Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta 3 ta' Novembru 2015

Rikors Guramentat numru:- 42/2014JVC

Malta Industrial Parks Limited

Vs

Xuereb Glass Company Limited

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat ta' Malta Industrial Parks Limited fejn l-Avukat Dottor Katrina Borg Cardona ppremettiet:

1. Illi b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Josepha Xuereb tas-sebgha (7) ta' Novembru elfejn u sebgha (2007), is-socjeta' attrici kkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' hamsa u sittin (65) sena dekoribbli mid-data tal-att, bicca art kif ukoll kull bini li jista' jinsab fuqha gewwa l-Qasam Industrijali tax-Xewkija, Ghawdex, tal-kejl ta' tliet mija u tlieta u erbghin metru kwadru (343m.k) liema art tmiss minn kull naha ma' beni tal-Gvern ta' Malta u dan versu l-annwu *canone* ta' tnejn u ghoxrin elf hames mija u wiehed u tletin euro u ghaxar centezmi (€22,531.10) fis-sena u dan kif jidher mill-kopja tal-kuntratt hawn annessa u mmarkata "Dok. A";

2. Illi tali canone seta' jitnaqqas amministrattivament kemm-il darba s-sit enfitewtiku jintuza ghall-skop ta' manifattura ta' xoghlijiet ta' *double glazing glass units* jew ghall-produzzjoni ta' prodotti ohra permessi mill-istanti. Inoltre, l-istess kuntratt jipprovdi ghall-hlas ta' *service charge* fl-ammont ta' mija u disgha u hamsin euro u tmenin centezmu (€159.80) fis-sena, oltre l-VAT;

3. Illi s-socjeta' konvenuta naqset milli thallas il-*canone* ghal diversi skadenzi. Inoltre s-sit enfitewtiku mhuwiex qieghed jintuza ghall-iskopijiet ta' manifattura ta' xoghlijiet ta' *double glazing glass units* jew ghall-produzzjoni ta'

prodotti ohra permessi mill-istanti tant li sal-lum fuq is-sit *de quo* ghadu ma sar l-ebda zvilupp;

4. Illi minkejja li giet debitament interpellata sabiex tottempera ruhha mal-kundizzjonijiet enfitewtici u minkejja li ntbaghtu fatturi u saru skambji, is-socjeta' konvenuta ghazlet li tibqa' inadempjenti;

5. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Illi r-raguni ta' din it-talba hi s-socjeta' konvenuta ghandha tigi kkundannata thallas lis-socjeta' attrici l-canone u l-ispejjez l-ohra skont il-kuntratt sopra ndikat prevja l-opportuna dikjarazzjoni li l-art *de quo* mhijiex qeghdha tintuza ghall-skop li jaghti lok ghal riduzzjoni amministrattiva tal-canone.

Illi talbet li din il-Qorti:

1. Tiddikjara li s-socjeta' konvenuta mhijiex qeghdha taghmel uzu mis-sit enfitewtiku koncess lilha permezz ta' kuntatt fl-Atti tan-Nutar Josepha Xuereb tas-7 ta' Novembru 2007 ghall-iskop ta' manifattura ta' xoghlijiet ta' *double glazing glass units* jew ghall-produzzjoni ta' prodotti ohra permessi mill-istanti;

2. Tillikwida l-canone dovut mis-socjeta' konvenuta lill-istanti fir-rigward tas-sit enfitewtiku;

3. Tillikwida l-hlas ta' *service charge* dovut mis-socjeta' konvenuta lill-istanti fir-rigward tas-sit enfitewtiku;

4. Tordna lis-socjeta' konvenuta sabiex thallas l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjez u bl-imghax kontra s-socjeta' konvenuta li minn issa qed tigi ngunta in subizzjoni u b'rizerva ghal kull jedd ta' azzjoni spettanti lis-socjeta' attrici.

Rat ir-risposta guramentata tal-kumpanija konvenuta Xuereb Glass Company Limited fejn Roger Xuereb ikkonferma bil-gurament:

1. Preliminarjament, it-talba tal-kumpanija attrici ghall-hlas tal-"canone" hija preskritta, almenu in parte, ai termini ta' l-artikolu 2156(a) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba tal-kumpanija attrici ghall-hlas tas-"service charge" hija wkoll preskritta, almenu in parte, ai termini ta' l-artikolu 2156(f) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kumpanija esponenti twiegeb illi t-talba tal-kumpanija attrici sabiex jigi likwidat il-"canone" hija

wahda ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt peress illi skont il-ligi l-"canone" ma jigix likwidat mill-Qorti izda, skont l-artikolu 1494 tal-Kap.16 ta-Ligijiet ta' Malta, l-ammont tac-cens irid ikun wiehed determinat;

4. Fil-mertu wkoll u b'zieda mat-twegiba kontenuta fil-paragrafu precedenti, il-kumpanija esponenti twiegeb illi t-talba tal-kumpanija attrici sabiex jigi likwidat il-"canone" hija wahda ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt peress illi, kuntrarjament ghal dak li l-kumpanija attrici taghti x'tifhem, ma huwiex il-kaz li c-cens huwa wiehed li jvarja jew li ghandu jigi determinat minn dina l-Onorabbli Qorti skont ic-cirkostanzi tal-kaz, izda kien minn dejjem miftiehem cens fl-ammont ta' elf hames mija u zewg Euro u seba' centenzmi (€1,502.07) fis-sena u dan kif ser jirrizulta ampjament matul it-trattazzjoni tal-kawza;

5. Fil-mertu wkoll, il-kumpanija esponenti twiegeb illi l-att ta' koncessjoni emfitewtika temporanja ta' nhar is-7 ta' Novembru, 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Josepha Xuereb huwa simulat limitatament in kwantu jissemma' cens ta' tnejn u ghoxrin elf hames mija u wiehed u tletin Euro u ghaxar centezmi (€22,531.10) billi, kif ġja' inghad, kien minn dejjem miftiehem cens fl-ammont ta' elf hames mija u zewg Euro u seba' centezmi (€1,502,07) fis-sena u dan kif ser jirrizulta ampjament matul it-trattazzjoni tal-kawza. L-ammont ta' tnejn u ghoxrin elf hames mja u wiehed u tletin Euro u ghaxar centezmi (€22,531.10) fis-sena fil-verita' ma huwiex cens izda somma ffissata bhala deterrent jew penali sabiex il-kumpanija esponenti tizviluppa s-sit moghti lill-kumpanija esponenti b'titlolu ta' cens temporanju;

6. Fil-mertu wkoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kumpanija esponenti twiegeb illi ladarba jigi stabbilit dak kollu eccepit fil-paragrafi precedenti, ser jirrizulta li t-talbiet tal-kumpanija attrici ma jaqghux fil-kompetenza *rationae valoris* ta' dina l-Onorabbli Qorti, haga li l-kumpanija attrici kienet taf jew messha kienet taf sa qabel ma giet ipprezentata din l-kawza, u ghalhekk dina l-Onorabbli Qorti ghandha tiddikjara ruhha mhux kompetenti li tiehu konjizzjoni tat-talbiet tal-kumpanija attrici;

7. F'kull kaz, l-ewwel talba tal-kumpanija attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u kemm karenza ta' interess guridiku fil-kumpanija attrici li tippromwovi tali talba billi l-kumpanija esponenti kellha l-jedd u nghatat il-fakulta' izda qatt ma obbligat ruhha li s-sit moghti lilha b'titolu ta' cens temporanju jintuza ghall-iskopijiet imsemmija fl-ewwel talba;

8. Salv twegiba ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, il-kumpanija esponenti umilment titlob illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tal-kumpanija attrici. Bl-ispejjez kontra l-kumpanija attrici li d-diretturi, azzjonisti u rapprezentanti taghha huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat id-dokumenti, xhieda u provi kollha fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-5 ta' Gunju, 2015 l-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' lill-partijiet li jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat l-atti kollha.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi l-fatti f'dan il-kaz tista' tghid li huma nkonstestati bejn il-parijiet u huma illi s-socjeta' intimata ghandha zewg koncessjonijiet minghand is-socjeta' attrici. L-ewwel koncessjoni hija b'titolu ta' kera ta' fabbrika fil-Qasam Industrijali tax-Xewkija, Ghawdex li izda mhux is-sit koncernat f'din il-kawza u t-tieni koncessjoni hija ta' art b'titolu ta' emfitewsi temporanja fit-termini tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Josepha Xuereb datat 7 ta' Novembru, 2007 (fol. 5) iffirmat bejn il-partijiet liema koncessjoni hija l-mertu ta' din il-kawza. Is-Socjeta' rikorrenti ssostni li s-socjeta' intimata ma zviluppatx is-sit moghti lilha in emfitewsi u ghalhekk hija agixxiet bi ksur tal-obbligi taghha fil-kuntratt imsemmi. Is-socjeta' rikorrenti ssostni wkoll li in vista tal-inadempjenza taghha l-kumpanija ntimata tilfet id-dritt ghar-riduzzjoni aministrattiva tac-cens impost fil-kuntratt tas-7 ta' Novembru, 2007. Is-socjeta' rikorrenti ssostni wkoll li l-intimata naqset milli thallas ic-cens dovut kif ukoll is-'service-charge' dovut skont l-istess kuntratt. Mhux kontestat bejn il-partijiet li fil-fatt l-izvilupp fuq is-sit in kwistjoni ma sarx u li apparti l-ewwel zewg pagamenti li jammontaw ghas-somma komplessiva ta' tliet mija u hamsa u sebghin Euro u tnejn u hamsin centezmu €375.52 (ara dokument 37) ma sar l-ebda pagament iehor. Is-socjeta' intimata fil-fatt ma tikkontestax li hija ma zviluppatx is-sit izda bhala risposta ghall-kawza odjerna qajmet diversi eccezzjonijiet procedurali.

Illi l-kuntratt iffirmat bejn il-partijiet jinsab esebit a fol. 5 et seq tal-process. Il-klawzoli l-aktar rilevanti fis-soluzzjoni ta' din il-kawza huma l-paragrafu f'pagna 2 li permezz tieghu jigi mpost ic-cens dovut ghall-koncessjoni emfitewtika msemmija kif isegwi:

'L-imsemmija koncesssjoni b'titolu ta' enfitewesi temporanja qeghdha ssir u tigi accettata in konsiderazzjoni ta' cens temporanju ta' disat elef sitt mija u tnejn u sebghin lira Maltin u sittin centezmi (Lm9,672.60), ekwivalenti ghal tnejn u ghoxrin elf hames mija u wiehed u tletin Euro u ghaxar centezmi (€22,531.10), netti mill-Value Added Tax pagabbli mill-Enfitewtae kull tliet (3) xhur bil-quddiem mil-lum. Madanakollu, sakemm l-imsemmi sit enfitewtiku jigi wzat mill-Enfitewtae ghall-iskop specifikat fl-ewwel (1) Klawsola ta' hawn taht, l-imsemmi cens ghandu jigi ridott amministrattivament ghall-hlas annwali ta' cens temporanju ta' sitt mija u erbgha u erbghin lira Maltin u erbgha u tmenin centezmu (Lm644.84), ekwivalenti

ghall-elf hames mija u tnejn Euro u seba' centezmu (€1,502.07), netti mill-Value Added Tax.'

Aktar 'il isfel fi klawzola (1) (B) tal-istess kuntratt jinghad illi:

'b. Sabiex l-Enfitewtae ikun jista' jikkwalifika ghac-cens ridott amministrattivament hawn fuq immsemi s-sit enfitewtiku ghandu jigi wzat specifikatament ghall-iskop ta' manifattura ta' xoghlijiet ta' 'double glazing glass units', jew ghall-produzzjoni ta' prodott jew prodotto ohra permessi bil-miktub mill-Kumpanija.'

Fi klawzola numru (19) jinghad in oltre:

'L-Enfitewtae jobbliga ruhu li, apparti illi jhallas ic-cens imsemmi 'l fuq f'dan l-att, ihallas l-ammont ta' tmienja u sittin lira Maltin u sittin centezmu (Lm68.60), ekwivalenti ghal mija u disgha u hamsin Euro u tmenin centezmu (€159.80) lill-Kumpanija jew kull entita' ohra mahtura mill-Kumpanija ghal dan il-ghan, ghall-manutenzjoni tal-Qasam Industrijali tax-Xewkija, Ghawdex, u l-akwati tieghu b'mod generali. Ghal dan il-ghan, kull tliet (3) xhur, flimkien mac-cens, l-enfitewtae ghandu jhallas pagament ta' sbatax-il lira Maltin u hmistax-il centezmu (Lm17.15) ekwivalenti ghal disgha u tletin Euro u hamsa u disghin centemzu (€39.95), flimkien mal-VAT bir-rata applikabbli skont il-ligi.'

<u>L-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni:</u>

Is-socjeta' konvenuta ssostni li kemm it-talba ghall-hlas tac-cens kif ukoll it-talba ghall-hlas tas-'service charge' huma preskritti bit-terminu ta' hames snin ai termini tal-artikoli 2156 (a) u 2156 (f) rispettivament tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Mis-sottomissjonijiet taghha s-socjeta' rikorrenti ma tikkontestatx li dawn huma t-termini ta' preskrizzjoni applikabbli ghall-kazijiet odjerni.

Fil-mertu giet esebita ittra ufficcjali datata 11 ta' Awissu, 2011 (a fol. 42) tal-process li permezz taghha s-socjeta' attrici talbet il-hlas ta' arretrati ta' cens u spejjez ohra dovuti fuq il-fabbrika GGX816 u ssir referenza diretta ghall-kuntratt 'fl-Atti tan-Nutar Josepha Xuereb tas-sebgha (7) ta' Novembru elfejn u sebgha (2007).' Skont dik l-ittra ufficcjali apparti s-'service charge' li skont il-kuntratt jibqa' l-istess fi kwalunkwe xenarju ta' cens ridott jew le (li l-ammont tieghu kif dovut dak iz-zmien gie ndikat fl-istess ittra ufficcjali permezz ta' dokument anness mal-istess ittra a fol. 45) gie mitlub ukoll l-ammont ta' cens kif ridott amministrattivament stante li skont ix-xhieda tal-istess rapprezentanti tas-Socjeta' rikorrenti sa dak iz-zmien is-Socjeta' kienet ghadha qed taghti l-possibilita' lis-Socjeta' intimata li tottempera ruhha mal-kuntratt:

'Ehe, kull tliet (3) xhur konna nibghatulu invoice biex ihallas kemm tas-service charge u kemm tac-cens, imma ovvjament konna nibghatuha bic-cens ridott, mhux bic-cens skont il-kuntratt ghax ahna ovvjament dejjem lil dak li jkun naghtuh cans peress li fil-kuntratt hemm

li c-cens jista' jkun ridott, naghtu c-cans biex niccargjawh l-inqas, dak li jkun nippruvaw nghinuh ukoll.' (Ix-xhud Louis Attard a fol. 35)

Jirrizulta li l-ittra ufficcjali in kwistjoni a fol. 42 tal-process giet debitament notifikata lis-socjeta' intimata nhar it-22 ta' Awissu, 2011. Din l-ittra ghalhekk tkopri sew il-perjodu ta' preskrizzjoni bejn id-data tal-ahhar pagament li kien fit-30 ta' Novembru, 2008 (ara fol. 37) u d-data tan-notifika tal-ittra li saret madwar tliet snin wara. Il-kawza odjerna giet prezentata fil-25 ta' Gunju, 2014 u cioe' ftit anqas minn tliet snin wara n-notifika tal-ittra ufficcjali. Jirrizulta ghalhekk li jekk wiehed jiehu bhala valida l-ittra ufficcjali msemmija l-perjodu ta' hames snin rikjest mill-artikolu 2156 (1) u 2156 (f) ma ddekorriex kontra s-socjeta' rikorrenti.

Preskrizzjoni tac-cens dovut, artikolu 2156 (a):

Illi fir-rigward tal-preskrizzjoni tac-cens dovut ai termini tal-kuntratt bejn il-partijiet fl-atti tan-Nutar Joseph Xuereb datat 7 ta' Novembru, 2007 s-Socjeta' intimata targumenta li l-ittra ufficcjali tal-11 ta' Awissu, 2011 ma kinitx bizzejjed sabiex tinterrompi l-perijodu tal-preskrizzjoni fil-konfront tal-ammont ta' cens mhux ridott li qed jigi mitlub permezz ta' din il-kawza u dan stante li sa dak l-istadju kien qed jintalab ic-cens ridott ghaliex kif gia nghad is-socjeta' rikorrenti kienet ghadha qed taghti cans is-Socjeta' intimata tirregola ruhha.

Da parti taghha s-socjeta' rikorrenti tirribatti billi ssostni li l-ittra ufficcjali in kwistjoni tikkwalifika bhala att gudizzjarju validu ai termini tal-artikolu 2128 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kellha l-effett legali li tinterrompi l-preskrizzjoni anki fir-rigward tac-cens kollu dovut u cioe' mhux ridott amministrattivament. L-artikolu 2128 jaqra kif isegwi:

'Il-preskrizzjoni tinkiser ukoll b'kull att gudizzjarju pprezentat fl-isem tas-sid jew tal-kreditur, innotifikat lill-parti li kontra taghha wiehed irid li ma jhallix timxi l-preskrizzjoni u li minnu jidher bic-car illi s-sid jew il-kreditur bi hseibhom izommu l-jedd taghhom.'

Illi l-Qorti tinnota li fl-ittra ufficcjali s-socjeta' kreditrici ghamlet referenza specifika ghall-kuntratt tas-7 ta' Novembru, 2007 iffirmat bejn il-partijiet liema kuntratt jispecifika c-cens hekk msejjah 'gholi' mitlub mis-socjeta' rikorrenti fil-kawza odjerna ghalhekk huwa car li s-socjeta' rikorrenti bhala kreditrici fl-ittra ufficcjali kienet bi hsiebha zzomm ferm il-jedd taghha ghall-pagament tac-cens mhux ridott amministrattivament. Is-socjeta' intimata ma tistax tistrieh fuq nuqqas taghha (mhux kontestat) li tottempera ruhha mal-kundizzjonijiet imposti f'dan il-kuntratt sabiex tuza l-istess nuqqas a skapitu tad-drittijiet tas-socjeta' rikorrenti.

La darba l-Qorti qed tqis bhala valida l-interruzzjoni tal-perjodu tal-preskrizzjoni tramite l-ittra ufficcjali jew ahjar att gudizzjarju tal-11 ta' Awissu, 2011 jirrizulta ghalhekk li l-perjodu ta' hames snin impost fl-artikolu 2156 (a) tal-Kap. 16 ma ddekorriex kontra s-Socjeta' rikorrenti u dan iwassal ghac-cahda ta' l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' intimata stante li mhux legalment fondata.

Preskrizzjoni tas-service charge, artikolu 2156 (f):

Illi fir-rigward tas-'service charge' jirrizulta li dan baqa' dejjem wiehed konsistenti u ma hemm l-ebda kwistjoni bejn il-partijiet dwar jekk dan jigix ridott amminstrattivament jew le. Il-klawzola 19 fil-kuntratt hija cara dwar kemm huwa l-ammont ta' 'service charge' dovut u dan jibqa' l-istess fi kwalunke kaz. Ghalhekk certament l-ittra ufficcjali tal-11 ta' Awissu, 2011 serviet sabiex tinterrompi l-preskrizzjoni fil-konfront tal-ammont ta' 'service charge' dovut. Ghalhekk it-tieni eccezzjoni fir-rigward tal-preskrizzjoni tal-hlas tas-'service charge' mihjiex legalment gjustifikata u qed tigi michuda.

<u>It-tielet eccezzjoni dwar it-talba ghal-likwidazzjoni tac-cens dovut:</u>

Illi t-tielet eccezzjoni tas-socjeta' intimata taqra kif isegwi:

'Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kumpanija esponenti twiegeb illi t-talba tal-kumpanija attrici sabiex jigi likwidat il-"canone" hija wahda ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt peress illi skont il-ligi il-"canone" ma jigix likwidat mill-Qorti izda, skont l-artikolu 1494 tal-Kap.16 ta-Ligijiet ta' Malta, l-ammont tac-cens irid ikun wiehed determinat.'

Illi din l-eccezzjoni qed taghmel referenza ghat-tieni talba attrici li taqra kif isegwi:

'Tillikwida l-canone dovut mis-socjeta' konvenuta lill-istanti fir-rigward tas-sit enfitewtiku.'

Is-socjeta' intimata ssostni li ai termini tal-artikolu 1494 (1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-ammont ta' cens ghandu jkun dejjem determinat u m'hemmx lok ghall-Qorti li tillikwida l-ammont ta' cens dovut hi stess.

Illi l-artikolu 1494 tal-Kap. 16 jaqra kif isegwi:

'L-enfitewsi hija kuntratt li bih wahda mill-partijiet li jikkuntrattaw taghti lill-parti l-ohra, ghal dejjem jew ghal zmien, fond, bi hlas ta' kull sena determinat jew b'cens determinat, illi din tal-ahhar tintrabat li thallas lilha, fi flus jew f'oggetti, bhala rikonoxximent tad-dominju,'

Illi *prima facie* li kieku l-Qorti kellha tara biss it-tieni talba b'eskluzzjoni tal-bqija tat-talbiet tas-socjeta' rikorrenti jista' jkun li kienet tkun propensa li taghti raguni lis-socjeta ntimata izda huwa car u ovvju li t-tieni talba tas-socjeta' rikorrenti hija ntrinsikament marbuta mal-ewwel talba li taqra kif isegwi:

'Tiddikjara li s-socjeta' konvenuta mhijiex qeghdha taghmel uzu mis-sit enfitewtiku koncess lilha permezz ta' kuntatt fl-Atti tan-Nutar Josepha Xuereb tas-7 ta'

Novembru 2007 ghall-iskop ta' manifattura ta' xoghlijiet ta' *double glazing glass units* jew ghall-produzzjoni ta' prodotti ohra permessi mill-istanti.'

Illi effettivament il-kuntratt tas-7 ta' Novembru 2007 jiffissa ammont ta' cens determinat u dan ai termini tal-istess kuntratt huwa fis-somma ta' 'tnejn u ghoxrin elf hames mija u wiehed u tletin Euro u ghaxar centezmi (€22,531.10), netti mill-Value Added Tax' (ara fol. 5 wara) ghalhekk zgur li mihjiex kwistjoni li jehtieg li din il-Qorti li tillikwida l-ammont ta' cens dovut ghal kull sena ghaliex dan huwa determinat mill-kuntratt innifsu.

Jirrizulta izda li l-istess kuntratt jipprovdi ghal tnaqqis amministrattiv fic-cens dovut ghal somma ohra specifikata fl-istess paragrafu f'kaz li Enfitewtae jaghmel uzu mis-sit ghall-uzu specifikat fl-istess kuntratt cioe' dak ta' 'manifattura ta' xoghlijiet ta' *double glazing glass units* ...' (ara klawzola (1) B tal-kuntratt) kif isegwi:

'Madanakollu, sakemm l-imsemmi sit enfitewtiku jigi wzat mill-Enfitewtae ghall-iskop spcecifikat fl-ewwel (1) klawsola ta' hawn taht, l-imsemmi cens ghandu jigi ridott amministrattivament ghall-hlas annwali ta' cens temporanju ta' sitt mija u erbgha u erbghin lira Maltin u erbgha u tmenin centezmu (Lm644.84), ekwivalenti ghall-elf hames mija u tnejn Euro u seba' centezmu (€1,502.07), netti mill-Value Added Tax.'

Illi ghalhekk huwa evidenti lil din il-Qorti li l-kwistjoni quddiemha mihjiex wahda fejn hija qed tigi mitluba tillikwida hi stess l-ammont ta' cens dovut mis-socjeta' intimata izda qed tintalab tiddeciedi jekk is-Socjeta' intimata ottemperatx ruhha mal-obbligu taghha li taghmel uzu specifiku mis-sit in kwistjoni u f'kaz li jirrizulta li dan ma ghamlitux (kif fil-fatt huwa nkontestat mis-Socjeta' intimata) allura fit-termini tac-cens determinat fl-istess kuntratt tordna l-hlas tal-arretrati tac-cens dovuti kif suggett jew le ghat-tnaqqis amminsitrattiv kif espost fl-istess kuntratt.

Illi minn dak suespost il-Qorti ma tara li hemm xejn kontra l-principji enuncjati fl-artikolu 1494 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kwotat mis-socjeta' intimata u tichad it-tielet eccezzjoni bhala legalment infondata.

<u>Ir-raba' eccezzjoni dwar l-allegazzjoni li c-cens mhux wiehed li jvarja izda huwa wiehed fiss ghas-somma ta' elf hames mija u zewg Euro u seba' centenzmi (€1,502.07) fis-sena:</u>

Illi r-raba' eccezzjoni tas-Socjeta' intimata taqra kif isegwi:

'Fil-mertu wkoll u b'zieda mat-twegiba kontenuta fil-paragrafu precedenti, il-kumpanija esponenti twiegeb illi t-talba tal-kumpanija attrici sabiex jigi likwidat il-"canone" hija wahda ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt peress illi, kuntrarjament ghal dak li l-kumpanija attrici taghti x'tifhem, ma huwiex il-kaz li c-cens huwa wiehed li jvarja jew li ghandu jigi determinat minn dina l-Onorabbli Qorti skont ic-cirkostanzi tal-kaz, izda kien minn dejjem miftiehem cens fl-ammont ta' elf

hames mija u zewg Euro u seba' centenzmi (€1,502.07) fis-sena u dan kif ser jirrizulta ampjament matul it-trattazzjoni tal-kawza.'

Illi anki rizultat tas-sottomissjonijiet ta' din il-Qorti fis-sub-titolu ta' qabel dan, il-Qorti assolutament ma taqbilx ma' din l-eccezzjoni mqajma mis-socjeta' intimata. Minn qari semplici tal-paragrafu fil-kuntratt li permezz tieghu jigi ffissat ic-cens dovut (fol. 5 tal-process wara) huwa car li c-cens iffissat huwa kif isegwi:

'cens temporanju ta' disat elef sitt mija u tnejn u sebghin lira Maltin u sittin centezmu (Lm9,672.60), ekwivalenti ghal tnejn u ghoxrin elf hames mija u wiehed u tletin Euro u ghaxar centezmi (€22,531.10), netti mill-Value Added Tax pagabbli mill-Enfitwetae kull tliet (3) xhur bil-quddiem mil-lum'

Il-Qorti ma tqisx li hemm lok ta' x'interpretazzjoni mod iehor stante li l-kliem tal-kuntratt huwa car filwaqt li anki r-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti xehed u nsista li l-ammont ta' cens huwa l-ammont l-gholi mhux l-ammont il-baxx (ara xhieda a fol. 120). Huwa minnu li l-paragrafu jsegwi billi jghid li jista' jkun hemm riduzzjoni amministrattiva tac-cens dovut f'kaz li s-socjeta' intimata tottempera ruhha mal-obbligu tal-uzu tas-sit izda dan ma ghandux jinftiehem li l-kuntratt kien qed jiffissa xi cens iehor jew xi cens li jvarja, wisq anqas jista' jinftiehem li c-cens dovut skont il-kuntratt huwa dak kif ridott amministrattivament. Li kieku kien kif qed issostni s-Socjeta' intimata ma kien ikun hemm l-ebda bzonn li jigi mpost ic-cens temporanju ta' tnejn u ghoxrin elf hames mija u wiehed u tletin Euro u ghaxar centezmi (€22,531.10) u kien jigi mpost mill-ewwel bhala cens l-ammont ridott. Il-Qorti in oltre tinnota li filwaqt li s-socjeta' intimata volontarjament iffirmat u dahlet ghall-obbligi mposti permezz tal-kuntratt datat 7 ta' Novembru, 2007 issa qed tipprova tattakka l-validita' tal-istess kuntratt jew ta' partijiet mill-istess kuntratt sabiex tevita li tigi ordnata tottempera ruhha mal-obbligi taghha assunti bl-istess kuntratt. Il-Qorti wkoll tinnota li s-sottomissjonijiet kollha da parti tas-socjeta' intimata fejn tallega li l-ammont tac-cens mitlub fil-kawza jirrapprezenta fil-fatt penali u mhux cens ma gie bl-ebda mod issostanzjat mis-socjeta' intimata u ghalhekk dawn is-sottomissjonijiet baqghu sal-lum kongetturi u ma gewx pruvati. L-istess rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti cahad fix-xhieda tieghu li dan l-ammont kien jirrapprezenta xi penali u mhux ic-cens:

'Avukat Dr. William Cuschieri:

Mela ara nifhimx sewwa li inti l-ewwel kont qed tixhed fuq kif ic-cens skont il-kuntratt jigi amministrattivament ridott. Issa jien ha nissuggerilek illi bhal fatt, ic-cens huwa l-ammont ridott u l-bqija l-ammont kollu huwa penali li fil-fatt hija mposta fil-kuntratt talli bniedem ma jkunx qed jonora l-obbligi.

Ix-Xhud Louis Attard:

Le mhux ezattament kif qed tghid inti. Inti l-ammont ta' cens huwa l-ammont l-gholi mhux l-ammont il-baxx. Issa jekk qed issemmi penali, kien hemm penali ohra

fil-kuntratt li m'ahniex naghmlu t-talba ghalihom ghax jekk kellu jipprezenta l-pjanti fiz-zmien stipulat, suppost hemm multa ohra li ghandna ndahhlu wkoll u niccargjawh ghaliha, pero' lanqas dik m'hi msemmija.' (fol. 120).

Anzi s-Sur Louis Attard spjega li l-kuntratt kien fil-fatt jipprovdi wkoll ghall-multi jew kif imsejha mis-socjeta' intimata penali izda dawn kienu separati mic-cens impost u din il-kawza ma kinitx qed tfittex ghall-istess.

Ghar-ragunijiet suesposti, din il-Qorti ma tqisx ir-raba' eccezzjoni tas-socjeta' intimata bhala wahda legalment fondata u tichad l-istess eccezzjoni.

<u>Il-hames eccezzjoni dwar l-allegat simulazzjoni fil-kuntratt in vista tac-cens impost:</u>

L-eccezzjoni in kwistjoni taqra kif isegwi:

'Fil-mertu wkoll, il-kumpanija esponenti twiegeb illi l-att ta' koncessjoni emfitewtika temporanja ta' nhar is-7 ta' Novembru, 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Josepha Xuereb huwa simulat limitatament in kwantu jissemma' cens ta' tnejn u ghoxrin elf hames mija u wiehed u tletin Euro u ghaxar centezmi (€22,531.10) billi, kif ġja' inghad, kien minn dejjem miftiehem cens fl-ammont ta' elf hames mija u zewg Euro u seba' centezmi (€1,502,07) fis-sena u dan kif ser jirrizulta ampjament matul it-trattazzjoni tal-kawza. L-ammont ta' tnejn u ghoxrin elf hames mja u wiehed u tletin Euro u ghaxar centezmi (€22,531.10) fis-sena fil-verita' ma huwiex cens izda somma ffissata bhala deterrent jew penali sabiex il-kumpanija esponenti tizviluppa s-sit moghti lill-kumpanija esponenti b'titlolu ta' cens temporanju.'

Illi l-Qorti in vista tas-sottomissjonijiet maghmula aktar 'il fuq dwar it-tielet u r-raba' eccezzjoni li gew michuda, filwaqt li taghmel taghha l-istess sottomissjonijiet bhala applikabbli wkoll ghal din l-eccezzjoni, tichad il-hames eccezzjoni tas-Socjeta' konvenuta bhala legalment infondata.

<u>Is-sitt eccezzjoni dwar in-nuqqas ta' kompetenza *rationae valoris* ta' dina l-Qorti:</u>

Illi s-sitt eccezzjoni tas-Socjeta' intimata taqra kif isegwi:

'Fil-mertu wkoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kumpanija esponenti twiegeb illi ladarba jigi stabbilit dak kollu eccepit fil-paragrafi precedenti, ser jirrizulta li t-talbiet tal-kumpanija attrici ma jaqghux fil-kompetenza *rationae valoris* ta' dina l-Onorabbli Qorti, haga li l-kumpanija attrici kienet taf jew messha kienet taf sa qabel ma giet ipprezentata din il-kawza, u ghalhekk dina l-Onorabbli Qorti ghandha tiddikjara ruhha mhux kompetenti li tiehu konjizzjoni tat-talbiet tal-kumpanija attrici.'

Din il-Qorti in vista tac-cahda tal-eccezzjonijiet precedenti tas-socjeta' intimata fejn fil-fatt ma stabbilitx li c-cens impost skont il-kuntratt ma kienx dak fl-ammont imnaqqas izda dak bl-ammont gholi tasal mill-ewwel ghac-cahda ta' din l-eccezzjoni

stante li l-ammonti mitluba mis-socjeta' rikorrenti jaqghu ben ferm fil-kompetenza taghha bhala Qorti Superjuri.

Il-Qorti izda taghmel ukoll referenza ghall-artikolu 747 (1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta abbilment kwotat mil-legali tas-socjeta' rikorrenti li jaqra:

'Il-valur incert jew indeterminat, jitqies dejjem li jaqbez il-kompetenza tal-qorti ta' gurisdizzjoni limitata.'

Is-socjeta' rikorrenti ma setghetx fit-talbiet taghha taghmel talba ghall-ammont ta' cens specifikat qabel ma' l-Qorti taghti decizjoni dwar l-ewwel talba tal-istess socjeta' rikorrenti u cioe' l-kwistjoni jekk is-socjeta' intimata ottempratx ruhha mal-obbligi assunti minnha ghall-uzu tas-sit in kwistjoni. Ghalhekk ir-rikors guramentat tas-socjeta' attrici mal-prezentata tieghu kellu bilfors jitqies bhala wiehed b'valur incert jew indeterminat u certament jaqa' fil-kompetenza ta' din il-Qorti.

Il-Qorti ghar-ragunijiet suesposti qed tichad ukoll is-sitt eccezzjoni tas-Socjeta' intimata.

<u>Is-seba' eccezzjoni dwar nuqqas ta' interess guridiku tas-socjeta' rikorrenti li tqajjem l-ewwel t-talba:</u>

Illi s-seba' eccezzjoni taqra kif isegwi:

'F'kull kaz, l-ewwel talba tal-kumpanija attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u hemm karenza ta' interess guridiku fil-kumpanija attrici li tippromwovi tali talba billi l-kumpanija esponenti kellha l-jedd u nghatat il-fakulta' izda qatt ma obbligat ruhha li s-sit moghti lilha b'titolu ta' cens temporanju jintuza ghall-iskopijiet imsemmija fl-ewwel talba.'

Illi s-socjeta' intimata fis-sottomissjonijiet taghha fl-atti dwar din l-eccezzjoni ssostni fost ohrajn kif isegwi:

'Il-kumpanija esponenti tikkontendi illi l-kumpannija attrici ma ghandha l-ebda nteress guridiku illi tressaq tali talba ghaliex apparti l-fatt illi hija kellha l-fakulta' li tizviluppa s-sit moghti lilha in emfitwesi, il-kuntratt innifsu ma jistipula l-ebda komminazzjoni ta' penali jew xi sanzjoni ohra f'kaz li l-kumpanija esponenti ma tuzax is-sit ghall-iskop ta' manifattura ta' xoghlijiet ta' *double glazing units* jew ghall-produzzjoni ta' prodotti ohra permessi mill-kumpanija attrici . . . fil-kaz odjern jidher illi l-ewwel talba dikjaratorja illi ghamlet il-kumpanija attrici ma tiswiha xejn la f'din il-kawza u lanqas f'kawza ohra. Dana qieghed jinghad anke in vista tas-sottomissjonijiet illi saru hawn fuq illi l-ammont ta' cens huwa determinat u huwa l-izghar ammont imsemmi fil-kuntratt il-bqija ghal dak illi jirrigwarda l-ammont l-iehor dak huwa penali u xejn aktar'.

Jirrizulta ghalhekk minn dawn is-sottomissjonijiet li l-bazi ta' din is-seba' eccezzjoni huma fil-fatt l-eccezzjonijiet l-ohra mqajjma mis-socjeta' intimata liema eccezzjonijiet gew ilkoll michuda minn din il-Qorti fis-sentenza odjerna liema fattur ghandu facilment iwassal ghac-cahda wkoll ta' din l-eccezzjoni.

Illi fi kwalunwke kaz izda l-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tas-socjeta' rikorrenti li 'l-ewwel talba triq titqies fil-kumpless tal-bqija tat-talbiet '(fol. 142) anzi l-Qorti tqis li ghandha tigi meqjusa fil-kumpless kemm tat-talbiet kollha kif ukoll tal-premessi tal-istess rikors guramentat. Din hija kawza sabiex is-socjeta' intimata tigi finalment ikkundannata thallas ic-cens dovut minnha lis-socjeta' attrici flimkien ma' 'service charge' annwali liema cens u 'service charge' mhux kontestat li ma thallasx ghajr ghal zewg pagamenti zghar. Dan kollu huwa espost fil-premessi tas-socjeta' rikorrenti. Apparti minn hekk il-premessi jsostnu li ai termini tal-kuntratt qabel mas-socjeta' intimata tigi ordnata thallas ic-cens dovut kellu jigi deciz gudizzjarjament jekk hija kinitx tikkwalifika ghat-tnaqqis amminsitrattiv tac-cens fit-termini tal-istess kuntratt iffirmat minnha jew le in vista tan-non ottemperanza taghha mal-obbligi assunti minnha. Certament is-socjeta' rikorrneti ghalhekk kellha kull dritt li taghmel l-ewwel talba taghha ghad-determinazzjoni ta' dan il-punt stante li fuq din id-determinazzjoni da parti tal-Qorti jiddependi l-ammont li din il-Qorti ghandha tapplika mill-kuntratt u tordna lis-socjeta' intimata thallas lis-socjeta' attrici.

Ghar-ragunijiet suesposti, il-Qorti tichad ukoll is-seba' eccezzjoni tas-Socjeta' intimata.

<u>Mertu tat-talbiet:</u>

Illi fil-mertu jirrizulta nkontestat mis-socjeta' intimata li fil-fatt hija ma zviluppatx is-sit in kwistjoni anzi mir-ritratti a fol. u 26 jirrizulta li kulma hemm f'dan is-sit huwa haxix hazin u ghalhekk zgur li s-socjeta' intimata mihjiex tuza s-sit ghall-iskop indikat fil-kuntratt tas-7 ta' Novembru, 2007 b'dana li s-socjeta' intimata fit-termini tal-kuntratt ma tikkwalifikax ghall-applikazzjoni tar-riduzzjoni amministrattiva tac-cens.

Illi l-ammont ta' cens dovut jirriulta mill-kuntratt a fol. 5 kif ukoll gie ndikat mis-socjeta' rikorrenti a fol. 37 tal-process fejn jidher li wara li tnaqqsu z-zewg pagamenti li saru mis-socjeta' intimata il-bilanc sat-30 ta' Gunju, 2015 kien jammonta ghal mija u tnejn u sebghin elf, zewg Euro u tlieta u tmenin centezmu (€ 172,002.83). Ai termini tal-kuntratt (fol. 5) ic-cens huwa pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem u sad-data tad-decizjoni jirrizulta li saru dovuti pagamenti ghal tmien snin shah. Jirrizulta ghalhekk li sad-data ta' din id-decizjoni saret dovuta s-somma ta' (€22,531.10 x 8) mija u tmenin elf, mitejn u tmienja u erbghin Euro u tmenin centezmu (€180,248.8) f'cens li minnhom izda trid titnaqqas is-somma ta' tliet mija u hamsa u sebghin Euro u tnejn u hamsin centezmu gia mhallsa mis-socjeta' intimata (€375.52). Ghalhekk il-canone dovut mis-socjeta' intimata lis-socjeta' rikorrenti sad-data tad-decizjoni odjerna jammonta ghas-somma komplessiva ta' (€180,248.8 -

€375.52) mija u disa' u sebghin elf, tmien mija u tlieta u sebghin Euro u tmienja u ghoxrin centezmu (€179,873.28) netti mit-taxxa fuq il-Valur Mizjud.

Illi fir-rigward tas-'service-charge' dovuta skont ix-xhud Louis Attard a fol. 112 tal-process f'Gunju tas-sena 2015 din kienet tammonta ghas-somma ta' elf, erba' mija u erbatax-il Euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€1414.22) taxxa fuq il-valur mizjud inkluza. Skont il-kuntratt a fol. 5 et seq tal-process annwalment is-'service charge' dovuta hija dik ta' mija u disgha u hamsin Euro u tmenin centezmu (€159.80) flimkien mal-vat bir-rata applikabbli. Mid-data tal-iffirmar tal-kuntratt fis-7 ta' Novembru, 2007 ghaddew tmien snin nieqes erbat ijiem izda l-istess 'service charge' hija dovut kull tliet xhur bil-quddiem. Ghalhekk sad-data ta' din id-decizjoni jirrizulta li hemm dovuta 'service-charge' ghal tmien snin shah u cioe' fl-ammont ta' (€159.80 x 8) elf, mitejn u tmienja u sebghin Euro u erbghin centezmu (€1278.40) flimkien mar-rata tat-taxxa tal-valur mizjud applikabbli kif jinghad fil-kuntratt.

Decizjoni:

Ghar-ragunijiet suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' intimata tilqa' t-talbiet kollha tas-socjeta' rikorrenti kif isegwi:

1. Tiddikjara li s-socjeta' intimata mhijiex qeghdha taghmel uzu mis-sit enfitewtiku koncess lilha permezz ta' kuntatt fl-Atti tan-Nutar Josepha Xuereb tas-7 ta' Novembru 2007 (fol. 5) ghall-iskop ta' manifattura ta' xoghlijiet ta' *double glazing glass units* jew ghall-produzzjoni ta' prodotti ohra permessi mis-socjeta' rikorrenti;

2. Tillikwida l-canone dovut mis-socjeta' intimata lis-socjeta' rikorrenti fir-rigward tas-sit enfitewtiku involut fil-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Josepha Xuereb tas-7 ta' Novembru 2007 (fol. 5) sal-lum ghas-somma ta' mija u disa' u sebghin elf, tmien mija u tlieta u sebghin Euro u tmienja u ghoxrin centezmu (€179,873.28) netti mit-taxxa fuq il-valur mizjud.

3. Tillikwida l-hlas ta' *service charge* dovut mis-socjeta' intimata lis-socjeta' rikorrenti fir-rigward tas-sit enfitewtiku sal-lum ghas-somma ta' elf, mitejn u tmienja u sebghin Euro u erbghin centezmu (€1278.40) netti mir-rata tat-taxxa tal-valur mizjud applikabbli;

4. Tordna lis-socjeta' intimata thallas lis-socjeta' rikorrenti l-ammont ta' mija u disa' u sebghin elf, tmien mija u tlieta u sebghin euro u tmienja u ghoxrin centezmu (€179,873.28) flimkien mat-taxxa fuq il-valur mizjud applikabbli rapprezentanti canone kif likwidat minn din il-Qorti u l-ammont ta' elf, mitejn u tmienja u sebghin euro u erbghin centezmu (€1278.40) flimkien mat-taxxa tal-valur mizjud applikabbli rapprezentanti *service charge* kif likwidat minn din il-Qorti;

Bl-ispejjez kollha u bl-imghax legali mid-data li l-ammonti rispettivi saru dovuti skont il-kuntratt kontra s-socjeta' intimata.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur