MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-22 ta' Gunju, 2012

Citazzjoni Numru. 724/2005

Id-Direttur tal-Artijiet

Vs

Mediterranean Film Studios Limited u b'digriet tad-29 ta' Novembru 2005 is-socjeta Vassallo Builders Limited giet ammessa tintervjeni fil-kawza *in statu et terminis* u b'digriet tas-27 ta' Lulju 2006 is-socjeta Bank of Valletta plc giet awtorizzata tintervjeni fil-kawza in *statu et terminis*.

F'din il-kawza l-attrici qeghda titlob li jinhall kuntratt ta enfitewsi temporanju li sar fit-2 ta' Ottubru 1995 pubblikat

min-nutar Dr Vincent Miceli, minhabba morozita fil-hlas tac-cens, u li l-konvenuta tigi zgumbrata mis-sit in kwistjoni u tigi kundannata thallas is-somma ta’ mija u sebghin elf lira Maltija (Lm170,000).

Permezz ta’ nota tal-eccezzjonijiet prezentata fit-3 ta’ April 2006[1], il-konvenuta wiegbet:-

1. Il-hlas tardiv ikkontribwixxa ghalih il-Gvern u entitajiet governattivi ohra.
2. Peress li qieghed jintalab li jinhall il-kuntratt ta’ cens, il-kawza qatt ma setghet issir bil-procedura tal-giljottina[2].
3. L-attur ghandu titolu ezekuttiv u ghalhekk ma kienx mehtieg jipproponi l-kawza li kienet diga’ giet reza ezekuttiva permezz tal-Artikolu 466 tal-Kap. 12.

Jirrizulta li permezz ta’ kuntratt pubbliku tat-2 ta’ Ottubru 1995 pubblikat min-nutar Dr Vincent Miceli, Mediterranean Film Studios Limited inghatat enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta’ hamsa u sittin sena (65), inghatat kumpless maghruf bhala Rinella Studio Film Facilities, Rinella, Kalkara b’kejl superficjali ta’ cirka 94,251 metri kwadri, u bini maghruf bhala Fortizza San Rokku u l-artijiet konfinanti b’kejl ta’ xi 22,540 metri kwadri.

M’hemmx kontestazzjoni li l-ammont reklamat hu dovut. Skond klawzola numru 18 tal-kuntratt:-

“Subject to the provisions of clause twenty two hereunder, Government shall have the right to dissolve the present emphyteusis for any of the following reasons:-

omissis

(b) if the emphyteuta fails to pay the ground-rent for two years or if, although he may have made part payments in each year, he still owes by way of ground-rent a sum equal in amount to two yearly payments.”.

---

[1] Fol. 22.
[2] Din l-eccezzjoni giet ezawrita in kwantu l-qorti, qabel giet appuntata l-kawza, cahdet it-talba biex il-kawza tinstema’ bil-procedura sommarja.

Ic-cens hu ta’ €58,234 (Lm25,000) fis-sena, pagabbli bil-quddiem.

Skond l-Artikolu 1517 tal-Kodici Civili, il-padrun dirett jista’ jitlob li tinhall l-enfitewsi temporanja jekk l-enfitewta jkun moruz fi hlas ta’ tliet snin cens. Madankollu l-qorti tista’ taghti lill-konvenut *“...zmien moderat, skond ic-cirkostanzi, ghall-hlas tac-cnus maghluqa..... u dak iz-zmien jista’, ghal raguni tajba, jigi mtawwal ghal zmien moderat iehor.”* (Artikolu 1519 tal-Kodici Civili)[3].

Mir-rendikont li pprezenta Albert Mamo, Kummissarju tal-Artijiet[4], jirrizulta li minn meta saret il-koncessjoni thallsu biss tlett skadenzi ta’ cens u somma ohra ta’ Lm5,000[5]. Sal-ewwel ta’ Ottubru 2007 kienet dovuta s-somma ta’ €512,462 (Lm220,000) arretrati ta’ cens. Ghalhekk hu evidenti li ghal dawn l-ahhar tnax-il sena ma thallas l-ebda cens.

M’hemmx dubju li l-kumpannija konvenuta ghandha diffikultajiet finanzjarji sabiex thallas dak li hu dovut bhala cens lill-Gvern. Id-difensur taghha jsostni li fi zmien sentejn ghandha tkun f’qaghda li thallas lill-Gvern dak li hu dovut lilu. L-istess iddikjara f’seduta li saret quddiem l-Assistent Gudizzjarju f’Jannar 2011.

Il-konvenuta ssostni li kellha opporunitajiet li ggib investiment gdid sabiex tkun tista’ thallas id-dejn, pero min kien interessat dejjem zamm lura u gie mgerrex ghaliex il-Gvern qatt ma ta garanzija li jekk jithallsu l-arretrati din il-kawza tigi ceduta. Hu altru milli evidenti li l-konvenuta m’hijiex tiggenera bizzejjed xoghol biex tkun ekonomikament b’sahhitha bizzejjed biex tonora l-impenji taghha, fosthom id-dejn konsiderevoli li ghandha mal-

[3] Skond l-Artikolu 1499(1) tal-Kodici Civili (Kap. 16), *“Ir-regoli li jinsabu fl-artikoli ta’ qabel u fl-artikoli 1501, 1502, 1512 u* ***1519, ghandhom jigu mharsa fil-kazijiet kollha u kull ftehim kontra ghalihom ikun minghajr effett.****”.*

[4] Fol. 58.

[5] L-iskadenzi mhallsin huma 2/10/1995-1/10/1996; 2/10/1996 sa 1/10/1997; u 2/10/1997 sa 1/10/1998 u Lm5,000 akkont ghac-cens mit-2/10/1998 sa 1/10/1999.

Bank of Valletta plc[6]. Il-qorti tapprezza li l-konvenuta qeghda topera f'qasam kummercjali li m'huwiex facli. Min-naha l-ohra li jdejjaq lill-qorti hu li matul is-snin li ilha pendenti din il-kawza, ma sar l-ebda pagament. Dan certament kien ikun sinjal pozittiv u juri rieda tajba. Ghal din il-qorti m'huwiex accettabbli li censwalist joqghod jistenna fuq ic-cint ghal dawn is-snin kollha, u ma jwettaqx l-obbligu principali tieghu li jhallas ic-cens bl-iskuza li l-investituri potenzjali jridu jkunu jafu x'ser ikun l-ezitu ta' din il-kawza. Cornelia Azzopardi Sherman, ufficjal tal-kumpannija, iddikjarat li kienet personalment involuta f'negozjati ma' terzi biex jakkwistaw n-negozju jew jidhlu shab fin-negozju jew jakkwistaw ishma fil-kumpannija pero riedu garanzija *"....li mhux ser jispiccaw zgumbrati proprja minhabba f'din il-kawza. Naf illi ma dawn l-investituri ghad hemm il-possibilita illi n-negozjati jergghu jinfethu izda bhala kundizzjoni l-investitituri qieghdin jistennew li din il-kawza tinqata u ikun hemm sentenza li tiddeciedi jekk ser tigix jew le purgata il mora biex huma ikunu jafu li qed jinvestu fis-sod u ikollhom il-garanzija ta' titolu ta' cens."*[7]. Jidher ghalhekk li l-ghan tal-konvenuta hu li tipprova ggib finanzjament minghand terzi. Pero' ukoll jekk wiehed ma kellux jiddubita minn dak li qalet ix-xhud, jibqa' l-fatt li ma thallasx centezmu tal-eluf ta' ewro dovuti lill-attur f'cens. F'dan il-kuntest l-atteggjament passiv li addottat il-konvenuta, ghandu jgorr ir-responsabbilta ghalih id-direttur tal-kumpannija li halla c-cens jakkumula matul dawn is-snin kollha. Il-konvenuta ilha ma taghmel pagament ghal dawn l-ahhar tnax (12) il-sena, li fil-fehma tal-qorti hu zmien bizzejjed kieku riedet thallas l-ammont li qieghed jintalab permezz ta' dawn il-proceduri. Wara li l-qorti rat l-atti tikkonkludi li l-konvenuta naqset milli tahtaf l-okkazzjoni li tibbenefika mill-fatt li din il-kawza ilha kwazi 7 snin pendenti fil-qorti, u fil-mori tonora l-obbligi kuntrattwali taghha. Jekk il-konvenuta m'hijiex finanzjarjament b'sahhitha biex thallas is-somma li qeghda tintalab permezz ta' din il-kawza, dan m'ghandux iservi biex id-direttarju jkompli jigi mgieghel

[6] F'dan ir-rigward ara dokument li pprezentat ix-xhud Cornelia Azzopardi Schellmann waqt is-seduta tat-28 ta' Mejju 2011 a fol. 122.
[7] Fol. 129.

jistenna u l-konvenuta tinghata iktar opportunita biex thallas dak li kellha l-obbligu il thallas snin ilu.

Il-konvenuta ilha snin twal tgawdi minn estensjoni kbira ta' art pubblika minghajr ma thallas sold. Ghal din il-qorti dan m'huwiex accettabbli, u m'hijiex raguni valida li targumenta li l-hlas ma sarx tort tal-atteggjament tad-direttarju. L-attur ma kien qieghed jaghmel xejn kontra l-ligi jekk ma kienx dispost jiddikjara li mal-hlas icedi l-kawza. Sa minn qabel giet prezentata l-kawza l-inadempjenza tal-konvenuta li thallas ic-cens kien ilu s-snin, u wara dawn is-snin kollha ghadu ma nbidel xejn. Mill-kalkoli li ghamlet il-qorti sal-lum hemm arretrati ta' cens fis-somma ta' **€803,633**[8] li jkopri l-perjodu mit-2 ta' Ottubru 1998 sal-1 ta' Ottubru 2012 u li ma jinkludix fih l-imghax.

Ghal dak li jikkoncerna l-kredituri, Bank of Valletta plc u Vassallo Builders Limited[9], fil-fehma tal-qorti dan m'ghandux jimpingi fid-decizjoni li trid tiehu l-qorti jekk ghandix taghti zmien lill-konvenuta biex thallas id-dejn. Fil-21 ta' Lulju 2006 il-bank iddikjara li ghandu jiehu minghand il-konvenuta s-somma ta' Lm2,352,950.97 u rrefera ghall-ipoteki li gew registrati bejn l-1995 sal-1999 fuq l-utile dominju temporanju[10]. Pero ma kien hemm xejn x'qieghed izomm lill-bank milli jhallas l-arretrati tac-cens u jigi surrogat fid-drittijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet jekk verament kellu nteress li l-attiv principali tad-debitrici jigi salvagwardjat. Ic-citazzjoni kienet prezentata fid-9 ta' Awwissu 2005, u sa dakinhar kien hemm diga' dovut cens ta' sebgha snin [1998-1999[11], 1999-2000, 2000-2001, 2001-2002 u 2002-2003, 2003-2004, 2004-2005, b'kollox €395,993 (Lm170,000)]. Id-decizjoni kummercjali li ghamel il-bank li jsellef ammonti konsiderevoli ta' flus lill-konvenuta u li ghadu ma thallasx ghalihom, m'ghandux jissarraf f'xi beneficcju lill-enfitewta. Il-posizzjoni tal-

[8] Lm345,000.
[9] Skond ma nghad f'rikors prezentat fit-28 ta' Novembru 2005 din il-kumpannija giet kanonizzata kreditrici tal-konvenuta fis-somma ta' Lm15,258.88 f'sentenza li nghatat mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Dicembru 2004 fil-kawza **Vassallo Brothers Limited et vs Mediterranean Film Studios Limited** (2122/96).
[10] Ara rikors a fol. 27.
[11] Kif rajna, minn din l-iskadenza thallset biss is-somma ta' Lm5,000.

intervenuta ohra mhi xejn differenti mill-posizzjoni ta’ kull kreditur iehor.

Fic-cirkostanzi l-qorti m’hijiex tal-fehma li ghandha tuza d-diskrezzjoni moghtija bl-Artikolu 1519 tal-Kodici Civili u taghti zmien biex il-konvenuta twettaq obbligu li suppost twettqu kull sena bil-hlas tac-cens, u li ilha ma thallas sa mill-iskadenza **tat-2 ta’ Ottubru 1998**.

B’riferenza ghat-tielet eccezzjoni, il-qorti ma jidhrilix li c-cens li qieghed jitlob l-attur minghand il-konvenut jikkwalifika bhala wiehed minn dawk il-krediti li jissemmew fl-Artikolu 466 tal-Kap. 12[12] u li jaghti lok biex jitnissel titolu ezekuttiv jekk tigi osservata l-procedura kontemplata fl-imsemmi provvediment. Madankollu l-qorti hi xorta tal-fehma li l-ammont li qeghda tippretendi l-hlas tieghu permezz ta’ din il-kawza, gialdarba kien jirrizulta minn kuntratt pubbliku kien dejn cert, likwidu u dovut (Artikolu 253 tal-Kap. 12). Mill-atti lanqas jirrizulta li kien hemm xi kontestazzjoni dwar l-ammont ta’ cens dovut lill-Gvern. Ghalhekk il-kuntratt enfitewtiku hu fih innifsu titolu ezekuttiv u r-raba’ talba saret bla bzonn. Ghaldaqstant l-ispejjez relatati ma’ din it-talba ghandu jaghmel tajjeb ghalihom l-attur[13].

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet tal-konvenuta u tilqa’ t-talbiet attrici billi:-

1. Tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-attrici s-somma ta’ tlett mija u hamsa u disghajn elf disgha mija u tlieta u disghajn ewro u tmienja u erbghin centezmu (€395,993.48) bhala cens.
2. Tordna li tinhall il-koncessjoni enfitewtika li saret bil-kuntratt tat-2 ta’ Ottubru 1995 pubblikat min-nutar Dr Vincent Miceli.

---

[12] *"...dwar kull servizz, provvista, kera jew ghal dritt ta’ xi licenza jew dritt jew taxxa ohra dovut....".*
[13] F’dan il-kuntest ara per ezempju sentenza tal-Qorti tal-Kummerc fl-ismijiet **Lawrence Cachia Zammit nomine vs Natale Falzon** deciza fis-26 ta’ Novembru 1964.

3. Tikkundanna lill-konvenuta biex tizgombra mill-proprjeta oggett tal-kuntratt tat-2 ta' Ottubru 1995 pubblikat min-nutar Dr Vincent Miceli u kif deskritta fl-istess att, fi zmien erbghin (40) jum mil-lum.

Spejjez a karigu tal-konvenuta, b'dan li l-ispejjez relatati mal-ewwel[14] u raba' talba[15] jibqghu a karigu tal-konvenuta, u bl-imghax b'effett mid-data ta' kull wahda mill-iskadenzi li ghalih tirreferi din is-sentenza[16].

< Sentenza Finali >

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

[14] Il-qorti taqbel mat-tieni eccezzjoni fis-sens li *".... billi kawza ghad-disoluzzjoni ta' kuntratt ta' cens qatt ma setghet issir bil-procedura tal-giljottina, l-attur ghandu jbati l-ispejjez ta' l-ewwel talba."*.

[15] Ghar-raguni fuq moghtija.

[16] Cjoe' mit-2 ta' Ottubru 1998 sal-1 ta' Ottubru 2005.