MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

SILVIO MELI

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2015

Citazzjoni Numru. 643/2007

Vincent Curmi bhala likwidatur

tas-socjeta`Ant. Bezzina (Estates) Limited

(C – 2150)

vs

PL Carmelo *sive* Lino D. Abela u

***Hotels International Limited* gia`**

***Palm Beach Investment Limited* (C- 1380)**

u b'digriet datat l-14 ta'

Lulju, 2013, il-gudizzju gie trasfuz

ghall-Avukat Generali, u dan, minflok

is-socjeta` *Hotels International Limited*

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat l-13 ta' Gunju, 2007, li permezz tieghu r-rikorrenti *nomine* sintetikament espona is-segwenti:

1.1. Illi permezz ta' kuntratt datat it-13 t'Ottubru, 1953, *in atti* tan-Nutar Dottor George Cassar, Anthony Bezzina akkwista b'titolu ta' enfitewsi perpetwu minghand Angelo Borg il-propjeta` hemm indikata msejha "Tar-Ramla ta' Bugibba", Bugibba, San Pawl il-Bahar, flimkien mat-titolu ta'sub-enfitewsi tal-proprjeta` hemm ukoll indikata, (ara foll 1, 2, 6 *et sequitur* u 14);

1.2. Illi b'kuntratt iehor datat is-26 ta' Gunju, 1970, *in atti* tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, l-istess Anthony Bezzina kkonceda l-proprjeta` fuq indikata b'titolu ta' sub-enfitewsi lil terzi, (ara foll 40);

1.3. Illi s-socjeta` Ant. Bezzina (Estates) Limited (C – 2150) akkwistat is-sub-dirett dominju temporanju u s-subutili dominju perpetwu ta' l-istess proprjeta`, (ara foll 40);

1.4. Illi wara li l-imsemmi Anthony Bezzina kien bena u zviluppa l-propjeta` *de quo*, kien sussegwentement ikkonceda s-subcens temporanju ghal hamsin (50) sena lill-intimat Carmelo *sive* Lino D. Abela biex din tintuza bhala lukanda, u dan, permezz ta’ kuntratt datat il-5 ta’ Dicembru, 1968, *in atti* tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona, (ara foll 15 u 23);

1.5. Illi l-koncessjoni in dizamina kienet soggetta ghac-cens ta’ elf u erbgha mitt Lira Maltin, (Lm1,400.00), *oltre* kundizzjonijiet ohra fosthom li “ma ibiddilx in-natura tal-korp tal-beni li ghandu jintuza bhala lukanda wahda”, (ara foll 19, 22 u 24), kif ukoll li “... jzomm il-fond imsemmi fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni”, (ara foll 21 u 26);

1.6. Illi l-intimat Abela kien in segwitu kkonceda subcens ulterjuri ta’ sitt mitt Lira Maltin, (Lm600.00), fuq l-istess propjeta` lill-intimati l-ohra is-socjeta` *Palm Beach Investment Limited*, illum *Hotels International Limited* permezz ta’ kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona, datat il-25 ta’ Jannar, 1969, (ara foll 27);

1.7. Illi l-intimati naqsu li jadempixxu ruhhom ma’ l-imsemmija obbligi billi:

1.7.1. Waqfu juzaw l-istess bini lilhom koncess in enfitewsi bhala lukanda;

1.7.2. Naqsu li jzommu l-permessi u l-licenzji mehtiega; u

1.7.3. Ghalqu l-proprjeta` kompletament ghall-pubbliku;

1.7.4. Nezzaw il-proprjeta` *de quo* minn kollox;

1.8. Illi l-intimati hallew lill-istess proprjeta` tiddeterjora ghal kollox billi ma zammewiex fi stat tajjeb ta' manutenzjoni;

1.9. Illi llum jinhtieg li partijiet sostanzjali minnha jigu demoliti, (ara foll 74);

1.10. Illi r-rikorrenti *nomine* qed jagixxi fil-vesti tieghu ta' likwidatur tas-socjeta` Ant. Bezzina (Estates) Limited;

1.11. Illi *nonostante* li l-intimati kienu debitament interpellati biex jikkonformaw ruhhom mall-kuntratt, baqghu inadempjenti, anzi cahdu li kien hemm xi inadempjenza;

1.12. Illi konsegwenza ta' dan, ir-rikorrenti kien kostrett jadixxi din il-qorti biex l-intimati jkollhom l-opportunita` jwiegbu ghat-talbiet imressqa u jghidu ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.12.1. Tiddikjara li l-intimati baqghu inadempjenti fl-obbligi minnhom assunti fil-kuntratt datat il-5 ta' Dicembru, 1968, *in atti* tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona billi ma zammewx il-fond in dizamina kif deskritt fir-rikors guramentat promotur fi stat ta' manutenzjoni tajba u billi l-istess fond mhux jintuza bhala lukanda;

1.12.2. Tiddikjara li l-istess kuntratt datat il-5 ta' Dicembru, 1968, u dak datat il-25 ta' Jannar, 1969, xolti *ipso iure*, bid-dritt ta' reversjoni minghajr kumpens ta' kull benefikat jekk jezisti;

1.12.3. Tahtar nutar biex jircievi l-att tar-risoluzzjoni ta' l-istess kuntratt u kuraturi biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att;

1.12.4. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur;

2.0. Rat ir-risposta guramentata datata s-27 ta' Gunju, 2007, li permezz taghha l-intimat Abela sintetikament irrisponda bil-mod segwenti:

2.1. Illi din il-kawza hi inutili *stante* li b'citazzjoni numru 578/07 fl-ismijiet PL Carmelo *sive* Lino Abela vs. Vincent Curmi bhala likwidatur tas-socjeta` Ant. Bezzina (Estates) Limited (C – 2150), qieghed jitlob li jakkwista korp ta' beni mertu ta' dawn l-istess proceduri;

2.2. Illi dan id-dritt jirrizulta mill-klawsola numru erbgha (4) tal-kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona datat il-5 ta' Dicembru, 1968, (ara foll 18 u 24);

2.3. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti biex jigi dikjarat li l-intimat hu inadempjenti fl-obbligi tieghu skont l-istess kuntratt u biex jigi dikjarat li l-kuntratt jigi xolt *ipso vire*, huma ghal kollox intempestivi u inutili;

2.4. Illi *in subsidium* jirrizulta li skont il-klawsola numru 5 ta' l-istess kuntratt fuq indikat, l-intimat ghandu dritt li jaghmel alterazzjonijiet strutturali fil-fond, (ara foll 18 u 24);

2.5. Illi minn informazzjoni li ghandu l-intimat il-korp ta' beni in dizamina qieghed fi stat ta' kostruzzjoni;

2.6. Illi ghalhekk il-lukanda *de quo* ma baqghetx tiffunzjona f'dawn l-ahhar ftit xhur;

2.7. Salv eccezzjonijiet ohra;

3. Rat ir-risposta guramentata datata t-8 ta’ Frar, 2008, li permezz taghha jigi rilevat li s-socjeta` intimata fuq indikata irrispondiet b’mod identiku ghal dak ta’ l-intimat l-iehor, (ara foll 133 u 123);

4. Rat id-digriet taghha datat it-12 ta’ Lulju, 2012, li permezz tieghu, fuq talba tar-rikorrenti *nomine* debitament hatret lill-perit tekniku hemm indikat biex jikkonstata l-perikolozita` o meno tal-fond in dizamina, (ara foll 273 u 275);

5. Rat ir-relazzjoni peritali debitament mahlufa u pprezentata fis-26 ta’ Marzu, 2013, (ara foll 283 *et sequitur*);

6. Rat il-verbal ta’ l-abbli rapprezentant legali tas-socjeta` intimata datat is-6 ta’ Gunju, 2013, li permezz tieghu informa lill-qorti li l-istess socjeta` kienet giet imhassra mir-registru tal-kumpaniji *ai termini* ta’ l-artiklu 325 tal-Kap 386 tal-Ligijiet ta’ Malta, (ara foll 318);

7. Rat id-digriet taghha datat l-14 ta’ Gunju, 2013, li permezz tieghu, wara rikors appozitu datat it-13 ta’ Gunju, 2013, ordnat il-legittimazzjoni ta’ l-atti kif mitlub, (ara foll 319 u 337);

8.0. Rat in-nota ta’ l-Avukat Generali datata l-11 ta’ Lulju, 2013, li permezz taghha sintetikament espona s-segwenti osservazzjonijiet;

8.1. Illi r-rikorrenti kien missu minflok talab li l-kumpanija intimata terga titqieghed fir-registru *de quo ai termini ta’* l-artiklu 325(4) tal-Kap 386 ta’ l-istess ligijiet;

8.2. Illi l-immobbli in dizamina jista` jitqies bhala attiv tas-socjeta` li giet imhassra mir-registru li ghadda ghand il-Gvern ta’ Malta *ai termini* ta’ l-artiklu 325(2) ta’ l-istess Kap 386 fuq indikat;

8.3. Illi ma jistax jinghad b’mod konklussiv li l-propjeta` in dizamina hi attiv tal-kumpanija *stante* li ma giex muri li din giet imhassra mir-registru tal-kumpaniji minghajr ma halliet djun warajha;

8.4. Illi strettament kellu jidher il-Kummissarju ta’ l-Artijiet f’isem il-Gvern ta’ Malta *stante* li *ai termini* ta’ l-artiklu 2 tal-Kap 169 tal-Ligijiet ta’ Malta u ta’ l-artiklu 181B(1) tal-Kap 12 ta’ l-istess ligijiet, il-Gvern hu rapprezentat fl-atti u fl-azzjonijiet gudizzjarji mill-kap tad-dipartiment ikkoncernat;

9. Rat il-verbal datat it-28 ta’ Novembru, 2013, li permezz tieghu l-abbli rapprezentant legali tas-socjeta` intimata informa lill-qorti li kien intavola rikors biex l-istess socjeta` gia` kancellata mir-registru tal-kumpaniji terga tigi inkluza fl-istess registru, (ara foll 345);

10. Rat il-verbal datat is-6 ta’ Mejju, 2014, li permezz tieghu l-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet infurmaw lill-qorti li s-socjeta` intimata *Hotels Intenational Limited* regghet giet ordnata titqieghed fir-registru tal-kumpaniji skont is-sentenza tal-Qorti Civili datata l-10 t’April, 2014, fl-ismijiet Ant. Bezzina (Estates) Limited (C 2150) kif rapprezentata minn Vincent Curmi bhala likwidatur tal-istess vs. Ir-Registratur tal-Kumpaniji, (ara foll 348 u 350 *et sequitur*);

11. Illi konsegwentement intalab li l-Avukat Generali fuq indikat jigi estromess mill-kawza u sostitwit bl-imsemmija lukanda, (ara foll 349);

12. Rat id-digriet taghha datat iz-19 ta’ Gunju, 2014, li permezz tieghu, fuq talba ta’ l-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet awtorizzathom jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 366), u kif sussegwentement estizi, (ara foll 380);

13. Rat in-nota ta’ l-Avukat Generali datata t-28 ta’ Novembru, 2014, li permezz taghha informa lill-qorti odjerna li invista tas-sentenza fuq indikata, (ara paragrafu numru ghaxra, (10), aktar qabel), il-lukanda intimata regghet tqeghdet fuq ir-Registru tal-Kumpaniji, (ara foll 368);

14. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-Avukat Generali datata t-28 ta’ Novembru, 2014, li a bazi ta’ l-istess u in vista tas-sentenza datata l-10 t’April, 2014, l-imsemmija socjeta` *Hotels International Limited* regghet tqeghdet fir-Registru tal-Kumpaniji, (ara certifikat a foll 369);

15. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti *nomine* datata t-12 ta’ Marzu, 2015, (ara foll 381), flimkien man-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti Abela, (ara foll 385);

16. Rat il-verbal datat il-25 ta’ Marzu, 2015, li permezz tieghu l-abbli rapprezentant legali ta’ l-intimat Avukat Generali talab li in vista tas-sentenza datata l-10 t’April, 2014, (ara foll 350), l-istess intimat Avukat Generali ghandu jigi estromess mill-kawza u minfloku ghandha terga tidhol is-socjeta` *Hotels International Limtied*;

17. Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti;

18. Semghet ix-xhieda kollha prodotta;

19. Rat ix-xhieda mismugha mill-istess qorti diversament preseduta flimkien mad-dikjarazzjoni guramentata prodotta;

20. Tiddikjara li hadet konjizzjoni tal-verbal datat il-25 ta' Marzu, 2015, li permezz tieghu l-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet infurmaw lill-qorti li kienu qed jirrimettu ruhhom ghan-noti gia` minnhom ipprezentanti, (ara foll 388);

Ikkunsidrat:

21. Illi preliminarjament ghandu jkun pacifiku li f'dan l-istadju tigi determinata l-posizzjoni ta' l-intimat Avukat Generali fl-atti odjerni;

22.0. Illi f'dan ir-rigward jinghad sintetikament is-segwenti:

22.1. Illi l-intimat Avukat Generali gie intromess fil-procedura odjerna a bazi ta' l-artiklu 325 tal-Kap 386 fuq gia` riferit meta s-socjeta` intimata *Hotels International Limited* giet imhassra mir-registru tal-kumpaniji;

22.2. Illi rizultat ta' proceduri ohra intavolati quddiem din il-qorti diversament preseduta u decizi bis-sentenza datata l-10 t'April, 2014, is-socjeta` *de quo* precedentement kancellata mill-imsemmi registru, regghet giet inkluza fl-istess, (ara sentenza relattiva a foll 350);

22.3. Illi sussegwentement l-istess registratur ikkoncernat irrilaxxa certifikat appozitu datat is-27 ta’ Novembru, 2014, li permezz tieghu iddikjara li l-istess socjeta` *Hotels International Limited* ghadha inkluza fl-imsemmi registru, (ara foll 369);

22.4. Illi konsegwenza ta’ l-istess, l-intromissjoni ta’ l-Avukat Generali *ai termini* ta’ l-artiklu 325 tal-Kap 386 fuq riferit hi ghal kollox superfluwa;

23. Illi in vista tal-premess tqis li t-talba ta’ l-intimat Avukat Generali biex jigi allura estromess minn dawn il-proceduri timmerita l-avall ta’ din il-qorti *stante* li hi debitament ippruvata;

DECIDE:

24.0. Illi ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi tilqa` din it-talba ta’ l-intimat Avukat Generali, u konsegwentement:

24.1. Tordna li l-intimat Avukat Generali jkun estromess minn din il-procedura, u

24.2. Bl-ispejjez ta’ dan il-kap kontra l-intimati;

Ikkunsidrat:

25.0. Illi fuq il-mertu tal-vertenza odjerna, jinghad sintetikament is-segwenti:

25.1. Illi bil-procedura odjerna r-rikorrenti *nomine* qed jitlob dikjarazzjoni li l-intimati baqghu inadempjenti fl-obbligi minnhom assunti fil-kuntratt in meritu fuq indikat u li konsegwentement, il-kuntratti involuti jigu xolti b'ordni tal-qorti;

25.2. Illi pero` is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Abela vs. Curmi *nomine*, datata s-27 t'Ottubru, 2011, tistabbilixxi s-segwenti bejn l-istess partijiet:

25.2.1. Illi r-rikorrenti Abela, (l-intimat odjern ghandu d-dritt li jakkwista l-beni meritu tal-procedura odjerna, (ara foll 258);

25.2.2. Illi ordnat li jsir kuntratt ta' bejgh fid-data u fil-post hemm appuntat, u hemm ukoll appuntat in-Nutar li kellu jirredigi l-istess kuntratt flimkien ma' kuratrici fil-kaz ta' kontumacia, (ara foll 259);

25.2.3. Illi l-istess procedura ghadha pendenti l-appell;

Ikkunsidrat:

26. Illi ghandu jirrizulta pacifiku ghall-partijiet involuti li *ai termini* tal-klawsola numru 5 tal-kuntratt datat il-5 ta' Dicembru, 1968, *in atti* tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona:

> "Il-koncessjonarju jkollu d-dritt fi kwalunkwe zmien li jaghmel fil-fondi fuq deskritti kwalsiasi alterazzjoni strutturali inkluz id-dritt ta' rikostruzzjoni, basta ma ibiddilx in-natura tal-korp tal-beni li ghandu jintuza bhala lukanda wahda", (ara foll 18, 22 u 24);

27. Illi ghalhekk fid-dawl tas-subenfitewsi hekk koncessa fil-5 ta' Dicembru, 1968, skont il-ligi, l-intimat Abela gie lilhu koncess id-dritt li jeffettwa kwalunkwe tibdil strutturali fil-fond in dizamina, u allura anke billi jwaqqa` u jerga jirrikostruwixxi l-istess bil-kundizzjoni li l-fond *de quo* jibqa` jintuza ghall-iskop hemm espressament indikat – dak ta' lukanda;

28. Illi minn analizi tal-provi prodotti ma jirrizultax li hemm indikazzjoni li l-uzu hemm espressament u kontrattwalment issigillat inbidel;

Ikkunsidrat:

29.0. Illi rigward il-fond in dizamina, mir-relazzjoni peritali jirrizulta sintetikament is-segwenti:

29.1. Illi l-fond *de quo* mhux jintuza, (ara foll 287);

29.2. Illi l-access ghall-istess jinsab inbarrat, (ra foll 287);

29.3. Illi l-finituri fuq gewwa huma ddanneggjati sew, (ara foll 287 u ritratti a foll 291 sa 309);

29.4. Illi l-fond *de quo* jirrizulta li ilu abbandunat ghal numru konsiderevoli ta’ snin, (ara foll 287);

29.5. Illi rizultat ta’ dan l-abbandun, l-ilma li konsegwentement ipperkola fuq gewwa qed jikkawza diversi hsarat, anke fis-soqfa ta’ l-istess, (ara foll 288);

29.6. Illi konsegwentement, l-istruttura in dizamina hi fi stat perikolanti; (ara foll 289);

29.7. Illi ghalhekk hemm bzonn urgenti li jsiru xogholijiet ta’ natura straordinarja, (ara foll 289);

Ikkunsidrat:

30. Illi ghalkemm l-istat ta’ l-istruttura in dizamina hu perikolanti u jinhtieg intervent edilizju importanti u immedjat biex tigi evitata xi tragedja immani, jinghad li jirrizulta *nonstante* dan, l-operat ta’ l-intimati hu fil-konfini tal-kuntratti fuq riferiti;

31. Illi ovvjament kemm -il darba javvera ruhhu xi avveniment nefast mhux mixtieq, ir-responabbilita` ghall-istess tindika risoluzzjoni differenti;

32. Illi mill-bqija jirrizulta li *nonostante* il-periklu riskontrat, l-agir – jew nuqqas ta’ agir tar-rikorrenti - ghadu fit-termini kuntrattwali fuq riferiti;

DECIDE:

33.0. Illi konsegwenza tas-suespost, din il-qorti hi sodisfatta li l-intimati ppruvaw ir-risposta taghhom fuq riferita u fid-dawl ta' l-istess:

33.1. Takkolji r-risposti ta' l-intimati;

33.2. Tirrespingi t-talbiet tar-rikorrenti *nomine*;

33.3. Bl-ispejjez rimanenti kontra l-istess rikorrenti *nomine*.

< Sentenza Finali >

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