

FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVIL

IMHALLEF

ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 25 ta' Marzu, 2002.

Kawza Numru: 11

Citaz. Nru. 142/01GV

Doc. 225/02

**Malta Development Corporation
ghan-nom u in rapprezentanza tal-
Gvern ta' Malta**

vs

**Paul Mercieca bhala stralcjarju
ghan-nom u in rapprezentanza tas-
socjeta' Malta Stone Limited**

Il-Qorti,

CITAZZJONI

Illi b'citazzjoni prezentata fit-30 ta' Jannar, 2001, il-Korporazzjoni attrici premettiet li:-

Peress illi l-Malta Development Corporation f'isem il-Gvern ta' Malta permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Vincent Miceli tat-2 ta' Gunju, 1993 kienet ittrasferiet lis-socjeta' konvenuta b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal hamsa u sittin sena (65) porzjon ta' art fil-qasam industrijali ta' Hal Far limiti ta' Birzebbugia, tal-kejl superficjali ta'

erbgha u ghoxrin elf (24,000) metru kwadru, fuq liema porzjon ta' art is-socjeta' konvenuta kienet obligat ruhha li tibni fabbrika ghall-ipprocessar tal-irham u l-granit.

Peress illi l-imsemmija koncessjoni enfitewtika giet soggetta ghal diversi kundizzjonijiet perentorji, in-nuqqas ta' osservazza ta' liema kien jimporta ix-xoljiment tal-istess koncessjoni enfitewtika.

Peress illi s-socjeta' konvenuta naqset milli tosserva diversi minn dawn il-kundizzjonijiet perentorji, fosthom l-obbligu li timpjega mhux inqas minn hamsa u erbghin (45) impjegat (klawsola 2) u li s-sit enfitewtiku jigi uzat esklussivament ghall-ipprocessar tal-irham u l-granit (klawsola 1).

Peress illi s-socjeta' konvenuta ilha snin li waqfet topera mill-fabbrika mibnija fuq is-sit enfitewtiku gewwa Hal Far u illum tinsab fi stat ta' insolvenza, tant li gie mahtur mill-qorti likwidatur biex issir il-likwidazzjoni tal-istess socjeta'.

Peress illi minhabba f'dawn ic-cirkostanzi s-sit enfitewtiku illum mhux qed jigi uzat ghall-iskop li gie koncess mill-korporazzjoni attrici lis-socjeta' konvenuta u ghar-ragunijiet suesposti, is-socjeta' konvenuta m'ghandha ebda impjegati ingaggjati maghha.

Peress illi skond klawkoli 18 u 19 tal-imsemmija koncessjoni enfitewtika (Dokument "A") taghti d-dritt lill-attur ixolji din il-koncessjoni enfitewtika minghajr ma jirrisarcixxi lis-socjeta' konvenuta ghall-benefikati li hija wettqet fuq is-sit enfitewtiku.

Tghid is-socjeta konvenuta ghaliex din il-Qorti m'ghandix:

1. tiddikjara xolta u mahlula l-imsemmija koncessjoni enfitwetika moghtija b'att tan-Nutar Vincent Miceli tat-2 ta' Gunju, 1993 (Dokument "A") u dan ai termini ta' klawnsola tmintax (18) paragrafi (a) u 19 ta' l-istess kuntratt;
2. tikkundanna lis-socjeta konvenuta tirrilaxxa s-sit enfitewtiku kif deskritt fil-kuntratt datat 2 ta' Gunju, 1993 (Dokument "A") u l-fabbrika mibnija fuq is-sit enfitewtiku skond l-istess kuntratt a favur l-attur bhala il-padrin dirett ta' istess fond;

Bl-imghaxijiet u bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta li tibqa' ngunta ghas-subizzjoni.

Nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine.

Illi fin-nota tal-eccezzjonijiet tieghu il-konvenut eccepuxxa s-segwenti:-

Preliminarjament, a skans ta' kull ekwivoku, il-fatt li ma tista' tezisti l-ebda relazzjoni guridika bejn il-konvenut Paul Mercieca personalment u l-Korporazzjoni attrici, ir-relazzjoni guridika li, minghajr pregudizzju ghal dak li ser jigi eccepit, tista' tezisti hija dik bejn il-konvenut Paul Mercieca bhala stralcjarju, ghan-nom u in rappresentanza, ta' Malta Stone Company Limited u l-Korporazzjoni attrici.

Preliminarjament ukoll il-fatt illi l-koncessjoni enfitewtika li ghalih taghmel referenza ic-citazzjoni kien gie konkjuz bejn il-Korporazzjoni Maltija tal-Izvilupp ghan-nom u in rappresentanza tal-Gvern ta' Malta, u

ghalhekk ma tezisti l-ebda relazzjoni bejn il-konvenut nomine u l-Korporazzjoni Maltija tal-Izvilupp proprio.

Preliminarjament u fil-mertu, il-fatt illi s-socjeta' Malta Stone Company Limited hija fi stat ta' stralc ordnat mill-Qorti u ghalhekk ai termini tal-artikolu 224 (2) ma setghet tittiehed ebda azzjoni jew jinbdew ebda proceduri kontra s-socjeta' konvenuta, hlief bil-permess tal-Qorti u taht dawk il-Kondizzjonijiet li timponi l-Qorti. Tali permess ma ntalabx mill-Korporazzjoni attrici u ghalhekk din il-kawza hija intempestiva u irrita.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-fatt illi s-socjeta' konvenuta dejjem hallset ic-cens ghall-art imsemmija u din dejjem giet accettata mill-Korporazzjoni attrici.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-fatt illi r-ragunijiet imressqa mill-Korporazzjoni attrici bhala ragunijiet li ghandhom iwasslu biex tigi xolta l-koncessjoni enfitewtika m'humiex ragunijiet validi, la ai termini tal-kuntratt u lanqas fil-ligi, sabiex tigi xolta koncessjoni enfitewtika.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-istess Korporazzjoni attrici kienet ghamlet ftehim mal-kredituri tas-socjeta' sabiex is-socjeta' konvenuta tinbiegh lil terzi persuni, u l-azzjoni odjerna tikkostitwixxi vjolazzjoni ta' dan il-ftehim.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ai termini tal-artikolu 117 tal-Kodici Kummercjali, in-nuqqas ta' harsien ta' xi kondizzjoni fil-kaz ta' kuntratt ta' emfitewsi, ma jgibx *ipso jure* ix-xoljiment tal-koncessjoni emfitewtika.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rikors ta' Dr. Louis Cassar Pullicino nomine

Illi permezz ta' rikors prezentat fl-1 ta' Marzu, 2001, Dr. Louis Cassar Pullicino bhala mandatarju specjali ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' Credem International (Lux) S.A. gja' maghrufa Banco di Napoli International SA espona s-segwent:

Illi s-socjeta' minnu rappresentata istigat proceduri fallimentari kontra s-socjeta' Malta Stone Company Limited taht id-disposizzjonijiet tal-Att XXV tal-1995 dwar il-Kumpanniji u in fatti b'sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Gunju 1998 gie ordnat li l-imsemmija socjeta' Malta Stone Company Limited tigi xjolta u nhatar Paul Mercieca bhala stralcjarju ghal dan il-ghan.

Illi dawn il-proceduri ghadhom pendenti quddiem din il-Qorti diversament preseduta (Rikors numru 2583/97 GV) u jinsabu differiti ghas-seduta tat-30 ta' April, 2001 bil-ghan li jigi kompletat il-process ta' stralc taht is-supervizjoni tal-Qorti. Minn mindu nghatat is-sentenza in kwistjoni, kemm l-istralcjarju kif ukoll r-rikorrent nomine ghamlu u ghadhom jaghmlu diversi tentattivi biex l-assi tas-socjeta' Malta Stone Company Limited jinbieghu fl-ambitu tal-proceduri ta' stralc. L-assi tas-socjeta' jikkonsistu f'makkinarju li jinsab gewwa l-fabbrika li nbriet gewwa Hal Far kif ukoll l-*utile dominium* tal-perjodu li baqa' minn hamsa u sittin sena ta' bicca art li giet koncessa lis-socjeta' Malta Stone Company Limited mill-Gvern ta' Malta f'Hal Far, komprizi l-benefikati li saru fuq l-istess art;

Illi s-socjeta' rikorrenti hija kreditur sostanzjali tas-socjeta' Malta Stone Company Limited; sa' llum il-kreditu dovut jeccedi s-somma ta' sitta u ghoxrin miljun dollaru (US\$ 26,000,000);

Illi dan il-kreditu favur is-socjeta' rikorrenti origina minn finanzjament li gie approvat u mogti lis-socjeta' Malta Stone Company Limited proprju ghal dan il-progett go Malta ghall-iprocessar ta' irham u granit u bhala parti mill-kawteli li gew moghtija lis-socjeta' rikorrenti, ghal dan il-finanzjament, giet iskritta ipoteka specjali fuq l-*utile dominium* tal-art koncessa mill-Gvern Malti a favur ta' Malta Stone Company Limited;

Illi ai termini tal-artiklu 224 (2) tal-Ligi tal-Kumpanniji, meta tkun saret ordni ghal stralc ma tista' tittiehed ebda azzjoni jew jinbdew ebda proceduri kontra l-kumpannija jew il-proprjeta' taghha hlief bil-permess tal-Qorti u taht dawk il-kondizzjonijiet li tista' timponi l-Qorti; fic-cirkostanzi l-esponent huma tal-fehma illi din il-kawza qeghda issir b'mod ghal kollox intempestiv u certament minghajr ebda awtorizzazzjoni tal-Qorti kif kontemplat mic-citat artiklu 224 tal-ATT XXV tal-1995 dwar il-Kumpanniji;

Illi fuq kollox il-mertu tal-kawza odjerna huwa ta' interess sostanzjali ghas-socjeta' rikorrenti ghaliex bit-talba ta' l-attur li qed jitlob it-terminazzjoni tal-imsemmija koncessjoni enfitewtika, id-drittijiet ipotekarji tas-socjeta' rikorrenti sejrjn jigu serjament pregudikati;

Illi di piu s-socjeta' rikorrenti baqghet thallas l-arretrati ta' cens dovut lill-atturi in konnessjoni ma' din il-koncessjoni enfitewtika;

Ghaldaqstant u in vista tal-interess li ghandha f'dawn il-proceduri s-socjeta' rikorrenti minhabba r-ragunijiet hawn premessi, l-esponent

jitlob bir-rispett li din l-Onorabli Qorti joghghobha tammettjha f'dawn il-proceduri *in statu et terminis* ai termini tal-artiklu 960 tal-Kap. 12.

Digrieti

Illi permezz ta' digriet tas-7 ta' Marzu, 2001, il-Qorti laqghet din it-talba.

Illi permezz ta' digriet tal-14 ta' Marzu, 2001, il-Qorti laqghet it-talba għall-korrezzjoni fl-atti tal-kawza magħmula mill-Korporazzjoni attric fis-sens illi wara l-kliem M.D.C. jizdiedu l-kliem "ghan-nom u in rapprezentanza tal-Gvern ta' Malta" u wara l-kliem Paul Mercieca bhala stralcatarju jizdiedu l-kliem "ghan-nom u in rapprezentanza".

Illi fid-29 ta' Ottubru, 2001, il-kawza giet differita għas-sentenza in kwantu jirrigwarda l-punt legali sollevat mill-konvenut nomine u s-socjeta' ntervenuta fil-kawza.

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi l-konvenut nomine u s-socjeta' ntervenuta, t-tnejn issolewaw l-**eccezzjoni tal-intempestivita'** stante li ai termini tal-Artikolu 224 (2) s-socjeta' attrici kellha titlob il-permess tal-Qorti sabiex tibda l-proceduri odjerni u dan peress li hemm ordni ta' stralc fil-konfronti ta' Malta Stone Limited. Fil-fatt, il-proceduri odjerni gew intavolati kontra Paul Mercieca fil-kwalita' tieghu ta' stralcatarju tal-istess socjeta'.

Illi l-**Artikolu 224 tal-Kap. 386** jipprovdi s-segweni:

224 (1) *“Meta l-Qorti taghmel ordni ghal stralc, kopja ta’ l-ordni ghandha minnufih tintbaghat mir-Registratur tal-Qorti Superjuri lir-Registratur ghar-registrazzjoni.*

(2) *Meta jkun sar ordni ghal stralc jew ikun inhatar amministratur provvizorju skond id-disposizzjonijiet ta’ l-artikolu 228 ta’ dan l-Att, ma tista’ tittiehed ebda azzjoni jew jinbdew xi proceduri kontra l-kumpanija jew il-propjeta’ taghha hliet bil-permess tal-Qorti u taht dawk il-kundizzjonijiet li tista’ timponi l-Qorti”.*

Illi fit-test Ingliz tal-Ligijiet ta’ Malta insibu l-kliem *“no action or proceeding shall be proceeded with or commenced”*

Illi m’hemmx dubju li l-azzjoni odjerna giet intavolata minghajr ma ntalbet l-awtorizzazzjoni tal-Qorti, wara li saret l-ordni ta’ stralc u hija azzjoni kontra l-kumpanija u l-propjeta’ taghha. **Il-kwistjoni f’dan l-istadju hija ghalhekk jekk is-socjeta’ attrici tistax tissana l-posizzjoni taghha billi titlob l-awtorizzazzjoni tal-Qorti f’dan l-istadju.**

Illi l-Artikolu 224 (2) huwa identiku ghall-**Artikolu 130 (2) tal-Insolvency Act Ingliza**, liema Artikolu jghid hekk *“When a winding-up order has been made or a provisional liquidator has been appointed, no action or proceeding shall be proceeded with or commenced against the company or its property, except by leave of the court and subject to such terms as the court may impose”*. In vista ta’ dan il-fatt tista’ ssir riferenza ghal giurisprudenza tal-Qorti Ingliza u ghall-insenjament ta’ awturi Inglizi in kwantu jirrigwarda l-interpretazzjoni ta’ dan l-Artikolu.

Illi Ian Fletcher f' **"The Law of Insolvency" (Sweet & Maxwell 1998) pg. 501**, jispjega li *"the fundamental principle upon which winding up is based is the collective nature of proceedings. The objective underlying the relevant legal provisions is to ensure that an orderly regime is imposed upon all interested parties, so that none of them individually may contrive to enhance his position by exploiting some fortuitous circumstance which may yield some personal advantage, in the form of a larger proportional return on debts which are due, or a direct and more rapid recovery of payment, than would result from participated in the processes of the winding up, and receiving dividend in common with all other creditors whose debts carry an equal ranking in order of priority"*. Aktar il-quddiem dan l-awtur ikompli jghid li *"In order to ensure that the above objective is achieved the law establishes a series of barriers to the exercise by a company of its normal rights and remedies when it is prospectively or actually in litigation. By this means, the remaining assets of the company are maintained intact so that they may be administered in accordance with the principles of insolvency law"*.

Illi fil-kaz odjern, is-socjeta' attrici ma tistax tigi definita bhala kreditur tal-kumpanija, izda l-azzjoni odjerna tirrigwarda proprjeta' tal-kumpanija liema proprjeta' tidher li tikkostitwixxi wahda mill-assi principali tal-istess kumpanija u ghalhekk jiskatta l-principju hawn fuq imsemmi.

Illi la darba stabbilit x'seta' kien il-hsieb tal-legislatur wara l-Artikolu 224 (2), wiehed irid jezamina wkoll il-kwistjoni ta' x'jigri meta tintalab l-Awtorizzazzjoni tal-Qorti sabiex jigu istitwiti proceduri jew jitkomplew proceduri kontra l-kumpanija li jkun inhareg ordni ta' stralc fil-konfront taghha. Mill-interpretazzjoni li taw il-Qrati Inglizi tal-Artikolu in

dizamina, jidher li huma ritnew li ghandhom diskrezzjoni pjuttost wiesgha sabiex jiddeciedu meta u f'liema cirkostanzi ghandhom iwaqqfu jew jordnaw il-proceduri ta' azzjonijiet kontra l-kumpanija li jkunu jew ghad iridu jigu ntavolati jew inkella li jkunu diga' gew intavolati meta tinghata l-ordni ta' stralc.

“In determining whether, in a compulsory liquidation, leave should be given to proceed with a claim, the court has an extensive discretion, it is free to do what is right and fair in the circumstances (Re Aro Ltd – 1980 Ch. 196 at p. 209).

“Generally leave will only be given where some question arises that cannot properly be determined in the winding up and where litigation is needed to resolve matters” (Re Exchange Securities & Commodities Ltd (1983) BCLC 186”.

“There are several circumstances where, generally, the court will allow the action to proceed. One is when the plaintiff is seeking to enforce his security, because a secured creditor is in a position where he can fairly claim that he is independent of the liquidation, since he is enforcing a right, not against the company, but to his own property.” (Re: David Lloyd & Co (1877). “Leave will readily be given if the plaintiff undertakes not to enforce against the company any judgment he may obtain, without leave of the court”. (Re Barrow (Leeds) Ltd 1982. Ara: Michael Forde f’ “The Law of Company Insolvency” – pagna 172.)

Fejn il-Qrati Inglizi ma jaghtux awtorizzazzjoni sabiex kreditur jistitwixxi proceduri jew ikompli proceduri li jkunu nbdew qabel ma tinghata l-*“winding up order”*, huma jordnaw l-*“stay of proceedings”*.

Illi l-eccezzjoni li qed tinghata hija wahda ta' intempestivita', u la darba l-Artikolu 224 fit-test Ingiliz jghid "*no action shall be proceeded with or commenced*", wiehed jista' jargumenta li dan jimplika li l-awtorizzazzjoni tista' tintalab anki wara li l-proceduri jkunu nb dew.

Il-Qorti ghandha diskrezzjoni wiesgha u ampja fid-decizjoni jekk tikkoncediex l-awtorizzazzjoni sabiex wiehed jipprocedi bl-azzjoni. L-interpretazzjoni tas-subinciz (2) tal-Artikolu 224 ghandha tkun fis-sens li l-awtorizzazzjoni tista' tintalab anke wara li jkunu gew intavolati l-proceduri. Dan qed jinghad anki minhabba l-fatt li l-konsegwenzi li jistghu jsofru l-kredituri tas-socjeta' konvenuta ma jistghux jigu effettwati bl-ebda mod fl-eventwalita' li tintalab l-awtorizzazzjoni tal-Qorti f'dan l-istadju. Il-posizzjoni taghhom, li kieku ntalbet tali awtorizzazzjoni qabel ma gew intavolati l-proceduri odjerni, kienet tkun identika, fis-sens illi f'dan l-istadju l-Qorti ghad ghandha diskrezzjoni wiesgha sabiex tiddeciedi jekk tikkoncediex l-awtorizzazzjoni sabiex dawn il-proceduri jitkomplew jew altrimenti taghti provvedimenti ohra sabiex jigu salvagwardjati l-interessi tal-kredituri tal-kumpanija - per ezempju li ma tigie x reza ezegwibbili s-sentenza minghajr l-permess tal-Qorti.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti, u thalli l-kawza ghall provi ta' l-atturi u biex il-kawza tinstemgha kontestwalment mar-Rikors 2583/97GV tal-Banco di Napoli ghat-3 ta' Gunju, 2002 fl-10.15 a.m.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D

**Frankie Mercieca
Deputat Registratur.**