Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-22 ta' Mejju, 2013

Citazzjoni Numru. 299/1998/1

MALTA DEVELOPMENT CORPORATION u b'Nota tat-8 ta' Novembru, 2005, Malta Industrial Parks Limited assumiet l-atti tal-kawża minflok Malta Development Corporation

vs

PLASTICHEM LIMITED

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-13 ta' Frar, 1998, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-kumpannija attriċi talbet

li din il-Qorti (i) ssib li, minħabba n-nuqqasijiet tal-kumpannija mħarrka, għandha xxolji u tħoll il-konċessjoni enfitewtika temporanja ta' porzjon art fil-Qasam Industrijali tal-Imrieħel, fil-limiti ta' Ħal Qormi, magħmula f'kuntratt pubbliku tat-12 ta' Diċembru, 1968, fl-atti tan-Nutar Alexander Grech, u dan għall-finijiet tal-klawsola tnejn u għoxrin (22) tal-imsemmi kuntratt; (ii) tikkundanna lill-kumpannija mħarrka biex toħroġ mill-imsemmija art u troddilha lura fi stat tajjeb kull benefikat li hija tellgħet fuq dik l-art; (iii) tillikwida d-danni li ġarrbet minħabba n-nuqqas ta' tħaris tal-kundizzjonijiet min-naħa tal-kumpannija mħarrka u minħabba t-tħassir tal-imsemmija konċessjoni; u (iv) tikkundanna lill-kumpannija mħarrka tħallasha d-danni hekk likwidati. Talbet ukoll l-ispejjeż u l-imgħaxijiet;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-kumpannija mħarrka fis-17 ta' Marzu, 1999, li biha laqgħet għall-azzjoni attriċi billi ċaħdet li hija kisret xi kundizzjoni tal-konċessjoni enfitewtika li kienet intrabtet biha fl-imsemmi kuntratt u billi żiedet tgħid li l-kumpannija attriċi, minkejja dak li tipprovdi l-klawsola tnejn u għoxrin (22) tal-kuntratt, żammitha milli tagħmel it-tiswijiet li ġarrbet il-fabbrika wara ħruq doluż, u dan għaliex allegatilha li kienet għaddiet il-fabbrika lil ħaddieħor;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-8 ta' Marzu, 2000[1], li bih ħalliet il-kawża *sine die*;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tas-17 ta' Marzu, 2000[2] li bih reġgħet qiegħdet il-kawża fuq il-listi għas-smigħ;

Rat ix-xhieda mressqa mill-partijiet quddiem din il-Qorti (diversament presjeduta), flimkien mal-provi dokumentali;

---

[1] Paġ. 40 tal-proċess
[2] Paġ. 42 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tat-18 ta’ Novembru, 2004[3], li bih, u fuq talba tal-avukati rispettivi, tat lill-partijiet żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat li, minkejja ż-żmien imġedded li tat lill-partijiet, l-ebda waħda minnhom ma ressqet sottomissjonijiet bil-miktub;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti tal-kawża;

Rat id-degrieti li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għat-tħassir ta’ konċessjoni enfitewtika minħabba ksur ta’ kundizzjonijiet, b’talba għat-tneħħija tal-utilista minn fond mogħti b’enfitewsi u kumpens għad-danni minħabba tali ksur. Il-kumpannija attriċi (aktar ’il quddiem imsejħa “MIP”) bħala d-direttarja ta’ biċċa art fil-Qasam Industrijali tal-Imrieħel li kienet ingħatat b’enfitewsi li tagħlaq lill-kumpannija mħarrka (aktar ’il quddiem imsejħa “PCL”), tgħid li PCL ma nqdietx bil-post konċess kif imiss, ħallietu jitgħarraq u mitluq u naqset milli tagħmel it-tiswijiet meħtieġa u minħabba f’hekk kisret il-kundizzjonijiet tal-konċessjoni. Trid ukoll li tintemm il-konċessjoni enfitewtika minħabba dak il-ksur, u trid lil PCL tagħmel tajjeb għad-danni minħabba l-ksur u minħabba li l-konċessjoni sejra tintemm qabel waqtha;

Illi għal din l-azzjoni PCL laqgħet billi ċaħdet li hija naqset milli tħares dak kollu li kienet intrabtet bih. Żiedet tgħid li l-post tgħarraq minħabba li xiħadd tah in-nar u kienet MIP li żammitha milli tagħmel it-tiswijiet meħtieġa;

---

[3] Paġ. 729 tal-proċess

Illi l-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża juru li b'kuntratt tat-12 ta' Diċembru, 1968[4], fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Grech, PCM kisbet mingħand il-Gvern ta' Malta biċċa art fl-Imrieħel b'titolu ta' enfitewsi temporanju għal disgħa u disgħin (99) sena minn dak inhar taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm maqbula. PCM riedet tibni fabbrika fuq l-art konċessa b'nefqa mhux anqas minn għaxart elef lira (£10,000) u tużaha għal skopijiet industrijali (produzzjoni ta' fliexken tal-plastika u *bleach* domestiku) fi żmien sena mill-kuntratt. PCM kellha tieħu ħsieb iżżomm is-sit u l-benefikat imtella' f'qagħda tajba f'kull waqt u tagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa, tkun xi tkun il-kawża tal-ħsarat, u wkoll jekk il-ħsara tkun kbira tant li l-bini jkollu jerġa' jinbena[5]. PCM setgħet tassenja jew tgħaddi l-art (kollha u mhux f'biċċiet) biss wara li tkun bniet il-fabbrika[6], tgħarraf lill-Kummissarju tal-Artijiet b'kull trasferiment bħal dak[7], u tħallas lill-Gvern lawdemju daqs ħlas ta' sena ċens[8];

Illi l-kuntratt kien fih klawsola kommissorja[9] li tgħid: " *The Government shall have the right to dissolve the present emphytheusis for any of the following reasons: (i) if there is no visible signs that the construction of the factory has been commenced by the first day of March of the year nineteenhundred and sixty-nine or if there are no visible signs of progress in the construction of the factory by the first day of June of the said year 1969, provided that such progress shall be deemed to exist in any case if the emphyteuta proves that it has incurred by such later date in the construction of the factory not less than two-thousand five hundred pounds; (ii) if the emphyteuta fails to comply with any of the conditions one, two, three, four, nine, fourteen, fifteen and sixteen hereof, provided that such right to dissolve under both (i) and (ii) shall not apply in any case where failure to comply as aforesaid is due to civil or political commotion, war, Act of God, or any other cause beyond the control of the emphyteuta, and in*

[4] Dok "A", f'paġġ. 5 sa 26 tal-proċess
[5] Klawsola 9
[6] Klawsola 15
[7] Klawsola 17
[8] Klawsola 18
[9] Klawsola 22

respect of conditions one, three, nine, fourteen, fifteen and sixteen, unless the Government shall have given to the emphyteuta not less than three months previous written notice of the failure complained of such failure shall not have been made good by the emphyteuta within such period; (iii) if the emphyteuta fails to pay the ground-rent for three years, or if, although the emphyteuta has made part payment in each year, a sum equal to three yearly payments is still owed to the Government by way of ground-rent". MIP ssejjes il-kawża tagħha fuq din il-klawsola;

Illi hemm klawsola oħra fil-ftehim li biha, f'każ ta' ksur min-naħa tal-enfitewta ta' xi kundizzjoni oħra tal-kuntratt li m'hijiex waħda minn dawk imsemmija fil-klawsola ta' qabel, il-ħall tal-konċessjoni enfitewtika jista' jsir biss b'ordni tal-Qorti kompetenti u f'każ biss li l-enfitewta tonqos li twettaq in-nuqqas fiż-żmien mogħti minn dik il-qorti[10];

Illi l-fabbrika nbniet u kienet magħrufa bħala fabbrika M9 fil-Qasam Industrijali ta' l-Imrieħel. Wara xi żmien, l-ishma ta' CPL inkisbu minn kumpannija – Sun Chemicals Limited (li tagħmel parti mill-Edible Oil Group of Companies) – li baqgħet tuża l-fabbrika biex tipproduċi prodotti ta' detersivi u *bleaches*;

Illi fl-1991, is-setgħat tal-Gvern fuq l-art u fuq dak il-Qasam għaddew f'idejn il-Korporazzjoni ta' Malta għall-Iżvilupp, l-awtriċi fil-jeddijiet ta' MIP. Il-Korporazzjoni tgħid li, kif ħadet f'idejha t-tmexxija tal-oqsma industrijali, sabet li l-fabbrika M9 kienet instabet mitluqa, kienet meħtieġa nefqa kbira biex tinġab f'qagħda tajba (kienet qabbdet perit biex jagħti stima[11]) u kienet wieqfa[12]. Kienu saru taħdidiet mal-azzjonisti ta' PCL biex il-Gvern jikseb lura l-fabbrika mingħandha[13];

---

[10] Klawsola 23
[11] Dok "WM3", f'paġġ. 83 – 4 tal-proċess
[12] Affidavit ta' Ray von Brockdorff 21.2.2001, f'paġ. 49 tal-proċess
[13] Dok "A1", f'paġ. 153 tal-proċess

Illi f'Novembru tal-1992, PCL talbet lill-Korporazzjoni biex taqbel li l-konċessjoni enfitewtika ssir waħda perpetwa[14]. Fis-26 ta' Frar tal-1993, PCL kitbet lill-Korporazzjoni biex tawtorizżżaha tgħaddi l-utili dominju lil terzi u li l-Korporazzjoni tagħraf lil tali terz u, ladarba ma kenitx intlaqgħet it-talba tagħha li l-konċessjoni enfitewtika tinbidel f'waħda li ż-żmien tagħha ma jagħlaqx[15], tagħtih konċessjoni ġdida ta' disgħa u disgħin sena[16]. Il-Korporazzjoni ma laqgħetx din it-talba fit-12 ta' April, 1993[17];

Illi f'Marzu tal-1994, PCL bagħtet tgħarraf lill-Korporazzjoni li hija kienet għadha tal-fehma li teħles mill-konċessjoni, u talbitha tikkonfermalha jekk hemmx oġġezzjoni li l-fabbrika tinbidel fi proġett ta' mħażen[18]. F'Novembru tal-1994, Sun Chemicals Limited daħlet f'att ta' konvenju ma' terza persuna biex tgħaddilha l-konċessjoni enfitewtika tal-fabbrika ta' PCL[19]. F'Marzu tal-1995, il-Korporazzjoni kienet laqgħet it-talba ta' Edible Oil biex tgħaddi l-fabbrika lil terza persuna, minkejja li PCL ma kenitx qagħdet għall-obbligazzjonijiet kollha tal-konċessjoni[20];

Illi f'Awissu tal-1996, PCL reġgħet talbet lill-Korporazzjoni biex tħalliha tittrasferixxi l-fabbrika lil terzi (differenti minn dawk imsemmija fil-korrispondenza ta' qabel)[21]. Il-Korporazzjoni ċaħdet it-talba u hedditha li sejra tibda proċeduri kontriha għall-ħall tal-konċessjoni[22];

Illi f'Ġunju tal-1997, xiħadd mhux magħruf daħal fil-fabbrika u taha n-nar. Ir-rapport tal-Pulizija jgħid li, dak iż-żmien, il-fabbrika kienet abbandunata u li la kellha bibien u lanqas twieqi li jingħalqu[23]. Qabel ma nbdew ix-xogħlijiet ta' tindif u tiswija, raġa' ħa nar ieħor ftit xhur wara;

---

[14] Dok "PLA13", f'paġ. 727 tal-proċess
[15] Dok "PLA10", f'paġ. 723 tal-proċess
[16] Dok f'paġ. 126 tal-proċess
[17] Dok "GF2", f'paġ. 125 tal-proċess
[18] Dok "PLA9", f'paġ. 722 tal-proċess
[19] Dok "A5", f'paġ. 153 tal-proċess
[20] Dok "A3", f'paġġ. 155 – 6 tal-proċess
[21] Dok "A6", f'paġ. 159 tal-proċess
[22] Dok "B", f'paġ. 27 tal-proċess
[23] Dok "JB1", f'paġ. 65 tal-proċess

Illi PCL kompliet għaddejja bin-negozjati biex tbigħ l-ishma tagħha lil ħaddieħor. F'Settembru ta' dik l-istess sena, Baylink Yachts Limited kisbet l-ishma ta' PCL[24]. Hija bagħtet tgħarraf lill-Korporazzjoni[25] Il-Korporazzjoni riedet kumpens biex tagħraf dak it-trasferiment (PCL tgħid li dan kien dwar negozju ieħor li ma kellux x'jaqsam xejn mal-konċessjoni mertu tal-każ[26]). PCL ma aċċettatx;

Illi, minkejja dan, il-Korporazzjoni baqgħet iżżomm diskussjonijiet ma' Baylink Yachts u talbitha tgħaddilha wkoll "*business plan*"[27]. Baylink bagħtet dan il-pjan f'Novembru tal-1997[28], flimkien ma' tbassir finanzjarju dwar l-istess[29]

Illi f'Jannar tal-1998, il-Korporazzjoni ma laqgħetx il-ħlas tal-*canone* magħmul minn PCL (fil-fatt il-ħlas kien sar minn Joseph Rosso) b'*cheque* maħruġ fl-14 ta' Jannar[30]. Fi Frar tal-1998, infetħet din il-kawża;

Illi l-<u>konsiderazzjonijiet ta' xejra legali</u> marbutin mal-każ li l-Qorti għandha quddiemha jintrabtu b'mod ewlieni mal-kwestjoni tal-patt kommissorju li l-kuntratt ta' enfitewsi kien jaħseb fih u li għalih il-partijiet kienu daħlu;

Illi kif issemma għadd ta' drabi waqt is-smigħ tal-kawża u wkoll mill-bosta dokumenti li tressqu quddiem il-Qorti, MIP (bħala l-aventi kawża tal-Korporazzjoni) dan trid tagħmlu billi ssejjes l-azzjoni tagħha fuq l-imsemmi patt kommissorju espress. Dak il-patt iddaħħal fil-Klawsola 22 tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika oriġinali tal-1968 u li din il-Qorti ġabitu kollu kelma b'kelma aktar qabel f'din is-sentenza, fil-parti li titkellem dwar il-provi mressqa. Huwa ta' siwi kbir li azzjoni ta' tħassir ta' konċessjoni enfitewtika jew sub-enfitewtika tissejjes fuq patt kommissorju espress, għaliex huwa prinċipju li ilu miżmum li, għall-

---

[24] Xhieda ta' Joseph Rosso 4.2.2002, f'paġġ. 92 – 4 tal-proċess
[25] Dok "WM1", f'paġ. 80 tal-proċess
[26] Xhieda ta' Kapt. Benny Grech 25.6.2001 u ta' Pippo Psaila 8.10.2003, f'paġ. 56 – 7 u 174 – 5 tal-proċess
[27] Xhieda ta' Joseph Rosso 8.10.2003 f'paġ. 176 tal-proċess
[28] Dok "PLA4", f'paġġ. 703 - 4 tal-proċess
[29] Dok "PLA5", f'paġġ. 705 sa 717 tal-proċess
[30] Dok "A11", f'paġ. 164 tal-proċess

kuntratt ta' enfitewsi, ma jgħoddx il-patt kommissorju taċitu[31] u lanqas id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1068 u 1069 tal-Kodiċi Ċivili li b'rieda tal-liġi normalment jgħoddu in ġenerali għall-kuntratti sinallagmatiċi l-oħrajn[32];

Illi MIP tibni l-pretensjonijiet tagħha fuq tliet (3) ċirkostanzi li hija tqis li PCL kisret minn fost dawk li kienet intrabtet bihom fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali. Dawn huma (i) li PCL tagħmel użu kostanti tal-fabbrika għall-għan li għalih kienet ingħatatilha l-istess fabbrika; (ii) li żżomm il-fabbrika u l-benefikat mibni fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u (iii) li tagħmel kull tiswija li tinqala' l-ħtieġa tagħha matul il-konċessjoni. Tajjeb li jingħad li dawn it-tliet kundizzjonijiet jissemmew fil-klawsola wieħed (1) (u, marbut magħha, dak li jingħad ukoll fil-klawsola tnejn) u l-klawsola disgħa (9) rispettivament. Dawn it-tliet klawsoli jissemmew imbagħad fil-klawsola tnejn u għoxrin (22) bħala rabtiet li n-nuqqas ta' tħaris tagħhom iwassal għall-ħall tal-konċessjoni. PCL tisħaq li ma kisret l-ebda waħda minn dawn il-kundizzjonijiet. Hija tgħid li baqgħet tinqeda mill-fabbrika bla waqfien u f'kull żmien għall-għan li għalih kienet ingħatat taħt il-konċessjoni; filwaqt li tgħid li ma kienx ħtija tagħha li ma nżammitx fi stat tajjeb għaliex il-ħsara li ġralha kienet kawżata minn għamil doluż (il-ħruq tal-post għal darba darbtejn) u ma wettqitx it-tiswijiet li kienu meħtieġa għaliex il-Korporazzjoni nnifisha ma ħallithiex tagħmel tali tiswijiet;

Illi fejn direttarju f'kawża jitlob lill-qorti biex issib li hemm ksur ta' patt kommissorju u tordna l-ħall tal-konċessjoni enfitewtika, wieħed irid joqgħod b'seba' għajnejn li jħaddem dak il-patt sewwasew kif ikunu fissruh il-partijiet[33]. B'mod partikolari, jekk kemm-il darba, fil-każ ta' konċessjoni enfitewtika, jkun iddaħħal patt kommissorju espress, it-tifsira li trid tingħata lil dak il-patt trid tkun waħda fidila lejn dak li jkun inqabel bejn il-partijiet u ma jistax isir tifsir estiż jew usa' minnu, u fin-nuqqas ta' l-

---

[31] Ara App. Ċiv. **23.11.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Cole et vs Grixti*** (Kollez. Vol : **XLVI.i.515**)

[32] App. Ċiv. **25.4.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Id-Direttur tal-Artijiet vs Grand Hotel Excelsior Limited*** u aktar riċenti App. Ċiv. **29.1.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Albert Mizzi noe vs Luggi Fernand Gislenus Faut et***

[33] Ara App. Ċiv. **29.1.1965** fil-kawża fl-ismijiet ***Fenech Paċe et vs Sciberras*** (Kollez. Vol: **XLIX.i.148,** a foll. 172 – 8)

prova tal-ġrajja li tkun maħsuba f'patt bħal dak, il-konċessjoni m'għandhiex tinħall kif ġieb u laħaq[34];

Illi t-tifsir tal-istess patt jew klawsola irid isir bi tħaddim tar-regoli li bir-rieda tal-liġi nnifisha jgħinu kif wieħed jifhem u jinterpreta l-klawsoli tal-ftehim[35]. Fost dawn ir-regoli hemm dik li trid li l-kliem f'konvenzjoni jingħata s-sens li għandu skond l-użu fiż-żmien tal-kuntratt u jekk ikun ċar m'hemmx lok għal interpretazzjoni[36]. Il-fehma tal-partijiet tgħodd biss meta s-sens tal-kelma ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-kontraenti[37]. Għalhekk, kliem li jista' jfisser ħaġa jew oħra għandu jinftiehem fis-sens li l-iżjed jaqbel mal-oġġett tal-kuntratt[38], b'mod li l-klawsoli f'kuntratt jitfissru l-waħda bl-oħra, billi lil kull klawsola jingħata s-sens li jidher mill-att kollu[39]. Fl-aħħarnett, tajjeb li wieħed isemmi wkoll li fejn jibqa' d-dubju, il-konvenzjoni titfisser kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur tal-parti li tkun intrabtet biha[40];

Illi f'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel tagħha t-tagħlim li "*Huwa prinċipju kardinali f'materja ta' kuntratti illi, sa fejn hu konsentit jew possibbli, it-termini tagħhom jiġu mħarsa. Minn naħa l-oħra mhux kull pretest, anke l-aktar wieħed minimali għandu jservi biex jitwaqqgħu kuntratti jew isservi ta' opportunita` lis-sid biex jirrexxindi ftehim meta fil-verita` ma teżistix dik is-serjeta` tali li kapaċi torbot u tallaċċja kull nuqqas żgħir u insinifikanti mal-fatt ta' l-inadempjenza*"[41];

Illi l-Qorti tqis li, meqjusa fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet ta' dritt, il-każ ta' MIP huwa wieħed imsejjes fil-fatt. Mill-provi mressqa, jidher ċar li sa minn bosta snin qabel ma l-Qasam Industrijali għadda f'idejn il-Korporazzjoni, il-fabbrika ma kenitx qiegħda tinżamm f'kundizzjoni tajba. Minbarra dan, għal bosta snin, l-użu li kien isir minnha ma baqax wieħed regolari u, wara li l-fabbrika għaddiet f'idejn Sun Chemicals, l-attivita'

[34] App. Ċiv. **8.11.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Cuschieri noe vs Muscat et*** (Kollez. Vol: **XLI.i.515**)
[35] App. Ċiv. **15.12.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar et vs Cassar*** (Kollez. Vol : **LXXIX.ii.704**)
[36] Art. 1002 tal-Kap 16
[37] Art. 1003 tal-Kap 16
[38] Art. 1005 tal-Kap 16
[39] Art. 1008 tal-Kap 16
[40] Art. 1009 tal-Kap 16
[41] P.A. PS **28.3.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Camilleri vs Glanville pro et noe***

kummerċjali li ssir fiha kienet x'aktarx limitata għas-"*surplus*" li Sun Chemicals ma kenitx tagħmel fil-fabbrika ewlenija tagħha. Minbarra dan, minn xhieda li tressqet f'isem Sun Chemicals[42], l-għan ewlieni li hija tikseb l-ishma f'PCL kien biex tneħħi kompetitur tagħha minn mas-saqajn. Minn hemm 'il quddiem, jidher li PCL bdiet sensiela ta' tentativi biex issib persuna jew kumpannija li titħajjar tieħu l-fabbrika f'idejha jew tikseb l-ishma tagħha. Issa huwa minnu li l-ksib tal-ishma ta' PCL ma huwiex wieħed mir-raġunijiet maħsuba fil-klawsola 22 tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika li jwasslu għall-ħall tal-istess, iżda dan il-proċess imtawwal fuq medda ta' snin biex jinstab akkwirent tabilfors tefa l-ħajra ta' PCL li toqgħod tidħol f'nefqiet sostanzjali biex iżżomm il-fond (fabbrika) f'qagħda tajba. Dan ġab miegħu żewġ effetti: l-ewwel wieħed kien li l-fabbrika ma baqgħetx tintuża regolarment kif kien maħsub fil-kuntratt u kif kien isir fil-bidu li nbniet; it-tieni wieħed hu li l-post tħalla jitgħarraq. Issa huwa magħruf li d-dmir tal-utilista li jżomm fond konċess b'enfitewsi fi stat tajjeb ma jiqafx biss billi ssir il-manutenzjoni ordinarja tal-fond jew tal-benefikat, iżda titlob ukoll li ssir it-tiswija li tkun meħtieġa, ladarba l-utilista jżomm il-fond *uti dominus*[43] u huwa mistenni li jġibu 'l quddiem[44];

Illi dan wassal biex, sal-1991, il-fabbrika kienet tidher fil-għajn li hija mitluqa fil-kundizzjoni tagħha w abbandunata fit-tħaddim tagħha. Hekk ukoll tfissret minn uħud mix-xhieda li tressqu f'din il-kawża[45]. Meta Baylink Yachts xtrat l-ishma ta' PCL fl-1997, intwera li l-istat tal-fabbrika kien tali li l-bini kien tajjeb biex jitwaqqa'[46]. Dan l-istat ma nħalaqx minħabba li l-fabbrika ħadet in-nar, iżda kien stat li kien ilu ġej minn żmien qabel. Din iċ-ċirkostanza toħroġ ukoll mill-korrispondenza kopjuża li kienet għaddejja bejn PCL u l-Korporazzjoni tul il-bosta żmien li fih kien għaddej il-proċess biex jinstab xiħadd interessat li jieħu l-fabbrika u jerġa' jagħtiha l-ħajja;

---

[42] Xhieda ta' Pippo Psaila 8.10.2003, f'paġ. 173 tal-proċess
[43] Ara P.A. **29.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Deguara Caruana Gatto vs Grima*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.1864**)
[44] P.A. GCD **19.10.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Mario sive Maurice Dimech vs George Żammit***
[45] Xhieda ta' Ray von Brockdorff 21.2.2001 u Dr Wenzu Mintoff 4.2.2002, f'paġġ. 49 u 116 tal-proċess
[46] Xhieda ta' Joseph Rosso 4.2.2002, f'paġġ. 97 – 8 tal-proċess

Illi dan kollu jwassal lill-Qorti li ssib ksur ċar tal-kundizzjonijiet li jġibu fis-seħħ il-patt kommissorju. Huma raġunijiet serji u ewlenin fost ir-rabtiet kuntrattwali li tniżżlu fil-konċessjoni enfitewtika. Fuq kollox, huma ksur ta' kundizzjonijiet li baqgħu ma kenux indirizzati minkejja li d-direttarju oriġinali (u l-aventi kawża tiegħu) baqgħu jisħqu li l-utilista jindirizzahom u jħares dak li ntrabat bih fl-istess konċessjoni. Saru bosta wegħdiet min-naħa ta' PCL, iżda dawn ma jidher li twettqu qatt. Ma kienx nuqqas tal-Korporazzjoni li dan ma seħħx, għaliex l-inizjativi u t-tfassil ta' x'kellu jsir mill-fabbrika baqa' dejjem għażla ta' PCL jew tal-azzjonisti tagħha[47]. Meta l-Korporazzjoni ħadet id-deċiżjoni li tmexxi b'din il-kawża, l-qagħda ma kenitx irranġat xejn;

Illi għal din il-Qorti, l-qagħda li nħalqet kienet serja biżżejjed biex daħħlet fis-seħħ l-effetti tal-patt kommissorju u t-talba tal-kumpannija attriċi, bħala direttarja, biex tinħall il-konċessjoni enfitewtika tidher mistħoqqa;

Illi PCL tressaq l-argument li MIP ma tistax tippretendi li ttemm il-konċessjoni meta għal tul ta' żmien u meta kienet taf li kien hemm ksur ta' kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika, baqgħet tirċievi u taċċetta l-ħlas taċ-ċnus kull meta kienu joffruhomlha. Kemm hu hekk, kien biss f'Jannar tal-1998 (jiġifieri sa xahar qabel ma nfetħet il-kawża) li MIP bagħtet tgħarraf lil Joseph Rosso (li kien qed jidher f'isem JR Trading) li ma kenitx sejra taċċetta ċ-*cheque* bil-ħlas tal-*canone* ladarba kienet qiegħda taħseb biex tiftaħ il-kawża kontra PCL;

Illi huwa minnu li jirriżulta li, minkejja li kien hemm qagħda fejn il-Korporazzjoni kienet qiegħda tqis li PCL kienet fi ksur tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika, xorta waħda baqgħet tittratta magħha (u kif ukoll ma' akkwirenti prospettivi tal-interessi ta' PCL fl-imsemmija fabbrika) għal bosta snin u tilqa' wkoll il-ħlas taċ-ċens kull sena. Iżda, fil-fehma tal-Qorti, dan ma kienx ifisser li MIP irrinunzjat

[47] Xhieda ta' Kapt. Benny Grech 25.6.2001, f'paġġ. 54 – 6 tal-proċess

għall-effetti tal-klawsola kommissorja espressa u lanqas li għalqet għajnejha għal ksur bħal dak. Kemm hu hekk, ukoll meta kienu qegħdin jinżammu l-laqgħat li ssemmew, il-Korporazzjoni dejjem baqgħet tfakkar li kien hemm qagħda fejn il-kundizzjonijiet ma kenux qegħdin jitħarsu u li kienet tistenna li l-qagħda ma tibqax sejra hekk. Il-ħarsien xieraq tal-kundizzjonijiet kollha miftehma kienet rabta li PCL daħlet għaliha b'mod ħieles u dwarha kienet id-debitriċi tad-direttarju tal-art;

Illi l-Qorti tqis li hemm żewġ kunsiderazzjonijiet legali li jridu jsiru. L-ewwel waħda hija dwar ir-rinunzja ta' dritt. It-tieni waħda, marbuta magħha, hija dwar il-jedd tad-direttarju li jisħaq fuq it-tħaris u l-effetti tal-kundizzjoni kommissorja miftehma fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika;

Illi dwar l-ewwel konsiderazzjoni, tajjeb li jingħad li dejjem inżamm li r-rinunzja għall-jeddijiet ma tistax tkun waħda mpliċita, iżda trid issir u tingħamel b'mod espress li ma jħalli l-ebda dubju fil-moħħ u l-imġiba tal-kontro-parti li l-kreditur tal-obbligazzjoni ma jkunx tabilħaqq għadu jisħaq għal dak il-jedd[48]. Ir-rinunzja tal-jedd żgur ma ssirx b'implikazzjoni jew fuq bażi ta' konġettura[49]. U biex parti f'kuntratt titqies li bis-skiet tagħha jew għax toqgħod għal ċirkostanza partikolari tkun b'daqshekk irrinunzjat għal xi jedd tagħha taħt tali kuntratt, iridu jirriżultaw elementi preċiżi li d-duttrina ilha li stabiliet[50]. Il-każ tal-lum, mhux talli il-Korporazzjoni m'aċċettatx il-ksur, talli kull meta ntalbet biex tawtorizza xi trasferiment jew biex tapprova xi proġett dwar il-fabbrika, dejjem saħqet fuq il-ħtieġa li, qabel kull ħaġ'oħra, l-ksur tal-kondizzjonijiet ried jitneħħa. Din hija mġiba li tmur għal kollox kontra r-rinunzja tad-dritt;

Illi t-tieni konsiderazzjoni hi dwar il-fatt li l-ħlas taċ-ċens baqa' jkun aċċettat mid-direttarju għal żmien twil minkejja l-ksur. Il-Qorti ssib li lanqas din iċ-ċirkostanza ma xxejjen il-jedd ta' MIP li titlob il-ħall tal-konċessjoni. Għax għalkemm in-nuqqas ta' ħlas ta' ċens fil-waqt jista' minnu

---

[48] App. Ċiv. **30.1.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Soler vs Esposito*** (Kollez. Vol: **LXXIX.ii.285**)
[49] App. Ċiv. **11.2.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Gauċi et vs Fenech noe*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.223**)
[50] P.A. TM **20.10.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony J. Terreni vs Dr. Rene' Frendo Randon et*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-**3.10.2008**)

nnifsu jkun raġuni li għaliha d-direttarju jitlob il-ħall tal-enfitewsi, il-ħlas waħdu ma jeħlisx lill-utilista mill-obbligu li jibqa' jħares il-bqija tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni li jkun intrabat bihom. Minbarra dan, il-fatt li d-direttarju jisħaq fuq it-twettiq tal-kuntratt ma jżommux milli 'l quddiem imexxi azzjoni għat-tħassir tiegħu, fil-każ li d-debitur tal-obbligazzjoni jibqa' jonqos milli jwettaq dak li ntrabat bih. Dan jgħodd xejn anqas fejn fil-kuntratt – bħal fil-każ li l-Qorti għandha llum quddiemha – tkun iddaħħlet il-klawsola kommissorja[51], u dan jgħodd kemm jekk l-effetti tal-ksur tagħha jkun tħalla miftuħ jew mhux imfisser fil-kuntratt u kemm iżjed jekk is-sanzjoni tkun ġiet speċifikata[52]. Minbarra dan, il-liġi nnifisha trid li d-direttarju jista' jitlob kemm il-ħlas taċ-ċnus magħluqa u kif ukoll il-ħall tal-enfitewsi f'każijiet partikolari[53];

Illi minħabba dawn ir-raġunijiet u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet kollha li saru, l-Qorti ssib li l-ewwel talba attriċi hija tajba u sejra tilqagħha;

Illi dwar **it-tieni talba** attriċi jrid jingħad li r-radd lura tal-benefikat mibni fuq fond enfitewtiku huwa effett dirett tal-ħall tal-enfitewsi. Il-liġi trid li fejn il-konċessjoni tinħall minħabba t-tagħriq tal-fond, il-benefikat flimkien mal-fond jintradd lura lid-direttarju msewwi mill-ħsarat, u dan sakemm l-utilista ma jurix li t-tagħriq ġara minkejja fih[54];

Illi l-Qorti tagħraf li l-fabbrika mertu ta' dan il-każ illum hija qoxra jew qafas ta' bini mitluq u mġarrab biż-żewġ nirien li ħakmuh. Filwaqt li jista' jagħti l-każ li n-nirien ġraw minħabba t-telqa tal-post u l-materjal inflammabbli li kien inħażen fih, il-Qorti ma ntwerietx li kienet PCL li ġabet dan apposta. Kif rajna qabel, dak iż-żmien, PCL kienet għaddejja b'tentativi wieħed wara l-ieħor biex tħajjar lil terzi jidħlu minflokha fil-fabbrika u jeħduha taħt idejhom. Dan kienet qiegħda tagħmlu wkoll bl-aspettativa li minn dan hija tiġbor ħlas jew kumpens. Ma jagħmilx sens li

[51] App. Ċiv. **19.1.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Scicluna vs Camilleri noe*** (Kollez. Vol: **XLIII.i.55**)
[52] Ara P.A. RCP **28.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Adrian Busietta pro et noe vs Philip O. Gatt noe*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-**30.5.2008**) u P.A. JA **29.4.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Patricia Galea et vs Balsons Auto Parts Co Ltd*** (appellata)
[53] Art. 1519(1) tal-Kap 16
[54] Art. 1518(1) tal-Kap 16

PCL tagħmel xi ħaġa li bih tisfratta dawk it-tentativi, jew li hija nnifisha tgħarraq il-post daqshekk li ma jkunx jista' aktar jintuża. Imbagħad hemm iċ-ċirkostanza li l-bini issa tant jinsab imqagħbar li ma jagħmilx sens li ssir nefqa biex issewwih ladarba jidher ċar li dak li fadal mill-fabbrika jmissu jitwaqqa' u s-sit jinbena mill-ġdid;

Illi għalhekk, il-Qorti ssib li dawk iż-żewġ episodji tal-ħruq tal-fabbrika ma kenux effett dirett tal-għamil tal-utilista, u filwaqt li hija sejra tilqa' dik il-parti tat-tieni talba li trid li l-benefikat li għad fadal jintradd lura lil MIP (ladarba l-konċessjoni sejra tinħall), ma tilqagħhiex safejn qiegħda titlob li l-fabbrika tintradd lura msewwija minn kull ħsara;

Illi fit-**tielet u r-raba' talbiet attriċi** ssir it-talba għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni mġarrbin mill-kumpannija attriċi. Dwar dawn iż-żewġ talbiet, u minkejja li tressaq volum kbir ta' dokumentazzjoni, l-Qorti ma sabet l-ebda prova tajba biżżejjed biex issostni t-talba ta' MIP. Huwa minnu li, fl-1991, f'rapport li kien sar minn perit imqabbad mill-Korporazzjoni, kien issemma x'inhi stmata li tkun in-nefqa biex isiru t-tiswijiet meħtieġa fil-fabbrika. Iżda l-Qorti ma tistax toqgħod fuq dik l-istima bħala prova. Kien jaqa' fuq l-attriċi li tipprova d-danni li ġarrbet u din il-prova ma għamlithiex u l-Qorti ma tħossx li għandha tissupplementa għal dan lanqas billi tqis arbitrarjament *boni viri*. Lanqas ma jidher li dawn it-talbiet kienu għadhom prijorita' għall-kumpannija attriċi, għaliex lanqas biss issemmew mill-għaref difensur tagħha hi u ssir it-trattazzjoni tal-għeluq;

Illi, fin-nuqqas ta' prova, il-Qorti m'hijiex sejra tilqa' t-tielet u r-raba' talbiet attriċi;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li hemm raġunijiet tajbin biex tordna l-ħall tal-konċessjoni enfitewtika magħmula favur il-kumpannija mħarrka fil-kuntratt pubbliku tat-12 ta' Diċembru, 1968, għal disgħa u disgħin sena fl-atti tan-Nutar Alexander Grech dwar is-sit fil-Qasam Industrijali

tal-Imrieħel, fil-limiti ta’ Ħal Qormi, u dan minħabba nuqqas ta’ tħaris min-naħa tal-kumpannija mħarrka ta’ kundizzjonijiet magħmula fl-istess konċessjoni bi ksur tal-patt kommissorju espress;

Tilqa’ limitatament it-tieni talba attriċi billi tordna lill-kumpannija mħarrka trodd lura lill-kumpannija attriċi sa żmien tletin (30) jum millum l-imsemmi sit bil-benefikat li jinsab mibni fuqu u fil-kundizzjoni li jinsab fiha llum;

Tiċħad it-tielet u r-raba’ talbiet attriċi billi l-kumpannija attriċi ma ġabitx provi tad-danni pretiżi minnha; u

Tordna li l-kumpannija mħarrka tħallas **l-ispejjeż tal-kawża** marbuta mal-ewwel żewġ talbiet, filwaqt li l-kumpannija attriċi tħallas l-**ispejjeż tal-kawża** dwar iż-żewġ talbiet l-oħrajn.

< Sentenza Finali >

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