MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tad-29 ta' Settembru, 2011

Citazzjoni Numru. 919/2009

Malta Industrial Parks Limited (C28965)

kontra

Grazia Auto Care Company Limited (C18549)

Il-Qorti :

Rat ir-rikors mahluf prezentat fit-23 ta` Settembru 2009 li jaqra hekk-

1. Illi b`kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia tat-tlettax (13) ta` Ottubru elf disa` mija u tmienja u disghin (1998), il-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta` Malta kkoncediet b`titolu ta` enfitewsi temporanja ghal perjodu ta` hamsa u sittin (65) sena dekorribbli mid-data tal-att,

bicca art fil-Qasam Industrijali ta` Hal-Far, tal-kejl ta` tlitt elef tliet mija u disgha u ghoxrin metru kwadru (3,329 m.k.) liema art tmiss minn kull naha ma` beni tal-Gvern ta` Malta fuq liema art illum tinsab mibnija fabbrika li ggib in-numru HHF306 gja HF16 u dan versu l-annwu canone ta` mija u sittax-il elf tliet mija u sbatax-il Euro u sitta u ghoxrin centezmu (€116,317.26) ekwivalenti ghal disgha u erbghin elf, disa` mija u hamsa u tletin lira Maltin (Lm49,935) fis-sena, liema canone jigi ridott amministrattivament ghal sebat elef seba` mija u erbgha u hamsin Euro u tmienja u erbghin centezmu (€7,754.48) ekwivalenti ghal tlitt elef tliet mija u disgha u ghoxrin lira Maltija (Lm3,329) fis-sena u dan kif jidher mill-kopja tal-kuntratt hawn annessa u mmarkata "Dok. A" ;

2. Illi fost il-kundizzjonijiet li tahthom saret dina l-koncessjoni li huma elenkati fil-kuntratt sopra-indikat hemm il-klawsola sbatax (17) li tistipola li li d-direttarja jkollha d-dritt li xxolji l-koncessjoni enfitewtika ghal diversi ragunijiet fosthom "... (c) jekk l-enfitewta jonqos milli jhallas ic-cens ghal zewg skadenzi ..." u "... (g) jekk l-enfitewta jonqos milli jzomm fl-impjieg tieghu minimu ta` erbgha u ghoxrin (24) haddiem full time matul iz-zmien kollu tal-koncessjoni enfitewtika fi zmien tliet (3) snin minn meta jitlesta x-xoghol ta` bini fuq is-sit enfitewtiku" ;

3. Illi ai termini ta` l-Ordinanza dwar il-Kummissarju ta` l-Artijiet (Kap. 169) kif emendata bl-Att III ta` l-2004, kull jedd jew obbligu li kien jispetta lill-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta` Malta fir-rigward ta` certi artijiet, ghandu jvesti f`dik l-awtorita` li ghandu jsemmi l-ministru responsabbli bhala l-awtorita` minflok l-imsemmija Korporazzjoni fil-waqt li permezz ta` l-Avviz Legali 360 ta` l-2004, il-Ministru semma` lis-socjeta` esponenti bhala l-awtorita` kompetenti u permezz ta` l-Avviz Legali 361 ta` l-2004 ghadda lill-esponenti, bhala l-awtorita` kompetenti, l-amministrazzjoni ta` diversi artijiet, fosthom l-art li giet koncessa lis-socjeta` konvenuta. Isegwi ghalhekk illi s-socjeta` esponenti assumiet l-obbligi u l-jeddijiet kollha li kienu jispettaw lill-Korporazzjoni ghal

Zvilupp ta` Malta bhala direttarja fir-rigward tal-koncessjoni enfitewtika mertu ta` din il-kawza ;

4. Illi s-socjeta` konvenuta naqset milli thallas il-canone ghal perjodu mit-13 ta` Ottubru 1998 sat-12 ta` Ottubru 2009 u cioe` ghal tnejn u ghoxrin (22) skadenza liema canone jammonta ghal sebgha u sebghin elf hames mija u erbgha u erbghin Euro u tmenin centezmu (€77,544.80) u dan kif jirrizulta mill-prospett hawn anness u mmarkat "Dok. B". Inoltre minkejja li issa x-xoghol ta` kostruzzjoni fuq is-sit enfitewtiku ilu li tlesta, l-istess socjeta` konvenuta naqset milli timpjega l-ammont ta` haddiema skond kif hemm stipulat fil-kuntratt enfitewtiku ;

5. Illi minkejja li giet debitament interpellata sabiex tottempora ruhha mal-kundizzjonijiet enfitewtici u dan b`ittra ufficjali tat-18 ta` Ottubru 2007, kopja legali ta` liema tinsab annessa u mmarkata "Dok. C", is-socjeta` konvenuta ghazlet li tibqa` inadempjenti ;

6. Illi in vista tas-suespost isegwi li t-talbiet attrici huma ezegwibbli kontra s-socjeta` konvenuta u ghalhekk jirrikorru l-elementi kollha mehtiega sabiex jigi dispensat is-smigh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 167(1)(b) tal-Kap. 12 u dan peress illi sa fejn taf l-esponenti, is-socjeta` konvenuta m`ghandhiex eccezzjoni valida x`tissolleva f`dina l-kawza.

Illi r-raguni ta` din it-talba hi li l-enfitewsi temporanja veljanti fuq is-sit sopra deskritt (inkluz il-benefikati eretti fuq l-istess sit enfitewtiku) li saret skond il-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia tat-13 ta` Ottubru 1998 ghandha tigi terminata u l-istess sit bil-benefikati fuqu eretti ghandhom jiddevolvu ghand id-direttarja stante li s-socjeta` intimata kisret il-kundizzjonijiet li tahthom saret il-koncessjoni u b`hekk tat lok sabiex is-socjeta` esponenti tirrikorri ghat-terminazzjoni ta` tali koncessjoni enfitewtika fil-waqt li l-istess socjeta` konvenuta tigi kkundannata

thallas l-ammont ta` €77,544.80 liema ammont jirraprezenta l-canone dovut ghall-perjodu mit-13 ta` Ottubru 1998 sal-lum.

Ghaldaqstant, is-socjeta` rikorrenti titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, joghgobha -

1. Tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh a tenur ta` l-Artikoli 167 et seq. tal-Kap. 12 ;

2. Prevja li tiddikjara xjolta l-koncessjoni enfitewtika maghmula b`kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia tat-13 ta` Ottubru 1998, tordna lis-socjeta` konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss tizgombra minn sit fil-Qasam Industrijali ta` Hal-Far, tal-kejl ta` tlitt elef tliet mija u disgha u ghoxrin metru kwadru (3,329m.k.) liema art tmiss minn kull naha ma` beni tal-Gvern ta` Malta u mill-benefikati li gew eretti inkluz il-fabbrika li ggib in-numru HHF306 gja HF16, u tikkonsenja c-cavetta lis-socjeta` attrici u ;

3. Tordna lis-socjeta` konvenuta sabiex thallas is-somma ta` €77,544.80 liema ammont huwa dovut lis-socjeta` istanti in linea ta` canone ghall-perjodu mit-13 ta` Ottubru 1998 sal-lum.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta` l-ittra ufficjali tat-18 ta` Ottubru 2007 u bl-imghax mid-data tan-notifika tal-istess ittra kontra s-socjeta` konvenuta li minn issa qed tigi ngunta in subizzjoni u b`rizerva ghal kull jedd ta` azzjoni spettanti lis-socjeta` attrici ghall-hlas ta` kwalsiasi somma ulterjuri li tkun dovuta sad-data ta` l-effettiv zgumbrament.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija attrici u l-elenku ta` dokumenti esebiti.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tad-29 ta` Ottubru 2009 fejn, wara li ddikjarat ruhha sodisfatta li l-kumpannija konvenuta kellha ragunijiet bizzejjed sabiex tikkontesta t-talbiet attrici, akkordat lill-istess kumpannija konvenuta zmien ghoxrin (20) jum sabiex tipprezenta risposta guramentata.

Rat ir-risposta guramentata tal-kumpannija konvenuta prezentata fit-13 ta` Novembru 2009 li taqra hekk –

1. Preliminarjament, is-socjeta` attrici mhijiex il-legittimu kontradittur fl-azzjoni proposta minnha u konsegwentement l-eccepjenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju, billi s-socjeta` attrici mhijiex il-padruna diretta ta` l-immobbli in kwistjoni u konsegwentement ma tistax titlob ix-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika ;

2. Preliminarjament ukoll, it-tielet talba attrici hija preskritta skond l-artikolu 2156(a) tal-Kodici Civili ;

3. Fil-mertu, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fil-ligi kif ser jirrizulta fil-kors tas-smigh ta` din il-kawza, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez ;

4. Inoltre u f`kull kaz, l-eccipjenti ma ghandha taghti xejn lill-attrici.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija konvenuta.

Semghet lil Jennifer Debono, bhala rapprezentant tal-Korporazzjoni Xoghol u Tahrig, tiddeponi fl-udjenza tas-16 ta` Marzu 2010 (fol 50 u 51) kif ukoll rat id-Dok JD1 li esebiet ix-xhud fl-istess udjenza.

Rat il-kopja legali tal-kuntratt tac-cens mertu ta` din il-kawza li kien esebit mill-kumpannija attrici permezz ta` nota prezentata fit-8 ta` Gunju 2010 u markat Dok A (fol 53 sa 60).

Semghet id-deposizzjonijiet tax-xhieda Perit George Cilia, Ray von Brockdorff, Joseph Zammit u Ernest Mallia fl-udjenza tat-22 ta` Gunju 2010 u rat id-dokumenti li kienu esebiti waqt l-istess udjenza.

Rat ix-xhieda bl-affidavit ta` Evelyn Attard flimkien mad-dokument li kien esebit mix-xhud.

Semghet id-deposizzjoni tax-xhud Ernest Mallia fl-udjenza tat-18 ta` Novembru 2010 u rat id-dokumenti li kienu esebiti waqt l-istess udjenza.

Semghet ix-xhieda in kontroezami ta` Ernest Mallia u d-deposizzjoni ta` Anthony Vella fl-udjenza tal-5 ta` Mejju 2010. Rat ukoll id-dokumenti li kienu esebiti waqt l-istess udjenza.

Wara li nghalaq il-gbir tal-provi f`din l-ahhar udjenza, il-Qorti semghet is-sottomissjonijiet finali bil-fomm tad-difensuri tal-partijiet.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat :

Permezz ta` kuntratt (DOK A a fol 53 et seq) tat-13 ta` Ottubru 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia, il-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta` Malta (minn issa `l quddiem tissejjah “MDC”) ikkoncediet lill-kumpannija konvenuta (minn issa `il quddiem tissejjah “Grazia Auto Care”) b`titolu ta` enfitewsi temporanja ghal zmien hamsa u sittin (65) sena art tal-kejl ta` tlitt elef tliet mija u disgha u ghoxrin metru kwadru (3,329 m.k.) fil-Qasam Industrijali ta` Hal-Far tmiss minn kull naha ma` beni tal-Gvern ta` Malta, fuq liema art kien hemm mibnija fabbrika Nru. HHF306 gja HF16. Is-sit mertu huwa ndikat fil-pjanta li kienet annessa mal-kuntratt u jirrizulta wkoll fi pjanti ohra li kienu esebiti waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

**Il-koncessjoni enfitewtika in kwistjoni hija ta` natura kummercjali**. Infatti skond il-klawsola 1(a) *l-enfitewta ghandu ... juza s-sit enfitewtiku ghal skop industrijali ...* Skond il-klawsola 1(b) l-enfitewta kien ikollu jedd ihallas ammont ta` cens (ridott amministrattivament) ghal Lm3,329 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem bil-quddiem, jekk *is-sit enfitewtiku ... jigi wzat specifikament ghall-iskop ta` produzzjoni ta` awtorepairs jew bil-malti tiswija ta` karozzi.* Inoltre skond il-klawsola 2, l-enfitewta kellu *jimpjega minimu ta` erbgha u ghoxrin (24) haddiema full time fi zmien tlett (3) snin minn meta jitlesta x-xoghol ta` bini u jobbliga ruhu li jzomm fl-impieg dan in-numru minimu ta` impjegati matul iz-zmien kollu tal-koncessjoni enfitewtika.*

Fil-kuntratt de quo, kien inserit **patt rizoluttiv espress**. Dan jirrizulta minn klawsola 17 fejn id-direttarja u cioe` MDC zammet id-dritt li xxolji l-enfitewsi ghal kull

wahda minn seba` ragunijiet *fosthom* (c) jekk Grazia Auto Care tonqos milli thallas ic-cens ghal zewg skadenzi jew ammont akkumulat ekwivalenti u (g) jekk Grazia Auto Care tonqos fl-osservanza tal-kondizzjoni nkorporata fil-klawsola 2 fuq riferita.

Fil-premessi tal-azzjoni attrici, qed jigi allegat li Grazia Auto Care baqghet inadempjenti fil-hlas ta` cens fl-ammont ta` €77,544.80 ghaz-zmien ta` bejn it-13 ta` Ottubru 1998 u t-23 ta` Settembru 2009. Qed jigi allegat ukoll li l-istess kumpannija konvenuta kisret ukoll il-klawsola 2 fuq riferita. Ghalhekk qeghda ssir talba ghax-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika skond klawsola 17(c) u (g).

L-azzjoni odjerna ma gietx intavolata mill-MDC izda mill-kumpannija attrici (minn issa `l quddiem tissejjah "MIP").

Ikkunsidrat :

Grazia Auto Care laqghet ghat-talba attrici, <u>in linea preliminari</u>, billi sostniet li MIP ma kenitx il-legittima kontradittrici taghha stante ma kenitx id-direttarja tas-sit mertu tal-kuntratt u ghalhekk ma setghetx titlob ix-xoljiment tac-cens.

Din il-Qorti sejra tittratta din l-eccezzjoni l-ewwel.

Mhux kontestat li d-direttarja tas-sit mertu tal-kuntratt de quo kienet l-MDC.

F`dan l-istadju, din il-Qorti sejra ticcita dik il-parti ta` l-<u>Art.2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju ta` l-Artijiet</u>

(Kap.169) li fil-fehma taghha hija rilevanti ghall-kaz tal-lum. Il-parti in kwistjoni taqra hekk –

Id-drittijiet u r-responsabbiltajiet kollha, kemm jekk moghtija jew kontingenti, dwar proprjetà immobbli li tkun ta`, jew fil-pussess ta`, mizmuma jew amministrata mill-Gvern, jew dwar l-amministrazzjoni taghha, li ghalihom l-Accountant General kien intitolat jew suggett minnufih qabel il-bidu fis-sehh ta` din l-Ordinanza jkunu bis-sahha ta` din l-Ordinanza trasferiti lill-Kummissarju ta` l-Artijiet :

Izda dwar dawk l-artijiet li jistghu minn zmien ghal zmien jigu specifikati f`Ordni tal-President pubblikata fil-Gazzetta, il-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta` Malta mwaqqfa bis-sahha ta` l-artikolu 3 ta` l-Att dwar il-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta` Malta ghandha twettaq il-jeddijiet u r-responsabbiltajiet imsemmija f`dan l-artikolu, u d-disposizzjonijiet ta` l-Att dwar l-zgumbrament minn Artijiet, u ta` l-Att dwar it-Trasferiment ta` Artijiet tal-Gvern, ghandhom ghall-finijiet ta` dawk l-artijiet jinqraw u jiftehmu daqslikieku kull riferenza f `dawk l-Atti ghall-Kummissarju ta` l-Artijiet kienet riferenza ghac-Chairman tal-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta` Malta, u d-disposizzjonijiet ta` l-artikolu 181, tas-Subtitolu VI u VII tat-Titolu VIII tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb, l-artikolu 590(2), l-artikolu 627, l-artikolu 637 u l-artikolu 873 tal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili ghandhom japplikaw, ghar-rigward ta` dawk l-artijiet, ghall-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta` Malta u ghac-Chairman tal-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta` Malta, skond il-kaz :

Izda wkoll b`sehh minn dik id-data li l-Ministru responsabbli g]all-affarijiet ekonomici jista` b`avviz fil-Gazzetta jistabbilixxi, il-jeddijiet u r-responsabbiltajiet ezercitati mill-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta` Malta jew mic-Chairman taht dan l-Att jew xi ligi ohra specifikata fil-proviso ta` qabel dan ta` dan l-Att, inkluz kull jedd li ghandu x`jaqsam ma` litigazzjoni li torigina minnhom, ghandhom, dwar dik l-art skond ma jkun gie u jkun se jigi minn zmien ghal zmien specifikat f`Ordni maghmul mill-President u pubblikat skond dak l-istess proviso, ivestu

f`kull awtorità jew persuna ohra li jissemmew f`regolamenti li jsiru ghal dan il-ghan bis-sahha ta` dan il-proviso mill-Ministru msemmi sabiex ikunu l-awtorità kompetenti minflok il-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta` Malta, jew fic-Chairman ta` dik l-awtorità kompetenti skond ma jista` jkun il-kaz …

Mhux kontestat li s-sit mertu tal-kuntratt de quo huwa propjeta` tal-Gvern. Bl-Avviz Legali 73 tal-1992 (DOK EM1 a fol 61 u 62) li nhareg bis-sahha tal-ewwel proviso tal-Art.2 tal-Kap.169, il-jeddijiet u l-obbligi kollha tal-Kummissarju tal-Artijiet fuq numru ta` artijiet tal-Gvern bdew jigu ezercitati mill-MDC. Fost dawn l-artijiet kien hemm art gewwa Hal-Far, limiti ta` Birzebbugia, li kienet tikkomprendi s-sit mertu ta` din il-kawza (ara wkoll f`dan is-sens Dok B a fol 77 et seq).

Bl-Avviz Legali 361 tal-2004 (DOK C a fol 85) li nhareg bis-sahha tat-tieni proviso tal-Art.2 tal-Kap.169, il-jeddijiet u r-responsabilitajiet li kellha l-MDC fir-rigward tal-artijiet li kienu menzjonati fl-Avviz Legali 73 tal-1992 (fosthom dik mertu ta` din il-kawza) bdew jigu ezercitati mill-MIP.

Din il-Qorti tghid li l-azzjoni tal-lum tinkwadra ruhha fit-twettieq tal-jeddijiet u l-obbligi li kellha l-MDC anke bhala direttarja tal-kuntratt de quo u li b`effett mill-15 ta` Lulju 2004 bdew jigu ezercitati *ope legis* mill-MIP. Il-kumpannija attrici mhux biss ghandha l-interess li trid il-ligi sabiex tressaq din l-azzjoni, izda hija wkoll il-legittima kontradittur tal-kumpannija konvenuta.

Ghalhekk qeghda tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari ta` l-kumpannija konvenuta.

Ikkunsidrat :

Ukoll in linea preliminari, il-kumpannija konvenuta laqghet ghall-istanza attrici, fejn din tolqot il-hlas tal-arretrati ta` cens, billi eccepiet il-preskrizzjoni tal-**hames snin** skond l-**Art.2156(a) tal-Kap.16**.

Mar-rikors promotorju, MIP ipprezentat prospett markat DOK B fejn tat id-dettalji tat-22 skadenza semestrali ta` cens li, skond MIP, Grazia Auto Care baqghet ma hallsitx bejn it-13 ta` Ottubru 1998 u t-12 ta` Ottubru 2009. L-ammont shih pretiz bhala dovut huwa ta` €77,544.80 skond kif jirrizulta fir-rikors promotorju li kien prezentat fit-23 ta` Settembru 2009.

Fix-xhieda tieghu, Joseph Zammit, ufficjal tal-kumpannija attrici fisser li l-uniku hlas ta` cens li sar mill-kumpannija konvenuta kien dak li kien ikopri l-ewwel sena tal-kuntratt u cioe` bejn it-13 ta` Ottubru 1998 u t-12 ta` Ottubru 1999. Wara Grazia Auto Care ma hallsitx aktar, lanqas wara l-presentata tal-kawza tal-lum.

Mela fuq l-iskorta ta` din id-deposizzjoni, jirrizulta li l-ewwel zewg skadenzi indikati fid-DOK B huma mhallsin.

A fol 66, jirrizulta li fid-29 ta` Awissu 2001 il-kumpannija konvenuta kienet notifikata b`ittra ufficjali prezentata fl-24 ta` Awissu 2001 fejn MDC interpellatha sabiex thallas is-somma ta` Lm6,658 *bhala kumpens ta` kera rigwardanti l-plot 42, Industrial Estate, Hal-Far.* Billi diga` rrizulta li bejn l-MDC u Grazia Auto Care kien hemm biss kuntratt ta` cens (mhux ta` kera) fir-rigward tas-sit in kwistjoni, u billi diga` rrizulta li l-iskadenzi semestrali ta` cens kienu ta` Lm1,664.50c kull wiehed, din il-Qorti tghid li, ghalkemm dik l-ittra ufficjali ma kienet preciza xejn u skarna f`dettalji rilevanti, ghandu jkun evidenti li Grazia Auto Care kienet qeghda tintalab thallas l-erba` skadenzi ta` cens li lahqu ghalqu sad-data tal-presentata tal-ittra

ufficjali u cioe` dawk tat-13 ta` April 2001, tat-13 ta` Ottubru 2000, tat-13 ta` April 2000 u tat-13 ta` Ottubru 1999 ladarba rrizulta li l-ewwel zewg skadenzi minn mindu sar il-kuntratt kienu thallsu.

Ghar-ragunijiet li sejrin jirrizultaw fil-paragrafu ta` wara dan, din il-Qorti ma tarax li hemm htiega li toqghod tqis ir-ragunijiet li tat Grazia Auto Care lill-MDC ghala ma kenitx thallset il-quantum tac-cens li kien indikat fl-ittra ufficjali tal-24 ta` Awissu 2001.

Ma jirrizultax li wara l-ittra ufficjali tal-24 ta` Awissu 2001 kienet prezentata ittra ufficjali ohra qabel dik li kienet prezentata fit-18 ta` Ottubru 2007 li kif jirrizulta a fol 16-17 tal-process kienet notifikata lill-kumpannija konvenuta fit-23 ta` Ottubru 2007. Dan ifisser li bejn il-presentata taz-zewg ittri ufficjali kienu ghaddew aktar minn hames snin.

F`din l-ahhar ittra ufficjali, MIP interpellat lil Grazia Auto Care sabiex thallas l-iskadenzi kollha ta` cens ta` bejn it-13 ta` Ottubru 1999 u t-12 ta` Ottubru 2008. L-effett tan-notifika ta` dik l-ittra ufficjali kien li jinterrompi l-preskrizzjoni tal-azzjoni azzjoni sa zmien hames snin qabel it-23 ta` Ottubru 2007 u cioe` sat-23 ta` Ottubru 2002.

Billi ma hemmx prova ta` accettazzjoni tal-hlas tal-kreditu da parti ta` Grazia Auto Care, u in vista ta` dak li diga` nghad dwar l-ittra ufficjali tal-24 ta` Awissu 2001, din il-Qorti tghid li l-azzjoni attrici ghall-hlas ta` l-iskadenzi ta` cens bejn it-13 ta` Ottubru 1999 u t-12 ta` Ottubru 2002 hija preskritta skond l-Art.2156(a) tal-Kap.16.

Wara l-ittra ufficjali tat-18 ta` Ottubru 2007, kienet prezentata l-kawza tal-lum fit-23 ta` Settembru 2009. Dan ifisser li fil-parametri tal-kawza tal-lum, l-azzjoni attrici ghadha veljanti **biss** fir-rigward tal-hlasijiet ta` cens pretiz

ghaz-zmien ta` bejn it-13 ta` Ottubru 2002 u t-23 ta` Settembru 2009 (14-il skadenza) li jammontaw ghal €15,508.96 (€3,877.24 x 14).

<u>Ghalhekk qeghda tilqa` *in parte* it-tieni eccezzjoni preliminari</u>.

Ikkunsidrat :

L-ahhar zewg eccezzjonijiet jolqtu l-mertu u huma generici ghall-ahhar.

Fix-xhieda tieghu, Ernest Mallia, ufficjal tal-kumpannija attrici, spjega x`kien il-ksur kontrattwali kommess minn Grazia Auto Care. Huwa jaccenna kemm ghall-inadempjenzi fil-hlas tac-cens kif ukoll fin-nuqqas tal-kumpannija konvenuta li timpjega haddiema *full time* kif kien pattwit. Ighid li ghalkemm saru laqghat ma` rapprezentanti ta` l-kumpannija konvenuta sabiex tirregola ruhha, din baqghet inadempjenti.

Meta ghazel li jiddeponi, Anthony Vella, direttur ta` Grazia Auto Care, ma kkontestax dak pretiz mill-kumpannija attrici.

Dwar il-kondizzjoni nserita fil-klawsola 2 tal-kuntratt, xehdet Jennifer Debono mill-Korporazzjoni Xoghol u Tahrig. Skond DOK JD1 li esebiet ix-xhud (fol 48), jirrizulta li fid-data tal-presentata tar-rikors mahluf, il-kumpannija konvenuta kien ghad kellha tlieta persuni biss impjegati.

A fol 68 tirrizulta x-xhieda bl-affidavit ta` Evelyn Attard, li hija impjegata bhala *insurance administrator* ma` MIP. Minn dak li stqarret din ix-xhud (mhux kontradetta mill-kumpannija konvenuta) qed jirrizulta li l-kumpannija

konvenuta kienet inadempjenti fl-obbligi taghha skond klawsola 5 tal-kuntratt de quo u cioe` fejn kienet obbligata tassikura l-fabbrika u tibghat kopja tal-polza lid-direttarja, haga li Grazia Auto Care ma ghamlet qatt. Specifikament dwar din ix-xhieda, din il-Qorti tghid li hija obbligata toqghod mat-talbiet kif jirrizultaw mill-premessi. U ghalkemm jirrizulta *prima facie* li kien hemm ksur tal-klawsola 5 tal-kuntratt, ma tistax tiehu konjizzjoni ta` dak il-fatt ghall-fini tad-decizjoni taghha tal-lum stante li la l-premessi u lanqas it-talbiet attrici ma huma diretti sabiex jolqtu l-ksur tal-klawsola 5.

Ikkunsidrat :

Din il-Qorti ghandha quddiemha zewg fatti accertati li rrizultaw mill-provi : fl-ewwel lok, li Grazia Auto Care baqghet inadempjenti fil-hlas ta` 14-il skadenza ta` cens (mhux kolpiti bi preskrizzjoni) li kienet obbligata thallas skond il-kuntratt de quo ; u fit-tieni lok li naqset milli zzomm fl-impieg maghha 24 impjegat *full time* matul iz-zmien kollu tal-kuntratt. Ghalhekk dawn l-inadempjenzi jaghtu lok ghal azzjoni mill-kumpannija attrici skond il-klawsola 17(c) u (g) tal-kuntratt.

Dan premess il-kwistjoni li ghandha quddiemha din il-Qorti u li tinvesti t-tieni talba attrici hija jekk tistax din il-Qorti tikkoncedi lill-kumpannija konvenuta l-purgazzjoni tal-mora.

Kollox ben meqjus, din il-Qorti tghid li ma tistax taghti din il-koncessjoni ghar-ragunijiet li jirrizultaw tant cari fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **“Victor Chetcuti vs Joseph Farrugia”** deciza fis-6 ta` Ottubru 2000 (Vol.LXXXIV.II.598) u li din il-Qorti qeghda taghmel taghha ghall-fini ta` din is-sentenza.

Ghalkemm dik il-kawza kienet tittratta dwar kuntratt ta` lokazzjoni, l-insenjamenti ta` dik is-sentenza japplikaw ghall-kaz tal-lum *mutatis mutandis* billi f`dik il-kawza kien stabbilit (kif gara fil-kaz tal-lum) li kien hemm vjolazzjoni ta` wahda mill-kondizzjonijiet <u>espressi</u> tal-kuntratt.

Fis-sentenza jinghad hekk –

Il-kondizzjoni risoluttiva hija dik li meta ssehh tholl l-obbligazzjoni u terga` tqieghed hwejjeg fl-istess stat bhallikieku l-obbligazzjoni ma kienet giet qatt maghmula [Art.1066(1) tal-Kap.16]. Jekk il-kondizzjoni risoluttiva hija espressa fil-kuntratt, kif inhi fil-kaz taht ezami, dan il-kuntratt, meta l-kondizzjoni ssehh, kif attwalment jirrizulta li sehhet fil-kaz taht ezami, jinhall ipso jure u l-Qorti <u>ma tista` taghti ebda zmien lill-konvenut</u> (Art.1067 tal-Kap.16). L-Art.1068 jipprovdi illi l-kondizzjoni risoluttiva tinghata dejjem bhala li giet maghmula fil-kuntratt bilaterali – u dan certament hu kuntratt bilaterali – fil-kaz li wahda mill-partijiet tonqos ghall-obbligazzjoni taghha. Il-ligi hawn allura tikkontempla l-kondizzjoni risoluttiva tacita. Id-disposizzjoni tkompli : "izda <u>f`dak il-kaz</u> il-kuntratt ma jinhallx ipso jure u l-Qorti tista`, skond ic-cirkostanzi, taghti zmien xieraq lill-konvenut bla hsara ta` kull disposizzjoni ohra tal-ligi dwar il-kuntratt tal-bejgh". Din id-disposizzjoni allura taghti l-possibilita` ta` purgazzjoni tal-mora biex parti inadempjenti tottempera ruhha ma` l-obbligi taghha <u>biss</u> fil-kaz ta` kondizzjoni tacita u dana bla hsara ghal dak li jirrigwarda l-kuntratti ta` bejgh. Finalment l-Art.1069 jiddisponi hekk : "meta l-kondizzjoni risoluttiva sew dik maghmula espressament (kif hi dik taht ezami) kemm dik li titqies bhala maghmula (li hija dik tacita), tkun ghal kaz li fih wahda mill-partijiet tonqos ghall-obligazzjoni taghha (kif hi wkoll f`dan il-kaz, fejn hu ppruvat li l-inkwilin kien inadempjenti), il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita (f`dan il-kaz is-sid konvenut appellat) – tista` taghzel, jekk il-kondizzjoni ssehh (kif sehhet f`dan il-kaz) <u>jew</u> li titlob il-hatt tal-kuntratt <u>jew</u> li ggieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni meta dan ikun possibbli". F`kull

kaz il-konvenuit seta` jigi kkundannat ghall-hlas tad-danni. L-Art.1069 hu biss fakoltattiv ghall-parti offiza dwar liema rimedju legali seta` jipproponi kontra l-parti li ma tkunx esegwiet l-obbligazzjoni taghha. Id-dicitura ta` dawn id-disposizzjonijiet applikabbli ghall-fatti taht ezami hi tant cara, univoka u kategorika li ma thalli l-ebda lok ghal dubbju jew htiega ta` interpretazzjoni.

Fl-istess sentenza, il-Qorti tal-Appell kompliet tittratta kif jidhlu fil-kwistjoni l-**kuntratti kummercjali** kif kien dak in ezami.

U qalet hekk –

L-Art.117 tal-Kodici tal-Kummerc jiddissponi illi "fil-kuntratt kummercjali (u dan hu kuntratt kummercjali) il-kondizzjoni risoluttiva tacita imsemmija fl-Art.1068 tal-Kodici Civili tholl kuntratt ipso jure u l-Qorti ma tistax taghti zmien lill-konvenut sabiex jigi mehlus mill-mora". Dan ifisser illi l-ligi tal-kummerc timponi fuq in-negozjant aderenza aktar rigoruza ghall-obbligazzjonijiet kontrattwali minnu assunti b`mod illi tesigi r-risoluzzjoni ipso jure tal-kuntratti anke fejn il-kontraent ikun inadempjenti ta` kondizzjoni risoluttiva tacita.

Dan l-artikolu jkompli hekk :

"Izda dan l-artikolu ma japplikax ghall-kuntratt ta` kiri ta` propjeta` immobbli jew ghall-kuntratt ta` enfitewsi jew ghall-kuntratti li l-hall taghhom fil-kaz ta` nuqqas ta` wahda mill-partijiet milli thares l-obbligi taghha jkun regolat b`ligi b`mod specjali."

Proviso dan pero` illi kjarament jirreferi wkoll u biss ghall-kuntratti kummercjali li jkun fih kundizzjoni risoluttiva tacita. Jigifieri l-ligi trid li dak li fil-korp ta` dan l-artikolu hu regolat b`rigorozita` kbira li tesigi l-hall tal-kuntratt anke fejn il-kondizzjoni risoluttiva tkun tacita, fil-kaz ta` kuntratt kummercjali ma kellux jigi applikat bl-istess rigorozita` fil-

kaz ta` kuntratti ta` kiri u kuntratti ohra msemmija. Dan l-artikolu pero` ma jsib l-ebda applikazzjoni fejn il-kondizzjoni risoluttiva kienet wahda espressa kif kienet fil-kaz taht ezami.

Id-disposizzjoni ta` l-Art.117 tal-Kodici tal-Kummerc li tghid li fil-kuntratti kummercjali l-kondizzjoni risoluttiva tacita msemmija fl-Art.1068 tal-Kodici civili tholl il-kuntratt ipso jure u l-qorti ma tistax taghti zmien ghall-purgazzjoni tal-mora, ma dderogatx id-dissposizzjoni tal-Art.1570(2) tal-Kodici Civili li biha hija moghjtija lill-qorti l-fakolta` li takkorda lill-inkwilin il-beneficcju tal-purgazzjoni tal-mora meta r-risoluzzjoni tal-kuntratt ma tkunx giet espressament konvenuta u meta c-cirkostanzi jkunu favorevoliu u ma jkunx hemm hsara ghall-parti l-ohra ...

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza hekk –

Tichad l-ewwel eccezzjoni.

Tilqa` *in parte* t-tieni eccezzjoni.

Tichad it-tielet u r-raba` eccezzjonijiet.

Tilqa` t-tieni talba attrici u ghalhekk tiddikjara xjolta l-koncessjoni enfitewtika maghmula b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia tat-13 ta` Ottubru 1998 u tordna lis-socjeta` konvenuta sabiex, fi zmien perentorju ta` erba` xhur mil-lum, tizgombra mis-sit fil-Qasam Industrijali ta` Hal-Far, tal-kejl ta` tlitt elef tliet mija u disgha u ghoxrin metru kwadru (3,329m.k.) liema art tmiss minn kull naha ma` beni tal-Gvern ta` Malta, liema sit jirrizulta ben identifikat mill-atti ta` din il-kawza, tizgombra mill-benefikati li gew eretti fuq is-sit inkluz il-fabbrika li ggib in-numru HHF306 gja HF16, u tikkonsenja c-cavetta lis-socjeta` attrici ;

Tilqa` limitatament it-tielet talba attrici u tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas lill-kumpannija attrici s-somma ta` hmistax-il elf hames mija u tmien Ewro sitta u disghin centezmu (€15,508.96) liema ammont jirrapprezenta l-hlas ta` arretrati ta` cens li ghadom dovuti mill-kumpannija konvenuta ghaz-zmien ta` bejn it-13 ta` Ottubru 2002 u t-23 ta` Settembru 2009, bl-imghax legali b`effett mit-23 ta` Settembru 2009.

Tordna li, bl-applikazzjoni tal-Art. 223(3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta, kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha.

< Sentenza Finali >

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