MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
PACE RAYMOND C.

Seduta ta' 31 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 2766/1997/1

John u Josephine konjugi Bugeja f'isimhom personali u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Sports Hotel Limited u b'digriet tal-10 ta' Frar 2000 il-gudizzju gie trasfuz fil-persuna ta' Giuseppina armla Bugeja, Charmaine mart Antonio Napoli u Sandro Bugeja sabiex ikomplu l-kawza minflok l-attur John Bugeja li miet fil-mori tal-kawza.

vs

Caral Limited u ghal kull interess li jista' jkollhom Paul Muscat u Joseph Muscat

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Raphael Darmanin datat 16 ta' Ottubru 1981, li kopja

tieghu hija hawn annessa u mmarkata Dok. “A”, l-atturi kienu taw u kkoncedew b’titolu ta’ enfitewsi perpetwa lis-socjeta` Caral Limited, dakinhar rapprezentata minn Alexander Borg u Carmel Spiteri, blokk bini fi Triq San Gorg, San Giljan, gia’ maghruf bhala Sports Hotel, illum maghuf bhala “Olinda Hotel”, bil-kundizzjonijiet hemm pattwiti;

Illi jidher illi sussegwentement l-ishma kollha fis-socjeta’ Caral kienu gew trasferiti lil Paul Tabone;

Illi sussegwentement il-pussess pien ta’ l-Olinda Hotel kien ghadda mis-socjeta` Caral Limited lilI-konvenuti Paul Muscat u Joseph Muscat, li llum jiggestixxu l-imsemmija Olinda Hotel, u dan minkejja l-fatt illi l-atturi qatt ma rikonoxxew lill-konvenuti Muscat la bhala l-enfitewti l-godda u lanqas taht ebda titolu iehor, u f’kull kaz jidher illi l-istess konvenuti mhumiex kompetenti sabiex jwettqu l-obbligi taghhom skond il-Ligi;

Illi l-konvenuti jew min minnhom naqsu milli jeffettwaw il-hlas tac-cens ghal tliet (3) skadenzi, u cioe’ il-pagamenti dovuti f’Ottubru 1996, f’April 1997 u f’Ottubru 1997, u dan minkejja l-fatt illi gew diversi drabi interpellati jeffetwaw il-hlas.

Illi *ai termini* tal-Klawsola Hamsa (5) tal-Kuntratt ta’ koncessjoni enfitewtika, l-atturi kienu rrizervaw id-dritt illi f’kaz ta’ morozita’ fil-hlas tac-cens ta’ tliet (3) skadenzi ta’ sitt (6) xhur il-wiehed, huma jitolbu x-xoljiment ta’ l-istess att ta’ koncessjoni enfitewtika, u r-reverzjoni favur taghhom ta’ l-immobbli in kwistjoni bil-benefikati kollha minghajr ebda obbligu ta’ xi hlas ta’ kumpens da parti taghhom;

Illi ghalhekk, *ai termini* tal-Klawsola Hamsa (5) fuq citata, l-atturi qeghdin jezercitaw id-dritt taghhom illi jitolbu x-xoljiment ta’ l-istess kuntratt u r-reversjoni favur taghhom ta’ l-imsemmija Olinda Hotel, flimkien mal-benefikati kollha;

Illi l-istess atturi talbu li ghalhekk il-konvenuti jew min minnhom jghidu ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex:

1. Tiddikjarahom moruzi fil-hlas tac-cens dovut ghat-tliet (3) skadenzi ta' Ottubru 1996, f'April 1997 u f'Ottubru 1997, kif fuq premess;

2. Tiddikjara xolta l-koncessjoni enfitewtika maghmula permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Raphael Darmanin, datat 16 ta' Ottubru 1981 a tenur tal-Klawsola Hamsa (5) ta' l-istess Kuntratt;

3. Tordna r-reverzjoni tal-proprjeta` llum maghrufa bhala Olinda Hotel, Triq San Gorg, San Giljan, a favur ta' l-atturi,

4. Konsegwentement ghat-tielet talba, tiffissa terminu qasir u perentorju sabiex il-konvenuti, jew min minnhom, jizgombraw mill-fond Olinda Hotel, Triq San San Giljan;

5. Tawtorizza lill-atturi illi, f'nuqqas ta' ottemperanza mar-raba' talba da parti tal-konvenuti jew min minnhom, jirriprendu l-pussess ta' l-istess fond.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittri ufficjali ta' 25 ta' Novembru 1996, 13 ta' Marzu 1997 u 10 ta' April 1997, kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni, u b'rizerva ta' kull azzjoni spettanti lill-atturi ghall-hlas ta' Iarretrati dovuti a tenur ta' l-ewwel talba.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol 3 *et seq.* tal-process;

Rat in-nota ta' Paul u Antida Tabone;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti kollha a fol. 20 tal-process:

1. Illi t-talbiet attrici in kwantu huma diretti kontra l-konvenuti personalment ma jistghux jissussistu stante li Joseph u Paul Muscat ma humiex parti/firmatarji/garanti tas-socjeta` Caral Limited u ghalhekk huma ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Sussidjarjament u in kwantu t-talbiet attrici huma diretti kontra s-socjeta` konvenuta, dawn ukoll ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra l-atturi stante li mhux minnu li s-socjeta` konvenuta hija morusa fit-tlett pagamenti msemmija – tant huwa hekk illi s-socjeta` konvenuta ddepositat l-ammont ta' sitt xhur cens fir-Registru ta' dawn il-Qrati. Inoltre l-Qorti tista' taghti lid-debitur il-possibilita` li jippurga l-mora, meta jkun morus fil-pagament tac-cens *vide* f'dan ir-rigward l-**artiklu 1519 tal-Kodici Civili**.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti a fol. 20 *et seq* tal-process;

Rat il-verbal tat-8 ta' Ottubru 1998;

Rat in-nota tal-attur pro et noe fejn esebixxa l-affidavit tieghu stess;

Rat il-verbali tas-seduti tal-24 ta' Marzu 1999; u tal-1 ta' Dicembru 1999 fejn Dr. Ramona Frendo ghall-atturi ddikjarat illi l-attur miet fil-mori tal-kawza u ghalhekk hemm bzonn li ssir il-legittimazzjoni tal-atti;

Rat ir-rikors ta' l-eredi ta' l-attur *pro et noe* ghall-legittimazzjoni tal-atti;

Rat il-verbali tas-seduti tat-12 ta' Mejju 2000; tat-13 ta' Ottubru 2000; tat-22 ta' Novembru 2000;

Rat in-nota ta' l-attur pro et noe;

Rat il-verbali tas-seduti tat-3 ta' April 2001 fejn xehed in-Nutar Joseph Raphael Darmanin. Dr. Rachel Montebello ddikjarat li f'dan l-istadju m'ghandhiex provi aktar. Inghata digriet tal-affidavits tal-konvenuti; u tas-6 ta' Gunju 2001;

Rat in-nota tal-atturi;

Rat in-nota tal-konvenuti li permezz taghha esebew l-affidavit tal-konvenut Paul Muscat;

Rat il-verbali tas-seduti tat-23 ta’ Ottubru 2001; tal-14 ta’ Novembru 2001 fejn Dr. Montebello ddikjarat li m’ghandhiex kontro-ezami x’taghmel lil Paul Muscat. Il-konvenut iddikjara li ma kellux xhieda dakinhar. Id-difensur tal-konvenuti msejjah diversi drabi baqa’ ma deherx. Il-Qorti ddikjarat il-provi tal-kovenut maghluqa. Dr. Montebello talbet li taghmel nota ta’ osservazzjonijiet. Il-Qorti pprefiggiet terminu ta’ 40 jum lill-atturi biex jipprezentw nota ta’ osservazzjonijiet b’notifika/visto lid-difensur tal-kontro-parti li jkollu 40 jum biex jirrispondi. Il-kawza giet differita ghas-sentenza fil-21 ta’ Marzu 2002;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat il-verbali tas-seduti tal-21 ta’ Marzu 2002 u tad-29 ta’ Mejju 2002 fejn peress li l-Qorti kellha bzonn aktar zmien ghall-prolazzjoni tas-sentenza l-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-31 ta’ Ottubru 2002.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. <u>MERTU TAL-KAWZA ODJERNA</u>

Illi fis-16 ta’ Ottubru 1981 l-atturi fil-kawza odjerna kkoncedew b’titolu ta’ enfitewsi perpetwa blokk bini gia’ maghruf bhala Sports Hotel, illum maghruf bhala Olinda Hotel lis-socjeta’ Caral Limited dakinhar rapprezentata minn Alexander Borg u Carmel Spiteri.

Illi sussegwentement l-ishma kollha fis-socjeta’ Caral Limited gew trasferiti lil Paul Tabone. Imbaghad il-pussess pien ta’ l-Olinda Hotel kien ghadda lil Paul Muscat u Joseph Muscat li llum jiggestixxu l-istess Hotel. L-atturi jsostnu li huma qatt ma rrikonoxxew lil dawn ta’ l-ahhar la bhala l-enfitewti l-godda u lanqas taht ebda titolu iehor. Allegatament il-konvenuti huma moruzi fic-cens ghax

naqsu milli jeffetwaw il-hlas tac-cens ta' tlett skadenzi u dan minkejja li gew diversi drabi nterpellati sabiex jeffetwaw il-hlas. B'hekk l-atturi qed jitolbu x-xoljiment ta' l-istess kuntratt u r-reversjoni favur taghhom ta' l-Olinda Hotel flimkien mal-benefikati *ai termini* ta' klawsola 5 tal-imsemmi kuntratt.

Illi l-konvenuti min-naha taghhom eccepew illi in kwantu t-talbiet huma diretti kontrihom personalment ma jissussistux stante li huma m'humiex parti/firmatarji/garanti tas-socjeta' Caral Limited. Inoltre', in kwantu t-talbiet diretti kontra s-socjeta' konvenuta mhux minnu li s-socjeta' hija moruza fil-hlas – tant hu hekk li sar il-hlas tat-tlett pagamenti fid-depozitu fir-Registru tal-Qrati. Oltre' dan hemm il-purgazzjoni tal-mora skond l-Artiklu 1519 tal-Kodici Civili.

III. <u>PROVI PRODOTTI</u>

Illi **John Bugeja** spjega fl-affidavit tieghu li huwa u martu huma l-azzjonisti ewlenin fis-socjeta' Sports Hotel Limited li hija l-proprjetarja tal-lukanda llum maghrufa bhala Olinda Hotel. Fl-1981 din il-proprjeta' kienet maghrufa bhala Sports Hotel Limited.

Illi fis-16 ta' Ottubru 1981 huwa u martu, f'isimhom personalment u f'isem il-kumpanija Sports Hotel Limited ghamlu kuntratt ma' Alex Borg u Carmel Spiteri, li dehru f'isimhom personali kif ukoll f'isem il-kumpanija Caral Limited, fejn kienu taw l-istess Sports Hotel b'cens perpetwu lil Caral Limited. Ghall-habta ta' l-1985 jew 1986 il-hotel ghaddiet f'idejn Paul Tabone billi kien xtara Caral Limited u minn dak iz-zmien l-istess Tabone beda jhallas il-pagament ta' 6 xhur kif miftiehem precedentement u l-hlasijiet saru regolarment. Fl-1992 saru jafu illi Sports Hotel ghaddiet f'idejn Joseph Muscat u ibnu Paul. Huwa avvicinahom u nsista maghhom illi kellu d-dritt ghall-lawdemju skond il-kuntratt izda huma qatt ma hallsu xejn. Huma kienu qalu lix-xhud li kollox kien gie f'idejhom u huma kienu se jidhlu responsabbli ghal kollox u li Caral Limited saret taghhom. Dan gie konfermat lilu mill-avukat

ta' Paul Tabone permezz ta' ittra (Dok XI a fol. 31 tal-process).

Illi l-konvenuti Muscat mill-ewwel ilmentaw illi biex ihallsu Lm1277.50 – il-pagament kollu dovut kull 6 xhur – kollha f'daqqa kienu qed isibuha iebsa wisq. B'hekk talbuh biex ihallsu kull tlett xhur u ghalkemm ghall-ewwel oggezzjona wara li baqghu jinsistu mieghu u assigurawh li b'hekk kien jithallas zgur, ha l-kelma taghhom u accetta. Izda minn mindu bdew huma, l-affarijiet bdew gejjin hazin u anki biex jiehu l-pagament tat-tlett xhur kien ikollu jigri warajhom. Kien ikollu jmur il-hotel biex ihallsuh u kienu jgibu xi skuza biex ma jhallsux. Darba minnhom Paul Muscat tah *cheque* li bbawnsja. Drabi ohra, wara li kien mar diversi drabi ghall-hlas Paul Muscat kien jaghtih *cheque* f'idejh minghajr data. Hu kien ighidlu biex ma jipprovax isarraf ic-*cheque* sakemm icempillu. Hu qatt ma kien icempillu u meta kien ighaddi z-zmien u jibqa' bla risposta kien jerga' jaqbad u jmur il-hotel ifittxu u kien jaghtih *cheque* iehor. Kien hemm drabi ohra meta Paul Muscat kien itih *cheque* u jnizzel data ta' xi hmistax wara, imbaghad meta tasal dik id-data kien icempel id-dar tax-xhud u jhalli messagg biex ma jmurx jipprova jsarrfu u jergghu jibdew bil-problemi.

Illi huwa kien ighidilhom li kien qed jiddejjaq u f'xi zmien fl-1995 Joseph Muscat qallu li kien ser jiehu *over* hu minghand ibnu ghax dan kien qed jisparpalja l-flus. Hu weghdu li kien se jibda jhallsu hu stess. Pero' l-affarijiet baqghu l-istess u beda jagixxi bl-istess mod. Tela' hafna drabi fejn tela' ghal xejn il-hotel u kien igiblu xi skuza. Irrakkonta wkoll episodju fejn weghdu li kien se jaghmillu *bank draft* u meta waslet il-gurnata miftehma ma sar xejn.

Illi fis-17 ta' Ottubru 1996 kien dovut pagament iehor u hu mar ghac-*cheque* ghal xejn. Fil-hmistax ta' wara mar xi sitta/seba' darbiet u kull darba Muscat gablu xi skuza. Fit-2 ta' Novembru rega' mar il-hotel u peress li Joseph Muscat ma kienx hemm baqa' jistennieh. Meta wasal Muscat kien vjolenti u aggressiv mieghu u beda joffendi lil Bugeja. Ghalkemm ghamel rapport ma riedx li l-Pulizija tibghat ghall-konvenut ghax l-affarijiet kienu jaggravaw.

Imbaghad mar ghand avukat li kiteb ghal xejn lil Muscat jitlobhom il-pagament tac-cens.

Illi f'Jannar 1997, Paul Muscat cempillu jistaqsih fejn seta' jibghat ic-*cheque* ghall-pagament bejn is-16 ta' Ottubru 1996 u l-15 ta' Jannar 1997. Bugeja wiegbu li seta' jibghatu fl-indirizz tieghu jew ghand l-avukat. Fakkru li kien dovut pagament iehor izda meta qallu hekk Muscat wiegbu biex jinsiehom. Wara Jannar l-avukat tieghu baghat diversi ittri ghall-pagament izda kollu ta' xejn. Fit-13 t'April 1998 jumejn qabel ma kien ser jiskadi r-raba' pagament ta' 6 xhur Paul Muscat cempillu biex imur il-hotel halli jirrangaw kollox. Imma fuq parir ta' l-avukat tieghu, kif ukoll peress li sema' li kienu dahqu b'hafna nies u li kienu midjuna hafna ma marx ikellimhom. Hu offrilhom biex ikellmu lill-avukat izda huma rrifjutaw.

Illi xehed illi f'zewg okkazzjonijiet l-Olinda Hotel kienet ser tinbiegh b'subbasta ghax in-Nutar Darmanin kellu jiehu xi flus minghandhom. Fl-ahharnett qal li l-hotel illum tinsab maghluqa u meta sar l-affidavit kienet diga' ilha diversi xhur maghluqa.

Illi **n-Nutar Joseph Raphael Darmanin** ikkonferma li l-iskrittura tal-koncessjoni enfitewtika li saret fl-1981 giet redatta minnu u ffirmata quddiemu. Hu xehed li din il-kwistjoni missieru kien ghen finanzjarjament lil Borg u Spiteri ghan-nom ta' Caral Limited. Meta mbaghad dawn ittrasferew ix-*shares* lil Paul Tabone kellhom ftit problemi biex jithallsu. Imbaghad Paul Tabone ittrasferixxa l-proprjeta' lil Muscat u l-fond spicca f'idejn Muscat. Dan it-trasferiment ma sarx bl-assistenza tieghu. *Ai termini* tal-att huwa l-utili dominju responsabbli ghall-hlas tac-cens.

Illi 'n kontro-ezami qal illi hu ma kienx involut personalment fit-trasferiment minn Tabone ghal Muscat u b'hekk ma jistax ikun jaf ezatt x'gara u lanqas jekk Tabone akkwistax l-azzjonijiet tas-socjeta' jew akkwistax l-utili dominju.

Illi **Paul Muscat** fl-affidavit tieghu xehed li jaqbel li hemm xi arretrati ta' cens li ma thallsux lill-padruni diretti tal-

Olinda Hotel. Pero’ gew prezentati zewg cedoli ta’ depozitu li jkopri l-iskadenzi li ghalqu fis-16 t’Ottubru 1996 u fis-16 t’April 1997. Jaf ukoll li bi ftehim (redatt b’ittra datata 20 t’April 1999) bejn l-avukati difensuri tal-partijiet ma rega’ iddepozita ebda cedola ohra izda l-istess ammont ta’ Lm1277.50 hu depositat ghand l-avukat sabiex meta jigi mitlub mill-avukat ta’ l-atturi jigi depositat. Sallum pero’ tali talba qatt ma saret. Hu kompla li jaf li missieru ghadda l-istess ammont lil Dr.Richard Sladden sabiex jiddeposithom il-Qorti ghall-wahda mill-iskadenzi pero’ kopja tac-cedola tad-depozitu m’ghandhomx. B’hekk qed isostnu li mhux moruz fis-sens tal-klawsola tal-kuntratt anki jekk ma kienux thallsu prontament meta kienu dovuti imma dawn attwalment jinsabu mhallsa.

<u>IV. KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi l-atturi, kif diga’ inghad, isostnu li l-konvenuti huma moruzi u b’hekk qed jitolbu r-rexissjoni tal-kuntratt datat 16 t’Ottubru 1981 u r-reversjoni favur taghhom ta’ l-immobbli Olinda Hotel bil-benefikati kollha li saru fih.

Illi fl-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti eccepew illi t-talbiet attrici in kwantu huma diretti kontra l-konvenuti personalment ma jistghux jissussistu stante li Joseph u Paul Muscat ma humiex parti/firmatarji/garanti tas-socjeta’ Caral Limited u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. Hu minnu li l-konvenuti Muscat m’humiex parti/firmatarji/garanti tas-socjeta’ Caral Limited, pero’ huma gew imharrka “ghal kull interess li jista’ jkollhom”. Illi l-konvenuti meta hadu fil-pussess taghhom il-fond in kwistjoni huma kienu ddiskutew ma’ Paul Tabone u mhux mal-atturi u ma rrizulta li kien hemm l-ebda kitba bejniethom rigwardanti l-hotel in kwistjoni. Kwindi l-atturi m’humiex a konoxxenza f’liema vesti l-istess konvenuti agixxew.

Illi huma sostnew, fl-ewwel lok, li qatt ma rrikonoxxew lill-konvenuti la bhal enfitewti l-godda u lanqas taht ebda titolu iehor. Infatti il-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika originarjament sar ma’ Caral Limited rapprezentata minn

Alexander Borg u Carmel Spiteri. Sussegwentement certu Paul Tabone xtara l-ishma kollha fis-socjeta’ Caral Limited u l-atturi kienu jircievu l-hlas minghandu u jidher li ma kien hemm l-ebda problemi. Imbaghad il-pussess pien ta’ l-istess hotel ghadda f’idejn il-konvenuti Muscat. Huwa sar jaf b’dan u avvicinhom huwa stess. Hu minnu li l-ebda lawdemju ma thallas anki jekk l-attur talabhom biex jaghmlu hekk. Hemm qbil ukoll li ma sar l-ebda rikonoxximent b’xi kuntratt jew inkella b’kitba privata. Jibqa’ ghalhekk li din il-Qorti tara jekk setax kien hemm rikonoxximent b’xi mod iehor. Illi jinghad pero’ illi l-mejjet Joseph Bugeja ddikkjara fl-affidavit li kienu hafna d-drabi meta mar ghall-pagament huwa stess ta’ l-iskadenzi fil-lukanda msemmija u b’hekk issa l-atturi ma jistghux jargumentaw li hu ma kienx irrikonoxxihom ladarba accetta l-hlas minghandhom ghal diversi drabi.

Illi fil-kuntest ta’ dan kollu jidher li mid-dokumenti esebiti u senjatament mill-kuntratt pubbliku datat 16 t’Ottubru 1981 (Dok ‘A’) a fol 6 tal-process, l-unika relazzjoni li l-istess atturi ghandhom dwar pagament ta’ cens hija biss mas-socjeta` konvenuta Caral Limited, anke ghaliex ma gie esebit ebda kuntratt iehor ta’ trasferiment tal-istess cens jew xi forma ta’ assenjazzjoni ohra favur il-konvenuti personalment.  Mela allura l-obbligu naxxenti mill-istess kuntratt huwa dirett biss lejn is-socjeta` konvenuta, u f’dan il-kuntest l-ewwel tlett talbiet attrici jissussistu fil-konfront tal-istess socjeta` konvenuta.

Illi pero` t-talbiet attrici l-ohra jikkoncernaw ukoll l-izgumbrament tal-konvenuti kollha, inkluzi dawk citati personalment f’din il-kawza, mill-istess immobbli, u tenut kont tal-fatt li mill-provi jirrizulta li l-konvenuti personalment, (oltre bhala azzjonisti) kienu u ghadhom jokkupaw l-istess Hotel, inkluz li l-istess konvenuti fil-kwalita` personali taghhom gew citati “ghal kull interess li jista’ jkollhom” ma hemmx dubbju li inkwantu jirreferu ghar-raba’ u hames talba attrici l-konvenuti personalment huma wkoll il-legittimu kontraditturi u dan anke fl-isfond tal-integrita` tal-gudizzju, *qua* possessuri attwali ukoll tal-istess immobbli.

Illi dwar il-mertu dan in realta gie ppruvat mill-attur - u dan anki ghax irrizulta mill-provi - li verament kien hemm tlett pagamenti konsekuttivi tac-cena li ma thallsux ma' l-iskadenza. Anki l-konvenut Paul Muscat stess fl-affidavit tieghu jghid hekk : *"Jien naqbel li hemm xi arretrati ta' cens li ma thallsux lill-padruni diretti tal-proprieta' li ggib l-isem ta' Olinda Hotel".* Il-konvenuti lanqas ma kkontestaw illi gew interpellati sabiex jeffettwaw il-hlas dovut (Vide Dok "RM1" u Dok "RM2" li huma kopji ta' ittri ufficjali mibghuta mill-atturi lill-konvenuti). L-ebda pagament ma sar. Illi pero' imbaghad is-socjeta` konvenuta w il-konvenuti ddepositaw cedoli ta' depositu hafna zmien wara c-cens dovut. B'hekk il-konvenuti qed isostnu li mhumiex moruzi fis-sens tal-klawsola tal-kuntratt anki jekk ma kienux hallsu c-cens ma' l-iskadenza imma dawn eventwalment jinsabu mhallsa.

Illi hu minnu li fil-process odjern hemm ezebiti kopji ta' zewg cedoli li gew depositati mill-konvenuti fir-Registru tal-Qorti. Dawn id-depositi saru ferm tardivament. Infatti, kif xehed l-istess Paul Muscat u kif jirrizulta mill-kopji tac-cedoli, ghall-iskadenza tas-16 ta' Ottubru 1996 giet depozitata cedola fil-15 ta' April 1998 u ghall-iskadenza tas-16 ta' April 1997 giet depozitata cedola fis-16 ta' Ottubru 1998. Dan ifisser li dawn id-depositi saru sussegwentement ghall-ftuh tal-proceduri odjerni, u fil-kaz ta' l-iskadenza li ghalqet fis-16 ta' April 1997, wara illi l-konvenuti kienu gew notifikati bic-citazzjoni attrici fit-22 ta' Lulju 1998. Rigward l-affermazzjoni tal-konvenuti li kienet giet depositata skadenza ohra m'hemm l-ebda prova t'hekk.

Illi inoltre' ghal dak li jirrigwarda l-allegazzjoni ta' Paul Muscat li giet skjambata korrispondenza bejn il-konsulenti legali tal-partijiet illi ma jigux aktar depozitati skadenzi tac-cens, l-atturi cahdu fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom li sar dan il-ftehim. Apparti li prova ta' dan il-ftehim allegat ma ngabitx mill-konvenuti, huwa mpostat tajjeb l-argument tal-istess atturi li kieku ghall-grazzja tal-argument dan kien minnu dan sar fl-ambitu ta' esplorazzjoni ta' soluzzjoni bonarja tal-mertu u ghalhekk dejjem ghall-perjodu limitat li fih kien ghad hemm il-possibilita' ta' transazzjoni.

Illi inoltre’ jigi sottolineat li l-konvenuti qatt m’offrew dawn l-iskadenzi lill-istess atturi u konsegwentement l-istess atturi qatt ma rrifjutaw tali hlas bla ebda raguni valida, kif rikjest. Kwindi d-depoziti ta’ l-imsemmija cedoli mhumiex validi skond il-ligi.

Illi b’hekk m’hemm l-ebda dubju li l-socjeta` konvenuta hija moruza stante li hija naqset milli taffetwa l-hlas tac-cens *ai termini* tal-klawsola 5 tal-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika

Illi fit-tieni eccezzjoni taghha s-socjeta` konvenuta; ssostni li anki jekk hija moruza, hija f’dan il-kaz irrizulta li ghandha tinghata l-fakolta’ illi tippurga il-mora *ai termini* ta’ l-**artikolu 1519 tal-Kodici Civili**. Anzi fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom sostnew li ghalkemm sa ftit ilu din kienet interpretata bhala fakolta’, aktar recentement l-interpretazzjoni tal-Qrati hi fis-sens li l-Qrati ghandhom id-dover li jaghtu dan id-dritt tal-purgazzjoni tal-mora.

Illi hu relevanti f’dan il-punt li ssir referenza ghall-artikolu in kwistjoni li jsostni hekk. L-**artikolu 1519** jipprovdi li:-

“(1) Illi fil-kazijiet imsemmija fl-ahhar zewg artikoli qabel dan, il-padrun dirett jista’ fl-istess waqt jitlob il-hall ta’ l-enfitewsi u l-hlas tac-cnus maghluqa.

(2) Izda l-qorti imsemmija tista’ f’kull wiehed minn dawn il-kazijiet, taghti lill-konvenut zmien moderat, skond ic-cirkostanzi, ghall-hlas tac-cnus maghluqa, jew ghat-tiswijiet mehtiega, u dak iz-zmien jista’ ghar-raguni tajba, jigi mtawwal ghal zmien moderat iehor.

(3) Id-disposizzjonijiet tas-subartikoli ta’ qabel dan ghandhom japplikaw ukoll f’kull kaz li fih il-hall tal-kuntratt ikun gie miftiehem espressament ghal kwalunkwe raguni, u ghandhom hekk japplikaw ukoll jekk il-ftehim jeskludi l-ghoti ta’ xi zmien.

(4) Ebda haga f’dan l-artikolu ma ghandha tiftiehem li tehtieg il-hlas ta’ xi cens jew xi somma ohra li ma jkunux

dovuti, sew ghaliex it-talba ghalihom tkun waqghet bil-preskrizzjoni sew ghal xi raguni ohra."

Illi din il-Qorti diga' kellha l-opportunita` li tezamina dawn id-disposizzjonijiet u ghalhekk tirreferi ghas-sentenza **"C.Stivala Limited vs Saviour Cassar et"** (Cit. Nru: 3469/96/RCP – 4/7/01) fejn intqal:-

"Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz de quo jirrizulta li din il-Qorti ghandha diskrezzjoni jekk ghandhiex taghti il-purgazzjoni della mora f'kaz ta' nuqqas ta' hlas ta' arretrati ta' cens, u dan sahansitra anke jekk il-partijiet jiftehmu ghar-rexissjoni f'kaz ta' morozita' fil-hlas fil-kuntratt innifsu, u anke jekk il-partijiet espressament jiftehmu li ma ghandux ikun moghti zmien ghall-hlas."

Illi pero' f'dan il-kaz ma ntweriet mis-socjeta` konvenuta ebda raguni ghaliex tali fakolta' ta' *purgazzjoni della mora* ghandha tigi koncessa minn din il-Qorti meta in-nuqqas ta' hlas tal-istess cens kien persistenti anke minkejja diversi interpellazzjonijiet. Illi rrizulta li John Bugeja sa mill-bidu li l-konvenuti hadu fil-pussess taghhom il-fond kien ikollu problema biex jigbor ic-cens dovut. Sahansitra darba heddewh u gie aggredit. Hu qatt ma thallas fil-pront, jew imqar offrut lill-attur mejjet jew lill-esponenti mill-konvenut/i minn jeddhom.

Illi inoltre' il-post ilu abbandunat u qieghed fi stat ta' dilapidazzjoni. Kwindi kwalunkwe koncessjoni lill-konvenuti ghall-hlas tac-cens dovut, b'dan li l-fond jibqa' fil-pussess taghhom, ikun ta' pregudizzju kbir lill-atturi bhala padruni diretti tal-fond, u l-komportament tas-socjeta` konvenuta minn mindu sar il-dbil fl-azzjonijiet tal-istess, ma jiggustifikawx li s-socjeta` konvenuta tinghata din il-fakolta`; anke minhabba intransigenza persistenti taghha, li wassal lill-attur biex jibdew dawn il-proceduri. Is-serjeta tal-inadempjenza tas-socjeta` konvenuta hija manifestata fit-termini u stipulazzjonijiet tal-kuntratt ta' cens, u din il-Qorti thoss li nonostante l-fakolta li ghandha skond il-Ligi, din ma ghandhiex tigi applikata fil-kaz *de quo* ghaliex is-socjeta` konvenuta ma timmeritax dan fic-cirkostanzi attwali tal-kaz.

Illi b'hekk it-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha ghar-ragunijiet fuq premessi.

V. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt, li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

1) Tiddikjara lis-socjeta` konvenuta moruza fil-hlas tac-cens dovut ghat-tlett skadenzi ta' Ottubru 1996, f'April 1997 u f'Ottubru 1997;

2) Tiddikjara xolta l-koncessjoni enfitewtika maghmula permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Raphael Darmanin, datat 16 ta' Ottubru 1981 a tenur tal-Klawsola Hamsa(5) ta' l-istess kuntratt;

3) Tordna r-reverzjoni tal-proprjeta' illum maghrufa bhala Olinda Hotel, Triq San Gorg, a favur ta' l-atturi;

4) Tiffissa t-terminu qasir u perentorju ta' erbghin gurnata (40) sabiex is-socjeta` konvenuta u l-konvenuti jizgombraw mill-fond Olinda Hotel, Triq San Gorg, San Giljan;

5) Tawtorizza lill-atturi illi, f'nuqqas ta' ottemperenza tal-konvenuti kollha milli jizgombraw, jirriprendu l-pussess ta' l-istess fond.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittri ufficjali tal-25 ta' Novembru 1996, 13 ta' Marzu 1997 u 10 ta' April 1997, kontra l-konvenuti kollha, u b'rizerva ta' kull azzjoni spettanti lill-atturi ghall-hlas tal-arretrati dovuti a tenur ta' l-ewwel talba.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
31 ta' Ottubru, 2002.

Josette Demicoli.
Deputat Registratur.
31 ta' Ottubru, 2002.