

*-validita`ta' trasferiment t'art tal-Gvern  
-Kapitolu 268 tal-Ligijiet ta' Malta*



**FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI  
IMHALLEF  
ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.**

**Seduta tas-7 ta' Mejju, 2019.**

**Rikors Ġuramentat Nru 51/13GM**

Vassallo Builders Group  
Limited

-vs-

Marsovin Limited u Agrico  
Limited  
u  
Kummissarju tal-Artijiet u  
CaterGroup Limited,

precedentement magħrufa LBM  
Breweries Limited, għal kull  
interess li jista' jkollhom

Il-Qorti,

Rat it-Talba Maħlufa ta' **Vassallo Builders Group Limited** (minn issa 'l quddiem imsejja 'L-attriċi') ppreżentata fil-21 ta' Jannar 2013 li permezz tagħha talbet lill-Qorti: **għaliex għar-raġunijiet fiha premessi m'għandiex din il-Qorti:**

- (i) Tiddikjara u tiddeċiedi illi z-zewg soċjetajiet konvenuti Marsovin Limited u Agrico Limited kisru l-garanziji minnhom mogħtija lis-soċjeta' attriċi bis-saħħha tal-preċitata skrittura privata datata 23 ta' Diċembru 2009, u partikolarment in quanto z-zewg soċjetajiet konvenuti ggarantew solidament bejniethom illi s-soċjetà LBM Breweries Limited (C-11654), għandha titolu validu in piena proprjetà fuq il-preċitat fond immobbli, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu u li l-istess immobbli huwa liberu u frank u b'mod partikolari, salv kwalsijasi drittijiet privileġġjati u ipotekarji a favur ta' Bank of Valletta plc, m'hu soġġett għall-ebda servitù, privileġġ, ipoteka, piz, ċens jew kwalsijasi dritt a favur ta' terzi u li m'hu soġġett għall-ebda litigazzjoni, mandati kawtelatorji jew ezekuttivi, *enforcement notices*, *conservation orders*, skedar, esproprijazzjoni, ordni ta' rekwizizzjoni jew kwalsijasi ċirkostanza oħra li tista' teffettwa r-reali godiment tal-preċitat immobbli da parti tas-soċjetà LBM Breweries Limited (C-11654);
- (ii) Tiddikjara u tiddeċiedi illi b'konsegwenza ta' tali agir ossia nuqqasijiet da parte taż-żewġ soċjetajiet konvenuti s-soċjeta' attriċi sofriet danni;
- (iii) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-istess zewg soċjetajiet konvenuti huma responsabbli solidament bejniethom għad-danni hekk sofferti mis-soċjeta' attriċi;
- (iv) Tillikwida tali danni, okkorrendo b'opera ta' periti nominandi;

- (v) Tikkundanna liż-żewġ soċjetajiet konvenuti sabiex iħallsu solidalment bejniethom lis-soċjeta` attriċi l-ammont hekk likwidat in forza tar-raba' domanda.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-protest ġudizzjarju datat 28 ta' Mejju 2012, kontra l-konvenuti, jew min minnhom, previa occorrendo dikjarazzjoni illi effettivament il-kuntratt pubblikat min-Nutar Dottor Keith German fit-3 ta' Diċembru 2009, huwa null u mingħajr effett legali, in kwantu kien jirrigwarda tħassir tal-kondizzjonijiet enfiwewtici naxxenti minn kuntratt preċedent fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli datat 13 ta' Novembru 1990, stante li jikser id-disposizzjonijiet tal-Kap. 268, u previa li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti l-oħra kollha opportuni;

Rat r-risposta Ġuramentata datata 28 ta' Frar 2013 tal-konvenuti **Marsovin Limited u Agrico Limited** li permezz tagħha eċċepew:-

1. Illi t-talba [mressqa in via "preliminari" mill-kumpanija attriċi] sabiex il-kuntratt tat-3 ta' Diċembru, 2009 jiġi dikjarat null għandha tiġi miċhuda għaliex infondata fil-fatt u fid-dritt u kontradetta mill-istess premessi tal-kawża; konsegwentement għandhom jiġu miċhuda wkoll it-talbiet tal-attriċi illi huma msejsa fuq u konsegwenzjali għall-allegata nullità tal-kuntratt tat-3 ta' Diċembru, 2009;
2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċhuda għaliex wara l-intima tad-Dipartiment tal-Artijiet rigward in-nullità tal-kuntratt tat-3 ta' Diċembru, 2009, il-kumpanija Cater Group Limited naqset li tirreferi l-vertenza għal arbitraġġ skond l-istess kuntratt u minflok resqet volontarjament għal att allegatament korrettorju u ħallset fuqu somma sostanzjali mingħajr ma kkontestat l-allegazzjonijiet ta' nullità u l-pretensjonijiet ta' ħlas;
3. Illi *dato ma non concesso* illi l-kuntratt tat-3 ta' Diċembru, 2009 huwa null, jeħtieġ illi l-attriċi tipprova illi l-att allegatament "korrettorju" tal-5 ta' Ġunju, 2012 sar skont id-dettami tal-Kap 268 tal-Liġijiet ta' Malta;
4. Illi l-esponenti tiċhad kull responsabbiltà għal xi danni u, f'dan ir-rigward, l-attriċi jeħtiġilha tipprova kemm ir-responsabbiltà allegata kif ukoll illi ma kienx hemm responsabbiltà kontributorja ta' terzi jew tal-attriċi stess;
5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* illi l-kuntratt tat-3 ta' Diċembru, 2009 huwa null, id-danni mitluba huma kontestati fl-intier tagħhom stante illi ma kien hemm ebda raġuni legali

għalfejn kellu jsir “kumpens addizzjonali” ta’ €240,525,33 sabiex jiġi ssanat il-ftehim imsemmi.

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-*quantum* ta’ danni huwa ikkontestat u jeħtiegħ illi jiġi ippruvat;

Illi l-**Kummissarju tal-Artijiet** (minn issa ‘l quddiem imsejjaħ ‘il-Kummissarju’ eċċepixxa illi t-talbiet attriċi ma jikkonċernawhix direttament billi ma kellux x’jaqsam mat-trasferiment tal-ishma in kwistjoni<sup>1</sup>. Iktar tard eċċepixxa ulterjorment<sup>2</sup> li mhux legittimu kontradittur billi l-kawża hi mibnija fuq garanzija kuntrattwali bejn l-attriċi u s-socjetajiet konvenuti<sup>3</sup>;

Rat it-Twegiba Maħlufa ta’ **CaterGroup Limited** tas-17 t’April 2013 li permezz tagħha rrilevat li t-talbiet attriċi ma tikkonċernawhiex b’mod dirett u rimettiet ruħha għad-deċiżjoni tal-Qorti;

Ikkunsidrat:

## **FATTI:**

Illi l-fatti li taw lok għal din il-kawża huma, fil-qosor, dawn:

B’kuntratt tat-3 ta’ Dicembru, 2009 fl-atti tan-Nutar Keith German, Nutar Pubbliku fit-Taqsima Proprjetà tal-Gvern, l-Assistent Direttur tat-Taqsima Rosario Galea in rappreżentanza tal-Gvern ta’ Malta, ittrasferixxa lil LBM Breweries Limited id-dirett dominju tal-art ġewwa Ħal Qormi u **irrinunzja għall-kondizzjonijiet enfitewtiċi kollha** gravanti l-istess art, versu l-ħlas ta’ korrस्पेttiv pattwit bejn il-partijiet ta’ € 465,874.67.

Bi skrittura privata datata 23 ta’ Dicembru 2009, (Dok “AV1”):

(i) **Agrico Limited** ittrasferiet a favur l-attriċi 1,680,000 sehem ordinarj fis-socjetà LBM Breweries Limited (C-11654), illum magħrufa bħala CaterGroup Limited, għall-prezz ta’ €469,914.00, taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha kontenuti fl-istess skrittura privata;

---

<sup>1</sup> Fol 61

<sup>2</sup> approvata mill-Qorti a fol 133

<sup>3</sup> fol 110

(ii) **Marsovin Limited** ittrasferiet a favur l-attriċi 1,119,999 sehem ordinarju bid-dritt tal-vot, kif ukoll 300,000 sehem ordinarju mingħajr dritt tal-vot, lkoll fis-soċjetà LBM Breweries Limited, għall-prezz komplessiv ta' €397,085.72, taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha kontenuti fl-istess skrittura privata;

(iii) **Marsovin Limited** ittrasferiet a favur tas-soċjetà Vassallo Builders Limited sehem ordinarju bid-dritt tal-vot, fis-soċjetà LBM Breweries Limited, għall-prezz ta' €0.28, taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha kontenuti fl-istess skrittura privata;

L-ishma trasferiti mis-soċjetajiet konvenuti lis-soċjeta' attriċi u lil Vassallo Builders Limited, kif premess, kienu jirraprezentaw it-totalità tal-ishma fis-soċjetà LBM Breweries Limited (C-11654);

Fl-istess skrittura l-imsemmija soċjetajiet konvenuti:

(i) iddikjaraw li s-soċjetà LBM Breweries Limited kienet il-proprjetarja ta' porzjoni diviza ta' art f'Hal-Qormi tal-kejl ta' ċirka 21,000 metru kwadru, konfinanti mill-Grigal u mill-Majjistral ma' beni tal-Gvern ta' Malta jew suċċessuri fit-titolu tiegħu u mill-Lbic mat-triq pubblika, liema porzjoni diviza ta' art tinkludi nixxiegha tal-ilma, u tinkludi l-benefikati kollha mibnija fuq l-istess art inkluz ukoll il-fabbrika magħrufa bhala l-**“Fabbrica tal-Löwenbrau”**;

(ii) iddikjaraw li l-imsemmi immobbli kien preċedentement soġġett għal ċens annwu u perpetwu fl-ammont ta' €23,293,73 pagabbli lill-Gvern ta' Malta, liema ċens infeda mis-soċjetà LBM Breweries Limited (C-11654), permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Keith German datat 3 ta' Diċembru 2009. Permezz ta' dan il-kuntratt il-Gvern ta' Malta irrinunzja għall-kondizzjonijiet enfitewtici kollha gravanti l-istess immobbli u li kienu ġew imposti permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli datat 13 ta' Novembru 1990. Il-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009 seħħ u ġie pubblikat fiz-zmien meta l-azzjonijiet kollha fis-soċjeta' LMB Breweries Limited kien għadhom jappartjenu liz-zewġ soċjetajiet konvenuti.

(iii) iggarantew solidalment a favur l-attriċi illi s-soċjetà LBM Breweries Limited (C-11654), għandha titolu validu in piena proprjetà fuq il-preċitat fond immobbli, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu u li l-istess immobbli huwa liberu u frank u, b'mod partikolari, salv kwalsijasi drittijiet privileġġjati u ipotekarji a favur ta' Bank of Valletta plc, m'hu soġġett għall-ebda servitù, privileġġ, ipoteka, piz, ċens jew kwalsijasi dritt a favur ta' terzi u li m'hu soġġett għall-ebda litigazzjoni, mandati kawtelatorji jew eżekuttivi, *enforcement notices*, *conservation orders*, skedar, esproprijazzjoni, ordni ta' rekwizzizzjoni jew kwalsijasi ċirkostanza oħra li tista' teffettwa r-reali godiment tal-preċitat immobbli da parti tas-soċjetà LBM Breweries Limited (C-11654);

Permezz ta' ittra uffiċjali datata 20 ta' Mejju 2011, (Dok. "AV2") il-Kummissarju interpellat lis-soċjetà CaterGroup Limited (C-11654), preċedentement magħrufa bħala LBM Breweries Limited, sabiex tersaq għar-rexissjoni tal-preċitat kuntratt datat 3 ta' Dicembru 2009, fl-atti tan-Nutar Dottor Keith German fuq il-premessa li l-istess kuntratt huwa null u mingħajr ebda effett legali, in kwantu kien jirrigwarda tħassir tal-kondizzjonijiet enfitewtiċi naxxenti mill-preċitat kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli datat 13 ta' Novembru 1990, stante li jikser id-disposizzjonijiet tal-Kap. 268. Il-Kummissarju tal-Artijiet intima wkoll, permezz tal-istess ittra uffiċjali, illi huwa kien ser jipproċedi ulterjorment ai termini tal-Liġi fin-nuqqas ta' ottemperanza;

Permezz ta' zewg ittri legali rispettivament datati 20 ta' Ġunju 2011 u 10 ta' Jannar 2012, (Dokti. "AV3" u "AV4") is-soċjeta' attriċi u Vassallo Builders Limited, filwaqt li għarrfu lis-soċjetajiet konvenuti dwar il-preċitata ittra uffiċjali prezentata mill-Kummissarju tal-Artijiet, interpellaw lill-istess soċjetajiet konvenuti sabiex jieħdu l-passi kollha meħtieġa biex jassiguraw illi l-garanziji kollha minnhom mogħtija permezz tal-prċitata skrittura privata datata 23 ta' Dicembru 2009 jigu onorati;

Is-soċjetajiet konvenuti imsemmija wiegħbu għall-istess ittri interpellatorji permezz ta' zewg ittri oħra, rispettivament datati 29 ta' Novembru 2011 u 1 ta' Frar 2012, (Dokti. "AV5" u "AV6") li permezz tagħhom is-soċjetajiet konvenuti ċaħdu li huma kisru kwalsijasi garanzija minnhom mogħtija;

Permezz ta' protest gudizzjarju datat 28 ta' Mejju 2012, (Dok. "AV7") is-soċjeta' attriċi u Vassallo Builders Limited għabu a formali konjizzjoni tas-soċjetajiet konvenuti illi l-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet iffissa l-ammont ta' €240,525.33 għat-tħassir tal-kondizzjonijiet enfitewtiċi gravanti l-immobbli hawn fuq deskritt orġinarjament imposti bil-kuntratt tan-Nutar Vincent Miceli tat-13 ta' Novembru 1990; permezz ta' dak l-

istess protest ġudizzjarju s-soċjetajiet konvenuti ntalbu jersqu għall-ħlas tal-preċitata somma fl-ammont ta' €240,525.33 flimkien ma' kwalsijasi ammont verjuri dovut lill-konvenut Kummissarju tal-Artijiet in via ta' imghaxijiet, kif ukoll l-ispejjez, taxxi u danni oħra li s-soċjeta' attriċi u Vassallo Builders Limited kienu ser jinkorru ulterjorment b'rabta mal-premess, u dana sabiex is-soċjetajiet konvenuti jonoraw il-garanziji minnhom mogħtija a favur tas-soċjeta' attriċi u Vassallo Builders Limited permezz tal-preċitata skrittura privata datata 23 ta' Diċembru 2009 – izda għal darb'oħra s-soċjetajiet konvenuti irripudjaw kwalsiasi responsabbilta' permezz ta' kontro-protest datat 6 ta' Ġunju 2012 (Dok "AV8").

Permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Ġunju 2012, (Dok. "AV9") pubblikat min-Nutar Dottor Nicolette Vella inter alia il-Kummissarju rinunzja a favur is-soċjeta' CaterGroup Limited *għall-kundizzjonijiet kollha imposti minnu fil-konċessjoni enfitewtika perpetwa ta' l-art f'Hal Qormi aktar il-fuq identifikata, bil-kuntratt ukoll aktar il-fuq imsemmi fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli datat 13 ta' Novembru elf disa' mija u disgħin (1990)*. Għal din ir-rinunzja s-soċjeta' CaterGroup Limited ħallset lill-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet konsiderazzjoni ta' €240,525.33 kif jirrizulta mill-istess att.

Is-soċjeta' CaterGroup Limited ma kellhiex mezzi tagħha proprji biex tħallas l-imsemmija konsiderazzjoni lill-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet, u għalhekk permezz ta' kuntratt ieħor preċedentement pubblikat min-Nutar Dottor John Debono fil-5 ta' Ġunju 2012, (Dok. "AV10") is-soċjeta' attriċi kienet kostretta tagħti lil CaterGroup Limited *by way of an irrevocable gratuitous contribution* diversi drittijiet immobiljari li l-istess soċjeta' attriċi kellha fil-konfront tal-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet. Dawn id-drittijiet immobiljari kienu tal-valur komplessiv ta' €298,348.65 u b'hekk permezz ta' tali *irrevocable gratuitous contribution* is-soċjeta' CaterGroup Limited setgħet tikkonkludi il-ftehim li sar permezz tal-preċitat kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Nicolette Vella, Dok. "AV9".

Ikkunsidrat:

## IT-TIENI EĊĊEZZJONI

Illi t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti Marsovin Limited u Agrico Limited hi li wara l-intima tad-Dipartiment tal-Artijiet rigward in-nullità tal-kuntratt tat-3 ta' Diċembru, 2009, il-kumpanija Cater Group Limited naqset li tirreferi l-vertenza għal arbitraġġ skond l-istess kuntratt u minflok resqet volontarjament għal att allegatament korrettorju u ħallset fuqu somma sostanzjali mingħajr ma kkontestat l-allegazzjonijiet ta' nullità u l-

pretensjonijiet ta' hlas. Din l-eċċezzjoni m'għandha l-ebda bażi legali billi l-kundizzjoni li tmur arbitraġġ f'każ ta' tilwima ma tista' qatt tfisser obbligu li tmur arbitraġġ meta tilwima ma jkunx hemm, kif ġara f'dan il-każ fejn il-partijiet fil-kuntratt qablu li l-kuntatt ma kienx validu;

## L-EWWEL EĊĊEZZJONI (NULLITA` TAL-KUNTRATT)

Illi skont Art 3(1) tal-Att dwar it-Trasferiment t'Artijiet tal-Gvern (Kap 268) "Ebda art li tkun proprjeta` tal-Gvern jew li tkun amministrata minnu ma tista' tiġi trasferita kemm-il darba dak it-trasferiment ma jsirx skont xi waħda mid-disposizzjonijiet li ġejjin:

**3.** (l) Ebda art li tkun proprjetà tal-Gvern jew li hi amministrata minnu ma tista' tiġi trasferita kemm-il darba dak it- trasferiment ma jsirx skont xi waħda mid-disposizzjonijiet li ġejjin, jiġifieri -

(a) wara sejha għal offerti imxandra fil-Gazzetta dwar il- proprjetà li tkun ser tiġi trasferita; jew

(b) wara avviż ta' trasferiment b'irkant skont ma jiġi pubblikat fil-Gazzetta għar-rigward tal-proprjetà li tkun ser tiġi trasferita:

Iżda ebda art ma tkun tista' tiġi hekk trasferita jekk ma tkunx f'żona ta' żvilupp ta' bini skont xi liġi li tkun fis-seħh minn żmien għal żmien:

Iżda wkoll il-Ministru responsabbli għall-artijiet jista' b'regolamenti jistabbilixxi l-mod u l-proċedura kif għandu jsir bejgħ bl-irkant bħal dak;

(c) skont il-*policy* applikabbli għall-art li jkun hemm il- ħsieb li tiġi trasferita, kif muri fl-Iskeda li tista' tinbidel b'rizoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati;

(d) skont risoluzzjoni speċjali tal-Kamra tad-Deputati li tkun fis-seħh fil-waqt tat-trasferiment; jew

(e) lil enti morali imwaqqaf b'liġi għall-għanijiet ta' xi funzjoni ta' dak il-korp:

Iżda kull art trasferita lil enti morali, minbarra l- Awtorità tad-Djar jew xi kunsill lokali mwaqqaf taħt l- Att dwar il-Kunsilli Lokali skont dan il-paragrafu (magħdud trasferiment li jsirlu minn enti morali ieħor kif awtorizzat b'dan il-proviso) ma tistax mingħajr l- approvazzjoni tal-Kamra tad-Deputati mogħtija b'rizoluzzjoni, jew skont dan is-subartikolu, tiġi trasferita minn ebda enti morali, minbarra l-Awtorità tad-Djar jew xi kunsill lokali kif hawn aktar qabel imsemmi, ħlief favur il-Gvern jew xi enti morali ieħor imwaqqaf b'liġi; jew

(f) meta bidla ta' xi kondizzjoni inkluża fit-trasferiment ta' xi art tkun tikkonsisti



fit-tibdil tal-kondizzjonijiet ta' kirja jew tal-kondizzjonijiet ta' kuntratt ta' enfitewsi jew subenfitewsi li ssir għal skop pubbliku kif imfisser fl-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi, liema bidla ma tkunx taffettwa daqs ta' proprjetà li jeċċedi l-mitt metru kwadrat (100 m.kw.), dak it-trasferiment jista' jsir ukoll mingħajr ma jkun konformi ma xi waħda mill-proċeduri jew formalitajiet ordnati f'dan l-artikolu iżda f'dak il-każ għandu jkollha effett biss wara li jkunu ġew sodisfatti l-kondizzjonijiet li ġejjin:

(i) illi l-Ministru għandu, fi żmien erba' ġimgħat mindu jsir ftehim kondizzjonali biex isir dak it- tibdil jew jekk il-Kamra tad-Deputati ma tkunx qiegħda tiltaqa' fi tmien dak il-perjodu fi żmien erba' ġimgħat minn meta l-Kamra tiltaqa' għall-ewwel darba, iqiegħed kopja tal-kuntratt ta' kiri jew enfitewsi jew sub-enfitewsi li tkun turi t- tibdil propost fuq il-mejda tal-Kamra; u

(ii) it-tibdil hawn qabel imsemmi ikun biss validu u jidhol fis-seħħ jekk, wara li ssir il-proċedura stipulata fis-subparagrafu (i), il-Kamra ma tirriżolvix fi żmien tmienja u għoxrin ġurnata wara li tkun saret l-imsemmija proċedura illi t- tibdil għandu jiġi rifjutat jew emendat, u minnufih wara li jgħaddi l-imsemmi perjodu ta' tmienja u għoxrin ġurnata t-tibdil għandu, sakemm ma jkunx ġie rifjutat kif hawn qabel imsemmi, jidhol fis-seħħ kif ikun ġie oriġinarjament propost jew kif ikun ġie emendat permezz ta' dik ir-riżoluzzjoni; jew

(g) skont xi liġi oħra li għal dak iż-żmien tkun fis-seħħ.

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom, il-konvenuti jiċċdu li l-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009 kien null. Jekk kien null, kollu jew parti minnu, ma setax jiġi rexxis għax rexxissjoni timplika li l-kuntratt ma kienx null ab initio. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ikomplu jelaboraw fuq din l-eċċezzjoni billi jsostnu li skont Kap 268 jista' jsir trasferiment ta' art pubblika:

(ċ) skont il-policy applikabbli għall-art li jkun hemm il-ħsieb li tiġi trasferita, kif muri fl-iskeda li tista' tinbidel b'riżoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati;

In sostenn ta' dan, l-eċċipjenti jiċċitaw Dokument KG-1<sup>4</sup> u jissottomettu li din tikkostitwixxi policy maħruġa mill-Gvern illi kienet tippermetti illi l-fidi ta' ċens perpetwu rivedibbli permezz ta' kuntratt pubbliku.<sup>5</sup> Jikkwotaw lin-Nutar Kieth German li ppubblika l-kuntratt in kwistjoni li m'hemm xejn xi jzomm milli l-istess policy tapplika wkoll fil-kuntest ta' ċens perpetwu mhux rivedibbli. Barra minn hekk, bħala stat ta' fatt, meta jsir kuntratt bħal dan jitneħhew ukoll il-kundizzjonijiet gravanti ċ-ċens.

<sup>4</sup> fol 168

<sup>5</sup> Dok KG1 – Avviż wara r-Riżoluzzjoni tal-Mozzjoni 318 tal-Kamra tar-Rappreżentanti tad-19.11.2007

Illi b'danakollu Dok KG-1 huwa Avviż maħruġ wara taħt Kap 268 li jawtorizza l-fidi ta' dominju perpetwu rivedibbli. Mhux applikabbli għal dominju perpetwu mhux rivedibbli. Fi kwalunkwe każ ma jawtorizzax ukoll it-tneħħija tal-kundizzjonijiet taċ-ċens.

"trasferiment" tfisser it-trasferiment jew l-għoti ta' xi art bi kwalunkwe titolu jkun li jkun, magħduda, iżda bla ħsara għall- generalità ta' dak li ntqal qabel -

-omissis-

(c) kull bidla ta' kull kundizzjoni inkluża fit-trasferiment ta' xi art li ma tkunx art trasferita mill-Awtorità tad- Djar jew mill-Gvern għal finijiet ta' abitazzjoni, sakemm l-art tibqa' suġġetta għall-kundizzjoni li tintuża għal finijiet ta' abitazzjoni., jew art li tiġi trasferita minn kunsill lokali mwaqqaf taħt l-Att dwar il-Kunsilli Lokali:

Illi t-tħassir ta' kundizzjonijiet enfitewtiċi jikkwalifika bħala "trasferiment" għall-fini tal-liġi. L-eċċezzjoni li jipprovdi l-istess Att fl-Artiklu 3(1) ma tapplikax għall-kuntratt *de quo agitur*;

L-Artiklu 4(1) tal-Kap 268 jiddisponi li "Kull trasferiment ta' art li għaliha japplika l-artikolu 3 li jsir xort'oħra milli skont id-disposizzjonijiet ta' dak l-artikolu jkun null u bla effett."

Illi għalhekk ma jista' jkun hemm l-ebda dubbju li t-tneħħija tal-kundizzjonijiet enfitewtiċi fl-kuntratt huma nulli. Il-liġi in materja hija bla dubbju waħda t'ordni pubbliku; kull trasferiment t'art pubblika jrid ikun konformi mal-liġi u fejn il-legislatur jidhirlu li għandu jagħmel eċċezzjoni din trid tkun interpretata bl-iktar mod strett. L-ewwel eċċezzjoni għalhekk hija legalment skorretta;

#### IT-TIELET EĊĊEZZJONI (VALIDITA' TAL-ATT TAL-05.06.2012)

Illi din l-eċċezzjoni hi fis-sens li l-kuntratt tal-05.06.2012 sar skont id-dettami tal-Kap 268. Kull kuntratt pubbliku huwa preżunt li hu validu u għalhekk l-attriċi m'għandha xejn x'tipprova fir-rigward; huma l-konvenuti – li wara kollox qegħdin iqajjmu l-eċċezzjoni li jridu jressqu l-prova fir-rigward. Minn dan il-konvenuti m'għamlu xejn. Fi kwalunkwe każ fit-tieni kuntratt il-proċeduri rikjesti mill-Kap 268 ġew skrupolożament segwiti.

It-tpartit li sar permezz tal-imsemmi kuntratt seta' jsir bis-saħħa tal-Paragrafu 13 tal-Iskeda annessa mal-Kap. 268. L-imsemmija Skeda telenka l-każijiet li fihom huwa permess li jsir trasferiment ta' art tal-Gvern mingħajr il-ħtieġa ta'

rizoluzzjoni Parlamentari jew tender pubbliku – Art. 3(1)(ċ) tal-Kap 268. L-imsemmi Paragrafu 13 tal-Iskeda jipprovdi li:

“Ghotja ta’ art bi tpartit

“13. Art tal-Gvern tkun tista’ tingħata bi tpartit ma’ oħra li tkun ddikjarata meħtieġa għal skop pubbliku taħt il-Kapitolu 88 tal-Liġijiet ta’ Malta, lis-sid l-art hekk iddikjarata:

“Izda fejn teżisti differenza fil-valur bejn iż-żewġ artijiet mogħtija bi tpartit, dik id-differenza tiġi ekwiprata bl-ghotja wkoll ta’ żieda fi flus. B’dan iżda, illi tpartit ma jistax isir jekk il-valur tal-art tal-Gvern li tkun ser tingħata taqbeż it-tletin fil-mija tal-valur tal-art esproprijata. Id-danni sofferti kawża tal-esproprijazzjoni tal-art huma parti mill-valur tal-istess art”;

Illi huwa stabbilit mill-ġurisprudenza li bil-fidi taċ-ċens, ma jispicċawx id-drittijiet reali li jkunu nħolqu bil-kuntratt tal-enfitewsi.<sup>6</sup> Għall-fini tal-Kap 268, "art" tinkludi kull proprjetà li hija immobbli jew mix-xorta tagħha jew minhabba l-oġġett li għalih tirreferi, kif provdut fl-Artikoli 308, 309 u 310 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk id-disposizzjonijiet tal-liġi msemmija japplikaw għall-kuntratt tal-05.06.2012;

## RESPONSABILITA` GHAD-DANNI

Illi jirriżulta li s-soċjeta` attriċi sofriet telf ossia dannu fil-preċitat ammont ta’ €240,525.33, attribwibbli għall-fatt illi l-garanziji mogħtija mis-soċjetajiet konvenuti lis-soċjeta` attriċi permezz ta’ l-iskrittura privata datata 23 ta’ Dicembru 2009 ma ġewx onorati u b’hekk ġew miksura.

## IL-LEGITTIMAZZJONI PASSIVA TAL-KUMMISSARJU TAL-ARTIJET

Illi l-Kummissarju ta’ l-Artijiet ġie ċċitat in gudizzju “għal kull interess li jista’ jkollu”. B’danakollu t-talbiet m’humieq diretti kontri; ma kienx hu li ttrasferixxa l-ishma lill-attriċi u li għamel il-garanziji marbuta mal-istess trasferiment;

Illi l-eċċezzjoni tas-soċjeta` Catergroup li t-talbiet mhumieq diretti kontriha hija wkoll valida;

<sup>6</sup> Testaferrata Moroni Viani v Carmelo Caruana & Co. Ltd Qorti tal-Appell 06.10.2000; Coleiro v Cremona Qorti tal-Appell 14.10.1987; Mario Blackman v Kevin Micallef, Qorti tal-Appell 29.04.2016

## **Decide:**

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiċhad l-eċċezzjonijiet ta' Marsovin Limited u ta' Agrico Limited u:

1. Tehles lill-Kummissarju tal-Artijiet u lis-soċjeta` Catergroup mill-osservanza tal-ġudizzju u l-ispejjeż tagħhom huma a kariku tal-attriċi;
2. Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara u tiddeċiedi illi ż-żewġ soċjetajiet konvenuti Marsovin Limited u Agrico Limited kisru l-garanziji minnhom mogħtija lis-soċjeta' attriċi bis-saħħa tal-preċitata skrittura privata datata 23 ta' Dicembru 2009, u partikolarment in kwantu ggarantew solidalment bejniethom illi s-soċjetà LBM Breweries Limited (C-11654), għandha titolu validu in piena proprjetà fuq il-preċitat fond immobbli, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu u li l-istess immobbli huwa liberu u frank u b'mod partikolari, salv kwalsijasi drittijiet privileġġjati u ipotekarji a favur ta' Bank of Valletta plc, m'hu soġgett għall-ebda servitù, privileġġ, ipoteka, piz, ċens jew kwalsijasi dritt a favur ta' terzi u li m'hu soġgett għall-ebda litigazzjoni, mandati kawtelatorji jew ezekuttivi, *enforcement notices*, *conservation orders*, skedar, esproprijazzjoni, ordni ta' rekwiżizzjoni jew kwalsijasi ċirkostanza oħra li tista' teffettwa r-reali godiment tal-preċitat immobbli da parti tas-soċjetà LBM Breweries Limited (C-11654);
3. Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara u tiddeċiedi illi b'konsegwenza ta' tali agir ossia nuqqasijiet da parte taz-żewġ soċjetajiet konvenuti s-soċjeta' attriċi sofriet danni;
4. Tilqa' t-tielet talba billi tiddikjara u tiddeċiedi li l-istess żewġ soċjetajiet konvenuti huma responsabbli solidalment bejniethom għad-danni hekk sofferti mis-soċjeta` attriċi;
5. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida tali danni fis-somma ta' €240,525.33;
6. Tilqa' l-ħames talba billi tikkundanna liż-żewġ soċjetajiet konvenuti sabiex iħallsu solidalment bejniethom lis-soċjeta` attriċi l-ammont hekk likwidat in forza tar-raba' talba.

B1-ispejjeż, inkluzi dawk tal-protest ġudizzjarju datat 28 ta' Mejju 2012,  
kontra l-konvenuti Marsovin Limited u Agrico Limited.

ONOR. IMĦALLEF  
GRAZIO MERCIECA