MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-18 ta' Jannar, 2006

Citazzjoni Numru. 1205/1995/1

Patrick Staines bhala Deputat Chairman ghan-nom u in rapprezentanza tal-Malta Development Corporation; u b' digriet tal-11 ta' April 1997 l-atti gew trasfuzi f' isem il-Malta Development Corporation flok Patrick Staines *nomine*; u b' digriet tat-28 ta' Awissu 2005 l-atti tal-kawza gew legittimati f' isem is-socjeta` Malta Industrial Parks Limited (C28965) minflok il-Malta Development Corporation

Vs

L-Avukat Godfrey Gauci Maistre bhala direttur ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Mediterranean Wire Industries Limited

Il-Qorti;

Rat l-Att tac-Citazzjoni pprezentat fl-4 ta' Settembru 1995 li bih l-attur *nomine* premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi permezz ta' ittra li ggib id-data tal-15 ta' Jannar 1991, (Dokument "A") l-attur *nomine* kien alloka lill-konvenut *nomine* l-fabbrika BA2, Bulebel Industrial Estate, limiti taz-Zejtun, liema fabbrika hija proprjeta` tal-Gvern ta' Malta;

Premess illi skond l-istess ittra ta' allokazzjoni (Dokument "A") l-konvenut *nomine* kien tenut li jhallas ghall-okkupazzjoni ta' l-istess fabbrika is-somma ta' elfejn u seba' mitt lira Maltija (Lm2700.00,0) fis-sena;

Premess illi minkejja li gie interpellat f' diversi okkazjonijiet anke ufficcjalment (Dokument "B", "C" u "D") biex ihallas lill-attur *nomine* il-kumpens dovut ghall-okkupazzjoni tramite likwidazzjoni, il-konvenut *nomine* baqa' inadempjenti;

Talab ghalhekk l-attur *nomine* lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tillikwida l-kumpens dovut li ghandu jithallas mill-konvenut *nomine* lill-attur *nomine* ghall-okkupazzjoni tal-fabbrika BA2, Bulebel Industrial Estate, limiti taz-Zejtun mill-15 ta' Jannar, 1991 sad-data tal-pagament effettiv u dan skond il-prospett anness ma' din ic-citazzjoni u mmarkat bhala Dokument "E";

2. Tikkundanna lill-istess konvenut *nomine* jhallas lill-attur *nomine* s-somma hekk likwidata in linea ta' kumpens;

Bl-imghax u bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficcjali datat 14 ta' Settembru 1994 u tal-mandat ta' qbid li gie pprezentat kontestwalment ma' din ic-citazzjoni kontra l-konvenut *nomine*;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess attur *nomine* u l-lista tax-xhieda minnu indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti ma’ l-att tac-Citazzjoni;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut *nomine*, ipprezentata fit-13 ta’ Novembru 1995 li permezz taghha huwa eccepixxa:-

1. Preliminarjament illi l-eccipjent jammetti li huwa debitur ta’ l-attur *nomine* ta’ kera ta’ fabbrika li ghandha tigi ridotta b’ Lm712.72,2 fis-sena rapprezentanti art li ma jgawdix l-eccipjent *nomine* stante li giet lilu spoljata minn terzi, bil-benedizzjoni ta’ l-attur *nomine* li ma ddefendix kif messu skond il-ligi lill-esponent *nomine* kontra molestja tal-fatt u tad-dritt;

Ghaldaqstant it-talba attrici hija ammessa limitatament fis-somma ta’ Lm7236.36,5 b’ riserva ghall-kontro-talba ta’ l-esponent ghad-danni kagjonati lill-esponent *nomine* mill-Malta Development Corporation li jridu jigu likwidati minn din l-Onorabbli Qorti;

2. L-eccipjent, inoltre jeccepixxi illi t-talbiet attrici kif formulati, huma ntizi unikament biex izidu l-ispejjez ta’ din l-istanza fis-sens illi l-attur *nomine* jaf ben tajjeb l-import tal-kreditu tieghu kontra l-eccipjent (Dok. A u Dok. B annessi man-nota) u ghalhekk u in vista tal-premess l-esponent m’ ghandux ibati l-ispejjez taghhom;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess konvenut *nomine* u l-lista tax-xhieda minnu indikati flimkien ma’ l-elenku tad-dokumenti esebiti man-nota ta’ l-eccezzjonijiet tieghu;

Rat il-kontro-talba ta’ l-istess konvenut Dr. Godfrey Gauci Maistre *nomine* li biha ppremetta:

Peress illi l-esponent konvenut jixtieq jipprevalixxi ruhu mic-citazzjoni ta’ l-attur *nomine* sabiex jistitwixxi l-kontro-

talba tieghu, qieghed hawn taht jaghmel l-istess kontro-talba tieghu;

1) Peress illi l-attur *nomine*, in segwitu ghal applikazzjoni tat-18 ta' Gunju 1987, approva l-progett sottomess mill-konvenut *nomine* ghall-produzzjoni u manifattura ta' imsiemer ecc. u kkoncedilu b' titolu ta' lokazzjoni l-fabbrika Nru. BA2, Bulebel Industrial Estate, Bulebel, versu l-kera ta' Lm1,630 fis-sena, ghall-istess fabbrika u l-art maghha annessa; (Dok. 1A u Dok. 2B);

2) U peress illi il-fabbrika kienet ghal kollox abbandunata u dilapidata, il-konvenut *nomine* kien talab fabbrika ohra minflokha (in precedenza kien anke talab il-fabbrika li kienet qaghdha kif giet ritornata lill-attur *nomine* mill-Kumpanija B. Paradise Ltd.), pero` kien ghal xejn il-ghaliex kien gie nfurmat mill-Perit Maurice Galea illi dina kienet diga' giet allokata, u li l-unika fabbrika disponibbli kienet il-BA2, li kellha tigi riabilitata, spejjez ta' l-attur *nomine* fi zmien tliet xhur;

3) Illi ghalhekk, peress illi ma kienx hemm xelta ohra, l-esponent accetta l-lokazzjoni tal-fabbrika BA2 (Dok.C2);

4) Illi kif intqal, il-BA2 ma kienetx fabbrika, izda "scrap yard" mimli vetturi, magni, tyres, hmieg u kull xorta ta' skart, minghajr paviment, aperturi, sikurta`, jew servizzi ta' dawl u ta' ilma, kulhadd jutillizzha bhallikieku tieghu;

5) Illi l-esponent, li kellu ghaggla kbira biex jibda l-produzzjoni f'ambjent akbar milli fejn kien qieghed jahdem u jipproduci, ottjena l-permess ta' l-attur *nomine* sabiex jidhol fil-fond lilu mikri, jibda jnaddaf, almenu n-Nissan hut, u jibda jgorr il-makkinarju mill-fabbrika f'Santa Venera li kienet ilha stabbilita hemn xi erbghin sena;

6) Illi wara hafna tahbit l-esponent irnexxilu inaddaf l-ambjent kollu tal-fabbrika lilu mikrija, pero` sat-13 ta' Ottubru 1987, l-attur *nomine*, ma kien ha l-ebda pass biex jirriabilita l-fabbrika kif kien obbliga ruhu u kif kienet l-usanza tal-MDC f' dik l-epoka, li jaghmel, u kien ghalhekk

illi fit-13 ta’ Ottubru 1987 l-esponent kiteb lill-attur *nomine* ittra dettaljata (Dok.C2 anness mal-kontro-talba);

7) Illi ghal din l-ittra, kif gara wkoll fil-kaz ta’ hafna ittri ohra mibghuta sussegwentement, l-esponent ma rcieva l-ebda risposta;

8) Illi l-esponent, bit-tama li l-attur *nomine* kien sejjer izomm kellmtu dwar ir-riabilitazzjoni tal-fabbrika, garr il-makkinarju kollu mill-fabbrika ta’ Sta. Venera, u mill-imhazen l-ohra tieghu, u storjhom fl-imsemmija Nissan Hut, u fl-istess epoka, beda ix-xoghlijiet li kienu jispettaw lilu, u cioe` l-elettrifikazzjoni interna u esterna ta’ l-area kollha lilu mikrija, bil-moghdija tal-armoured cables taht l-art, is-sistema kollha ta’ l-ilma, u xoghlijiet ohra;

10) Illi l-attur *nomine* imbaghad, bil-lajma l-lajma, beda jaghmel xi haga, u cioe` beda jibni l-hitan divizorji, jghollihom fejn kien jinhtieg, pero’ kollox bil-mod. Tant hu hekk, illi biex jinbena hajt, ossija l-hitan in kwistjoni, l-attur kien hareg xi erba’ tenders, biex jevita li jfittex l-approvazzjoni tat-Tezor, u x-xoghol kien sar minn almenu zewg kuntratturi, wiehed ikompli fuq l-iehor;

11) Illi, lesti l-hitan, kien jonqos l-aperturi, il-pavimenti, u l-livellar u asfaltar ta’ l-art u l-moghdija tad-drenagg;

12) Illi dejjem fuq promessa ta’ l-attur illi ix-xoghlijiet, issa li kienu bdew, kienu sejrin jitlestew malajr, l-esponent xtara tlett magni godda biex izid ma’ dan li diga` kellu u ordna mitt tunnellata wire, liema magni u materjal waslu, gew sdoganati, ittiehdu l-fabbrika BA2, fejn, pero’ x-xoghlijiet ma kienux ghadhom tlestew, b’ konsegwenza, illi meta fl-ahhar seta’ jinhadem il-wire, u cioe` kwazi sena wara li kien wasal Malta, kien lahaq issaddad, u kkreja problemi kbar u telf qawwi fit-trasformazzjoni tieghu;

13) Illi l-esponent importa sitt magni ohra, installhom, beda jahdem u jesporta, fil-waqt li kien ghadu jistenna li jitlestew ix-xoghlijiet;

14) Minhabba nuqqas ta’ sigurta`, l-esponent ma sab lil ebda kumpanija assikuratrici lesta li tassikura l-fabbrika u l-kontenut taghha;

15) Illi kien l-esponent li dahhal is-servizzi tad-dawl u ta’ l-ilma il-ghaliex anke f’dan naqas l-attur *nomine*;

16) Illi l-esponent kien qieghed jahdem taht kundizzjonijiet impossibbli minhabba n-nuqqasijiet ta’ l-attur *nomine*, kull meta taghmel ix-xita, u din is-sitwazzjoni ghadha tippersisti sal-lum, jidhol gelgul ilma gol-fabbrika, l-impjant u materjal jissaddad u jithammeg, u mhux darba jew tnejn kellu hsara kbira fis-sistema elettrika, billi jixxarrab il-main switch u/jew distribution box u jkun hemm short-circuit qawwi bil-hruq tal-wires u bi hsara anke lill-girien;

17) Illi wkoll minhabba nuqqas ta’ sigurta`, l-esponent sofra hmistax-il sgass u serq ta’ ghodda, muturi, affarijiet ta’ l-ufficcju, minbarra l-hsara li kkawzaw il-hallelin, u l-esponent, minhabba dawn l-isgassi, u kif jirrizulta mill-accessi mizmuma mill-Magistrati tal-Ghassa u mir-rapporti li saru lil Pulizija, ikkawzaw danni konservativament valutati f’Lm113,000;

18) Illi matul dan iz-zmien kollu, l-esponent kien qieghed jippersisti ma’ l-attur *nomine* sabiex dan jillesti x-xoghlijiet li kellu jaghmel, pero’ l-attur *nomine* baqa’ inadempjenti, u kien ghalhekk illi l-esponent interpella direttament lill-Onorevoli Ministru John Dalli, dak iz-zmien risponsabbli ghall-MDC, sabiex igieghel lill-attur *nomine* jonora l-obbligi tieghu fir-rigward tat-tlestija u finalizzazzjoni. tax-xoghlijiet li kellhom isiru;

19) Illi minhabba l-impenji tieghu u nuqqas ta’ hin, is-Sur Dalli ma setax jiltaqa’ ma’ l-esponent, pero`, peress illi xtaq jaqdih, iddelega lil Philip Rizzo, dak iz-zmien Deputy Chairman u Chief Executive tal-MDC, biex jiltaqa’ ma’ l-esponent, jisma’ l-ilmenti tieghu, u jirrimedja n-nuqqasijiet li minnhom kien “ab inizio” jilmenta l-esponent;

20) Illi saret laqa’ kordjalissima ma’ l-istess Philip Rizzo, li mhux talli assikura lill-esponent illi kellu ragun fl-ilmenti tieghu, izda skuza ruhu ghan-nuqqasijiet tal-MDC, u weghdu li kien sejjer jaghti l-ordnijiet necessarji immedjatament, u biex ikun jaf fuq il-problemi ta’ l-esponent u jarahom b’ ghajnejh, ried jigi l-fabbrika kif fil-fatt ghamel minghajr l-ebda telf ta’ zmien, u ra b’ ghajnejh il-problemi ezistenti, u rega’ tenna illi kien sejjer jirrimedja minnufih;

21) Illi pero`, irrizulta sussegwentement, u dana biss ftit zmien wara li Philip Rizzo kien zar il-fabbrika ta’ l-esponent, illi l-intenzjonijiet ta’ Philip Rizzo ma kienux genwini, u kien gie izur il-fabbrika ta’ l-esponent bi skopijiet ulterjuri u bl-akbar mala fede;

22) Illi fit-3 ta’ Novembru 1990, bla kliem u bla sliem, fuq ordni ta’ l-istess Philip Rizzo, wara nzul ix-xemx, membri tal-Group 4 Securitas Ltd., bl-acitilene, qatghu l-katnazz tar-rixtellu tal-fabbrika, qatghu wkoll il-katnazz tal-bieb tal-fabbrika, impussessaw irwiehom mill-ambjent kollu, impedew lill-esponent milli jidhol fi hwejgu, u sahansitra mmalmenawh;

23) Illi kien ghalxejn illi l-esponent fittex l-ghajnuna u l-intervent tal-pulizija, li biex tghin lil Philip Rizzo fl-azzjoni illegali tieghu u biex ma tmurx kontra ex-spettur taghha, Charles Demicoli, il-kap ta’ l-istess Group 4, iddecidiet arbitrarjament illi din kienet “kwistjoni civili” fejn ma kellhiex tindahal il-pulizija;

24) Illi l-membri tal-Group 4 okkupanti illegalment u abusivament il-proprjeta` ta’ l-esponent, mghamlu l-ebda inventarju tal-kontenut tal-fabbrika, okkupaw l-ambjent kollu bhallikieku taghhom, okkupaw l-ufficcju ta’ l-esponent, fethu l-kxaxen u l-filing cabinets kollha, uzaw it-telefon ghall-bzonnijiet taghhom, serqu l-kafe’ ta’ l-impjegati, kienu jghidu lil min kien icempel illi l-fabbrika kienet falluta u li kienet spiccat, illi “l-Avukat ma kienux sejrin jarawh hemm aktar”, u wara li spiccat l-okkupazzjoni illegali ta’ dawn in-nies tal-Group 4, instab illi kien hemm

hafna oggetti nieqsa, partikularment xi muturi zghar, u batteriji, tyres u ghodda ghal karozzi;

25) Illi peress illi l-esponent tilef kull fiducja li jsib ghajnuna mill-Pulizija li allejaw irwiehom ma' min kien qed jagixxi abusivament u illegalment, wara nofs il-lejl ta' l-istess jum li fih kien gie spoljat mill-attur *nomine* permezz ta' Philip Rizzo u l-banda tal-Group 4 ta' Charles Demicoli, fetah bl-urgenza r-Registru tal-Qrati tal-Magistrati u ghamel challenge skond il-ligi lill-Kummissarju tal-Pulizija, biex jigi kkundannat/ordnat jipprocedi kontra Philip Rizzo ghal ragion fattasi;

26) Illi fil-mori, l-istampa bdiet tippublika r-rapporti u l-kummenti taghha, u l-esponent sofra danni irriversibbli, kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

27) Illi mhux kuntent bl-abbuzi u illecita' minnu kompjuta kontra l-esponent, u biex jiddefendi ruhu mill-agha li nqala' malli l-publiku sar jaf bil-mod kriminali li bih Chief Executive ta' Korp Parastatali kien qieghed jikkomporta ruhu fil-konfront ta' cittadin, u biex itaffi wkoll l-embarazz li kkreja lill-Gvern u lill-istess Ministru tieghu, mhux talli f' Press Release tas-6 ta' Novembru 1990 ingurja lill-esponent bix-xandir ta' ahbarijiet foloz, izda fl-ezercizzju tad-doveri tieghu, fir-risposta tieghu, (nonostante illi ma kienx parte in kawza) ghar-rikors fuq citat ta' l-esponent (liema risposta ntbaghtet l-istampa qabel il-prezentazzjoni fir-Registru, wasal billi kkommetta spergur billi xjentement halef il-falz quddiem ufficcjal li ghandu s-setgha b'ligi jaghti l-gurament;

28) Illi fuq rapport ta' spergur, maghmul mill-esponent lill-Pulizija, ma ttiehdu l-ebda passi kontra Philip Rizzo;

29) Illi fil-15 ta' Jannar 1990 saret transazzjoni u novazzjoni bejn il-kontendenti, liema transazzjoni hija vvizzjata minhabba n-nuqqas ta' kunsens ta' l-esponent, kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

30) Illi anke wara l-iffirmar tac-citata skrittura, Philip Rizzo rega' qala' l-inkwiet billi mar il-fabbrika ta' l-

esponent, insolentah, u ordnalu li jwaqqa' tlett filati gebel li l-esponent kien zied fuq il-hitan divisorji ghall-protezzjoni tieghu;

31) Illi hawnhekk ukoll l-esponent ma sab l-ebda protezzjoni mill-Pulizija, li ghal darb' ohra rrifjutat li tiehu passi kontra Philip Rizzo;

32) Illi l-MDC lanqas ma wettqet dak li obbligat ruhha li taghmel permezz ta' l-iskrittura tal-15 ta' Jannar 1990, u t-transformer room u l-garage li kellhom jitnehhew, ghadhom hemm sal-lum;

33) Illi Philip Rizzo spicca mill-MDC pero` l-atteggjament negattiv tal-MDC fil-konfront ta' l-esponent baqa' l-istess, sensiela ta' tfixkil u nuqqas ta' kooperazzjoni u nuqqas ta' difiza kontra molestji ta' fatt u dritt skond kif trid il-ligi;

34) Illi fid-9 ta' Lulju 1992 u fl-14 ta' Settembru 1992, l-esponent rega' gie spoljat mit-tgawdija tal-fabbrika tieghu minn terz, u sabiex tiddifendih, pront irrikorra lill-MDC (allura il-Professur Joseph Bannister Chairman u Chief Executive) u lill-Pulizija, pero` inutilment;

35) Illi fil-fatt, il-Pulizija, fuq ir-rapport ta' l-esponent, kienet marret il-fabbrika biex tinvestiga u biex tiehu l-partikulari kemm ta' l-incident kif ukoll ta' min kien ha l-ligi f'idejh, pero' dan it-terz cempel lill-Professur Bannister, li cempel lill-esponent u ordnalu biex ma jdahhalx il-pulizija u biex jibghathom 'l hemm, u li kien sejjer jirrimedja hu, pero' mghamel assolutament xejn, lanqas meta l-esponent, wara azzjoni ta' spoll kontra Carmelo Ciantar, hareg rebbiegh u baghat kopja legali tas-sentenza tal-Qorti tal-Kummerc lill-istess Professur Bannister;

36) Illi kienet l-MDC, illi minn jeddha, u minghajr l-ebda gustifikazzjoni fil-fatt u fid-dritt infurmat lill-Enemalta illi s-socjeta` rapprezentata mill-esponent kienet "in likwidazzjoni" (Dok. E u F hawn annessi) u bhala rizultat u konsegwenza ta' din l-informazzjoni falza, il-provvista tad-dawl giet maqtugha fil-fabbrika;

37) Illi l-ispergur fuq citat ta’ Philip Rizzo, fl-ezercizzju tad-doveri tieghu, u l-allegazzjonijiet infondati, wasslu wkoll biex l-esponent *nomine* tilef il-kredibilita’ tieghu mal-Bank li tterminalu l-facilita` bankarja li kien qieghed igawdi;

38) Illi dawn l-atti kollha, abbinati ma’ l-atteggjament konsistenti, kriminali u negattiv tal-MDC kapeggjata minn zmien ghal iehor ikkawzaw danni ngenti lill-esponent *nomine* konsistenti f’nuqqas/impossibilita` ta’ produzzjoni u konsegwenti telf ta’ qligh, telf ta’ investiment barrani ulterjuri gja imwieghed u miftihem, kancellament ta’ progetti godda gja mibdija jew gja avvanzati, liema danni jigu pruvati waqt it-tratazzjoni tal-kawza;

Talab ghalhekk il-konvenut *nomine* lil din l-Onorabbli Qorti sabiex ghar-ragunijiet premessi:-

1. Tiddikjara lill-Malta Development Corporation kif rapprezentata, risponsabbli ghad-danni kollha kagjonati lill-esponent *nomine* ghar-ragunijiet fuq premessi u kif intqal fuq;

2. Tillikwida d-danni sofferti mill-esponent *nomine* bhala konsegwenza ta’ l-azzjonijiet kemm pozitivi kif ukoll negattivi kif ukoll illegali kif intqal fuq u ghar-ragunijiet premessi;

3. Tikkundanna lill-attur *nomine* jhallas lill-esponent konvenut id-danni hekk likwidati bl-imghaxijiet legali mid-data tas-sentenza.

Bl-ispejjez kontra l-attur *nomine* u b’ rizerva ta’ kwalsiasi azzjoni jew dritt ta’ azzjoni spettanti lill-esponent;

Rat il-lista tax-xhieda indikati;

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-Malta Development Corporation ipprezentata fl-10 ta’ Mejju 1996 ghat-talba

rikonvenzjonali tal-konvenut Dr. Godfrey Gauci Maistre *nomine*, u li permezz taghha eccepiet:-

1. Preliminarjament u qabel kull konsiderazzjoni ohra, il-Qorti ghandha tordna l-isfilz mill-kontro-talba tal-konvenut ta' kwalsiasi frazi ngurjuza fil-konfront tal-Koporazzjoni attrici jew ta' xi impjegat jew ex-impjegat taghha. Dan il-kliem, apparti li huwa malafamanti fil-konfront ta' l-attur, huwa ghal kollox irrilevanti ghall-azzjoni attrici u/jew ghat-talba rikonvenzjonali tal-konvenut;

2. Illi t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut Dr. Godfrey Gauci Maistre *nomine* huma bbazati fuq allegazzjonijiet ta' fatti li suppost sehhew aktar minn hames snin ilu u konsegwentement dawn it-talbiet huma fi kwalsiasi kaz preskritti. Oltre dan ghandu jigi rilevat illi s-socjetà konvenuta kienet rrinunzjat ghal kull dritt ta' azzjoni pretiza minnha dwar din il-materja wara li ntlahaq ftehim bejn il-kontendenti fil-15 ta' Novembru, 1990, kopja ta' liema ftehim hija hawnhekk annessa u mmarkata bhala Dokument "AB1";

3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut Dr. Godfrey Gauci Maistre *nomine* huma fil-mertu nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante li l-konvenut qieghed jipprova jfittex biss pretest biex jiggustifika l-fatt li ghal dawn l-ahhar sitt snin cirka huwa okkupa propjetà pubblika u ghal tali uzu hallas biss l-ekwivalenti f' kumpens ghal sena cirka;

4. Illi kienet is-socjetà konvenuta li vvjolat u kisret diversi kundizzjonijiet ta' l-ittra ta' allokazzjoni, ewlenin fosthom il-fatt li din m'ghandha l-ebda impjegati registrati maghha oltre li m'huwa qed isir l-ebda uzu industrijali tal-fabbrika in kwistjoni li qed tintuza bhala scrap-yard;

5. Illi inoltre l-Korporazzjoni attrici ma kienetx obbligata li taghmel ix-xoghlijiet pretizi mill-attur stante li l-fabbrika in kwistjoni kienet giet allokata "tale quale";

6. Illi ghaldaqstant it-talbiet rikonvenzjonali ta' Dr. Godfrey Gauci Maistre *nomine* ghandhom jigu michuda kontra tieghu bl-ispejjez;

7. Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-attur *nomine* u l-lista tax-xhieda minnu indikati kif ukoll l-elenku tad-dokumenti esebiti ma' din in-nota ta' l-eccezzjonijiet tieghu;

Rat l-Affidavits esebiti u t-traskrizzjonijiet tax-xhieda moghtija;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkunsidrat:

Ghar-rizoluzzjoni tal-kwestjonijiet involuti f' din l-istanza hemm bzonn qabel xejn li jigu eposti l-fatti li tqeghdu mill-kontendenti a bazi tat-talba u tal-kontro-talba;

Is-socjeta` attrici u dik konvenuta jidher li kellhom relazzjoni negozjali ghal xi snin minn qabel ma ntlahaq kompromess bejniethom dwar differenzi insorti fil-kors ta' din ir-relazzjoni, issiggillat bil-ftehim ta' transazzjoni datat 15 ta' Novembru 1990 (fol. 45) li permezz tieghu l-Malta Development Corporation dakinhar kienet qablet "*to approve the lease tale quale for sixteen years to the Company of a factory numbered B2 Bulebel Industrial Estate of an agreed area approximately 900 square metres including 300 sq. m. of office area at an annual rent of Lm3.00 per square metre.*" Dan il-ftehim jirrizulta li gie konsegwit minn *letter of Allocation* datata 15 ta' Jannar 1991 (fol. 6) li permezz taghha l-Korporazzjoni nformat lis-socjeta` konvenuta illi kienet approvat il-kera *tale quale* tal-fabbrika hawn fuq specifikata;

Premess dan, it-talba attrici hi diretta ghall-hlas tal-kumpensazzjoni ta' l-affitt kif prestabbilit fil-precitat ftehim u *letter of Allocation*. Skond ix-xhud George Francalanza (ara Affidavit tieghu a fol. 54) is-socjeta` konvenuta effettwat hlas ta' darba biss, u precizament fid-19 ta' Frar 1991 meta hallset elfejn u seba' mitt lira (Lm2700) f' affitt ghal dik is-sena. Minn hawn 'il quddiem ma thallas ebda korrispettiv iehor, anke avolja sarulha intimi ghal dan il-fini, kemm legali kif ukoll ufficcjali (fol. 10 sa fol. 12);

Is-socjeta` konvenuta tirrikonoxxi li saret it-transazzjoni fuq riferita pero` imbaghad f' para. 29 tal-kontro talba taghha (fol. 28) tikkontendi li din kienet ivvizzjata minhabba nuqqas ta' kunsens tar-rapprezentant taghha, "kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza". Jigi hawn osservat illi s-socjeta` konvenuta mhux biss ma ressqet ebda talba ghal dikjarazzjoni fis-sens li ntqal izda lanqas ma ressqet ebda prova b' suffragju ta' din il-lanjanza taghha. Effettivamnet irid jigi registrat illi nonostante li l-Qorti akkordatilha, *ex abundantiae indulgentiae curiae*, opportunita sufficcjenti biex iggib il-provi taghha b' difiza ghat-talba attrici u in sostenn tat-talba rikonvenzjonali taghha hi baqghet, tista' tghid, ghal kollox passiva u inkuranti. Fic-cirkostanzi din il-Qorti thossha gustifikata li tadotta l-principju normattiv stabbilit fl-Artikolu 201 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili u tghaddi 'l quddiem ghad-deliberazzjoni u decizjoni tal-vertenza. Dan ghaliex, kif drabi ohra korrettement rilevat, f' cirkostanzi konsimili s-socjeta` konvenuta ma tistax hlief tlum lilha nnifisha. Ara "**Joseph Falzon -vs- Anthony Debono *nomine***", Appell Kummercjali, 13 ta' Jannar 1975, citata wkoll b' approvazzjoni fid-decizjoni "**Lawrence Ciantar *nomine* -vs- Anthony Montebello**", Appell, 7 ta' Ottubru 1997;

Intant, kontra t-talba principali tal-Korporazzjoni s-socjeta` konvenuta, ghakemm tirrikonoxxi li hi debitrici fil-hlas tal-korrispettiv issostni li ma kienx dovuta minnha r-rata annwali pretiza mill-Korporazzjoni izda rata nferjuri, li

incidentalment, ghandu jigi notat illi hi mhux biss ma offrietx lill-Korporazzjoni izda lanqas ghaddiet ghad-depozitu ta' dak li hi affermat li ghandha taghti. Hi tibbaza dan l-assunt taghha fuq il-fatt illi, bil-benedizzjoni tal-Korporazzjoni, hi giet spoljata minn terza persuna minn parti mill-fond koncess lilha. Apparti li ma ngiebet minnha, lanqas fuq dan il-punt, prova konkreta ta' l-allegat att spoljattiv, dan l-assunt taghha hu sew kuntrastat mill-Korporazzjoni;

Mhemmx kwestjoni illi mill-ftehim tal-15 ta' Novembru 1990 u l-letter of Allocation fuq accennati gie allokat lis-socjeta` konvenuta fabbrika ta' kejl ta' disa' mitt metru kwadru (900 sq. m.). Din l-arja kienet in korrispondenza ghall-"built up area", jigifieri l-fabbrika nnifisha u l-ufficini taghha. Ara deposizzjoni in kontro-ezami ta' George Francalanza, Assistant Manager Lease Management Unit tal-Korporazzjoni (fol. 84) u dik ta' Ray von Brockdorff, Manager Estates Management Division (fol. 96 u fol. 120). Issa apparti l-fatt li minn *survey* kondott mill-istess Korporazzjoni fl-2001 (vide kopja tiegu a fol. 102), effettivament, dik l-area kellha kejl ta' disa' mija u sittin metru kwadru (960 sq. m.), ir-rata ta' kumpens ta' tliet liri (Lm3) kull metru kwadru biex abbinat ma' dik il-"built up area" biss u mhux ukoll mas-"surrounding area" (xhieda ta' Ray von Brockdorff, fol. 122). Invece l-ilment tas-socjeta` konvenuta hu maghmul jikkonsisti minn allegazzjoni ta' turbativa u pregudizzju fil-konfront taghha ta' parti minn din is-"surrounding area", li fir-rata appattwita ta' kumpens lanqas ma hi kompriza. Jidher ghalhekk b' mod wisq evidenti illi s-socjeta` konvenuta qed tirrezisti l-hlas tal-kumpens reklamat minghandha sempliciment taht il-parvenza ta' din l-iskuzanti. Mhux hekk biss. Minn fuq qed tippretendi wkoll, fuq il-bazi ta' din l-istess skuzanti, li tigi rizarcitata d-danni li tallega li sofriet;

Hi disposizzjoni ferm ghaqlija dik dettata fl-Artikolu 993 tal-Kodici Civili li trid li l-kuntratti ta' ftehim jigu esegwiti bil-bona fidi. Din timporta li kull parti, b' impenn, tesegwixxi

dawk ir-regoli ta' kondotta idonei biex jipprezervaw l-interessi tal-parti l-ohra. Fil-kaz specifiku din il-Qorti ma tistax ma tirravvizax fis-socjeta` konvenuta komportament ostruzzjonista bil-hsieb li tiddilunga l-hlas dovut u biex forsi tirnexxi fit-tentattiv taghha li ttaffi l-inadempiment imputabbli lilha billi tirrikorri ghal xi forma ta' kompensazzjoni bis-sahha tad-danni minnha pretizi;

Oltre dan, irid jinghad ukoll illi l-mudell tal-missier tajjeb tal-famija li jsemmi l-Artikolu 1132 (1) tal-Kodici Civili joffri lill-interpretu kriterju generali tajjeb biex tigi valutata u mizurata l-kondotta ta' l-obbligat fl-adempiment ta' l-obbligazzjonijiet tieghu. Anke, bl-adoperu ta' dan il-kriterju, l-imgieba tas-socjeta` konvenuta hi tali li ma timmeritax it-tutela u l-approvazzjoni ta' din il-Qorti. Dan fl-ambitu tal-ftehim li fuqu l-partijiet ghamlu affidament bl-iskop li jaghtu sinjifikat obbjettiv lir-rapport konkordat;

Issa bl-ewwel talba taghha l-korporazzjoni attrici, ghal liema ssubentrat b' digriet ta' din il-Qorti is-socejta` Malta Industrial Parks Limited (fol. 146), qed tiddomanda li jigi likwidat il-kumpens dovut ghall-uzu tal-fabbrika b' effett mill-15 ta' Jannar 1991 sad-data tal-pagament effettiv. Ghall-precizazzjoni din id-domanda kellu jkollha bhala punt tat-tluq il-15 ta' Jannar 1992 in kwantu kif jirrizulta kjarament mill-Affidavit ta' George Francalanza (fol. 54) u mill-fotokopji tal-ledger a fol. 13, ir-rata ta' elfejn u seba' mitt lira (Lm2700) ghall-iskadenza tal-15 ta' Jannar 1991 giet saldata bil-hlas li sar fid-19 ta' Frar 1992. Jigi ghalhekk li s-socjeta` konvenuta, *rebus sic stantibus* l-accertamenti maghmula, hi obbligata ghall-hlas ta' tlettax-il skadenza sal-15 ta' Jannar 2006 bir-rata ta' Lm2700 kull skadenza; b' kollox ghalhekk hamsa u tletin elf u mitt lira (Lm35,100). Hi din is-somma li s-socjeta` konvenuta ghandha thallas.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi, prevja c-cahda ta' l-eccezzjonijiet u tal-kontro-talba, takkolji t-talbiet ta' l-attur *nomine* billi fl-ewwel lok tillikwida l-kumpens ghall-okkupazzjoni u uzu mis-socjeta` konvenuta tal-fabbrika B2, Industrial Estate, Bulebel, fis-somma ta' hamsa u tletin elf u mitt lira Maltija (Lm35,100). Konsegwentement, tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas din is-somma likwidata lill-attur *nomine*, bl-interessi mid-data tan-notifika tac-citazzjoni (23 ta' Ottubru 1995). L-ispejjez gudizzjarji jitbatew mis-socjeta` konvenuta.

< Sentenza Finali >

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