma esagerati. Mill-provi u mix-xhieda jidher illi dawn l-ispjegazzjonijiet qatt ma nghatawlha minghand is-socjeta` konvenuta. Il-korporazzjoni attrici qatt ma cahdet illi thallas, izda rrifjutat illi thallas b'ghajnejha maghluqa, b'mod specjali minhabba l-fatt illi dawn il-flus jinharrgu min fondi pubblici u ghalhekk ghandha responsabbilta` akbar f'dan is-sens.

"Jidher illi l-obbligu li dahlet ghalih il-korporazzjoni attrici li tipprovdi "… *beam structure for the installation of* *__an__* [enfasi ta' din il-Qorti] *overhead gantry crane at Hal Far*…" ma giex rispettat. Jidher mill-provi illi s-socjeta` konvenuta ghamlet talba li eccediet dan il-ftehim, u ghalhekk l-Malta Development Corporation kienet ggustifikata fid-decizjoni li hadet.

"Dwar min effettivament kiser il-ftehim l-ewwel jirrizulta li l-ftehim datat 12 ta' Gunju 1995 (Dok A a fol 34) jitkellem car. L-ghajnuna u l-obbligazzjonijiet li l-Korporazzjoni obbligat ruhha li tassumi jiskattaw biss jekk is- socjeta` konvenuta tonora l-kundizzjonijiet sospensivi (a) u (b). Fil fatt il-ftehim jghid hekk:

"*The above assistance* *__shall be subject__* [enfasi ta' din il-Qorti] *to the following conditions:*
(a) the vacation and return of factory RL1 to the Corporation immediately upon the relocation of your Company's plant, machinery and equipment to Hal Far which relocation should start and be completed within the shortest time possible;
(b) *the payment of the amount of Lm2,000 in full and final settelement of all arrears of rent in respect of past occupation of factory RL1 prior to the commencement or works mentioned in clause 2 above*;"

"Dawn iz- zewg kundizzjonijiet ma kienux alternattivi ghal xulxin izda kienu kumulattivi u ghalhekk kellhom jigu onorati qabel ma jiskattaw l-obblighi tal-korporazzjoni attrici. Jidher illi l-obbligi tal-Korporazzjoni qatt ma setghu jiskattaw ghall-fatt illi l-Lm2,000 li thallsu

ma' l-iffirmar tal-kuntratt ta' emfitewsi kienu l-pagament akkont ta' l-ewwel premium u mhux ghall-arretrati ta' kera kif miftiehem. Dan jirrizulta ukoll mix-xhieda ta' Joseph Zammit (a fol 53 tal-process).

"Il-Qorti jidhrilha illi mhux talli l-Korporazzjoni attrici ma hija f'ebda obbligu li tonora l-ftehim tat-12 ta' Gunju 1995, izda lanqas ma kellha thallas il-Lm5,000 relocation expenses, galadarba l-obbligi taghha naxxenti mill-ftehim tat-12 ta' Gunju qatt ma skattaw.

"Il-Qorti tirrileva wkoll li l-ftehim tat-12 ta' Gunju 1995 huwa separat mill-kuntratt ta' enfitwesi tal-14 ta' Gunju 1995. Inoltre, a differenza ta' dak li ssottomettiet is-socjeta` konvenuta, l-obbligi tal-korporazzjoni attrici ma jiskattawx mal-iffirmar tal-kuntratt ta' enfitewsi tal-14 ta' Gunju 1995, izda: '*Subject to the above*, [u cjoe` il-kundizzjonijiet sospensivi li kellha tonora is-socjeta`konvenuta] *this assistance shall become effective upon the signing of the attached draft agreement of temporary emphyteusis*…'

"Ghalhekk kienet is-socjeta` konvenuta illi kellha tonora l-obbligi taghha l-ewwel, u kien biss wara li dan isir illi l-obbligi tal-Korporazzjoni attrici kienu jiskattaw ma' l-iffirmar tal-kuntratt ta' cens. Ghalhekk il-Qorti ma tistax tilqa' l- kontro-talbiet tas-socjeta` konvenuta billi jidher car illi kienu huma li kisru kemm il-ftehim tat- 12 ta' Gunju 1995, kif ukoll kisru iktar minn klawsola wahda tal-kuntratt ta' cens tal- 14 ta' Gunju 1995, b' konsegwenza illi l- korporazzjoni attrici ghandha d-dritt li titlob ix-xoljiment ta' l-istess kuntratt ta' cens."

L-appell tas-socjeta` konvenuta.

Is-socjeta` konvenuta hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq riportata u b'rikors intavolat fit-18 ta' Mejju 2005 talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tvarja u timmodifika l-imsemmija sentenza u dana billi thassar, tirrevoka u tikkancella dik il-parti taghha fejn cahdet l-eccezzjonijiet u l-kontro-talba tas-socjeta` appellanti u fejn laqghet l-ewwel, it-tieni, it-tielet u l-ewwel

parti tar-raba' talba attrici u dana billi tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta` appellanti kif ukoll il-kontro-talba tal-istess socjeta` appellanti u tikkonfermaha fil-bqija u dana bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Korporazzjoni attrici-rikonvenzjonata-appellata.

Is-socjeta` konvenuta pprezentata risposta fejn qalet li s-sentenza hija gusta u timmerita konferma u dan anke ghar-ragunijiet hemm moghtija.

L-aggravji tas-socjeta` konvenuta.

Is-socjeta` konvenuta appellanti ressqet bazikament erba' aggravji kontra s-sentenza appellata. Dawn huma:-

a) Illi, kuntrarjament ghal dak li qalet l-ewwel Qorti, il-provi juru li s-socjeta` konvenuta appellanti kienet ressqet id-dokumentazzjoni kollha biex s-socjeta` attrici thallas l-bilanc tar-"relocation expenses" u tezegwixxi x-xogholijiet ghall-"gantry crane".
b) Illi mhux minnu li l-assistenza, ghar-"relocation expenses" kellha tiskatta biss jekk jigu onorati iz-zewg kondizzjonijiet sospensivi ai termini tal-ftehim tat-12 ta' Gunju, 1995.

c) Illi l-ewwel Qorti ma uzatx id-diskrezzjoni taghha a tenur ta' l-Artikolu 1519(1) tal-Kap16 u b'hekk ma tikkoncedi l-"*purgazzjone della mora"* lis-socjeta` konvenuta inadempjenti.

d) Illi f'kaz li din il-Qorti ssib inadempjenza da parti tas-socjeta` attrici ghandhom jigu likwidati d-danni a tenur tal-kontro-talba."

Ikkunsidrat:

Dwar ir-"Relocation *expenses"* u l-"*gantry crane*."

F'ittra tat-12 ta' Gunju, 1995 mibghuta mis-socjeta` attrici lil dik konvenuta jinghad hekk:
"We would like to inform you that the Corporation has approved the following assistance in connection with the

relocation of your operations from factory RL1, Ricasoli Industrial Estate, to Hal Far Industrial Estate:

1. Relocation expenses up to and not exceeding the amount of LM10,000;

2. The provision of a beam structure for the installation of an overhead gantry crane at Hal Far and specifications for this structure shall be drawn up by your company and the corporation will reimburse your architect's fees up to LM500."

Effettivament is-socjeta` attrici hallset is-somma ta' LM5,000 fir-rigward tar-"*Relocation expenses*" biss irrifjutat thallas sa l-ammont li kienet obbligata li tikkontribwixxi billi qed issostni li qatt ma giet provduta bl-invoices mehtiega. Fir-rigward tal-"*gantry crane*" is-socjeta` appellata tikkontendi li dan ma sarx billi d-disin provdut mis-socjeta` appellanti ma kienx skond il-ftehim.

Ma hemmx dubbju, u kif sewwa rriteniet l-ewwel Qorti, li l-hlas tar-"*Relocation Expenses*" ma kienx jimporta obbligu fuq is-socjeta` attrici li din thallas, minghajr ebda dokumentazzjoni gustifikattiva, is-somma ta' LM10,000 izda li l-istess Korporazzjoni kienet obbligata li tikkontribwixxi ghal dawn l-ispejjez sa massimu ta' LM10,000. Dan ifisser li s-socjeta` konvenuta kellha l-obbligu li tforni dik id-dokumentazzjoni, partikolarment *invoices* jew ricevuti, li jiggustifikaw il-hlas - wara kollox minn fondi pubblici - ta' din il-kontribuzzjoni. Kien jispetta lis-socjeta` konvenuta li turi li dan l-obbligu onoratu qabel ma tinsisti, u dan apparti konsiderazzjonijiet ohra, li jsir dan il-pagament.

Kif sewwa rrilevat l-ewwel Qorti u kif ukoll gie rilevat mis-socjeta` appellata fir-risposta taghha, dan l-obbligu tas-socjeta` appellanti ma giex onorat u kull ma ghamlet is-socjeta` appellanti kienet li tipprezenta "*breakdown of expenses*" ghar-rilokazzjoni. Dan certament ma kienx jissodisfa l-obbligu tas-socjeta` appellanti. Dan l-aggravju ghalhekk ma jirrizultax gustifikat.

Illi dwar il-"*Gantry Crane*", kif gja rajna aktar-il fuq dan l-obbligu tas-socjeta` appellata kien jimporta "*The provision of a beam structure for the installation of an overhead gantry crane*" u cioe` "Gantry Crane" wiehed, biss id-disinji provduti mis-socjeta` konvenuta kienu jmorru oltre dak previst fil-ftehim u konsegwentement il-Korporazzjoni kienet intitolata li tirrifjuta li tonora dan l-obbligu. Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat.

Dan kollu apparti l-fatt li l-obbligi tal-Korporazzjoni biex tipprovdi din l-assistenza kienu marbutin, fost affarijiet ohra, ma "(b) *the payment of the aount of LM2,000 in full and final settlement of all arrears of rent in respect of past occupation of factory* <u>*RL1 prior to the commencement of works mentioned in clause 2 above"*</u> [cioe` ix-xogholijiet tal-'beam' ghall-istallazzjoni tal-*gantry crane*]*;* (enfasi tal-Qorti) u jidher mhux ikkontestat li dan l-ammont qatt ma thallas u ghalhekk il-Korporazzjoni attrici ma kellha ebda obbligu li tezegwixxi dawn ix-xogholijiet.

B) Meta kellu jiskatta l-obbligu tas-socjeta` attrici.

Is-socjeta` appellanti ssostni li, kuntrarjament ghal dak li rriteniet l-ewwel Qorti, l-obbligu li tinghata l-assistenza a tenur ta' l-ittra tat-12 ta' Gunju 1995, ma kienx marbut mal-kondizzjonijiet sospensivi hemm imsemmija u cioe` r-rilaxx tal-fabbrika f'Ricasoli u l-hlas ta' l-arretrati tac-cens u dana billi, kif osservat l-istess socjeta` appellanti, l-istess Korporazzjoni kienet bdiet tonora dawn l-obbligi, anke minghajr ma gew sodisfatti l-kondizzjonijiet sospensivi billi ghamlet hlas ta' LM5,000 favur ir-"*relocation expenses*". Izda min qari akkurat ta' l-ittra jidher li l-assistenza kellha zewg aspetti u cioe` dak li jikkoncerna r-rilokazzjoni tal-fabbrika u dan naturalment kien jwassal ghall-izgumbrament tal-fabbrika f'Ricasoli, u l-iehor dwar il-provvista tal-"*beam structure*".

Fir-rigward ta' l-izgumbrament mil-fabbrika f'Ricasoli dan necessarjament kien jimporta spiza biex l-operazzjoni tittiehed f'Hal Far u ghalhekk l-ispejjez konnessi kellhom jigu inkorsi qabel ma l-istess fabbrika f'Ricasoli tigi vakata. Kien ghalhekk li s-socjeta` attrici bdiet tonora l-obbligi taghha li thallas ghal dawn ir-"*Relocation expenses*".

Mentri ix-xoghol fir-rigward tal-“*beam structure*” kien marbut espressament ma' l-obbligu tas-socjeta` konvenuta li thallas l-arretrati tac-cens. Kemm-il darba dan il-pagament ma sehhx, ix-xogholijiet in kwistjoni ma kellhomx jigu intraprizi. [Ara f’dan ir-rigward il-parti sottolineata fir-rigward tal-kundizzjoni sospensiva].

Dan l-aggravju ghalhekk ma jirrizultax gustifikat.

C) L-Artikolu 1519(1) tal-Kap 16.

Fl-ewwel lok jigi rilevat li l-fakolta` moghtija lill-Qorti li tikkoncedi zmien lill-enfitewta li jippurga l-mora meta jkun hemm talba mill-padrun dirett ghall-hall tal-koncessjoni enfitewtika tohrog mis-Sub Artikolu (2) ta' l-Artikolu 1519 u mhux mis-Sub Artikolu (1) billi dan jitkellem biss dwar id-dritt tal-padrun dirett li jitlob il-hall ta' l-enfitewsi u l-hlas tac-cens maghluq. B’dana kollu din il-Qorti tosserva li d-dritt moghti lil Qorti huwa wiehed fakoltattiv u dejjem marbut mac-<u>cirkostanzi partikolari</u> tal-kaz. Issa fil-kaz in ezami jirrizulta li s-*socjeta*` konvenuta kienet inadempjenti b’mod lampanti fl-obbligi taghha sew fir-rigward tal-hlas tac-cens kemm fil-hlas tal-*premium*, u dana anke wara li giet interpellata ufficjalment. Kienet ghalhekk gustifikata l-ewwel Qorti li tirrifjuta li tezercita il-fakolta` moghtija lilha kif fuq inghad u ma tikkoncedix zmien ghal purgazzjoni tal-mora. Kieku ghamlet hekk kienet tkun qed tistulifika l-iskop tal-ligi u tippregudika serjament id-drittijiet tas-socjeta` attrici naxxenti sew mill-kuntratt enfitewtiku kif ukoll mil-ligi.

Dan l-aggravju ghalhekk ma jirrizultax gustifika.

D) Dwar il-likwidazzjoni tad-danni.

Dwar dan l-aggravju ftit hemm xi tghid billi dan huwa intimament marbut ma' l-akkoljiment ta' l-eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta li kien jimporta c-cahda ta' l-ewwel talba attrici. Billi kif rajna aktar-il fuq l-aggravji tas-socjeta` konvenuta appellanti mhux qed jigu akkolti ma hemmx lok li tigi akkolta l-kontro talba tas-socjeta` konvenuta u konsegwentemet ma hemmx lok li jigu likwidati danni favur ta' l-istess socjeta`.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tas-socjeta` konvenuta appellanti qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata fl-interezza taghha b'dana li t-terminu ta' tlett xhur moghti ghall-izgumbrament a tenur tat-tieni talba attrici ghandu jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez ta' dan l-appell ghandhom jkunu a karigu tas-socjeta` konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------