QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 25 ta' Novembru 2016

Numru 6

Rikors numru 1056/06 RCP

L-Avukat Dr John Buttigieg, l-Avukat Dr Emanuel Buttigieg, Rose mart l-Avukat Dr Joseph Brincat, Monica mart Herman Magro, Carmen mart Joseph Houlton, Gaetana sive Tanya mart John Wismayer, John Joseph Bezzina u Julie Anne Bezzina

v.

Marlex Limited, Mario Blackman u Mario Blackman li b'nota tat-18 ta' Dicembru 2006 assuma l-atti tal-kawza u b'digriet tal-11 ta' Awwissu 2009 giet kjamata fil-kawza Hola Properties Limited u b'digriet tat-3 ta' Frar 2011 fir-rigward tas-socjeta` intimata Marlex Ltd l-atti gew trasfuzi f'isem Dr Ingrid Bianco fil-kwalita` taghha bhala likwidatur ta' Marlex Ltd u b'digriet tas-7 ta' Dicembru 2015 Dr Sylvana Zammit Demicoli assumiet l-atti fil-kwalita` taghha bhala likwidatur ta' Marlex Ltd minflok Dr Ingrid Bianco u b'digriet tat-13 ta' Ottubru 2014 stante l-mewt ta' Mario Blackman fil-mori tal-kawza, il-gudizzju f'ismu gie trasfuz f'isem Rosemarie Bonaci, Marlene Grech, Josette Lia, Mario Blackman, Lorna Baldacchino u Anton Baldacchino u b'digriet tas-7 ta' Jannar 2016, il-Qorti rrevokat contrario imperio d-digriet taghha tat-13 ta' Ottubru 2014 u ordnat li l-atti ghal Mario Blackman li miet fil-mori tal-kawza jigu trasfuzi f'isem Mario Blackman, Mary Rose Bonaci, Maria Carmela sive

Marlene Grech, Josephine Lia, Anton Baldacchino u Helen Lorna Baldacchino

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li l-atturi pprezentaw fit-23 ta' Novembru, 2006, u li jaqra hekk:

"1. Illi l-esponenti huma n-neputijiet u l-werrieta ta' Helen Gauci li mietet bla testment fl-1 ta' Marzu 2002 u minghajr tfal.

"2. Illi l-wirt ta' Helen Gauci jinkludi *l-utile dominju* temporanju tal-fond numru sitt mija disa' u sebghin (679), Saint Joseph High Road, Hamrun ghall-perjodu li, fadal mill-originali ta' mija u hamsin (150) sena li bdew fil-15 ta' Awwissu 1879 u dan versu c-cens ta' lira Maltija u sitta u ghoxrin centezmu u tliet millezmi (Lm1.26,3), liema koncessjoni tiskadi fil-15 ta' Awwissu 1929.

"3. Illi permezz ta' kuntratt pubbliku datat 21 ta' Frar 1980 atti Nutar Dr. Joseph Cachia, Helen Gauci tat il-fond imsemmi b'subenfitewsi lill-konvenuti konjugi Blackman, ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena b'effett mid-data tal-kuntratt, rinnovabbli ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena ohra.

"4. Illi l-perjodu originali ta' wiehed u ghoxrin (21) sena skada fil-21 ta' Frar 2001 u l-koncessjoni ma gietx imgedda bil-pubblikazzjoni ta' kuntratt ghall-perjodu iehor ta' wiehed u ghoxrin (21) sena ohra. Ghalhekk wara l-21 ta' Frar 2001 il-koncessjoni subenfitewtika skadiet u ma kien fadlilha l-ebda effett legali.

"5. Illi permezz ta' kuntratt pubbliku datat 23 ta' Marzu 1995 atti nutar Dr. Joseph Raphael Darmanin, il-konvenuti konjugi Blackman bieghu lill-kumpanija Marlex Limited (gja E.M.C. Imports Limited) is-subutile dominju temporanju fuq il-fond fuq imsemmi ghall-perjodu ta' tnejn u erbghin (42) sena b'sehh mill-21 ta' Frar 1980.

"6. Illi ghalhekk wara l-21 ta' Frar 2001 l-konvenuti konjugi Blackman ma kien fadlilhom l-ebda titolu legali fuq il-fond u ma kellhom l-ebda jedd li permezz tal-kuntratt datat 23 ta' Marzu 1995 ibieghu u jittrasferixxu s-subutile dominju temporanju ghall-perjodu wara l-21 ta' Frar 2001 u dan in virtu' tal-principju *nemo dot quodnon habet.*

"7. Illi l-fond fuq imsemmi ghadu llum okkupa mis-socjeta konvenuta Marlex Limited.

"8. Illi s-socjeta konvenuta debitament interpellata biex tivvaka mill-fond fuq imsemmi, baqghet inadempjenti u ghalhekk kellhom isiru dawn il-proceduri.

"Ighidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandix:-

"1. Tiddikjara li l-koncessjoni subenfitewtika li saret permezz tal-kuntratt datat 21 ta' Frar 1980 fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Cachia skadiet fil-21 ta' Frar 2001, u minn dakinhar ma kienx fadlilha iktar effett legali peress li ma gietx imgedda permezz tal-pubblikazzjoni ta' att pubbliku kif mehtieg mil-ligi.

"2. Tiddikjara li:-

"(a) Il-konvenuti konjugi Blackman ma kellhom l-ebda jedd li jbieghu u jittrasferixxu lis-socjeta` konvenuta s-subutile dominju temporanju ghall-perjodu wara l-21 ta' Frar 2001; u konsegwentement

"(b) It-trasferiment tas-subutile dominju temporanju ghall-perjodu wara l-21 ta' Frar 2001 li sar permezz tal-att pubbliku tat-23 ta' Marzu 1995 fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Raphael Darmanin, ma jista' jkollu l-ebda effett legali.

"(c) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissa din l-Onorabbli Qorti jaghmlu korrezzjoni tal-att pubbliku tat-23 ta' Marzu 1995 fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Raphael Darmanin fis-sens li t-*trasferiment* tas-subutile dominju temporanju jkun limitat sal-21 ta' Frar 2001.

"(d) Tappunta nutar pubbliku u kuraturi ghall-eventwali kontumaci u tiffissa data u hin ghal finijiet ta' pubblikazzjoni ta' l-att korrettorju.

"3. Konsegwentement tiddikjara li l-kumpanija konvenuta Marlex Limited m'ghandha l-ebda jedd li tokkupa l-fond 679, High Street, Hamrun kif ukoll l-*basement* tal-istess fond li jgib in-numru 679a, High Street, Hamrun.

"4. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta sabiex tizgombra mill-fond 679, High Street, Hamrun kif ukoll mill-*basement* tal-istess fond li jgib in-numru 679a, High Street, Hamrun fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din l-Onorabbli Qorti.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenuti minn issa ngunti in subizzjoni u b'rizerva ghad-danni mill-21 ta' Frar 2001 minhabba okkupazzjoni illegali".

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` konvenuta Marlex Limited li in forza taghha eccepiet illi:

> "1. Illi it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes kontra taghhom billi huma, bir-rispett kollu, guridikament insostenibbli.
>
> "2. Illi ai termini tat-talba maghmula minn Anthony Bezzina fil-kwalita` tieghu ta' kuratur tal-interdetta Helen Gauci, awtrici tal-rikorrenti/atturi, kif ukoll tad-Digriet numru 28/1980 moghti mill-Onorabbli Sekond' Awla tal-Qorti Civli u skont dak li jirrizulta mill-kuntratt tal-21 ta' Frar 1980 (esibiti kollha mill-atturi u kollha markati bhala Dok "JB 1") mnejn twieldu d-drittijiet tal-intimat Blackman li jikkoncedi lill-esponenti l-proprjeta` msemmija fl-att tac-cittazzjoni, il-koncessjoni enfitewtika giet deskritta bil-mod li gej u cioe` *"jikkoncedi b'titolu ta' subenfitewsi temporaneja ghaz-zmien ta' wiehed u ghoxrin sena millum, rinnovabbli dan il-perjodu ghal wiehed u ghoxrin sena ohra, wara li jiddekorru l-ewwel wiehed u ghoxrin sena* ***u t-tieni perjodu imsemmi jigi rinnovat awtomatikament jekk*** *is-subenfitewta jonqos li jaghti pre-avvis ta' almenu sitt xhur qabel ma jiskadi l-ewwel perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena lis-subkoncedenti li huwa ma jridx igedded is-subenfitewsi ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena."* (enfasi tal-esponenti).
>
> "3. Inoltre jinghad ukoll fl-istess koncessjoni enfitewtika illi *"Din il-koncessjoni subenfitewtika qieghda ssir u tigi accettata bis-subcens temporaneju ta' lira maltija u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm1.25) kuljum ghall-ewwel wiehed u ghoxrin sena, u fil-kas li s-subenfitewta jaghzel li jigedded is-subcens ghat-tieni perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena ghandu jkun ta' hmistax fil-mija (15%) aktar minn dak tal-ewwel perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena, pagabbli f'kull kas bit-tliet xhur bil-quddiem u taht dawn il-pattijiet......."*
>
> "4. Illi ma jirrizultax li s-subenfitewta usufruwixxa ruhu mid-dritt lilu moghti fil-koncessjoni relattiva u ghalhekk ma itterminax il-koncessjoni enfitewtika f'gheluq l-ewwel wiehed u ghxorin sena u kwindi isegwi li l-koncessjoni enfitewtika giet rinnovata awtomatikament ghal wiehed u ghoxrin sena ohra. Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma zbaljati meta, fir-raba' premessa tal-proceduri taghhom, li hija l-bazi tal-azzjoni attrici, huma jallegaw illi l-koncessjoni ta' 21 sena skadiet fil-21 ta' Frar 2011. Din ghal kuntrarju giet rinnovata u tiskadi fil-21 ta' Frar 2022".

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Mario Blackman li in forza taghha eccepixxa illi:

"1. Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez kontra taghhom billi huma guridikament insostenibbli.

"2. Ai termini tat-talba maghmula minn Anthony Bezzina fil-kwalita' tieghu ta' kuratur tal-interdetta Helen Gauci, awtrici ta' l-atturi, kif ukoll tad-Digriet Numru 28/1980 moghti mill-Onorabbli Sekond' Awla tal-Qorti Civili u skont dak li jirrizulta mill-kuntratt tal-21 ta' Frar 1980 (esibiti kollha mill-atturi u kollha markati bhala Dok "JB 1"), mnejn twieldu d-drittijiet tal-eccipjenti Mario Blackman li jitrasferixxi lis-socjeta' konvenuta l-proprjeta msemmija fir-rikors guramentat, il-koncessjoni sub-enfitewtika giet maghmula *".... ghaz-zmien ta' wiehed u ghoxrin sena millum, rinnovabbli dan il-perjodu ghal wiehed u ghoxrin sena ohra, wara li jiddekorru l-ewwel wiehed u ghoxrin sena u t-tieni perjodu imsemmi jigi rinnovat awtomatikament jekk is-subenfitewta jonqos li jaghti pre-avvis ta' almenu sitt xhur qabel ma jiskadi l-ewwel perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena lis-subkoncedenti li huwa ma jridx igedded is-subenfitewsi ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena."*

"3. Fl-istess koncessjoni jinghad illi *"Din ii-koncessjoni subenfitewtika qieghda issir u tigi accettata bis-subcens temporaneju ta' lira maltija u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm1.25) kull jum ghall-ewwel wiehed u ghoxrin sena, u fil-kas li s-subenfitewta jaghzel li jgedded is-subcens ghat-tieni perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena ghandu jkun ta' hmistax fil-mija (15%) aktar minn dak tal-ewwel perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena, pagabbli f'kull kas bit-tliet xhur bil-quddiem u taht dawn il-pattijiet......"*

"4. It-trasferiment mill-eccipjenti lis-socjeta' konvenuta Marlex Limited (dak iz-zmien maghrufa bl-isem E.M.C. Imports Limited) sar bis-sahha tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph R. Darmanin tat-23 ta' Marzu 1995 u ma jirrizultax li in segwitu Marlex Limited iddikjarat li riedet tittermina dik il-koncessjoni mal-iskadenza tal-wiehed u ghoxrin sena mid-data tal-koncessjoni originali; ghalhekk kit stipulat u miftiehem fl-att tal-21 ta' Frar 1980 jigi li l-koncessjoni giet rinovata b'mod awtomatiku kif kontemplat f'dak l-att.

"5. Ghalhekk ghar-ragunijiet premessi jinghad li l-azzjoni attrici hi guridikament insostenibbli u b'hekk ghandha tigi michuda, bl-ispejjez, kontra l-atturi.

"6. Salvi eccezzjonijiet ohra".

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` kjamata fil-kawza Hola Properties Limited li in forza taghha eccepiet illi:

> "Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti ghar-ragunijiet segwenti:
>
> "1) Illi l-koncessjoni sub-enfitewtika tal-fond kummercjali mertu tal-proceduri odjerni, maghmula permezz tal-kuntratt tal-21 ta' Frar 1980 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Cachia hija vigenti sal-21 ta' Frar 2022, *stante* illi s-sub-enfitewta relattiv ma uzufruwiex ruhu mid-dritt li jittermina l-imsemmija koncessjoni qabel l-gheluq tal-ewwel perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena moghti lilu *permezz* tal-istess kuntratt, li jtenn inter-alia: *"jikkoncedi b'titolu ta' subenfitewsi temporaneja ghaz-zmien ta' wiehed u ghoxrin sena millum, rinnovabbli dan il-perjodu ghal wiehed u ghoxrin sena ohra, wara li jiddekorru l-ewwel wiehed u ghoxrin sena* ***u t-tieni perjodu imsemmi jigi rinnovat awtomatikament*** *jekk is-subenfitewta jonqos li jaghti pre-avvis ta' almenu sitt xhur qabel ma jiskadi l-ewwel perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena lis-subkoncedenti li huwa ma jridx igedded is-subenfitewsi ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena."* (enfasi tal-eccipjenti) u *"Din il-koncessjoni subenfitewtika qieghda issir u tigi accettata bis-subcens temporaneju ta' lira maltija u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm1.25) kull jum ghall-ewwel wiehed u ghoxrin sena, u fil-kas li s-subenfitewta jaghzel li jgedded is-subcens ghat-tieni perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena ghandu jkun ta' hmistax fil-mija (15%) aktar minn dak tal-ewwel perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena, pagabbli f'kull kas bit-tliet xhur bil-quddiem u taht dawn il-pattijiet......."*
>
> "2. Illi l-eccipjenti ghandha titolu validu fuq il-fond mertu tal-proceduri odjerni u konsengwentement it-talbiet tar-rikorrenti huma insostenibbli u ghandhom jigu rigettati.
>
> "3. Salvi kontestazzjonijiet ulterjuri".

Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Novembru, 2011, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:

> "..filwaqt li tilqa' r-risposta guramentata tas-socjeta' Marlex Limited (illum Dr. Ingrid Bianco fil-kwalita' taghha bhala likwidatur tal-istess socjeta' datata 23 ta' Jannar 2007 [digriet 3 ta' Frar 2011]), u r-risposta guramentata tal-konvenut Mario Blackman datata 14 ta' Gunju 2007, u r-risposta guramentata tas-socjeta' kjamata fil-kawza Hola Properties Limited datata 28 ta' Settembru 2009, kollha in

kwantu konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad it-talbiet attrici** ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi.

"Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi".

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi fil-kaz odjern jirrizulta mhux kontradett li b'kuntratt pubbliku tal-21/2/1980 in atti Nutar Dr. Joseph Cachia (**Dok JB 1 fol 6**), Anthony Azzopardi bhala kuratur tal-interdetta Helen Gauci (kif debitament awtorizzat mis-Sekond'Awla) ikkonceda l-fond 679, St. Joseph High Road, Hamrun b'titolu ta' sub-cens temporanju lill-intimat Blackman bil-pattijiet u kondizzjonijiet stabbiliti fl-istess kuntratt.

"Illi permezz ta' kuntratt pubbliku iehor datat 23/3/1995 in atti Nutar Dr. Joseph Raphael Darmanin (**Dok JB 2 fol 8**), il-konvenuti Blackman bieghu lill-kumpanija Marlex is-subutile dominju temporanju fuq il-fond sudett ghall-perjodu ta' 42 sena li beda jiddekorri mit-21/2/1980.

"Illi permezz ta' kuntratt iehor tal-1/4/09 in atti Nutar Dr. Sam Abela Marlex Limited ittrasferiet favur is-socjeta Hola Properties Limited is-sub utile dominju temporanju fuq il-fond sudett ghall-perjodu ta' 42 sena li beda jiddekorri mit-21/2/1980.

"Illi l-kuntratt in forza ta' liema l-intimat Blackman kien akkwista d-drittijiet tieghu fuq il-fond *de quo* ossia dak tal-21/2/1980 in atti Nutar Dr. Joseph Cachia (**Dok. "JB 1"** fol 6), kien jistipula fost affarijiet ohra illi:

(a) "il-koncessjoni subenfitewtika kienet qed tinghata "*ghaz-zmien ta' wiehed u ghoxrin sena millum, rinnovabbli dan il-perjodu ghal wiehed u ghoxrin sena ohra, wara li jiddekorru l-ewwel wiehed u ghoxrin sena u t-tieni perjodu imsemmi jigi rinnovat awtomatikament jekk is-subenfitewta jonqos li jaghti pre-avviz ta' almenu sitt xhur qabel ma jiskadi l-ewwel perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena lis-subkoncedenti li huwa ma jridx igedded is-subenfitewsi ghat tieni perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena".*

(b) "*din il-koncessjoni....qeda ssir bis-subcens temporanju ta' Lm 1.25 kulljum ghall-ewwel wiehed u ghoxrin sena u fil-kas li s-subenfitewta jaghzel li jgedded is-subcens ghat-tieni perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena ghandu jkun ta' 15% aktar minn dak ta' l-ewwel perjodu..".*

"Illi l-kwistjoni kollha ta' dan il-kaz hija mpernjata proprju fuq il-kwistjoni tat-tigdid o meno tas-subcens in kwistjoni ghat-tieni perjodu

ta' 21 sena. Filwaqt li l-atturi qed jikkontendu li s-subenfitewsi li kien igawdi Blackman u sussegwentement Marlex skadiet fil-21 ta' Frar 2001 (ossia meta ghaddew l-ewwel 21 sena ghax ma sarx kuntratt pubbliku gdid ta' tigdid) *ergo* kemm Marlex u llum Hola Properties Ltd ma fadlilhom ebda titolu fuq il-fond in kwsitjoni wara l-21 ta' Frar 2001; l-intimati minn naha l-ohra qed isostnu li in effetti t-titolu taghhom ghadu ghaddej peress li wara l-ghaddew l-ewwel 21 sena u s-subenfitewta ma tax avviz li mhux se jgedded, allura dahal fis-sehh awtomatikament it-tieni perjodu ta' 21 sena ohra peress li skond il-kuntratt tali renova sehhet awtomatikament kif stipulat fil-kuntratt.

"Illi in sostenn tat-tezi taghhom l-atturi jikkwotaw diversi sentenzi nostrani li bazikament jghidu li t-tigdida trid tirrizulta minn kuntratt pubbliku u li biex izommu fis-sehh l-opzjoni tar-renova l-intimati kellhom jinterpellawhom b'att gudizzjarju qabel ma jiskadi l-ewwel perjodu ghax altrimenti dak id-dritt jintilef. Jghidu li l-bzonn ta' kuntratt pubbliku gdid huwa necessarju ghax malli spicca l-ewwel perjodu ta' 21 sena, ic-cens spicca u biex ikun hemm tigdid kellu bilfors isir b'att pubbliku skond l-**artikolu 1479 tal-Kap.16** u jghidu li dan ir-rekwizit ta' att pubbliku iehor jemergi min-necessita` li jkollok certezza f'kamp ta' drittijiet rejali u hija imposta mill-ordni pubbliku.

"Illi minn naha l-ohra l-intimati jghidu li s-sentenzi kkwotati mill-atturi ma japplikawx ghall-kaz odjern li ghandu fattispecje partikolari. L-intimati jghidu li l-fatt li, fil-kaz odjern, il-kuntratt kien jipprospetta li s-subcens jigi rinnovat awtomatikament jekk is-subenfitewta jonqos li jghati pre-avviz li ma kienx bi hsiebu jgedded, jirrendi dan il-kaz differenti mill-kazijiet citati mill-atturi fin-nota t'osservazzjonijiet taghhom. L-intimati jargumentaw li a differenza tal-kazijiet citati mill-atturi, fil-kaz *de quo* t-tigdida hija wahda awtomatika, u prevista mill-koncessjoni enfitewtika originali li anke tipprospetta ghall-awment fic-cens u m'hiex kwistjoni ta' xi dritt li jrid isir xi haga fuqu biex jigi attwat. Allura skond l-intimati, l-htiega ta' att pubbliku ghat-tigdid tac-cens giet sodisfatta bil-koncessjoni enfitewtika originali u m'hemm bzonn ta' ebda att pubbliku ulterjuri. Jghidu li hawn mhux kaz li biex isehh dak previst fil-kuntratt originali, xi wahda mill-partijiet kellha taghmel xi haga, izda kaz fejn proprju biex ma jsirx xi haga l-intimat kellu jghati pre-avviz. Kien ikun differenti l-kaz kieku t-tigdida ma kienetx awtomatika u kienet tirrikjedi li jsir xi haga minn xi hadd biex issehh. Huwa f'dan l-ahhar kaz li l-publikazzjoni ta' att notarili gdid ikun rikjest *ad validitatem*. L-intimati jsostnu li l-opzjoni lilhom mghotija fil-kuntratt, m'hiex wahda biex jenforzaw dritt, izda wahda biex jekk iridu jirrinunzjaw ghal tali dritt.

"Illi hija l-opinjoni ta' din il-Qorti li l-kazistika mreqqsa mill-atturi ma tapplikax ghall-kaz in dizamina peress li dan il-kaz ghandu fattispecje partikolari li huma differenti minn dawk ezistenti fil-kazijiet citati mill-atturi. B'hekk l-analizi li trid issir hija wahda purament koncentrata fuq il-fattispecje partikolari ta' dan il-kaz.

"Illi din il-Qorti thoss li fuq dan il-kwezit jirrizulta li m'hemmx dubbju li fil-kamp ta' drittijiet rejali (bhal ma hu l-kaz *de quo*) it-titoli ma jistghux jigu prezunti kif lanqas jistghu jigu kkrejati b'semplici skrittura. Il-Ligi timponi *ad validitatem* il-kuntratt pubbliku. Il-punt kollu f'dan il-kaz huwa jekk ir-renova kienetx tehtieg il-publikazzjoni ta' kuntratt gdid u jekk kellux isir xi haga mill-intimati, qabel ma jiskadi l-ewwel terminu, biex jezegwixxu d-dritt li jgeddu.

"Illi fil-kaz in dizamina il-koncessjoni enfitewtika originali kienet tissodisfa r-rekwiziti kollha ghall-kostituzzjoni tas-subcens u fil-fatt l-atturi m'ghandhom ebda problema dwar il-koncessjoni ghall-ewwel perjodu ta' 21 sena. Il-lanjanza taghhom tirrigwarda t-tieni perjodu u jsostnu li una volta ma sarx kuntratt pubbliku gdid ghat-tieni 21 sena, ic-cens skada mad-dekors tal-ewwel 21 sena. Ghalhekk l-ewwel analizi li trid issir hija dwar jekk it-tigdida ghat-tieni perjodu kienetx tirrikjedi att pubbliku gdid (tezi tal-atturi) jew inkellha kienetx gja inkluza fil-kuntratt originali u allura ma kienx hemm il-htiega ta' kuntratt iehor. (tezi tal-intimati).

"Illi hawn issir referenza ghall-**artikolu 1494 tal-Kap.16** li jaghtina d-definizzjoni legali ta' cens u allura l-elementi kostitutivi tieghu li jiddisponi li:-

> *"1494. (1) L-enfitewsi hija kuntratt li bih wahda mill-partijiet li jikkuntrattaw taghti lill-parti l-ohra, ghal dejjem jew ghal zmien, fond, bi hlas ta' kull sena determinat jew b'cens determinat, illi din ta' l-ahhar tintrabat li thallas lilha, fi flus jew f'oggetti, bhala rikonoxximent tad-dominju."*

"Illi ghalhekk jirrizulta li l-elementi kostitutivi ta' dan il-kuntratt huma iz-zmien tal-koncessjoni, il-fond mertu tal-koncessjoni u l-ammont tal-*canone*.

"Illi issir issa referenza ghall-**artikolu 1499 (2) tal-Kap.16** li huwa artikolu li jghid li salv xi eccezzjonijiet (li ma japplikawx fil-kaz *de quo*) il-partijiet jistghu jiftehemu dak li jridu f'kuntratt ta' cens basta ma jkunx kontra l-Ligi.

"Illi jirrizulta li l-kuntratt tal-21 ta' Frar 1980 fl-atti Nutar Dr. Joseph Cachia (ossia il-kuntratt originali) ma fih xejn kontra l-Ligi u l-istipulazzjonijiet hemm miftehma fosthom il-klawsola li titkellem fuq it-tigdid hija perfettament legali u allura tifforma Ligi bejn il-partijiet kontendenti.

"Illi jirrizulta li fil-kaz in kwistjoni l-komparenti fuq l-istess kuntratt kienu carissimi fil-konvenzjonijiet ta' bejniethom u l-ftehim ta' bejniethom kien li c-cens ikun ghal perjodu ta' 21 sena (l-ewwel perjodu) rinnovabbli awtomatikament ghall-perjodu iehor ta' 21 sena (it-tieni perjodu) jekk kemm il-darba is-subenfitewta ma jaghtix avviz (almenu 6 xhur qabel l-iskadenza tal-ewwel perjodu) li ma kienx se jgedded ghat-tieni perjodu. Il-kuntratt ikompli jghid illi f'kaz li s-

subentitewta ma jghatix l-avviz li se jittermina u allura jidhol fis-sehh it-tieni perjodu, ic-cens pagabbli ghat-tieni perjodu jizdied bi 15%.

"Illi din il-Qorti thoss li bil-mod kif formulata l-klawsola relattivi ghat-tigdid hija tali li ma hemmx bzonn ta' kuntratt ulterjuri kif qed jippretendu l-atturi biex, mill-lat kostitutiv ta' titolu, issehh ir-renova. Dan ghaliex l-elementi kollha li dwarhom kien jehtieg ikun hemm ftehim biex issehh it-tigdida kienu gja maqbula fil-kuntratt originali innifsu. Infatti fil-kuntratt in dizamina hemm maqbula u miftehma l-elementi kollha li hemm bzonn ikunu miftehma sabiex issehh it-tigdida u l-klawsola operattiva fil-kuntratt tistabilixxi kemm id-durata tat-tigdida, kemm ir-rata tac-cens u tghid li it-tigdida ssehh awtomatikament jekk is-subentitewta ma jghatih avviz mod iehor. L-elementi kollha ghal kostituzzjoni tar-renova tac-cens huma ghalhekk gja kollha maqbula, miftehma u ippublikati fil-kuntratt originali nnifsu. Hekk l-elementi kostitutivi kollha tac-cens skond id-definizzjoni tieghu ai termini tal-**artikolu 1494** kollha jinsabu miftehma fil-kuntratt originali anke fil-konfront tar-renova. Hekk ghal dak li jirrigwarda, t-terminu li hu ta' 21 sena u hekk ukoll ghal dak li jirrigwarda c-cens pagabbli li hu ta' 15% aktar minn dak tal-ewwel perjodu u hekk ghal kondizzjonijet l-ohra li japplikaw ghat-tieni perjodu bl-istess mod li applikaw ghall-ewwel.

"Illi ghalhekk isegwi li la darba dak kollu li kien jehtieg ikun hemm qbil dwarhu sostantivament sabiex jitwieled id-dritt ta' tigdid, kien jinsab gja pattwit fil-kuntratt originali ma hux il-kaz li hemm il-htiega ta' kuntratt iehor ghal krejazzjoni tat-tigdida kif qed isostnu l-atturi.

"Illi hawn issir riferenza ghal dak li nghad fis-sentenza stess ikkwotata mill-atturi fl-ismijiet **"Alfred Pace et vs Paola Sciortino** (A.C. – 5 ta' Ottubru 1998) fejn l-Onorabbli Qorti tal-Appell meta giet biex tikkummenta fuq il-klawsola operattiva tat-tigdid tal-kuntratt mertu ta' dak il-kaz (liema dicitura hija differenti minn dik odjerna tant li kienet tghid li *"l-enfitewta Pace ghandu dritt li jekk ikun irid jidhol f'koncessjoni ohra wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni tallum. Il-koncedenti jkun obbligat li jaghmel koncessjoni ohra pero dan id-dritt ikun esegwibbli mill-enfitewta Pace….")* qalet li minn *"qari ta' din il-konvenzjoni ghandu immedjatament juri li din hi wahda inkompleta u mhux kapaci ta' esekuzzjoni specifika in kwantu ma tiddeterminax taht liema modalitajiet l-enfitewta kellu d-dritt, jekk irid, jidhol f'koncessjoni ohra wara t-terminazzjoni ta' dik konvenuta. Dan id-difett fil-ftehim hu wiehed ta' sostanza li ma jistax jigi retifikat permezz ta' ezercizzju ta' interpretazzjoni mill-Qorti in kwantu jirrizultaw neqsin elementi essenzjali ghar-rabta li tikkostitwixxi l-vinkolu kontrattwali f'kuntratt ta' enfitewsi, fosthom ir-rata ta' cens, il-kondizzjonijiet tal-koncessjoni gdida u t-terminu li ghalih setghet tigi kkuntrattatha".* (pagna 224 u 225 tal-process).

"Illi dan allura jfisser li jekk minn naha l-ohra l-kuntratt innifsu jkun hemm maqbula l-modalitajiet kollha mehtiega ghall-kostituzzjoni tar-

renova tac-cens, ma jkunx mehtieg kuntratt gdid ghaliex il-konvenzjoni tar-renova tkun wahda kapaci ghall-ezekuzzjoni specifika minnha nfisha u r-rekwizit ta' kuntratt pubbliku jkun gie soddisfatt bil-kuntratt originali nnifsu. Ghalhekk la darba fil-kaz *de quo* l-elementi kollha mehtiega ghall-ezekuzzjoni tad-dritt kienu jinsabu gja maqbula fil-kuntratt originali, l-atturi m'ghandhomx ragun li jippretendu li jrid isir kuntratt gdid ghat-tigdida.

"Illi dan iwassal ghal konkluzjoni li mil-lat sostantiv l-elementi necessarji ghat-tigdida fil-kuntratt *de quo* kienu kollha prezenti. Pero dan m'huwiex kollox. L-istudju jrid ikompli ghaddej biex jigi stabbilit jekk id-dritt li jinsab sostantivament delinejat fil-kuntratt kienx ezegwibbli minnu nnifsu jew kienx hemm il-htiega li jsir xi haga mill-partijiet ghall-ezekuzzjoni tieghu. F'dan il-kaz jirrizulta li d-dicitura tal-kuntratt hi tant cara li ma thalli lok ghall-ebda interpretazzjoni u l-intimati ma kellhom jaghmlu xejn biex dak id-dritt (ta' tigdida) li kien jinsab imfassal fil-kuntratt jigi ezegwit. Il-kuntratt jghid li c-cens jigi renovat awtomatikament jekk is-subenfitewta ma jghatix avviz mod iehor 6 xhur qabel l-iskadenza tal-ewwel perjodu. Ghalhekk l-esponent jaqbel mat-tezi tal-intimati li hawn m'hiex kwistjoni ta' xi dritt li jrid isir xi haga fuqu biex jigi attwat izda kaz fejn proprju biex ma jsirx xi haga l-intimat kellu jghati pre-avviz.

"Illi ma` dan jinghad ukoll li mill-provi f'dan il-kaz jirrizulta car li l-intimati ma taw ebda avviz biex jitterminaw, anzi l-provi huma kollha bil-kontra fis-sens li wara li skadew l-ewwel 21 sena l-intimati baqghu jokkupaw u jgawdu l-fond, u meta l-atturi ma riedux jircievu c-cens l-intimati ghaddew biex iddepozitaw ic-cens il-Qorti. Dan l-istat ta' fatt juri bic-car li l-intimati riedu li jibqghu ghaddejjin bit-tieni perjodu kif kellhom kull dritt jaghmlu u bil-mod kif inhu impostat il-kuntratt l-esponenti ma jahsibx li l-atturi setghu qatt jimpeduhom milli jkomplu f'tali tgawdija, ovvjament sakemm ma jkunux l-intimati stess li qabel ma jiskadi l-ewwel terminu jaghtu avviz li mhux se jgeddu. Izda la darba dan l-avviz ma inghatax u l-provi dwar dan huma cari, m'hemmx xejn fil-ligi li jista jew ghandu jwaqqaf lill-intimati milli jkomplu fit-tgawdija tat-tieni perjodu ta' cens.

"Illi minn dak hawn deciz isegwi li peress li l-elementi kostitutivi kollha sabiex issehh it-tigdida kienu kollha pattwiti fil-kuntratt originali u peress illi l-kuntratt hu mfassal b'mod illi ma jitlob li jsir xejn biex dak id-dritt maqbul jigi ezegwit anzi proprju jipprovdi biss metodu kif dak id-dritt jigi mwaqqaf milli jigi fis-sehh, liema mekkanizmu ma giex adoperat, s-socjeta Marlex u Ilum Hola Properties Limited kellha u ghandha kull dritt li tkompli tgawdi s-subenfitewsi temporanja ghaz-zmien li fadal minn 42 sena li bdew jiddekorru mill-21 ta' Frar 1980.

"Illi din il-Qorti zzid tenfasizza li d-dicitura tal-kuntratt in dezamina hija differenti minn dawk kollha tal-kazi citati mil-atturi. Gja ssemma` l-kaz kontemplat fil-kawza fl-ismijiet **'Alfred Pace et vs Paola Sciortino et'** (A.C. – 5 ta' Ottubru 1998 – Vol. LXXXII.i.422) ; u l-istess jinghad

fil-kaz **'Frangesku Xerri vs Frederick Borg"** tant li l-klawsola hemm kienet taqra :-

> "*'Ghaz-zmien ta' sbatax il-sena dekorribbli millum u huma renovabbli ghall-perjodui ohra ta' sbatax il-sena kull wiehed, taht l-istess kundizzjonijiet 'a scelta' tal-koncessjonarju'.*

"Illi dan iffiser li l-enfitewta ried jaghmel xi haga sabiex jezercita din l-opzioni qabel ma jaghlaq it-terminu pattwit sabiex ikun hemm tigdid tal-istess cens. F'dan il-kuntratt mertu tal-kawza odjerna ma hijiex kwistjoni ta' ezercitazzjoni ta' opzjoni biex ikun hemm tigdid mill-gdid tac-cens, izda hemm stipulazzjoni li awtomitakment testendi l-istess terminu ta' cens ghall-perjodu hemm imsemmi, li ma jsehhx biss kemm il-darba c-censwalist juri li ma jridx jestendi tali cens, haga li bla dubju ma avveratx ruhu. Dan iffisser li l-kuncett f'dan il-kuntratt huwa differenti minn dawk indikati fl-istess sentenzi u l-kliem f'dan il-kuntratt fil-fatt juru dan, u dwar dan ma hemmx dubju f'dak li huma t-termini u t-tifsira ta' dan il-kuntratt u la darba l-istess kliem huma cari ma hemmx l-lok ta' ebda interpretazzjoni ulterjuri skond dak dispost fl-**artikolu 1002 tal-Kap. 16.**

"Illi hawn issir riferenza ghas-sentenzi **"Martin Farrugia vs Saqqajja Caterers Limited"** (A.I.C. (RCP) – 7 ta' Lulju 2011) u **"Anton Spiteri vs Alfred Borg"** (P.A. (RCP) - 30 ta' Novembru 2000) fejn fuq is-suggett ta' interpretazzjoni ta' kuntratt inghad li *"ghalhekk hawn japplika l-principju stabbilit fl-**artikolu 1002 tal-Kap 12**, fejn meta il-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens skond l-uzu tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tinghata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentali jew accessorju taghha"* **("Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb" -** A. C. 30 ta' Marzu 1997).

"Illi l-istess diskors jirreferi ghall-kuntratt kontemplat fis-sentenza fl-ismijiet **'Francis Mamo et vs Frank Eric Spiteri'** (K. (GCD) – 19 ta' Ottubru 1989 fejn f'dak il-kaz il-kuntratt kien jghid li kien '*ghal zmien sbatax il-sena, prorogabbli ghal tmien (8) snin ohra successivi a fakolta` tal-koncessjonarji li jekk jibdew iridu jitkomplew, dekorribbli millum'.* L-istess jinghad ghall-kuntratt relattiv kontemplat fis-sentenza fl-ismijiet **'Paolo Buhagiar et vs Gulab Balani'** (A.C. – 16 ta' Novembru 1988) fejn gie stipulat li '*grantee shall have the right to renew the present grant after the expiration of the original grant for a period of 17 years under the conditions agreed by virtue thereof*' (fol. 240). Mela allura dan il-kaz huwa differenti minn dak odjern, ghaliex fl-ewwel kaz it-tigdid ma kienx awtomatiku izda suggett ghax-xelta espressa tac-censwalist, mentri f'dan il-kaz it-tieni terminu huwa pattwit mill-ewwel, tant li hemm stipulat li jsehh tigdid awtomatiku ghat-tieni perjodu u c-censwalist ma kellh jaghmel xejn hlief jekk ma riedx l-istess terminu jiggedded (allura bil-kontra ta' dak kontemplat fis-sentenzi citati) tant li l-istess klawsola, a differenza minn dawk li

ghalihom qed issir riferenza insistenti mill-atturi, tghid dan b'mod ghal kollox differenti fis-sens segwenti :-

> "*qieghed jikkoncedi b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghaz-zmien ta' wiehed u ghoxrin sena millum, rinnovabbli dan il-perjodu ghal wiehed u ghoxrin sena ohra, wara li jiddekorru l-ewwel wiehed u ghoxrin sena u t-tieni perjodu imsemmi jigi rinnovat awtomatikament jekk is-subenfitewta jonqos li jaghti pre-avviz ta' almenu sitt xhur qabel ma jiskadi l-ewwel perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena lis-subkoncedenti li huwa ma jridx igedded is-subenfitewsi ghat tieni perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena".*

"Illi jirrizulta li ma hemmx dubju li hemm differenza sostanzjali bejn dan il-kuntratt u l-kuntratti msemmija u kontemplati fis-sentenzi citati u esebiti mill-atturi, u f'dan il-kuntest din il-Qorti thoss li kif inghad l-interpretazzjoni ta' dan il-kuntratt hija wahda cara, u tipprovdieha l-klawsola in ezami stess, fejn din tistipula renov awtomatiku tac-cens, salv li c-censwalist jiddeciedi bil-kontra, haga li c-censwalist qatt ma ghamel. Mela allura fis-sentenzi citati qed issir riferenza ghall-kuntratti li jaghtu dritt ta' opzioni ta' tigdid ta' cens, meta ma huwiex il-kaz odjern, ghaliex fil-kuntratt in ezami hemm tigdid awtomatiku tac-cens, u mhux ezercitazzjoni ta' opzjoni. B'hekk kien korrett il-Perit Legali li ddistingwa bejn il-kawzi citati mill-atturi u dik odjerna, u jidher li kontra dak allegat mill-atturi, huwa ha, kif kellu jiehu konjizzjoni tal-kawzi kollha lilu citati, izda gustament u korrettament wasal ghall-konkluzjoni differenti, proprju ghaliex il-fattispecie tal-kaz odjern huma ben differenti minn dawk citati, u fuq kollox il-klawsola hawn citata tal-kuntratt ta' cens imsemmi, hija cara dwar it-tigdid awtomatiku ta' cens, u allura f'dan il-kuntest l-azzjoni attrici ma tistax tirnexxi.

"Illi fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti qed tilqa` l-eccezzjonijiet tal-konvenuti nkwantu konsistenti ma' dak hawn deciz u tichad it-talbiet kollha attrici in kwantu huma nfondati fil-fatt u fid-dritt".

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha:

"...tirrevoka is-sentenza appellata fl-ismijiet premessi tat-30 ta' Novembru 2011 u dan billi tichad ir-risposta guramentata tas-societa Marlex Ltd illum Dr Ingrid Bianco fil-kwalita` taghha ta risposta guramentata tal-konvenut Mario Blackman datata 14 ta' Gunju 2007 u tichad ir-risposta guramentata tas-societa kjamata in kawza Hola Properties Limited datata 28 ta' Settembru 2009 u billi tilqa it-talbiet kollha tal-appellanti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti".

Rat ir-risposta ta' Mario Blackman li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, issottometta:

> "illi l-appell odjern tal-atturi ghandu jigi michud u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi appellanti".

Rat ir-risposta tas-socjeta` Marlex Limited li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, tissottometi illi:

> "illi l-appell intavolat mill-atturi ghandu jigi michud u is-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellanti".

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat;

Illi l-awtrici tal-atturi, b'kuntratt datat l-21 ta' Frar, 1980, ikkoncediet b'titolu ta' subenfitewsi lill-konvenuti konjugi Blackman fond fi Triq San Guzepp, Hamrun. Il-koncessjoni saret ghal zmien 21 sena u ghal zmien iehor sussegwenti ta' 21 sena, b'dan li, fit-termini tal-kuntratt:

> "wara li jiddekorru l-ewwel wiehed ghoxrin sena u t-tieni perijodu imsemmi jigi renovat awtomatikament jekk is-subenfitewta jonqos li jaghti pre-avviz ta' almenu sitt xhur qabel ma jiskadi l-ewwel perijodu ta' wiehed u ghoxrin sena lis-subkoncedenti li huwa ma jridx igedded is-subenfitewsi ghat-tieni perijodu ta' wiehed u ghoxrin sena".

L-atturi jghidu li l-perijodu originali ta' 21 sena skada fil-21 ta' Frar, 2001, u l-koncessjoni ma gietx imgedda bil-pubblikazzjoni ta' kuntratt ghall-perijodu l-iehor ta' 21 sena.

Gara li fit-23 ta' Marzu, 1995, il-konvenuti konjugi Blackman bieghu lill-kumpanija Marlex Limited, is-subutile dominju temporanju fuq il-fond imsemmi ghall-perijodu ta' 42 sena, b'sehh mill-21 ta' Frar, 2001. Din il-koncessjoni sussegwentement ghaddiet f'idejn is-socjeta` Hola Properties Limited. L-atturi qed jghidu li darba l-koncessjoni subenfitewtita skadiet fil-21 ta' Frar, 2001, kull trasferiment tal-istess koncessjoni ghall-wara l-21 ta' Frar, 2001, huwa null u bla effett, fid-dawl tal-principju li *nemo dat quod non habet*.

L-ewwel Qorti ma qablitx mat-tezi attrici ghax qalet li t-tigdid tal-koncessjoni ghat-tieni perijodu ta' 21 sena saret, kif jghid il-kuntratt, "*awtomatikament*" darba li subutilista ma tax avviz li ma riedx iggedded il-koncessjoni. L-appell tal-atturi huwa bazat fuq l-argument li, jghid x'jghid il-kuntratt, ir-renova ta' kuntratt ta' enfitewsi jehtieg li ssir b'att pubbliku, b'dak li hemm fil-kuntratt jitqies biss bhala opzjoni.

Din il-Qorti taqbel mal-posizzjoni tal-atturi f'din il-kawza. Mhux permess, fil-ligi nostrali, li l-koncessjoni enfitewtika tiggedded minghajr il-formalitajiet *ad validatum* li trid il-ligi ghall-holqien ta' relazzjoni

enfitewtika. It-tigdid ta' koncessjoni sub-enfitewtika temporanja hija koncessjoni gdida u li kellu jsir permezz tal-att pubbliku opportun kif trid il-ligi.

Din il-Qorti dahlet *funditus* f'din il-materja fil-kawza **Borg v. Vella et** deciza fil-31 ta' Mejju, 2013, li ghaliha qed issir ampia referenza. F'dik is-sentenza, din il-Qorti ezaminat il-gurisprudenza u d-dottrina in materja u kkonkludiet li meta fuq il-kuntratt ikun inghata dritt ta' renova, din ma tistax issehh awtomatikament, izda tkun mehtieg manifestazzjoni ohra ta' kunsens fuq att pubbliku biex il-kuntratt ikun perfezzjonat. Kunsens mhux manifest kif trid il-ligi ma jezistix, u ghalhekk, il-htiega ta' kuntratt gdid bil-forma li trid il-ligi.

Fil-kawza **Xerri v. Borg**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Ottubru, 1992, wahda mill-kawzi analizzati minn din il-Qorti fis-sentenza aktar qabel imsemmija, inghad b'mod car illi:

> "... ... bl-Artikolu 2 tal-kuntratt ta' enfitewsi fuq citat, il-konvenut, bhala koncessjonarju, kellu l-opzjoni – a scelta tieghu – li jirrinova l-perijodu originali ta' sbatax-il sena u dan ghall-perijodu ohra ta' sbatax-il sena. Tali renova pero` tista' biss tiftiehem li tkun tigdid tal-kuntratt ta' enfitewsi ghall-istess perijodu taht l-istess kundizzjonijiet. L-artikolu jimporta obbligazzjoni da parti tal-attur li jersaq ghall-kuntratt gdid ta' enfitewsi temporanja taht dawn l-istess modalitajiet, una volta l-enfitewta jkun interpellah bl-intenzjoni tieghu li jgedded il-kuntratt".

Jista' jkun illi setghu ntuzaw kliem differenti fil-kuntratti pubblici ezaminati mill-qrati, pero`, il-principju jibqa' li fejn f'kuntratt ta'

koncessjoni enfitewtika temporanja jinghata opzjoni ta' tigdid jew renova, a scelta tal-enfitewta, bhal ma hu dan il-kaz, jekk tigi ezercitata dik l-opzjoni, jrid isir kuntratt pubbliku gdid. Il-koncessjoni ma kenitx, f'dan il-kaz ta' 42 sena, izda ta' 21 sena, bil-koncessjoni tiggedded biss jekk is-subenfitewta ma jaghtix pre-avviz ghall-kuntrarju. Jista' jkun li l-kondizzjoni negattiva dahlet fis-sehh – peress li s-subenfitewta ma tax il-pre-avviz previst – pero`, minn hemm 'il quddiem kien jehtieg il-pubblikazzjoni ta' kuntratt pubbliku gdid, u darba dan ma sarx, il-koncessjoni ghandha titqies li skadiet.

Din il-Qorti ghandha zzomm ferma il-posizzjoni kif esposta fis-sentenza taghha aktar qabel indikata, u segwita f'diversi kawzi ohra fosthom **Abela v. Curmi**, deciza minn din il-Qorti fil-15 ta' Dicembru, 2015, u **Bank of Valletta plc v. Magro** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Frar, 2016.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-atturi billi tilqa' l-istess, thassar u tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Qorti tat-30 ta' Novembru, 2011, u tghaddi biex tilqa' t-talbiet attrici, b'dan li ma tarax li hemm skop li jigu milqugha t-talbiet 2(c) u (d) peress li l-limitazzjoni tal-effett tal-kuntratt tat-23 ta' Marzu, 1995, kif mitluba mill-atturi, qed isir b'effett stess ta' din is-sentenza, u ghall-fini tar-raba' talba, tiffissa terminu ta' xahrejn mil-lum ghall-fini ta' zgumbrament.

L-ispejjez kollha marbuta ma' din il-kawza jithallsu mill-konvenuti u l-kjamat fil-kawza kollha flimkien *in solidum*.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb