# QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

## ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

**Seduta ta' nhar it-Tlieta, 16 ta' Mejju, 2023**

**Numru 8**

**Rikors Numru 167/20TA**

**SGA & Co [P-1740]**

**vs**

**Dr. Martin Fenech u PL Veronica Rossignaud li b'digriet tat-8 ta' Novembru 2019 gew mahtura bhala kuraturi ta' Apap Bologna Holdings Limited [C-1341] u Awtorita' ta' l-Artijiet kjamata fil-kawza permezz ta' digriet datat 15 ta' Marzu 2022**

**Il-Qorti:**

Rat ir-rikors ta' SGA & Co (Is-Soċjeta' Rikorrenti) tal-25 ta' Frar 2020 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. "Illi is-socjeta' esponenti hija s-sub-direttarja ta' porzjon art formanti parti mit-territorju msejjah "il Giawra" fil-kontrada tal-bidni, limiti ta' Marsascala, maghrufa bhala plot numru sebgha w ghoxrin (27), liema art ghandha l-kejl superficjali ta' mija u sbatax punt tlieta qasab kwadri (117.3 q.k), li tinsab fi Triq il-Gross, f'Marsascala, u dan bhala aventi kawza ta' numru ta' socjetajiet ohra, inkluz is-sub-direttarja originali, St. Anne Developments Ltd. (C-1184), kif ser jigi spjegat u elaborat tul dan ir-rikors guramentat.

2. Illi permezz tal-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Scibberas datat hamsa u ghoxrin (25) ta' Lulju 1968, l-imsemmija St Anne Developments akkiwstat in subenfiteusi perpetwa min ghand M.S.G (Malta) Ltd, l-art hawn fuq imsemmija, li kienet tifforma parti minn territorju akbar, kif ahjar deskritta fl-att li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok A;

3. Illi permezz ta' att ta' subcens fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras datat it-tnejn u ghoxrin (22) ta' Ottubru tas-sena elf disgha mija disgha u sittin (1969), il-prekursur tas-socjeta' esponenti, u specifikament, St. Anne Developments Ltd., kienet ikkoncediet taht titolu ta' sub-cens, lis-socjeta' Apap Bologna Holdings Limited [C-1341], zewg porzjonijiet divizi ta' art formanti parti mit-territorju msejjah "il Giawra" fil-kontrada tal-bidni, limiti ta' Marsascala, li kienet tinkludi l-art li taghha illum is-socjeta' esponenti hija sub-direttarja, u cioe il-porzjon art maghrufa bhala plot numru sebgha w ghoxrin (27), li ghandha l-kejl superficjali ta' mija u sbatax punt tlieta qasab kwadri (117.3 q.k), u kif ahjar deskritta fl-imsemmi att (hawn anness u mmarkat bhala "Dok. B"), u dan soggett ghar-rata ta' subcens annwu u perpetwu ta' tnejn u tletin lira maltija u sebgha u ghoxrin centezmu [LM32.27] ekwivalenti ghal hamsa u sebghin euro u sbatax il-centezmu (€75.17).

4. Illi sussegwentament, permezz ta' rizoluzzjoni straordinarja tas-sebgha (7) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija disgha u tmenin (1989); St. Anne Developments Ltd. (C-1184) giet amalgamata ma Siggiewi Construction Co. Ltd. (C-608), flimkien ma tlett socjetajiet ohra, u cioe; M N Developments Ltd. (C-4535), Sliema Developments Ltd. (C-931), u Naro Ltd. (C-2892), (vide "Dok. C"), liema socjeta', Siggiewi Construction Co. Ltd (C-608), ssuccediet ghad-drittijiet tas-socjetajiet li gew amalgamati maghha, inkluz is-sub-dirett dominju surreferit, li taghha St. Anne Developments Ltd. kienet is-sub-direttarja, u specifikament dik li tirrigwarda l-porzjon art formanti parti mit-territorju msejjah "il Giawra" fil-kontrada tal-bidni, limiti ta' Marsascala, maghrufa bhala plot numru sebgha w ghoxrin (27).

5. Illi sussegwentament, permezz ta' att dikjaratorju ta' divizjoni iffirmat quddiem in-Nutar Dr. Jean Pierre Attard fit-tmienja (8) t'April tas-sena elfejn u sittax (2016) (hawn anness u mmarkat bhala "Dok. D"), l-imsemmi sub-dirett dominju gie trasferit lil SGA Limited (C-66231) (ara klawoza (vi) tal-kuntratt relattiv);

6. Illi sussegwentament SGA Limited (C-66231) giet konvertita fis-socjeta' esponenti, li umbghad giet successa mis-socjeta' esponenti,

SGA & Co (P-1740) (vide "Dok. E"), liema socjeta' issuccedietha bhala sub-direttarja tal-imsemmija porzjon art;

7. Illi b'hekk illum il-gurnata is-socjeta' esponenti hija s-sub-direttarja tal-istess porzjon art surreferita, maghrufa bhala plot numru sebgha w ghoxrin (27), li giet koncessa lis-socjeta' intimata Apap Bologna Holdings Limited (C-1341) minn St. Anne Developments Ltd. (C-1184) (vide "Dok. B") lura fis-sena elf disa' mija disgha u sittin (1969), u dan bhala l-aventi kawza ta' St. Anne Developments Ltd, kif spjegat iktar 'il fuq;

8. Illi s-socjeta intimata, *qua* sub-enfitewta, ilha inattiva ghal decennji shah, u sahansitra giet wkoll mhassra mir-registru tal-kumpanniji numru ta' snin ilu, u specifikament fis-sena elfejn u tnejn (2002) u dan kif ikkonfermat minn estratt mill-Gazzetta tal-Gvern datata id-disgha u ghoxrin (29) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn (2002), u estratt mill-gazzetta lokali Times of Malta ppubblikata fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn (2002) kopja ta' liema qed jigu hawn annessi w immarkata bhala "Dok. F1 u Dok F 2"),

9. Illi s-socjeta' intimata qatt ma halset ic-cens dovut minnha lis-socjeta esponenti;

10. Illi minkejja li ntbaghtu diversi interpellanzi lis-socjeta' intimata, anke fosthom l-ittra ufficjali numru 158/2019, li kopja legali taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dok. G", l-istess socjeta' intimata baqghet inadempjenti u ghalhekk kellhom jinfethu dawn il-proceduri;

11. Illi inoltre permezz ta' digriet ta' din l-Onorabbli Qorti diversement presjeduta, gew appuntati bhala kuraturi, sabiex jirraprezentaw l-interessi tas-socjeta' intimata fir-rigward tal-imsemmmi sub-cens (vide Dok H);

12. Illi l-esponenti jafu b'dawn il-fatti personalment;

Ghaldaqstant in vista tas-surreferit u ghar-ragunijiet premessi, u wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u jinghataw il-provvedimenti opportuni, tghid is-socjeta intimata ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex tilqa' it-talbiet tal-socjeta rikorrenti, li qieghda hawn umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara illi s-socjeta' intimata hija moruza fil-hlas ta' sub-cens annwu u perpetwu fis-somma ta' tlett mija u hamsa u sebghin Euro u hamsa u tmenin centezmu (€375.85), rapprezentanti sub-cens dovut ghal

dawn l-ahhar hames (5) snin, u dan ghall-porzjon art formanti parti mit-territorju msejjah "il Giawra" fil-kontrada tal-bidni, limiti ta' Marsascala, maghrufa bhala plot numru sebgha w ghoxrin (27), liema art ghandha l-kejl superficjali ta' mija u sbatax punt tlieta qasab kwadri (117.3 q.k), li tinsab fil-vicinanzi ta' Triq il-Buttuniera u Triq il-Gross, f'Marsascala;

2. Tordna lis-socjeta' intimata Apap Bologna Holdings Limited thallas lis-socjeta' rikorrenti SGA & Co. is somma ta' tlett mija u hamsa u sebghin Euro u hamsa u tmenin centezmu (€375.85), flimkien ma l-imghax legali, rapprezentanti sub-cens dovut ghal dawn l-ahhar hames (5) snin, u dan ghall-porzjon art formanti parti mit-territorju msejjah "il Giawra" fil-kontrada tal-bidni, limiti ta' Marsascala, maghrufa bhala plot numru sebgha w ghoxrin (27), liema art ghandha l-kejl superficjali ta' mija u sbatax punt tlieta qasab kwadri (117.3 q.k), li tinsab fil-vicinanzi ta' Triq il-Buttuniera u Triq il-Gross, f'Marsascala;

3. Tordna illi l-koncessjoni enfitewtika tal- porzjon art formanti parti mit-territorju msejjah "il Giawra" fil-kontrada tal-bidni, limiti ta' Marsascala, maghrufa bhala plot numru sebgha w ghoxrin (27), liema art ghandha l-kejl superficjali ta' mija u sbatax punt tlieta qasab kwadri (117.3 q.k), li tinsab fil-vicinanzi ta' Triq il-Buttuniera u Triq il-Gross, f'Marsascala, koncessa lis-socjeta' intimata Apap Bologna Holdings Limited permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija disgha u sittin (1969), tigi mahlula u xolta u l-art hawn fuq imsemmija bil-benifikati kollha eretti fuqha ghalhekk tirretrocedi u tintradd lura lis-socjeta' rikorrenti SGA & Co, bhala aventi kawza tas-sub-dirett dominju originali, St. Anne Developments Limited;

4. Tiddikjara, konsegwentament, illi avverat ruhha l-konsolidazzjoni tal-utili mas-sub-dirett dominju tal-istess proprjeta', bil-miljoramenti kollha ezistenti, bhala hielsa minn kull privilegg, ipoteka, piz jew servitu' talvolta gravanti fuq l-istess proprjeta', inkluz kwalsiasi dritt privileggjat u/jew ipotekarju rizervat jew surrogat;

5. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att pubbliku relattiv tar-retrocessjoni tal-proprjeta' fuq imsemmija u cioe l-porzjon art formanti parti mit-territorju msejjah "il Giawra" fil-kontrada tal-bidni, limiti ta' Marsascala, maghrufa bhala plot numru sebgha w ghoxrin (27), liema art ghandha l-kejl superficjali ta' mija u sbatax punt tlieta qasab kwadri (117.3 q.k), li tinsab fil-vicinanzi ta' Triq il-Buttuniera u Triq il-Gross, f'Marsascala, u tiffissa jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt;

Bl-ispejjeż kontra s-socjeta' intimata, inkluz dawk tal-ittra ufficjali numru 158/2019 u bir-rizerva ghal kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lis-socjeta' rikorrenti kontra s-socjeta' intimata Apap Bologna Holdings Limited, li qieghda minn issa tigi nġunta għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-kuraturi deputati għas-soċjeta` Apap Bologna Holdings Limited (il-Kuraturi) tat-18 ta' Ġunju 2020 li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

"1. Illi skond id-dokument F 2 l-assi tal-kumpanija kellhom jiddevolvu f'isem il-Gvern ta' Malta u ghalhekk din il-kawza hija mankanti ghax ma hemmx il-Gvern involuta fil-kawza;

2. Illi l-intimat mhuwiex il-legittimu kontradittur u ghalhekk hija mankanti u nulla;

3. Salv risposta ulterjuri meta l-esponenti jkun jaf il-fatti ahjar.

4. Illi hija ingusta li fuq ammont daqshekk zghir ta' arretrati ta' kera l-atturi jiehdu il-fond bhala propjetarji."

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

**Punti ta' fatti**

**1.** Fis-sempliċita' tagħhom il-fatti huma is-segwenti. Is-soċjeta` Attriċi qegħda titlob il-ħall ta' subċens ta' biċċa art fit-territorju imsejjaħ "il-Giawra", fil-kontrada tal-Bidni fi Triq il-Gross, f'Marsascala. Din l-art kienet konċessa b'sub ċens lis-Soċjeta` Apap Bologna Holdings Ltd mill-awturi tas-Soċjeta' Attriċi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras tat-22 ta' Ottubru 1969 versu l-ħlas ta' (€75.17) fis-sena.

**2.** Il-ħall tas-sub ċens qiegħed jintalab għaliex l-imsemmija Soċjeta` baqgħet inadempjenti fil-ħlas ta' ċnus għal aktar drabi minn dak li tippermetti l-liġi. Ġara pero' li s-Soċjeta` Apap Bologna Holdings Limited ġiet stralċjata u imneħħija minn fuq ir-reġistru tas-Soċjetajiet Kummerċjali u fil-mori tal-kawża stante ġiet imsejħa fil-kawża l-Awtorita' tal-Artijiet għal kull interess li jista jkollha li baqgħet kontumaċi.

**Konsiderazzjonijiet tal-Qorti**

**3.** B'avviż tar-Reġistratur tal-Kumpaniji tad-29 ta' Jannar 2002 is-Soċjeta' Apap Bologna Holdings Limited ġiet xolta (ara a' fol 30 u kif ukoll xhieda ta' Dr. Claudette Fenech a' fol 50 sa 52).

**4.** Tajjeb jew ħażin, minkejja li din is-Soċjeta' kienet defunta xorta inħatru Kuraturi biex jirrapresentwaha f'dawn il-proċeduri. Fil-mori tagħha s-Soċjeta` Attriċi intavolat rikors fl-4 ta' Mejju 2021, anke fid-dawl tal-eċċezzjonijiet tal-Kuraturi fejn ai termini tal-artikolu 961 talbet il-kjamat fil-Kawża tal-Awtorita' tal-Artijiet u l-Avukat tal-Istat. Meta din il-Qorti kkunsidrat dik it-talba, fid-dawl li l-anqas ma kien hemm opposizzjoni mill-kontroparti laqgħet it-talba "*….u dan limitatament* <u>*f'dan l-istadju*</u> *ghall-Awtorita' tal-Artijiet*" (a' fol 74).

**5.** Artikolu 325(2) tal-Kap 386 ta' Malta jiddisponi hekk:

*"Jekk ir-Reġistratur jirċievi tweġiba fis-sens li l-kumpanija ma tkunx qed tmexxi negozju jew ma tkunx qed topera, jew jekk ma jirċevix tweġiba fi żmien xahar minn meta jkun bagħat l-ittra, dan jista' jibgħat lill-kumpanija*

*bil-posta u jippubblika avviż fil-Gazzetta jew fuq website miżmuma mir-Reġistratur u f'gazzetta li toħroġ kuljum li ċ-ċirkolazzjoni tagħha tkun għal kollox jew prinċipalment f'Malta li, f'egħluq tliet xhur mid-data tal-aħħar pubblikazzjoni tal-imsemmi avviż, l-isem tal-kumpanija għandu, kemm-il darba qabel ma tintwerix raġuni biex isir kuntrarju jew jekk ir-Reġistratur ikun sodisfatt li hemm raġunijiet biżżejjed biex ma jipproċedix bit-tħassir, jitħassar minn fuq ir-reġistru, u l-attiv tal-kumpanija jgħaddi f'idejn il-Gvern ta' Malta*".

**6.** Wara li din il-Qorti kellha opportunita' tqis iċ-ċirkostanzi u tifli b'reqqa il-prinċipji legali involuti, waslet għal konklużjoni li għandha tordna s-sejħa fil-Kawża tal-Avukat tal-Istat li jinsab fl-aħjar posizzjoni li jwieġeb għall-Gvern ta' Malta. Kif jirrisulta mill-artikolu fuq imsemmi, ma hux identifikat xi dipartiment partikolari, iżda l-Gvern ta' Malta bħala l-ente ġenerali tal-amministrazzjoni tal-pajjiż. Il-Qorti kompliet issaħħaħ din l-opinjoni anke fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu 181B(2) tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta u ċioe' li *"l-Avukat tal-Istat jirrappreżenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern".*

**7.** Artikolu 961 tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta jagħti l-fakolta', kemm lill-partijiet u kif ukoll lill-Qorti, li tordna s-sejħa tat-terz sa qabel ma tingħata s-Sentenza tant li dan jiddisponi hekk:

*"Jista' wkoll terza persuna, b'digriet tal-qorti, f'kull waqt tal-kawża qabel is-sentenza, tiġi msejħa f'kawża miexja bejn partijiet oħra fil-qorti tal-ewwel*

*grad, sew fuq talba ta' waħda mill-partijiet kemm ukoll mingħajr dik it-talba"* (Emfażi tal-Qorti).

**8.** Din il-Qorti ma għandha ebda dubbju li dak li trid il-liġi huwa li ssir ġustizzja sal-aħħar mument qabel ma tingħata Sentenza. Dan sabiex qabel kollox jiġu skartati multipliċita' ta' kawżi u kif ukoll fl-aħjar interess tal-partijiet, partikularment f'sitwazzjonijiet jkunu ta' xejra differenti minn dawk ordinarji, bħal ma fil-fatt huwa l-każ. Di piu', anke fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 181B fuq imsemmi, għal din il-Qorti huwa ċar, li l-presenza tal-Avukat tal-Istat hija neċessarja għall-integrita' tal-ġudizzju.

**9.** Għalhekk fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti ma hiex ser tgħaddi biex tiddeċiedi il-Kawża fil-mertu, iżda ser issejjaħ fil-Kawża lill-Avukat tal-Istat, kif fil-fatt impliċitament irriservat li tagħmel fil-verbal fuq imsemmi.

**Decide**

Għar-raġunijiet fuq imsmmija qegħda taqta' u tiddeċiedi il-vertenza billi issejjaħ fil-Kawża lill-Avukat tal-Istat u tordna l-prosegwiment tal-Kawża.

Spejjes riservati għal mas-Sentenza finali.

**Imħallef Toni Abela**

**Deputat Reġistratur**