# Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

# Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 14 ta' Gunju 2002

Citazzjoni numru 352/97 AJM

Kawza numru

Malta Development Corporation

Vs

Falzon and Bianchi (Mobbili) Ltd.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fis-17 ta' Frar 1997li permezz taghha l-korporazzjoni attrici wara li ppremettiet illi s-socjeta' konvenuta ghandha taghtiha s-somma ta' LM33,937.60 (tlieta u tletin elf disa' mija u sebgha u tletin lira u sittin centezimu) bhala arretrati ta' kera tal-fabbrika RL5B f'Rikasoli Industrial Estate, skond kif jirrizulta mill-anness kuntratt ta' kirja datat 23 ta' Ottubru 1980; illi sussegwentement wara li kienet giet sottomessa applikazzjoni mill-kumpanija konvenuta, l-korporazzjoni attrici kienet taghat sa mis-27 ta' Ottubr 1983, lill-istess konvenuta, il-pussess tal-fabbrika RL5A, skond kif jirrizulta mill-annessa ittra tal-istess data; illi l-kumpanija konvenuta qatt ma hallset l-ebda kera ghar-rigward tal-fabbrika RL5B u l-ebda kumpens ghar-rigward

tal-fabbrika RL5A skond kif jirrizulta mill-annessi estratti mill-Ledger; illi l-kumpanija konvenuta giet interpellata diversi drabi sabiex thallas anke ufficjalment; illi l-kumpanija konvenuta kisret diversi kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' kirja datat 23 ta' Ottubru 1980 billi qatt ma hallset il-kera dovuta, ma hallsitx it-taxxi dovuti, naqset illi tassikura l-fond u tibghat il-polza tal-assikurazzjoni lill-Korporazzjoni, ma zammitx "proper books of account" u ma haditx hsieb tat-tiswijiet u izzomm il-fond fi stat tajjeb; talbet li din il-Qorti:-

1. tghaddi biex tiddecidi fuq it-talba tal-Korporazzjoni attrici rigward l-ammont dovut ghall-kirja tal-fabbrika RL5B fuq premess;
2. tillikwida l-ammont dovut bhala kumpens ghall-fabbrika RL5A;
3. tikkundanna lill-kumpanija konvenuta sabiex thallas lill-korporazzjoni attrici dawn l-ammonti;
4. tiddikjara li l-kumpanija konvenuta kisret il-kundizzjonijiet 2(a), 2(b), 2(c), 2(d), 2(e), 2(f), 2(h) u 2(m) tal-kuntratt tal-kirja datat 23 ta' Ottubru 1980;
5. tiddikjara illi dan il-kuntratt ta' kirja datat 23 ta' Ottubru 1980 huwa mahlul u tikkundanna lill-kumpanija konvenuta taghti lura il-pussess tal-fabbrika RL5B fi zmien stipulat mil-Qorti.

Bl-ispejjes u bl-imghaxijiet kummercjali kontra s-socjeta' konvenuta li hija mharrka ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokumenti ezebiti mill-attur.

Rat in-nota tas-socjeta' konvenuta presentata fit-13 ta' Lulju 1999 li permezz taghha eccepiet:-

1. illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante illi mhux minu li s-socjeta' eccipjenti kisret diversi kundizzjonijiet

tal-kuntratt ta' kiri u dan kif ser jigi pruvat tul it-trattazzjoni tal-kawza.

2. Illi ma kien hemm ebda terminazzjoni ta' kirja minhabba xi allegat ksur ta' kundizzjonijiet da parti tas-socjeta' eccipjenti.

3. Illi l-korporazzjoni attrici hija azzjonista fis-sehem ta' disgha u erbghin fil-mija (49%) fis-socjeta' eccipjenti u ghalhekk ghandha diversi obbligazzjonijiet fil-konfront tal-kumpanija, liema obbligazzjonijiet gew miksura bil-konsegwenza li kkawzaw danni ingenti lis-socjeta' u ghalhekk is-socjeta' eccipjenti qeghdha kontestwalment tipprezenta kontro talba.

4. Illi fil-fatt kwalsiasi ammonti li jistghu jkunu dovuti ghall-fabbriki msemmija fic-citazzjoni ghandhom jigu kalkolati abbazi tal-fatt kif suespost u trid qabel xejn issir komputazzjoni.

Rat il-kontro talba tas-socjeta' konvenut fejn wara li ppremettiet illi l-korporazzjoni attrici rikonvenuta hija azzjonista fis-sehem ta' 49% fis-socjeta' Falzon and Bianchi (Mobbili) Limited u ghalhekk ghandha diversi obbligazzjonijiet fil-konfront tal-kumpanija; illi l-korporazzjoni attrici kisret diversi obbligazzjonijiet taghha bhala azzjonista minoritarja tal-kumpanija, bil-konsegwenza li kkawzat danni ingenti lill-istess socjeta', u dan kif ser jigi ppruvat tul it-trattazzjoni tal-kawza; illi l-korporazzjoni attrici rikonvenuta agixxiet ghad-detriment tas-socjeta' konvenuta nonostante r-rwol taghha ta' azzjonista fl-istess; talbet li din il-Qorti:-

1. tiddikjara u tiddecidi illi l-korporazzjoni attrici rikonvenuta kisret diversi obbligazzjonijiet taghha bhala azzjonista minoritarja tas-socjeta' konvenuta;

2. tiddikjara u tiddecidi li l-korporazzjoni attrici rikonvenuta bl-agir taghha kkawzat danni lis-socjeta' konvenuta;

3. tillikwida d-danni sofferti b'konsegwenza tas-suespost;
4. tikkundanna lill-korporazzjoni attrici rikonvenuta thallas lis-socjeta' konvenuta d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjes u bl-imghax kummercjali u b'rizerva ta' kull dritt fil-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tas-socjeta' konvenuta.

Rat in-nota tal-Korporazzjoni attrici tad-29 ta' Ottubru 1999 li permezz taghha eccepiet illi:-

1. preliminarjament il-kontro talba tas-socjeta' konvenuta hija monka u dana minhabba l-fatt illi l-istess kontro talba hija nieqsa ghal kollox mit-tifsir car ta' l-oggett u r-raguni tat-talba u dana kif jitlob l-artikolu 398(2) u l-Art. 156 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;
2. illi l-korporazzjoni attrici kif rikonvenuta qeghdha minn issa tirrizerva d-dritt illi taghti eccezzjonijiet ulterjuri fuq il-mertu kemm-il darba jigu elucidati l-oggett u r-raguni tal-kontro talba;
3. illi t-talbiet kontenuti fil-kontro talba huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.;
4. illi mhux talli l-korporazzjoni rikonvenuta ma kkawzatx danni lis-socjeta' konvenuta kif qed jigi allegat izda, fil-funzjoni taghha ta' agenzija pubblika li tippromwovi l-investiment f'Malta, ghall-kuntrarju investit somma sostanzjali fl-istess socjeta' konvenuta billi xtrat disgha u erbghin fil-mija ta' l-ishma tal-istess socjeta';
5. illi l-korporazzjoni attrici fil-funzjoni taghha hawn fuq imsemmija pprovdiet lis-socjeta' konvenuta zewg garanziji bankarji ghas-somma globali ta' hamsa u tletin elf lira maltija (LM35,000)

liema garanziji fil-fatt thallsu mill-Korporazzjoni attrici rikonvenuta;

6. illi l-korporazzjoni dejjem ghamlet l-almu kollha taghha sabiex tagixxi fl-ahjar interessi tas-socjeta' konvenuta u fil-fatt dejjem hadet kull azzjoni possibbli sabiex tagevola u ttaffi kemm jista' jkun id-difikultajiet finanzjarji li sabet ruhha fihom is-socjeta' konvenuta.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-korporazzjoni rikonvenuta.

Rat id-digriet taghha tal-10 ta' Dicembru 1999 meta giet mahtura bhala assistent gudizzjarju Dr. Maria Dolores Gauci sabiex tigbor il-provi tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta' Jannar 2002 (fol 122) meta l-Assistent Gudizzjarju nfurmat il-Qorti li l-attur ilu zmien twil li ghalaq il-provi u li ghalkemm zammet sitt seduti ghall-provi tal-konvenut dan la deher u lanqas ressaq provi. F'dik l-okkazzjoni ghalhekk il-Qorti ddikjarat il-provi tal-konvenut maghluqa, irrevokat l-inakrigu tal-assitent gudizzjarju, ordnatlu jirritorna l-process u ddifferiet l-kawza ghat-trattazzjoni ghas-seduta tal-15 ta' Marzu 2002.

Rat ukoll il-verbal ta'l-udjenza tal-15 ta' Marzu 2002 meta rrizulta li deher biss d-difensur tal-Korporazzjoni attrici u ghalhekk il-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

L-unici provi li gew prodotti f'dawn il-proceduri huma zewg xhieda mressqa mill-Korporazzjoni attrici u cioe Eugenio Duca, impjegat fil-Lease Managment Unit tal-Malta Development Corporation u li jiehu hsieb il-gbir tal-kirjiet dovuti lill-istess korporazzjoni ghal-fabbriki, u Joseph Zammit Assistant Manager Finance Division tal-istess Korporazzjoni u li jiehu hsieb l-Accounts tal-istess Korporazzjoni. Is-socjeta' konvenuta ma ressqet ebda prova in sostenn tal-eccezzjonijiet jew tal-kontro talba taghha.

Ix-xhud Eugenio Duca xhed li s-socjeta' konvenuta kienet tokkupa zewg fabbriki u cioe dik maghrufa bhala RL5B li kienet inghatatilha in forza ta' kuntratt tat-23 ta' Ottubru 1980, liema kuntratt, skond l-istess xhud skada fit-30 ta' Gunju 1996, u l-fabbrika maghrufa bhala RL5A li kienet inghatat lis-socjeta' konvenuta in forza ta' "*letter of intent*" tas-27 ta' Ottubru 1983.

Dan ix-xhud kompla jispjega li s-socjeta' konvenuta ghalkemm okkupat il-fabbrika RL5A sas-6 ta' Ottubru 1997 qatt ma hallset ebda kumpens ghall-okkupazjoni taghha. Skond il-kotba tal-istess Korporazzjoni ghalhekk kien hemm dovuta fir-rigward ta' din il-fabbrika is-somma ta' LM26,813.84 bejn l-1 ta' Jannar 1985 sas-6 ta' Ottubru 1997. Izda billi dawn il-proceduri gew istitwiti fi Frar 1997 u l-kera kienet tigi komputata bis-sitt xhur bil-quddiem, l-ammont realment dovut in forza ta' dawn il-proceduri ghall-okkupazzjoni ta' din il-fabbrika jammonta ghall-sitta u ghoxrin elf mitejn u hamsin lira maltin (LM26,250) u cioe sa l-iskadenza li ghalqet fit-30 ta' Gunju 1997.

Fir-rigward tal-fabbrika RL5B dan ix-xhud spjega li s-socjeta' konvenuta kienet hallset xi akkonti tal-kera izda l-istess socjeta' naqset thallas l-kera

bejn il-perjodu ta' l-1 ta' Lulju 1980 sat-2 ta' Frar 1998 fl-ammont globali ta' hamsa u tlettin elf erba' mija seba' u tmenin lira maltin tlieta u erbghin centezimu (LM35,487.43). Dan l-ammont izda jeccedi l-ammont indikat fic-citazzjoni billi jkopri perjodu itwal minn dak imsemmi fic-citazzjoni. Ghalhekk l-bilanc dovut mis-socjeta' konvenuta ghandu jigi ridott ghas-somma ta' tlieta u tletin elf disa' mija seba' u tlettin lira maltin u sittin centezimu (LM33,937.60) u cioe sal perjodu li ghalaq fit-30 ta' Gunju 1997.

Is-socjeta' konvenuta ma resqet ebda prova kontra dak li qed tippretendi l-Korporazzjoni attrici fir-rigward tal-bilanci dovuti u ghalhekk din il-Qorti qedha tillikwida l-ammonti dovuti lill-Korporazzjoni attrici fl-ammonti rispettivi ta' LM26,250 ghall-fakkrika li ggib l-isem RL5A, u LM33,937.60 ghall-fabbrika li ggib l-isem RL5B. Dana in soddisfazzjoni ta' l-ewwel zewg talbiet attrici.

Ikkunsidrat:-

Il-Korporazzjoni attrici qedha ukoll titlob li jigi dikjarat li s-socjeta' konvenuta kisret xi kundizzjonijiet tal-kera kontemplati fil-kuntratt tat-23 ta' Ottubru 1980 u cioe dak relattiv ghall-fabbrika maghrufa bhala RL5B u dana b'referenza specifika ghall-paragrafi (a) sa (f) u l-paragrafi (h) u (m) tal-kwasola numru 2 tal-istess kuntratt. Konsegwentement qedha titlob li l-kuntratt imsemmi jigi dikjarat mahlul u l-kumpaija konvenuta kundannata taghti lura l-pussess tal-fabbrika RL5B fi zmien li jigi determinat.

Il-paragrafi fuq imsemmija tal-artikolu 2 tal-Kuntratt tat-23 ta' Ottubru 1980 jitkellmu dwar l-obbligi tal-inkwilin fir-rigward tal-kirja maghmula.

Dawn jinkorporaw l-obbliga tal-hlas puntwali tal-kera kull sitt xhur; l-obbligu ta' hlas ta' taxxi, rati u imposizzjonijiet ohra li jistghu jigu imposti; l-obbligu li l-fond mikri jigi assikurat u l-interess tal-Gvern notat fuq il-polza; it-tibjid tal-aperturi u hitan kull tant snin; iz-zamma tal-fond mikri u tal-effetti kollha li jikkompredi fi stat tajjeb ta' manutenzjoni; u fl-ahharnett iz-zamma ta' kotba tan-negozju.

Mil-provi prodotti jirrizulta biss nuqqas ta' l-ewwel obbligazzjoni assunta mis-socjeta' konvenuta billi din naqset li thallas puntwalment, u sahansitra ghall-diversi snin, il-kera tal-fond lilha mikri. Ma ingiebu ebda provi dwar l-ilmenti l-ohra. B'dana kollu in-nuqqas ta' hlas ta' kera kif kontemplat fil-kuntratt huwa sufficjenti sabiex din il-Qorti tiddikjara xolt il-kuntratt fuq imsemmi billi ukoll dan l-obbligu huwa d-dmir ewlieni tal-inkwilin f'kuntratti ta' lokazzjoni.

Illi dwar it-talba ghal kundanna tas-socjeta' konvenuta li taghti lura il-pussess tal-fabbrika RL5B fi zmien li jigi prefiss, jidher li din illum hija sorvolata billi x-xhud Eugenio Duca xhed li s-socjeta' konvenuta baqghet tokkupa din il-fabbrika sat 2 ta' Frar 1998. Jidher ghalhekk li fil-mori ta' dawn il-proceduri l-Korporazzjoni attrici regghet hadet pussess ta' din il-fabbrika. Ma hemmx ghalhekk skop ta' pronunzjament fir-rigward.

Illi fir-rigward tal-kontro talba jerga jinghad li ma tresqet ebda prova da parti tas-socjeta' konvenuta. Anzi ghal kuntratju mix-xhieda ta' Joseph Zammit li gie prodott mill-korporazzjoni attrici jirrizulta li l-istess Korporazzjoni ghamlet l-animu kollu taghha sabiex tghin lil-istess socjeta' biex din teghleb id-diffikultajiet finanzjarji li kienet tinsab fihom. Mhux hekk biss, izda jirrizulta ukoll li bhala konsegwenza l-istess Korporazzjoni attrici spiccat hallset somom konsiderevoli lil Mid Med

Bank u lill-Lohumbus Corporation biex tonora l-garanziji li kienu inghataw.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tipprovdi minn din il-vertenza billi fl-ewwel lok tichad il-kontro talba tas-socjeta' konvenuta billi ma tirrizultax; tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' konvenuta; tilqa' l-ewwel erba' talbiet tal-Korporazzjoni attrici billi fl-ewwel lok tiddikjara li s-socjeta' konvenuta hija debitrici tal-korporazzjoni attrici fis-somma ta' tlieta u tletin elf disa' mija seba' u tletin lira maltin u sittin centezimu (LM33,937.60) bhala arretrati ta' kera fuq il-fabbrika li ggib in-numru RL5B sal-iskadenza tat-30 ta' Gunju 1997, tiddikjara ukoll li s-socjeta' konvenuta hija debitrici tal-Korporazzjoni attrici fis-somma ta' sitta u ghoxrin elf mitejn u hamsin lira maltin (LM26,250) bhala kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fabbrika li ggib in-numru RL5A ghall-perjodu bejn l-1 ta' Jannar 1985 sat-30 ta' Gunju 1997; konsegwentement tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-Korporazzjoni attrici s-somma komplessiva ta' sittin elf mija seba' u tmenin lira maltin u sittin centezimu (LM60,187.60) dovuta kif fuq inghad; tipprovdi fuq ir-raba u u l-hames talbiet billi tiddikjara li s-socjeta' konvenuta kisret l-kondizzjoni numru 2(a) tal-kuntratt ta' lokazzjoni tat-23 ta' Ottubru 1980 u konsegwentement tiddikjara l-kirja xolta. Finalment tastjeni milli tipprovdi fuq it-tieni parti tal-hames domanda billi rrizulta mill-provi prodotti mill-istess Korporazzjoni attrici li l-pussess tal-fabbrika bin-numru RL5B rega' gie f'idejn l-istess Korporazzjoni fil-mori tal-kawza.

Bl-imghax kummercjali kif mitlub u bl-ispejjes kollha kontra s-socjeta' konvenuta.

Onor Imhallef Albert J. Magri