MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 1346/2002

Id-Direttur ta' l-Artijiet.

-vs-

Grand Hotel Excelsior Limited.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fis-27 ta' Novembru, 2002 li permezz taghha l-attur ippremetta:

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Attard, datat 1 ta' Marzu, 1966, dok. EC1, l-attur kkonceda lis-socjeta Malta and Europe Hotels Limited, permezz ta' titolu ta' enfitewsi temporanja ghal mija u hamsin sena, s-sit gewwa l-Floriana,
skond l-annessa pjanta mmarkata dok. EC2, ghal bini ta' lukanda, dik li kienet ahjar maghrufa bhala l-"*Excelsior*";

Illi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli, datat 30 ta’ Settembru, 1991, l-attur kkonveda lis-socjeta konvenuta, permezz ta’ titolu ta’ enfitewsi temporanja ghar-rimanenti perjodu li jaghlaq fis-sena 2116, l-artijiet kif ndikati fl-istess kuntratt tat-30 ta’ Settembru, 1991 (dok. EC3), ghall-istess skop u cioe ghal bini ta’ lukanda;

Illi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli, datat 8 ta’ Awissu 1996, l-attur kkonceda lis-socjeta konvenuta, permezz ta’ titolu ta’ enfitewsi ghall-perjodu li jaghlaq fis-sena 2116, art riklamata fil-vicinati tal-istess lukanda gewwa l-Furjana, ghal uzu esklussiv ta’ *Yachting* centre u facilitajiet ohra ancellari ma l-uzu tal-lukanda (dok. EC4 u EC5);

Illi skond ai termini tal-kuntratti fuq imsemmija s-socjeta konvenuta kellha ttemm il-bini tal-lukanda u tibda topera bhala lukanda fi zmien tlett snin mill-akkwist tal-permessi kif stipulati fl-istess kuntratti u dan skond l-klawzoli numru 2(I) tal-kuntratt datat 1 ta’ Marzu 1966, u l-klawzoli 1 sa 9 tal-kuntratt datat 30 ta’ Settembru, 1991 u klawzola numru 3 tal-kuntratt datat 8 ta’ Awissu 1996;

Illi x-xogholijiet fuq is-sit in kwistjoni ilhom wieqfa ghal zmien sostanzjali;

Illi nonostante diversi interpellazzjonijiet, fosthom dawk ta’ zewg ittri ufficjali datati 10 ta’ Jannar 2002 u 9 ta’ Ottubru 2002 rispettivament, is-socjeta konvenuta baqghet inadempjenti milli tonora l-obbligi kontrattwali spettanti minnha (Dok EC6 u EC7, rispettivament);

Ghalhekk titlob lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ghandhiex:

(1) Tipprefiggi zmien ragonevoli illi fih is-socjeta konvenuta ghandha tirregolariza l-pozizzjoni taghha mal-kundizzjonijiet mifthiema fl-imsemmija koncessjoni, fosthom l-klawzola numru 2(I) tal-kuntratt datat 1 ta’ Marzu 1966, l-klawzola numru 1 u numru 9 tal-kuntratt tat-

30 ta’ Settembru, 1991 u l-klawzola numru 3 tal-kuntratt tat-8 ta’ Awissu 1996 rispettivament;

(2) Fin-nuqqas, tordna li tigi tterminata l-koncessjoni enfitewtika favur is-socjeta konvenuta.

Bl-ispejjez inkluzi dawk taz-zewg ittri ufficjali tal-10 ta’ Jannar 2002 u 9 ta’ Ottubru, 2002 rispettivament, kontra s-socjeta konvenuta, li minna issa hija ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur mahlufa minn Albert Mamo, I.D. 37151(M) u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijietipprezentata fl-24 ta’ Jannar, 2003 li permezz taghha s-socjeta’ konvenuta eccepixxiet:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu michuda minn dina l-Onorabbli Qorti bl-ispejjez kontra l-attur, u dana partikolarment izda fost ragunijiet ohra billi ma hemm l-ebda dritt spettanti lill-attur la fil-ligi kif lanqas konvenzjonali sabiex jitlob ir-rexxissjoni tat-tlett koncessjonijiet enfitewci moghtija a favur tas-socjeta’ eccepjenti fic-cirkostanzi indikati mill-istess attur fil-premessi tac-Citazzjoni tieghu, u ghaldaqstant ma hemm l-ebda bazi legali u ma huwiex miftuh ghal dina l-Onorabbli Qorti sabiex tipprovdi hija stess ghal dak illi l-istess attur naqas milli jipprovdi ghalih, bi qbil reciproku mas-socjeta’ eccipjenti, fid-diversi koncessjonijiet enfitewci in lite, u skond ma tippermetti l-ligi. Dana kollu kif jigi ppruvat ampjament ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

2. Salvi eccezzjonijiet ohra ulterjuri kompetenti lill-eccipjenti skond il-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa minn Dr. Kevin Dingli u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tas-seduta ta’ l-4 ta’ Mejju, 2005 li permezz taghha l-kawza thalliet ghs-sentenza wara li semghet it-trattazjoni tal-Avukati tal-partijiet.

Ikkunsidrat;

Illi l-attur kien ikkonceda permezz ta’ tlett kuntratti ta’ enfitewsi temporanja lis-socjeta’ konvenuta siti ghall kostruzzjoni ta’ lukanda u skond it-termini ta’ l-istess kuntratti s-socjeta’ konvenuta kellha tibda topera bhala lukanda sa tlett snin mill-kuntratti. Billi skond l-atturi, il-bini ilu wieqaf ghal diversi snin u l-lukanda ghadha ma bdietx topera, qed jitlob lill-Qorti biex tipprefiggi terminu biex is-socjeta’ konvenuta tibda topera l-lukanda u fin-nuqqas il-kuntratt jigi terminat.

Il-konvenuti qed jeccepixxu li l-attur ma jistax jipproponi din il-kawza billi ma tirrizultax la mill-kuntratt u lanqas mil-Ligi. Ma jidhirx li hemm kontestazzjoni dwar il-fatti ghaliex anke mill-provi mressqa mill-konvenuti, huwa ammess li l-lukanda ma hijiex topera u in fatti x-xhud Graham Elliot esebixxa pjan li ssejjah *Programme of Completion* (Dok GE a fol 131) fejn is-socjeta’ konvenuta qed tipprospetta li tiftah il-lukanda f’Ottubru tas-sena 2006. Anke mid-deposizzjoni tal-Perit Michael Schembri prodott mill-attur huwa car li x-xoghol ghamel zmien wieqaf u sal-lum il-lukanda ma toperax.

Mill-kuntratti u d-deposizzjoni ta’ Albert Mamo (fol 82 *et sequitur*) jirrizulta li l-attur kien ikkonceda l-art originarjament fl-1966 lil socjeta ohra li kienet bdiet topera l-lukanda. Fl-1991 is-socjeta’ konvenuta xtrat il-lukanda u talbet minghand l-attur
bicca art adjcenti biex tkabbar, liema art inghatat bil-kuntratt tal-1991 imsemmi; eventwalment inghatat art ohra adjacenti biex issir Yaucht Marina mal-lukanda u dan sar bil-kuntratt ta’ l-1996.

Fl-ewwel kuntratt gie miftiehem illi l-lukanda kellha tinbena sa sentejn u nofs minn meta jinhareg il-permess tal-Kummissarju ta’ l-Artijiet. Il-Gvern zamm id-dritt illi jittermina l-kuntratt jekk il-lukanda ma tkunx infethet fiz-zmien imsemmi (fol 13) fost kondizzjonijiet ohra. Fil-kuntratt ta’ l-1991 gie miftiehem illi l-kondizzjonijiet ta’ l-ewwel kuntratt kellhom japplikaw sa fejn ma kinux

konsistenti mal-kondizzjonijiet tat-tieni kuntratt. Barra minn dan giet mizjuda kondizzjoni li ghaliha hemm riferenza fl-ittri ufficjali mibghuta mill-attur lis-socjeta' konvenuta qabel il-kawza u cioe' li l-lukanda kellha tibda topera fi zmien tlett snin u dan kellu japplika anke ghall-art koncessa permezz ta' l-ewwel kuntratt. Finalment bil-kuntratt ta' l-1996 gie miftiehem li dawn il-kondizzjonijiet kellhom japplikaw ukoll. Biex wiehed ikun car tajjeb li tigi ndikata l-klawsola in kwistjoni u cioe' l-artikolu 1 tal-kuntratt ta' l-1991;

"*The land granted in virtue of this deed is to be used exclusively for the construction of a hotel and for ancillary facilities and amenities. The new refurbished hotel of the standard required must be completed within three years from the obtaining of the necessary permits. This obligation is applicable to the whole land owned or in possession of the emphyteuta and not only the land granted on temporary emphytuesis in virtue of this deed.*

Ghalkemm ma gewx esebiti ebda permessi ma hux kontestat illi ghaddew iktar minn tlett snin minn meta dawn hargu ghaliex is-socjeta' konvenuta, kif gia' inghad m'hijiex tikkontesta l-fatti izda qeghda taghti eccezzjonijiet ta' natura purament legali. L-Artikolu 18 tal-kuntratt imsemmi ta' l-1991 jistipula illi l-Gvern jista' jittermina l-koncessjoni jekk is-socjeta' konvenuta tonqos li thallas tlett skadenzi tac-cens jew l-ekwivalnenti jew jekk
tikser is-sitt artikolu (illi jirrigwardja l-obligazzjoni li l-enfitewta jinforma lilli-Gvern b'xi sejbiet ta' importanza arkeologika fis-sitt koncess). Ghalhekk hu pacifiku li l-ksur ta' l-artikolu 1 tal-kuntatt ma huwiex indikat mill-kuntratt bhala wahda mir-ragunijiet li ghalihom il-Gvern jista' jitlob rizoluzzjoni tal-kuntratt. Huwa appuntu ghalhekk li l-konvenuti qed jeccepixxu li l-azzjoni ma tistax tigi proposta.

Ma hemmx dubbju li mill-*punto di vista* legali din hija problema nteressanti li dwarha ftit kien hemm okkazzjoni fejn dawn il-Qrati kellhom l-opportunita' jippronunzjaw ruhhom. Din il-Qorti kif preseduta iddecidiet fil-kawza fl-ismijiet <u>Central Meditteranean Development Corporation</u>

Limited vs Joseph Borg deciza fit-30 ta' Jannar, 2004 billi kkonkludiet li meta fil-kuntratt in kwistjoni ikun hemm stabbilita penali ghal xi nuqqas tal-enfitewta, id-direttarju ma jistax jitlob it-terminazzjoni tal-koncessjoni ghaliex il-partijiet ikunu stabbilew fl-istess kuntratt ir-riperkussjonijiet tal-ksur tal-kuntratt. Fil-kaz in ezami pero' l-partijiet ma pprovdewx huma x'ikunu r-riperkussjonijiet tal-ksur tal-kondizzjoni msemmija u ghalhekk il-Qorti trid tezamina jekk f'dan il-kaz l-attur u allura d-direttarju jistax jaghmel it-talbiet li ghandha quddiemha f'din il-kawza.

Fit-trattazzjoni orali l-abbli difensur tas-socjeta' konvenuta ghamel riferenza ghall-kawza fl-ismijiet Hawkins vs Cassar deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Ottubru, 1953 li fil-fatt kienet giet citata minn din il-Qorti fis-sentenza fuq imsemmija. F'din il-kawza gie ritenut illi;

"*Il-padrun dirett ghandu d-dritt jitlob ir-rizoluzzjoni ta' l-enfitewsi mhux biss meta l-enfitewta jonqos mill-hlas tac-cens jew fil-kaz ta' taghriq tal-fond imma anke minhabba inadempjenza da parti tal-enfitewta ta' xi obligazzjoni assunta fil-kuntratt enfitewtiku; u dan avolja ma tkunx saret stipulazzjoni f'dan is-sens fil-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika. Ghax il-patt kommissorju hu sottintiz dejjem, fil-kuntratti bilaterali, ghall-kaz li xi wahda mill-partijiet ma tissodisfax l-obligazzjonijiet taghha.*

Jekk l-inadempjenza tkun biss parzjali jista' jkun hemm l-annullament tal-konvenzjoni, jekk l-obligazzjoni ma tkunx giet esegwita tkun wahda principali u mhux biss accessorja jew sekondarja; u jekk l-obligazzjoni li ma gietx esegwita hijiex principali jew accessorja jiddependi mill-interpretazzjoni tal-volonta' tal-partijiet kontraenti.

L-obligazzjoni li ma gietx esegwita hija principali jekk l-attur probabilment ma kienx ikkontratta kieku seta' jipprevedi l-inadempjenza parzjali ta' l-obligazzjoni da parti tal-konvenut; f'liema kaz il-kuntratt ghandu jigi annullat. Hija accessorja jew sekondarja jekk il-prospettiva ta' l-inadempjenza tal-obligazzjoni aktarx li ma kinitx timpedixxi lill-attur li jikkonkludi l-kuntratt u f'dan il-kaz l-attur ghandu biss dritt ghar-risarciment tad-danni. Ir-rizoluzzjoni tista'

tigi mitluba ukoll jekk l-inadempjiment ma jkunx kolpuz jew ikun parzjali imma ghal din ir-rizoluzzjoni minhabba inadempjenza parzjali irid ikun hemm f'kull kaz il-pregudizzju arrekat lill-kreditur minhabba dik l-inadempjenza, b'mod li mhux il-kaz li l-kuntratt jigi annullat jekk il-kreditur ma jkollu ebda interess ghall-adempjiment tal-klawsoli li ma jkunux gew esegwiti.

Meta jigu applikati dawn ir-regoli ghal dan il-kaz l-ewwelnett hu car li l-attur ghandu interess li l-obligazzjoni in kwistjoni tigi sodisfatta u anke li din kienet obligazzjoni principali ghaliex certament li l-iskop principali tal-koncessjoni enfitewtika kien li s-socjeta' akkwirenti tibni u tibda topera l-gestjoni ta' lukanda ta' certu daqs kif stipulat fl-istess kuntratt. Kwindi ma hemm ebda dubbju li l-attur ghandu kull dritt li jitlob li l-konvenuti jesegwixxu din l-obligazzjoni.

L-abbli difensur tal-konvenut fit-trattazzjoni tieghu argumenta
illi pero l-attur ma jistax jaghmel it-talba kif proposta fic-citazzjoni. Il-Qorti ma taqbilx ma' dan. Skond il-principji adottati fil-kawza fuq imsemmija li applikat l-insenjament ta' Giorgi (Obligazioni Vol II) l-attur seta', trattandosi ta' obligazzjoni principali *da parti* tal-enfitewta li ma gietx esegwita fiz-zmien indikat fil-kuntratt, jitlob ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt. Minflok huwa qed jitlob li l-Qorti timponilu terminu li jekk jghaddi inutilment ikun ifisser it-terminazzjoni tal-kuntratt. Allura ghaliex l-attur qed ikun daqshekk ben dispost li jaghti l-ahhar opportunita lill-konvenut biex jesegwixxi l-obligazzjoni, ghandu jigi penalizzat? Il-Qorti kif gia' inghad, ma taqbilx ghaliex l-attur in effetti qed jitlob inqas minn dak illi ghandu d-dritt jitlob u cioe' r-rizoluzzjoni mmedjata tal-kuntratt.

In kwantu ghat-terminu l-attur halla f'idejn il-Qorti. Il-konvenuti permezz tax-xhud fuq imsemmi qed jghidu li skond il-pjan taghhom il-lukanda ghandha tibda topera f'Ottubru 2006. Huwa minnu li dan hu terminu pjuttost twil u mhux solitament koncess mill-Qorti f'cirkostanzi simili. Madankollu kif jghid il-Malti, *fejn ilna nistennew... .* L-attur ilu jistenna mill-1994 (skond it-tieni kuntratt) jew l-1999

(skond it-tielet u l-ahhar wiehed) biex l-obligazzjoni in kwistjoni tigi esgwita u l-
Qorti tifhem li dewmien ta’ sena ohra mhux se tirreka xi pregudizzju kbir lill-attur. Ghalhekk il-Qorti se taghti sena zmien lis-socjeta’ konvenuta biex tesegwixxi din l-obligazzjoni.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta u tilqa’ t-talbiet ta’ l-attur billi tipprefiggi t-terminu ta’ sena biex is-socjeta’ konvenuta tirregola l-posizzjoni taghha skond l-artikoli citati mill-attur fic-citazzjoni tieghu u fin-nuqqas tordna t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika favur is-socjeta’ konvenuta.

L-ispejjes tal-kawza jithallsu mis-socjeta’ konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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