QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 12 ta' Lulju 2019

Numru 17

Rikors Numru 50/2010/2 JD

***Malta Industrial Parks Limited* (C28965)**

v.

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

1. Dan huwa appell tas-soċjetà konvenuta minn sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali fit-30 ta' Settembru 2011 li biha ddeċidiet illi peress li s-soċjetà konvenuta kisret diversi kundizzjonijiet li kienu ġew imposti fuqha fil-kuntratt ta' enfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tal-24 ta' April 2000, l-istess konċessjoni enfitewtika hija maħlula u s-soċjetà konvenuta għandha żmien xahrejn sabiex tiżgombra u trodd il-fond lis-soċjetà attriċi. L-ewwel qorti ordnat ukoll

lis-soċjetà konvenuta sabiex tħallas ħamest elef u wieħed u sittin euro (€5,061) lis-soċjetà attriċi arretrati ta' ċens.

2. Il-fatti relevanti huma dawn: b'kuntratt pubblikat fl-24 ta' April 2000 fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech il-Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta tat lill-konvenuta b'titolu ta' ċens temporanju għal ħamsa u sittin (65) sena, li beda jgħaddi minn dakinhar tal-att, biċċa raba' tal-kejl ta' disa' mija u tmienja u tmenin metru kwadru (988 m^2) fil-Qasam Industrijali tax-Xewkija.

3. Fost il-kondizzjonijiet miftiehma hemm dik illi l-konvenuta għandha tinqeda bl-art għal skop industrijali u ntrabtet ukoll illi fi żmien sentejn minn meta jinħarġu l-permessi kollha li trid il-liġi ttella' fuq is-sit bini li ma jiswiex anqas minn tmenin elf lira ta' Malta (Lm80,000), illum mija sitta u tmenin elf, tliet mija disgħa u erbgħin euro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€186,349.87).

4. Fil-klawsola numru 19 tal-kuntratt tgħid illi d-direttarju, dak iż-żmien il-Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta, għandu d-dritt li jtemm l-enfitewsi għal kull waħda minn dawn ir-raġunijiet li ġejjin:-

> »(a) jekk l-enfitewta jagħmel użu mis-sit għal skop differenti minn dak speċifikat fil-paragrafu (a) tal-ewwel klawsola ta' dana l-att [*i.e.* skop industrijali]; jew
>
> »(b) ekk xogħlijiet ta' kostruzzjoni li jridu jsiru skond il-pjanti approvati mill-Korporazzjoni ma jinbdewx fi żmien tliet xhur (3) u jitlestew fi żmien sentejn minn mindu jinħareġ il-permess relattiv; jew
>
> »(ċ) jekk l-enfitewta jonqos milli jħallas iċ-ċens għal żewġ skadenzi, jew jekk, għalkemm huwa jagħmel pagamenti ta' parti mis-somma dovuta, xorta waħda dan jibqagħlu jagħti f'ċens somma ekwivalenti għal żewġ pagamenti annwali; jew
>
> »(d) jekk l-enfitewta jonqos milli jassikura jew iżomm assikurat is-sit enfitewtiku u l-benefikati mibnija fuqu; jew

»(e) jekk l-enfitewta jonqos milli japplika għall-liċenzji u permessi kollha meħtieġa; jew

»(f) l-enfitewta jittrasferixxi jew b'xi mod ieħor jiddisponi l-enfitewsi, ibiddel bi kwalunkwe mod il-proprjetà jew jiddisponi u jew jagħti b'kera is-sit enfitewtiku; jew

»(g) jekk l-enfitewta jonqos milli jżomm fl-impjieg tiegħu minimu ta' sittax-il (16) ħaddiem *full time* fi żmien tliet (3) snin minn meta jitlesta x-xogħol ta' bini fuq is-sit enfitewtiku jew l-enfitewta jintrabat li fi żmien xaharejn mit-tlestija minn kollox tal-bini u l-benefikati fuq is-sit imsemmi huwa jittrasferixxi l-attività industrijali tiegħu fl-istess sit.

»… … …«

5. Illum is-soċjetà attriċi flok il-Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta fl-obbligi u l-jeddijiet kollha ta' direttarja. Billi lill-istess soċjetà attriċi dehrilha li l-konvenuta kisret uħud mill-kundizzjonijiet fuq imsemmija, hija fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti:

»1. tiddikjara li s-soċjetà 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-konċessjoni enfitewtika magħmula b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech tal-24 ta' April 2000 tas-sit *ossia* porzjon raba' magħruf 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 naħa ma' beni tal-Gvern ta' Malta u fuq liema sit hemm mibnija fabbrika bin-numru GGX061;

»3. tordna lis-soċjetà konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss tiżgombra mis-sit enfitewtiku u tikkonsenja ċ-ċwievet lis-soċjetà attriċi;

»4. tillikwida l-*canone* dovut mis-soċjetà konvenuta lis-soċjetà attriċi;

»5. tordna lis-soċjetà konvenuta sabiex tħallas il-*canone* hekk likwidat;

»Bl-ispejjeż … … …«

6. Għalkemm regolarment notifikata bl-atti u bl-avviż tas-smiegħ, is-soċjetà konvenuta ppreżentat it-tweġiba tagħha wara li għalaq iż-żmien mogħti għalhekk mil-liġi, u t-tweġiba għalhekk tneħħiet mill-inkartament tal-kawża.

7. L-ewwel qorti qatgħet il-kawża hekk:

»… din il-qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' t-talbiet attriċi b'dan illi:-

»1. tiddikjara li s-soċjeta 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-konċessjoni enfitewtika magħmula b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech tal-24 ta' April 2000 tas-sit ossija porzjon raba' magħruf 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 naħa ma' beni tal-Gvern ta' Malta u fuq liema sit hemm mibnija fabbrika bin-numru GGX061;

»3. tordna lis-soċjetà konvenuta sabiex fi żmien xahrejn millum tiżgombra mis-sit enfitewtiku u tikkonsenja ċ-ċwievet lis-soċjetà attriċi;

»4. tillikwida l-*canone* dovut mis-soċjetà konvenuta lis-soċjetà attriċi fl-ammont ta' ħamest elef wieħed u sittin euro (€5,061);

»5. tordna lis-soċjetà konvenuta sabiex tħallas l-ammont ta' ħamest elef wieħed u sittin euro (€5,061) rappreżentanti l-*canone*;

»bl-ispejjeż kontra s-soċjetà konvenuta.«

8. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Ikkunsidrat:

»Illi kif diġà ingħad is-soċjetà attriċi qiegħda titlob ix-xoljiment tal-konċessjoni enfitewtika temporanja minħabba ksur tal-kundizzjonijiet tal-istess kuntratt da parti tas-soċjetà konvenuta.

»Illi rriżulta li fis-6 ta' Lulju 1994 kienet ħarġet *letter of intent* mill-*Malta Development Corporation* lis-soċjetà konvenuta li fiha kienet telenka wkoll diversi kundizzjonijiet li kienu se jiġu imposti fuq is-soċjetà konvenuta għall-konċessjoni enfitewtika tas-sit li l-istess soċjetà konvenuta kienet se tiġi konċessa. Din il-*letter of intent* ġiet iffirmata minn Joseph Bonnici.

»Illi jirriżulta li permezz ta' kuntratt pubblikat fl-24 ta' April 2000 min-Nutar Enzo Dimech il-Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta kkonċediet b'titolu ta' ċens temporanju għal perjodu ta' ħamsa u sittin (65) sena, li beda jiddekorri mid-data tal-att, il-porzjon raba' magħruf 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 naħa ma' beni tal-Gvern ta' Malta.

»Illi rriżulta wkoll li, a tenur tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet kif emendata bl-Att III ta' l-2004, kull jedd jew obbligu li kien jispetta lill-Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta fir-rigward ta' ċertu artijiet għandu jvesti f'dik l-awtorità li għandu jsemmi l-ministru responsabbli bħala l-awtorità minflok l-imsemmija korporazzjoni filwaqt u permezz tal-Avviż Legali 360 tal-2004 il-Ministru semma lis-soċjetà attriċi bħala l-awtorità kompetenti u permezz tal-Avviż Legali 361 tal-2004 għadda lis-soċjetà attriċi, bħala l-awtorità kompetenti, l-amministrazzjoni ta' diversi artijiet, fosthom l-art li ġiet konċessa lis-soċjetà konvenuta. Għalhekk jirriżulta li s-soċjetà attriċi assumiet l-obbligi u l-

jeddijiet kollha li kienu jispettaw lill-Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta bħala direttarja fir-rigward tal-konċessjoni enfitewtika mertu tal-vertenza odjerna.

»Din il-konċessjoni ġiet regolata b'diversi kundizzjonijiet, fosthom li l-enfitewta għandu juża s-sit enfitewtiku għal skop industrijali u obbliga ruħu li jtella' fuq is-sit enfitewtiku bini solidu li ma jqumx anqas minn mija sitta u tmenin elf tliet mija disgħa u erbgħin euro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€186,349.87) ekwivalenti għal tmenin elf lira Maltin (Lm80,000) fi żmien sentejn mid-data tal-ħruġ tal-permessi kollha meħtieġa mil-liġi.

»Illi s-soċjetà attriċi qiegħda ssostni li s-soċjetà konvenuta kisret erba' kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt u tali ksur jagħtiha d-dritt li xxolji l-enfitewsi.

»Din il-qorti għalhekk issa se tgħaddi biex teżamina jekk is-soċjetà konvenuta naqsitx mill-obbligi kuntrattwali tagħha.

»1. Nuqqas ta' Ħlas tal-*Canone*

»Illi skont il-kuntratt li permezz tiegħu ġiet konċessa l-konċessjoni enfitewtika ġie maqbul mill-partijiet li ċ-ċens dovut huwa fl-ammont ta' erbgħa u tletin elf ħames mija wieħed u għoxrin euro u wieħed u tletin ċenteżmu (€34,521.31), ekwivalenti għal erbatax-il elf tmien mija u għoxrin lira Maltin (Lm14,820), pagabbli mill-enfitewta kull sitt (6) xhur bil-quddiem. Madankollu dan l-ammont ġie ridott amministrattivament għall-ħlas annwali ta' ħames mija tmienja u għoxrin euro u sebgħa u sebgħin ċenteżmu (€528.77) ekwivalenti għal mitejn u sebgħa u għoxrin lira Maltin (Lm227) u dan sakemm is-sit enfitewtiku jibqa' jiġi użat speċifikament għall-iskop ta' produzzjoni ta' *poultry products*.

»Illi Joseph Zammit, *financial officer* tas-soċjetà attriċi, ikkonferma li l-aħħar pagament li sar fir-rigward taċ-ċens jirreferi għas-sena elfejn u erbgħa (2004). Minn dakinhar ma sar ebda ħlas mis-soċjetà konvenuta. Huwa spjega li kull tliet xhur jinħareġ *statement* mill-uffiċċju tiegħu li jkun jindika l-ammont li ċ-ċenswalist jew inkwilin, skont il-każ, għandu jħallas lis-soċjetà attriċi. Huwa kkonferma li f'dan il-każ kienu jintbagħtu *statements* bil-posta normali. L-arretrati dovuti mis-soċjetà konvenuta jammontaw għal ħamest elef wieħed u sittin euro (€5,061) liema arretrati huma kalkolati fuq iċ-ċens ridott.

»Illi min-naħa tiegħu Joseph Bonnici, l-uniku direttur tas-soċjetà konvenuta, ammetta waqt id-deposizzjoni tiegħu li jaf li hemm l-arretrati taċ-ċens ta' xi erba' (4) snin. Fil-fatt huwa qal li fil-bidu ċ-ċens kien jitħallas regolarment u, peress li l-attività kollha li ssir mill-fabbrika jieħu ħsieb kollox ċertu Joseph Galea, Bonnici ħaseb li ċ-ċens qiegħed jitħallas mill-istess Galea.

»Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet preżentata mis-soċjetà konvenuta ingħad li peress li l-*invoices* u l-i*statements* ma kinux qed jintbagħtu fl-indirizz tas-soċjetà konvenuta (peress li inbidel l-isem tat-triq u *inoltre* l-fond huwa battâl) huwa ma kienx a konoxxenza tal-fatt li l-*canone* ma kienx qiegħed jitħallas. Tant dan huwa hekk li huwa pprova jħallas il-*canone* permezz ta' ċekk li però ma ġiex imsarraf mis-soċjetà attriċi peress li dan kien fil-mori tal-kawża. Ġie dikjarat fl-istess nota li Joseph Bonnici għadu bl-intenzjoni li jħallas il-*canone* dovut.

»Illi dan l-argument imressaq mis-soċjetà konvenuta sabiex tipprova tiġġustifika n-nuqqas tagħha ma jreġix u dan għal diversi raġunijiet. Ibda biex huwa l-obbligu tal-enfitewta li jħallas il-*canone* u dan mingħajr ma għandu joqgħod jiġi mfakkar li jrid iħallas. Apparti minn hekk jirriżulta li Joseph Bonnici personalment irċieva ittra mibgħuta permezz ta' posta reġistrata mill-*Malta Enterprise* datata 18 ta' Ġunju 2009. F'din l-ittra s-soċjetà konvenuta ġiet infurmata, fost affarijiet oħra, li kien hemm arretrati ta' ċens fl-ammont ta' tlett elef ħames mija u għaxar euro u tnejn u tletin ċenteżmu (€3,510.32). Madankollu s-soċjetà konvenuta baqgħet ma ħallset xejn u ma ppruvatx tirregolarizza ruħha.

»Illi dwar dak li xehed l-istess Joseph Bonnici li huwa kien qiegħed jaħseb li Joseph Galea kien qiegħed iħallas iċ-ċens huwa peress li kien ħalla kollox f'idejh ma tistax tkun ta' għajnuna għas-soċjetà konvenuta. Il-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika ħoloq rabta bejn is-soċjetà attriċi ossija l-aventi kawża [*recte*, l-awtriċi] tagħha u s-soċjetà konvenuta u ħadd aktar. … … …

»… … …

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

> »"(19) Il-Korporazzjoni għandha dritt li xxolji l-enfitewsi preżenti għal kull waħda minn dawn ir-raġunijiet li ġejjin:-
>
> > »(ċ) Jekk l-enfitewta jonqos milli jħallas iċ-ċens għal żewġ skadenzi, jew jekk, għalkemm huwa jagħmel pagamenti ta' parti mis-somma dovuta, xorta waħda dan jibqagħlu jagħti f'ċens somma ekwivalenti għal żewġ pagamenti annwali."

»Għalhekk l-obbjezzjoni tas-soċjetà konvenuta li ma ġietx interpellata mis-soċjetà attriċi *di fronte* għal tali klawsola kuntrattwali mhix valida għaliex xejn ma ġie pattwit bejn il-partijiet li s-soċjetà attriċi kellha f'każ ta' morożità b'xi mod tinterpella lis-soċjetà konvenuta.

»Joseph Bonnici iddikjara fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu li huwa lest li jħallas il-*canone*. B'din id-dikjarazzjoni donnu qiegħed jitlob lil din il-qorti li jkun hemm *purgazione della mora*. Fil-każ odjern però dan mhux possibbli u *inoltre* ladarba ġie miftiehem b'mod espress fil-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika li n-nuqqas ta' ħlas ta' żewġ skadenzi jkun jintitola lis-soċjetà attriċi li teżiġi xoljiment tal-istess konċessjoni għandu japplika l-prinċipju *pacta sunt servanda*.

»Jirriżulta għalhekk pruvat li s-soċjetà konvenuta hija tassew moruża fil-ħlas taċ-ċens minnha dovut u dan għal ferm aktar minn żewġ skadenzi u għalhekk m'hemm l-ebda dubju li s-soċjetà konvenuta kisret din il-kundizzjoni tal-kuntratt u għaldaqstant is-soċjetà attriċi għandha dritt titlob ix-xoljiment ta' l-enfitewsi inkwistjoni.

»Illi s-soċjetà attriċi qegħda titlob ukoll li titħallas dawn l-arretrati. Irriżulta mix-xhieda ta' Joseph Zammit li s-soċjetà konvenuta għandha tħallas lis-soċjetà attriċi l-ammont ta' ħamest elef wieħed u sittin euro (€5,061) rappreżentanti arretrati ta' ċens dovut.

»Illi din il-qorti tista' tieqaf hawnhekk peress li skont il-klawsola dsatax (19) tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika huwa biżżejjed ksur ta' kundizzjoni waħda elenkata fl-istess klawsola sabiex is-soċjetà attriċi

jkollha d-dritt titlob ix-xoljiment tal-istess konċessjoni. Però din il-qorti se tgħaddi issa biex teżamina jekk kienx hemm ksur ta' obbligazzjonijiet oħra kuntrattwali *da parte* tas-soċjetà konvenuta.

»2. Is-soċjetà konvenuta ma impjegatx in-nies li obbligat ruħha li timpjega skont kif stipulat fil-kuntratt

»Illi kif diġà rilevat il-konċessjoni enfitewtika mertu tal-vertenza odjerna ġiet regolata b'diversi kundizzjonijiet. Fost il-kundizzjonijiet insibu li:

> »"(2) L-enfitewta għandu jimpjega minimu ta' sittax (16)-il ħaddiem *full time* fi żmien tliet (3) snin minn meta jitlesta x-xogħol ta' bini u jobbliga ruħu li jżomm fl-impjieg dan in-numru ta' impjegati matul iż-żmien kollu tal-konċessjoni enfitewtika."

»Illi mix-xiehda ta' Marcel Bonnici ħareġ ċar li wara verifiki li għamel mad-*database* tal-*Employment Training Corporation* ma jirriżultax li s-soċjetà konvenuta hija reġistrata bħala principal u li timpjega n-nies. Ir-riċerka saret b'effett mis-sena 2000.

»Illi Ernest Mallia xehed li ma jafx jekk il-fabbrika *de quo* inbnietx fi żmien sentejn mill-ħruġ tal-permessi ta' l-iżvilupp iżda jassumi li fis-sena 2003 il-fabbrika kienet mibnija.

»Illi fix-xiehda tiegħu Joseph Bonnici qal li "l-*MDC* kienu tawni l-art. Jiena bnejt il-fabbrika. Lestejt fl-elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995), elf disa' mija sitta u disgħin (1996), elf disa' mija sebgħa u disgħin (1997). L-aktar li kelli nies kienu erba' (4) min-nies, dawn kienu impjegati *part timers*".

»Aktar 'il quddiem fl-istess xiehda jgħid "il-kumpannija m'għandhiex ħaddiema. Il-kumpannija qatt ma kellha nies impjegati magħha. Kienu dejjem nies li jqabbad Joe Galea. Jien ħallejt kollox f'idejn Joe Galea. M'għandix idea ta' x'kundizzjonijiet ikollhom dawn in-nies".

»Għaldaqstant *in vista* tas-suespost, is-soċjetà attriċi rnexxielha wkoll tipprova li s-soċjetà konvenuta kisret ukoll din l-obbligazzjoni.

»3. Is-soċjetà konvenuta għaddiet il-pussess tal-fabbrika lil terzi

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

> »"18(i) Matul il-perjodu kollu ta' enfitewsi preżenti, l-enfitewta m'għandux dritt li jikkonċedi s-sit enfitewtiku jew xi parti minnu b'titolu ta' sub-enfitewsi.
>
> »"(ii) L-enfitewta lanqas ma jista' jittrasferixxi jew b'xi mod ieħor 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 għandhiex tingħata jew le, hija fid-diskrezzjoni assoluta tal-Korporazzjoni."

»Illi s-soċjetà konvenuta fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha sostniet li s-soċjetà attriċi ma ppruvatx l-allegazzjoni miġjuba minnha, liema allegazzjoni hija bażata biss minn osservazzjoni ta' tabella fuq is-sit enfitewtiku li ġġib il-kliem *Value Foods*. Hija kompliet li s-sit enfitewtiku għadu jgħajjat lis-soċjetà konvenuta iżda kif spjega Joseph Bonnici n-negozju huwa tas-soċjetà konvenuta u ta' *Value Foods Limited* li hija kumpannija ta' Joseph Galea. Dan Galea huwa s-segretarju tas-soċjetà konvenuta, jieħu ħsieb il-maġġior parti tat-tmexxija tan-negozju tal-ipproċessar tat-tiġieġ u huwa wkoll attivist [*sc* azzjonist] fil-kumpannija *Value Foods Limited*. L-argument tas-soċjetà konvenuta

huwa li billi t-tmexxija tan-negozju hija maqsuma bejn is-soċjetà 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-soċjetà konvenuta fi prinċipju legali ferm importanti u li l-qrati tagħna tant dejjem korrettement enfasizzaw fuqu ossija li l-kuntratti għandhom dejjem jiġu esegwiti *in buona fede*.

»Illi Ernest Mallia xehed li ġie infurmat li meta marru l-*inspectors* fuq il-post kien hemm ħaddieħor jopera. Fil-fatt kienet intbagħtet l-ittra fuq imsemmija lis-soċjetà konvenuta fit-18 ta' Ġunju 2009 li ġiet notifikata f'idejn Joseph Bonnici fejn is-soċjetà konvenuta ġiet mgħarrfa li kienet qed tikser diversi kundizzjonijiet li ġew imposti fuqha permezz tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika fosthom li fuq is-sit kienet qed topera kumpannija oħra. Huwa kkonferma li fuq barra tal-fabbrika kien hemm tabella bl-isem *Value Foods Limited*.

»Illi l-istess Mallia spjega li wara riċerka li saret, l-azzjonisti tas-soċjetà konvenuta huma *KA.DO.CO Ltd* u Joseph Bonnici. Fil-każ ta' *Value Foods Limited* irriżultalhom li l-azzjonisti tagħha huma Joseph Galea u Loreta Galea. Bonnici kkonferma li m'għandu x'jaqsam xejn ma' *Value Foods Limited*.

»Illi l-istess Joseph Bonnici, l-uniku direttur tas-soċjetà konvenuta, fix-xiehda tiegħu ddikjara li Joseph Galea daħal miegħu fl-investiment meta beda jibni peress li kienu naqsulu l-flus. Dan Galea ħa l-*loans* u Bonnici kompla joħroġ il-*cash*. Bonnici kompla li dan Galea se jieħu parti mill-qliegħ li jsir. Madankollu, Bonnici fil-kumplament tax-xiehda tiegħu spjega li huwa prattikament ħareġ mix-xena ta' dan l-investiment – huwa Joseph Galea li jieħu ħsieb kollox, ma jafx kemm inqatlu tiġieġ, il-ħaddiema li hemm fil-fabbrika tqabbdu dejjem minn Galea u jirrispondu lilu. Rendikont tal-attività qatt ma talbu. Bonnici stqarr li l-ftehim li għandu ma' Galea huwa li l-profitti jinqasmu nofs b'nofs però s'issa għadu ma rax qliegħ. Il-ftehim sar b'mod verbali.

»Bonnici kkonferma wkoll li l-*packaging* qiegħed isir f'isem *Value Foods Limited* u li isem is-soċjetà konvenuta ma jissemma mkien. Il-makkinarju ffinanzjatu s-soċjetà *Value Foods Limited* u l-bini tal-fabbrika ffinanzjatu s-soċjetà konvenuta. *Inoltre* spjega li l-ftehim li għandu ma' dan Galea huwa li n-negozju jrid imexxih huwa u d-dejn għandu jagħmel tajjeb għalih huwa ossija l-kumpannija tiegħu wkoll. Għalkemm sostna li l-fabbrika hija koperta b'polza ta' assikurazzjoni però ma jafx ma min hija inxurjata għaliex ħalla kollox f'idejn Joseph Galea.

»Illi mis-suespost din il-qorti m'għandha l-ebda dubju li għalkemm ma hemm xejn bil-miktub li s-sit tal-fabbrika inkwistjoni se jgħaddi f'idejn terzi, però kollox jindika li effettivament hekk sar u hekk qiegħed isir. Joseph Bonnici mhu involut xejn fit-tmexxija tan-negozju u dan kuntrarjament għal dak li ntqal fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Il-klawsola kuntrattwali tistipula li l-enfitewta ma jistax jittrasferixxi jew b'xi mod ieħor jiddisponi mis-sit. L-istess klawsola tkompli li l-enfitewta ma jista', fir-rigward tas-sit enfitewtiku, jagħmel ebda trasferiment, jew b'xi mod, direttament jew indirettament, jgħaddi lil ħaddieħor il-proprjetà jew il-kontroll tal-istess sit enfitewtiku permezz ta' per eżempju tibdil fl-ishma, jew b'xi mod ieħor jiddisponi mis-sit enfitewtiku, jew xi parti minnu mingħajr ma jkollu bil-quddiem il-

kunsens bil-miktub tal-korporazzjoni. Is-soċjetà konvenuta għalkemm fuq il-karta tidher li l-fabbrika għadha tgħajjat lilha però ħarġet mix-xena kompletament. M'għandha l-ebda involviment fin-negozju li suppost qiegħda tmexxih hija u għalhekk din il-qorti hija konvinta li s-soċjetà konvenuta għaddiet kompletament il-kontroll tal-istess sit enfitewtiku f'idejn terz tant li anki għal ħlas taċ-ċens tħalli f'idejn it-terz.

»Għaldaqstant irriżulta wkoll li s-soċjetà konvenuta vvjolat ukoll il-klawsola numru 18 tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika.

»4. Ebda polza ta' assikurazzjoni

»Illi a tenur tal-klawsola ħamsa (5) tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika, is-soċjetà konvenuta kienet obbligat ruħha li:

> »"(5) L-enfitewta għandu mid-data li jitlesta l-bini msemmi fi klawsola 1(a) 'il quddiem jassigura u jżomm assikurat għall-valur kollu tiegħu matul il-perjodu kollu tal-enfitewsi l-bini u kull benefikati ta' natura permanenti li jiġu mibnija fuq is-sit enfitewtiku skond klawsola wieħed ittra 'A' (1[A]) ta' dan l-att, kontra kull ħsara jew danni inklużi danni volontarji, li jirriżultaw minn ħruq jew / u splużjoni inkluż ħruq u / jew splużjoni li jista' jkun attribwibbli għal negliġenza tal-enfitewta u / jew l-aġenti tiegħu jew impjegati tieħgu, kif ukoll danni kkawżati minn ajruplani. Tali assikurazzjoni għandha ssir mill-enfitewta għas-spejjeż tiegħu u ma' kumpannija ta' assikurazzjoni li tkun aċċettabbli għall-Korporazzjoni.
>
> »"L-enfitewta għandu wkoll joħroġ polza ta' assikurazzjoni kontra t-telf ta' sena ċens ridott, jew ta' sena ċens sħiħ skond il-każ, liema telf ikun attribwibbli għal waħda mill-kawżi hawn fuq imsemmija. Din l-assikurazzjoni għandha ssir ma' kumpanija ta' assikurazzjoni li tkun aċċettabbli għall-gvern, u għandha tiġi mħallsa mill-enfitewta. L-imsemmija polza għandha tinħareġ f'isem il-Gvern ta' Malta, u għandha tintbagħat, flimkien mal-irċevuta tal-*premiums* mħallsa, lill-Korporazzjoni biex jiġu miżmuma mill-istess Korporazzjoni.'

»Joseph Bonnici xehed li l-post huwa inxurjat però ma jafx ma' min għaliex ħalla kollox f'idejn Joseph Galea. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà konvenuta ntqal li l-fatt li s-soċjetà attriċi m'għandhiex kopji ta' poloz ta' assikurazzjoni li juru li s-sit enfitewtiku huwa assikurat ma jfissirx li allura tali assikurazzjoni ma teżistix. Dwar dan jingħad li *nonostante* tali argument kien jinkombi fuq is-soċjetà konvenuta li tgħaddi l-polza flimkien mal-irċevuti tal-*premiums* lill-korporazzjoni jew lis-soċjetà attriċi biex jiġu miżmuma minn din ta' l-aħħar. Dan però s-soċjetà konvenuta qatt m'għamlitu u għalhekk wieħed ma jistax jasal ħlief għall-konklużjoni waħda cjoè li s-soċjetà konvenuta naqset mill-obbligu tagħha.

»Min-naħa l-oħra s-soċjetà attriċi ppruvat li s-soċjetà konvenuta qatt ma bagħtet kopja ta' polza ta' assikurazzjoni. Evelyn Attard, *insurance administrator* mal-*Malta Industrial Parks Limited*, xehdet f'dan is-sens. *Inoltre* xehdet li bagħtet diversi ittri lis-soċjetà konvenuta biex din tal-aħħar tagħti prova li kienet qegħda twettaq l-obbligu. Ittra waħda biss jirriżulta li waslet f'idejn is-soċjetà konvenuta skond ir-riferti.

»Din il-qorti għalhekk tikkonkludi li s-soċjetà konvenuta naqset milli tosserva tali obbligu impost fuqha.

»Illi l-kweżit li jifdal li jiġi kkunsidrat jekk il-vjolazzjoni ta' tali kundizzjonijiet twassalx għax-xoljiment tal-konċessjoni enfitewtika. Ir-risposta għandha tkun fl-affermattiv u dan billi ssir referenza għal dak li ftehmu l-partijiet fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika fil-klawsola numru dsatax (19) li tipprovdi speċifikament li l-korporazzjoni għandha d-dritt li xxolji l-enfitewsi għal kull waħda mir-raġunijiet elenkati fis-subparagrafi (a) sa (g). Illi s-soċjetà konvenuta kisret erba' minn dawn il-klawsoli ċjoè 19(c), 19(d), 19(f) u 19(g). Minn dan jitnissel li l-konċessjoni enfitewtika għandha tiġi xjolta.«

9. Is-soċjetà konvenuta appellat b'rikors tad-19 t'Ottubru 2011 li għalih is-soċjetà attriċi wieġbet fl-10 ta' Novembru 2011. Joseph Galea wkoll appella bħala terz interessat iżda dan l-appell ġie rtirat b'nota tal-5 ta' Marzu 2015.

10. L-aggravju waħdieni tal-appell huwa illi hija ħażina l-konklużjoni tal-ewwel qorti li nkisru l-kondizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika. Il-konvenuta tgħid ukoll illi, ukoll jekk inkisru xi kondizzjonijiet, l-ewwel qorti ma kellhiex tħoll l-enfitewsi iżda kellha tagħti lis-soċjetà konvenuta żmien biex tagħmel tajjeb għan-nuqqas. Tfisser dan l-aggravju tagħha hekk

»L-ewwel onorabbli qorti għamlet apprezzament ħażin tal-provi meta kkonkludiet li nkisru l-kundizzjonijiet taċ-ċens. Il-piż tal-prova kien jaqa' fuq spallejn is-soċjetà attriċi, u mhux fuq is-soċjetà konvenuta, issa appellanti. Din tal-aħħar ma kellha għalfejn tipprova xejn. Kellu jiġi ppruvat mingħajr ebda dubbju raġonevoli li l-post ġie trasferit lil terzi. Kull ma sar kien li t-tmexxija tan-negozju ġiet maqsuma bejn is-soċjetà appellanti u soċjetà oħra – ħaġa li ma tammontax għal trasferiment tas-sit. Arranġamenti bħal dawn huma komuni fin-negozju, tant li huma konstentiti minn lista twila ta' sentenzi li jirrigwardaw fondi mikrija.

»*Multo magis* għandhom japplikaw f'każ ta' konċessjoni enfitewtika, fejn mhux biss ikun ġie trasferit jedd personali, imma jkun ġie trasferit l-utili dominju nnifsu tal-art. Rigward in-numru ta' ħaddiema, il-fatt li ma kienx hemm ħaddiema rreġistrati mas-soċjetà konvenuta ma jfissirx li din ma kinitx tħaddem in-numru rikjest ta' impjegati fin-negozju. Effettivament dawn seta' kien jimpjegahom Joseph Galea, is-segretarju tal-kumpannija li kien jieħu ħsieb tan-negozju. Din il-prova ma tressqitx mis-soċjetà attriċi.

»Rigward tal-ħlas taċ-ċens, dan ma tħallasx minħabba li l-kontijiet ma kinux qegħdin jaslu għand il-kumpannija. Joseph Bonnici mill-ewwel

ħa rkaptu biex iħallas iċ-ċens meta nduna x'kien qed jiġri. Anke fil-mori tal-kawża offra ċ-ċens, li ġie rrifjutat. Joseph Bonnici xehed ukoll li l-assikurazzjoni tal-bini kienet titħallas.

»Ix-xoljiment taċ-ċens huma xi ħaġa għandu jsir biss *in extremis*. Tant li l-leġislatur, permezz tal-artiklu 1519 tal-Kodiċi Ċivili, jagħti l-fakoltà lill-qorti li tagħti żmien moderat, skont iċ-ċirkostanzi, sabiex jitħallas iċ-ċens dovut, jew jagħmel it-tiswijiet meħtieġa. Mhux biss. Dan iż-żmien jista' għal raġuni tajba jiġi mġedded għal żmien moderat ieħor. Dawn id-disposizzjonijiet jgħoddu, tkompli tgħid il-liġi (art. 1519(3)) ukoll f'kull każ li fih il-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament għal kwalunkwe raġuni, u għandhom hekk japplikaw ukoll jekk il-ftehim jeskludi l-għoti ta' xi żmien.

»Huwa umilment sottomess li l-ewwel onorabbli qorti kellha tapplika d-diskrezzjoni tagħha u tagħti l-opportunità li l-esponenti jikkonforma ruħu mal-kundizzjonijiet enfitewtiċi kemm-il darba ħasset li dan kien kisirhom. Dan hu konformi mal-volontà tal-leġislatur li l-enfitewta jiġi protett u jingħata ċans ieħor, jekk mhux ukoll tnejn. Ankorkè seta' jidhrilha li fiċ-ċirkostanzi tal-każ l-esponenti ma kienx jixirqilha li tingħata nifs ġdid, l-ewwel onorabbli qorti kienet obbligata almenu tikkunsidra jekk l-esponenti għandhiex tingħata din l-opportunità jew le.

»Filwaqt li l-ewwel onorabbli qorti ċertament ma kinitx obbligata tagħti lill-esponenti ċans ieħor biex tottempera ruħha mal-kundizzjonijiet taċ-ċens, żgur li kienet marbuta bil-liġi li tikkunsidra jekk tagħtihix dan iċ-ċans jew le – ħaġa li naqset milli tagħmel u kwindi ma mxietx mal-liġi. Mhux biss: l-ewwel onorabbli qorti donnha ma kinitx taf li kellha din il-fakoltà peress li kkunsidrat – b'riferenza għall-allegat nuqqas ta' ħlas taċ-ċens – li:

> »Joseph Bonnici iddikjara fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu li huwa lest li jħallas il-*canone*. B'din id-dikjarazzjoni donnu qiegħed jitlob lil din il-qorti li jkun hemm *purgazione della mora*. Fil-każ odjern però dan mhux possibbli u *inoltre* ladarba ġie miftiehem b'mod espress fil-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika li n-nuqqas ta' ħlas ta' żewġ skadenzi jkun jintitola lis-soċjetà attriċi li teżiġi xoljiment tal-istess konċessjoni għandu japplika l-prinċipju *pacta sunt servanda.*

»Skop ewlieni taċ-ċens – u allura l-kundizzjoni ewlenija tiegħu – huwa l-iżvilupp tal-proprjetà. Din il-kundizzjoni ewlenija ntlaħqet, għax fuq is-sit enfitewtiku inbniet mis-soċjetà appellanti fabbrika li swiet ferm iktar mit-Lm80,000 kontemplati fil-kuntratt; il-fabbrika qegħda tintuża għal skop industrijali, speċifikament għall-iskop tal-produzzjoni tad-*dairy products*. Ġaladarba din il-kundizzjoni ewlenija ġiet onorata, kien hemm raġuni valida l-għala l-qorti kellha ma tirrikorrix għas-sanzjoni estrema tal-ħall taċ-ċens.«

11. Safejn qiegħed isir appell mill-konklużjoni tal-ewwel qorti li nkisru l-kondizzjonijiet taċ-ċens, l-aggravju huwa fieragħ għall-aħħar.

12. Il-ksur tal-kondizzjonijiet jirriżulta ampjament u abbondantement mill-atti.

13. Mhux kontestat li ma tħallasx iċ-ċens, u l-obbligazzjoni tal-ħlas ma kinitx kondizzjonata fuq sejħa mill-attriċi għall-ħlas. Barra minn hekk, is-sejħa għall-ħlas saret u kien biss għax il-konvenuta abbandunat il-fond f'idejn terzi li wħud mill-interpellazzjonijiet ma waslux għandha.

14. Il-prova li l-konvenuta ma kellhiex in-numu miftiehem ta' impjegati saret ukoll permezz tar-*records* tal-*Employment and Training Corporation*. Il-prova saret ukoll bl-ammissjoni tad-direttur tal-konvenuta li "l-kumpannija m'għandha ħadd reġistrat fuq il-kotba tagħha ... ... L-iktar li qatt kelli nies kienu erbgħa (4) min-nies. Dawn kienu impjegati *part-timers*". L-allegazzjoni tal-konvenuta li kellha impjegati mhux reġistrati ma tiswa xejn, ħlief *se mai* bħala prova li kienet qiegħda tikser il-liġi.

15. Li *de facto* l-konvenuta abbandunat il-fond f'idejn terzi wkoll irriżulta ampjament, ukoll bl-ammissjoni tad-direttur tal-attriċi li ma għandux l-iċken idea ta' x'qiegħed isir u li kollox qiegħed f'idejn terzi.

16. Il-prova li l-fond huwa assikurat kienet tmiss lill-konvenuta, mhux lill-attriċi, għax din ma tistax tagħmel prova ta' fatt negativ. Il-konvenuta tagħmel biss allegazzjoni li l-assikurazzjoni ħa ħsieb jagħmilha t-terz li f'idejh abbandunat il-fond, iżda prova ma saritx.

17. Il-qorti għalhekk tiċħad bħal għalkollox fiergħa din il-parti tal-aggravju.

18. Dwar id-diskrezzjoni tal-qorti li tagħti lill-konvenuta żmien tagħmel tajjeb għan-nuqqas, il-konvenuta qiegħda tgħid sew, u tgħid sew ukoll illi l-ewwel qorti milli jidher ma żammitx quddiem għajnejha dak li jgħid l-art. 1519 tal-Kodiċi Ċivili:

> »**1519.** (1) Fil-każijiet imsemmija fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan[1], il-padrun dirett jista' fl-istess waqt jitlob il-ħall tal-enfitewsi u l-ħlas taċ-ċnus magħluqa.
>
> »(2) Iżda l-qorti tista', f'kull wieħed minn dawn il-każijiet, tagħti lill-konvenut żmien moderat, skont iċ-ċirkostanzi, għall-ħlas taċ-ċnus magħluqa, jew għat-tiswijiet meħtieġa, u dak iż-żmien jista', għal raġuni tajba, jiġi mtawwal għal żmien moderat ieħor.
>
> »(3) Id-dispożizzjonijiet tas-subartikoli ta' qabel dan għandhom japplikaw ukoll f'kull każ li fih il-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament għal kwalunkwe raġuni, u għandhom hekk japplikaw ukoll jekk il-ftehim jeskludi l-għoti ta' xi żmien.
>
> »… … …«

19. Madankolu, jekk tagħtix żmien jew le huwa mħalli fid-diskrezzjoni tal-qorti "skond iċ-ċirkostanzi". Fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, fejn il-ksur huwa ta' aktar minn kondizzjoni waħda, fejn huwa flagranti u fejn il-konvenuta effettivament abbandunat il-fond, din il-qorti hija tal-fehma li kien ikun użu ħażin tad-diskrezzjoni tal-qorti illi tinqeda b'din is-setgħa.

20. Għaldaqstant, in-nuqqas tal-ewwel qorti li tqis is-setgħa tagħha taħt l-art. 1519 tal-Kodiċi Ċivili ma għandu jkollu ebda effett fuq il-konklużjoni finali.

21. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u, bil-preċiżazzjoni magħmula fil-paragrafi 18 sa 20, tikkonferma s-sentenza appellata.

---

1 Meta ma jitħallasx iċ-ċens u fil-każ ta' tagħriq tal-fond.

22. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad kif ukoll ta' dan l-appell, tħallashom is-soċjetà konvenuta.

23. Ukoll, billi hija tal-fehma illi dan l-appell kien għalkollox fieragħ, maħsub biss biex il-kawża titwal mingħajr bżonn u biex il-konvenuta tkompli ċċaħħad lill-attriċi minn ħwejjiġha, il-qorti, wara li rat il-para. 10(1) tat-Tariffa A mehmuża bħal Skeda A mal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, tordna li s-soċjetà konvenuta tħallas lir-Reġistratur tal-Qrati spejjeż addizzjonali ta' tlitt elef euro (€3,000).

Joseph Azzopardi
President

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Noel Cuschieri
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm