QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO (President)
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 16 ta' Marzu, 2023.

Numru 8

Rikors numru 1061/19/1 MCH

i) Carmel Bugeja,
ii) John Bugeja,
iii) Anthony Bugeja, u
iv) Francis Bugeja

v.

L-Awtorità tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi aħwa Bugeja fil-5 ta' Novembru, 2019 li permezz tiegħu jingħad hekk:

> "1. Illi permezz ta' avviz ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern nhar l-20 ta' Settembru 2019, l-Awtorita intimata ghamlet sejha ghall-offerti ghall-

kera ta' sit f'Ta' San Pawl tal-Bjar, ta' Kercern, Ghawdex, kif jidher fl-estratt mi!l-Gazzetta tal-Gvern annessa bhala Dok FBI;

2. Illi l-esponenti huma l-avventi kawza tad-defunt Giuseppe Bugeja li originarjament kien l-inkwilin ta' din il-propjeta (vide ricevuta annessa u markata Dok FB2 - Katidral Metropolitan ta' Malta), liema kirja qatt ma giet terminata;

3. Illi din il-proprjeta ghaddiet ghand l-Ufficcju Kongunt ai termini tal-ftehim tat-18 ta' Frar 1993 (vide Dok FB3);

4. Illi l-esponenti, bhala wlied id-defunt Giuseppe Bugeja, ghandhom titolu ta' kera fuq l-art de quo, u dan stante li huma 'membri tal-familja' tieghu ai termini tal-Kapitlu 573 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Illi di fatti fil-prezent huma l-persuni li qeghdin jahdmu din l-art, kif ilhom jaghmlu ghal hafna snin;

6. Illi ghalhekk l-esponenti intavolaw mandat ta' inibizzjoni kontra l-Awtorita intimata sabiex din tal-ahhar tigi inibita milli tkompli u/jew tattwa il-process ta' sejha ghall-offerti ghal kera tas-sit f'Ta' San Pawl tal-Bjar (gieli maghruf bhala Territorju tal-Ibjar), ta' Kercem, Ghawdex;

7. Illi it-talba tal-esponenti ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-Awtorita intimata giet milqugha (vide l-verbal tal-Onorabbii Qorti tas-16 ta' Ottubru 2019 - Dok FB4);

8. Illi ghaldaqstant l-esponenti qeghdin jipprocedu b'din il-kawza sabiex jasserixxu d-drittijiet taghhom.

Ghaldaqstant tghid l-Awtorita konvenuta ghalfejn dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni necessarja:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-esponenti jikkwalifikaw bhala kerrejja tal-art San Pawl tal-Bjar, ta' Kercem, Ghawdex, kif ahjar deskritta fl-avviz ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern fl-20 ta' Settembru 2019 u l-pjanta annessa mieghu;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-esponenti ghandhom dritt li jibqghu jahdmu l-art de quo;

3. Tiddikjara u tiddeciedi li l-esponenti ghandhom jigu rikonoxxuti bhala kerrejja tal-art de quo u konsegwentement tordna lill-Awtorita intimata sabiex tirrikonoxxihom formalment;

4. Tordna lill-Awtorita intimata sabiex tiddesisti minn kwalsiasi azzjoni li tista' b'xi mod tippregudika d-drittijiet tal-esponenti.

BI-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni 1369/2019MCH".

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-Awtorità konvenuta ppreżentata fit-28 ta' Novembru, 2019, li permezz tagħha ġie eċċepit:

> "1. Preliminarjament l-atturi jridu jiddentifikaw it-tip ta' azzjoni legali intavolata kif ukoll jiccitaw l-artikolu tal-ligi li abbazi tieghu sawru t-talbiet taghhom u b'mod partikolari dawk fejn talbu (i) li din l-Onorabbli Qorti tiddikjara illi l-atturi jikkwalifikaw bhala kerrejja, (ii) li ghandhom xi jedd jibqghu jahdmu l-art u (iii) li iggieghel lill-Awtorita eccipjenti tirrikonoxxihom formalment;
>
> 2. Preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba din l-azzjoni hija wahda ta' stharrig ta' ghemil amministrattiv fl-ewwel lok tigi sollevata l-inkompetenza tal-Qorti u fit-tieni lok jigi eccepiet illi t-talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha peress tali azzjoni tista' thassar decizjoni mehuda izda mhux ukoll tippermetti sostituzzjoni ta' diskrezzjoni tal-Awtorita;
>
> 3. Preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma irritwali u ma jistghux jintlaqghu peress illi l-atturi ma talbux ukoll (dejjem jekk kienu intitolati li jaghmlu dan) it-thassir ta' kull decizjoni relatata ma' din il-proprjeta mehuda mill-Awtorita eccipjenti inkluz id-decizjoni lill-Bord tal-Gvernaturi in data t-13 ta' Awwissu 2019 li awtorizzat il-hrug tas-sejha tal-offerti fuq din il-proprjeta;
>
> 4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost kemm-il darba l-atturi qed jitolbu rikonoxximent ai termini tal-Kap. 573 (ara wkoll premessa 4) dan hu spropozitu legali peress illi l-Kap. 573 ma tistax tapplika retroattivament ghal meta l-atturi allegaw li saru werrieta tat-titolu;
>
> 5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-kirja originali tal-proprjeta mertu tal-kawza qatt ma kienet imgedda u lanqas ma hija tip ta' kirja illi tiggedded *ope legis* u ghalhekk ma jehtiegx xi forma ta' *congedo;*
>
> 6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-atturi ma ghandhom ebda titolu fuq il-proprjeta in kwistjoni;
>
> 7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;
>
> 8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;
>
> 9. Bl-ispejjez".

3. Rat ir-risposta ġuramentata ulterjuri tal-Awtorità konvenuta li permezz tagħha ġie eċċepit ukoll:

> "1. Illi minghajr pregudizzju, l-atturi naqsu milli jindikaw l-artikolu tal-ligi li abbazi tieghu qed jivvantaw il-protezzjoni tal-ligi ghall-allegat kirja de quo;
>
> 2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-proprjeta mertu tal-kawza ma tikkwalifikax bhala proprjeta urbana kummercjali kif trid il-ligi;
>
> 3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma kien hemm l-ebda kirja x'tigi tterminata u dan peress li l-kirja moghtija lill-predecessuri tal-atturi skadiet biz-zmien. Il-predecessuri tal-atturi u/jew l-atturi ma hadu l-ebda passi sabiex il-kirja terga' tigi mgedda bi qbil bejn il-partijiet;
>
> 4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;
>
> 5. Bl-ispejjez".

4. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta' Ġunju, 2022, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi filwaqt li ċaħdet l-ewwel, it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet preliminari, u l-ewwel eċċezzjoni ulterjuri tal-Awtorità konvenuta, laqgħet it-tieni eċċezzjoni ulterjuri u s-sitt eċċezzjoni tal-konvenuta, u ċaħdet it-talbiet kollha tal-atturi. Bl-ispejjeż jitħallsu inkwantu għal żewġ terzi mill-atturi u terz mill-Awtorità konvenuta.

5. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Din hija sentenza wara kawza intavolata mill-atturi permezz ta' liema qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li huma l-kerrejja tal-art f'Ta San Pawl il-Bjar, ta' Kercem, Ghawdex u li ghandhom dritt li jibqghu jahdmu l-istess art u li ghalhekk il-konvenuta tigi ordnata tirrikonoxxihom bhala l-kerrejja tal-istess art u tiddezisti minn kwalsiasi azzjoni li tista' b'xi mod tippregudika d-drittijiet taghhom. Skont l-atturi huwa ghandhom titolu ta' kera fuq l-art in kwistjoni bhala ulied Giuseppe Bugeja. L-atturi jghidu li

missierhom Giuseppe Bugeja kien jikri din l-art minghand il-Katidral Metropolitan ta' Malta u li l-kirja qatt ma ntemmet tant li l-art in kwistjoni ghadha tinhadem minnhom sal-llum il-gurnata.

L-eccezzjonijiet preliminari tal-Awtorita konvenuta

Permezz tal-ewwel eccezzjoni preliminari taghha l-Awtorita konvenuta eccepiet li l-atturi jridu jiddentifikaw it-tip ta' azzjoni legali intavolata minnhom kif ukoll jiccitaw l-artikolu tal-ligi li abbazi tieghu sawru t-talbiet taghhom.

Permezz ta' nota intavolata fid-19 ta' Dicembru 2019 (fol. 18) l-atturi ddikjaraw li f'din il-kawza qed jinvokaw il-legislazzjoni li taghti protezzjoni ghall-kirjiet ta' proprjetajiet urbani kummercjali. Wara d-debita awtorizazzjoni ta' din il-Qorti l-Awtorita konvenuta resqet tlett eccezzjonijiet ultejuri fid-dawl tal-kjarifiki li saru mill-atturi. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li l-mertu ta' din l-eccezzjoni gie ezawrit u sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

L-Awtorita konvenuta eccepiet preliminarjament ukoll li kemm -il darba l-azzjoni odjerna hija wahda ta' stharrig amministrattiv, din il-Qorti hija inkompetenti sabiex tiddetermina l-azzjoni attrici u fit-tieni lok it-talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha peress li tali azzjoni tista thassar decizjoni mehuda izda mhux ukoll tippermetti sostituzzjoni ta' diskrezzjoni tal-Awtorita.

Kif intqal aktar il-fuq, l-atturi kjarifikaw li l-bazi tal-azzjoni taghhom hija l-ligi li tirregola l-kera ta' proprjetajiet urbani u kummercjali. Ghalhekk huwa car li din l-eccezzjoni hija nfondata. Fi kwalunkwe kaz, din l-eccezzjoni m'ghandhiex mis-sewwa. L-ewwel nett, anke li kieku din il-kawza kienet wahda ta' stharrig amministrattiv, huwa car li hija din il-Qorti li hija kompetenti biex tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici peress li mill-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 490 tal-Ligijiet ta' Malta ma jidhirx li hemm xi bord jew tribunal amministrattiv li ghandu kompetenza biex jiddetermina t-talbiet attrici. Fit-tieni nett, jekk jirrizulta minnu li l-atturi ghandhom titolu ta' kera validu fil-ligi l-Awtorita m'ghandhiex diskrezzjoni li ma tirrikonoxix it-titolu tal-atturi u ghalhekk din is-sentenza ma tista qatt tammonta ghal xi sostituzzjoni ta' diskrezzjoni tal-Awtorita galadarba tali diskrezzjoni fil-verita ma tezistix.

L-Awtorita konvenuta resqet eccezzjoni preliminari ohra fis-sens li t-talbiet attrici huma irritwali u ma jistghux jigu milqugha ghaliex l-atturi ma talbux it-thassir ta' kull decizjoni mehuda minnha relatata ma' din il-proprjeta, inkluz id-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tat-13 ta' Awwissu 2019 li awtorizzat il-hrug tas-sejha tal-offerti fuq din il-proprjeta.

Il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija wkoll infondata. Il-pern tal-azzjoni attrici huwa li huma jgawdu minn titolu ta' kera fuq l-art in kwistjoni u li l-Awtorita konvenuta ghandha tigi ordnata tirrikonoxxi dan it-titolu. Fil-fehma tal-Qorti l-atturi ma kellhom l-ebda htiega li jaghmlu xi talba biex

tigi mhassra d-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi li awtorizzat il-hrug tas-sejha tal-offerti fuq din il-proprjeta. Kwalunkwe awtorizazzjoni moghtija mill-Bord tal-Gvernaturi lil Awtorita konvenuta biex tohrog sejha ghall-offerti fir-rigward tal-art mertu ta' dawn il-proceduri hija kwistjoni interna tal-Awtorita. Barra minn hekk, huwa relevanti hawnhekk li l-Awtorita giet awtorizzata tohrog sejha ghall-offerti u mhux ordnata taghmel hekk, u ghalhekk ma jirrizultax li l-Awtorita ghandha idejha marbutin f'dan is-sens. Fil-kaz li jirnexxu t-talbiet attrici u l-Awtorita tigi ordnata tirrikonoxxi t-titolu tal-atturi ikun ghaliha imbaghad li tara li taghmel dak li jkun mehtieg sabiex tobdi u twettaq dan l-ordni tal-Qorti. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

L-Awtorita konvenuta resqet ukoll eccezzjoni preliminari fir-risposta guramentata ulterjuri taghha fis-sens li l-atturi naqsu milli jindikaw l-artikolu tal-ligi li abbazi tieghu qed jivvantaw il-protezzjoni tal-ligi ghall-allegata kirja li jghidu li jgawdu.

Il-Qorti rat li permezz ta' nota prezentata fit-13 ta' Lulju 2020 (fol. 36) l-atturi ddikjaraw li din il-kawza hija bbazata, "fost l-ohrajn, fuq numru ta' artikoli fil-Kodici Civili (Kap. 16) u kif ukoll fil-ligijiet specjali li jirregolaw il-kirjiet li jirrisalu ghal qabel l-1995, fosthom dawk fil-Kap. 69." Illi ghalhekk il-Qorti tqis li din il-kwistjoni giet rizolta u ghaldaqstant sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eccezzjoni.

L-ezistenza tat-titolu vantat mill-atturi

L-atturi jsostnu li huma ghandhom titolu ta' kera fuq l-art li tinsab f'Ta' San Pawl il-Bahar, Kercem Ghawdex, liema titolu huma wirtu minghand missierhom Giuseppe Bugeja peress li huma 'membri tal-familja' ai termini tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta u fil-prezent huma l-persuni li jahdmu l-art in kwistjoni.

Mill-atti jirrizulta li permezz ta' kuntratt datat 20 ta' Marzu 1973 il-Knisja Kattedral ta' Malta kienet ikkoncediet 'b'titolu ta' lokazzjoni lil komparenti Giuseppe Bugeja' l-art in kwistjoni, suggetta ghal numru ta' kondizzjonijiet inkluz is-segwenti:

> "1. Dan ir-raba qed jinghata in lokazzjoni biex tinfetah barriera ghal qtugh tal-gebel ghal bini sal-fond ta' hames wasab u wara din il-profondita isir kejl gdid u hlas ulterjuri.
>
> 2. Ghal-zmien tmien (8) snin mil-lum renovabbli di comune accordo kemm il-darba il-lokatarju matul l-ewwel tmien (8) snin ma jkunx sfruttaha ghal kollox". (ara fol. 74–77).

Jirrizulta wkoll li dan il-kuntratt kien segwa kuntratt li kien sar precedentement bejn l-istess partijiet fl-1966 dwar l-istess art koncessa taht l-istess titolu u suggetta ghall-istess kondizzjonijiet (ara fol. 106–112).

Jirrizulta wkoll mill-provi li fl-1979 Kattidral Metropolitan ta' Malta accetta minghand Giuseppe Bugeja hlas ta' kera fir-rigward tal-art mertu ta' dawn il-proceduri ghall-erba' snin, sal-4 ta' Dicembru 1983.

Il-Qorti tirrileva li skont il-gurisprudenza il-koncessjoni ta' qtugh ta' gebel mhijiex lokazzjoni vera u proprju izda hija biss bejgh tal-gebel li jkunu ser jigu maqtugha, u dan irrispettivament mit-terminologja li l-partijiet ikunu uzaw fil-kuntratt. Kif spjegat fis-sentenza fl-ismijiet Nicola Zammit vs Dr S. Costantino Magri (Appell, 05/02/1904):

> "*la concessione di scavare pietre da una clausura non costituisce una locazione delle medesima, ma una vendita delle pietre da estrarsi, malgrado che le parti abbiano dato al contratto il nome di locazione"*.[1]

Din il-gurisprudenza ssegwi t-taghlim tal-awturi Laurent u Baudry Lacantinerie li jispjegaw li d-dritt ta' tqattiegh ta' gebel ma jista' qatt ikun lokazjoni vera u proprja u jista' biss jikkostitwixxi bejgh. Dan ghaliex aspett principali ta' lokazzjoni huwa li l-inkwilin irodd lura l-haga mikrija fit-tmien il-kera fl-istat li kienet tinsab fiha fil-bidu tal-kirja, filwaqt li fejn si tratta ta' tqattiegh ta' gebel huwa impossibli li din l-obbligazzjoni tigi adempita peress li l-attivita ta' tqattiegh necessarjament twassal ghal dimunuzzjoni materjali tal-oggett tal-koncessjoni.[2] Fi kliem Laurent:

> *"L'affittuario ha soltanto il godimento della cosa, e il locatore deve ritrovare alla fine dell'affitto la cosa nello stato identico nel quale fu Locato; non mai l'affittuario ha diritto alla sostanza della cosa. Al contrario, la cessione delle materie minerali trasferisce al cessionario la proprieta' di una parte delta cosa, e della sola parte utile".*[3]

Fid-dawl ta' din il-gurisprudenza jirrizulta ghalhekk li effettivament missier l-atturi qatt ma kellu titolu ta' lokazzjoni fir-rigward tal-art mertu ta' dawn il-proceduri, izda kien biss akkwista, b'titolu ta' bejgh, il-gebel li kien ser iqatta' mill-barriera li kellha tinfetah fuq l-istess art. Minn dan isegwi allura li galadarba m'hemmx titolu ta' kera lanqas jista' jinghad li din hija kera protetta li ntirtet mill-atturi.

Kif inghad, mill-atti jirrizulta li ghalkemm il-koncessjoni kellha tispicca fl-20 ta' Marzu 1981, jirrizulta li thallset u giet accettata kera b'effett sal-4 ta' Dicembru 1983. Mill-ittra mibghuta minn Mario Bugeja lid-Direttur tal-Ufficju Kongunt fil-15 ta' Lulju 2015 (fol. 190) jidher li huwa accettat mill-atturi stess li dan kien l-ahhar pagament li sar fir-rigward tal-art in kwistjoni. Ghalhekk id-dritt ta' tqattiegh ta' blat intemm mal-iskadenza tat-terminu li kienet tkopri l-ircevuta esebita a fol. 7, u cioe fl-4 ta'

[1] Ara wkoll: Bertu Bonnici vs Pawlu Cilia et (Appell, 06/04/1993); Bartmik ta' l-Iklin Limited vs. Kummissarju tat-Taxxi Nterni (Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva, 07/01/2014); Michelangelo Cutajar et vs Emanuel Camilleri et (Appell, 23/11/2020).

[2] Ara f'dan is-sens: Joseph Axiaq et vs John Attard et (Tribunal ta' Arbitragg Dwar il-Qsim tal-Wirt, 16/04/2018).

[3] Laurent, *Principii di Diritto Civile* (Vol. XXV) para. 8. Ara wkoll Baudry Lacantinerie, Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile, Della Locazione (Vol. I) para. 10: "*Si ha vendita pure ... se il godimento ha per oggetto dei prodotti che come quelli delle miniere, cave, ecc esauriscono il suolo, invece di rinnovarsi periodicamente*."

> Dicembru 1983.[4] Ghaldaqstant jirrizulta manifestament li l-atturi m'ghandhom l-ebda titolu fuq l-art in kwistjoni. Minn dan isegwi li t-tieni eccezzjoni ultejuri u s-sitt eccezzjoni tal-konvenuta hija fondata u qed tigi milqugha".

6. Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi aħwa Bugeja, li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti tvarja s-sentenza appellata inkwantu tikkonfermaha sa fejn ċaħdet l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-Awtorità u tħassaraha u tirrevokaha inkwantu laqgħet it-tieni eċċezzjoni ulterjuri u s-sitt eċċezzjoni tal-Awtorità, u ċaħdet it-talbiet kollha tal-atturi u minflok tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet kollha tal-atturi, u sussidjarjament tgħaddi l-atti lura lill-Ewwel Qorti, sabiex l-appellanti jingħataw l-opportunità li jressqu provi dwar u jitrattaw l-eċċezzjoni sollevata *ex officio* mill-Ewwel Qorti. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Awtorità appellata.

7. Rat ir-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet, li permezz tagħha wieġbet illi din il-Qorti m'għandu jkollha l-ebda diffikultà sabiex tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti u tiċħad l-appell fl-intier tiegħu, bl-ispejjeż kontra l-istess appellanti.

8. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili

[4] Ara f'dan is-sens Michelangelo Cutajar et vs Emanuel Camilleri et (Appell, 23/11/2020).

(Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta), u wara li rat il-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

9. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

10. Illi din il-kawża titratta talba sabiex il-Qorti tiddikjara li l-atturi jikkwalifikaw bħala kerrejja tal-art imsejħa San Pawl tal-Bjar, f'Kerċem, Għawdex u għalhekk tiddikjara li l-istess atturi għandhom dritt jibqgħu jaħdmu l-art inkwistjoni, tiddikjara li l-atturi għandhom jiġu rikonoxxuti bħala kerrejja tal-istess art u konsegwentement tordna lill-Awtorità konvenuta sabiex tirrikonoxxihom formalment u tordna lill-Awtorità konvenuta sabiex tiddesisti minn kull azzjoni li tista' b'xi mod tippreġudika d-drittijiet tagħhom. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta.

11. L-Awtorità konvenuta eċċepiet illi: (i) jeħtieġ li l-atturi jidentifikaw it-tip ta' azzjoni mressqa minnhom u li jiċċitaw l-artikolu tal-liġi li fuqu jsawwru t-talbiet tagħhom; (ii) l-inkompetenza tal-Qorti kemm-il darba l-azzjoni attriċi hija waħda ta' stħarriġ ta' għemil amministrattiv; (iii) l-irritwalità tat-talbiet attriċi inkwantu ma ntalbitx it-tħassir ta' kull deċiżjoni fir-rigward ta' din il-proprjetà; (iv) kemm-il darba l-atturi qegħdin jitolbu rikonoxximent *ai termini* tal-Kap. 573, dan hu spropożitu legali peress li l-

Kap. 573 ma jistax jiġi applikat retroattivament; (v) il-kirja oriġinali tal-proprjetà mertu tal-kawża qatt ma ġiet imġedda u lanqas ma hija kirja li tiġġedded *ope legis* u għalhekk ma kienx meħtieġ xi forma ta' *congedo;* (vi) it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

12. Wara li permezz ta' nota tal-atturi, ġie ddikjarat li huma qegħdin jinvokaw il-leġislazzjoni li tagħti protezzjoni lill-kirjiet ta' proprjetajiet urbani kummerċjali, l-istess Awtorità eċċepiet ulterjorment illi: (I) l-atturi naqsu milli jindikaw l-artikolu tal-liġi li fuqu jivvantaw il-protezzjoni tal-liġi għall-allegata kirja; (II) il-proprjetà mertu tal-kawża ma tikkwalifikax bħala proprjetà urbana kummerċjali kif trid il-liġi; u (III) ma kien hemm l-ebda kirja x'tiġi tterminata peress li l-kirja li ngħatat lill-predeċessur tal-atturi skadiet biż-żmien u l-istess predeċessuri jew atturi ma ħadu l-ebda passi sabiex il-kirja terġa' tiġi mġedda bi qbil bejn il-partijiet. Bl-ispejjeż.

13. L-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi laqgħet it-tieni eċċezzjoni ulterjuri u s-sitt eċċezzjoni tal-Awtorità konvenuta, u ċaħdet it-talbiet kollha tal-atturi (filwaqt li ċaħdet l-ewwel tliet eċċezzjonijiet preliminari, u l-ewwel eċċezzjoni ulterjuri tal-Awtorità konvenuta). Bl-ispejjeż jitħallsu inkwantu għal żewġ terzi mill-atturi u terz mill-Awtorità konvenuta.

14. L-atturi ħassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u għalhekk interponew appell minnha. L-appell tal-atturi jissejjes fuq tliet aggravji prinċipali:

(A) Id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti kienet ibbażata fuq eċċezzjoni li ma tqajment fl-ebda punt tal-proċeduri;

(B) L-eċċezzjonijiet tal-Awtorità appellata li ġew milqugħa mill-Ewwel Qorti mhumiex l-istess bħal dawk imqajma mill-Ewwel Qorti *ex officio;* u

(C) L-art inkwistjoni kienet tikkwalifika bħala proprjetà urbana kummerċjali u għalhekk il-kirja kienet waħda protetta.

15. Fl-ewwel aggravju tagħhom, l-atturi appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni tagħha fuq l-eċċezzjoni li missier ir-rikorrenti qatt ma kellu titolu ta' lokazzjoni, abbażi tar-raġunament li l-konċessjoni tal-qtugħ tal-ġebel mhijiex lokazzjoni vera u proprja, iżda hija biss bejgħ ta' ġebel li jkun irid jiġi maqtugħ. Jilmentaw li din l-eċċezzjoni li unikament abbażi tagħha ġiet deċiża l-kawża, qatt ma kienet sollevata mill-Awtorità konvenuta u lanqas tqajmet mill-Ewwel Qorti tul l-andament tal-kawża, iżda tqajmet l-ewwel darba fis-sentenza nnifisha, bil-konsegwenza li l-atturi appellanti ma kellhom l-ebda opportunità li jressqu

s-sottomissjonijiet tagħhom fir-rigward, peress li l-fatt li missier l-esponenti kellu titolu ta' lokazzjoni fuq l-art inkwistjoni qatt ma tpoġġa f'dubju, la mill-Awtorità konvenuta u lanqas mill-Ewwel Qorti. Isostnu li l-fatt li l-Ewwel Qorti ssorprendiethom b'eċċezzjoni ġdida u b'punt ġdid fis-sentenza nnifisha, li qatt ma ġew dibattuti fil-mori tal-kawża, huwa għalkollox irregolari u jmur kontra l-prinċipju proċedurali tal-ġustizzja naturali, tant li hemm ir-riskju li l-appellanti jiċċaħdu mill-benefiċċju tad-*doppio esame.* L-appellanti jagħmlu referenza għall-ġurisprudenza fis-sens li l-Qorti m'għandha l-ebda dritt li tissolleva eċċezzjonijiet *ex officio* ħlief dawk li l-liġi stess timponi fuqha b'dover bħala kwistjoni ta' ordni pubbliku. Għalhekk isostnu li l-leġislatur ħass il-ħtieġa li jiddaħħal l-Artikolu 732A permezz tal-Att IV tal-2016, fis-sens li fejn il-liġi tippermetti lill-Qorti li titqajjem eċċezzjoni *ex officio,* din għandha tingħata mill-Qorti bil-miftuħ jew permezz ta' digriet *in camera* u l-partijiet ikunu jistgħu jressqu l-provi u jagħmlu s-sottomissjonijiet verbali dwar l-eċċezzjoni qabel ma tingħata s-sentenza dwar l-eċċezzjoni mogħtija mill-Qorti. Kwindi jtennu li meta s-sentenza deċiża mill-Ewwel Qorti ngħatat fis-sens li l-ftehim inkwistjoni kien wieħed ta' bejgħ ta' materjal u mhux wieħed ta' lokazzjoni, din kienet eċċezzjoni li tqajmet mill-Ewwel Qorti, fil-korp tas-sentenza u l-appellanti ma ngħatawx l-opportunità li jressqu provi u / jew sottomissjonijiet, u dan bi ksur tal-Artikolu 732A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

16. Fit-tieni aggravju tagħhom, l-atturi appellanti jilmentaw li wara li l-Ewwel Qorti fissret il-konsiderazzjonijiet u l-motivazzjonijiet tagħha, fl-aħħar żewġ paġni tas-sentenza, iddeċidiet il-kawża billi ċaħdet it-talbiet kollha tal-atturi u laqgħet it-tieni eċċezzjoni ulterjuri u s-sitt eċċezzjoni tal-Awtorità appellata, meta dawn ma kinux jirriflettu l-konsiderazzjonijiet li abbażi tagħhom l-Ewwel Qorti waslet għad-deċiżjoni tagħha, u għalhekk ma kellhomx iservu bħala bażi għaċ-ċaħda tat-talbiet tal-atturi. Dan meta, permezz tat-tieni eċċezzjoni ulterjuri, l-Awtorità appellata eċċepiet li l-proprjetà inkwistjoni ma tikkwalifikax bħala proprjetà urbana kummerċjali kif trid il-liġi, filwaqt li permezz tas-sitt eċċezzjoni hija sostniet li l-atturi m'għandhom l-ebda titolu fuq il-proprjetà inkwistjoni. Apparti li s-sentenza appellata hija nieqsa minn eżami tad-definizzjoni ta' "proprjetà urbana kummerċjali", kif imfisser fil-Kodiċi Ċivili u fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, lanqas ma tagħti raġuni għala l-art inkwistjoni ma taqax fil-parametri ta' din id-definizzjoni. Mentri fir-rigward tas-sitt eċċezzjoni, isostnu li l-Awtorità appellata bbażat in-nuqqas ta' titolu tagħhom fuq it-terminu tal-kuntratt innifsu, li skont l-istess Awtorità kien skada u li l-art kienet ġiet abbandunata, kif jirriżulta mis-sottomissjonijiet tal-istess Awtorità. Kwindi għalkemm l-Ewwel Qorti laqgħet dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet, dawn ma kienu bl-ebda mod relatati mal-eċċezzjoni li l-kuntratt mertu tal-kawża kellu n-natura ta' bejgħ pjuttost milli ta' lokazzjoni. L-appellanti jargumentaw li jkun irregolari li eċċezzjoni mressqa b'mod ġeneriku tintuża bħala bażi għal deċiżjoni li tkun motivata

minn konsiderazzjonijiet differenti minn dawk esposti mill-konvenut innifsu. Kwindi jsostnu li ġaladarba s-sentenza appellata hija bbażata fuq eċċezzjoni ġdida sollevata mill-Ewwel Qorti fis-sentenza stess, għandha tiġi revokata u l-atti jiġu rinvjati lill-Ewwel Qorti sabiex il-partijiet jingħataw opportunità li jressqu l-provi u s-sottomissjonijiet tagħhom fir-rigward.

17. L-aħħar aggravju tal-atturi appellanti jitratta l-argument li fil-mument tal-lokazzjoni, l-art mertu tal-kawża kienet tikkwalifika bħala 'proprjetà urbana kummerċjali', li kienet timmerita protezzjoni skont il-liġijiet applikabbli għall-kirjiet konklużi qabel l-1995. Issir referenza għall-Artikolu 1525(3) tal-Kodiċi Ċivili li jagħti definizzjoni ta' "fond kummerċjali" u l-Kap. 69 li jagħti definizzjoni ta' "fond" – żewġ liġijiet li jagħtu protezzjoni speċjali għall-kirjiet ta' fond kummerċjali li nbdew qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Ma hemm xejn fil-liġi li teskludi barriera mid-definizzjoni ta' "fond kummerċjali", speċjalment meta wieħed iqis li barriera hija proprjetà mmobbli li minnha ssir attività għal skopijiet ta' qligħ. Tant hu hekk, isostnu l-appellanti, li fil-proviso tal-Artikolu 1535 (recte: 1525) tal-Kodiċi Ċivili, għalkemm il-leġislatur eskluda numru ta' fondi minn din id-definizzjoni, ma nkludiex il-barrieri. Kwindi jtennu li japplika l-prinċipju *ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit.* Filwaqt li jagħmlu referenza għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta' Novembru, 2015, fil-kawża fl-ismijiet **Paul Bonello et v. Ramel u Żrar Limited,** isostnu li l-kirja fil-każ in eżami wkoll kienet taqa' fil-parametri ta' kirja protetta u

għalhekk l-appellanti, bħala wlied il-kerrej oriġinali għandhom titolu validu fil-liġi peress li l-kirja baqgħet tiġi mġedda awtomatikament, irrispettivament minn *kwalsiasi* terminu pattwit fil-kuntratt. L-appellanti jargumentaw li lanqas l-argument tal-appellata li l-art kienet abbandunata ma jreġi, peress li t-terminazzjoni setgħet tinkiseb biss li kieku ġew segwiti b'suċċess il-proċeduri maħsuba fil-liġi stess li toffri l-protezzjoni. Dan apparti li jsostnu li Giuseppe Bugeja u wliedu l-appellanti, baqgħu jokkupaw u jaħdmu l-art u għal xi snin baqgħu wkoll iħallsu l-kirja, anke wara li din ġiet konvertita minn barriera għal art agrikola, u dan sa minn qabel is-sena 1995. Kwindi l-appellanti jisħqu li kellhom titolu kemm meta l-art kienet tintuża bħala barriera, kif ukoll meta kienet tinħadem bħala art agrikola.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

18. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, din il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel aggravju tal-atturi appellanti. Dan jingħad peress li ġaladarba l-atturi kienu qegħdin jivvantaw titolu ta' kera (ara raba' premessa u l-ewwel talba attriċi fir-rikors promotur), kif ġustament jingħad mill-appellata fir-risposta tal-appell tagħha, din hija prova li kellha ssir mill-appellanti u dan skont il-prinċipju *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat* jew min jallega jrid jipprova (ara l-Artikolu 562 tal-Kap. 12). Għall-grazzja tal-argument, saħansitra f'każ li ma titressaq l-ebda eċċezzjoni, jibqa' l-oneru

tal-atturi li jippruvaw dak allegat minnhom. Issa s-sitt eċċezzjoni tal-Awtorità konvenuta hija proprju fis-sens li l-atturi m'għandhom l-ebda titolu fuq il-proprjetà inkwistjoni. Ladarba l-atturi sejsu l-azzjoni mressqa minnhom fuq il-bażi li għandhom titolu ta' kera, u mill-provi jirriżulta li huma jibbażaw il-pretensjoni tagħhom fuq l-irċevuta annessa mar-rikors promotur (ara fol. 7), mentri l-Awtorità konvenuta ressqet bħala prova l-kuntratt tal-20 ta' Marzu, 1973, bejn il-Knisja Kattedrali ta' Malta u missier l-atturi, Giuseppe Bugeja, (ara kuntratt a fol. 74) l-Ewwel Qorti kellha bilfors twettaq l-eżerċizzju sabiex tistħarreġ jekk il-pretensjoni tal-atturi hijiex waħda fondata fid-dawl tal-provi mressqa quddiemha. Il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti dwar in-natura tal-kuntratt imressaq quddiemha bi prova, huma għalhekk xierqa u ma jistgħu qatt jitqiesu bħala aġir irregolari, kif isostnu l-atturi appellanti.

19. Din il-Qorti ma tarax kif b'daqshekk jista' jingħad li bl-eżami tal-kuntratt in atti u bil-fatt li saret il-konsiderazzjoni tal-prinċipju li l-konċessjoni ta' bejgħ ta' ġebel tikkostitwixxi bejgħ ta' ġebel u mhux kuntratt ta' lokazzjoni, l-atturi jistgħu jsostnu li ġew sorpriżi b'eċċezzjoni ġdida mqajjma mill-Ewwel Qorti. Din ma kienet eċċezzjoni ġdida xejn, iżda kostatazzjoni ta' prova mressqa mill-partijiet fl-atti, li wasslet sabiex tintlaqa' l-eċċezzjoni relattiva mressqa mill-Awtorità konvenuta, li proprju kienet tikkontesta t-titolu vantat mill-atturi. Dan ma kienx każ fejn l-Awtorità konvenuta kienet b'xi mod qiegħda tagħraf li l-atturi appellanti

kellhom titolu ta' lokazzjoni, (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Frar, 2021, fil-kawża fl-ismijiet **Orazio Azzopardi v. Giuseppe Azzopardi et**) peress li kif jirriżulta mill-eċċezzjonijiet tal-istess Awtorità, din kienet qiegħda tikkontesta t-titolu tal-atturi b'mod formali u għalhekk l-argument li l-Ewwel Qorti qajmet l-eċċezzjoni minn jeddha ma jreġix. Isegwi li, sa fejn l-aggravju tal-appellanti jrid li din il-Qorti ssib li l-Ewwel Qorti qanqlet kwistjoni u ma tatx lill-partijiet l-opportunita` li jitrattaw il-kwistjoni, u jekk jidhrilhom, iressqu provi dwarha, dan mhux il-każ. Fiċ-ċirkustanzi, lanqas jgħoddu d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 732A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-ilment tal-atturi appellanti li l-aġir tal-Ewwel Qorti kien b'xi mod imur kontra l-prinċipji ta' ġustizzja naturali ma jreġix, għaliex l-eċċezzjoni li dwarha l-Ewwel Qorti tat id-deċiżjoni tagħha kienet tqajmet formalment mal-kontestazzjoni u mhux minn dik il-Qorti minn rajha. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-1 ta' Diċembru, 2021, fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Camilleri v. Michael Angelo Fenech et noe**).

20. Lanqas jista' jingħad li l-appellanti ma ngħatawx il-benefiċċju tad-*doppio esame,* peress li wara li din il-Qorti rat il-provi in atti, b'mod partikolari l-kuntratt li permezz tiegħu missier l-atturi daħal fi ftehim mal-Knisja Kattedrali ta' Malta, hija wkoll tikkondividi l-konklużjoni li l-ftehim kien min-natura tiegħu "*konċessjoni tad-dritt li wieħed jiftaħ u jqatta' barriera, mhux kuntratt ta' lokazzjoni, iżda wieħed ta' bejgħ ta' blat jew gebel*." (Ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti (Sede Kummercjali)

tas-6 ta' April, 1993, fil-kawża fl-ismijiet **Bertu Bonnici v. Pawlu Cilia et - Vol: LXXVII.ii.110** u dik tas-16 ta' Diċembru, 2019, fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Attard et v. Mario Attard et**). Dan il-prinċipju mhuwiex xi wieħed ġdid, peress li kif osservat mill-Ewwel Qorti fl-insenjamenti esposti minnha fis-sentenza appellata, jirriżulta mill-ġurisprudenza li tmur lura għal ħafna snin. Kif ġie ritenut f'**Briffa v. Schembri**, pereżempju, (Kollez. Vol. XXX.ii.76), l-għoti ta' għalqa għal skop ta' barriera, anke in korrispettiv ta' "qbiela" mhix lokazzjoni, imma bejgħ tal-ġebel li jinsab fiha:

> "*la concessione di scavare pietra da una clausura non constituisce una locazione delle medesime ma una vendita della pietra da estrarre, malgrado le parti abbiano dato al contratto il nome di locazione"*

Dan iwassal lill-Qorti biex tqis li dan l-ewwel aggravju m'għandux mis-sewwa u mhux ser jintlaqa'.

21. Imiss li jiġi trattat it-tieni aggravju, li fil-verità ġie ndirizzat f'parti kbira taħt l-ewwel aggravju, inkwantu kif spjegat hawn qabel f'paragrafu 19, il-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti li kuntratt ta' bejgħ ta' ġebel mhuwiex wieħed ta' lokazzjoni, jaqa' sewwa sew fil-parametri tas-sitt eċċezzjoni tal-Awtorità konvenuta li permezz tagħha kienet qiegħda tikkontesta t-titolu tal-atturi fuq il-proprjetà inkwistjoni. Dan apparti li kien jispetta lill-atturi jippruvaw it-titolu vantat minnhom – ħaġa li fid-dawl tal-provi mressqa quddiem l-Ewwel Qorti, ma rnexxilhomx. Inoltre, għalkemm l-Awtorità appellata, in sostenn ta' din l-eċċezzjoni kkonċentrat il-provi tagħha fir-rigward tat-terminu tal-kuntratt li kien skada u l-fatt li l-

art kienet ġiet abbandunata, dan ma jnaqqas xejn mill-fatt li l-eċċezzjoni tagħha kienet fis-sens li l-atturi ma kellhomx titolu fuq il-proprjetà inkwistjoni. Din l-eċċezzjoni ġiet aċċettata mill-Ewwel Qorti u issa minn din il-Qorti, fis-sens li l-kuntratt innifsu ma kien jagħti l-ebda titolu ta' lokazzjoni lill-atturi. Fi kwalunkwe każ, l-Awtorità appellata kellha raġun fil-kontestazzjoni tat-titolu tal-atturi, tgħid li d-dritt li kellhom l-atturi appellanti skada, peress li apparti li skont il-kuntratt tal-1973, il-konċessjoni mogħtija mill-Knisja Kattedrali kellha tispiċċa fl-1981, kif kostatat mill-Ewwel Qorti fil-konsiderazzjonijiet tagħha, jidher li huwa aċċettat mill-atturi stess li l-aħħar ħlas li sar fir-rigward tal-art inkwistjoni kienet tkopri l-perjodu 1979 sa 1983. Għalhekk id-dritt ta' tqattiegħ ta' blat intemm mal-iskadenza tal-istess terminu, u ċioè fl-4 ta' Diċembru, 1983.

22. Hekk ukoll, hija l-fehma ta' din il-Qorti li, għalkemm huwa minnu li l-Ewwel Qorti ma daħlitx fil-mertu tad-definizzjoni ta' "proprjetà urbana kummerċjali" u għala fil-fehma tagħha l-proprjetà inkwistjoni ma taqax fil-parametri ta' din id-definizzjoni, ladarba l-Ewwel Qorti rriteniet li dan ma kienx kuntratt ta' lokazzjoni, il-konsegwenza loġika hija li lanqas kellha għalfejn tidħol fil-kwistjoni tad-definizzjoni ta' proprjetà urbana kummerċjali, termini li huma strettament marbuta ma' kuntratt ta' kiri skont it-Titolu IX tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta), li jinsab aċċertat li ma japplikax għall-każ in eżami. Fiċ-ċirkustanzi, id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti toħroġ *ex necessaria consequentia* mill-konklużjoni

tagħha li l-kuntratt inkwistjoni ma kienx wieħed ta' lokazzjoni. Jiġi ribadit li din ma kinitx eċċezzjoni ġdida sollevata mill-Ewwel Qorti, iżda kostatazzjoni li għamlet fl-eżami tat-titolu vantat mill-atturi fir-rikors promotur, fid-dawl tal-eċċezzjonijiet u l-provi mressqa mill-partijiet in atti. Isegwi li lanqas dan it-tieni aggravju ma jimmerita li jintlaqa'.

23. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju, dak fejn jingħad mill-atturi appellanti li l-art inkwistjoni kienet tikkwalifika bħala proprjetà urbana kummerċjali u għalhekk il-kirja kienet waħda protetta. Fil-verità, ġaladarba l-kuntratt relattiv għall-kawża odjerna mhuwiex wieħed ta' kera, kif spjegat taħt l-aggravju preċedenti, ma hemmx ħtieġa li din il-Qorti tinoltra ruħha f'dan l-aggravju. Tiġi sollevata biss l-inkongruwenza fl-argument tal-atturi appellanti, inkwantu min-naħa jsostnu li fil-mument li sar il-kuntratt il-barriera tikkwalifika bħala proprjetà urbana u kummerċjali li timmerita l-protezzjoni skont il-liġi, kwindi jinvokaw l-Artikolu 1525(3) tal-Kodiċi Ċivili u l-Kap. 69, u min-naħa jikkontendu li l-art inkwistjoni kienet ġiet konvertita għal art agrikola sa minn qabel l-1995, li wkoll timmerita protezzjoni. Dan il-fatt (li l-art saret għalqa) jinsab aċċertat minn diversi xhieda fil-mori tal-proċeduri, fosthom dik tal-istess attur appellant Francis Bugeja, ta' Raymond Bonnici, konsulent mal-Kurja u Peter Mamo, uffiċjal tal-Awtorità konvenuta. Dan ifisser li f'dan il-każ, ċertament ma japplikawx il-liġijiet invokati mill-atturi appellanti, inkwantu l-kiri ta' raba' huwa regolat b'liġi differenti (ara Artikolu 1525(2) tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi espressament li l-kiri tar-raba' huwa regolat bl-Att dwar it-Tiġdid

ta' Kiri ta' Raba' – Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta). Dan apparti li, din il-Qorti mhijiex konvinta mill-argument tal-appellanti fejn jingħad li l-art inkwistjoni ntiża sabiex minnha jitqatta' l-blat, tista' b'xi mod taqa' taht id-definizzjoni ta' "fond kummerċjali" taħt il-Kap. 16 jew "ħanut" taħt il-Kap. 69, peress li filwaqt kif appena spjegat, il-Kodiċi Ċivili teskludi r-raba', fil-Kap. 69 jingħad li dik il-liġi tapplika biss fil-każ ta' bini, tant li fl-Artikolu 2 tal-Kap. 69 jingħad li "fond tfisser bini". Isegwi li l-provvedimenti tal-liġi nvokati mill-appellanti ma japplikawx għall-każ in eżami. Għalhekk lanqas dan l-aħħar aggravju tal-atturi appellanti ma jista' jirnexxi.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, tiddeċiedi l-appell tal-atturi appellanti billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta' Ġunju, 2022, fl-ismijiet premessi fis-sħiħ. Bl-ispejjeż in Prim' Istanza jibqgħu kif deċiżi mill-Ewwel Qorti, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell, jibqgħu a karigu tal-istess atturi appellanti *in solidum* bejniethom.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm