QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 3 ta' Ottubru 2023

Kawża Numru: 12
Rikors Guramentat Numru:- 351/2021JVC

INDIS Malta Ltd (C28965)

vs

Grazia Auto Care Company Limited (C18549)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat illi permezz tieghu r-rikorrenti INDIS Malta Ltd talbet kif isegwi:

'1. Illi b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia tat-tlettax (13) ta' Ottubru elf disa' mija tmienja u disghin (1998), il-Korporazzjoni Ghall-Izvilupp ta' Malta ikkoncediet b'titolu ta'

enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' hamsa u sittin (65) sena dekoribbli mid-data tal-att, bicca art fil-Qasam Industrijali ta' Hal-Far liema art ghandha kejl ta' tlett elef tliet mija u disa' u ghoxrin metri kwadri (3.329m) u tikonfina minn kull naha ma' beni tal-Gvern, liema kuntratt jinsab hawn anness u mmarkat bhala "Dok. A". Fuq is-sit enfitewtiku, is-socjeta' intimata bniet fabbrika li llum hi maghrufa bhala HHF306;

2. Illi llum il-gurnata, is-socjeta' esponenti hija vestita bir-responsabilita' tal-amministrazzjoni tal-Oqsma Industrjali tal-Gvern;

3. Illi din il-koncessjoni enfitewtika saret versu l-annwu *canone* ta' disgha u erbghin elf, disa' mija u hamsa u tletin Lira (Lm49,935) ekwivalenti ghal mija u sittax-il elf, tliet mija u tmienja u erbghin euro u hamsa u hamsin centezmu (€116,348.55);

4. Illi fost il-kundizzjonijiet enfitewtici fil-kuntratt suriferit hemm il-klawsola (1) li tobbliga lill-enfitewta (konvenuta odjerna) sabiex matul iz-zmien kollu tal-koncessjoni enfitewtika juza s-sit enfitewtiku ghal skopijiet industrijali, u inoltre, kemm-il darba s-sit enfitewtiku jintuza *"specifikament ghall-iskop ta' produzzjoni ta' auto-repairs jew bil-Malti, tiswija ta' karozzi"*, hekk kif specifikat fi klawsola 1(b) tal-kuntratt suriferit, il-*canone* kellu jigi ridott amministrattivament;

5. Illi fost il-kundizzjonijiet l-ohra li tahthom saret dina l-koncessjoni li huma elenkati fil-kuntratt suriferit, hemm il-klawsola (2) li tobbliga lill-Enfitewta jimpjega minimu ta' erbgha u ghoxrin (24) haddiem fuq bazi *full-time* fi zmien tlett (3) snin minn meta jitlesta x-xoghol ta' bini u li jzomm fl-

impjieg dan in-numru ta' impjegati matul iz-zmien kollu tal-koncessjoni enfitewtika;

6. Illi inoltre, klawsola (15), tistabbilixxi l-obbligu fuq l-enfitewta li ma juzax il-fond b'tali mod li jista' johloq inkonvenjent jew idejjaq lill-Awtoritajiet Pubblici, jew lis-sidien jew okkupanti tal-proprjetajiet li jinsabu fil-vicinanzi;

7. Illi apparti minn hekk, klawsola sittax (16)(ii) tistabbilixxi illi l-enfitewta m'ghandux dritt jitrasferixxi jew b'xi mod jew iehor jiddisponi jew jikri s-sit enfitewtiku jew xi parti minnu, qabel ma jkollu bil-quddiem l-approvazzjoni bil-miktub tal-koncedenti;

8. Illi b'rikors guramentat prezentat nhar it-23 ta' Settembru 2009, is-socjeta' esponenti kienet ipprocediet ghax-xoljiment tac-cens b'kawza fl-ismijiet "Malta Industrial Parks Limited vs Grazia Auto Care Company Limited" (Rik. Gur. 919/2009) u dan in vista ta' nuqqas ta' hlas ta' annati ta' cens u ksur iehor. Din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta laqghet it-talbiet tal-esponenti b'sentenza tad-29 ta' Settembru 2011 (kopja annessa u mmarkata bhala "Dok. B") liema sentenza giet appellata. Fil-mori tal-appell, wara rapprezentazzjonijiet li saru mis-socjeta' konvenuta intlahaq ftehim fejn il-konvenuta intrabtet li thallas is-somma ta' €67,340 ghas-saldu tal-pretensjonijiet li kien hemm b'lura u dan kif jirrizulta minn kuntratt ta' Transazzjoni u Kostituzzjoni ta' Debitu fl-Atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech tat-2 ta' Settembru 2016 (kopja annessa u mmarkata bhala "Dok. C)". Fit-termini tal-istess kuntratt il-Partijiet qablu li jqisu l-kawza fl-ismijiet "Malta Industrial Parks Limited vs Grazia Auto Care Company Limited" daqs li kieku din qatt ma saret;

9. Illi skont l-imsemmi kuntratt ta' transazzjoni u kostituzzjoni ta' debitu tat-2 ta' Settembru 2016, is-somma ta' € 67,340 kellha tithallas *in parte* mal-kuntratt (u fil-fatt thallset is-somma ta' €25,000) waqt li l-bilanc ta' €42,340 kellu jithallas b'pagamenti annwi ta' mhux anqas minn €7,755, f'kull anniversarju tal-kuntratt. Fil-fatt, sar pagament tardiv f'Settembru 2017, sar pagament tardiv f'Ottubru 2018, u pagament iehor tardiv f'Ottubru 2019, u ma sar ebda pagament fl-2020 u kwindi s-socjeta' konvenuta ddekadiet mill-beneficcju tat-terminu u qed jiddekorru wkoll l-imghaxijiet fit-termini tal-istess kuntratt;

10. Illi minn diversi spezzjonijiet li saru mill-esponenti jirrizulta illi s-socjeta' konvenuta qeghda fi ksur tal-klawsoli tal-kuntratt enfitewtiku sureferiti billi:

(i) Mhijiex timpjega l-minimu ta' haddiema stipulat gewwa l-fabbrika;
(ii) Qed tipprocessa materjal relatat ma' hut u prodotti tal-bahar, liema operazzjoni qed tohloq inkonvenjent kbir kif ukoll hsara lin-negozju ta' proprjetajiet adjagenti, kif ukoll qed iddejjaq u tohloq inkonvenjent lill-Awtoritajiet Pubblici, okkupanti fil-Qasam Industrijali ta' Hal Far kif ukoll resident tal-vicinanzi;
(iii) Kienet u ghadha qed tippermetti terzi li joperaw minn gewwa l-fabbrika minghajr ebda permess u awtorizzazzjoni migjuba mis-socjeta' esponenti;
(iv) Ghamlet xoghlijiet tad-drenagg fil-fond minghajr kunsens tal-esponenti;

11. Illi inoltre s-socjeta' konvenuta hija moruza fil-hlas u cens u dan ghal aktar minn zewg skadenzi;

12. Illi jsegwi li s-socjeta' intimata qieghdha fi ksur ta' klawsoli 2, 15 u 16 (ii) u dan minkejja d-diversi interpellazzjonijiet u skambji formali u informali li sarulha u certament mghadhiex tikkwalifika ghac-cens ridott amministrattivament skont klawsola 1(b) waqt li baqghet ukoll moruza fil-hlas tal-istess *canone;*

13. Illi:

a. klawsola (17) (a) tal-kuntratt enfitewtiku taghti dritt lill-esponenti sabiex ixxolji l-enfitewsi f'kaz illi l-Enfitewta ma juzax il-beni enfitewtiku ghall-iskop specifikat fil-kuntratt;
b. klawsola (17) (c) tal-kuntratt enfitewtiku taghti dritt lill-esponenti sabiex ixxolji l-enfitewsi f'kaz illi l-Enfitewta jonqos milli jhallas ic-cens ghal aktar minn zewg skadenzi;
c. klawsola (17) (e) tal-kuntratt enfitewtiku taghti dritt lill-esponenti sabiex ixxolji l-enfitewsi f'kaz li l-Enfitewta jonqos milli japplika ghal-licenzji u permessi kollha necessarji;
d. klawsola (17) (f) tal-kuntratt enfitewtiku taghti dritt lill-esponenti sabiex ixxolji l-enfitewsi f'kaz li l-Enfitewta jitrasferixxi, jew b'xi titolu iehor jiddisponi u/jew jaghti b'titolu ta' kera s-sit enfitewtiku, minghajr ma jkollu bil-quddiem l-approvazzjoni bil-miktub tal-esponenti;
e. klawsola 17 (g) tal-kuntratt enfitewtiku taghti dritt lill-esponenti sabiex ixxolji l-enfitewsi f'kaz li l-Enfitewta jonqos milli jzomm fl-impjieg minimu ta' erbgha u ghoxrin (24) haddiem *full-time* matul iz-zmien kollu tal-koncessjoni enfitewtika wara tlett (3) snin minn meta jitlesta x-xoghol ta' bini fuq is-sit enfitewtiku;

14. Illi permezz ta' ittra registrata tal-20 ta' Awwissu 2020 (kopja annessa u mmarkata bhala "Dok. D"), il-mittenti interpellat lill-intimata sabiex tirregola ruhha fir-rigward tal-ksur tal-kuntratt enfitewtiku, izda din baqghet inadempjenti;

15. Illi ghaldaqstant, permezz ta' ittra ufficjali numru 3161/2020 (kopja annessa u mmarkata bhala "Dok. E") liema ittra ufficcjali giet debitament notifikata fid-9 ta' Ottubru 2020 u giet notifikata wkoll lill-Awtoritajiet koncernati, l-esponenti interpellat lill-intimata sabiex (i) tersaq ghax-xoljiment tal-kuntratt enfitewtiku u (ii) tizgombra u tnehhi kull oggett mobbli appartenenti lilha u dan in vista tal-ksur tal-klawsoli surreferiti, izda minkejja dan, hija xorta baqghet inadempjenti;

16. Illi barra minn hekk, l-intimata ilha ma thallas il-*canone* dovut lill-mittenti minn Novembru tas-sena 2016;

17. Illi ghaldaqstant, jezistu ragunijiet gravi bizzejjed sabiex il-koncessjoni enfitewtika tigi dikjarata xjolta ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi filwaqt li s-socjeta' konvenuta tigi ordnata tizgombra mis-sit enfitewtiku u tghaddi l-istess bil-pussess battal lis-socjeta' attrici;

Illi r-raguni ta' din it-talba hi li l-enfitewsi temporanja veljanti fuq is-sit sopra deskritt ghandha tigi dikjarata xolta u l-istess sit bil-benefikati fuqu eretti ghandhom jiddevolvu ghand is-socjeta' attrici stante li s-socjeta' intimata kisret il-kundizzjonijiet li tahthom saret il-koncessjoni u b'hekk tat lok sabiex is-socjeta' esponenti tirrikorri ghat-terminazzjoni ta' tali koncessjoni enfitewtika u dan filwaqt li l-istess socjeta' konvenuta tigi kkundannata thallas sija l-ammont ta' *canone* minnha dovut lis-socjeta' esponenti kif ukoll il-bilanc skont kuntratt ta' kosttuzzjoni

ta' debitu suriferit prevja dikjarazzjoni li ddekadiet mill-beneficcju tat-terminu;

Ghaldaqstant, is-socjeta' rikorrenti 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 diversi kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja Nutar Dottor Carmelo Lia tat-tlettax (13) ta' Ottubru elf disa' mija tmienja u disghin (1998) li permezz tieghu l-Korporazzjoni Ghall-Izvilupp ta' Malta kkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' hamsa u sittin sena (65) dekorribbli mid-data tal-att, bicca art fil-Qasam Industrijali ta' Hal-Far liema art ghandha kejl ta' 3,329m u tikkonfina minn kull naha ma' beni tal-Gvern, fuq liema sit enfitewtiku llum tinsab mibnija fabbrika maghrufa bhala HHF306;

2. Tiddikjara li s-socjeta' konvenuta mhijiex qeghda tuza l-fabbrika llum maghrufa bhala HHF306 mibnija fuq bicca art fil-Qasam Industrijali ta' Hal Far liema art ghandha kejl ta' 3,329m u tikkonfina minn kull naha ma' beni tal-Gvern (liema art kienet koncessa in enfitewsi temporanja) specifikament ghall-iskop ta' produzzjoni ta' *auto repairs* jew bil-Malti, tiswija ta' karozzi u ghaldaqstant ma tistax tapplika r-rata ta' cens annwu amministrattivament ridott;

3. Tiddikjara li s-socjeta' konvenuta ddekadiet mill-beneficcju tat-terminu koncess lilha skont kuntratt ta' Transazzjoni u Kostituzzjoni ta' Debitu fl-Atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech tat-2 ta' Settembru 2016 meta baqghet moruza

fil-hlas ta' l-ammont dovut fl-iskadenza tat-2 ta' Settembru 2020;

4. Tiddikjara xjolta l-koncessjoni enfitewtika maghmula b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja fl-Atti Nutar Dottor Carmelo Lia tat-tlettax (13) ta' Ottubru elf disa' mija tmienja u disghin (1998);

5. Tordna lis-socjeta' konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss tizgombra mis-sit enfitewtiku u mill-beni fuqu eretti ossia l-bicca art fil-Qasam Industrijali ta' Hal Far liema art ghandha kejl ta' 3,329m u tikkonfina minn kull naha ma' beni tal-Gvern, fuq liema sit enfitewtiku llum tinsab mibnija fabbrika maghrufa bhala HHF306 u tikkonsenja c-cwievet lis-socjeta' attrici;

6. Tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas is-somma ta' €19,075 liema somma tirraprezenta bilanc minn somma akbar minnha dovut mill-istess socjeta' konvenuta lill-istanti skont il-kuntratt ta' Transazzjoni u Kostituzzjoni ta' Debitu fl-Atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech tat-2 ta' Settembru 2016, oltre l-imghax;

7. Tillikwida l-*canone* dovut mill-intimata ghall-perjodu mis-16 ta' Novembru 2016 sad-data tal-effettiv zgumbrament;

8. Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas l-ammont hekk likwidat;

Bl-ispejjez, inkluz dawn tal-ittra ufficcjali numru 3161/2020 ("Dok. E") u bl-imghax kontra s-socjeta' konvenuta li minn issa qed tigi ingunta in subizzjoni.'.

Rat ir-risposta ta' Grazia Auto Care Company li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-intimata issostni li hija qed tosserva l-kondizzjonijiet kollha tal-koncessjoni enfitewtika u ma kisret ebda kundizzjonijiet tal-kuntratt tat-13 ta' Ottubru 1998;

2. Illi mhux minnu li l-intimata mhux qed tuza l-fabbrika ghall-iskop li nghatat biex b'hekk ghandha tapplika r-rata ridotta;

3. Illi mhux minnu li l-intimata ddekadiet mill-beneficcju tat-terminu tal-Kostituzjoni ta' Debitu tat-2 ta' Settembru 2016;

4. Illi m'ghandhiex tigi dikjarata xolta l-koncessjoni enfitewtika tat-13 ta' Ottubru 1998;

5. Illi l-intimata m'ghandhiex tigi zgumbrata mill-post bl-indirizz HHF 306, Hal Far;

6. Illi ma hemm ebda ammont dovut li ghandu jigi rikomputat stante li ma hemm ebda ksur;

7. Illi mhux minnu li l-esponenti qed tohloq inkonvenjent kbir kif ukoll hsara lil negozji ta' propjetajiet adjagenti, u inkonvenent lill-Awtoritajiet Pubblici, u jinkombi li din l-allegazjoni tigi ppruvata mir-rikorrenti;

8. Illi ma hemm ebda terzi joperaw gewwa l-fabbrika minghajr permess;

9. Illi mhux minnu li saru xogholijeit tad-drenagg minghajr kunsens;

10. Illi ma hemm ebda raguni ghaliex il-koncessjoni enfitewtika tigi dikjarata xolta;

11. Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfundata fil-fatt u fid-dritt;

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti ngunti ghas subizzjoni.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, sentenza, ittra legali, ittra ufficjali, ritratti, lista ta' impjegati, rendikont, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi nhar l-10 ta' Novembru, 2021 inzamm access fil-Qasam Industriali ta' Hal Far precizament fil-fabbrika Grazia Auto Care fejn saru diversi konstatazzjonijiet mill-istess Qorti a fol. 64 et seq tal-process;

Rat il-verbal tas-17 ta' Novembru, 2022 fejn il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet prezentati fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi l-fatti fil-qosor huma kif isegwi:

1. Illi b'kuntratt tat-13 ta' Ottubru, 1998 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia (fol. 72) il-Korporazzjoni Ghal Izvilupp ta' Malta kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-perijodu ta' hamsa u sittin (65) sena dekorribbli mid-data tal-att a favur is-socjeta' intimata Grazia Auto Care Company Limited bicca art fil-qasam industrijali ta' Hal Far liema art ghandha kejl ta' tlett elef tliet mija u disa' u ghoxrin metri kwadri (3,329m.k.) li tikkonfina minn kull naha ma' beni tal-Gvern.

Tali koncessjoni enfitewtika nghatat versu l-annwu canone ta' disgha u erbghin elf disa mija hamsa u tletin lira (Lm 49,935) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' mija u sittax il-elf tlett mija tmienja u erbghin Ewro u hamsa u hamsin centezmu (€116,348.55) li kellu jigi amministrattivament diminuit jekk il-fond jigi wzat ghall-iskop kif indikat fil-kuntratt ta' 'auto-repairs' jew bil-Malti, tiswija ta' karozzi. Fuq is-sit in kwistjoni s-socjeta' intimata bniet fabbrika llum maghrufa bhala HHF306;

2. Illi permezz ta' rikors guramentat is-socjeta' Malta Industrial Parks Limited (C28965) kienet ipprocediet ghax-xoljiment tac-cens b'kawza fl-ismijiet Malta Industrial Parks Limited -vs- Grazia Auto Care Company Limited (Rik. Gur. nru: 919/2009) in vista ta' nuqqas ta' hlas ta' annati ta' cens u l-istess socjeta' intimata kienet naqset li timpjega maghha l-ammont ta' haddiema skont kif stipulat fil-kuntratt enfitewtiku.

Permezz ta' decizjoni tad-29 ta' Settembru, 2011 (fol. 14) din il-Qorti kif diversament preseduta laqghet it-talbiet u ddikjarat xolta l-koncessjoni enfitewtika maghmula bil-kuntratt tat-13 ta' Ottubru,

1998 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia u konsegwentement is-socjeta' intimata kellha tizgombra mill-benefikati eretti fuq is-sit inkluz il-fabbrika li ggib in-numru HHF306 u tikkonsenja c-cavetta. Il-Qorti kienet ukoll ikkundannat lis-socjeta' intimata thallas is-somma ta' hmistax il-elf hames mija u tmien Ewro u sitta u disghin centezmu (€15,508.96) rapprezentanti l-hlas ta' arretrati ta' cens li kienu ghadhom dovuti mill-kumpanija konvenuta ghaz-zmien ta' bejn it-13 ta' Ottubru, 2002 u t-23 ta' Settembru, 2009 bl-imghax legali b'effett mit-23 ta' Settembru, 2009.

3. Illi rrizulta li fil-mori tal-appell kien intlahaq ftehim bejn il-partijiet fejn is-socjeta' intimata Grazia Auto Care Company Limited kienet intrabtet li (i) thallas is-somma ta' sebgha u sittin elf tlett mija u erbghin Ewro (€67,340) ghas-saldu tal-pretensjonijiet ta' hlas ta' arretrati ta' cens li kien hemm b'lura sat-30 ta' Gunju, 2016 u l-partijiet qablu li (ii) jqisu l-kawza fl-ismijiet Malta Industrial Parks Limited -vs- Grazia Auto Care Company Limited daqs li kieku din qatt ma saret u dan kollu kif jirrizulta mill-kuntratt ta' Transazzjoni u Kostituzzjoni ta' debitu datat 2 ta' Settembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Ritienne Bugeja Fenech (fol. 32).

Illi skont il-kuntratt tat-2 ta' Settembru, 2016 is-somma ta' sebgha u sittin elf tlett mija u erbghin Ewro (€67,340) kellha tithallas in parte mal-kuntratt, kif fil-fatt thallset is-somma ta' hamsa u ghoxrin elf Ewro (€25,000), waqt li l-bilanc kellu jithallas b'pagamenti annwali u mhux inqas minn seba 'telef sebgha mija hamsa u hamsin Ewro (€7,755) f'kull anniversarju tal-kuntratt. Infatti s-socjeta' rikorrenti tispjega li sar pagament tardiv f'Settembru, 2017, sar pagament tardiv f'Ottubru, 2018 u pagament tardiv f'Ottubru, 2019 u ma sar l-ebda pagament iehor fis-sena 2020.

4. Illi s-socjeta' rikorrenti ssostni li minn diversi spezzjonijiet li ghamlet fil-fond irrizulta li s-socjeta' intimata qeghda fi ksur tal-klawsoli tal-kuntratt enfitewtiku billi:

(i) Mhijiex timpiega l-minimu ta' haddiema stipulat;

(ii) Qed tipprocessa materjal relatat ma' hut u prodotti tal-bahar, liema operazzjoni qieghda tohloq inkonvenjent kbir kif ukoll hsara lin-negozju ta' proprjetajiet adjacenti u ddejjaq u tohloq inkonvenjent lill-Awtoritajiet Pubblici okkupati fil-Qasam Industrijali ta' Hal Far u lir-residenti tal-vicinanzi;

(iii) Kienet u ghadha tippermetti terzi li joperaw minn gewwa l-fabbrika minghajr ebda permess u awtorizzazzjoni migjuba mis-socjeta' rikorrenti;

(iv) Ghamlet xoghlijiet ta' drenagg fil-fond minghajr kunsens tas-socjeta' rikorrenti.

5. Illi ghalhekk in vista tan-nuqqasijiet imsemmija fil-paragrafu precedenti s-socjeta' rikorrenti procediet bil-kawza odjerna fejn talbet li l-Qorti tiddikjara li s-socjeta' intimata kisret diversi kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-13 ta' Ottubru, 1998 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia. Is-socjeta' rikorrenti talbet ukoll li l-Qorti tiddikjara li s-socjeta' intimata mhijiex qieghda tuza l-fabbrika maghrufa bhala HHF306 mibnija fuq bicca art fil-Qasam Industrijali ta' Hal Far specifikatament ghall-iskop ta' produzzjoni ta' *auto-repairs* jew bil-Malti, tiswija ta' karozzi u ghaldaqstant ma tistax tapplika r-rata ta' cens annwu amministrattivament ridott. Talbet ukoll li tiddikjara li s-socjeta'

intimata ddekadiet mill-beneficcju tat-terminu koncess lilha bil-kuntratt ta' Transazzjoni u Kostituzzjoni ta' debitu datat 2 ta' Settembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Ritienne Bugeja Fenech meta baqghet moruza fil-hlas ta' l-ammont dovut fl-iskadenza tat-2 ta' Settembru 2020. Ir-rikorrenti talbet ukoll li l-Qorti tiddikjara xolta l-koncessjoni enfitewtika maghmula b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-13 ta' Ottubru, 1998 u li tordna lis-socjeta' intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss tizgombra mis-sit enfitewtiku u mill-beni fuqu eretti ossia l-bicca art fil-Qasam Industrijali ta' Hal Far liema art ghandha kejl ta' 3,329m.k. Talbet ukoll li l-Qorti tikkundanna lis-socjeta' intimata thallas is-somma ta' dsatax il-elf u hamsa u sebghin Ewro (€19,075) rapprezentanti bilanc minn somma akbar dovut minnha skont il-kuntratt ta' Transazzjoni u Kostituzzjoni ta' debitu fl-atti tan-Nutar Ritienne Bugeja Fenech tat-2 ta' Settembru, 2016, oltre l-imghax. Finalment is-socjeta' rikorrenti talbet li l-Qorti tillikwida l-canone dovut mis-socjeta' intimata ghall-perijodu mis-16 ta' Novembru, 2016 sad-data tal-effettiv zgumbrament u tikkundanna lis-socjeta' intimata thallas l-ammont hekk likwidat.

<u>Kunsiderazzjonijiet relatati max-xoljiment tal-enfitewsi temporanja:</u>

In sintesi din il-kawza titratta t-talba ghax-xoljiment ta' cens temporanju moghti b'kuntratt tat-13 ta' Ottubru, 1998 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia u l-likwidazzjoni u kanonizzazzjoni ta' hlas ta' canone dovut mis-socjeta' intimata lis-socjeta' rikorrenti in konnessjoni ma' sit enfitewtiku koncess bil-kuntratt imsemmi tat-13 ta' Ottubru, 1998 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia (fol. 72).

Illi s-socjeta' rikorrenti INDIS Malta Ltd issostni li s-socjeta' intimata Grazia Auto Care Company Limited kisret diversi

kundizzjonijiet tal-kuntratt enfitewtiku temporanju tan-Nutar Carmelo Lia tat-13 ta' Ottubru, 1998 liema ksur ghandu jwassal ghax-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika. F'dan l-istadju l-Qorti ser titratta wiehed wiehed l-allegati ksur tal-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-13 ta' Ottubru, 1998 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia.

(I) Allegazzjoni li s-socjeta' intimata m'uzatx is-sit enfitewtiku ghall-iskop specifikat fil-kuntratt, kif ukoll kienet u ghadha tippermetti terzi joperaw minn gewwa l-fabbrika minghajr ebda permess u awtorizzazzjoni migjuba tas-socjeta' rikorrenti:

Illi fil-kuntratt tat-13 ta' Ottubru, 1998 atti Nutar Carmelo Lia partikolarment fil-klawsola numru 1 ittri (a) u (b) gie stipulat illi:

'(1) (a) L-enfitewta ghandu, matul iz-zmien kollu tal-koncessjoni enfitewtika juza s-sit enfitewtiku ghal skop industrijali u l-enfitewta f'dan ir-rigward qed jobbliga ruhu li jtella` fuq is-sit enfitewtiku bini solidu li ma jqumx anqas minn mitt elf Lira Maltin (Lm100,000) fi zmien tmintax (18)–il xahar mid-data tal-hrug tal-permessi kollha mehtiega bil-ligi. Ix-xogholijiet u benefikati kollha ta' natura permanenti ghandhom jigu mibnija u kull xoghol iehor ghandu jigi mwettaq skond is-sengha u bl-ahjar materjal disponibbli ghas-sodisfazzjon tal-imsemmija Korporazzjoni.

(b) Sabiex l-enfitewta ikun jista` jikkwalifika ghac-cens ridott amministrattivament hawn fuq imsemmi, is-sit enfitewtiku ghandu jigi wzat specifikament ghall-iskop ta' tiswija ta' karozzi jew autorepairs.'.

Illi fil-klawsola bin-numru 17 ittra (a) gie stipulat illi l-Korporazzjoni ghandha d-dritt li xxolji l-enfitewsi jekk l-enfitewta jaghmel uzu mis-sit ghal skop differenti minn dak specifikat fil-paragrafu (a) ta' l-ewwel klawsola [1(a)].

Illi minn qari ta' dawn il-klawsoli jidher illi l-uzu li kellu jsir tas-sit enfitewtiku gie deskritt b'mod generiku billi ntuza l-kliem 'ghal skop industrijali' u x'inhu l-uzu ghal skop industrijali ma giex specifikat u lanqas limitat. Imbaghad fil-kaz li l-enfitewta jaghmel uzu mis-sit enfitewtiku ghal skop ta' tiswija ta' karozzi jew autorepairs, ic-cens kien sejjer jigi ridott amministrattivament. Dan ifisser li fl-eventwalita' li s-sit enfitewtiku ma kienx jigi wzat specifikatament ghall-iskop ta' tiswija ta' karozzi jew autorepairs l-enfitewta ma kienx ser jinkombi fix-xoljiment tal-enfitewsi temporanja, pero' kien ser jitlef il-beneficcju tac-cens ridott amministrattivament (dejjem jekk ma jkunx hemm ksur ta' kundizzjonijiet ohra u jekk l-uzu li kien qieghed isir minnu kien ghal skop industrijali).

Illi fil-mori tal-kawza xehdu Etienne Stanicic – property inspector mas-socjeta' rikorrenti INDIS Malta Ltd bl-uzu tal-affidavit a fol. 54 et seq tal-process, kif ukoll Damian Whitehead – chief officer mas-socjeta' rikorrenti INDIS Malta Ltd fis-seduta tal-5 ta' Ottubru, 2021 a fol. 60 et seq tal-process. Iz-zewg xhieda kkonfermaw illi s-sit enfitewtiku ma kienx qieghed jintuza ghat-tiswija ta' vetturi pero' kien qieghed jintuza ghal industrija relatata mal-hut. Ix-xhud Etienne Stanicic flimkien mal-affidavit tieghu pprezenta erba' (4) ritratti mehuda fuq barra tal-istabiliment li juru xbieki uzati ghas-sajd tal-hut.

Illi in olte nhar l-10 ta' Novembru, 2021 fil-hin tat-8.30am sar access minn din il-Qorti kif preseduta fil-Qasam Industrijali ta'

Hal Far precizament fil-fabbrika ta' Grazia Auto Care Company Limited. Il-Qorti setghet tinnota li fid-dahla tal-fabbrika kien hemm tabella kbira mwahhla li kienet taqra Mare Blu Tuna Farm Limited. Il-Qorti osservat ukoll li kien hemm riha qawwija ta' hut u fl-ambjenti kien hemm ammont kunsiderevoli ta' xbieki u hbula relatati mas-sajd fi kwantita' kbira minnhom kien hemm hbula godda u ohrajn li huma uzati. Ix-xbieki kienu jidhru li huma uzati tant li huma stess kellhom ir-riha tal-hut u fl-istabbiliment kien hemm ukoll *dinghy* bil-mutur li kien jidher f'kundizzjoni tajba hafna. Il-Qorti osservat ukoll kontenituri b'likwidu mahmug hamrani b'hafna dubbien fuq l-istess kontenitur. Rat ukoll ghadajjar ta' ilma mahmug vicin spralli fin-nofs tal-fabbrika minn fejn inixxi l-ilma u vicin kien hemm ukoll hmieg li normalment wiehed jara vicin il-bahar, inkluz dud zghir ghadu haj. F'parti tal-fabbrika kien hemm apparat kbir li mad-daqqa t'ghajn jidher li jintuza biex jgholli oggetti kbar. Dan l-apparat kien pozizzjonat fuq l-ispralli fejn jinzel l-ilma. Osservat ukoll illi kien hemm diversi pari ta' bwietz tax-xatt. Apparti dawn l-affarijiet il-Qorti nnutat ukoll diversi kontenituri kbar li fuqhom kien hemm miktub li jikkonsistu f'zejt ghall-muturi. Meta l-Qorti saqsiet lil Brian Vella ghalxiex jintuza huwa wiegeb li kien ghall-bcejjec tal-bahar. Il-Qorti nnutat ukoll li fuq naha ohra tal-fabbrika kien hemm forn tal-ispray tal-karozzi li deher evidenti li ma jintuzax. Vicin tieghu kien hemm karozza wahda biss li deher li kienet f'kundizzjoni hazina. Barra l-fabbrika, fl-entratura taghha, r-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti wera lil Qorti partijiet mill-hajt ta' barra li skont hu sar xoghol fuqu minghajr il-permess tar-rikorrenti allegatament bi ksur tal-kuntratt.

Illi wara l-access Damian Whitehead – chief officer fi hdan is-socjeta' rikorrenti pprezenta affidavit u flimkien mieghu numru

ta' ritratti li ttiehdu dakinhar tal-access kemm ta' gewwa l-fabbrika u l-madwar a fol. 86 et seq tal-process.

Illi minn dak kollu suespost il-Qorti m'ghandhiex dubju li l-fabbrika effettivament mihiex qieghda tintuza ghat-tiswija ta' vetturi pero' qieghda tintuza ghal skop ta' industrija relatata mal-hut. Jsegwi ghalhekk li s-socjeta' intimata skont il-kuntratt hija obbligata thallas ir-rata ta' canone shiha u mhux dik kif amministrattivament mnaqqsa.

Isegwi li ghandu jigi ezaminat jekk effettivament l-uzu imsemmi huwiex isir mis-socjeta' intimata Grazia Auto Care Company Limited jew inkella minn xi socjeta' ohra li m'ghandha x'taqsam xejn mas-socjeta' intimata. Dan qieghed jinghad billi ai termini tal-klawsola numru 16 (ii) l-enfitewta ma jistax jitrasferixxi jew b'xi mod iehor jiddisponi jew jikri s-sit enfitewtiku jew xi parti minnu lil terzi qabel ma jkollu l-approvazzjoni bil-miktub tal-Korporazzjoni. Hekk taqra l-klawsola:

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

L-enfitewta ma jistax, fir-rigward tas-sit enfitewtiku, jaghmel ebda trasferiment, jew b'xi mod, direttament jew indirettament, jghaddi lil haddiehor il-proprjeta' jew il-kontrol ta' l-istess sit enfitewtiku permezz ta' perezempju tibdil fl-ishma, jew b'xi mod iehor jiddisponi mis-sit enfitewtiku, jew xi parti minnu minghajr ma jkollu b'il quddiem il-kunsens bil-miktub tal-korporazzjoni.'.

Illi fir-rigward ix-xhud Marlene Vella prodotta mis-socjeta' intimata (fol. 93) tghid:

'Illi ma hemm ebda terzi joperaw gewwa l-fabbrika minghajr permess'.

Illi da parte tas-socjeta' intimata ma giet prodotta l-ebda prova li nghatat kunsens mis-socjeta' rikorrenti sabiex terza tista' topera mill-fabbrika taghha. Piuttost is-socjeta' rikorrenti fil-kawza odjerna ssostni li s-socjeta' intimata kisret il-kundizzjoni 16(ii) billi terza kienet qieghda topera mill-fabbrika minghajr kunsens. Dan huwa kkonfermat minn Carmel sive Charles Henry Pearsall – Debtors Executive ma' INDIS Malta (fol. 51), Etienne Stanicic – Property Inspector ma' INDIS Malta (fol. 54) u Damian Whitehead – Chief Officer ma' INDIS Malta (fol. 60). Infatti x-xhud Damian Whitehead fid-deposizzjoni tieghu moghtija fis-seduta tal-5 ta' Ottubru, 2021 (fol. 60) stqarr illi meta ghamel kuntatt mas-socjeta' intimata minhabba l-ilmenti li kienu qeghdin jidhlu kkonfermaw li l-operat qieghed isir minn certa Mare Blu Company Limited. Xehed illi:

'Dr Elian Scicluna: Grazia qed taghmel dan l-operat?

Xhud: Le, minn informazzjoni li ghandi kumpanija li ghandha l-isem Mare Blu, ma nafx jekk hux Mare Blu Limited, ma nafx jekk hux Mare Blu Company Limited pero' semmiet il-kelma Mare Blu meta tkellimt maghhom.

Dr Elian Scicluna: ma' min tkellimt?

Xhud: L-ewwel darba li grat din ghaliex kien hemm ilmenti mill-inkwilini l-ohra, jiena cempilt, irwejjah jintnu, jien cempilt biex

nara x'inhu jigri lil tal-Grazia, huma qaluli li ghandhom xi hadd hemmhekk qed jaghmel operazzjoni bil-hut.

Qorti: u semmewlek dak l-isem?

Xhud: Iva.'.

Illi l-Qorti setghet tikkonferma b'ghajnejha stess li l-operat tal-fabbrika mhuwiex qieghed isir mis-socjeta' intimata Grazia Auto Care Company Limited pero' minn terza billi dakinhar tal-access tal-10 ta' Novembru, 2021 (fol. 64) fid-dahla tal-fabbrika l-Qorti nnutat tabella kbira mwahhla li taqra Mare Blu Tuna Farm Limited. Illi din it-tabella kienet indikazzjoni li l-operat tal-fabbrika ma kinitx qieghda ssir mis-socjeta' intimata. Dipiu' l-fatt li fil-fabbrika kien hemm diversi oggetti relatati mal-processar tal-hut fosthom xbieki u zejt tad-dghajjes, inkluz ir-riha ta' hut jikkollaboraw il-fatt li l-fabbrika ma kinitx qieghda tigi operata mis-socjeta' intimata Grazia Auto Care Company Limited fit-tiswija tal-vetturi. Ghaldaqstant il-Qorti m'ghandhiex l-icken dubju dwar dan u ghalhekk tqis li din il-kundizzjoni giet miksura mis-socjeta' intimata.

<u>(II) Allegazzjoni li s-socjeta' intimata kisret l-obbligu li ma tuzax il-fond b'tali mod li tista tohloq inkonvenjent u ddejjaq lill-Awtoritajiet Pubblici jew lis-sidien jew okkupanti tal-proprjetajiet li jinsabu fil-vicinanzi:</u>

Fir-rigward l-klawsola numru 15 li tiddisponi illi:

'(15) L-enfitewta m'ghandux juza, jew ihalli min juza, is-sit enfitewtiku b'tali mod li jista` jinholoq inkonvenjent jew idejjaq lill-Awtoritajiet Pubblici, jew lis-sidien jew okkupanti tal-

proprjetajiet li jinsabu fil-vicinanzi. B’dan izda, sakemm in-negozju tal-enfitewta hekk kif espressament awtorizzat skont dan l-att jigi ezercitat b’mod ragonevoli, dan m’ghandux jitqies li jikser din il-kundizzjoni. U dan minghajr ma l-Gvern jassumi ebda responsabbilita f’dan li ghandu x’jaqsam ma’ relazzjonijiet bejn l-enfitewta u sidien tal-propjetajiet li jinsabu fil-vicinanzi.’.

Illi x-xhud Etienne Stanicic fl-affidavit tieghu a fol. 54 et seq tal-process xehed illi s-socjeta’ rikorrenti, nkluz hu personalment ircivew numru ta’ ilmenti minn terzi dwar l-irwejjah li kienu johorgu mill-fond okkupat mis-socjeta’ intimata Grazia Auto Care Company Limited. Jixhed illi:

‘6. Illi l-INDIS, inkluz jien personali, spiss irceviet ilmenti minn terzi li l-irwejjah li kienu johorgu mill-fond okkupat mill-Grazia kienu insapportabbli u tassew ghamlu hsarat lin-negozju taghhom. Nikkonferma li dawn l-ilmenti ghadhom jghaddu lilna sal-lum.’.

Illi x-xhud Damian Whitehead li xehed fis-seduta tal-5 ta’ Ottubru, 2021 (fol. 60) ukoll ikkonferma li dahlu numru ta’ ilmenti relatati ma’ l-irwejjah. Xehed illi:

‘Xhud: L-ilmenti dahlu kemm mill-inkwilini taghna ghaliex ir-rih, meta jkun ir-rih lejhom insopportabbli sahansitra gieli kellhom jibghatu nies id-dar. Gabbana topera bil-permess taghna ma bieghx hobza ohra mindu kien hemm dik ir-riha. Apparti hekk ukoll kien hemm ilmenti minn residenti li jghixu fi proprjetajiet mhux distanti wisq mill-post.’.

Dan gie kkonfermat ukoll minnhom fil-kontro-ezamijiet taghhom ta’ Damian Whitehead li sar fis-seduta tat-8 ta’ Marzu, 2022 (fol. 96)

u ta′ Etienne Stanicic fis-seduta tas-17 ta′ Novembru, 2022 (fol. 108).

Illi s-socjeta′ intimata Grazia Auto Care Company Limited fis-seba′ (7) eccezzjoni eccepiet illi mhux minnu li qed tohloq inkonvenjent kbir kif ukoll hsara lil negozji ta′ proprjetajiet adjacenti, u inkonvenjent lill-Awtoritajiet Pubblic u li jinkombi li din l-allegazzjoni tigi ppruvata mir-rikorrenti. Bhala provi sabiex jissustanzjaw dak minnhom eccepit ressqu unikament zewg xhieda lil Brian Vella u lil Marlene Vella li t-tnejn xehdu bil-procedura tal-affidavit a fol. 92B et seq tal-process. Fir-rigward il-kwistjoni ta′ ksur tal-klawsola bin-numru 15 relatata mal-inkonvenjent jew dwejjaq lill-Awtoritajiet Pubblici, jew lis-sidien jew okkupanti tal-proprjetajiet li jinsabu fil-vicinanzi cahdu li kien qieghed jinholoq inkonvenjent u sostnew li ma ngabet l-ebda prova ta′ dan. Ix-xhud Marlene Vella xehdet illi:

‘Illi mhux minnu li qed jinholoq inkonvenjent kbir kif ukoll hsara lil negozji ta′ propjetajiet adjacenti, u inkonvenent lill-Awtoritajiet Pubblici, u ma saret l-ebda prova ta′ dan;′.

Illi l-Qorti ma taqbilx ma′ dak eccepit mis-socjeta′ intimata u ma′ dak sostnut mix-xhieda mressqa mis-socjeta′ intimata u dan billi l-Qorti nfisha kellha l-opportunita′ fl-access li sar nhar l-10 ta′ Novembru, 2021 (fol. 64) tikkonstata li mill-fabbrika johorgu rwejjah kbar. Illi dawn l-irwejjah kienu percepibbli fix-xahar ta′ Novembru meta t-temperatura tkun baxxa aktar mix-xhur l-ohra. Il-Qorti ghalhekk tqis li la kien hemm rwejjah fix-xahar ta′ Novembru meta t-temperatura kienet baxxa, l-irwejjah kienu aktar qawwija fix-xhur tas-sajf meta jkun hemm temperaturi ferm ghola. Is-socjeta′ rikorrenti ressqet xhieda li lkoll ikkonfermaw l-ilmenti li dahlu ta′ terzi, liema xhieda baqghu konsistenti anke meta xehdu

in kontro-ezami. Ghaldaqstant fic-cirkostanzi l-Qorti tqis li s-socjeta′ intimata Grazia Auto .Care Company Limited qieghda tikser wkoll il-klawsola numru 15 tal-kuntratt tat-13 ta′ Ottubru, 1998.

<u>(III) Allegazzjoni li s-socjeta′ intimata hija obbligata li timpjega minimu ta′ erbgha u ghoxrin (24) haddiem fuq bazi full-time fi zmien ta′ tlett (3) snin minn meta jitlesta x-xoghol ta′ bini u li jzomm fl-impieg dan in-numru ta′ impjegati matul iz-zmien kollu tal-koncessjoni enfitewtika:</u>

Illi s-socjeta′ rikorrenti ssostni li s-socjeta′ intimata kisret il-kundizzjoni bin-numru hamsa (5) billi ma mpjegatx erbgha u ghoxrin (24) haddiem fuq bazi full-time f′perijodu ta′ tlett (3) snin. Il-kundizzjoni taqra illi:

‘(2) L-enfitewta ghandu jimpjega minimu ta′ erbgha u ghoxrin (24) haddiema full-time fi zmien tlett (3) snin 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.′.

Tali nuqqas ta′ adesjoni tal-kundizzjoni twassal ghax-xoljiment tal-kuntratt. Infatti l-kuntratt fil-klawsola 17(g) jghid illi l-koncedent ghandu dritt li jxolji l-enfitewsi. Taqra illi:

‘(17) Il-Korporazzjoni ghandha d-dritt li xxolji l-enfitewsi prezenti ghal kull wahda minn dawn ir-ragunijiet li gejjin:-

(g) Jekk l-enfitewta jonqos milli jzomm fl-impjieg tieghu minimu ta′ erbgha u ghoxrin haddiem full time matul iz-zmien kollu tal-

koncessjoni enfitewtika fi zmien tlett (3) snin minn meta jitlesta x-xoghol ta' bini fuq is-sit enfitewtika; jew'.

Illi x-xhieda prodotti mis-socjeta' rikorrenti Etienne Stanicic (fol. 54) u Charles Pearsall (fol. 51) ikkonfermaw li s-socjeta' intimata m'hijiex qieghda timpjega l-minimu ta' haddiema hekk kif stipulat fil-kuntratt. Dan gie kkonfermat mix-xhud Louis Buhagiar – rapprezentant tal-Jobs Plus li xehed fis-seduta tal-14 ta' Dicembru, 2021 (fol. 91A) fejn ipprezenta lista ta' impjegati li kienu u li qeghdin jahdmu mal-kumpanija Grazia Auto Care Company Limited u kkonferma bil-gurament li dakinhar is-socjeta' intimata kellha biss impjegat wiehed. Minn ezami tal-lista li tinsab a fol. 82 et seq tal-process jirrizulta kkonfermat li m'hemmx il-minimu ta' mpjegati mas-socjeta' intimata u qatt ma ntlahaq il-minimu ta' mpjegati hekk kif stipulat fil-kuntratt tat-13 ta' Ottubru, 1998. Bla dubju ghalhekk jirrizulta l-ksur ta' din il-kundizzjoni.

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

Illi ai termini tal-kundizzjoni bin-numru 17(c) tal-kuntratt tat-13 ta' Ottubru, 1998 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia l-koncedent ghandu dritt ixolji l-enfitewsi temporanja jekk l-enfitewta jonqos milli jhallas ic-cens ghal zewg skadenzi. Din il-kundizzjoni taqra:

'(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 jibqa' jibqaghlu jaghtu f'cens somma ekwivalenti ghal zewg pagamenti annwali;'.

Illi Carmel sive Charles Henry Pearsall – *debtors executive* mas-socjeta' rikorrenti INDIS Malta Ltd (fol. 51) fl-affidavit tieghu

jghid illi s-socjeta' intimata ilha ma thallas canone minn Novembru, 2016. In oltre in kontro-ezami (fol. 102) ix-xhud specifika li l-pagamenti ma kienux qeghdin jigu accettati la darba rrizulta li kien hemm xi ksur tal-kundizzjonijiet kuntrattwali. Xehed illi:

'Xhud: Le, le, le. Jien fir-rigward tal-pagamenti, jien qatt ma kellimthom ghax ma kellix ghalfejn inkellimhom. Sa dak il-perjodu li sar, li saret il-kawza. Jigifieri l-pagamenti kienu in order sa dak iz-zmien. Ovvjament, ovvjament, ahna nigu instructed li meta mbaghad ikun hemm xi breach u din tibqa sejra l-Qorti, b'kawza bhal din, l-instructions tal-avukati taghna huma li ahna nwaqqfu kull invoice u nirrifjutaw kull pagament. Jigifieri dak l-ammonti hemmhekk huma dovuti ehe, imma ahna l-instructions taghna huma biex ma naccettawx pagamenti sakemm tigi maqtugha l-kawza.

Dr David Farrugia Sacco: Fil-kaz in kwistjoni,

Xhud: Iva?

Dr David Farrugia Sacco: Ghax inti spjegajt il-procedura generali.

Xhud: Ehe.

Dr David Farrugia Sacco: Fil-kaz in kwistjoni, nghid sew illi huma ghamlu tentattivi biex ihallsu l-kera u inthom imxejtu ma' dik il-....?

Xhud: Iva, iva, iva, ehe, mhux ha ..., jigifieri huma kienu regolari fil-pagamenti u jien ghidthom, ghidtilhom 'Jien ma nistax naccetta l-pagamenti minhabba li hemm dan il-breaches u l-instructions

taghna huwa mill-avukat li la ha tibda kawza, ahna ma nistghux naccettaw pagamenti'.

Dr David Farrugia Sacco: Jigifieri biex johrog car il-punt, l-ahhar domanda, sa dak iz-zmien, huma kienu regolari, kienu qed josservawhom il-pagamenti?

Xhud: Iva, iva. Sa qabel,'.

Illi s-socjeta' rikorrenti INDIS Malta Ltd nhar it-30 ta' Marzu, 2022 ipprezentat rendikont ta' ammonti dovuti mis-socjeta' intimata lilha (fol. 99). Minn tali rendikont il-Qorti setghet tinnota li effettivament sa qabel l-intavolar tal-kawza kien hemm bilanc li kien ghadu dovut in konnessjoni mal-kuntratt ta' Transazzjoni u Kostituzzjoni ta' Debitu tat-2 ta' Settembru, 2016 (fol. 32), u kien hemm zewg skadenzi dovuti ghal perijodu mill-1/10/2020 sa 31/12/2020 u mill-1/01/2021 sal-31/03/2021. Il-Qorti nnutat ukoll li mill-1 ta' Jannar, 2021 l-ammont dovut beda jigi kkalkulat fuq il-canone shih u mhux dak amministrattivament diminuit biex f'sena is-socjeta' intimata kellha thallas is-somma ta' €116,317.28 u mhux kif diminuita ghas-somma ta' €7,754.48.

Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu li mir-rendikont jirrizulta li hemm zewg skadenzi mhux imhallsa u ghalhekk is-socjeta' intimata giet li hija moruza fil-hlas ghal zewg skadenzi. Madanakollu kif ikkonfermat mix-xhud prodott mis-socjeta' rikorrenti Carmel sive Charles Henry Pearsall il-hlas beda jigi rifjutat mis-socjeta' rikorrenti. Fic-cirkostanzi l-Qorti ma tistax tiddeciedi li s-socjeta' intimata kienet moruza fil-hlas f'zewg skadenzi minn qabel ma beda jigi rifjutat il-hlas mis-socjeta' rikorrenti. Il-pozizjoni tas-socjeta' intimata, sabiex tinheles minn kwalunkwe responsabilita', kienet li tiddeposita l-hlas taht l-

awtorita' tal-Qorti - prova li fl-atti ma tressqitx mis-socjeta' intimata.

Dan premess u fuq nota diversa, is-socjeta' intimata fit-tielet eccezzjoni teccepixxi li mhux minnu li hija ddekadiet mill-beneficcju tat-terminu tal-Kostituzzjoni ta' Debitu tat-2 ta' Settembru, 2016. Fir-rigward dan ix-xhud Marlene Vella fl-affidavit taghha a fol. 93 tghid illi:

'...l-kumpannija ghamlet dak kollu possibbli u ghalhekk ma ddekadietx mill-beneficcju tat-terminu tal-Kostituzjoni ta' Debitu tat-2 ta' Settembru 2016 u konsegwentament m'ghandhiex tigi dikjarata xolta l-koncessjoni enfitewtika tat-13 ta' Ottubru 1998 u ghalhekk m'ghandhiex tigi zgumbrata mill-post bl-indirizz HHF306, Hal Far;'.

Illi fil-kuntratt ta' transazzjoni u kostituzzjoni ta' debitu tat-2 ta' Settembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Ritienne Bugeja Fenech (fol. 32) fir-rigward il-bilanc dovut lis-socjeta' rikorrenti gie stipulat illi:

'Permezz ta' din it-**TIENI PARTI** ta' dan l-att, Grazia, hekk kif rapprezentata qeghda tikkostitwixxi ruhha veru, cert u likwidu debitrici fis-somma ta' tnejn u erbghin elf tliet mija u erbghin euro (€42,340) versu u a favur ta' MIP li hekk kif rapprezentata, taccetta.

Il-Partijiet jaqblu li din is-somma ta' tnejn u erbghin elf tlett mija u erbghin Euro (€42,340) ghandha tithallas lil MIP permezz ta' pagamenti annwi ta' mhux anqas minn sebat elef seba' mija u hamsa u hamsin euro (€7,755) 'il wiehed, bl-ewwel pagament isir gheluq sena mil-lum u f'kull anniversarju minn dak in-nhar 'il quddiem sakemm jigi saldat l-ammont dovut.

Il-Partijiet jaqblu li ebda imghax mghandu jiddekorri fuq din is-somma sakemm Grazia tottempera ruhha mal-kundizzjonijiet ta' din it-Tieni Parti ta' dan l-att. Kemm-il darba Grazia tibqa' moruza fil-hlas ta' imqar skadenza wahda, Grazia tiddekadi mill-beneficcju tat-terminu u l-bilanc li talvolta jkun ghadu ma thallasx jsir dovut minnufih fil-waqt li fuq il-bilanc li jkun ghadu dovut dak in-nhar tal-morozita ghandu jibda jiddekorri l-imghax bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena sad-data tal-pagament effettiv.'

Illi s-socjeta' rikorrenti fil-premessi tispjega li fir-rigward il-hlas dovut relatat mal-kostituzzjoni ta' debitu sar hlas tardiv f'ammont ta' €7,755 f'Settembru, 2017, hlas iehor tardiv fl-istess ammont f'Ottubru, 2018 u pagament iehor tardiv fl-istess ammont f'Ottubru, 2019 u ma sar l-ebda hlas iehor. Dan ifisser li l-bilanc ta' €19,075 ghadu dovut favur is-socjeta' rikorrenti.

Ghalkemm is-socjeta' intimata ssostni li ma ddekadietx mill-beneficcju ta' debitu, fl-atti ma resqitx prova tal-hlas li ghamlet. Il-Qorti fuq il-bazi ta' min jallega jrid jipprova, la darba ma ngabitx prova tal-hlas mis-socjeta' intimata m'ghandhiex ghazla ohra hlief li tghaddi sabiex tiddikjara dan l-ammont bhala dovut. Il-Qorti sejra wkoll tiddikjara li s-socjeta' intimata ddekadiet mill-beneficcju tat-terminu koncess lilha mill-kuntratt ta' Transazzjoni u Kostituzzjoni ta' Debitu tat-2 ta' Settembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech (fol. 32).

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi in segwitu ghal kunsiderazzjonijiet kollha maghmula fil-paragrafi precedenti relatati mal-ksur ta' whud mill-kundizzjonijiet tal-kuntratt tat-13 ta' Ottubru, 1998 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia (fol. 9) ghalkemm il-Qorti ma sabitx li kien

hemm ksur tal-kundizzjonijiet kollha, il-fatt li kien hemm ksur ta' whud minnhom huwa sufficjenti sabiex il-Qorti tordna x-xoljiment tal-enfitewsi temporanja.

<u>Kunsiderazzjonijiet relatati mal-likwidazzjoni u hlas tal-canone:</u>

Illi apparti x-xoljiment tal-enfitewsi temporanja tat-13 ta' Ottubru, 1998 atti Nutar Carmelo Lia, is-socjeta' rikorrenti INDIS Malta Ltd qieghda titlob ukoll il-likwidazzjoni u hlas tal-canone dovut.

Illi kif gia espost mill-Qorti fil-paragrafi precedenti partikolarment fil-paragrafu ndikat bl-ittra rumana (I) fl-atti gie ppruvat li s-socjeta' intimata Grazia Auto Care Company Limited ma kinitx qieghda tuza s-sit enfitewtiku ghal skop specifikat fil-kuntratt tat-13 ta' Ottubru, 1998 u cioe' ghal skop ta' tiswija ta' vetturi b'dan li l-canone dovut huwa dak fl-ammont ta' €116,317.28 u mhux dak amministrattivament mnaqqas fl-ammont ta' €7,754.48 fis-sena.

Jonqos li jigi analizzat u deciz id-data minn meta s-socjeta' intimata ghandha tigi meqjusa li tilfet il-beneficcju tal-hlas tal-canone amministrattivament ridott. Illi fl-atti s-socjeta' rikorrenti pprezentat kopja ta' ittra legali datata 20 ta' Awwissu, 2020 (fol. 38) fejn s-socjeta' intimata giet interpellata fost affarijiet ohra sabiex tittermina l-attivitajiet relatati mal-processar ta' hut liema attivita' kienet qieghda ssir minghajr il-kunsens ta' INDIS Malta u li kienet qieghda tohloq disturb u ddejjaq l-attivitajiet u n-negozji l-ohra fil-vicinanzi. Il-Qorti izda tinnota li prova li din l-ittra giet notifikata lis-socjeta' intimata ma tressqitx fl-atti.

Is-socjeta' rikorrenti fl-atti esebiet ukoll kopja ta' ittra ufficjali datata 30 ta' Settembru, 2020 (fol. 39) li giet notifikata lis-socjeta' intimata fid-9 ta' Ottubru, 2020 fejn *inter alia* avzat lis-socjeta'

intimata li stante li ma kinitx qieghda tuza l-fond ghal skopijiet ta' tiswija ta' karozzi ma kinitx ghadha tikkwalifika ghac-cens ridott amministrattivament skont klawsola 1(b) tal-kuntratt tat-13 ta' Ottubru, 1998 atti Nutar Carmelo Lia. Fil-fehma tal-Qorti s-socjeta' intimata tilfet il-beneficcju tal-hlas tal-canone kif amministrattivament ridott minn notifika ta' din l-ittra ufficcjali stante nuqqas ta' prova mod iehor b'data precedenti. Madanakollu fl-istatement esebit mis-socjeta' rikorrenti a fol. 102B tal-process jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti bdiet tikkalkula c-canone fl-ammont shih u mhux kif amministrattivament mnaqqas mill-1 ta' Jannar, 2021. Gialadarba s-socjeta' rikorrenti nfisha stabbilit id-data bhala dik tal-1 ta' Jannar, 2021 u mhux qabel, il-Qorti ser timxi ma' dak mitlub mill-istess rikorrenti u tistabbilixxi li l-ammont shih tal-canone ghandu jibda jigi kkalkulat mill-1 ta' Jannar, 2021 u liema ammont ghandu jibqa ghaddej sa dakinhar tal-izgumbrament li l-Qorti ser tordna li ghandu jsir sa' mhux aktar tard mid data tal-31 ta' Dicembru, 2023:

Mill-1/1/2021 – 31/03/2021 - €29,079.32
Mill-1/04/2021 – 30/06/2021 - €29,079.32
Mill-1/07/2021 – 30/09/2021 - €29,079.32
Mill-1/10/2021 – 31/12/2021 - €29,079.32
Mill-1/01/2022 – 31/03/2022 - €29,079.32
Mill-1/04/2022 – 30/06/2022 - €29,079.32
Mill-1/07/2022 – 30/09/2022 - €29,079.32
Mill-1/10/2022 – 31/12/2022 - €29,079.32
Mill-1/01/2023 – 31/03/2023 - €29,079.32
Mill-1/04/2023 – 30/06/2023 - €29,079.32
Mill-1/07/2023 – 30/09/2023 - €29,079.32
Mill-1/10/2023 – 31/12/2023 - €29,079.32
Total - €348,951.84

Flimkien ma' dan l-ammont irid jizdied ukoll l-ammont ta' €19,075 dovut relatat mal-kuntratt ta' Transazzjoni u Kostituzzjoni ta' Debitu tat-2 ta' Settembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech (fol. 32).

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' intimata Grazia Auto Care Company Limited;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li s-socjeta' intimata kisret diversi kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanju fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia tat-tlettax (13) ta' Ottubru elf disa' mija tmienja u disghin (1998) li permezz tieghu l-Korporazzjoni Ghall-Izvilupp ta' Malta kkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanju ghall-perjodu ta' hamsa u sittin sena (65) dekorribbli mid-data tal-att, bicca art fil-Qasam Industrijali ta' Hal-Far liema art ghandha kejl ta' 3,329m^2 u tikkonfina minn kull naha ma' beni tal-Gvern, fuq liema sit enfitewtiku llum tinsab mibnija fabbrika maghrufa bhala HHF306;

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li s-socjeta' intimata m'hijiex qieghda tuza l-fabbrika llum maghrufa bhala HHF306 mibnija fuq bicca art fil-Qasam Industrijali ta' Hal Far liema art ghandha kejl ta' 3,329m^2 u tikkonfina minn kull naha ma' beni tal-Gvern (liema art kienet koncessa in enfitewsi temporanja) specifikament ghall-iskop ta' produzzjoni ta' *auto repairs* jew bil-Malti, tiswija ta' karozzi u ghaldaqstant

ma tistax tapplika r-rata ta' cens annwu amministrattivament ridott;

4. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li s-socjeta' intimata ddekadiet mill-beneficcju tat-terminu koncess lilha skont il-kuntratt ta' Transazzjoni u Kostituzzjoni ta' Debitu fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech tat-2 ta' Settembru 2016 meta baqghet moruza fil-hlas ta' l-ammont dovut fl-iskadenza tat-2 ta' Settembru 2020;

5. Tilqa' r-raba' talba u tiddikjara xjolta l-koncessjoni enfitewtika maghmula bil-kuntratt ta' enfitewsi temporanja fl-atti Nutar Dottor Carmelo Lia tat-tlettax (13) ta' Ottubru elf disa' mija tmienja u disghin (1998);

6. Tilqa' l-hames talba u tordna lis-socjeta' intimata sabiex sa mhux aktar tard mill-31 ta' Dicembru, 2023 tizgombra mis-sit enfitewtiku u mill-beni fuqu eretti ossia l-bicca art fil-Qasam Industrijali ta' Hal Far liema art ghandha kejl ta' 3,329m^2 u tikkonfina minn kull naha ma' beni tal-Gvern, fuq liema sit enfitewtiku llum tinsab mibnija fabbrika maghrufa bhala HHF306 u tikkonsenja c-cwievet lis-socjeta' attrici;

7. Tilqa' s-sitt talba u tikkundanna lis-socjeta intimata thallas is-somma ta' dsatax il-elf u hamsa u sebghin Ewro (€19,075) liema somma tirraprezenta bilanc minn somma akbar minnha li kien dovut mill-istess socjeta' intimata lis-socjeta' rikorrenti skont il-kuntratt ta' Transazzjoni u Kostituzzjoni ta' Debitu fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech

tat-2 ta' Settembru 2016, oltre l-imghax mid-data tal-prezenti decizjoni;

8. Tilqa' s-seba' talba limitatament u tillikwida l-canone dovut mis-socjeta' intimata ghall-perjodu mill-1 ta' Jannar, 2021 sad-data tal-31 ta' Dicembru, 2023 fl-ammont ta' tlett mija, tmienja u erbghin elf, disa' mija u wiehed u hamsin Euro u erba' u tmenin centezmu (€348,951.84);

9. Tilqa' t-tmien talba u tikkundanna lis-socjeta' intimata thallas l-ammont kollu likwidat fis-somma ta' tlett mija u tmienja u sittin elf, sitta u ghoxrin Euro u erba' u tmenin centezmu (€368,026.84).

Bl-ispejjez kif mitluba u bl-imghax mid-data tal-prezenti decizjoni kontra s-socjeta' intimata.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
3 ta' Ottubru, 2023

Cora Catania
Deputat Reġistratur
3 ta' Ottubru, 2023