QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 20 ta' Mejju 2021

Kawza Numru: 4

Rikors Ġuramentat Numru:- 431/2018 JVC

Malta Industrial Parks Limited illum jisimha INDIS Malta Limited (C 28965)

vs

Homestar Furniture Limited (C 26132)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn is-socjeta' rikorrenti INDIS Malta Limited ikkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin tat-tletin (30) ta' Gunju elf disa' mija tmienja u disghin (1998), il-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta' Malta ikkoncediet lil Francis u Josephine konjugi Borg b'titolu ta' cens temporanju ghal perjodu ta' hamsa u sittin (65) sena li beda jiddekorri mid-data tal-istess Att, bicca art maghrufa bhala plot numru wiehed u hamsin ittra A (51A), fil-Qasam Industrijali ta' Hal Luqa, liema art ghandha l-kejl superficjali ta' cirka sitt mija tmienja u erbghin metru kwadru ($648m^2$) u li ghandha l-konfini taghha jmissu kollha ma' beni tal-Gvern. L-imsemmi sit enfitewtiku huwa muri b'bordura hamra fuq pjanta annessa mal-istess att u dan versu l-annwu *canone* ta' disat elef seba' mija u ghoxrin Liri Maltin (Lm9,720) ekwivalenti ghal tnejn u ghoxrin elf sitt mija u wiehed u erbghin euro u wiehed u hamsin centezmu (€22,641.51) pagabbli mill-enfitewta kull sitt (6) xhur bil-quddiem. Kopja tal-kuntratt tinsab annessa u mmarkata Dok. "A";

2. Illi sussegwentement, b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' April tas-sena elfejn (2000), bil-kunsens tal-Korporazzjoni Malta Enterprise, il-konjugi Borg ttrasferew l-utile dominju temporanju ghall-perjodu li kien ghad fadal lis-socjeta konvenuta u dan kif jirrizulta mill-kopja tal-kuntratt hawn annessa u mmarkata Dok. "B";

3. Illi tali koncessjoni enfitewtika hi soggetta ghal numru ta' kundizzjonijiet naxxenti mill-istess kuntratti, liema kundizzjonijiet jinkludu li l-enfitewta juza s-sit ghal skopijiet industrijali u senjatament ghall-iskop ta' produzzjoni ta'

ghamara. Jigi rilevat li skond l-istess kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika, kemm-il darba l-fond jintuza ghal dan l-iskop, il-*canone* annwu jigi ridott amministrattivament g]al mija u disgha u erbghin lira (Lm149) ekwivalenti ghal tliet mija u sebgha u erbghin euro u tmien centezmi (€347.08);

4. Inoltre, skont klawsola sittax (16) tal-att originali, l-enfitewta huwa prekluz milli jikkoncedi s-sit enfitewtiku b'xi titolu jew b'xi mod jghaddi lil haddiehor il-kontroll tal-istess sit minghajr il-kunsens tad-direttarju;

5. Inoltre, skont klawsola tnejn (2), l-enfitewta huwa tenut izomm fl-impjieg tieghu tnax (12) -il haddiem *full-time*;

6. Illi fost il-kundizzjonijiet li tahthom saret dina l-koncessjoni li huma elenkati fil-kuntratt tal-1998 sopra-indikat hemm il-klawsola sbatax (17) li tistipola li d-direttarja jkollha d-dritt li xxolji l-koncessjoni enfitewtika ghal diversi ragunijiet fosthom (i) jekk l-enfitewta ma juzax is-sit enfitewtiku ghall-iskop specifikat fil-kuntratt; (ii) jekk l-enfitewta jibqa' moruz fil-hlas tal-*canone* ghal aktar minn zewg skadenzi; (iii) jekk jonqos milli jzomm fl-impjieg mieghu 12-il impjegat *full time;* u (iv) jekk jittrasferixxi jew jiddosponi b'xi mod mill-koncessjoni enfitewtika jew iwettaq xi tibdil fil-proprjeta tal-istess minghajr il-kunsens tad-direttarja;

7. Illi *ai termini* ta' l-Ordinanza dwar il-Kummissarju ta' l-Artijiet (Kap. 169) kif emendata bl-Att III ta' l-2004, kull jedd jew obbligu li kien jispetta lill-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta' Malta fir-rigward ta' certi artijiet, ghandu jvesti f'dik l-awtorita li ghandu jsemmi l-ministru responsabbli bhala l-

awtorita minflok l-imsemmija Korporazzjoni fil-waqt li permezz ta′ l-Avviz Legali 360 ta′ l-2004, il-Ministru semma′ lis-socjeta esponenti bhala l-awtorita kompetenti u permezz ta′ l-Avviz Legali 361 ta′ l-2004 ghadda lill-esponenti, bhala l-awtorita kompetenti, l-amministrazzjoni ta′ diversi artijiet, fosthom l-art li giet koncessa lis-socjeta konvenuta. Isegwi ghalhekk illi s-socjeta esponenti assumiet l-obbligi u l-jeddijiet kollha li kienu jispettaw lill-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta′ Malta bhala direttarja fir-rigward tal-koncessjoni enfitewtika mertu ta′ din il-kawza. Tali arrangamenti baqghu fis-sehh bis-sahha tal-Artikolu 4 tal-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern (Kap. 573);

8. Illi s-socjeta konvenuta naqset milli tottempora ruhha mal-kundizzjonijet enfitewtici u dan peress li mhumiex qeghdin juzaw is-sit enfitewtiku ghall-iskop miftiehem peress li l-istess proprjeta` moghtija b′titolu ta′ cens temporanju mhix qed tigi utilizzata mis-socjeta konvenuta, jirrizulta minn spezzjoni li saret li hemm terzi jahdmu mill-istess fabbrika, u dan fil-waqt li s-socjeta konvenuta (li ma jirrizultax li impjegat maghha l-ghadd mehtieg ta′ 12-il impjegat) baqghet moruza fil-hlas tal-*canone* ghal aktar minn zewg skadenzi tant li l-ahhar hlas li sar kien fis-26 ta′ Mejju 2015 kif jirrizulta mid-dokument anness u mmarkat Dok. "C";

9. Illi s-socjeta esponenti interpellat lis-socjeta konvenuta permezz ta′ ittra ufficjali numru 608/2018, kopja annessa u mmarkat Dok. "D", izda madanakollu s-socjeta konvenuta baqghet inadempjenti. Inoltre, l-konvenuta wiegbet ghal din l-ittra ufficjali b′ittra ufficjali numru 141/2018, kopja

annessa u mmarkata Dok. "E" u sostniet li c-cens hu mhallas sa Gunju 2018;

Illi r-raguni ta' din it-talba hi li l-enfitewsi temporanja veljanti fuq is-sit sopra deskritt (inkluz il-benefikati eretti fuq l-istess sit enfitewtiku) li saret skond il-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin tat-30 ta' Gunju 1998 ghandha tigi xjolta u terminata u l-istess sit bil-benefikati fuqu eretti ghandhom jiddevolvu ghand id-direttarja stante li s-socjeta konvenuta kisret il-kundizzjonijiet enfitewtici u baqghet inadempjenti minkejja li giet interpellata bl-ittra ufficjali numru 608/2018 u ghalhekk l-istess socjeta konvenuta ghandha tigi kkundannata sabiex tizgombra mill-imsemmija beni enfitewtici.

Ghaldaqstant, is-socjeta attrici titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, joghgobha:

1. Tiddikjara li s-socjeta konvenuta kisret kundizzjonijiet enfitewtici naxxenti mill-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin tat-30 ta' Gunju 1998 fir-rigward ta' bicca art maghrufa bhala plot numru wiehed u hamsin ittra A (51A), li llum igib l-isem "Homestar Furniture", fil-Qasam Industrijali ta' Hal Luqa, tal-kejl superficjali ta' cirka sitt mija tmienja u erbghin metru kwadru (648 m^2) u li ghandha l-konfini taghha jmissu kollha ma' beni tal-Gvern u tinsab immarkata fuq pjanta annessa mal-istess att;

2. Tiddikjara xolta l-koncessjoni enfitewtika moghtija in virtu tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin tat-30 ta' Gunju 1998;

3. Tordna lis-socjeta konvenuta sabiex tizgombra mis-sit enfitewtiku entro terminu qasir u perentorju li jigi prefiss u tirrestitwixxi l-fond u jikkonsenjaw ic-cavetta lis-socjeta attrici;

4. Tillikwida l-*canone* dovut fir-rigward tal-beni *de quo* ghall-perjodu mill-1 ta' Ottubru 2015 sad-data tas-sentenza u dan *occorrendo* prevja dikjarazzjoni li l-fond ma kienx qed jintuza ghal skop ta' produzzjoni ta' ghamara u kwindi tapplika r-rata proprja ta' *canone* u mhux dik amministrattivament ridotta;

5. Tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas il-*canone* hekk likwidat;

Bl-Ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 608/2018, u bl-imghax, kontra s-socjeta konvenuta li minn issa qed tigi ingunta in subizzjoni u b'rizerva ghal kull jedd ta' azzjoni spettanti lis-socjeta attrici.'.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta' konvenuta Homestar Furniture Limited li eccepiet kif isegwi:

(1) 'Illi fl-ewwel lok it-talbiet tas-socjeta rikorrenti huma infondati fid-dritt u fil-fatt stante li mhux minnu li s-socjeta intimata naqset li tottempora ruhha mal-kundizzjonijiet enfitewtici assunti minnha. Il-kundizzjonijiet kollha qeghdin jigu osservati. In oltre l-*canone* dovut jinsab imhallas sa Gunju tas-sena elfejn u tmintax (2018), dan skont kif

jikkonfermaw l-invoice u l-*bank transaction receipt* hawn annessi u markati bhala ***Dokumenti HS 1 u HS 2***;

(2) Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, anke jekk ghall-grazzja tal-argument jirrizulta dak allegat mis-socjeta rikorrenti, din il-Qorti ghandha tapplika d-disposizzjonijiet tal-artikoli 1519(2) u 1519(3) tal-Kodici Civili li jawtorizzaw lill-Qorti skont ic-cirkostanzi taghti l-*purgazione della mora;*

(3) Illi dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, anke jekk ghall-grazzja tal-argument jirrizulta dak allegat mis-socjeta rikorrenti, is-socjeta rikorrenti kompliet taccetta l-hlasijiet tac-cens dovut b'mod regolari u allura l-istess socjeta rikorrenti bl-atteggjament taghha irrattifikat kwalunkwe nuqqas li seta' kien hemm da parti tas-socjeta intimata;

(4) Illi ghalhekk it-talbiet tas-socjeta rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta rikorrenti;

(5) Salvi u impregudikati eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt;

(6) B'referenza ghall-paragrafi tar-rikors guramentat – b'eccezzjoni tal-ewwel seba' paragrafi tal-istess rikors guramentat li qeghdin jirreferu ghal kuntratti pubblici, il-kontenut tal-istess kuntratti pubblici u dak stabbilit f'Avvizi Legali – dawn huma kollha kontestati stante li kif gia senjalat aktar qabel f'din ir-risposta guramentata:

(a) mhux minnu li s-socjeta intimata naqset li tottempora ruhha mal-kundizzjonijiet enfitewtici assunti minnha. Il-

kundizzjonijiet kollha qeghdin jigu osservati u in oltre l-*canone* dovut jinsab imhallas sa Gunju tas-sena elfejn u tmintax (2018);

(b) minghajr pregudizzju ghall-premess, anke jekk ghall-grazzja tal-argument jirrizulta dak allegat mis-socjeta rikorrenti, din il-Qorti ghandha tapplika d-disposizzjonijiet tal-artikoli 1519(2) u 1519(3) tal-Kodici Civili li jawtorizzaw lill-Qorti skont ic-cirkostanzi taghti l-*purgazione della mora*;

(c) dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, anke jekk ghall-grazzja tal-argument jirrizulta dak allegat mis-socjeta rikorrenti, is-socjeta rikorrenti kompliet taccetta l-hlasijiet tac-cens dovut b'mod regolari u allura l-istess socjeta rikorrenti bl-atteggjament taghha irrattifikat kwalunkwe nuqqas li seta' kien hemm da parti tas-socjeta intimata.

Rat l-affidavits, xiehda, pjanta, kuntratti, ittri ufficjali, *vat returns*, *income tax returns*, *statements*, email, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors ta' INDIS Malta Ltd gja Malta Industrial Parks Limited intavolat nhar l-20 ta' Novembru, 2020 fejn permezz tieghu talbet sabiex l-Onorabbli Qorti tordna aggunta fl-okkju fis-sens li wara l-isem Malta Industrial Parks Limited jizdiedu l-kliem 'illum jisimha INDIS Malta Ltd, rat illi s-socjeta' intimata fil-verbal tal-10 ta' Dicembru, 2020 m'oggezzjonatx ghall-bdil fl-isem tas-socjeta' rikorrenti u rat id-digriet tal-Qorti moghti seduta stante

fejn laqghet it-talba u ordnat il-korrezzjoni mehtiega sabiex is-socjeta' rikorrenti tigi ndikata bhala INDIS Malta Limited;

Rat illi fil-verbal tal-10 ta' Dicembru, 2020 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebita fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna, s-socjeta' rikorrenti INDIS Malta Limited issostni li s-socjeta' intimata Homestar Furniture Limited kisret il-kundizzjonijiet enfitewtici naxxenti mill-kuntratt tat-30 ta' Gunju, 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin (ara kuntratt a fol. 7 *et seq* tal-process) fir-rigward ta' porzjoni art maghrufa bhala plot 51A, li llum ghandha l-isem ta' Homestar Furniture, fil-Qasam Industrijali ta' Hal Luqa. Is-socjeta' intimata akkwistat l-art imsemmija b'titolu ta' utile dominju temporanju ghall-perijodu li kien fadal minghand Francis u Josephine konjugi Borg bil-kunsens tal-Korporazzjoni Malta Enterprise permezz ta' kuntratt tat-28 ta' April, 2000 fl-atti ta' l-istess Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin (ara kuntratt a fol. 27 *et seq* tal-process). Is-socjeta' rikorrenti ssostni li s-socjeta' intimata kisret is-segwenti kundizzjonijiet ghar-ragunijiet segwenti:

(i) Illi ma uzatx is-sit enfitewtiku ghall-iskop specifikat fil-kuntratt;

(ii) Illi ttrasferixxiet jew iddisponiet b'xi mod mill-koncessjoni enfitewtika jew wettqet xi tibdil fil-proprjeta' tal-istess minghajr il-kunsens tad-direttarja;

(iii) Illi naqset milli zzomm fl-impieg maghha tnax (12) l-impjegat full-time; u,

(iv) Illi baqghet moruza fil-hlas tal-canone ghal aktar minn zewg skadenzi.

Ghalhekk is-socjeta' rikorrenti talbet fost affarijiet ohrajn li tigi dikjarata xolta l-koncessjoni enfitewtika moghtija in virtu` tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin u tordna l-izgumbrament mis-sit enfitewtiku. Talbet ukoll li jigi likwidat l-canone dovut relattiv ghall-proprjeta' in kwistjoni ghall-perijodu mill-1 ta' Ottubru, 2015 u tikkundanna l-hlas tal-canone hekk likwidat.

Illi min-naha tas-socjeta' intimata Homestar Furniture Limited laqghet ghal dan billi fl-ewwel lok eccepiet li t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma nfondati kemm fid-dritt kif ukoll fil-fatt stante li mhux minnu li s-socjeta' intimata naqset milli tottempera ruhha mal-kundizzjonijiet enfitewtici. Minghajr pregudizzju eccepiet li jekk jirrizulta dak allegat mis-socjeta' rikorrenti, l-Qorti ghandha tapplika d-disposizzjonijiet tal-Artikoli 1519(2) u 1519(3) tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Eccepiet ukoll li s-socjeta' rikorrenti kompliet taccetta l-hlasijiet tac-cens dovut b'mod regolari u ghalhekk bl-atteggament taghha rratifikat kwalunkwe nuqqas li seta' kien hemm da parte tas-socjeta' intimata.

F'dan l-istadju l-Qorti ser tghaddi sabiex tezamina l-allegat ksur tal-kundizzjonijiet enfitewtici elenkati aktar il' quddiem kontenuti fil-kuntratt tat-30 ta' Gunju, 1998. Jigi nnutat li fil-kuntratt tat-28 ta' April, 2000 a fol. 27 *et seq* tal-process li bih is-socjeta' intimata Homestar Furniture Limited xtrat u akkwistat l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal minn hamsa u sittin (65) sena ntrabtet bil-kundizzjonijiet tal-kuntratt tat-30 ta' Gunju, 1998:

> 'It-titolu tal-kompratur ghandu jigi regolat ukoll minn dak il-kondizzjonijiet li jirregolaw it-titolu tal-venditur kif stipulat fl-atti tieghi fuq imsemmi u liema kondizzjoniet il-kompratur jiddikljara li jaf bihom.'

<u>(i) Li s-socjeta' intimata m'uzatx is-sit enfitewtiku ghall-iskop specifikat fil-kuntratt:</u>

Illi s-socjeta' rikorrenti telenka wahda mir-ragunijiet sabiex tigi xolta l-koncessjoni enfitewtika bhala dik li s-socjeta' intimata m'uzatx is-sit enfitewtiku ghall-iskop specifikat fil-kuntratt.

Illi fil-kuntratt tat-30 ta' Gunju, 1998 a fol. 7 *et seq* tal-process, il-klawsola numru 1 taqra kif isegwi:

> '1(a) L-enfitewta ghandu, matul iz-zmien kollu tal-koncessjoni enfitewtika, juza s-sit enfitewtiku ghal skop industrijali w l-enfitewta f'dan ir-rigward qed jobbliga ruhu li jtella fuq is-sit enfitewtiku bini permanenti li ma jqumx inqas minn tnax-il elf Liri Maltin (Lm12,000). Dawn il-benefikati ghandhom isiru fi zmien hmistax-il xahar mid-data tal-hrug tal-permessi kollha mehtiega bil-ligi. ....

> 1(b) Sabiex l-enfitewta jkun jista' jikkwalifika ghac-cens ridott amministrattivament hawn fuq imsemmi, is-sit enfitewtiku ghadu jigi wzat specifikament ghal skop ta' produzzjoni ta' ghamara.'

Imbaghad l-istess kuntratt aktar l-isfel fil-klawsola 17 jelenka r-ragunijiet li fuqhom l-enfitewta jista' jitlob ix-xoljiment tal-enfitewsi u din il-Qorti f'dan l-istadju ser taghmel referenza partikolari ghal ittra a li tiddisponi li l-koncedenti ghandha dritt li xxolji l-enfitewsi ghar-raguni segwenti:

> '(a) Jekk l-enfitewta jaghmel usu mis-sit enfitewtiku ghal skop differenti minn dak specifikat fil-paragrafu (a) tal-ewwel klawsola {(1(a)} ta' dan l-att;'

Illi s-socjeta' rikorrenti bhala prova li s-socjeta' intimata m'ghamlitx uzu mis-sit enfitewtiku ghall-iskop specifikat fil-paragrafu a tal-ewwel (1) klawsola, resqet bhala xhud lill-Pierre Galea – Property Inspector mas-socjeta' rikorrenti INDIS Malta Ltd. Dan ix-xhud fl-affidavit tieghu a fol. 65 *et seq* tal-process spjega li hu ghamel diversi spezzjonijiet fuq (i) il-binja l-qadima ta' zmien is-servizzi Inglizi, u fuq (ii) iz-zewg binjiet il-godda. Dwar il-binja l-qadima xehed li sabha dejjem maghluqa ghajr ghal darba, filwaqt li dwar iz-zewg binjiet il-godda kien hemm drabi li sabhom miftuha u drabi ohra sabhom maghluqa.

Flimkien mal-affidavit tieghu x-xhud esebixxa diversi *monitoring reports* ta' l-ispezzjonijiet li ghamel u annessi mieghu pprezenta wkoll diversi ritratti ta' x'sab fuq il-post. Il-*monitoring reports* jirreferu ghad-dati segwenti:

1. *Monitoring report* tal-14 ta' Novembru, 2017 tal-binja l-qadima;
2. *Monitoring report* tal-15 ta' Novembru, 2017 tal-binja l-qadima;
3. *Monitoring report* tad-29 ta' Novembru, 2017 tal-binja l-qadima;
4. *Monitoring report* tas-16 ta' Marzu, 2018 tal-binja l-qadima;
5. *Monitoring report* tal-4 ta' April, 2018 tal-binja l-qadima; u,
6. *Monitoring report* tal-20 ta' April, 2018 tal-binja l-gdida.

Ix-xhud Pierre Galea dwar l-unika darba li sab il-binja l-qadima miftuha jispjega li dahal jaghmel spezzjoni fejn sab zewg haddiema ghaddejjin bil-hidma tal-ghamara ghalkemm jghid li kien hemm xi haga mhux sew. Hekk xehed illi:

> '7. Nghid li lejn l-ahhar tas-sena 2017, waqt li kont qed indur f'Hal Luqa kif naghmel ta' spiss, indunajt li l-binja antika kienet miftuha. Peress li minn diversi vizti li kont ghamilt qabel il-proprjeta dejjem instabet maghluqa iddecidejt nidhol biex nara jekk kienx hemm xi tip ta' attivita ghaddejja u kien proprju dak il-hin li sibt tnejn min-nies ghadejjien b'xi xogholijiet fil-hidma tal-ghamara, izda hassejt li kien hemm xi haga mhux tas-soltu;'

Imbaghad meta gie mistoqsi in kontro-ezami fis-seduta tal-24 ta' Settembru, 2020 a fol. 195 *et seq* tal-process kif ikkonstata li l-binja l-qadima mhix tintuza huwa wiegeb is-segwenti:

> 'Dr Claire Caruana: Sewwa. Issa rigward, issemilna wkoll illi kien hemm xi makkinarju antic. Issa kif wasalt ghall-konkluzjoni illi mhux jintuza? Ghax ma rajtux jintuza jew?

Xhud: No ghax inti meta tidhol, per kazu jiena indur hafna postijiet, carpenters u hekk u carpenters li jahdmu kuljum tinduna mit-tip tal-injam li jkollhom, it-tip ta' makkinarju u dan kienu kollha qishom f'kantuniera u l-injam deher li hu antik ghax mhuwiex, nghidu jiena ma jkunx car. Fhimt? U il-magni kienu kollha trab. Kienu dehru li ma jinhadmux, ma jintuzawx.'

Illi l-Qorti mir-ritratti li gew esebiti mal-*monitoring reports* immedjatament tara li jidher evidenti li l-binja l-antika ta' zmien is-servizzi Inglizi ma kinitx qed tintuza zgur mhux regolarment. Dan wiehed jista' jarah u jikkonstatah minn harsa lejn l-aperturi fir-ritratti a fol. 68 u fol. 71 tal-process fejn jidhru l-hgieg tat-twieqi miksura, ir-ritratti a fol. 69 u fol. 74 tal-process fejn jidhru l-bibien fi stat hazin u mhux moghtija manutenzjoni, u mir-ritratti a fol. 69, fol. 77 u fol. 79 fejn jidhru l-ambjenti ta' barra l-binja fi stat hazin mimli haxix hazin.

Il-kuntratt enfitewtiku jistipula li s-sit jrid jintuza ghal skop industrijali madanakollu mis-semplici fatt li l-fond dejjem ikun maghluq, u mill-istat tal-binja, l-Qorti facilment tikkonkludi li l-ebda tip ta' industrija ma qieghda ssir fil-fond in kwistjoni. Dwar in-non uzu ta' fond il-Qorti taghmel referenza ghall-istess decizjoni li saret referenza ghaliha fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' rikorrenti fl-ismijiet **Girardu Camilleri et -vs- Carmelo sive Charles Tonna et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell nhar it-12 ta' Jannar, 2005 fejn da parte taghha taghmel referenza ghal decizjoni ohra fejn inghad illi:

'Huwa rikonoxxut f'bosta decizjonijiet illi n-"non-uzu" hu parifikat ukoll ghall-"uzu-divers" u b'hekk iz-zewg kuncetti huma skambjabbli Kollez. Vol. XXXIV PI p 164; Vol. XLV PI p196."

Dwar iz-zewg binjiet il-godda x-xhud Pierre Galea jispjega li fil-binja tas-sular ta' fuq huwa sab fih lil certu Enoch Farrugia li kien jaghmel xoghol ta' tappezzar u li mieghu kien stqarr li kien ilu jikri l-fond ghal dawn l-ahhar disa' (9) snin. Dwar il-binja li tigi fil-parti ta' isfel jghid li din kienet qieghda tkun aktar maghluqa milli miftuha u fiha kien sab lil certu Steve Cauchi li kien jaghmel xoghol ta' *sprayer* tal-ghamara.

Illi Joseph Spiteri – id-direttur tas-socjeta' intimata Homestar Furniture Limited dwar Enoch Farrugia jsostni li dan kien qieghed jaghmel xoghol bi prova. Fir-rigward ta' Steve Cauchi ghalkemm inizjalment ighid ukoll li kien jaghmel xoghol bi prova, sussegwentement xahar wara il-ftuh tal-kawza precizament fl-1 ta' Gunju, 2018 dan beda mpieg mas-socjeta' intimata fuq bazi full-time (ara deposizzjoni ta' Joseph Spiteri a fol. 116 *et seq* tal-process).

Illi l-Qorti minghajr wisq tidwir ta' diskors tiddikjara li ma temminx l-verzjoni tal-fatti hekk kif esposta minn Joseph Spiteri, u wisq anqas ma temmen il-verzjoni tal-fatti hekk kif esposta mix-xhud Enoch Farrugia (a fol. 94 *et seq* tal-process) u mix-xhud Steve Cauchi (a fol. 108 *et seq* tal-process). Jibda billi jinghad li mid-dokumenti esebiti minn Enoch Farrugia (a fol. 134 *et seq* tal-process) jirrizulta bic-car li huwa jahdem bhala self-employed u ilu self-employed il' fuq minn 20 sena. Id-dokumentazzjoni tat-taxxa esebita minnu turi wkoll li hu kien ihallas bejn €1500 u €1600

fis-sena bhala kera. Ukoll perjodu ta' prova li jaghmel sens logiku huwa dak maghruf bhala 'probation' li bil-ligi jista jkun massimu ta' sitt xhur u f'kaz ta' posts manigerjali sena u dan filwaqt li l-persuna tkun gia mpjegata mal-kumpanija. Dan ix-xhud ammetta perjodu ta' prova oltre min sena u nofs u dan sakemm ghadu 'self-employed'. Dan mhux perjodu ta' prova 'probation' sanzjonabbli mil-ligi kif tipprova taghti x'tifhem is-socjeta' ntimata fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha.

Jigi rilevat ukoll li x-xhud Enoch Farrugia meta xehed fis-seduta tat-23 ta' Ottubru, 2018 (a fol. 94 *et seq* tal-process) stqarr li l-garaxx irrangah a spejjez tieghu ghalkemm ma sarx ftehim mas-Sur Spiteri (direttur tas-socjeta' intimata) dwar kumpens ghall-uzu tal-garage. Il-Qorti ma temminx li hawn nies li lesti jaghmlu spejjez fi proprjeta' li minnha m'ghandhom xejn aktar u aktar meta dawn ikunu dehlin f'garaxx b'xoghol bi prova.

Huwa car ukoll li x-xhud Steve Cauchi beda jahdem bhala impjegat mas-socjeta' intimata biss fl-1 ta' Gunju, 2018 u cioe' wara li nfethet il-kawza odjerna bl-ghan car li tigi zgwidata din il-Qorti. Precedenti ghal dan ix-xoghol huwa kien jahdem bhala self-employed sas-sena 2017 meta allegatament mardet martu bil-marda tal-cancer (ara ittra mill-Jobsplus a fol. 63 tal-process).

In oltre Joseph Spiteri, direttur tas-socjeta' intimata, kkonferma li effettivament Enoch Farrugia ma kienx qieghed jaghmel xoghol bi prova pero' dak li jaqla Enoch Farrugia kien qed jiehdu l-istess Farrugia u mhux is-socjeta' intimata. Fid-deposizzjoni tieghu moghtija fis-seduta tat-23 ta' Ottubru, 2018 xehed illi:

'Dr John Bonello :

Imma sal-lum Enoch Farrugia qed jahdem bhala self-employed.

Xhud :
Qed jahdem bhala self employd

Dr John Bonello :
Bhal self employed u li qed jaqla' qed jiehdu hu.

Xhud :
Iva mela mija fil-mija.'

Dan premess, fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha s-socjeta' intimata Homestar Furniture Limited tittenta tattakka x-xhieda ta' Pierre Grech billi targumenta li ma tresqitx prova li tikkollabora x-xiehda u r-rapporti tieghu. Illi meta l-Qorti rat l-manuvri kollha tentati mis-socjeta' ntimata fl-atti ta' din il-kawza sabiex tigi zgwidata mill-istess intimata, l-Qorti tqis li x-xiehda li ghandha mill-verita hija dik ta' Pierre Grech u mhux tar-rapprezentant tas-socjeta' ntimata jew il-persuni li jahdmu mill-fabbrika in kwistjoni. Ix-xhieda ta' Pierre Grech hija sorretta b'ritratti li ttiehdu fuq il-post u li effettivament jikkonfermaw l-istat ta' fatt. Ir-ritratti a fol. 82 u fol. 83 tal-process juru l-parti tal-garaxx li hija mizmuma minn Enoch Farrugia minn fejn jirrizulta bic-car li qed isir uzu taghha bhala *upholsterer*. Di fatti x-xhud esebixxa *business card* a fol. 87 tal-process li fuqha hemm indikati d-dettalji ta' l-istess Enoch Farrugia li huma: '*Home Star Sofas Upholstery Enoch Farrugia*'. Filwaqt li r-ritratti a fol. 84, fol. 85 u fol. 86 tal-process juru l-parti tal-garaxx ta' isfel li huwa mizmum minn Steve Cauchi minn fejn jirrizulta li fih isir uzu minn *sprayer*. Di fatti hemm sezzjoni li hija maghluqa bl-aluminium.

Finalment il-Qorti tirrileva li l-minimu li s-socjeta' intimata kellha tressaq huma l-haddiema li jahdmu fil-fondi mertu tal-kawza odjerna u dana bhala prova li l-fond effettivament qieghed jintuza ghall-iskop li gie koncess lilha minn haddiema mpjegati maghha u mhux persuni 'self-employed'. Is-socjeta' intimata naqset milli tressaq din il-prova u dana peress li m'hemm l-ebda haddiema li jistghu jikkonfermaw dan ghax ma jezistux.

Illi kkunsidrat dan kollu l-Qorti tqis li gie sufficjentement pruvat sal-grad rikjest mil-ligi li s-socjeta' intimata m'uzatx u mhix tuza s-sit enfitewtiku ghall-iskop specifikat fil-kuntratt u ghalhekk ser tghaddi sabiex tiddikjara li hemm ksur ta' din il-kundizzjoni.

<u>(ii) Is-socjeta' intimata trasferixxiet jew iddisponiet b'xi mod mill-koncessjoni enfitewtika jew wettqet xi tibdil fil-proprjeta' tal-istess minghajr il-kunsens tad-direttarja:</u>

Illi fit-termini tal-kuntratt tat-30 ta' Gunju, 1998 il-klawsola 16 paragrafu (ii) tistipula illi:

> '(ii) L-enfitewta lanqas jista' jitrasferixxi jew b'xi mod iehor jiddisponi jew jikri s-sit enfitewtiku jew xi parti minnu, qabel ma jkollu bil-quddiem l-approvazzjoni bil-miktub tal-Korporazzjoni. Id-decizjoni jekk din l-approvazzjoni ghandix tinghata jew le, hija fid-diskrezzjoni assoluta tal-Korporazzjoni.'

In oltre fil-klawsola 17 ittra f hemm stipulat li l-koncedenti ghandha d-dritt li xxolji l-enfitewsi jekk ghar-raguni:

> ‘(f) Jekk l-enfitewsi jitrasferixxi, jew b’xi titolu iehor jiddisponi mill-koncessjoni enfitewtika, jew iwettaq xi tibdil fil-proprjeta’ tal-istess, jew b’xi mod iehor jiddisponi jew jaghti b’titolu ta’ kera is-sit enfitewtiku, minghajr ma jkollu bil-quddiem l-approvazzjoni bil-miktub tal-Korporazzjoni;’

Illi a skans ta’ ripetizzjoni l-Qorti taghmel ampja referenza ghal dak li gie trattat fis-sezzjoni precedenti u zzid dan li gej:

B’referenza ghax-xhieda ta’ Stephen Cauchi moghtija fis-seduta tat-23 ta’ Ottubru, 2018 a fol. 108 *et seq* tal-process minn qari tat-traskrizzjoni tax-xiehda huwa evidenti li x-xhud kien incert minn hafna affarijiet. Il-Qorti tibda billi tirrileva li x-xhud kien incert fir-dwar kemm jaqbad paga, kif ukoll, kif u minn min tithallas il-bolla. Jirrizulta li x-xhud *‘on paper’* beda jahdem ufficjalment mas-socjeta’ intimata Homestar Furniture Limited mill-1 ta’ Gunju, 2018 u kien qieghed jaghti x-xiehda tieghu fit-23 ta’ Ottubru, 2018 b’dan li x-xhud ghamel zgur tlett (3) xhur suppost jaqbad il-paga. In vista ta’ din ix-xhieda l-Qorti ghandha d-dubji taghha kemm verament ix-xhud kien verament jaqbad paga anzi tqis li l-verita’ hi li l-impjieg ta’ Stephen Cauchi, wara l-intavolar tal-kawza odjerna sar sabiex din il-Qorti tigi ngannata tahseb li hemm impjegat filwaqt li fil-verita’ huwa jahdem ghal rasu bi ftehim mas-socjeta’ ntimata. Il-fatt li lanqas gew esebiti fl-atti kopji tal-payslips tal-istess Stephen Cauchi aktar jenfasizza l-karattru ngannuz ta’ dan l-allegat impjieg.

Ukoll dwar dik il-parti tax-xiehda ta’ Stephen Cauchi fejn ix-xhud meta mistoqsi jekk hux jaghmel xoghol ta’ mastrudaxxi ohra u dan jitlob li jixhed mhux quddiem Joseph Spiteri l-Qorti tqis li dan juri

kemm ix-xhud gie dahru mal-hajt u ma felahx jigdeb aktar quddiem il-Qorti.

Fid-dawl ta' dak suespost l-Qorti tqis ukoll li gie sufficjentement pruvat li s-socjeta' intimata ddisponiet mill-koncessjoni enfitewtika minghajr il-kunsens tal-koncedenti.

<u>(iii) Is-socjeta' intimata naqset milli zzomm fl-impieg maghha tnax (12) l-impjegat full-time:</u>

Illi fil-klawsola 2 tal-kuntratt tat-28 ta' Gunju, 1998 gie wkoll stipulat bhala wahda mill-kundizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika illi:

> '2. L-enfitewta ghandu jimpjega minimu ta' tnax-il haddiem (12) "full time" minn meta jitlesta x-xoghol ta' bini, u jobbliga ruhu li jzomm fl-impieg dan in-numru minimu ta' impjegati matul iz-zmien kollu tal-koncessjoni enfitewtika.'

Ukoll fil-klawsola 17 ittra g tal-istess kuntratt, gie stipulat li l-koncedenti ghandha dritt li xxolji l-enfitewsi jekk:

> '(g) Jekk l-enfitewta jonqos milli jzomm fl-impjieg mieghu minimu ta' tnax il haddiem full time, matul iz-zmien kollu tal-koncessjoni enfitewtika minn meta jitlesta x-xoghol ta' bini fuq is-sit enfitewtiku;'

Illi s-socjeta' rikorrenti INDIS Malta Limited ressqet bhala xhud lir-rapprezentant tal-Jobsplus Joseph Saliba li xehed fis-seduta tat-23 ta' Ottubru, 2018. Ix-xhud qal li s-socjeta' intimata Homestar Furniture Limited prezentement ghandha impjegat wiehed (1) biss

registrat maghha. Ix-xhud esebixxa a fol. 62 tal-process lista tal-haddiema li hadmu mas-socjeta' intimata Homestar Furniture Limited tul is-snin u l-Qorti tista tikkonstata li tul is-snin is-socjeta' qatt ma kellha tnax-il (12) haddiem f'daqqa jahdmu maghha hekk kif titlob il-klawsola fuq ikkwotata.

Id-Direttur tas-socjeta' intimata Joseph Spiteri fix-xiehda tieghu moghtija fit-23 ta' Ottubru, 2018, kif ukoll is-socjeta' intimata fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha intavolata nhar il-15 ta' April, 2021 jittentaw jargumentaw li s-socjeta' intimata ghadha mhux timpjega tnax-il (12) haddiem ghaliex x-xoghlijiet relatati mal-bini ghadu mhux lest fit-termini tal-klawsola li tghid '...*minn meta jitlesta x-xoghol ta' bini...*'. Il-Qorti zida tinnota li s-socjeta' intimata ilha li akkwistat il-fond b'titolu ta' utile dominju temporanju mis-sena 2000 u kif irrizulta mill-atti, fuq is-sit gja hemm il-bini mibni u lest b'dan li l-argument avvanzat assolutament ma jregix. Anke jekk ghal grazzja tal-argument kellu jigi argumentat li l-bini l-antik tas-servizz Ingliz kellu jigi ristrutturat xorta jibqa l-fatt li hemm il-bini l-gdid li fih jista jospita tnax-il (12) haddiem full-time. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost jirrizulta wkoll li da parti tas-socjeta' intimata Homestar Furniture Limited hemm ksur ta' din il-klawsola.

<u>(iv) Is-socjeta' intimata baqghet moruza fil-hlas tal-canone ghal aktar minn zewg skadenzi:</u>

Illi s-socjeta' rikorrenti INDIS Malta Limited tippremetti wkoll li s-socjeta' intimata naqset milli thallas il-canone ghal aktar minn zewg skadenzi bi ksur tal-klawsola 17 ittra c.

Illi da parti tas-socjeta' intimata tichad bhala totalment infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u ssostni li l-canone huwa mhallas sa Gunju, 2018. Ghal fini ta' din l-eccezzjoni tesebixxi kopja tal-invoice u tal-bank transaction receipt a fol. 51 u fol. 52 tal-process. Issostni li la darba s-socjeta' rikorrenti baqghet taccetta l-hlas b'mod regolari allura bl-atteggjament taghha rratifikat kwalunkwe nuqqas li seta' kien hemm da parti tas-socjeta' intimata.

Illi dwar il-canone dovuta l-kuntratt tat-30 ta' Gunju, 1998 a fol. 7 *et seq* tal-process jistipula s-segwenti:

> 'L-imsemmija koncessjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja qed issir u qed tigi accettata in konsiderazzjoni tal-hlas annwali ta' cens temporanju ta' disat elef seba' mija u ghoxrin Liri Maltin (Lm9,720) kalkolat a basi ta' hmistax-il Liri Maltin kull metru kwadru, pagabbli mill-enfitewta kull sitt xhur bil-quddiem mil-lum. Ma' dan kollu, sa kemm l-imsemmi sit enfitewtiku jigi wzat mill-enfitewta ghall-iskop specifikat fl-ewwel klawsola paragrafu b (1b) ta' hawn taht, l-imsemmi cens ghandu jigi ridott amministrativament ghal mija disgha u erbghin Lira Maltin (Lm149).'

Fil-klawsola 17 punt immarkat bl-ittra 'c' il-kuntratt jistipula bhala wahda mir-ragunijiet tax-xoljiment - il-morozita' fil-hlas tal-canone li taqra kif isegwi:

> '17. Il-Korporazzjoni ghanda d-dritt li xxolji l-enfitewsi presenti ghal kull wahda minn dawn ir-ragunijiet li gejjin:
>
> ...

(c) Jekk l-enfitewta jonqos milli jhallas ic-cens ghal zewg skadenzi, jew jekk ghalkemm huwa ghamel pagament ta' parti mis-somma dovuta, xorta wahda dan jibqaghlu jaghti f'cens somma ekwivalenti ghal zewg pagamenti annwali jew'.

Illi mill-atti jirrizultaw is-segwenti fatti:

1. Illi fil-31 ta' Jannar, 2018 il-Malta Industrial Parks Limited harget invoice bin-numru 52573 fejn permezz taghha ntalab lis-socjeta' intimata Homestar Furniture Limited thallas il-canone tal-perijodu mill-1 ta' April, 2018 sat-30 ta' Gunju, 2018 fl-ammont ta' €86.77. Fl-istess invoice gie ndikat li kien hemm arretrati fl-ammont ta' €867.70 b'dan li l-ammont totali dovut kien dak ta' €954.47 (ara invoice a fol. 51 tal-process).

2. Illi fl-20 ta' Frar, 2018 il-Malta Industrial Parks Limited intavolat ittra ufficjali bin-numru 608/18 lill-Homestar Furniture Limited li giet notifikata fis-26 ta' Frar, 2018 (ara ittra ufficjali a fol. 38 tal-process). Permezz taghha s-socjeta' intimata giet interpellata sabiex fi zmien ghaxart ijiem tersaq fuq l-att opportun ta' terminazzjoni tal-imsemmija koncessjoni enfitewtika, tizgombra u troddilha l-pussess battal tal-proprjeta' stante li kien hemm diversi ksur tal-obbligi kuntrattwali fosthom il-morozita' tal-hlas tal-canone ghal aktar minn zewg skadenzi jew fl-ammont ekwivalenti ghal sentejn cens.

3. Fil-5 ta' Marzu, 2018 is-socjeta' intimata Homestar Furniture Limited tallega li ghaddiet pagament bl-uzu ta' direct payment mill-bank mill-kont tas-socjeta' Ta' Mena Agri Limited (li hija l-azzjonista maggoritarja tas-socjeta' intimata Homestar Furniture

Limited) f'dak tal-Malta Industrial Parks Limited fl-ammont ta' €954.47.

Is-socjeta' rikorrenti Malta Industrial Parks Limited illum INDIS Malta Ltd meta rat li l-hlas kien gej minghand Ta' Mena Agri Limited ghaddiet biex naqset il-hlas imsemmi fl-ammont ta' €954.47 minn fuq il-kont ta' Ta' Mena Agri Limited li wkoll kellha w'ghad ghandha proprjeta' f'idejha minghand il-Malta Industrial Parks mizmuma b'titolu ta' encroachment stante li assumiet li l-pagament kien ghal dak dovut minn Ta' Mena Agri Limited (li kien appuntu l-isem indikat fuq il-pagament) u mhux mis-socjeta' Homestar Furniture Limited. Ir-rikorrenti ma ndunatx li kien qed jigi ndikat numru ta' referenza tal-Homestar Furniture Limited.

4. Illi fit-8 ta' Marzu, 2018 giet intavolata ittra ufficjali bin-numru 141/2018 b'risposta ghal ittra ufficjali bin-numru 608/18 spedita fl-20 ta' Frar, 2018 fejn permezz taghha s-socjeta' intimata Homestar Furniture Limited fost affarijiet ohra nfurmat lil Malta Industrial Parks Limited li l-arretrati kollha tac-cens gew imhallsa u ghalhekk m'hemmx arretrati x'jithallsu u dan sa Gunju, 2018.

5. Illi s-socjeta' rikorrenti fis-7 ta' Mejju, 2018 intavolat il-kawza odjerna fejn talbet ix-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika fost affarjiet ohra minhabba morozita' tal-hlas ghal aktar minn zewg skadenzi.

6. Fit-13 ta' Gunju, 2018 is-socjeta' intimata Homestar Furniture Limited intavolat ir-risposta guramentata taghha fejn fost affarijiet ohra eccepiet l-hlas tal-canone sa Gunju, 2018.

7. Fit-23 ta' Lulju, 2018 is-socjeta' rikorrenti INDIS Malta dak iż-zmien Malta Industrial Parks Limited intavolat cedola ta' depositu bin-numru 118/18 favur Ta' Mena Agri Limited fejn iddepozitat l-ammont ta' €954.47 (ara cedola ta' depositu a fol. 125 *et seq* tal-process).

Illi mir-rendikont li gie esebit a fol. 34 *et seq* tal-process jirrizulta car li s-socjeta' intimat Homestar Furniture Limited kienet qieghda lura bil-pagamenti tal-canone. Dan gie kkonfermat ukoll mix-xhud Charles Henry Pearsall – Debtors Executive mas-socjeta' rikorrenti li xehed bil-procedura tal-affidavit a fol. 88 *et seq* tal-process li qal is-segwenti:

> '5. Nghid li fir-rigward ta' Homestar, ahna bhala MIP konna nimxu b'mod regolari fis-sens li konna nohorgu fatturi ghac-cens u ma konniex innutajna nuqqasijiet sakemm din bdiet taqa' lura fil-hlas tal-canone. Ghalhekk, jiena bdejt incempel lid-direttur taghha Joseph Spiteri biex ihallas. Minkejja l-hafna interventi u telefonati tieghi din baqghet taqa' lura fil-hlas tac-cens sakemm imbaghad tlabt lill-impjegati responsabbli fi hdan l-MIP jaghmlu spezzjoni fuq il-post. Sadanittant, kif jidher mill-istatement anness bhala Dok. C mar-rikors guramentat, Homestar kienet ghamlet pagament tal-hlas tac-cens f'Mejju 2015 u cjoe aktar minn tlitt snin ilu;'

Ghalhekk il-kwistjoni tqum fir-rigward (i) il-hlas fl-ammont ta' €954.47 li kien sar mis-socjeta' intimata nhar il-5 ta' Marzu, 2018 bl-uzu tad-direct payment li flok imnaqqsa mill-kont tas-socjeta' intimata Homestar Furniture Limited, gew imnaqqsa mill-kont tas-socjeta' Ta' Mena Agri Limited, u fuq il-kwistjoni (ii) tal-

accettazzjoni tal-hlas u konsegwentement irratifikar ta' kwalunkwe nuqqas li seta' sar mis-socjeta' intimata.

Il-Qorti tinnota li huwa minnu li sar zball fil-hlas fejn l-ammont ta' €954.47 gie mghodi fil-kont ta' Ta' Mena Agri Limited u mhux minn dak tas-socjeta' intimata Homestar Furniture Limited. Bla dubju l-izball sar da parte tal-impjegati tal-MIP fejn ma nnutawx li fil-printout tat-transazzjoni saret referenza ghall-'PROPERTY REF: LQA051A' li hija proprju l-proprjeta' li tinsab fil-Qasam Industrijali, Hal Luqa (ara kopja ta' printout tat-transazzjoni a fol. 138 tal-process u kopja tar-rendikont a fol. 139 tal-process). Pero' l-Qorti ma tistax ma tinnotax li l-indikazzjoni li l-pagament gew minghand Ta' Mena Agri Limited seta' kien appuntu ntenzjonat apposta sabiex jinganna lis-socjeta rikorrenti li taccetta l-pagament stante li dan sar wara li kienet giet intavolata l-ittra ufficcjali kontra Homestar Furnitur Limited.

Madanakollu anke jekk ghall-grazzja tal-argument din il-Qorti kellha tqis li s-socjeta' intimata hallset mill-kont ta' Ta' Mena Agri Limited mhux biex tfixkel, xorta jibqa l-fatt li s-socjeta' intimata ttentat tiddeposita l-hlas meta hija kienet gja moruza fil-hlas, u wara li giet interpellata bl-ittra ufficjali 608/18 sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni ta' att ta' terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika stante ksur tal-kundizzjonijiet.

Jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti INDIS Malta Limited meta ntebhet bl-izball, permezz ta' cedola bin-numru 118/18 iddepozitat taht l-Awtorita' tal-Qorti l-ammont ta' €954.47 b'dan li effettivament s-socjeta' rikorrenti qatt ma accettat hlas mis-socjeta' ntimata fuq il-kont taghha u lanqas ma rratifikat kwalunkwe nuqqas tas-socjeta' intimata. Il-Qorti temmen li l-hlas tal-ammont ta' €954.47

rapprezentanti arretrati ta' canone saret f'dik il-habta peress li s-socjeta' intimata ntebhet bil-morozita' fil-hlas taghha u ghalhekk ittentat b'xi mod tissanzjona dak il-ksur. Ghalhekk fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti bl-ebda mod ma taqbel mat-tielet eccezzjoni u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

<u>It-tielet eccezzjoni:</u>

Permezz tat-tielet eccezzjoni taghha s-socjeta' intimata teccepixxi li l-Qorti ghandha tapplika d-disposizzjonijiet tas-sub-artikoli 2 u 3 tal-Artikolu 1519 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jitrattaw dwar l-hekk imsejha '*purgazione della mora*'.

Illi s-sub-artikoli 2 u 3 tal-Artikolu 1519 tal-Kodici Civili jaqraw kif isegwi:

> '(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.'

Illi m'hemmx qbil bejn il-partijiet dwar l-applikabilita' o meno tal-*purgazione della mora* fil-kaz odjern. Is-socjeta' rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha ntavolata nhar it-8 ta' Frar, 2021

targumenta li l-*purgazione della mora* m'hijiex applikabbli stante li r-relazzjoni bejn il-kontendenti hija wahda kummercjali. Sabiex issahhah l-argument taghha tikkwota konsistentement minn diversi sentenzi fosthom mid-decizjoni **Malta Industrial Parks Limited -vs- Grazia Auto Care Company Limited** deciza fid-29 ta' Settembru, 2011.

Min-naha tas-socjeta' intimata Homestar Furniture Limited a kuntrarju targumenta li l-*purgazione della mora* hija applikabbli f'kull kaz. Tikkwota mid-decizjoni **FF Limited u Fenech Estates Company Limited -vs- Aronne sive Ronnie u Rita Margerita Barbara** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar it-12 ta' Gunju, 2015.

Illi l-Qorti wara li fliet bir-reqqa z-zewg decizjonijiet ikkwotati mill-partijiet tqis li s-socjeta' intimata ghandha ragun dwar li l-*purgazione della mora* hija applikabbli fil-kazijiet kollha u mhux eskluz li tigi applikata wkoll fl-obbligazzjoni ta' natura kummercjali.

Illi ghalhekk il-Qorti ser tiddeciedi dwar il-purgazione della mora entro l-limiti tal-poteri taghha fejn dan huwa deskritt fil-ligi bhala:

'Ezercizzju ta' diskrezzjoni kif inghad imholli bil-ligi f'idejn il-Qorti li pero' ghandu jigi ezercitat b'gudizzju u b'sens ta' gustizzja anke mad-direttarji.'[1]

Illi l-Qorti tinnota li l-utile dominju temporanju nxtara permezz tal-kuntratt tat-28 ta' Gunju, 2000 u ghalhekk is-sit kien ilu f'idejn

[1] **Albert Mizzi noe -vs- Nutar Joseph Darmanin noe** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar il-11 ta' Ottubru, 2002.

is-socjeta' intimata l' fuq minn 18-il sena. Tul din il-medda ta' snin ma jirrizultax li effettivament gew impjegati l'fuq minn tnax-il haddiem fuq bazi *full-time*. Ukoll f'certu punt tal-kawza d-Direttur tas-socjeta' intimata jargumenta li dawn il-haddiema kienu ghadhom ma gewx impjegati peress li x-xoghol tal-bini kien ghadu mhux lest. Il-Qorti tinnota li dan l-argument sar biss accenn ghalih u fil-mori tal-kawza ma tressqu l-ebda provi li effettivament hemm xi xoghol tal-bini mhux lest jew li mill-anqas hemm xi applikazzjonijiet ta' zvilupp pendenti li forsi qed izommu l-bini milli jitkompla (ghaliex effettivament bini gdid fuq is-sit gia hemm). Pjuttost mill-provi jirrizulta li ghalkemm parti mill-binja li hija antika ta' zmien is-servizz Inglizi, hemm parti ohra li hija gdida u aktar moderna b'dan li s-socjeta' intimata Homestar Furniture Limited bl-ebda mod ma kienet prekluza milli timpjega tnax-il haddiem jekk verament riedet timpiega ghaliex ix-xoghol ta' bini effettivament huwa lest.

Ukoll tul il-mori tal-kawza, bl-ebda mod ma jirrizulta li s-socjeta' intimata pruvat b'xi mod tissanzjona l-ksur tal-obbligi taghha, mhux biss dak tal-pagamenti b'lura izda d-diversi nuqqasijiet ohra dikjarati f'din id-decizjoni. Anzi s-socjeta' ntimata ittentat tiffabrika provi sabiex tghatti dak li verament kien qed jigri fuq is-sit u cioe' li hija ghaddiet parti mill-proprjeta' b'kera lill-terzi filwaqt li halliet il-bqija tal-fabbrika abbandunata.

Din il-Qorti rinfaccjata b'cirkostanzi bhal dawn fejn is-socjeta' ntimata qed tinstab li kisret diversi kundizzjonijiet ohra skont il-kuntratt li bih hija marbuta, u mhux biss dak tal-pagamenti tac-cens, tqis li mhux il-lok u ma tkunx qed tigi mwettqa gustizzja fil-konfront tas-socjeta' direttarja jekk is-socjeta ntimata tinghata l-opportunita li teffettwa l-hlasijiet b'lura.

<u>Il-likwidazzjoni u hlas tal-canone:</u>

Illi s-socjeta' intimata fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha tinsisti principalment fuq zewg punti li l-canone thallas sa Gunju, 2018 u li l-fond kien jintuza ghal skop ta' produzzjoni ta' ghamara. Tinsisti li mill-atti ma jirrizultawx provi x'kien isir fil-fond qabel ma ghamel l-ispezzjonijiet ix-xhud Pierre Galea.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, s-socjeta' rikorrenti tinsisti li l-canone dovut huwa dak fl-ammont shih u mhux fl-ammont ridott stante li fl-atti m'hemmx prova li l-fabbrika kienet qed tintuza ghal skop ta' produzzjoni ta' ghamara.

Illi mir-rendikont esebit a fol. 34 *et seq* tal-process jirrizulta li s-socjeta' intimata Homestar Furniture Limited kienet ilha ma thallas canone mill-1 ta' Ottubru, 2015.

Fir-rigward l-ewwel punt issollevat mis-socjeta' intimata, l-Qorti a skans ta' ripetizzjoni taghmel referenza ghal dak li nghad aktar il' quddiem b'referenza ghal hlas u tqis li ghal fini ta' din is-sezzjoni l-hlas ma giex accettat mis-socjeta' rikorrenti u ghalhekk l-ammont ghadu dovut mill-1 ta' Ottubru, 2015.

Dan premess, il-kuntratt enfitewtiku tat-30 ta' Gunju, 1998 (a fol. 7 *et seq* tal-process) dwar il-canone dovut jistipula illi:

> 'L-imsemmija koncessjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja qed issir u qed tigi accettata in konsiderazzjoni tal-hlas annwali ta' cens temporanju ta' disat elef seba' mija u ghoxrin Liri Maltin (Lm9,720) kalkolat a basi ta' hmistax-il

Liri Maltin kull metru kwadru, pagabbli mill-enfitewta kull sitt xhur bil-quddiem mil-lum. Ma' dan kollu, sa kemm l-imsemmi sit enfitewtiku jigi wzat mill-enfitewta ghall-iskop specifikat fl-ewwel klawsola paragrafu b (1b) ta' hawn taht, l-imsemmi cens ghandu jigi ridott amministrativament ghal mija disgha u erbghin Lira Maltin (Lm149).'

Illi l-klawsola 1 ittra b tal-imsemmi kuntratt tistipula illi:

'1(b) Sabiex l-enfitewta jkun jista' jikkwalifika ghac-cens ridott amministrattivament hawn fuq imsemmi, is-sit enfitewtiku ghandu jigi wzat specifikament ghal skop ta' produzzjoni ta' ghamara.'

Ix-xhud Pierre Galea waqt ix-xiehda tieghu fl-affidavit a fol. 65 *et seq* tal-process b'referenza ghall-binja l-antika ta' zmien is-servizzi Inglizi xehed illi:

'5. Nghid illi mill-ewwel zjara tieghi li kont ghamilt fuq din il-proprjeta proprju xi zmien ilu, innutajt li jista jkun li l-bini kien qieghed jintuza ghal skop divers minn dak li ghalih saret il-koncessjoni u dan peress li kienet qed tinhazen xi ghamara qadima ta' Restaurant fil-binja antika ta' din il-proprjeta. Wara ricerki li ghamilt f'dan ir-rigward, irrizultali li d-Direttur tal-Homestar Joseph Spiteri, ghandu wkoll restaurant gewwa Ghawdex, ghalhekk iddecidejt nibda nattendi aktar ta' spiss;

6. Nghid illi minn vizti ohra li kont ghamilt wara din l-ewwel vizta fuq din il-proprjeta, innutajt anke xi makkinarju antik ghall-produzzjoni ta' ghamara, izda kien car li l-

proprjeta ma kienitx qed tintuza la b'mod regolari u wisq anqas ghal skop mahsub ghalih fil-kuntratt ta' cens;

7. Nghid li lejn l-ahhar tas-sena 2017, waqt li kont qed indur f'Hal-Luqa kif naghmel ta' spiss, indunajt li l-binja antika kienet miftuha. Peress li minn diversi vizti li kont ghamilt qabel il-proprjeta' dejjem instabet maghluqa iddecidejt nidhol biex nara jekk kienx hemm xi tip ta' attivita ghaddejja u kien proprju dak il-hin li sibt tnejn min-nies ghadejjien b'xi xogholijiet fil-hidma tal-ghamara, izda hassejt li kien hemm xi haga mhux tas-soltu;'

Illi ghalkemm ix-xhud Pierre Galea jixhed li meta ghamel l-ispezzjoni fuq il-post sab makkinarju li jintuza minn mastrudaxxi, injam u ghamara antika li b'xi mod jiddeduci li l-fond jigi wzat minn mastrudaxxa, l-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li effettivament l-uzu li kien qieghed isir mill-fond ma kienx ta' workshop ta' mastrudaxxa izda aktar ta' 'store' fejn effettivament ma jsirx produzzjoni ta' ghamara hekk kif titlob l-klawsola 1 ittra b tal-kuntratt imsemmi. Ikkunsidrat li l-klawsola titlob li sabiex l-enfitewta jibbenefika mir-riduzzjoni fil-fond <u>jrid isir uzu minnu ghall-produzzjoni ta' ghamara</u>, haga li ma tirrizultax pruvata, il-Qorti tqis ghalhekk li m'hijiex applikabbli r-rata' ridotta u dan mill-1 ta' Ottubru, 2015 sad-data tas-sentenza.

Illi wara li l-Qorti ghamlet il-kalkoli kollha hija taqbel mal-likwidazzjoni tal-canone kif indikat ghajr ghall-varjazzjoni minima fil-perjodu bejn l-1 ta' Ottubru, 2015 u l-31 ta' Dicembru, 2015, hekk kif mahduma mis-socjeta' rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha. Ghalhekk l-ammont dovut lis-socjeta'

rikorrenti huwa dak ta' €150,566.65 li meta jigu spartiti huma kif isegwi:

i. Perijodu 1/10/2015 sal-31/12/2015	- €5,706.90
ii. Ghas-sena 2016	- €22,641.51
iii. Ghas-sena 2017	- €22,641.51
iv. Ghas-sena 2018	- €22,641.51
v. Ghas-sena 2019	- €22,641.51
vi. Ghas-sena 2020	- €22,641.51
vii. Perijodu 1/1/2021 sal-20/05/2021	- €8,684.41

Total	- €127,598.86
VAT	- €22,967.79
Total dovut	- €150,566.65

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' intimata Homestar Furniture Limited;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li s-socjeta' intimata kisret l-kundizzjonijiet enfitewtici naxxenti mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin tat-30 ta' Gunju 1998 fir-rigward ta' bicca art maghrufa bhala plot numru wiehed u hamsin ittra A (51A), li llum igib l-isem "Homestar Furniture", fil-Qasam Industrijali ta' Hal Luqa, tal-kejl superficjali ta' cirka sitt mija tmienja u erbghin metru kwadru (648 m^2) u li ghandha l-konfini

taghha jmissu kollha ma' beni tal-Gvern u tinsab immarkata fuq pjanta annessa mal-istess att;

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara xolta l-koncessjoni enfitewtika moghtija in virtu` tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin tat-30 ta' Gunju 1998;

4. Tilqa' t-tielet talba u tordna lis-socjeta' intimata sabiex tizgombra mis-sit enfitewtiku entro terminu ta' xahar mid-data li din id-decizjoni tghaddi in gudikat u tirrestitwixxi l-fond u tikkonsenja c-cavetta lis-socjeta' attrici;

5. Tilqa' r-raba talba u tillikwida l-canone dovut fir-rigward tal-beni de quo ghall-perjodu mill-1 ta' Ottubru 2015 sad-data tas-sentenza fl-ammont ta' mija u hamsin elf, hames mija sitta u sittin Ewro u hamsa u sittin centezmu (€150,566.65) u dan stante li l-fond ma kienx qed jintuza ghal skop ta' produzzjoni ta' ghamara u kwindi tapplika r-rata proprja ta' canone u mhux dik amministrattivament ridotta;

6. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lis-socjeta' rikorrenti il-*canone* hekk likwidat fis-somma ta' mija u hamsin elf, hames mija sitta u sittin Ewro u hamsa u sittin centezmu (€150,566.65);

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 608/2018 totalment a kariku tas-socjeta' konvenuta Homestar Furniture Limited u bl-imghax mid-data ta' din id-decizjoni sad-data tal-pagament effettiv.

B'riserva ghal ammonti dovuti in linea ta' kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond mis-socjeta' intimata sad-data tal-effettiv zgumbrament.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
20 ta' Mejju, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
20 ta' Mejju, 2021