MALTA

QORTI CIVILI
PRIM AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2003

Citazzjoni Numru. 1297/2000/1

Gold Circle Developments Limited

Vs

BOL Limited; HSBC Bank Malta plc ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni ppresentata fit-23 ta' Gunju, 2000, li in forza taghha s-socjeta' attrici wara li ppremettiet illi bis-sahha ta' kuntratt ippubblikat fl-24 ta' Gunju, 1992, fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa, is-socjeta' attrici ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa, il-fond bla numru jismu "Il-Bomblu", sussegwentement maghruf bl-isem "Il-Fuklar" u llum maghruf bl-isem "Speak Easy", fi Triq il-Gardiel, Marsascala, liema fond jinsab ahjar deskritt fl-imsemmi kuntratt hawn esebit (Dok. A) u gie koncess versu c-cens annwu, perpetwu u rivedibbli skond id-

dispozizzjonijiet ta' l-istess imsemmi att, u taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet ohra kollha elenkati fl-istess att.

Ipremettiet illi c-cens annwu u perpetwu illum gravanti fuq il-fond hawn fuq deskritt huwa ta' elf, tmien mija u tmien liri Maltin (LM1,808) fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem;

Ipremettiet illi s-socjeta' konvenuta BOL Limited illum tinsab debitrici tas-socjeta' attrici fis-somma ta' hamest elef, tmien mija u sitta u sebghin liri Maltin (LM5,876) rapprezentanti arretrati ta' aktar minn tlett (3) snin cens, dovuti ghad-diversi skadenzi li ghalqu kull tlett xhur matul il-perijodu b'effett mid-19 ta' Mejju 1997 sal-ahhar skadenza dovuta fid-19 ta' Mejju, 2000;

Ipremettiet illi nonostante interpellata diversi drabi, ukoll permezz ta' ittra ufficjali pprezentata fit-18 ta' Frar, 2000, u debitament notifikata lilha fil-25 ta' Frar, 2000 sabiex thallas dawn l-arretrati, is-socjeta' konvenuta BOL Limited baqghet inadempjenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi;

Ipremettiet illi, bis-sahha ta' kuntratt iehor tat-30 ta' Gunju, 1992, fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa (Dok. B), il-Bank konvenut HSBC Bank Malta plc (gia' Mid Med Bank Limited) ikkoncediet self favur is-socjeta' konvenuta BOL Limited illi, in garanzija tal-obbligi assunti mis-socjeta' konvenuta fl-istess att, b'mod partikolari tar-ripagament tas-self u l-imghax relattiv, ikkostitwiet ipoteka specjali fuq l-istess fond favur il-Bank konvenut;

Ipremettiet illi bis-sahha ta' kuntratt iehor tat-3 ta' Gunju, 1997, fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri (Dok. C), il-Bank konvenut hallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' Lm6078.90, rapprezentanti arretrati ta' cnus dovuti mis-socjeta' konvenuta BOL Limited lis-socjeta' attrici ghall-perjodu effettiv sat-18 ta' Mejju, 1997, liema hlas gie effetwat mill-Bank konvenut b'surroga ta' drittijiet kollha, sal-ammont imhallas, inkluzi dawk privileggjati u registrati favar is-socjeta' attrici in garanzija tal-hlas tac-cens dovut skond il-kuntratt tal-24 ta' Gunju, 1992;

Ipremettiet illi s-socjeta' attrici trid illi jintradd lilha l-fond bil-miljoramenti kollha ezistenti, u bhala hielsa minn kull privilegg, ipoteka, piz jew servitu' talvolta gravanti fuq l-istess fond;

Talbu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti ghar-ragunijiet premessi u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna:-

1. Tiddikjara illi l-koncessjoni enfitewtika tal-fond hawn fuq deskritt, moghtija favur is-socjeta' konvenuta BOL Limited bis-sahha tal-kuntratt tal-24 ta' Gunju, 1992, fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa, giet terminata, minhabba li s-socjeta' konvenuta BOL Limited ghandha taghti bhala cens lis-socjeta' attrici somma akbar minn tlett snin arretrati;

2. tiddikjara, konsegwentement, illi avverrat ruhha l-konsolidazzjoni tal-utili mad-dirett dominju tal-istess fond, bil-miljoramenti kollha ezistenti, bhala hielsa minn kull privilegg, ipoteka, piz jew servitu' talvolta gravanti fuq l-istess fond, inkluz kwalsiasi dritt privileggjat u/jew ipotekarju rizervat jew surogat favur il-Bank konvenut fuq l-istess fond;

3. tikkundanna, konsegwentement, lis-socjeta' konvenuta BOL Limited sabiex tirrilaxxa favur is-socjeta' attrici l-fond hawn fuq deskritt u minnha impossedut, bil-miljoramenti hemmhekk ezistenti u dan f'terminu li jigi lilha prefiss minn din il-Qorti;

4. tinnomina Nutar biex jippubblika l-att tar-rilaxx, fil-gurnata, hin u lok li tiddetermina l-istess Qorti, u kuraturi biex jirraprezentaw l-ekwivalenti kontumaci fuq l-imsemmi att;

Salvi azzjonijiet ohra, inklzi dawk ghall-arretrati fic-cens u ghad- danni li jistghu talvolta jezistu fil-fond enfitewtiku, favur is-socjeta' attrici, u bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-18 ta' Frar, 2000, kontra l-konvenuti illi huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta BOL Limited in forza taghha eccepiet illi preliminarjament ic-citazzjoni hija rrita u nulla u minghajr effett u dan stante li ma hemmx talba dikjaratorja ghar-responsabbilita' tal-esponenti s-socjeta' konvenuta BOL Limited;

Illi fit-tieni lok u dejjem minghajr pregudizzju s-socjeta' attrici trid tipprova illi hija attwali proprjetarja tal-fond imsemmi fic-citazzjoni presentata minnha;

Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost is-socjeta' konvenuta ghandha dritt li tissana l-posizzjoni taghha u dan ai termini tal-Artikolu 1519(3) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi fir-raba' lok u dejjem minghajr pregudizzju irid jigi ppruvat minghand liema konvenuti kellu l-obbligi kif pretizi mis-socjeta' attrici;

Illi fil-hames lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost mhuwiex minnu li l-oggetti u miglioramenti li hemm fil-fond huma kollha proprjeta' tas-socjeta' attrici u ghalhekk irid jigi qabel xejn identifikat dawn l-oggetti u miglioramenti;

Salv Eccezzjonijiet ohra.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta HSBC Bank Malta plc li in forza taghha eccepiet illi l-ewwel talba kif formulata hi insostenibbli stante li ma tistax issir talba biex tigi "terminata u estinta" koncessjoni enfitewtika perpetwa; se mai tista' ssir talba ghax-xoljiment tal-koncessjoni;

Illi, bla pregudizzju ghall-premess, anke' jekk jirrizulta li huwa dovut mill-utilista aktar minn tlett snin cens, il-Qort, fit-termini tal-Artikolu 1519(2) tal-Kapitolu 16, tikkoncedi terminu ghall-hlas *purgazione della mora*; *multo magis* meta ma giex espressament miftiehem li l-koncessjoni tigi xolta jekk ma jithallasx il *canone* ta' tlett snin;

Illi fl-eventwalita' li l-koncessjoni tigi xolta, c-censwalist jista' jitlob il-hlas tal-miljorament fit-termini tal-Artikolu

1523 tal-Kapitolu 16; it-tieni u t-tielet talba tas-socjeta attrici huma, ghalhekk, infondati;

Illi l-eccipjenti, li hu kreditur tas-socjeta’ konvenuta, m’ghandux ibaghti spejjez;

Ir-raba talba hi superfluwa in vista tal-Artikolu 4 tal-Kapitolu 56 dwar iskrizzjonijiet tad-decizjoniijiet tal-Qrati;

Salvi dejjem eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentati tal-partijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tas-27 ta’ Marzu, 2001, fejn is-socjeta’ konvenuta irtirat it-tieni eccezzjoni taghha;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tas-27 ta’ Marzu, 2001, li in forza taghha akkoljiet talba ghall-korrezzjoni fic-citazzjoni u b’hekk idderemiet l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta’ konvenuta HSBC Bank Malta plc;

Rat is-sentenza ta’ din il-Qorti tat-30 ta’ Mejju, 2002, li in forza taghha cahdet l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta’ konvenuta BOL Limited bhala m’hijiex imsejsa fil-fatt u lanqas fil-ligi, bl-ispejjez kontra taghha;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tal-25 ta’ Gunju, 2002, li bih cahdet it-talba tas-socjeta’ konvenut BOL Limited biex tressaq appell mill-imsemmija sentenza ta’ din il-Qorti f’dak l-istadju;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet il-provi li ressqet s-socjeta’ attrici;

Rat li ghalkemm il-konvenuti nghataw l-opportunita li jressqu l-provi taghhom naqsu milli jaghmlu dan;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum;

Ikkunsidrat;

Illi f'din il-kawza is-socjeta' attrici kienet, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa tal-24 ta' Gunju, 1992, ikkoncediet b'titolu ta' emfitewsi perpetwa lis-socjeta' BOL Limited il-fond illum maghruf bl-isem ta' "Speak Easy" fi Triq il-Gardiel, Marsascala, bic-cens annwu u perpetwu ta' Lm1,460, li jawmenta ruhu periodicament kif indikat fl-istess kuntratt. Ic-cens jithallas kull tlett xhur bil-quddiem. Din is-socjeta' akkwirenti jidher li ma tantx kienet regolari fil-hlas tac-cens, tant li c-cens ghall-perjodu effettiv sat-18 ta' Mejju, 1997, kellu jithallas mill-Bank konvenut, li hallas dak ic-cens biex jevita r-rizoluzzjoni tal-koncessjoni enfitewtika peress li kellu favur tieghu ipoteka u privilegg iskritta fuq il-fond koncess bhala garanzija ghal self li kkonceda lis-socjeta' konvenuta BOL Limited.

Nonostante dan l-antecedent, ic-cens baqa' ma thallasx, tant li f'din il-kawza s-socjeta' attrici qed tallega li c-cens sussegwenti ghall-perjodu mid-19 ta' Mejju, 1997, sad-19 ta' Mejju, 2000, kien u baqa ma thallasx.

Il-kuntratt ta' emfitewsi, kif inghad, gie pubblikat fl-24 ta' Gunju, 1992, u c-cens kellu jizdied kull hames snin, ikkalkolat mit-3 ta' April, 1992, proporzjoni ghaz-zieda li tinghata mill-Gvern fil-paga minima nazzjonali. Ghalhekk, ghall-perjodu in kwistjoni, ic-cens kellu jigi awmentat u, fil-fatt, is-socjeta' attrici qed titlob il-hlas tac-cens bir-rata ta' LM1,808 fis-sena, liema rata hadet in konsiderazzjoni z-zieda fil-paga minima nazzjonali mid-data tal-kuntratt.

Is-socjeta' attrici wriet li s-socjeta' konvenuta naqset li thallas tlett snin cens mid-19 ta' Mejju, 1997, sad-19 ta' Mejju, 2000, li, bir-rata awmentata, twassal ghac-cnus ta' LM5,876. Fl-affidavit li jressaq il-Perit Joseph Sultana, f'isem is-socjeta' attrici, qed jallega li anke ic-cens li skada fil-mori tal-kawza ma giex imhallas, pero', il-Qorti trid toqghod fuq it-termini tac-citazzjoni u ma tistax tiehu in konsiderazzjoni skadenzi li sehhew wara l-ftuh tal-kawza u li mhumiex, allura, inkluzi fil-kawzali tac-citazzjoni.

Is-socjeta' konvenuta ma ressqet ebda raguni ghal dan in-nuqqas taghha u, bazikament, kull ma ghamlet kien li talbet iz-zmien biex tkun tista' taghmel il-pagament. Il-fatt

li cnus precedenti thallsu mill-Bank konvenut, ma jaghmlux, ovvjament, lill-Bank responsabbli ghall-hlasijiet futuri tac-cnus. Terza persuna tista' jkollha interess thallas debitu ta' haddiehor, izda d-debitur xorta wahda jibqa', f'dan il-kaz, is-socjeta' BOL Limited, emfitewta tal-proprjeta' in kwistjoni.

L-artikolu 1517 tal-Kodici Civili jaghti fakolta' lid-*dominus* ta' fond koncess in enfitewsi li jitlob it-thassir tal-koncessjoni enfitewtika u r-radd lura tal-proprjeta' bil-benefikati, f'kaz li l-enfitewta ikun moruz f'somma ekwivalenti ghall-tlett snin cens. Din il-Qorti hi sodisfatta li, mill-provi, jirrizulta li s-socjeta' konvenuta, BOL Limited, l-emfitewta tal-proprieta' in kwistjoni, hija moruza f'ammont ekwivalenti ghal tlett snin cens.

Kemm is-socjeta' enfitewta kif ukoll il-Bank konvenut talbu l-applikazzjoni tal-artikolu 1519 (2) tal-Kodici Civili li tawtorizza lill-Qorti taghti, skond ic-cirkustanzi, l-*purgazione della mora*. Din l-applikazzjoni hija fakoltattiva ghall-Qorti li trid tezercita fid-diskrizzjoni taghha skond ic-cirkostanzi tal-kaz.

F'dan il-kaz, is-socjeta' konvenuta ma tantx tidher li hi fi stat li taghmel il-pagamenti dovuti, u din il-Qorti ma kienetx tkun propensa taghti aktar zmien lis-socjeta' konvenuta li ma kienx ghax ma tridx tippregudika daqstant l-interessi tal-Bank konvenut. Il-Bank konvenut ikkonceda self lis-socjeta' konvenuta u rabat dan is-self b'ipoteka fuq il-fond; ir-rizoluzzjoni tal-koncessjoni enfitewtika iggib maghha, a tenur tal-Artikolu 1522 tal-Kodici Civili, it-thassir ta' kull ipoteka u piz registrat fuq l-art u din il-Qorti, kwindi, thoss li ghandha tippermetti lill-Bank konvenut jara ghandux jissalvagwardja l-proprjeta' f'idejn id-debitur tieghu, kif, fil-fatt, kien ghamel, ghall-iskadenzi precedenti dawk meritu ta' din l-istanza. Ovvjament, sta ghall-bank konvenut jiddeciedi kif irid jipprocedi, izda l-Qorti thoss li, f'dawn ic-cirkustanzi, ghandha taghti l-*purgazione della mora* biex il-konvenuti jkunu jistghu jirregolaw l-posizzjoni taghhom. Din il-*purgazione* tista' tinghata mill-Qorti avvolja s-socjeta' attrici ma talbetx il-hlas tal-arrettrati tac-cnus, izda talbet biss ir-rizoluzzjoni tal-koncessjoni

enfetewtika, u dana peress li din ir-rizoluzzjoni qed jigi invokat minhabba l-morozita u l-fakolta' li l-Artikolu 1519(2) tal-Kodici Civili jaghti lill-Qorti, mhux dependenti fuq il-fatt li d-*dominus* jitlob hlas ta' l-arretrati, izda tista' tigi invokata kull meta r-rizoluzzjoni tkun mitluba ghar-ragunijiet kontemplati fl-Artikoli 1517 u 1518 tal-Kodici Civili.

Ghaldaqstant, din il-Qorti, f'dan l-istadju qed takkorda lis-socjeta' konvenuta t-terminu ta' xahrejn millum biex thallas l-arrettrati kollha tac-cnus kif indikati fic-citazzjoni, bl-imghaxijiet legali mid-data ta' kull skadenza u tiddiferixxi l-kawza biex il-Qorti tigi nfurmata jekk sarx il-hlas jew le, b'riserva li tiddeciedi fuq it-talbiet attrici fid-dawl tar-rizultanzi. L-ispejjez jithallsu kollha mis-socjeta' konvenuta BOL Limited.

--------------------------------TMIEM--------------------------------