26 ta' Novembru, 1956.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir L. A. Camilleri, Kt., LL.D., *President;*
Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., L.L.D.
Chev. Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Raffaele Said et. *versus* Joseph Mifsud Bonnici, M.B.E. ne

Esproprjazzjoni — Lokazzjoni — "Land Arbitration Board" — Azjenda Kummerċjali — Impriża Ċinematografika u Teatrali — "Land" — Teatru Manoel — "Public Tenure" — "Outright Purchase" — Appell — "Ommessa Decisione" — Nullità — Spejjeż Ġudizzjarji — Art. 2, 19, 23 (d) u 25 (18) tal-Kap. 136 — Art. 8 tal-Ordinanza XXXI tal-1947

Azjenda kummerċjali, bħal ma hija impriża ċinematografika u teatrali, ma taqgħax taħt id-definizzjoni li l-art. 2 tal-Kap. 136 jagħti tal-kelma "land"; għaliex, bħala unità ekonomika, hija indipendenti mill-komponenti singoli tagħha, mobili jew immobbli, u hija ta' natura mobiljari. Għaldaqstant azjenda kummerċjali ma taqgħax taħt id-dispożizzjonijiet tal-Liġi dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi.

Id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 136 li jirriferixxi għall-kumpens pagabbli meta l-awtorità kompetenti tkun ħadet il-pussess u l-użu tal-art, jew tkun ħadet l-istess art "on public tenure", ma humiex applikabbli fil-każ li l-awtorità tkun ħadet l-art b'xiri assolut; u ma jistgħax jiġi ritenut illi huma hekk applikabbli bissaħħa tal-interpretazzjoni analoġika jew b'interpretazzjoni estensiva; għax ma jistgħax jiġi ritenut illi l-Leġislatur ried jinkludi f'dawk id-dispożizzjonijiet il-każ ta' akkwist ta' artijiet b'xiri assolut.

Huwa veru illi l-mod ta' akkwist tal-art b'xiri assolut hu distint mill-akkwist "on public tenure", u li għalhekk il-każ ta' akkwist b'xiri assolut ma hux dixxiplinat bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 136 li jikkontemplaw l-akkwist "on public tenure"; iżda dan ma jfisserx illi t-titolari ta' azjenda kummerċjali li tkun eżerċitata f'post li jiġi akkwistat mill-awtorità kompetenti "by out-

right purchase" ma hux obligat jirrilaxxja l-fond fejn hija stabbilita l-azjenda; għax bl-akkwist tal-art b'xiri assolut ikun hemm lok għax-xoljiment tal-lokazzjoni. B'hekk ma għandux jif-tiehem li t-titolari tal-azjenda jitlef l-azjenda "in astratto", għaliex din, bħala unità ekonomika awtonoma, tista' tibqa' dej-jem, sakemm tkun xjolta jew trasferita hija stess, fil-patrimonju tat-titolari; imma dan ma jistgħax jippretendi li, wara l-akkwist, jibqa' jeżerċita l-azjenda fil-fond akkwistat mill-awtorità kompe-tenti.

Iżda l-konċett ta' "termination of the lease" ma jadattax ruħu għall-każ ta' evizzjoni tal-azjenda mis-sede tagħha; għax altru sempliċi terminazzjoni ta' lokazzjoni, u altru hu li azjenda titlef l-is-tabbiliment tagħha. U għalhekk, il-kumpens dovut għal dina l-evizzjoni mhux regolabbli mill-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Bini għal Skopijiet Pubbliċi; imma, ladarba fil-liġi speċjali tal-espro-prjazzjoni l-kumpens għal "Trading Establishment", ossija azjenda, hu msemmi unikament għaż-żewġ każijiet ta' akkwist tal-pussess u użu u akkwist "on public tenure", u ladarba dik il-liġi speċjali tikkontempla biss it-"termination of the lease", għandha tirriprendi l-vigur tagħha d-dispożizzjoni ġenerali tal-Kodiċi Ċivili li tgħid li ħadd ma jista' jiġi kostrett jitlaq il-proprjetà tiegħu jekk mhux għal skop publiku u bi ħlas ta' kumpens xieraq.

Jekk il-Qorti tommetti li tiddeċidi xi waħda mid-domandi miġjuba fl-att taċ-ċitazzjoni, ma hemmx appell kwantu għall-meritu ta' dik id-domanda mhux deċiża, għax ma jistgħax isir appell "ab omissa decisione". Kwantu għall-ispejjeż ta' dik id-domanda li ma ġietx deċiża, dawn ma jistgħux jiġu deċiżi, għax ma jistgħux jiġu deċiżi l-ispejjeż ta' domanda li ma tiġix deċiża. Kwindi l-appell mill-kap ta' dik id-domanda, għall-meritu u għall-ispejjeż, huwa irritu u null.

Il-Qorti; — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li biha l-atturi ppremettew illi quddiem il-Board tal-Arbitraġġ dwar Arti-jiet il-konvenut nomine ppreżenta rikors numru 1 tal-1956, fl-ismijiet "Onorevoli Edgar Cuschieri, C.B.E., ne vs. Raffaele Said u oħrajn"; li bih, wara li ppremetta li l-atturi ġew notifikati bid-dikjarazzjoni tal-Eċċellenza Tiegħu l-

Gvernatur, *li ddikjara li l-fondi (Teatru Manoel) hemm* deskritti huma meħtieġa għal skop publiku; u li l-atturi Said u Baldacchino *huma* l-lokaturi (recte lokatarji) tal-*istess* fondi bil-kera *ta' £1,500 fis-sena għal tnax il-sena* mill-1 ta' April, 1945, u l-atturi Pace daħlu in soċjetà ma' Said u Baldacchino għall-ġestjoni tal-istess fondi, bil-patt, però, *li d-dritt tal-lokazzjoni jibqa' ta' Said u Baldac*chino; u li l-atturi Said u Baldacchino u Pace ġew notifikati b'Avviż għal Ftehim, li minnu jirriżulta li l-kumpens li *l-awtorità kompetenti hija lesta biex tħallas* għax-xoljiment tal-lokazzjoni fuq imsemmija huwa ta' £3,000 — kumpens li ġie rifjutat mill-atturi; u illi l istess rikors Nru. 1/1956 quddiem il-Board ta' l-Arbitraġġ jirrigwarda biss ix-xoljiment tal-lokazzjoni, u mhux affarijiet oħra *mobili eżistenti fil-fond*, u għalhekk il-kumpens hu *regolat mis-subartikolu 18* tal-art. 25 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopi Publiċi (Kap. 136); u talab *li l-istess Board* jordna x-xoljiment tal-imsemmija lokaz*zjoni, jiffissa l-kumpens analogu, u jagħti l-provvedimenti* meħtieġa skond l-istess Kap. 136;

Illi l-istess Board, b'deċiżjoni tiegħu tas-16 ta' Marzu, 1956, b'*riferenza għan-nota tal-atturi odjerni, fil-fol. 32 u* 62 tal-proċess li hemm fuq imsemmi, iddeċieda li l-Board huwa biss kompetenti jieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet proċedurali, *iżda skond l-art. 24 Kap. 136 għandu jħalli* għaċ-Chairman id-deċiżjoni, bħala Imħallef tal-Onorabbli Qorti Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, tal-punti l-oħra sollevati rigward il-kumpens dovut lil Said, Baldacchino u Pace, u tad-danni minnhom pretiżi, u li joħorġu mill-kompetenza tal-istess Board; u għalhekk l-istess Board ipprefiġġa lill-atturi odjerni erbgħa u għoxrin sigħa żmien biex jagħmlu l-kawża preżenti, u ssospenda t-trattazzjoni ulterjuri ta' dik il-proċedura sakemm jiġu deċiżi b'mod definittiv il-kwistjonijiet hekk imsemmija;

U billi l-kwistjonijiet li għandha tiddeċidi l-Onorabbli Qorti huma dawn li ġejjin;

Talbu illi jiġi dikjarat u deċiż (1) li l-atturi għandhom azjenda kummerċjali, li tikkomprendi mhux biss l-inkwilin-

nat u l-avvjament tal-Manoel Theatre, iżda l-mobbli wkoll, il-makkinarji, is-siġġijiet, attrezzi, liċenzi, permessi ta' bar, u affarijiet oħra li jikkomponu "un quid unum", ċjoè azjenda kummerċjali, li ma taqgħax taħt id-definizzjoni ta' "land" kontemplata fl-art. 2 tal-Kap. 136 tal-Liġijiet ta' Malta; (2) li l-art. 25, subart. 18, tal-Kap. 136 mhux applikabbli għall-każ imressaq quddiem l-imsemmi Board tal-Arbitraġġ, għaliex l-Ordinanza XXXI tal-1947 saret, skond il-Gazzetta tal-Gvern tal-25 ta' Lulju, 1947 (dok. A u B), għall-"Objects and Reasons" hemm indikati, ċjoè "this bill will enable the competent authority to acquire the perpetual public tenure of land on payment of a recognition fee", u għalhekk fil-każ preżenti, ta' "outright purchase" tal-immobili u ta' xoljiment komplet ta' lokazzjoni, dan l-artikolu mhux applikabbli; (3) li in konsegwenza l-atturi jiġu liberati mid-domanda, kif proposta fir-rikors tal-konvenut Nru. 1/1956; (4) li jiġi deċiż li l-atturi Pace, bħala ġesturi tal-azjenda tal-Manoel Theatre, kif kontemplata din il-figura biss fil-liġi tal-1947, ma jaqgħux taħt id-dispożizzjonijiet tal-"public tenure", li għaliha saret l-Ord. XXXI tal-1947, għax il-konvenut nomine mhux qiegħed jeżerċita d-dritt ta' "public tenure", u għalhekk huma ntitolati ma jitilqux l-azjenda; (5) li fil-każ li l-Onorabbli Qorti tiddeċidi kontra d-domanda preċedenti, jiġi dikjarat li l-liġi ma ddixxiplinatx kif għandu jiġi fissat l-istess kumpens talvolta dovuta lill-istess atturi Pace; (6) u li, f'każ biss li l-Onorabbli Qorti ma takkoljix id-domandi preċedenti, jiġi dikjarat u deċiż li s-sentejn kontemplati fis-section 19 (3) tal-Kap. 136 ma humiex l-aħħar sentejn preċedenti għan-"notice to treat", għax il-liġi tikkontempla biss dawn l-aħħar sentejn fil-każi ta' "public tenure", u akkordat ukoll "an additional payment" lill-"occupier", oltre l-kumpens tas-section 19 tal-Kap. 136;

Bl-ispejjeż tal-ġudizzju;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut nomine, li biha ssottometta illi huwa veru li l-atturi kellhom azjenda kummerċjali u li għall-eżerċizzju tagħha huma għandhom anki oġġetti mobili; però dan ma jġibx għall-konsegwenza

illi l-lokal ma jistgħax jiġi akkwistat taħt il-provvedimenti tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 136), u lanqas li ma jistax jiġi xjolt id-dritt tal-lokazzjoni tal-post fejn għandha sede l-azjenda; dan l-aħħar punt ġie deċiż mill-Board tal-Arbitraġġ dwar Artijiet, fil-proċeduri li taw lok għall-proċeduri preżenti, bid-deċiżjoni tas-16 ta' Marzu, 1956; il-konvenut qatt ma ppretenda li jixtri l-azjenda, imma li "jixtri l-post u jxolji l-lokazzjoni relattiva"; għalhekk l-ewwel domanda hija inutili;

Illi, anki jekk is-subartikolu 18 ta' l-art. 25 tal-imsemmija Ordinanza mhuwiex applikabbli għall-każ taħt eżami, dan ma jġibx għall-konsegwenza illi l-atturi f'din il-kawża għandhom ikunu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju fil-proċeduri quddiem il-Board; difatti, id-domanda magħmula bir-rikors tirrigwarda biss ix-xoljiment tal-lokazzjoni tal-postijiet hemm imsemmija u l-fissazzjoni tal-kumpens analogu (mingħajr riferenza għal ebda kriterju), u l-għoti ta' dawk l-ordnijiet l-oħra kollha li jkunu meħtieġa skond il-provvedimenti tal-Ordinanza fuq imsemmija; it-talba għall-liberazzjoni "ab observantia" hija inutili f'din il-kawża, u, "tutto al più", imissha ngħatat bħala eċċezzjoni fil-proċeduri quddiem il-Board;

Illi huwa veru li l-esponent ma hux sejjer jakkwista l-Manoel Theatre b'titolu ta' "public tenure", imma b'xiri assolut; imma dan ma jġibx għall-konsegwenza illi l-aħwa Pace ma għandhomx jirrilaxxjaw il-post; l-eċċipjenti għandu d-dritt għax-xoljiment tal-lokazzjoni, u meta din tiġi xjolta, l-aħwa Pace wkoll jkollhom jirrilaxxjaw il-post; del resto, l-istess atturi f'din il-kawża, fin-nota tagħhom fil-proċeduri quddiem il-Board tal-Arbitraġġ dwar Artijiet, qalu li Pace Brothers ma jistgħux ikollhom drittijiet diversi minn dawk ta' Said u Baldacchino (fol. 68 tal-proċess);

Illi l-liġi, kull meta titkellem fuq kumpens għax-xoljiment tal-lokazzjoni u kumpens simili, tgħid illi dak il-kumpens għandu jitħallas lill-inkwilin "or to the occupier"; huwa ċar illi, jekk l-aħwa Pace ma humiex inkwilini, huma "occupiers";

Illi, rigward is-sitt domanda, jiġi rilevat illi d-dispost tal-art. 19 tal-Ordinanza fuq imsemmija huwa ċar biżżejjed;

Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tas-26 ta' Marzu 1956, li biha ddeċediet (1) billi ddikjarat illi azjenda kummerċjali "ut sic" ma taqgħax taħt id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi (Kap. 136 tal-Liġijiet ta' Malta), iżda l-konvenut għandu d-dritt li jespropria l-fond fejn dik l-azjenda tkun eżerċitata u jipprovoka x-xoljiment tal-lokazzjoni relattiva; u f'dan is-sens biss tipprovdi għall-ewwel talba; (2) billi rrespinġiet it-tieni talba, billi tiddikjara illi l-art. 25(18) tal-Ordinanza fuq imsemmija jista' jiġi applikat f'każ ta' trasferiment b'xiri assolut; (3) billi ċaħdet ir-raba', il-ħames, u s-sitt talba; u ordnat li l-ispejjeż, minħabba d-delikatezza tal-kwistjonijiet involuti, jibqgħu mingħajr taxxa, barra d-dritt tar-Reġistru u l-ispejjeż kollha relattivi għat-tielet talba, li għandhom jitħallsu mill-atturi; u ordnat li kopja tas-sentenza għandha tiġi nserita mingħajr telf ta' żmien fl-inkartament fuq imsemmi pendenti quddiem il-Board; wara li kkunsidrat;

Illi, rigward l-ewwel domanda, għandu jiġi rilevat li, skond l-art. 3 tal-Kap. 136 tal-Liġijiet ta' Malta, "il-Gvernatur jista' jiddikjara, b'dikjarazzjoni firmata minnu, illi l-art hija meħtieġa għal skop publiku", u l-kelma "art", skond l-art. 2 tal-istess liġi, tfisser ukoll bini, siġar, jew kull ħaġa mwaħħla fl-art, u kull parti mix-xatt, u kull servitù f'art jew fuq art, u jeddijiet oħra ta' użu, u kull xorta ta' ġust ieħor". F'dina d-dispożizzjoni hemm kompriżi l-immobili minnhom innfushom, bħall-bini u s-siġar imwaħħlin fi-art (art. 345 Kod, Civ.), kif ukoll immobili minħabba l-ħaġa li għandhom x'jaqsmu magħha, bħal servitù predjali (art. 347 Kod. ċit.). Xejn ma jiswa illi f'dik id-definizzjoni hemm ukoll inkluż kull xorta ta' ġust ieħor; għaliex, apparti n-nuqqas ta' korrispondenza mat-test ingliż "any right of interference", dak il-ġust għandu jittieħed b'riferenza u fil-kontest tal-imsemmija definizzjoni, li tikkontempla biss ħwejjeġ immobili; u konsegwentement, skond

il-prinċipju tal-"ejusdem generis", l-espressjoni "kull ġust ieħor" għandha tikkomprendi biss dawk id-drittijiet fuq jew dwar immobili;

Issa, skond id-dottrina prevalenti, azjenda kummerċjali mhix ħaġa immobili, iżda għandha natura mobiljari. Jgħid Laurent:— "Gli stabilimenti commerciali sono mobili, sotto qualunque rapporto si considerino" (Diritto Civile, Vol. V, para. 513). Tal-istess fehma huwa Demolombe (Diritto Civille, Vol. IX, paragrafi 403 u 440), u Baudry-Lacantinerie (Diritto Civile, Beni, para. 169). Konferma ta' dan insibuha anki fil-liġi tagħna, li ma annoveratx l-azjenda kummerċjali fost il-beni immobili, u b'hekk hija ġiet kunsidrata bħala mobili, għaliex hekk meqjusa mill-liġi (art. 352(c) Kod. Ċiv.). Del resto, għat-trasferiment ta' azjenda kummerċjali mhux, bħala regola, meħtieġ l-att publiku, rikjest mill-liġi għat-trasferiment ta' immobili jew drittijiet immobiljari;

Illi xejn ma jiswa li fil-fond in kwistjoni l-atturi għamlu xi benefikati, jew għandhom xi aċċessorji mwaħħlin mal-art jew mal-ħitan; għaliex dan jolqot ir-relazzjonijiet tagħhom mal-lokaturi, u ma jirrigwardax it-terzi, fosthom il-konvenut. Di più, skond il-kuntratt tal-lokazzjoni, publikat minn Nutar Dr. Giorgio Borg Olivier fil-31 ta' Marzu 1945, u preċiżament skond il-patt numru 6, "all additions to and alterations of electric light plant, as well as all other improvements whatsoever, shall on the expiration of the lease belong to the lessor" (fol. 37 tal-proċess fuq riferit quddiem il-Board tal-Arbitraġġ);

Illi l-konvenut, wara kollox, ma esproprjax l-azjenda "ut sic", iżda l-fond biss, u qiegħed jitlob ix-xoljiment tal-lokazzjoni relattiva—ħwejjeġ dawn li jista' jagħmel skond il-liġi, sew għal fondi kwalunkwe (art. 19 u 23(1)(d) tal-Ordinanza ċitata), sew għal fond kummerċjali (art. 25(18)(b) tal-istess Ordinanza);

Illi, biex wieħed jasal għal soluzzjoni ġusta ta' dan il-punt, hemm bżonn li jara jekk l-art. 25(18) jistgħax jirċievi

applikazzjoni anki f'każ ta' trasferiment b'xiri assolut, bħal ma hu l-każ odjern. Huwa veru illi s-subartikolu (18) ġie miżjud mal-art. 25 bl-Ordinanza XXXI tal-1947 għall-każ ta' akkwist "on public tenure"; imma dan ma jfissirx illi ma jistgħax jirċievi applikazzjoni anki f'każi oħra mhux espressi, imma impliċitament kontenuti fl-ispiritu tal-istess liġi. Huwa ormaj magħruf illi l-liġi, salv f'materja kriminali, għandha tiġi applikata anki għal dawk il-każi kollha li, għalkemm ma jkunux ġew kompriżi fit-test tagħha, għandhom però jiġu regolati skond l-ispiritu tal-istess liġi. Dina l-estensjoni ssir fuq l-argument "a pari", formulat fuq il-prinċipju "ubi eadem est legis ratio ibi eadem debet esse dispositio", u fuq l-argument "a fortiori" bażat fuq il-fatt illi l-motivi tal-liġi jinsabu fil-każi jew ċirkustanzi mhux previsti iżjed milli f'dawk kontemplati espressament; u kif josserva maġistralment Pacifici Mazzoni, il-fondament tal-interpretazzjoni estensiva jikkonsisti filli l-liġi għandha tiġi applikata "a tutti i casi i quali (la legge), se non indicata nella sua lettera, comprende però virtualmente nel suo spirito" (Istituzioni, Vol. I, para. 19, p. 45). Dina li-speċi ta' interpretazzjoni, kif jissottolinea l-Avv. Guido Capitani fil-monografija tiegħu "Analogia", "opera e si svolge attorno ad una disposizione di legge, ne riceve lo spirito e la 'ratio', ne pone in essere tutta la portata, trae da essa tutte le deduzioni e i corollari di cui è capace, 'extendit vim legis seu legislatoris voluntatem', e conduce a questo risultato pratico di far comprendere in un disposto legislativo casi non espressi nella lettera di esso, ma compresi virtualmente nello spirito" (Dig. Ital., voce citata, para. 17);

Dan il-prinċipju jseħħ anki f'każ ta' liġi eċċezzjonali, meta normalment l-*interpretazzjoni* għandha *tkun ristrettiva*; għaliex, kif josserva Laurent, "talvolta l'eccezione, pur derogando alla regola, è applicazione di un'altra regola di diritto. In questo caso la volontà del legislatore non è di limitare la disposizione eccezionale al caso che esso ha specialmente preveduto; è piuttosto un esempio che dà; e per conseguenza l'interprete può e deve ammettere la medesima decisione nei casi non previsti, ma ove havvi lo

stesso motivo di decidere" (Diritto Civile, Vol. I, para. 277);

Illi, premessi dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti hija tal-fehma illi, ladarba hemm l-istess "ratio legis", l-art. 25 (18) għandu jiġi applikat anki f'każ ta' trasferiment b'xiri assolut; anzi f'dan il-każ jirrikorri anki l-argument "a fortiori", peress li l-esproprjazzjoni testingwi d-drittijiet kollha dominikali, għad-differenza minn dak li jiġri f'każ ta' esproprjazzjoni "on public tenure", prattikament ekwiparabbli għal konċessjoni enfitewtika;

Illi ma treġix l-obbjezzjoni li f'materja eċċezzjonali mhijiex ammissibbli l-analoġija; għaliex bejn dina u l-interpretazzjoni estensiva ta' liġi hemm differenza kbira. Difatti, kif jinnota l-imsemmi Avukat Capitani, "l'interpretazione estensiva, senza colmare una lacuna nella legge, ne applica una particolare disposizione a tutti i casi compresi logicamente nella sfera di essa; il procedimento per analogia, invece, ha luogo quando si presenta un nuovo negozio giuridico, in ordine al quale manca del tutto una precisa disposizione di legge, allo scopo appunto di supplire a tale mancanza fondandosi sull'unità organica del diritto". U aktar il-quddiem l-istess awtur ikompli jgħid illi "l'interpretazione analogica presuppone una lacuna alla legge, la mancanza di una precisa disposizione da applicare al caso concreto; l'interpretazione estensiva, invece, si svolge intorno ad un testo di legge positiva per trarre tutte le deduzioni di cui il medesimo è capace". U għalhekk l-istess awtur jiġbed il-konsegwenza li hemm interpretazzjoni analoġika fil-każ biss "che sia accertato che la controversia non è contemplata espressamente, nè compresa per implicito, da nessun disposto legislativo" (Dig. Ital., voce citata, paragrafi 11, 16 u 17);

Illi, kieku kellha sseħħ il-pretensjoni tal-atturi, u sa ċertu punt anki dik tal-konvenuti, wieħed ikollu jippreżumi fil-leġislatur żewġ fehmiet, waħda kontra l-oħra — ħaġa li tirripunja għall-prinċipji ta' ermenewtika legali (v. Kollez. XXXVII-I-118);

Illi, in bażi għal dawn il-motivi, il-każ taħt eżami

għandu jiġi regolat mill-artikolu 25 (18), kombinat, għal ċerti effetti, mal-art. 19 ta' l-Ordinanza fuq ċitat;

Illi, konsegwentement, it-tielet domanda tal-atturi mhijiex lanqas sostenibbli; u dan apparti l-fatt li fil-parti konklużjonali tar-rikors quddiem il-Board tal-Arbitraġġ l-awtorità kompetenti talbet il-fissazzjoni tal-kumpens analogu, mingħajr limitazzjonijiet, għax-xoljiment tal-lokazzjoni, u apparti wkoll li l-liberazzjoni mid-domanda dedotta f'dak ir-rikors hija indubbjament ta' kompetenza biss ta' dak il-Board, li quddiemu dak ir-rikors jinsab;

Illi ugwalment insostenibbli hija r-raba' domanda ta' l-atturi; għaliex il-poter li jintalab it-tmiem tal-lokazzjoni, rikonoxxut fl-art. 19, 23 (1) (d), u 25 (18) (b) fuq ċitati, iġib miegħu l-konsegwenza u l-obligu fl-atturi li jirrilaxxjaw il-fond lokat. Xejn ma jiswa illi l-atturi aħwa Pace m'humiex parti fl-inkwilinat tal-fond; għaliex, bħala soċi, id-dritt tagħhom neċessarjament jispiċċa meta jispiċċa d-dritt ta' l-atturi Said u Baldacchino, inkwilini tal-fond. Del resto, tant l-art. 19 kemm l-art. 25 (18) (b) jikkontemplaw anki l-figura ta' l-"occupier", kif jippretendu li huma l-aħwa Pace. Fl-aħħarnett, mhux ta' min jinjora li, skond in-nota ta' l-atturi (fol. 68 tal-proċess quddiem il-Board ta' l-Arbitraġġ), Pace Brothers, wara kollox, ma jistgħux ikollhom drittijiet diversi minn dawk ta' Said u Baldacchino;

Illi, in vista ta' dak li ngħad, anki l-ħames domanda ta' l-atturi ma tistax treġi; difatti, l-artikolu 25 (18) (b) jikkontempla saħansitra l-każ ta' "occupier", skond ma jippretendu li huma l-aħwa Pace;

Illi lanqas ma hija ammissibbli l-aħħar domanda ta' l-atturi, għar-raġunijiet żvolti in konnessjoni mat-tieni domanda;

Rat fol. 53 il-petizzjoni ta' l-atturi, li biha talbu li s-sentenza tiġi revokata, billi jiġi deċiż għat-tenur tat-talbiet miġjuba fiċ-ċtazzjoni; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Rat ir-risposta tal-konvenut nomine, fol. 60, li biha dan talab li l-appell jiġi miċħud, u li tiġi konfermata s-sentenza appellata; bl-ispejjeż;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat;

Dan il-proċess oriġina minn sentenza mogħtija mill-Board tal-Arbitraġġ dwar Artijiet fis-16 ta' Marzu, 1956, fil-kawża fuq ir-rikors fl-ismijiet invertiti, li biha l-Board, wara li ddeċieda ċerti eċċezzjonijiet proċedurali, irriżerva d-definizzjoni tal-kwistjonijiet l-oħra sollevati fin-noti a fol. 32 u 62 tal-proċess (ċjoè, tal-proċess l-ieħor quddiem il-Board fuq imsemmi) għad-deċiżjoni taċ-Chairman tal-Board sedenti bħala Imħallef tal-Prim'Awla, u ordna lill-atturi odjerni biex fiż-żmien lilhom prefiss iġibu l-quddiem dawk il-kwistjonijiet quddiem l-istess Prim'Awla presjeduta miċ-Chairman tal-Board;

Għalhekk hu tajjeb li tiġi mill-ewwel notata din l-ispeċjalità, illi, ċjoè, din il-Qorti ma tistax tidħol fil-pont jekk dawk il-kwistjonijiet, sollevati fin-noti fol. 32 u 62 tal-proċess l-ieħor, humiex rilevanti jew le. Il-Board deherlu li huma rilevanti għall-finijiet tad-definizzjoni tal-kawża li għandu quddiemu; diversament ma kienx jordna li jiġu proposti b'azzjoni separata "ad hoc". Għalhekk, il-kwistjoni tar-rilevanza ma tmissx lil din il-Qorti, li għandha tieħu konjizzjoni tagħhom, u taqtagħhom, iżda tmiss lill-Board;

Kwantu għall-ewwel domanda;

Din hi talba għad-deklaratorja fis-sens li l-atturi għandhom azjenda kummerċjali li tikkomprendi mhux biss l-inkwilinat u l-avvjament tal-Manoel Theatre, iżda l-mobbli wkoll, il-makkinarji, siġġijiet, attrezzi, liċenzi, permessi ta' bar, u affarijiet oħra li jikkomponu "un quid unum", ċioè l-azienda kummerċjali, li ma taqgħax taħt id-definizzjoni ta' "land" li hemm fl-art. 2 tal-Kap. 136 tal-Edizzjoni Riveduta;

Ikkunsidrat, dwar din id-domanda;

It-talba tikkonsisti f'żewġ partijiet:— (a) Waħda, dikjarazzjoni li l-atturi għandhom azjenda kummerċjali fit-Teatru Manoel; (b) l-oħra, li l-azjenda kummerċjali ma taqgħax taħt il-kelma "land", kif definita fl-art. 2 tal-Kap. 136;

Xejn aktar ma hemm fid-domanda;

Ma hux kontratstat, kwantu għall-ewwel parti tad-domanda, u jirriżulta ampjament mill-provi, kompriżi dawk riżultanti mill-proċess quddiem il-Board, li effettivament l-atturi għandhom azjenda kummerċjali fit-Teatru Manoel, konsistenti fl-eżerċizzju ta' impriża ċinematografika u teatrali;

Kwantu għat-tieni parti, lanqas jista' jiġi serjament dubitat li l-azjenda — li għandha tiġi kunsidrata bħala "una università di cose" (ara Vivante, Vol. VII, p. 494), jew, kif sejħilha l-Marghieri (Lez. di Diritto Commerciale, p. 46), "un nomen juris .... una universitas jurium"; ara wkoll sentenza ta' din il-Qorti Vol. XXIV-I-1129) — ma tistax tidħol taħt id-definizzjoni ta' "land", ċjoè, any building, tree or anything fixed in the land, and any portion of the shore, and any easement in or over land, and other rights of user, and any right of interference". U ma tistgħax tidħol, għaliex l-azjenda, bħala unità ekonomika, hija indipendenti mill-komponenti singoli tagħha, mobili *jew immobili* (Navarrini, Tratt. Teor. Prat. Dto. Comm., Vol. IV, p. 9), u hi ta' natura mobiljari (kif inhi kunsidrata mid-dottrina prevalenti; ara wkoll art. 345 Kap. 23, li ma jinkludi ebda kategorija ta' immobili li taħtha tista' taqa' l-azjenda);

B'daqshekk, huma eżawriti ż-żewġ partijiet ta' l-ewwel domanda;

L-Ewwel Qorti, fid-deċiżjoni tagħha, marret aktar l-hemm, u żiedet dawn il-kliem, relattivament għal din l-ewwel domanda: — "Iżda l-konvenut għandu d-dritt li jesproprja l-fond fejn dik l-azjenda tkun eżerċitata u jipprovoka x-xoljiment tal-lokazzjoni relattiva; u f'dan is-sens biss tipprovdi fuq l-ewwel talba". Jista' jidher li din l-aġġunta hija "ultra petita", għaliex fl-ewwel domanda ma hix mitluba s-soluzzjoni tal-pont jekk il-Gvern jistgħax jesproprja fond fejn tkun eżerċitata azjenda kummerċjali. Probabbilment, l-Ewwel Qorti żiedet dawn il-kliem biex tikkjarixxi illi, non ostante li l-azjenda kummerċjali ma taqgħax taħt "land", dan ma kienx ifisser li l-Gvern ma jistax jieħu

b'xiri assolut fond li fih tkun ġestita azjenda. Iżda dan il-pont jista' jidħol aġevolment taħt ir-raba' domanda. kif sejjer jingħad aktar tard;

Ikkunsidrat, dwar it-tieni domanda;

Din hi ntiża għal deklaratorja li ma hux applikabbli għall-każ preżenti l-art. 25, subart. — 18, tal-Kap. 136, għax dan jirrigwarda każ ta' akkwist tal-"public tenure" tal-art, u mhux ta' xiri assolut;

L-Ewwel Qorti ddeċediet li dan l-art. 25 (18) tal-Kap. 136 jista' jiġi applikat anki fil-każ ta' xiri assolut;

Dan l-artikolu 25 ġie emendat tant bl-Ordinanza XLV tal-1946 kemm ukoll bl-Ordinanza XXXI tal-1947;

Is-subartikolu (18) ġie ntrodott bl-art. 12 ta' din l-Ordinanza ta' l-aħħar;

F'dak is-subartikolu, fil-paragrafu (b) tiegħu, hemm imsemmi l-kumpens li għandu jingħata lil "the occupier of a bona fide trading establishment", u kif għandu jiġi komputat. L-Ewwel Qorti rriteniet li dan is-subartikolu hu applikabbli għall-każ preżenti, almenu bi kriterji ta' interpretazzjoni estensiva tal-liġi;

Issa, jekk wieħed jaqra s-subartikolu (18) fuq imsemmi, isib dan, li hu rilevanti għal dan il-pont: — "(18) Besides the acquisition rent or, as the case may be, recognition rent, ... the competent authority .... shall in addition pay in one lump sum .... Such an additional sum shall not be payable except to (a) ....; (b) the occupier of a bona fide trading establishment";

Għalhekk, il-kumpens għal "trading establishment", ossija azjenda kummerċjali, kontemplat f'dan is-subartikolu, hu aġġunta għall-"acquisition rent" ossija "recognition rent". Issa, "acquisition rent"titħallas fil-każ li l-awtorità kompetenti tkun ħadet il-fond mhux b'xiri assolut, imma tkun ħadet biss il-pussess jew l-użu tiegħu (ara s-subsection (2) tal-art. 25 kif introdotta bl-art. 13 tal-Ordinanza XLV tal-1946, u emendata bl-art. 12 tal-Ordinanza XXXI tal-1947). U "recognition rent" titħallas fil-każ li l-awtorità kompetenti tkun ħadet il-fond "on public tenure" (ara s-subartikolu (5) tal-art. 18, kif emendat bl-art. 8 tal-

Ordinanza XXXI tal-1957, li ntroduċiet għall-ewwel darba l-akkwist "on public tenure", *minbarra* ż-żewġ akkwisti ta' qabel, ċjoè xiri assolut, jew pussess u użu; ara wkoll l-art. 5 tal-Kap. 136, kif emendat bl-art. 3 tal-Ordinanza XXXI tal-1947);

Issa, hu ċert li t-teħid tal-pussess u użu ma hux xiri assolut. Hu ugwalment ċert li t-teħid tal-fond "on public tenure" ma hux lanqas xiri assolut. Anki kieku ma kienx hemm ebda definizzjoni tal-liġi, hu ċert li l-kelma "tenure", għalkemm sa ma saret il-liġi ma kienetx affattu konoxxuta fis-sistema leġislattiv malti, tindika, fis-sistema leġislattiv ingliż, relazzjonijiet ta' "kera". "The word 'tenure'", jingħad fli Stroud's Judicial Dictionary, "signifies the relation of tenant to lord";u aktar il-quddiem jingħad li l-kelma "tenure" "has been relied upon to include 'lease hold'";

Iżda l-liġi stess, li biha ġiet introdotta din il-"public tenure", iddefinietha fl-art. 2 (Ordinanza XXXI tal-1947), u qalet hekk:— "Public tenure means the tenure of land by a competent authority, of which tenure the main qualities are set out in subsection (5) (8) and (9) of section 18";

Mill-eżami ta' dawn id-dispożizzjonijiet jidher li din il-"public tenure" hi speċi ta' enfitewsi perpetwa;

Kwindi jiġi li l-art. 25 (18) ma jistgħax japplika għall-każ preżenti; għaliex il-kumpens addizzjonali hemm kontemplat favur "the occupier of a bona fide trading establishment" hu pedissekwu għall- "acquisition rent" u għar-"recognition rent", u dawn iż-żewġ speċi ta' "rents" huma relattivi għal meta fond jiġi meħud għall-pussess u użu tiegħu, jew meta jiġi meħud "on public tenure", u ma hux kompriż il-każ l-ieħor ta' xiri assolut;

Din il-Qorti ma taqbelx li tista' ssir interpretazzjoni estensiva; għaliex fl-istess art. 5 tal-Kap. 136, kif emendat bl-Ordinanza XXXI tal-1947, hemm espressament elenkati t-tliet forom ta' akkwist — xiri assolut, pussess u użu, "public tenure" — bħala forom kull waħda distinta mill-oħra, u għalhekk ma jistgħax jiġi ritenut li l-leġislatur ried jikkomprendi fis-subart. 18 tal-art. 25 anki l-każ tax-xiri as-

solut, ladarba semma t-tnejn l-oħra bit-tismija ta' "acquisition rent" u ta' "recognition rent", u ma semmiex ix-xiri assolut, mentri kien faċili li, kieku ried, jinkludieħ;

Dan li ngħad jeżawrixxi t-tieni domanda;

Ikkunsidrat, dwar it-tielet domanda;

Din ma ġietx deċiża fid-dispożittiv tal-ewwel sentenza. Gie deċiż, però, il-kap ta' l-ispejjeż relattivi għaliha. Għalhekk, kwantu għall-meritu tagħha, ma jistax ikun hemm appell "ab omissa decisione". Kwantu għall-kap tal-ispejjeż, ma jistgħux jiġu deċiżi spejjeż ta' domanda mhux deċiża. Kwindi dan il-kap tal-ispejjeż (in kwantu appellat mill-atturi fl-appell tagħhom ġenerali, meritu u spejjeż kollha), għandu jiġi annullat;

Ikkunsidrat, dwar ir-raba' domanda;

Din hi ntiża biex jiġi deċiż li l-każ tal-atturi Pace, bħala ġesturi tal-azjenda tat-Teatru Manoel, ma jaqgħax taħt id-dispożizzjonijiet tal-"public tenure", u li għalhekk huma ntitolati ma jitilqux l-azjenda;

Anki din id-domanda tixxindi ruħha fi tnejn:— (a) Li l-każ ta' l-atturi Pace ma jaqgħax taħt id-dispożizzjonijiet tal-"public tenure"; (b) li huma għandhom id-dritt li ma jitilqux l-azjenda;

Kwantu għall-ewwel parti tad-domanda, ma hux kontrastat li l-akkwist hu b'xiri assolut. Dan il-mod ta' akkwist, skond dak li ġie espost superjorment, hu distint mill-akkwist "on public tenure". Kwindi hu ta' evidenza palmari li l-każ ta' l-atturi ma jistax ikun dixxiplinat bid-dispożizzjonijiet li jikkontemplaw l-akkwist "on public tenure";

Kwantu għat-tieni parti tad-domanda, din ma tistgħax treġi. Mill-art. 19 u mill-art. 23(d) tal-Kap. 136 jidher ċar li bl-akkwist ta' l-art hemm lok għax-xoljiment tal-"lease". Issa, kif jgħid il-Franchi (Dto. Comm. p. 34), dak li jissejjaħ "lo stabilimento" hu "il centro dell'azjenda"; u għalhekk, ladarba l-akkwist mill-awtorità kompetenti jġib ix-xoljiment tal-kera tal-istabbiliment tal-azjenda, it-titolari tal-azjenda ma jistgħax jippretendi li ma jitlaqx l-istabbiliment li fih hemm l-azjenda. Din il-Qorti mhijiex qegħda tgħid li

t-titolari għandu bilfors jitlef l-azjenda "in astratto", għaliex din, bħala unità ekonomika awtonoma, tista' tibqa' dejjem, sakemm tkun xjolta jew trasferita hi stess, fil-patrimonju tat-titolari; imma qegħedha tgħid li t-titolari ma jistgħax jippretendi li, wara l-akkwist, jibqa' jeżerċita l-azjenda fil-fond akkwistat mill-awtorità kompetenti;

Ikkunsidrat, fuq il-ħames domanda;

F'din id-domanda l-atturi jitolbu deklaratorja li l-liġi (wieħed jifhem li qegħdin jalludu għal din il-liġi speċjali) ma ddixxiplinatx kif għandu jiġi fissat il-kumpens dovut lil-atturi;

Hu ċert, minn dak li ġa ngħad, li l-kumpens ma għandux jiġi fissat in bażi għall-art. 25(18); u dan, del resto, ammettieh l-istess konvenut, meta quddiem il-Board tal-Arbitraġġ ried jirtira dik il-parti tar-rikors li ċċitat dak l-artikolu, għad li l-Board ma aċċettax li jirtiraha;

Minn nota fol. 127 tal-proċess quddiem il-Board jirriżulta li l-konvenut nomine jirritjeni li l-kumpens għandu jiġi regolat bl-art. 19 tal-Kap. 136;

Issa, dan l-artikolu jirriferixxi għal "termination of the lease";

Imma l-konċett ta' "termination of the lease" ma jadattax ruħu għall-każ ta' evizzjoni tal-azjenda mis-sede tagħha. L-aħjar prova ta' dan hi mogħtija mill-fatt li din l-istess liġi speċjali kkontemplat — għalkemm fiż-żewġ każijiet l-oħra ta' akkwist tal-pussess, u użu jew akkwist "on public tenure" — il-każ ta' kumpens għal "trading establishment" (azjenda), u rregolat dan il-kumpens fuq bażi diversa minn dik komputata għat-"termination of the lease" fl-art. 19 (kif emendat bl-Ordinanza XXXI tal-1947). Vwoldiri li, fil-konċett tal-liġi, tmiem tal-kera ma hux l-istess ħaġa bħal evizzjoni tal-azjenda mis-sede tagħha. Del resto,hu ċar li altru sempliċi terminazzjoni tal-lokazzjoni, u altru hu li azjenda titlef l-istabbiliment tagħha, fejn, fil-kliem tan-Navarrini (loc. ċit., p. 14), "l'azienda commerciale si inizia e si manifesta generalmente, se non sempre";

Ma jidherx loġiku, għalhekk, u lanqas ġust jew ekwu,

li jiġi ritenut illi, għax il-liġi ma pprovdietx għall-komputazzjoni ta' kumpens għall-azjenda meta l-art tittieħed b'xiri assolut, allura l-azjenda għandha tkun perdita għall-kariku tat-titolari, jew għandha tiġi injorata l-eżistenza tal-azjenda u jingħata biss kumpens ta' terminazzjoni sempliċi ta' kera taħt l-art. 19 tal-liġi. Dan ikun kontra l-prinċipju tradizzjonali li l-esproprjazzjoni teħtieġ indennizz ġust;

Ladarba l-kumpens għat-"trading establishment" fil-liġi speċjali hu msemmi relattivament għal żewġ każijiet ta' akkwist tal-pussuss u użu u akkwist "on public tenure", u ladarba l-art. 19 jikkontempla biss it-"termination of the lease", hu ċar li tirriprendi l-vigur tagħha d-dispożizzjoni ġenerali tal-Kodiċi Ċivili fl-art. 358, li tgħid:— "No person can be compelled to give up his property........ except for a public purpose and upon payment of a fair compensation";

Ikkunsidrat, dwar is-sitt domanda;

Din ġiet proposta fil-każ ta' eżitu infeliċi tal-ħames domanda, u peress li din sejra tiġi akkolta mill-Qorti, għalhekk ma hemmx lok li tiġi provvduta;

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi;

Billi tirriforma s-sentenza appellata f'dan is-sens:—

Tagħmel id-dikjarazzjoni mitluba fl-ewwel domanda, fis-sens li l-art. 25(18) ma hux applikabbli għall-atturi Pace;

Tiddikjara, għall-finijiet tar-raba' talba, li l-każ tal-atturi ma jaqgħax taħt id-dispożizzjonijiet tal-"public tenure" kontenuti fl-Ordinanza XXXI tal-1947; iżda tiddikjara li l-atturi huma tenuti jitilqu l-istabbiliment (Teatru Manoel) fejn kienet l-azjenda tagħhom;

Tiddikjara, għall-finijiet tal-ħames talba, li l-kumpens għat-telf tal-azjenda ma hux regolabbli bil-liġi speċjali, iżda bil-liġi ġenerali;

Tiddikjara li ma hemmx lok għal deċiżjoni fuq is-sitt talba, stante li ġiet milqugħa ta' qabilha;

Kwantu għat-tielet talba, għal dak li jirrigwarda l-appell dwar il-meritu tagħha (kompriż dan l-appell fl-appell

ġenerali), tiddikjarah irritu u null; għal dak li jirrigwarda l-appell mil-kap tal-ispejjeż (kompriż fl-appell ġenerali anki dwar l-ispejjeż), tiddikjara nulla d-deċiżjoni relattiva tal-Ewwel Qorti;

Kwantu għall-ispejjeż;

Dawk relattivi għad-deċiżjoni fuq l-ewwel, it-tieni, u l-ħames talba, tant tal-ewwel kemm tat-tieni istanza, jitħallsu mill-konvenut nomine; dawk relattivi għad-deċiżjoni fuq it-tielet u r-raba' talba jibqgħu bin-nofs bejn il-partijiet;

U b'hekk ipprovdiet fuq l-appell.