MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tal-25 ta' Gunju, 2003

Citazzjoni Numru. 1299/1997/1

Malta Development Corporation
versus
Charnwoods Limited

F’din il-kaw\a l-korporazzjoni attri`i qieg]da titlob illi tin]all kon`essjoni enfitewtika, u li tie]u lura ming]and il-konvenuta fabbrika li kienet tatha b’titolu ta’ enfitewsi, g]ax qieg]da tg]id illi l-konvenuta ma]arsitx il-pattijiet stipulati fil-kuntratt ta’ enfitewsi.

I`-`itazzjoni tg]id illi b’kuntratt tat-23 ta’ Frar 1995 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli l-korporazzjoni attri`i f’isem il-Gvern ta’ Malta kienet tat lill-konvenuta b’titolu ta’ enfitewsi g]al]amsa u sittin (65) sena l-fabbrika A1 fil-qasam industrijali tal-Marsa. Kienu stipulati bosta kondizzjonijiet illi n-nuqqas ta’]arsien tag]hom kellu jwassal biex tin]all l-enfitewsi. Il-konvenuta naqset milli t]ares]afna minn dawn il-kondizzjonijiet, fosthom illi timpjega mhux anqas minn erbg]in (40) impjegat, u naqset ukoll g]al sentejn u nofs qabel il-pre\entata ta`-`itazzjoni li

t]allas i`-`ens ta' tmien mija u g]axar liri (Lm810) fis-sena. Kien stipulat ukoll illi l-konvenuta t]allas rigal ta' tlieta u disg]in elf, mija u g]axar liri (Lm93,110), li kien ji[bor fih ukoll]amsa u g]oxrin elf, mija u g]axar liri (Lm25,110) arretrati ta' kera. Dan ir-rigal kellu jit]allas bin-nifs.

G]alkemm il-konvenuta kienet imsej]a biex t]allas i`-`ens u biex tag]mel ukoll il-]lasijiet li kellhom isiru f'Marzu ta' l-1996 u f'Marzu ta' l-1997, bl-img]ax ta']amsa fil-mija (5%) fis-sena, baqg]et ma]allsitx, u g]alhekk l-attri`i fet]et din il-kaw\a u qieg]da titlob illi l-qorti:

1. tg]id illi l-enfitewsi hija ma]lula kif irid il-patt tmintax (18) paragrafi (b), (d) u (e) tal-kuntratt;

2. tikkundanna lill-konvenuta titlaq minn idejha l-fabbrika A1 fil-qasam industrijali tal-Marsa u troddha lura fi stat tajjeb ta' manutenzjoni lill-attri`i;

3. tillikwida `-`ens li g]andu jit]allas mit-23 ta' Frar 1995 sa meta jsir il-]las;

4. tikkundanna lill-konvenuta t]allas (i) l-arretrati ta' `ens, (ii) il-multi li g]andhom jit]allsu skond il-kuntratt tat-23 ta' Frar 1995, u (iii) is-somma ta']amsa u g]oxrin elf, mija u g]axar liri (Lm25,110) li l-konvenuta g]arfet b'att pubbliku li g]andha t]allas b]ala arretrati ta' kera;

5. tillikwida d-danni li [arrbet l-attri`i talli l-konvenuta ma]arsitx il-kondizzjonijiet ta' l-enfitewsi u talli l-enfitewsi sejra tin]all; u

6. tikkundanna lill-konvenuta t]allas lill-attri`i s-somma hekk likwidata b]ala danni.

Talbet ukoll l-img]ax u l-ispejje\ tal-kaw\a.

Is-so`jetà konvenuta ressqet dawn l-e``ezzjonijiet:

1. dwar in-nuqqas ta']las ta' `ens g]andha ssir referenza g]all-patt tmintax (18) paragrafu (b) tal-kuntratt mnejn "jirri\ulta li s-so`jetà attri`i jkollha d-dritt tittermina f'ka\ ta' moro\ità ta' \ew[pagamenti annwali mentri in effetti dan mhux il-ka\" [*sic*];

2. dwar l-obbligazzjoni tal-konvenuta li timpjega erbg]in (40) ru], din hija kondizzjoni *standard* illi tag]mel l-attri`i, i\da l-konvenuta ma sabitx bi\\ejjed nies tas-seng]a u impjegat lil kull min kien tas-seng]a u fittex xog]ol mag]ha — g]alhekk g]andu jg]odd il-prin`ipju illi *nemo tenetur ad impossibilia*;

3. barra minn hekk il-kondizzjoni ta' l-impjieg t'erbg]in ru] [iet "sorvolata ta`itament" g]ax l-attri`i kienet taf illi l-

konvenuta ma kinitx qieg]da timpjega daqstant nies i\da xorta baqg]et ta``etta `-`ens; u

4. it-talba g]all-]las tar-rigal hija intempestiva g]ax meta l-konvenuta da]let f'dan il-kuntratt kienet g]amlitha `ara lill-parti l-o]ra illi biex tkun tista' ta]dem u dda]]al flus bi\\ejjed kienet te]tie[estensjoni tal-fabbrika, kienet g]amlet talba g]all-permess me]tie[bl-g]arfien tal-konvenuta, i\da — *res miranda* — l-permess baqa' ma]ari[x.

Mill-e``ezzjonijiet jidher illi l-konvenuta ma hix qieg]da ti`]ad illi naqset milli t]ares xi pattijiet tal-kuntratt ta' enfitewsi (]lief g]all-]las ta`-`ens), i\da qieg]da tfittex li turi li g]andha ra[unijiet tajba g]ala ma t]arisx dawk il-pattijiet.

L-attri`i qieg]da titlob illi jin]all i`-`ens g]ax:

(a) il-konvenuta waqg]et lura fil-]las ta' aktar minn sentejn `ens meta kien stipulat illi l-attri`i setg]et titlob illi tin]all l-enfitewsi jekk il-konvenuta taqa' lura fil-]las ta' sentejn `ens (patt 18(b) tal-kuntratt);

(b) il-konvenuta ma impjegatx erbg]in ru] mag]ha (patt 2); u

(`) il-konvenuta waqg]et lura fil-]lasijiet tar-rigal (patt 1 u 18(d)).

Waqt li kienet miexja l-kaw\a l-konvenuta]allset l-arretrati ta' `ens, u dak li kellha tag]ti sa dak in-nhar li nfet]et il-kaw\a issa t]allas[1]. Huwa minnu illi dan il-]las sar waqt li kienet miexja l-kaw\a i\da f'kull ka\ il-qorti kellha s-setg]a, mog]tija lilha mill-art. 1519 tal-Kodi`i ~ivili, illi tag]ti lill-konvenuta \mien biex t]allas. G]alhekk jidher illi ma g]adux il-ka\ illi l-enfitewsi tin]all min]abba n-nuqqas ta']las ta`-`ens.

Meta sar il-kuntratt u s-so`jetà konvenuta kisbet il-fabbriku b'titolu ta' enfitewsi, id-direttur tal-konvenuta kien ming]alih illi l-konvenuta kienet qieg]da tikseb ukoll bi``a art li tmiss mal-fabbrika, u li ming]ajrha l-pro[ett illi kellha l-konvenuta ma kienx ikun fattibbli[2]. Meta nteba] li dik l-art ma kinitx inkisbet mill-konvenuta bil-kuntratt tat-23 ta' Frar 1995, id-direttur tal-konvenuta fl-10 ta' Mejju 1995 issottometta *business plan* lill-konvenuta b'talba li jing]ata

---

[1] Ara x-xiehda ta' Eugenio Duca fis-seduta ta' l-4 ta' Mejju 1999, *foll.* 28 *et seq.*; ara wkoll para. (4) tan-nota ta' osservazzjonijiet tal-korporazzjoni attri`i, *fol.* 146.

[2] Ara x-xiehda ta' Joseph Baldacchino fis-seduta tas-17 ta' Frar 2000, *foll.* 98 *et seqq.* u *fol.* 107.

wkoll l-art li kienet me]tie[a g]all-pro[ett tal-konvenuta. Mix-xiehda jidher illi, x'aktarx min]abba l-burokrazija tal-konvenuta u ta' awtoritajiet pubbli`i o]ra, id-de`i\jonijiet li kellhom jittie]du damu ma ttie]du jew baqg]u ma tte]dux, l-investituri barranin li kienu interessati fil-pro[ett tal-konvenuta tnaffru u tilfu l-interess, u l-pro[ett sfaxxa fix-xejn. Il-konvenuta g]alhekk la setg]et timpjega n-nies u lanqas setg]et ti[[enera l-flus biex tag]mel il-]lasijiet li ntrabtet li tag]mel.

Din il-qorti tissimpatizza]afna mal-konvenuta fis-sitwazzjoni li sabet ru]ha fiha, u xejn ma tapprova l-im[ieba u l-atte[[jament ta' korpi pubbli`i b]all-attri`i li, g]alkemm imwaqqfa biex ti\gura l-i\vilupp ta' l-ekonomija ta' Malta[3], tqis minflok illi l-g]an ewlieni tag]ha hu li ti[bor il-flus ming]and l-imprendituri u mhux li tg]inhom biex jimxu 'l quddiem u hekk timxi 'l quddiem ukoll l-ekonomija ta' Malta.

Madankollu, din il-qorti hija marbuta li timxi kif trid il-li[i.

Meta qamet il-kwistjoni dwar l-art nieqsa l-kuntratt kien [à pubblikat u ma n[iebet ebda prova illi l-attri`i, g]alkemm g]andha l-"funzjoni" illi "tinkora[[ixxi u tippromovi l-parte`ipazzjoni ta' kapital privat, tant lokali kemm barrani, fl-i\vilupp ta' impri\i ta' manifattura, … … … u impri\i o]ra industrjali"[4], u g]andha wkoll is-setg]a "li tbieg] jew xort'o]ra tiddisponi minn art jew tag]ti b'kiri art g]all-iskop ta' \vilupp ekonomiku"[5], kellha l-obbligazzjoni legali li tg]addi l-art nieqsa lill-konvenuta.

Id-direttur tas-so`jetà konvenuta qal ukoll illi l-ekwivoku dwar l-art nieqsa n]oloq g]ax dik l-art kienet murija b]allikieku parti mill-art li kisbet is-so`jetà konvenuta fil-pjanta mehmu\a mal-kuntratt ta' enfitewsi[6]. Biex ti``ara dan il-punt, il-qorti b'dikriet tad-19 t'April 2002[7]]atret lill-A.I.~. Joseph Ellul Vincenti biex ig]id jekk il-kejl ta' l-art f'idejn is-so`jetà konvenuta huwiex daqs il-kejl muri fuq il-

---

3 Art. 3, Att dwar il-Korporazzjoni g]all-I\vilupp ta' Malta [Kap. 202].

4 Art. 8(1)(b), Kap. 202.

5 Art. 8(2)(b), Kap. 202.

6 Ara x-xiehda ta' Joseph Baldacchino fis-seduta tas-17 ta' Frar 2000, *fol.* 102 u *foll.* 111 *et seqq.*

7 *Foll.* 158 *et seqq.*

kuntratt. Il-perit irrelata fil-21 ta’ Novembru 2002[8] u sab illi l-kejl ta’ l-art f’idejn is-so`jetà konvenuta jaqbel g]al kollox mal-kejl ta’ l-art kif muri fuq il-kuntratt u fuq il-pjanta mehmu\a mal-kuntratt.

G]alhekk ma jistax jing]ad illi l-korporazzjoni attri`i naqset minn xi obbligazzjoni kuntrattwali li kellha lejn is-so`jetà konvenuta; id-diffikultajiet li sabet ru]ha fihom is-so`jetà konvenuta kienu [ejjin mil-fatt illi biex jitwettqu l-pjanijiet tag]ha kienet te]tie[ art aktar minn kemm kienet kisbet ming]and l-attri`i. Dan ma kienx b’nuqqas ta’ l-attri`i, u g]alhekk, ladarba ma kienx hemm nuqqas mill-attri`i, is-so`jetà konvenuta ma kellha ebda ra[uni li tiswa fil-li[i biex hi wkoll tonqos milli twettaq l-obbligazzjonijiet kuntrattwali tag]ha.

Fost dawn l-obbligazzjonijiet hemm dik stipulata fl-ewwel patt tal-kuntratt ta’ `ens, illi ig]id illi s-so`jetà konvenuta kellha, sa dak in-nhar meta nfet]et il-kaw\a fid-9 ta’ {unju 1997, tkun]allset tlieta u tletin elf lira (Lm33,000) akkont tar-rigal, barra l-img]axijiet. Fil-fatt]allset biss erbat elef lira (Lm4,000)[9], u g]alhekk ma]arsitx dan il-patt.

Hemm ukoll it-tieni patt illi jg]id illi s-so`jetà konvenuta kellha t]addem erbg]in (40) ru]; fil-fatt, i\da, billi l-pro[ett tag]ha ma twettaqx u ma kienx hemm xog]ol bi\\ejjed g]al erbg]in ru], is-so`jetà konvenuta]addmet biss]amsa (5) min-nies[10], u naqset milli t]ares dan il-patt ukoll.

Il-patt numru tmintax (18) tal-kuntratt ta’ `ens ig]id hekk:

18. The Grantor shall have the right to dissolve the present emphyteusis for any of the following reasons:

… … …

(d) if in any particular year the emphyteuta defaults in the payment of any instalment and/or interest due annually under clause one (1) with respect to the instalments therein referred to;

(e) if any of the foregoing conditions of this deed is not complied with.

Billi s-so`jetà konvenuta naqset kemm milli t]allas ir-rati tar-rigal kif ukoll milli t]ares l-obbligazzjoni li t]addem erbg]in ru] mag]ha, u ma kien hemm ebda ra[uni tajba li

8 *Foll*. 164 *et seqq.*

9 *Fol*. 25.

10 *Foll*. 35 *et seqq.*

te]lisha minn dawn l-obbligazzonijiet, il-korporazzjoni attri`i g]andha l-jedd illi t]oll i`-`ens skond il-ftehim.

Il-fatt illi l-attri`i baqg]et ta``etta l-]las ta`-`ens g]alkemm kienet taf b'dawn in-nuqqasijiet, kif tg]id it-tielet e``ezzjoni, ma jfissirx illi l-attri`i irrinunzjat g]all-jeddijiet tag]ha, b]allikieku biex i\\omm s]a] il-jeddijiet tieg]ek trid tag]mel aktar]sara lilek innifsek billi ma ti]ux dak li hu tieg]ek!

Huwa minnu illi l-li[i, fl-art. 1519(3) tal-Kodi`i ~ivili, tag]ti lill-qorti s-setg]a illi tag]ti lill-konvenuta \mien moderat biex twettaq l-obbligazzjonijiet tag]ha. Fil-ka\ tallum, i\da, jidher `ar illi s-so`jetà konvenuta ma tistax twettaq dawn l-obbligazzjonijiet; rajna mix-xhieda tad-direttur tal-konvenuta illi l-pro[ett li din kellha ma g]adux fattibbli u spi``a fix-xejn; id-direttur xehed ukoll illi, bil-kondizzjonijiet tal-kuntratt kif inhuma, ma jistg]ux isiru pro[etti o]ra li jkunu fattibbli[11]. Dan il-fatt `ertament jirrifletti ]a\in ]afna fuq il-mod kif il-korporazzjoni attri`i tfittex li twettaq is-setg]at u d-dmirijiet li fdatilha l-li[i, i\da g]all-g]anijiet ta' din il-kaw\a jfisser illi jkun g]alxejn illi lis-so`jetà konvenuta jing]ata \mien biex twettaq l-obbligazzjonijiet tag]ha.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti hekk taqta' din il-kaw\a:

1. t]oll b'se]] mid-9 ta' {unju 1997, meta nfet]et il-kaw\a, l-enfitewsi mog]tija lis-so`jetà konvenuta b'kuntratt tat-23 ta' Frar 1995 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli;

2. tikkundanna lill-konvenuta titlaq minn idejha l-fabbrika A1 fil-qasam industrijali tal-Marsa u troddha lura fi stat tajjeb ta' manutenzjoni lill-attri`i;

3. ma tqisx it-talba g]al-likwidazzjoni u l-]las ta' arretrati ta' `ens billi dawn t]allsu waqt li kienet miexja l-kaw\a;

4. ti`]ad it-talba g]all-]las ta' multi billi ma kinux stipulati multi g]all-ksur tal-kondizzjonijiet li min]abba nuqqas ta' twettiq tag]hom in]allet l-enfitewsi;

5. tikkundanna lill-konvenuta t]allas]amsa u g]oxrin elf, mija u g]axar liri (Lm25,110) arretrati ta' kera kif stipulat fil-kuntratt tat-23 ta' Frar 1995, flimkien ma' l-img]ax bir-rata stipulata minn dak in-nhar meta kellu jsir il-]las; u

6. ti`]ad it-talba g]al-likwidazzjoni u l-]las ta' danni billi l-korporazzjoni attri`i ma ressqitx prova li [arrbet xi danni; anzi, sejra tie]u qabel il-waqt l-art mog]tija b'enfitewsi, u bla ma t]allas kumpens g]all-benefikati li saru fuqha.

---

[11] Ara x-xiehda ta' Joseph Baldacchino fis-seduta tas-17 ta' Frar 2000, *fol.* 85.

L-ispejje\ tal-]ames u s-sitt talbiet (dawk g]al-likwidazzjoni u l-]las tad-danni) g]andha t]allashom il-korporazzjoni attri`i; l-ispejje\ l-o]rajn kollha g]andha t]allashom is-so`jetà konvenuta.

< Sentenza Finali >

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