MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tas-17 ta' Marzu, 2015

Appell Civili Numru. 724/2005/2

Id-Direttur tal-Artijiet

v.

Mediterranean Film Studios Limited u b'digriet

tad-29 ta' Novembru 2005 is-socjeta Vassallo Builders Limited

giet ammessa tintervjeni fil-kawza *in statu et terminis* u b'digriet tas-27 ta' Lulju 2006 is-socjeta` Bank of Valletta plc giet awtorizzata tintervjeni fil-kawza in *statu et terminis*.

Il-Qorti:

Dawn huma proceduri ta' ritrattazzjoni a tenur tal-Artikolu 811(e) u (l) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) wara s-sentenza li din il-Qorti, diversament ippreseduta, tat fit-18 ta' Lulju, 2014. Ghal ahjar intendiment ta' dawn il-proceduri sejra tigi riprodotta s-sentenza ta' din il-Qorti li hemm migbura fiha t-talbiet u l-eccezzjonijiet tal-partijiet, id-decizjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili u l-konsiderazzjonijiet li wasslu lil din il-Qorti tilqa' t-talbiet tad-Direttur tal-Artijiet.

"1. Dan huwa appell tas-soċjetà konvenuta *Mediterranean Film Studios Limited* minn sentenza mogħtija fit-22 ta' Ġunju 2012 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili li laqgħet talba tal-attur, direttarju ta' art mogħtija b'enfitewsi lill-konvenuta, biex l-istess konvenuta tħallas arretrati ta' ċens u biex l-enfitewsi tinħall minħabba dewmien fil-ħlas.

"2. Il-fatti safejn huma relevanti għal dan l-appell seħħew hekk: B'kuntratt tat-2 ta' Ottubru 1995 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli, is-soċjetà konvenuta ngħatat biċċa art b'enfitewsi mingħand l-attur. Il-konvenuta waqgħet lura fil-ħlas taċ-ċens għal bosta snin u l-attur għalhekk talab illi l-qorti (i) taqta' l-kawża bid-dispensa tas-smigħ; ii. tħoll l-enfitewsi; iii. tordna l-iżgumbrament tal-konvenuta mill-art; u iv. tikkundanna lill-konvenuta tħallas mija u sebgħin elf lira (Lm170,000) – daqs tliet mija u ħamsa u disgħin elf, disa' mija u tlieta u disgħin euro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (€395,993.48) – bħala arretrati ta' ċens.

"3. Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

"i. illi kien ukoll bi ħtija tal-gvern u ta' entitajiet tal-gvern li waqgħet lura fil-ħlas;

"ii. il-kawża ma hijiex waħda li tista' tinqata' bid-dispensa tas-smigħ; u

"iii. illi l-attur ġà għandu titolu esekuttiv taħt l-art. 466 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili u għalhekk ma kienx meħtieġ li jiftaħ kawża.

"4. B'dikriet tat-22 ta' Awissu 2005 l-ewwel qorti ċaħdet it-talba għad-dispensa tas-smigħ. B'dikriet tad-29 ta' Novembru 2005 tħalliet tidħol fil-kawża *in statu et terminis* is-soċjetà *Vassallo Brothers Limited* biex tħares l-interessi tagħha bħala kreditriċi tas-soċjetà konvenuta, u b'dikriet ieħor tas-27 ta' Lulju 2006 tħalliet tidħol fil-kawża s-soċjetà *Bank of Valletta p.l.c.*, ukoll biex tħares l-interessi tagħha bħala kreditriċi.

"5. L-ewwel qorti ċaħdet l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet tal-konvenuta u laqgħet it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjeż (ħlief għal dawk relativi għat-talba biex il-kawża tinqata' bid-dispensa tas-smigħ, u dawk relativi għat-talba għall-kundanna għall-ħlas, li ma kinitx meħtieġa billi l-ewwel qorti kienet tal-fehma illi l-attur ġà kellu titolu esekuttiv[1]) u bl-imgħax "b'effett mid-data ta' kull waħda mill-iskadenzi" taċ-ċens, wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet

> "Jirriżulta li permezz ta' kuntratt pubbliku tat-2 ta' Ottubru 1995 pubblikat min-nutar Dr Vincent Miceli, *Mediterranean Film Studios Limited* ingħatat enfitewsi temporanja għall-perjodu ta' ħamsa u sittin sena (65), ingħatat kumpless magħruf bħala *Rinella Studio Film Facilities*, Rinella, Kalkara b'kejl superfiċjali ta' ċirka 94,251 metri kwadri, u bini magħruf bħala *Fortizza San Rokku* u l-artijiet konfinanti b'kejl ta' xi 22,540 metri kwadri.
>
> "M'hemmx kontestazzjoni li l-ammont reklamat hu dovut. Skond klawżola numru 18 tal-kuntratt:-
>
>> "Subject to the provisions of clause twenty two hereunder, Government shall have the right to dissolve the present emphyteusis for any of the following reasons:-
>>
>> *"omissis*
>>
>> ""(b) if the emphyteuta fails to pay the ground-rent for two years or if, although he may have made part payments in each year, he still owes by way of ground-rent a sum equal in amount to two yearly payments."
>
> "Iċ-ċens hu ta' €58,234 (Lm25,000) fis-sena, pagabbli bil-quddiem.

[1] Għalkemm il-motivazzjoni tad-deċiżjoni dwar l-ispejjeż turi ċar illi l-ħsieb tal-ewwel qorti kien illi l-ispejjeż ta' dawn iż-żewġ talbiet kellu jħallashom l-attur, is-sentenza bi żball evidenti tgħid illi dawn l-ispejjeż għandha tħallashom il-konvenuta.

"Skond l-artikolu 1517 tal-Kodiċi Ċivili, il-padrun dirett jista' jitlob li tinħall l-enfitewsi temporanja jekk l-enfitewta jkun moruż fi ħlas ta' tliet snin ċens. Madankollu l-qorti tista' tagħti lill-konvenut "żmien moderat, skond iċ-ċirkostanzi, għall-ħlas taċ-ċnus magħluqa ... u dak iż-żmien jista', għal raġuni tajba, jiġi mtawwal għal żmien moderat ieħor" (artikolu 1519 tal-Kodiċi Ċivili).

"Mir-rendikont li ppreżenta Albert Mamo, Kummissarju tal-Artijiet, jirriżulta li minn meta saret il-konċessjoni tħallsu biss tliet skadenzi ta' ċens u somma oħra ta' Lm5,000. Sal-ewwel ta' Ottubru 2007 kienet dovuta s-somma ta' €512,462 (Lm220,000) arretrati ta' ċens. Għalhekk hu evidenti li għal dawn l-aħħar tnax-il sena ma tħallas l-ebda ċens.

"M'hemmx dubju li l-kumpannija konvenuta għandha diffikultajiet finanzjarji sabiex tħallas dak li hu dovut bħala ċens lill-Gvern. Id-difensur tagħha jsostni li fi żmien sentejn għandha tkun f'qagħda li tħallas lill-Gvern dak li hu dovut lilu. L-istess iddikjara f'seduta li saret quddiem l-assistent ġudizzjarju f'Jannar 2011.

"Il-konvenuta ssostni li kellha opportunitajiet li ġġib investiment ġdid sabiex tkun tista' tħallas id-dejn, però min kien interessat dejjem żamm lura u ġie mgerrex għaliex il-Gvern qatt ma ta garanzija li jekk jitħallsu l-arretrati din il-kawża tiġi ċeduta. Hu altru milli evidenti li l-konvenuta m'hijiex tiġġenera biżżejjed xogħol biex tkun ekonomikament b'saħħitha biżżejjed biex tonora l-impenji tagħha, fosthom id-dejn konsiderevoli li għandha mal-*Bank of Valletta plc*. Il-qorti tapprezza li l-konvenuta qiegħda topera f'qasam kummerċjali li m'huwiex faċli. Min-naħa l-oħra li jdejjaq lill-qorti hu li, matul is-snin li ilha pendenti din il-kawża, ma sar l-ebda pagament. Dan ċertament kien ikun sinjal pożittiv u juri rieda tajba. Għal din il-qorti m'huwiex aċċettabbli li ċens-walist joqgħod jistenna fuq iċ-ċint għal dawn is-snin kollha, u ma jwettaqx l-obbligu prinċipali tiegħu li jħallas iċ-ċens, bl-iskuża li l-investituri potenzjali jridu jkunu jafu x'ser ikun l-eżitu ta' din il-kawża. Cornelia Azzopardi Sherman, uffiċjal tal-kumpannija, iddikjarat li kienet personalment involuta f'negozjati ma' terzi biex jakkwistaw in-negozju jew jidħlu sħab fin-negozju jew jakkwistaw ishma fil-kumpannija però riedu garanzija "... li mhux ser jispiċċaw żgumbrati proprja minħabba f'din il-kawża. Naf illi ma dawn l-investituri għad hemm il-possibilità illi n-negozjati jerġgħu jinfetħu iżda bħala kundizzjoni l-investituri qegħdin jistennew li din il-kawża tinqata' u jkun hemm sentenza li tiddeċiedi jekk ser tiġix jew le purgata l-mora biex huma jkunu jafu li qed jinvestu fis-sod u jkollhom il-garanzija ta' titolu ta' ċens". Jidher għalhekk li l-għan tal-konvenuta hu li tipprova ġġib finanzjament mingħand terzi. Però, ukoll jekk wieħed ma kellux jiddubita minn dak li qalet ix-xhud, jibqa' l-fatt li ma tħallasx ċenteżmu tal-eluf ta' euro dovuti lill-attur f'ċens. F'dan il-kuntest l-atteġġjament passiv li addottat il-konvenuta għandu jġorr ir-responsabbiltà għalih id-direttur tal-kumpannija li ħalla ċ-ċens jakkumula matul dawn is-snin kollha. Il-konvenuta ilha ma tagħmel pagament għal dawn l-aħħar tnax-il (12) sena, li fil-fehma tal-qorti hu żmien biżżejjed kieku riedet tħallas l-ammont li qiegħed jintalab permezz ta' dawn il-proċeduri. Wara li l-qorti rat l-atti tikkonkludi li l-konvenuta naqset milli taħtaf l-okkażjoni li tibbenefika mill-fatt li din il-kawża ilha kważi 7 snin pendenti fil-qorti, u fil-mori tonora l-obbligi kuntrattwali tagħha. Jekk il-konvenuta m'hijiex finanzjarjament b'saħħitha biex tħallas is-somma li qiegħda tintalab

permezz ta' din il-kawża, dan m'għandux iservi biex id-direttarju jkompli jiġi mġiegħel jistenna u l-konvenuta tingħata iktar opportunità biex tħallas dak li kellha l-obbligu il tħallas snin ilu.

"Il-konvenuta ilha snin twal tgawdi minn estensjoni kbira ta' art pubblika mingħajr ma tħallas sold. Għal din il-qorti dan m'huwiex aċċettabbli, u m'hijiex raġuni valida li targumenta li l-ħlas ma sarx tort tal-atteġġjament tad-direttarju. L-attur ma kien qiegħed jagħmel xejn kontra l-liġi jekk ma kienx dispost jiddikjara li mal-ħlas iċedi l-kawża. Sa minn qabel ġiet preżentata l-kawża l-inadempjenza tal-konvenuta li tħallas iċ-ċens kien ilu s-snin, u wara dawn is-snin kollha għadu ma nbidel xejn. Mill-kalkoli li għamlet il-qorti sal-lum hemm arretrati ta' ċens fis-somma ta' €803,6338 li jkopri l-perjodu mit-2 ta' Ottubru 1998 sal-1 ta' Ottubru 2012 u li ma jinkludix fih l-imgħax.

"... ... ...

"Fiċ-ċirkostanzi l-qorti m'hijiex tal-fehma li għandha tuża d-diskrezzjoni mogħtija bl-artikolu 1519 tal-Kodiċi Ċivili u tagħti żmien biex il-konvenuta twettaq obbligu li suppost twettqu kull sena bil-ħlas taċ-ċens, u li ilha ma tħallas sa mill-iskadenza tat-2 ta' Ottubru 1998.

"B'riferenza għat-tielet eċċezzjoni, il-qorti ma jidhrilhiex li ċ-ċens li qiegħed jitlob l-attur mingħand il-konvenut jikkwalifika bħala wieħed minn dawk il-krediti li jissemmew fl-artikolu 466 tal-Kap. 12 u li jagħti lok biex jitnissel titolu esekuttiv jekk tiġi osservata l-proċedura kontemplata fl-imsemmi provvediment. Madankollu l-qorti hi xorta tal-fehma li l-ammont li qiegħda tippretendi l-ħlas tiegħu permezz ta' din il-kawża, ġaldarba kien jirriżulta minn kuntratt pubbliku, kien dejn ċert, likwidu u dovut (artikolu 253 tal-Kap. 12). Mill-atti lanqas jirriżulta li kien hemm xi kontestazzjoni dwar l-ammont ta' ċens dovut lill-Gvern. Għalhekk il-kuntratt enfitewtiku hu fih innifsu titolu esekuttiv u r-raba' talba saret bla bżonn. Għaldaqstant l-ispejjeż relatati ma' din it-talba għandu jagħmel tajjeb għalihom l-attur."

"6. Is-soċjetà konvenuta appellat minn din is-sentenza b'rikors tat-12 ta' Lulju 2012. Is-soċjetà intervenuta *Bank of Valletta p.l.c.* wieġbet fl-20 ta' Lulju 2012 u l-attur wieġeb fit-8 ta' Awissu 2012.

"7. L-aggravji tal-konvenuta huma dawn:

"i. l-ewwel qorti għamlet apprezzament ħażin tal-fatti, l-aktar meta għażlet illi ma tinqediex bis-setgħa tagħha li tagħti lill-konvenuta żmien biex tħallas;

"ii. meta ċaħdet it-tielet eċezzjoni l-ewwel qorti ma qisitx illi l-attur kien ġà kiseb titolu esekuttiv taħt l-art. 466 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili;

"iii. hemm żball ovvju fid-deċiżjoni dwar l-ispejjeż fejn il-qorti ordnat illi l-ispejjeż tal-ewwel u tar-raba' talbiet (it-talba għad-dispensa tas-smigħ u għall-kundanna għall-ħlas) tħallashom is-soċjetà konvenuta; u

"iv. l-ewwel qorti ma kienx imissha ordnat illi l-konvenuta tħallas imgħax "b'effett mid-data ta' kull waħda mill-iskadenzi" taċ-ċens meta l-kuntratt ta' enfitewsi huwa min-natura tiegħu wieħed ċivili.

"8. Wara li sar l-appell, intbagħtet ittra bid-data tad-19 ta' Ġunju 2013 mill-attur lis-soċjetà *Bank of Valletta p.l.c.*, b'kopja lis-soċjetà konvenuta. Din l-ittra tgħid hekk:

> "I write with reference to the meeting held with your good self a few days ago, wherein you, on behalf of *Bank of Valletta plc*, sought to resolve the pending issue with respect to the outstanding arrears of Ground Rents and legal interests due by the *Mediterrenean Film Studios* to the Lands' Department, following a judgment in which the First Hall of the Civil Court decided that the outstanding arrears and legal interests due are to be paid by the said company.
>
> "I would like to inform you that the outstanding amounts due are as follows:
>
> "Arrears of Ground Rent for the period 02.10.1998 - 01.10.2013 = €861,864
>
> "Legal interest due on this amount = €559,046
>
> "which bring the total due to the Lands' Department to €1,420,910.
>
> "Following recent developments, wherein you had expressed that a third party is willing to buy all the shares of *Mediterrenean Film Studios*, after paying all the outstanding amounts due to the Lands' Department, the Department is committed to withdraw from all pending litigation in front of the Courts of Law, and to renounce to all the effects of the judgment delivered by the First Hall of the Civil Court in the names Director of Land *vs Mediterrenean Film Studios*, so that *Mediterrenean Film Studios* can continue in the enjoyment of the present emphyteutical concession over the land in Kalkara, provided that all the outstanding amounts indicated above are paid in full.
>
> "This with the understanding that *Mediterranean Film Studios Ltd* is committed to pay all court related expenses including those connected with withdrawing the pending litigation."[2]

"9. Fil-21 ta' Ġunju 2013, iżda, l-attur bagħat *e-mail* lil *Bank of Valletta p.l.c.* li tgħid hekk:

> "I have been advised that due to the large sum involved, the effects of the letter delivered today is [*sic*] being revoked until the advice of the Attorney General is obtained."[3]

"10. Ma jidhirx illi kopja ta' din l-*email* intbagħtet ukoll lis-soċjetà konvenuta iżda din saret taf biha meta l-attur ippreżenta kopja fl-atti tal-appell fit-22 ta' Ottubru 2013[4] u ġie notifikat b'din il-kopja l-avukat tal-konvenuta fil-25 ta' Ottubru 2013[5].

---

2 *Foll.* 57 *et seq.*

3 *Fol.* 61.

4 *Fol.* 60.

5 *Fol.* 59 *tergo.*

"11. Fis-6 ta' Diċembru 2013, jiġifieri wara li saret taf bl-*email* tal-21 ta' Ġunju 2013, is-soċjetà konvenuta iddepożitat b'ċedola[6] fir-reġistru tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili garanzija bankarja maħruġa minn *Bank of Valletta p.l.c.* għas-somma ta' miljun, erba' mija u għoxrin elf, disa' mija u għaxar euro (€1,420,910) "sabiex tiġi żbankata, previa r-rilaxx tad-debita riċevuta, mill-intimat Direttur tal-Artijiet in sodisfazzjon u għas-saldu tal-pretensjonijiet tiegħu sal-1 ta' Ottuhru 2013 naxxenti mill-imsemniija proceduri [*i.e.* il-kawża tallum] u mill-att pubbliku tat-2 ta' Ottubru 1995 [*i.e.* il-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika] u dana jekk u suġġet li sseħħ waħda jew aktar mill-kundizzjonijiet imsemmija fil-paragrafu 6 ta' din iċ-ċedola"[7]. Il-kundizzjonijiet imsemmija fil-paragrafu 6 taċ-ċedola huma dawn:

"(a) li s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tilqa' l-appell intavolat minn *Mediterranean Film Studios Limited* u tirrevoka s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-22 ta' Ġunju 2012 … billi *Mediterranean Film Studios Limited* tkompli tgawdi mit-titolu enfitewtiku mogħti lilha bl-att pubbliku fuq imsemmi; jew

"(b) indipendentement mill-eżitu tal-proċeduri quddiem il-Qorti tal-Appell, id-Direttur tal-Artijiet jirrinunzja permezz ta' att pubbliku għall-effetti tas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fuq imsemmija, u għall-effetti tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell f'każ li din tal-aħħar ma tilqax l-appell intavolat u tikkonferma s-sentenza appellata, ħalli *Mediterranean Film Studios Limited* tkompli tgawdi t-titolu enfitewtiku mogħti lilha bl-att pubbliku fuq imsemmi; jew

"(ċ) qabel ma tingħata s-sentenza tal-Qorti tal-Appell, id-Direttur tal-Artijiet jirrinunzja permezz ta' att pubbliku għall-effetti tas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivli fuq imsemmija, u jirtira l-kawża, sabiex *Mediterranean Film Studios Limited* tkompli tgawdi t-titolu enfitewtiku mogħti lilha bl-att pubbliku fuq imsemmi."[8]

"12. Imbagħad b'rikors tal-10 ta' Diċembru 2013[9] is-soċjetà konvenuta talbet illi din il-qorti "tagħti dawk il-provvedimenti li jidhrulha xierqa u opportuni" fid-dawl ta' dan l-iżvilupp. Għal dan ir-rikors wieġeb l-attur fis-17 ta' Jannar 2014[10]. Effettivament is-soċjetà konvenuta tgħid illi bl-ittra tad-19 ta' Ġunju 2013 seħħet transazzjoni. L-attur igħid illi ma seħħet ebda transazzjoni għax l-ittra ġiet irtirata qabel ma ġiet aċċettata mill-parti interessata.

"13. Billi, jekk tassew seħħet transazzjoni, l-appell jieqaf hawn, il-qorti sejra tqis din il-kwistjoni qabel ma tqis il-meritu tal-appell.

"14. L-art. 1233(1)(*d*) tal-Kodiċi Ċivili jgħid illi t-transazzjoni għandha ssir b'att pubbliku jew b'kitba privata "taħt piena ta' nullità". Kitba privata tista' ssir fil-forma ta' korrispondenza sakemm kemm l-offerta u kemm l-

[6] *Foll.* 76 *et seqq.*

[7] *Fol.* 78.

[8] *Fol.* 77.

[9] *Foll.* 73 *et seqq.*

[10] *Foll.* 81 *et seq.*

aċċettazzjoni jsiru bil-miktub, u l-offerta tkun għadha miftuħa meta ssir l-aċċettazzjoni. Sakemm il-kuntratt ma jkunx perfett, l-offerta tista' titħassar[11]. Jekk l-aċċettazzjoni ssir wara li tkun tħassret l-offerta, ma titqiesx aċċettazzjoni iżda kontro-offerta[12]

"15. Fil-każ tallum l-offerta saret bil-miktub u l-aċċettazzjoni wkoll saret bil-miktub, permezz taċ-ċedola fuq imsemmija, preżentata mis-soċjetà konvenuta. L-aċċettazzjoni iżda saret ferm wara li l-offerta kienet ġiet irtirata, u wara li l-konvenuta kienet mgħarrfa formalment illi l-offerta kienet irtirata[13]. Billi għalhekk kienet aċċettazzjoni ta' offerta mħassra, ma tistax titqies illi ipperfezzjonat il-ftehim u għal din ir-raġuni t-transazzjoni ma seħħitx.

"16. Il-qorti għalhekk tiċħad l-eċċezzjoni ta' transazzjoni u sejra issa tqis il-meritu tal-appell.

"17. Fl-ewwel aggravju s-soċjetà konvenuta tgħid illi, fiċ-ċirkostanzi, l-ewwel qorti kien imissha nqdiet bis-setgħa li għandha taħt l-art. 1519 tal-Kodiċi Ċivili illi tagħtiha żmien moderat biex tħallas iċ-ċnus magħluqa. Iċ-ċirkostanzi li għalihom tirreferi l-konvenuta essenzjalment huma illi kienet sabet investituri illi kienu lesti li jinvestu kapital ġdid li bih seta' jitħallas iċ-ċens, iżda qabel ma joħorġu l-flus dawn l-investituri riedu ċ-ċertezza illi l-attur jirrinunzja għad-dekadenza biex l-enfitewsi ma tinħallx. L-attur ma riedx jagħti l-kelma li ma jinsistix fuq id-dekadenza u għalhekk l-opportunità ta' investiment ġdid sfaxxat. Għalhekk, tgħid il-konvenuta, huwa l-attur li jaħti għala ċ-ċens ma tħallasx għax kien hu li naffar lill-investituri. Tgħid illi "irriżulta bhala fatt illi l-Gvern ma kienx qiegħed jitlob l-iżgumbrament minħabba nuqqas ta' ħlas taċ-ċens, imma li kien qiegħed jirrifjuta l-ħlas taċ-ċens sabiex jiżgombra lis-soċjetà konvenuta".

"18. Dan l-aggravju, fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, huwa x'aktarx fieragħ. Qabel xejn għandu jingħad illi, kif ukoll qalet l-ewwel qorti, id-direttarju għandu jedd għall-ħlas taċ-ċens, meta jagħlaq, bla kondizzjonijiet. Ma hu ebda nuqqas tad-direttarju li jirrifjuta offerta li ssirlu b'kondizzjoni. L-argument tal-konvenuta kien ikollu xi meritu illi kieku wriet *bona fides* billi tagħmel offerta assolutament inkondizzjonata li tħallas imqar parti sostanzjali tad-dejn jekk mhux kollu, għalkemm f'dak il-każ ukoll il-kreditur seta' leġittimament jirrifjuta offerta jekk mhux għall-ħlas tad-dejn kollu[14]. Il-konvenuta lanqas dan il-minimu ma wriet ruħha lesta li tagħmel, u għandha tagħti ċnus mhux imħallsa għalkemm magħluqa sa minn Ottubru tal-1998. Meta ilha tokkupa art ta' ħaddieħor għal dawn is-snin kollha bla ma tħallas xejn ma tistax timponi kondizzjonjiet jew tippretendi aktar żmien biex tagħmel dak li kien imissha ilha li għamlet. Il-fatt illi setgħet tippreżenta garanzija bankarja maċ-ċedola fuq

[11] Art. 111, Kod. Kumm.

[12] Art. 112, Kod. Kumm.

[13] Ara para. 11, *supra*.

[14] Art. 1175(*ċ*), Kod. Ċiv.

imsemmija tas-6 ta’ Diċembru 2013 juri illi għandha disponibilità ta’ flus, iżda flok inqdiet bihom biex tħallas dejnha, kif huwa l-obbligu preċiż u inkondizzjonat tagħha li tagħmel, qiegħda tfittex li timponi kondizzjonijiet u issa tippretendi aktar indulġenzi.

“19. Fiċ-ċirkostanzi l-ewwel qorti għamlet sew illi ma tatx aktar żmien għall-ħlas u ordnat illi tinħall l-enfitewsi. L-aggravju huwa għalhekk miċħud.

“20. It-tieni aggravju huwa illi l-ewwel qorti ma kienx imissha ċaħdet it-tielet eċċezzjoni (illi l-attur ġà għandu titolu esekuttiv taħt l-art. 466 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili). L-ewwel qorti ċaħdet din l-eċċezzjoni għax kienet tal-fehma illi l-kreditu tal-attur għall-ħlas ta’ ċnus magħluqa ma jaqax taħt l-art. 466; madankollu xorta sabet illi l-attur kiseb titolu esekuttiv taħt l-art. 253(*b*) tal-Kodiċi u ordnat illi t-talba għall-kanonizzazzjoni tad-dejn titħallas mill-attur.

“21. Effettivament, għalhekk, jekk tintlaqax jew le din l-eċċezzjoni ma huwiex sejjer jagħmel differenza għall-posizzjoni legali tal-partijiet u l-qorti ma tarax illi għandha għalfejn tqis dan l-aggravju billi tidħol fil-kwistjoni jekk id-dejn jaqax jew le taħt l-art. 466 billi l-interess li jifdal huwa biss wieħed akkademiku.

“22. It-tielet aggravju huwa dwar l-ispejjeż. Il-konvenuta tilmenta illi l-ewwel qorti, wara li qalet illi “l-ispejjeż relatati ma’ din it-talba [għall-kanonizzazzjoni tad-dejn] għandu jagħmel tajjeb għalihom l-attur”, imbagħad iddeċidiet hekk dwar l-ispejjeż:

> “Spejjeż a karigu tal-konvenuta, b’dan li l-ispejjeż relatati mal-ewwel u r-raba’ talba [għad-dispensa mis-smigħ u għall-kanonizzazzjoni tad-dejn] jibqgħu a karigu tal-konvenuta.”

“23. Huwa ovvju li dan huwa żball, mhux biss fid-dawl ta’ dak li qalet espressament l-ewwel qorti illi l-ispejjeż tar-raba’ talba kellu jħallashom l-attur iżda wkoll għax, li kieku tassew l-ewwel qorti kellha l-ħsieb li l-ispejjeż tal-ewwel u r-raba’ talbiet tħallashom il-konvenuta, ma kellhiex għalfejn issemmihom espressament wara li ġà kienet qalet illi l-ispejjeż ikunu “a karigu tal-konvenuta”. Dan l-aggravju għalhekk sejjer jintlaqa’.

“24. Inċidentalment, u bħala kumment biss *obiter*, din il-qorti ma taqbilx illi, kif tidher li trid tgħid l-ewwel qorti, f’kull każ li attur li ġà jkollu titolu esekuttiv jiftaħ kawża biex jikkanonizza d-dejn l-ispejjeż għandu jħallashom hu. Jista’ jkun illi l-attur ikollu interess li jkollu sentenza biex ikun jista’ jikseb ipoteka ġudizzjarja, ħaġa li mhux dejjem ikun jista’ jagħmilha jekk ikollu titolu esekuttiv li ma jkunx sentenza. Fil-każ tallum l-attur ma kienx jeħtieġ ipoteka billi ġà għandu privileġġ taħt l-art. 2010(*a*) Kod. Ċiv. u għalhekk id-deċiżjoni tal-ewwel qorti kienet korretta.

“25. L-aħħar aggravju huwa dwar l-imgħaxijiet. Il-konvenuta tilmenta illi l-ewwel qorti ikkundannata tħallas l-imgħax fuq iċ-ċnus magħluqa minn dakinhar li għalqu “mingħajr ma tat ebda spjegazzjoni għal dan u meta

kuntratt ta' ċens huwa min-natura tiegħu ta' natura ċivili", u illi, minflok, il-qorti kellha tikkundannaha "tħallas l-imgħax legali mid-data tal-ewwel interpellazzjoni ġudizzjarja li, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, hija d-data tan-notifika taċ-ċitazzjoni". L-attur wieġeb x'aktarx ambigwament hekk:

> "... … … dwar l-imgħaxijiet fuq l-arretrati taċ-ċens, hu car li dawn għandhom jibdew jiddekorru mid-data tal-ewwel skadenza li fiha l-konvenuti naqsu milli jonoraw l-obbligi tagħhom. Il-konvenuta kienet ilha snin tiġi interpellata biex tħallas l-arretrati dovuti minnha anki permezz ta' ittri uffiċjali – li f'imkejjen tar-rikors tal-appell intużaw bħala l-bażi tal-argument li d-Direttur tal-Artijiet kien ilu li kellu titolu esekuttiv qabel ġew imnedija dawn il-proċeduri, u għalhekk kwalsiasi argumentazzjoni dwar id-data minn meta għandhom jibdew igħaddu l-imghaxijiet legali hi frivola u mingħajr bażi legali."

"26. Il-qorti ma taqbilx illi l-kuntratt ta' enfitewsi huwa dejjem u neċessarjament ta' natura ċivili. Bħalma kuntratt ta' bejgħ jista' jkun ta' natura ċivili jew kummerċjali skont il-każ, hekk ukoll kuntratt ta' enfitewsi – li fl-essenza tiegħu huwa kuntratt ta' "bejgħ", għalkemm bejgħ tal-utli dominju u mhux tal-proprjetà sħiħa – jista' jkun ta' natura ċivili jew kummerċjali. Fil-każ tallum il-kuntratt ta' enfitewsi tat-2 ta' Ottubru 1995 mhux biss sar ma' soċjetà kummerċjali iżda wkoll in-natura kummerċjali tiegħu tidher minn dan il-patt miftiehem bejn id-direttarju u l-utilista:

> "The emphyteuta shall use the site exclusively for Film Studios Facilities, film production, and ancillary activities, which ancillary activities include Studio Tours and other activities ancillary to studio tours such as recreational and catering support facilities. The emphyteuta undertakes to invest in the business above mentioned, the sum of one million Maltese Liri over a period of five years commencing from today."

"27. Billi għalhekk id-dejn huwa ta' natura kummerċjali jgħodd għall-każ l-art. 1141(1) tal-Kodiċi Ċivili, u l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dakinhar illi kull rata ta' ċens kellha titħallas.

"28. L-aħħar aggravju huwa għalhekk miċħud.

"29. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appell billi tirriforma s-sentenza appellata: tħassarha fejn ordnat illi l-ispejjeż tal-ewwel u r-raba' talbiet tħallashom is-soċjetà konvenuta u tordna minflok illi l-ispejjeż ta' dawk it-talbiet iħallashom l-attur. Tikkonferma s-sentenza fil-bqija. L-ispejjeż tal-appell jinqasmu hekk: sehem minn ħamsa ($^1/_5$) jħallsu l-attur; erba' ishma minn ħamsa ($^4/_5$) tħallashom is-soċjetà konvenuta. Is-soċjetajiet intervenuti fil-kawża jħallsu l-ispejjeż tagħhom."

Is-socjeta` ritrattandi Mediterranean Film Studios Limited issa ressqet dawn il-

proceduri ghax qed tallega li din il-Qorti, fis-sentenza precedenti taghha, applikat il-ligi hazin u ghamlet zball ta’ fatt peress illi (i) ma ttehdietx in konsiderazzjoni li c-cahda tal-offerta ta’ transazzjoni ma gietx notifikata lilha kif irid l-Artikolu 180 tal-imsemmi Kap. 12 u (ii) sar zball meta l-Qorti qalet li c-cedola ta’ depozitu saret mis-socjeta` ritrattandi, meta fil-fatt saret minn terzi.

Din il-Qorti, minghajr ma toqghod tikkwota mill-gurisprudenza kopjuza in materja, tirribadixxi l-principji li r-regoli ta’ ritrattazzjoni ghandhom jinghataw interpretazzjoni stretta, anke biex ma jinghatax lok ghal tentattivi tat-tielet appell, li mhux koncess fis-sistema procedurali Malti. Talba ta’ ritrattazzjoni a bazi tal-Artikolu 811(e) timplika applikazzjoni ta’ ligi hazina cioe`, uzu ta’ provvediment tal-ligi flok iehor li kellu jigi applikat, u ma hemmx kaz ta’ applikazzjoni hazina tal-ligi f’cirkostanzi li jinvokaw l-interpretazzjoni tal-istess ligi applikabbli, anke jekk dak li jkun jista’ ma jaqbilx mal-interpretazzjoni moghtija. Fi kliem iehor, biex ikun hemm lok ghal ritrattazzjoni fuq dan il-motiv, irid jintwera li l-Qorti, fis-sentenza impunjata, applikat il-ligi hazina ghall-kaz u mhux li applikat il-ligi tajba, fil-fehma tieghu, b’mod hazin. F’kaz ta’ talba a bazi tal-Artikolu 811(l), l-izball irid johrog mis-sentenza, u fuq kollox irid ikun jiddetermina d-decizjoni tal-gudikant fis-sens li kien il-fondament ewlieni tas-sentenza.

Dwar l-allegat applikazzjoni ta’ ligi hazina, din il-Qorti ma tarax li s-socjeta`

ritrattandi ghandha ragun. Il-proposta ta' transazzjoni ma saretx b'xi att gudizzjarju, izda b'ittra, u ghalhekk biex il-proposta tigi irtirata, ma kienx hemm ghalfejn li din titwassal ghand min kienet indirizzata l-offerta billi tigi segwita l-procedura kontemplata fil-ligi ghan-notifika ta' atti gudizzjarja. Ir-revoka tal-proposta setghet issir bi kwalunkwe mod, basta jkun jirrizulta li tasal ghand lil min saret l-offerta. F'dan il-kaz, l-offerta hija indirizzata lill-ufficjal tal-Bank of Valletta plc u saret b'ittra datata 19 ta' Gunju, 2013, u irtirata b'e.mail mibghuta lill-istess bank fil-21 ta' Gunju, 2013. Fi kliem iehor, dak li lilu saret l-offerta gie infurmat bir-revoka taghha qabel mal-istess giet accettata. Ic-cirkostanzi li s-socjeta` ritrattandi giet infurmata bl-irtirar tal-proposta biss tramite kopja tal-e.mail mibghuta lill-avukat taghha, huwa irrilevanti ghax il-proposta ma saretx lilha izda principalment lill-Bank of Valletta plc. Kwindi kienet korretta din il-Qorti meta osservat li l-accettazzjoni saret ferm wara li l-offerta kienet irtirata, u kwindi t-transazzjoni ma sehhitx.

Inoltre transazzjoni trid att pubbliku jew kitba privata ghall-validita` taghha, u kitba privata tehtieg li tkun iffirmata miz-zewg partijiet, liema firem mhux mehtieg li jsiru kontemporanjament, izda jridu jsiru fuq l-<u>istess dokument</u>, (ara **Vella v. Cassar**, deciza minn din il-Qorti fl-24 ta' April, 1967). F'dan il-kaz, dan ma jirrizultax.

Apparti dan, kif inghad, l-artikolu tal-ligi li skont is-socjeta` ritrattandi kellu jigi

applikat, l-Artikolu 180 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, fil-fatt mhux applikabbli ghax hawn non si tratta min-notifika ta' xi att gudizzjarju.

Fil-kuntest tal-allegat zball ta' fatt, il-fatt li din il-Qorti qalet li c-cedola ta' depozitu saret mis-socjeta` ritrattandi, ma hux zball deciziv. Dak li kien determinanti ghal din il-Qorti hu li s-socjeta` ritrattandi kellha id-"*disponibbilita` ta' flus*", li flok inqdiet bihom biex thallas id-debitu taghha, gew depozitati l-Qorti taht diversi kundizzjonijiet. Jirrizulta li tramite t-terzi li maghha s-socjeta` ritrattandi kienet f'negozjati biex tinvesti fis-socjeta`, flus ekwivalenti l-arretrati tac-cens kienu, ghal din il-Qorti "disponibbli", u kien dan il-fatt li wassal lill-Qorti tichad il-*purgazione delle more* li ntalbet mis-socjeta` allura appellanti. Din il-Qorti, f'dawn il-proceduri ta' ritrattazzjoni ma tistax tindaga fuq il-mod kif giet uzata d-diskrezzjoni moghtija lill-Qorti meta din cahdet l-indulgenza; l-importanti hu li din il-Qorti ezercitat id-diskrezzjoni a bazi ta' cirkostanzi essenzjalment korretti. Fil-fatt, il-Qorti cahdet it-talba ghall-*purgazione delle more* fuq diversi konsiderazzjonijiet, li gew indikati wkoll mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili, u allegat zball f'konsiderazzjoni wahda ma jinnewtralizzax l-uzu tad-diskrezzjoni li ezercitat il-Qorti a bazi tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, tichad it-talba tas-socjeta` ritrattandi Mediterranean Film Studios Limited ghat-thassir tas-sentenza li tat din il-Qorti fit-18 ta' Lulju, 2014 u tichad ukoll it-talba konsegwenzjali ghar-ritrattazzjoni

tal-kawza.

L-ispejjez kollha relattivi u marbuta ma’ din il-procedura jithallsu mis-socjeta` ritrattandi.

< Sentenza Finali >

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