MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. JOSETTE DEMICOLI

Seduta tat-30 ta' Settembru, 2011

Citazzjoni Numru. 50/2010

Malta Industrial Parks Limited (C28965)

Vs

KA.DO.CO. (Gozo) Co. Limited (C22897)

Il-Qorti,

Rat li l-kawza titratta dwar sit li nghata lis-socjeta' konvenuta b'titolu ta' enfitewsi temporanja b'kuntratt li sar fl-24 ta' April 2000 fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech[1]. Is-socjeta' attrici ssostni li s-socjeta' konvenuta kisret diversi kondizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika u li gew elenkati f'paragrafu numru 6 tal-premessi fir-rikors guramentat, cjoe':-

a. Hlas ta' cens mill-24 ta' April 2004;

[1] A fol 7 tal-process

b. Ma mpjegatx in-nies li obbligat ruhha li timpjega skont kif stipulat fil-kuntratt minkejja li x-xoghol ta' kostruzzjoni fuq is-sit ilu li tlesta;
c. Ghaddiet il-pussess tal-fond lil terzi;
d. Is-socjeta' konvenuta naqset milli tassikura l-fond u milli tottjeni l-permessi u licenzji kollha li huma mehtiega.

Is-socjeta' attrici qeghda ghalhekk titlob lil din il-qorti sabiex:

1. Tiddikjara li s-socjeta' konvenuta kisret diversi kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech tal-24 ta' April 2000.

2. Tiddikjara xjolta l-koncessjoni enfitewtika maghmula b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech tal-24 ta' April 2000 tas-sit ossia porzjon raba' maghruf bin-numru sitta (6) fil-Qasam Industrijali tax-Xewkija, tal-kejl ta' disa' mija u tmienja u tmenin metru kwadru (988m.k.) liema art tmiss minn kull naha ma' beni tal-Gvern ta' Malta u fuq liema sit hemm mibnija fabbrika bin-numru GGX061;

3. Tordna lis-socjeta' konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss tizgombra mis-sit enfitewtiku u tikkonsenja c-cwievet lis-socjeta' attrici;

4. Tillikwida l-*canone* dovut mis-socjeta' konvenuta lis-socjeta' attrici;

5. Tordna lis-socjeta' konvenuta sabiex thallas il-*canone* hekk likwidat.

Rat li s-socjeta' konvenuta giet debitament notifikata bir-rikors guramentat, dokumenti annessi u l-avviz tas-smiegh billi dawn thallew f'idejn Joseph Bonnici, direttur tas-socjeta' konvenuta, fl-10 ta' Gunju 2010.

Rat li s-socjeta' konvenuta prezentat ir-risposta guramentata *fuori termine* u ghalhekk l-istess giet sfilzata.

Rat li ghalkemm is-socjeta' konvenuta talbet li tiggustifika l-kontumacja taghha, tali talba ma ntlaqghetx permezz ta'

provvediment moghti fit-8 ta' Lulju 2010 liema decizjoni giet ukoll ikkonfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Jannar 2011.

Rat in-nota tas-sottomissjoni tas-socjeta' konvenuta li saret ai termini ta' l-artikolu 158 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' attrici.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza.

Rat li fis-seduta tat-22 ta' Gunju 2011 il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Ikkunsidrat:

Illi kif diga' inghad is-socjeta' attrici qeghda titlob ix-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika temporanja minhabba ksur tal-kundizzjonijiet ta' l-istess kuntratt da parti tas-socjeta' konvenuta.

Illi rrizulta li fis-6 ta' Lulju 1994 kienet harget letter of intent mill-Malta Development Corporation lis-socjeta' konvenuta[2] li fiha kienet telenka wkoll diversi kundizzjonijiet li kienu se jigu imposti fuq is-socjeta' konvenuta ghall-koncessjoni enfitewtika tas-sit li l-istess socjeta' konvenuta kienet se tigi koncessa. Din il-*letter of intent* giet iffirmata minn Joseph Bonnici[3].

Illi jirrizulta li permezz ta' kuntratt pubblikat fl-24 ta' April 2000 minn Nutar Enzo Dimech il-Korporazzjoni Ghal Zvilupp ta' Malta kkoncediet b'titolu ta' cens temporanju ghal perjodu ta' hamsa u sittin (65) sena, li beda jiddekorri mid-data ta' l-att, il-porzjon raba' maghruf bin-numru sitta (6) fil-Qasam Industrijali tax-Xewkija, tal-kejl ta' disa' mija u tmienja u tmenin metru kwadru (988m.k.) liema art tmiss minn kull naha ma' beni tal-Gvern ta' Malta.

---

[2] Fol 106

[3] Fol 108

Illi rrizulta wkoll li a tenur ta' l-Ordinanza dwar il-Kummissarju ta' l-Artijiet kif emendata bl-Att III ta' l-2004, kull jedd jew obbligu li kien jispetta lill-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta' Malta fir-rigward ta' certu artijiet, ghandu jvesti f'dik l-awtorita' li ghandu jsemmi l-Ministru responsabbli bhala l-awtorita' minflok l-imsemmija Korporazzjoni filwaqt u permezz ta' l-Avviz Legali 360 ta' l-2004, il-Ministru semma' lis-socjeta' attrici bhala l-awtorita' kompetenti u permezz ta' l-Avviz Legali 361 ta' l-2004 ghadda lis-socjeta' attrici, bhala l-awtorita' kompetenti, l-amministrazzjoni ta' diversi artijiet, fosthom l-art li giet koncessa lis-socjeta' konvenuta. Ghalhekk jirrizulta li s-socjeta' attrici assumiet l-obbligi u l-jeddijiet kollha li kienu jispettaw lill-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta' Malta bhala direttarja fir-rigward tal-koncessjoni enfitewtika mertu tal-vertenza odjerna.

Din il-koncessjoni giet regolata b'diversi kundizzjonijiet, fosthom li l-enfitewta ghandu juza' s-sit enfitewtiku ghal skop industrijali u obbliga ruhu li jtella fuq is-sit enfitewtiku bini solidu li ma jqumx anqas minn mija sitta u tmenin elf tlett mija disgha w erbghin euro u tnejn u sebghin centezmu (€186,349.87) ekwivalenti ghal tmenin elf lira Maltin (Lm80,000) fi zmien sentejn mid-data tal-hrug tal-permessi kollha mehtiega mil-ligi.

Illi s-socjeta' attrici qeghda ssostni li s-socjeta' konvenuta kisret erba' kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt u tali ksur jaghtiha d-dritt li xxolji l-enfitewsi.

Din il-qorti ghalhekk issa se tghaddi biex tezamina jekk is-socjeta' konvenuta naqsitx mill-obbligi kuntrattwali taghha.

<u>1.Nuqqas ta' Hlas tal-*Canone*</u>

Illi skont il-kuntratt li permezz tieghu giet koncessa l-koncessjoni enfitewtika gie maqbul mill-partijiet li c-cens dovut huwa fl-ammont ta' erbgha u tletin elf hames mija wiehed u ghoxrin euro u wiehed u tletin centezmu (€34,521.31) ekwivalenti ghal erbatax-il elf tmin mija u ghoxrin lira Maltin (Lm14,820) pagabbli mill-enfitewta kull sitt (6) xhur bil-quddiem. Madankollu dan l-ammont gie

ridott amministrattivament ghall-hlas annwali ta' hames mija tmienja u ghoxrin u sebgha u sebghin centezmu (€528.77) ekwivalenti ghal mitejn u sebgha u ghoxrin lira Maltin (Lm227) u dan sakemm is-sit enfitewtiku jibqa' jigi wzat specifikatament ghall-iskop ta' produzzjoni ta' *poultry products.*

Illi Joseph Zammit, Financial Officer tas-socjeta' attrici, ikkonferma li l-ahhar pagament li sar fir-rigward tac-cens jirreferi ghas-sena elfejn u erbgha (2004). Minn dakinhar ma sar ebda hlas mis-socjeta' konvenuta. Huwa spjega li kull tlett xhur jinhareg statement mill-ufficcju tieghu li jkun jindika l-ammont li c-censwalist jew inkwilin, skont il-kaz, ghandu jhallas lis-socjeta' attrici. Huwa kkonferma li f'dan il-kaz kienu jintbaghtu statements bil-posta normali. L-arretrati dovuti mis-socjeta' konvenuta jammontaw ghal hamest elef wiehed u sittin euro (€5,061) liema arretrati huma kalkolati fuq ic-cens ridott.

Illi min-naha tieghu Joseph Bonnici, l-uniku direttur tas-socjeta' konvenuta, ammetta waqt id-deposizzjoni tieghu[4] li jaf li hemm l-arretrati tac-cens ta' xi erba' (4) snin. Fil-fatt huwa qal li fil-bidu c-cens kien jithallas regolarment u peress li l-attivita' kollha li ssir mill-fabbrika jiehu hsieb kollox certu Joseph Galea, Bonnici haseb li c-cens qieghed jithallas mill-istess Galea.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet prezentata mis-socjeta' konvenuta inghad li peress li l-invoices u l-istatements ma kienux qed jintbaghtu fl-indirizz tas-socjeta' konvenuta (peress li inbidel l-isem tat-triq u inoltre' l-fond huwa battal) huwa ma kienx a konoxxenza tal-fatt li l-*canone* ma kienx qieghed jithallas. Tant dan huwa hekk li huwa pprova jhallas il-*canone* permezz ta' cekk li pero' ma giex imsarraf mis-socjeta' attrici peress li dan kien fil-mori tal-kawza. Gie dikjarat fl-istess nota li Joseph Bonnici ghadu bl-intenzjoni li jhallas il-*canone* dovut.

Illi dan l-argument imressaq mis-socjeta' konvenuta sabiex tipprova tiggustifika n-nuqqas taghha ma jregix u

[4] Tas-6 ta' Lulju 2011

dan ghal diversi ragunijiet. Ibda biex huwa l-obbligu ta' l-enfitewta li jhallas il-*canone* u dan minghajr ma ghandu joqghod jigi mfakkar li jrid ihallas. Apparti minn hekk jirrizulta li Joseph Bonnici personalment[5] ircieva ittra mibghuta permezz ta' posta registrata mill-MaltaEnterprise datata 18 ta' Gunju 2009. F'din l-ittra s-socjeta' konvenuta giet infurmata, fost affarijiet ohra, li kien hemm arretrati ta' cens fl-ammont ta' tlett elef hames mija u ghaxar euro u tnejn u tletin centenzu (€3,510.32). Madankollu s-socjeta' konvenuta baqghet ma hallset xejn u ma ppruvatx tirregolarizza ruhha.

Illi dwar dak li xehed l-istess Joseph Bonnici li huwa kien qieghed jahseb li Joseph Galea kien qieghed ihallas ic-cens huwa peress li kien halla kollox f'idejh ma tistax tkun ta' ghajnuna ghas-socjeta' konvenuta. Il-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika holoq rabta bejn is-socjeta' attrici ossija l-aventi kawza taghha u s-socjeta' konvenuta u hadd aktar. Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Calthon Limited vs Cecil Jones**[6]

'Din il-qaghda tohloq rabta wahdanija bejn il-kumpannija attrici u l-imharrek u bejn hadd izjed. Dan ukoll jinghad fid-dawl tal-fatt li huwa principju imhares mil-ligi f'materja ta' obbligazzjonijiet, li hadd ma jintrabat jekk mhux ghalih innifsu[7]'.

Inoltre' klawsola dsatax (19) tal-kuntratt datat 24 ta' April 2000 gie maqbul bejn il-partijiet li :

'(19) Il-Korporazzjoni ghandha dritt li xxolji l-enfitewsi prezenti ghal kull wahda minn dawn ir-ragunijiet li gejjin:-

(c) Jekk l-enfitewta jonqos milli jhallas ic-cens ghal zewg skadenzi, jew jekk ghalkemm huwa jaghmel pagamenti ta' parti mis-somma dovuta, xorta wahda dan jibqa' jibqaghlu jaghti f'cens somma ekwivalenti ghal zewg pagamenti annwali'.

---

[5] Dok EM 1 a fol 103 u 104 tal-process

[6] Cit Nru: 244/2002JRM deciza fit-28 ta' Novembru 2002

[7] Art 999(1) tal-kap 16, u ara Kumm. 27.4.1992 fil-kawza fl-ismijiet **Cilia noe vs Scicluna** (Kolloz. Vol. LXXXVI.iv.673)

Ghalhekk l-obbjezzjoni tas-socjeta' konvenuta li ma gietx interpellata mis-socjeta' attrici *di fronte* ghal tali klawsola kuntrattwali mhix valida ghaliex xejn ma gie pattwit bejn il-partijiet li s-socjeta' attrici kellha f'kaz ta' morozita' b'xi mod tinterpella lis-socjeta' konvenuta.

Joseph Bonnici iddikjara fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu li huwa lest li jhallas il-*canone.* B'din id-dikjarazzjoni donnu qieghed jitlob lil din il-qorti li jkun hemm *purgazione della mora.* Fil-kaz odjern pero' dan mhux possibbli u inoltre' ladarba gie miftiehem b'mod espress fil-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika li n-nuqqas ta' hlas ta' zewg skadenzi jkun jintitola lis-socjeta' attrici li tezigi xoljiment tal-istess koncessjoni ghandu japplika l-principju *pacta sunt servanda.*

Jirrizulta ghalhekk pruvat li s-socjeta' konvenuta hija tassew moruza fil-hlas tac-cens minnha dovut u dan ghal ferm aktar minn zewg skadenzi u ghalhekk m'hemm l-ebda dubju li s-socjeta' konvenuta kisret din il-kundizzjoni tal-kuntratt u ghaldaqstant is-socjeta' attrici ghandha dritt titlob ix-xoljiment ta' l-enfitewsi inkwistjoni.

Illi s-socjeta' attrici qeghda titlob ukoll li tithallas dawn l-arretrati. Irrizulta mix-xhieda ta' Joseph Zammit li s-socjeta' konvenuta ghandha thallas lis-socjeta' attrici l-ammont ta' hamest elef wiehed u sittin ewro (€5,061) rapprezentanti arretrati ta' cens dovut.

Illi din il-qorti tista' tieqaf hawnhekk peress li skont il-klawsola dsatax (19) tal-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika huwa bizzejjed ksur ta' kundizzjoni wahda elenkati fl-istess klawsola sabiex is-socjeta' attrici jkollha d-dritt titolb ix-xoljiment ta' l-istess koncessjoni. Pero' din il-qorti se tghaddi issa biex tezamina jekk kienx hemm ksur ta' obbligazzjonijiet ohra kuntrattwali da parte tas-socjeta' konvenuta.

<u>2. Is-socjeta' konvenuta ma mpjegatx in-nies li obbligat ruhha li timpjega skont kif stipulat fil-kuntratt</u>

Illi kif diga' rilevat il-koncessjoni enfitewtika mertu tal-vertenza odjerna giet regolata b'diversi kundizzjonijiet. Fost il-kundizzjonijiet insibu li:

'(2) L-enfitewta ghandu jimpjega minimu ta' sittax (16)-il haddiem *full time* fi zmien tlett (3) snin minn meta jitlesta x-xoghol ta' bini u jobbliga ruhu li jzomm fl-impjieg dan in-numru ta' impjegati matul iz-zmien kollu tal-koncessjoni enfitewtika'.

Illi mix-xhieda ta' Marcel Bonnici[8] hareg car li wara verifiki li ghamel mad-database ta' l-Employment Training Corporation ma jirrizultax li s-socjeta' konvenuta hija registrata bhala principal u li timpjega n-nies. Ir-ricerka saret b'effett mis-sena 2000.

Illi Ernest Mallia[9] xehed li ma jafx jekk il-fabbrika *de quo* inbnietx fi zmien sentejn mill-hrug tal-permessi ta' l-izvilupp izda jassumi li fis-sena 2003 il-fabbrika kienet mibnija.

Illi fix-xhieda tieghu Joseph Bonnici[10] qal li 'L-MDC kienu tawni l-art. Jiena bnejt il-fabbrika. Lestejt fl-elf disa' mija hamsa u disghin (1995), elf disa' mija sitta u disghin (1996), elf disa' mija sebgha u disghin (1997). L-aktar li kelli nies kienu erba' (4) min-nies, dawn kienu impjegati part-timers'.

Aktar 'il quddiem fl-istess xhieda jghid 'Il-kumpanija m'ghandhiex haddiema. Il-kumpannija qatt ma kellha nies impjegati maghha. Kienu dejjem nies li jqabbad Joe Galea. Jien hallejt kollox f'idejn Joe Galea. M'ghandix idea ta' x'kundizzjonijiet ikollhom dawn in-nies'.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost, is-socjeta' attrici rnexxielha wkoll tipprova li s-socjeta' konvenuta kisret ukoll din l-obbligazzjoni.

---

[8] Manager fl-Employment Training Corporation ta' Ghawdex – fol 100

[9] Chief Officer mas-socjeta' attrici – fol 101

[10] Fol 58

<u>3. Is-socjeta' konvenuta ghaddiet il-pussess tal-fabbrika lil terzi</u>

Illi skont il-klawsola numru 18 tal-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika :

'18(i) Matul il-perjodu kollu ta' enfitewsi prezenti, l-enfitewta m'ghandux dritt li jikkoncedi s-sit enfitewtiku jew xi parti minnu b'titolu ta' sub-enfitewsi.

(ii) L-enfitewta lanqas ma jista' jittrasferixxi jew b'xi mod iehor jiddisponi jew jikri s-sit enfitewtiku jew xi parti minnu, qabel ma jkollu bil-quddiem l-approvazzjoni bil-miktub tal-Korporazzjoni. Id-diskrezzjoni jekk din l-approvazzjoni ghandix tinghata jew le, hija fid-diskrezzjoni assoluta tal-Korporazzjoni'.

Illi s-socjeta' konvenuta fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha sostniet li s-socjeta' attrici ma ppruvatx l-allegazzjoni migjuba minnha, liema allegazzjoni hija bazata biss minn osservazzjoni ta' tabella fuq is-sit enfitewtiku li ggib il-kliem 'Value Foods'. Hija kompliet li s-sit enfitewtiku ghadu jghajjat lis-socjeta' konvenuta izda kif spjega Joseph Bonnici n-negozju huwa tas-socjeta' konvenuta u ta' Value Foods Limited li hija kumpannija ta' Joseph Galea. Dan Galea huwa s-segretarju tas-socjeta' konvenuta, jiehu hsieb il-maggior parti tat-tmexxija tan-negozju tal-ipprocessar tat-tigieg u huwa wkoll attivist fil-kumpannija Value Foods Limited. L-argument tas-socjeta' konvenuta huwa li billi t-tmexxija tan-negozju hija maqsuma bejn is-socjeta' konvenuta u Value Foods Limited ma jfissirx li b'xi mod kien hemm trasferiment tas-sit enfitewtiku kif kontemplat fl-artikolu fuq ikkwotat.

Illi dwar tali sottomissjoni din il-qorti tfakkar lis-socjeta' konvenuta fi principju legali ferm importanti u li l-qrati taghna tant dejjem korrettement enfasizzaw fuqu ossija li l-kuntratti ghandhom dejjem jigu esegwiti *in buona fede.*

Illi Ernest Mallia xehed li gie infurmat li meta marru l-inspectors fuq il-post kien hemm haddiehor jopera. Fil-fatt kienet intbaghtet l-ittra fuq imsemmija lis-socjeta'

konvenuta fit-18 ta' Gunju 2009 li giet notifikata f'idejn Joseph Bonnici fejn is-socjeta' konvenuta giet mgharrfa li kienet qed tikser diversi kundizzjonijiet li gew imposti fuqha permezz tal-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika fosthom li fuq is-sit kienet qed topera kumpannija ohra. Huwa kkonferma li fuq barra tal-fabbrika kien hemm tabella bl-isem 'Value Foods Limited'.

Illi l-istess Mallia spjega li wara ricerka li saret, l-azzjonisti tas-socjeta' konvenuta huma KA.DO.CO Ltd u Joseph Bonnici. Fil-kaz ta' 'Value Foods Limited' irrizultalhom li l-azzjonisti taghha huma Joseph Galea u Loreta Galea. Bonnici kkonferma li m'ghandu x'jaqsam xejn ma' Value Foods Limited.

Illi l-istess Joseph Bonnici, l-uniku direttur tas-socjeta' konvenuta, fix-xhieda tieghu ddikjara li Joseph Galea dahal mieghu fl-investiment meta beda jibni peress li kienu naqsulu l-flus. Dan Galea ha l-loans u Bonnici kompla johrog il-cash. Bonnici kompla li dan Galea se jiehu parti mill-qliegh li jsir. Madankollu, Bonnici fil-kumplament tax-xhieda tieghu spjega li huwa prattikament hareg mix-xena ta' dan l-investiment – huwa Joseph Galea li jiehu jiehu hsieb kollox, ma jafx kemm inqatlu tigieg, il-haddiema li hemm fil-fabbrika tqabbdu dejjem minn Galea u jirrispondu lilu. Rendikont ta' l-attivita' qatt ma talbu. Bonnici stqarr li l-ftehim li ghandu ma' Galea huwa li l-profitti jinqasmu nofs b'nofs pero' s'issa ghadu ma rax qliegh. Il-ftehim sar b'mod verbali.

Bonnici kkonferma wkoll li l-packaging qieghed isir f'isem Value Foods Limited u li isem is-socjeta' konvenuta ma jissemma mkien. Il-makkinarju ffinanzjatu s-socjeta' Value Foods Limited u l-bini tal-fabbrika ffinanzjatu s-socjeta' konvenuta. Inoltre' spjega li l-ftehim li ghandu ma' dan Galea huwa li n-negozju jrid imexxih huwa u d-dejn ghandu jaghmel tajjeb ghalih huwa ossija l-kumpannija tieghu wkoll. Ghalkemm sostna li l-fabbrika hija koperta b'polza ta' assikurazzjoni pero' ma jafx ma min hija nxurjata ghaliex halla kollox f'idejn Joseph Galea.

Illi mis-suespost din il-qorti m’ghandha l-ebda dubju li ghalkemm ma hemm xejn bil-miktub li s-sit tal-fabbrika inkwistjoni se jghaddi f’idejn terzi, pero’ kollox jindika li effettivament hekk sar u hekk qieghed isir. Joseph Bonnici mhu involut xejn fit-tmexxija tan-negozju u dan kuntrarjament ghal dak li ntqal fin-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu. Il-klawsola kuntrattwali tistipula li l-enfitewta ma jistax jittrasferixxi **jew b’xi mod iehor jiddisponi** mis-sit. L-istess klawsola tkompli li l-enfitewta ma jistax, fir-rigward tas-sit enfitewtiku, jaghmel ebda trasferiment, jew b’xi mod, **direttament jew indirettament, jghaddi lil haddiehor il-proprjeta’ jew il-kontroll ta’ l-istess sit enfitewtiku permezz ta’ per ezempju tibdil fl-ishma, jew b’xi mod iehor jiddisponi mis-sit enfitewtiku, jew xi parti minnu minghajr ma jkollu bil-quddiem il-kunsens bil-miktub tal-Korporazzjoni.** Is-socjeta’ konvenuta ghalkemm fuq il-karta tidher li l-fabbrika ghadha tghajjat lilha pero’ harget mix-xena kompletament. M’ghandha l-ebda involviment fin-negozju li suppost qeghda tmexxih hija u ghalhekk din il-qorti hija konvinta li s-socjeta’ konvenuta ghaddiet kompletament il-kontroll ta’ l-istess sit enfitewtiku f’idejn terz tant li anki ghal hlas tac-cens thalli f’idejn it-terz.

Ghaldaqstant irrizulta wkoll li s-socjeta’ konvenuta vvjolat ukoll il-kalwsola numru 18 tal-kuntratt ta’ koncessjoni enfitewtika.

<u>4. Ebda polza ta’ assikurazzjoni</u>

Illi a tenur tal-klawsola hamsa (5) tal-kuntratt ta’ koncessjoni enfitewtika, is-socjeta’ konvenuta kienet obbligat ruhha li:

‘(5) L-enfitewta ghandu mid-data li jitlesta l-bini msemmi fi klawsola 1(a) ‘l quddiem, jassigura u jzomm assikurat ghall-valur kollu tieghu matul il-perjodu kollu ta’ l-enfitewsi, l-bini u kull benefikati ta’ natura permanenti, li jigu mibnija fuq is-sit enfitewtiku skond klawsola wiehed ittra ‘A’ (1[A]) ta’ dan l-att, kontra kull hsara jew danni inkluzi danni volontarji, li jirrizultaw minn hruq jew/u spluzjoni inkluz hruq u/jew spluzjoni li jista’ jkun attribwibbli ghal

negligenza tal-enfitewta u/jew l-agenti tieghu jew impjegati tieghu, kif ukoll danni kkwazati minn ajruplani. Tali assikurazzjoni ghandha ssir mill-enfitewta ghas-spejjez tieghu u ma' kumpanija ta' assikurazzjoni li tkun accettabbli ghall-Korporazzjoni.

L-enfitewta ghandu wkoll johrog polza ta' assikurazzjoni kontra t-telf ta' sena cens ridott, jew ta' sena cens shih skond il-kaz, liema telf ikun attribwibbli ghal wahda mill-kawzi hawn fuq imsemmija. Din l-assikuarzzjoni ghandha ssir ma' kumpanija ta' assikuarzzjoni li tkun accettabbli ghall-gvern, u ghandha tigi mhallsa mill-enfitewta. L-imsemmija polza ghandha tinhareg f'isem il-Gvern ta' Malta, u ghandha tintbaghat, flimkien ma' l-ircevuta tal-*premiums* mhallsa, lill-Korporazzjoni biex jigu mizmuma mill-istess Korporazzjoni'.

Joseph Bonnici xehed li l-post huwa inxurjat pero' ma jafx ma' min ghaliex halla kollox f'idejn Joseph Galea. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' konvenuta ntqal li l-fatt li s-socjeta' attrici m'ghandhiex kopji ta' poloz ta' assikurazzjoni li juru li s-sit enfitewtiku huwa assikurat ma jfissirx li allura tali assikurazzjoni ma tezistix. Dwar dan jinghad li nonostante tali argument kien jinkombi fuq is-socjeta' konvenuta li tghaddi l-polza flimkien ma' l-ircevuti tal-*premiums* lill-Korporazzjoni jew lis-socjeta' attrici biex jigu mizmuma minn din ta' l-ahhar. Dan pero' s-socjeta' konvenuta qatt m'ghamlitu u ghalhekk wiehed ma jistax jasal hlief ghall-konkluzzjoni wahda cjoe' li s-socjeta' konvenuta naqset mill-obbligu taghha.

Min-naha l-ohra s-socjeta' attrici ppruvat li s-socjeta' konvenuta qatt ma baghtet kopja ta' polza ta' assikurazzjoni. Evelyn Attard, Insurance Administrator mal-Malta Industrial Parks Limited, xehdet[11] f'dan is-sens. Inoltre' xehdet li baghtet diversi ittri lis-socjeta' konvenuta biex din ta' l-ahhar taghti prova li kienet qeghda twettaq l-obbligu. Ittra wahda biss jirrizulta li waslet f'idejn is-socjeta' konvenuta skond ir-riferti.

[11] Fol 109

Din il-qorti ghalhekk tikkonkludi li s-socjeta’ konvenuta naqset milli tosserva tali obbligu impost fuqha.

Illi l-kwezit li jifdal li jigi kkunsidrat jekk il-vjolazzjoni ta’ tali kundizzjonijiet twassalx ghax-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika. Ir-risposta ghandha tkun fl-affermattiv u dan billi ssir referenza ghal dak li ftehmu l-partijiet fil-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika fil-klawsola numru dsatax (19) li tipprovdi specifikatament li l-Korporazzjoni ghandha d-dritt li xxolji l-enfitewsi **ghal kull wahda**[12] mir-ragunijiet elenkati fis-subparagrafi (a) sa (g). Illi s-socjeta’ konvenuta kisret erba’ minn dawn il-kalwsoli cjoe 19(c), 19(d), 19(f) u 19(g). Minn dan jitnissel li l-koncessjoni enfitewtika ghandha tigi xjolta.

Ghal dawn il-motivi din il-qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ t-talbiet attrici b’dan illi :-

1. Tiddikjara li s-socjeta’ konvenuta kisret diversi kundizzjonijiet tal-kuntratt ta’ enfitewsi temporanja fl-Atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech tal-24 ta’ April 2000;

2. Tiddikjara xjolta l-koncessjoni enfitewtika maghmula b’kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech tal-24 ta’ April 2000 tas-sit ossija porzjon raba’ maghruf bin-numru sitta (6) fil-Qasam Industrijali tax-Xewkija, tal-kejl ta’ disa’ mija u tmienja u tmenin metru kwadru (988m.k.) liema art tmiss minn kull naha ma’ beni tal-Gvern ta’ Malta u fuq liema sit hemm mibnija fabbrika bin-numru GGX061.

3. Tordna lis-socjeta’ konvenuta sabiex fi zmien xahrejn millum tizgombra mis-sit enfitewtiku u tikkonsenja c-cwievet lis-socjeta’ attrici.

4. Tillikwida l-*canone* dovut mis-socjeta’ konvenuta lis-socjeta’ attrici fl-ammont ta’ hamest elef wiehed u sittin ewro (€5,061).

---

[12] Enfasi tal-qorti

5. Tordna lis-socjeta' konvenuta sabiex thallas l-ammont ta' hamest elef wiehed u sittin ewro (€5,061) rapprezentanti l-*canone.*

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta.

< Sentenza Finali >

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