MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 249/2005

Id-Direttur ta' l-Artijiet.

vs.

LHP Limited.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 11 ta' Marzu 2005 pprezentata quddiem din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri a fol. 1 tal-process fejn gie premess:

Illi permezz ta' kuntratt in atti n-Nutar Vince Miceli, datat 20 ta' Mejju 1993, l-attur ikkonceda lis-socjeta' konvenuta permezz ta' titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-hamsin sena (50) li beda jiddekorri mid-19 ta' Mejju ta' l-istess sena, zewg siti u cjoe': (1) kumpless ta' bini maghruf bhala, "Lascaris Tunnels", li jikkonsisti fil-kmamar kollha li hemm fil-post, passaggi, u xi spazji ohra minghajr numru, u accessibbli minn Triq il-Batterija, u "Lascaris Ditch", fil-Belt, Valletta wkoll; u (2) il-Polverista, li tinsab gewwa St. Peters Coastguard, bl-esklussjoni tas-saqaf taghha, minghajr numru, accessibbli minn pont, li jestendi lejn Lascaris Ditch, li jwassal ghall-mini indikati aktar qabel, gewwa l-Belt Valletta.

Illi *ai termini* ta' l-istess koncessjoni s-socjeta' konvenuta kellha thallas is-somma ta' sittax il-elf liri Maltin (Lm16,000) fis-sena, cens annwu u temporanju, imhallsa bil-quddiem, f'zewg pagamenti ndaqs kull nofs tas-sena *ai termini* l-klawsola numru 2 ta' l-imsemmija koncessjoni, minn liema cens is-socjeta' konvenuta kellha thallas (25%), (50%), u (75%) ta' l-ammont indikat, fl-ewwel tlett snin ta' l-imsemmija koncessjoni.
Illi s-socjeta' konvenuta, naqset milli thallas ic-cens dovut, ghall-aktar minn tliet snin, tant illi l-attur ha passi kontra l-istess socjeta' konvenuta permezz ta' ittri ufficjali *ai termini* tad-dispozizzjonijiet ta' l-**artikolu 466 tal-Kap 12 ta' Ligijiet ta' Malta,** u *nonostante* dan, is-socjeta' konvenuta baqghet inadempjenti.

Illi wkoll is-socjeta' konvenuta biddlet l-uzu ta' parti mill-imsemmija proprjeta' in kwistjoni u dan bi ksur tal-klawsola numru 3 ta' l-istess koncessjoni enfitewtika, u dan peress illi nfethet *"Wine Cellar"* , u dan minghajr il-kunsens ta' l-attur.

Illi kemm *ai termini* tal-klawsola numru 16 (a) u (b) ta' l-istess koncessjoni enfitewtika, kif ukoll l-**artikolu 1517 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta,** il-gvern jista' jitlob li tigi xolta l-imsemmija koncessjoni enfitewtika.

Illi l-istess attur talab li s-socjeta' konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti, *in vista* tal-premess m'ghandhiex:

1. Tordna li jinhall l-enfitewsi temporanju, koncess mill-attur favur is-socjeta' konvenuta nhar l-20 ta' Mejju 1993, u

2. Tordna lis-socjeta' konvenuta, trodd lura l-fond in kwistjoni, bil-miljoramenti, lill-attur.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tas-socjeta' konvenuta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol 3 u 4 tal-process;

Rat il-lista ta' xhieda u d-dokumenti esebiti a fol 5 sa 27 tal-process;

Rat id-digriet tal-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri tal-15 ta' Marzu 2005 fejn il-kawza giet appuntata ghas-smiegh ghas-27 ta' April 2005.

Rat il-verbali ta' din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri datati 27 ta' April 2005, u 6 ta' Gunju 2005.

Rat ir-rikors tas-socjeta' konvenuta datat 7 ta' Ottubru 2005 fejn talbet li l-istess citazzjoni attrici tigi notifikata mill-gdid u hija tikkontesta l-kawza bil-prezentata tan-nota ta' eccezzjonijiet kollox kif indikat a fol. 36 tal-process.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri datat 11 ta' Ottubru 2005.

Rat il-verbal ta’ din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri datat 19 ta’ Ottubru 2005 fejn dehru Dr. Errol Cutajar ghall-attur u Dr. Robert Tufigno ghas-socjeta’ konvenuta u Tony Zahra rappresentant ta’ l-istess socjeta’ konvenuta. Gie verbalizzat li l-partijiet qabblu li l-Qorti tastjenti milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors tas-socjeta’ konvenuta u l-istess ghandha tipprezenta nota ta’ eccezzjonijiet wara li l-istess taghti ruhha notifikata bl-atti. Il-kawza giet differita ghall-25 ta’ Novembru 2005 ghall-prezentata tan-nota ta’ eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta tal-31 ta’ Ottubru 2005 a fol 41 tal-process fejn gie eccepppiet:-

(1) Illi preliminarjament l-attur mhux il-legittimu kontradittur tas-socjeta’ konvenuta.

(2) Sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi (a) ghar-rigward tal-allegazzjoni illi l-eccipjenti kisret il-kundizzjoni tlieta tal-att ta’ koncessjoni enfitewtika dan mhux minnu *stante* li l-uzu li qed isir tal-fond *de quo* huwa fil-kumplessiv uzu kulturali u storiku, u (b) fi kwalunkwe kaz b’mod generali l-eccipjenti titlob zmien ragonevoli a tenur tal-**artikolu 1599 tal-Kodici Civili** sabiex ikun jista’ jsir pagament jew tinstab soluzzjoni ekwa u gusta ghall-partijiet.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri u kull dritt iehor spettanti lill-eccipjenti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta u l-lista ta’ xhieda a fol 41 u 42 tal-process.

Rat il-verbal ta’ din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri datat 25 ta’ Novembru 2005;

Rat il-verbal ta’ din il-Qorti kif presjeduta datat l-1 ta’ Frar 2006 fejn Dr. Robert Tufigno ghas-socjeta’ konvenuta

nforma lill-Qorti li l-partijiet wasslu biex jittransigu, u l-Qorti tat zmien ta' sittin (60) gurnata lill-istess sabiex jaghmlu dan u fin-nuqqas tat lill-attur sittin (60) gurnata sabiex jipprezenta l-affidavits kollha tieghu u l-kawza giet differita ghall-5 ta' April 2006 ghac-cessjoni jew kontinwazzjoni skond il-kaz.

Rat in-nota attrici tat-23 ta' Marzu 2006 a fol 46 tal-process fejn gie prezentat affidavit ta' Vincent Gilson immarkat Dok. "VG 1" u dokument anness immarkat bhala Dok. "VG 2" kollox a fol. 46 sa fol. 49 tal-process.

Rat il-verbal tat-18 ta' Ottubru 2000 fejn Dr Ramon Rossignaud ghall-atturi ddikjara li m'ghandux provi aktar. Il-Qorti rriservat kontro-ezami tal-affidavit. Inghata digriet ta' l-affidavit lill-konvenuta ta' tlettin jum. Il-kawza giet differita ghall-konkluzzjoni tal-provi tal-konvenuta ghas-6 ta' Dicembru 2000.

Rat in-nota tal-konvenuta tad-19 t'Ottubru 2000 a fol 30 tal-process.

Rat il-verbal tas-6 ta' Dicembru 2000 fejn Dr Philip Manduca ghall-konvenuta ddikjara li m'ghandux provi x'jipproduci. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghad-9 ta' Jannar 2001.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li permezz ta' kuntratt in atti n-Nutar Vince Miceli, datat 20 ta' Mejju 1993, l-attur ikkonceda lis-socjeta' konvenuta permezz ta' titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-hamsin sena (50) li beda jiddekorri mid-19 ta' Mejju ta' l-istess sena, zewg siti u cjoe': (1) kumpless ta' bini maghruf bhala, "Lascaris Tunnels", li jikkonsisti fil-kmamar kollha li hemm fil-post, passaggi, u xi spazji ohra minghajr numru, u accessibbli minn Triq il-Batterija, u "Lascaris Ditch", fil-Belt, Valletta

wkoll; u (2) il-Polverista, li tinsab gewwa St. Peters Coastguard, bl-esklussjoni tas-saqaf taghha, minghajr numru, accessibbli minn pont, li jestendi lejn Lascaris Ditch, li jwassal ghall-mini indikati aktar qabel, gewwa l-Belt Valletta.

Illi skond l-istess koncessjoni s-socjeta' konvenuta kellha thallas is-somma ta' sittax-il elf liri Maltin (Lm16,000) fis-sena, cens annwu u temporanju, imhallsa bil-quddiem, f'zewg pagamenti ndaqs kull nofs tas-sena *ai termini* l-klawsola numru 2 ta' l-imsemmija koncessjoni, minn liema cens is-socjeta' konvenuta kellha thallas (25%), (50%), u (75%) ta' l-ammont indikat, fl-ewwel tlett snin ta' l-imsemmija koncessjoni, u b'hekk l-ammont ta' cens kellu jkun ta' Lm4,000 ghall-ewwel sena, Lm8,000 ghat-tieni sena, u Lm12,000 ghat-tielet sena, b'dan li l-ammont ta' Lm16,000 fis-sena kellhu jithallas mir-raba' sena 'l quddiem.

Illi jirrizulta li s-socjeta' konvenuta, naqset milli thallas ic-cens dovut, ghall-aktar minn tliet snin, tant illi l-attur ha passi kontra l-istess socjeta' konvenuta permezz ta' ittri ufficjali *ai termini* d-dispozizzjonijiet ta' l-**artikolu 466 tal-Kap 12 ta' Ligijiet ta' Malta,** u *nonostante* dan, is-socjeta' konvenuta baqghet inadempjenti. Fil-fatt mill-provi jirrizulta li s-socjeta' konvenuta hallset biss l-ammont ta' Lm4,000 ghall-perjodu mid-19 ta' Mejju 1993 sat-18 ta' Mejju 1994, u sad-data tal-21 ta' Marzu 2006, (data ta' l-affidavit ta' Vince Gilson) is-socjeta' konvenuta kellha taghti l-ammont ta' Lm179,000 bhala cens ghall-perjodu mid-19 ta' Mejju 1994 sat-18 ta' Mejju 2006, kif jirrizulta minn Dok. "VG 2" a fol. 49 tal-process.

Illi barra minnhekk gie wkoll ippruvat li s-socjeta' konvenuta biddlet l-uzu ta' parti mill-imsemmija proprjeta' in kwistjoni u dan bi ksur tal-klawsola numru 3 ta' l-istess koncessjoni enfitewtika, u dan peress illi nfethet *"Wine Cellar"*, u dan minghajr il-kunsens ta' l-attur u dan huwa kkonfermat mill-istess affidavit ta' Vince Gilson, tant li huwa jkompli jghid li l-istess socjeta' konvenuta uzat biss parti mill-bini koncess tant li kien hemm partijiet sostanzjali mill-koncessjoni li ma kienux qeghdin jigu

utilizzati; dwar il-*Wine Cellar* kien hemm talba mis-socjeta' konvenuta sabiex parti mill-istess koncessjoni tigi uzata ghal tali skop liema talba saret f'Ottubru 2002, izda l-ebda permess ma gie moghti mill-attur, ukoll minhabba l-ammont konsiderevoli ta' arretrati dovuti mis-socjeta' konvenuta; pero' jidher li xorta wahda s-socjeta' konvenuta fethet *Wine Cellar* bla permess u bla ma hallset ebda arrettrati ta' cens u fil-fatt minhabba dan jidher li l-attur agixxa skond it-termini ta' klawsola 16 (a) u (b) ta' l-imsemmi kuntratt sabiex jitlob ix-xoljiment ta' l-istess.

Illi dwar l-eccezzjonijiet tas-socjeta' jidher li l-ewwel eccezzjoni hija kompletament bla ebda bazi u fil-fatt is-socjeta' konvenuta bl-ebda mod ma tat spjegazzjoni ta' l-istess.

Illi dwar l-eccezzjonijiet l-ohra, jinghad li l-pretensjoni dwar l-arretrati ta' cens dovuta mis-socjeta' konvenuta lanqas biss hija kkontestata, fil-waqt li dwar l-eccezzjoni (a) jidher li l-allegazzjoni attrici giet ippruvata u l-affidavit ta' Vince Gilson jikkonferma dan; min-naha l-ohra l-affidavit ta' Anthony Zahra lanqas biss jindirizza din il-kwistjoni, specjalment l-uzu ta' parti mill-istess koncessjoni bhala *wine cellar* u dan bla permess; jghid li kellu jkun hemm bdil tal-kondizzjonijiet tal-kuntratt, izda jidher car li dan baqa' ma sarx u l-kuntratt indikat ghadu fil-fatt veljanti.

Illi fl-eccezzjoni (b) jidher li s-socjeta' konvenuta qed tinvoka l-applikazzjoni ta' l-**artikolu 1519 (2) tal-Kap 16** (mhux dik erronjament indikata fl-istess nota ta' eccezzjonijiet ta' l-artikolu 1599) fejn il-Qorti ghandha fakulta li taghti lill-konvenuta fil-kapacita` taghha zmien ragonevoli lis-socjeta' konvenuta sabiex thallas tali arretrati ta' cens, liema zmien ghar-raguni gusta, jista' jigi estiz ghal darba ohra; din l-istess fakolta' hija moghtija fil-kaz indikat fl-**artikolu 1518** fil-kaz li l-*'fond ikun tgharraq hafna……".*

Illi huwa car li dan japplika biss ghall-kazijiet indikati fl-**artikoli 1517 u 1518 tal-Kap 16,** u fil-waqt li fil-kaz ta' nuqqas ta' hlas ta' cens jaqa' taht l-istess artikolu 1517,

min-naha l-ohra din il-Qorti thoss li dan l-artikolu ma japplikax ghall-bdil ta' uzu ta' almenu parti mill-koncessjoni enfitewtika u b'hekk hemm ksur ta' klawsola 3 ta' l-istess kuntratt u wkoll l-applikazzjoni ta' klawsola 16 (b) ta' l-istess bi dritt ta' l-attur li jhassar l-istess koncessjoni enfitewtika. Fi kliem iehor it-tieni raguni msemmija mill-attur sabiex jitlob ix-xoljment tal-kuntratt indikati ma taqax taht dak stipulat fl-**artikolu 1518,** u ghalhekk almenu ghal dik il-premessa, l-**artikolu 1519 (1) u (2) tal-Kap 16** ma jistax jigi nvokat mis-socjeta' konvenuta.

Illi pero' din il-Qorti thoss li fic-cirkostanzi tal-kaz, anke kieku l-**artikolu 1519** setgha jigi nvokat ghall-azzjoni kollha attrici, la darba jidher car li s-socjeta' konvenuta qatt ma kellha l-intenzjoni li thallas l-arretrati ta' cens dovuti minnha li llum huma sostanzjali, u dan minkejja li saru wkoll ittri ufficjali datati 7 ta' Ottubru 1996, 29 ta' Ottubru 1999, 26 ta' Frar 2002 u 17 ta' Ottubru 2003, u fil-fatt mill-affidavit pprezentat ma hemmx indikazzjoni li tali cens ser jigi mhallas u fil-fatt kull interpellazzjoni moghtija lis-socjeta' konvenuta ma swiet ghal xejn tant li f'din il-kawza l-istess socjeta' konvenuta ma resqet l-ebda hjiel li tali cens kien ser jithallas, u ghalhekk din il-Qorti thoss li hija ma ghandhiex taghti dik li tissejjah bhala il-*"purgazzjoni della mora",* li skond l-**artikolu 1519,** hija dejjem fakultattiva ghall-Qorti, u ghandha ghalhekk tkun ibbazata fuq gustifikazzjonijiet li jirrizultaw fl-atti processwali - liema ragunijiet huma kompletament mankanti fil-kawza odjerna.

Illi ghalhekk fid-dawl tal-premess, it-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

1. Tordna li jinhall l-enfitewsi temporanju, koncess mill-attur favur is-socjeta' konvenuta nhar l-20 ta' Mejju 1993, u

2. Tordna lis-socjeta' konvenuta, trodd lura l-fond in kwistjoni, bil-miljoramenti, lill-attur.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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