PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 109/2017 MS

Onorevoli Kap tal-Oppożizzjoni Dr. Simon Busuttil, Onorevoli Dr. Beppe Fenech Adami, Onorevoli Dr. Mario De Marco, Onorevoli Dr. Anthony Abela, Onorevoli David Agius, Onorevoli Robert Arrigo, Onorevoli Frederik Azzopardi, Onorevoli Dr. Jason Azzopardi, Onorevoli Perit Anthony Bezzina, Onorevoli Charlo Bonnici, Onorevoli Antoine Borg, Onorevoli Claudette Buttigieg, Onorevoli Ryan Callus, Onorevoli Robert Cutajar, Onorevoli Kristy Debono, Onorevoli Tonio Fenech, Onorevoli Perit Ċensu Galea, Onorevoli Mario Galea, Onorevoli Dr. Michael Gonzi, Onorevoli Dr. Karl Gouder, Onorevoli Claudio Grech, Onorevoli Dr. Peter Micallef, Onorevoli Dr. Carmelo Mifsud Bonnici, Onorevoli Dr. Paula Mifsud Bonnici, Onorevoli Dr. Marthese Portelli, Onorevoli Clyde Puli, Onorevoli Perit George Pullicino, Onorevoli Dr. Christopher Said, Onorevoli Dr. Stephen Spiteri, Onorevoli Edwin Vassallo, Onorevoli Dr. Francis Zammit Dimech

Vs.

Josef Bugeja fil-kwalità tiegħu ta' Segretarju Ġenerali għan-nom u in rappreżentanza tal-General Workers' Union

Kummissarju ta' L-Artijiet, u b'digriet tat-13 ta' Marzu 2019, 'Kummissarju ta' L-Artijiet' ġie mibdul għal 'Awtorità tal-Artijiet'

Arms Limited

Sciacca Grill Ltd.

u/jew

Avukat Ġenerali

Illum, 30 ta' Mejju, 2024

Kawża Numru: 17

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-atturi fis-6 ta' Frar, 2017, li permezz tiegħu, wara li ġie ppremess dan li ġej:

> Illi b'kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika perpetwa tas-7ta' Frar 1957 fl-atti tan-Nutar Victor Miller kif emendat b'kuntratt tat-12ta' Dicembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli liema dokumenti huma hawn annessi u mmarkati bhala dokument A u B il-Kummissarju ta' l-Artijiet kien ta b'koncessjoni emfitewtika perpetwa soggetta ghall-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati lill-intimat General Workers' Union, il-fond, fejn illum jinsab il-General Workers' Union Buildings fi Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta.

Illi bil-kuntratt tat- 12 ta' Dicembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dr. Vincent Miceli, dokument B fil-process, l-intimat Kummissarju tal-Artijiet u l-intimat General Workers' Union emendaw il-kuntratt ta' emfitewsi perpetwa originali wara rizoluzzjoni tal-Kamra tar-Deputati partikolarment għal dak li jirrigwarda klawsola 4 u 6 tal-kuntratt tas-7ta' Frar 1957 fl-atti tan-Nutar Victor Miller, dokument A fil-process fejn gie miftiehem illi parti mill-binja koncessa lill-istess General Workers' Union accessibbli minn Triq l-Ifran setghet mhux biss tigi uzata mill-istess General Workers' Union imma ukoll setghu partijiet mill-istess binja li kienet tikkomprendi l-koncessjoni emfitewtika perpetwa jigu trasferiti, assenjati u ukoll mikrija lill- kumpannija fejn il-General Workers' Union ikollha 51% ta' l-azzjonijiet f'dik l-istess socjeta' u dan ghaz-zmien li hija hekk tibqa' jkollha il-maggoranza tal-azzjonijiet f'dik il-kumpanija li lilha gew trasferiti xi ambjenti u dan ghal-skopijiet kummercjali.

Illi bi skrittura ta' l-24 ta' April 2014 kif jirrizulta mir-rapport tal-Awditur Generali hawn anness u mmarkat bhala dokument C, il-General Workers' Union kera parti mill-fond in kwistjoni lil ARMS Limited bil-kera ta' €61,950 pagabbli pro rata oltre li ghall-ewwel erba' snin tal-kirja, Arms Limited kellha thallas lill-General Workers' Union sitt xhur bil-quddiem is-somma ta' €3,000 fis-sena ghal-oggetti mobbli. Il- kirja hija ghal ghaxar snin, l-ewwel hames snin 'di fermo' u r-rimanenti perjodu ‘di rispetto'. Illi din il-kirja saret bi vjolazzjoni tal-pattijiet kuntrattwali tal-koncessjoni emfitewtika perpetwa kif emendat u fuq riferit u dan skond dokumenti A u B fil- process.

Illi bl-istess mod bi skrittura ohra li kopja taghha ma nghatatx lill-Awditur Generali kif jirrizulta mill-istess rapport tal-Awditur Generali, dokument C, il-General Workers' Union kera parti ohra mill-binja lilu koncessa lil Sciacca Grill Ltd li qed tiggestixxi parti minn dan is-sit moghti mill-Kummissarju ta' l-Artijiet lill-intimat General Workers' Union u dan ukol! b'mod abbusiv u llegali u kontra d- disposizzjonijiet tal-Kap 268 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi dan huwa abbuz u illegali u l-abbuz jikkonsisti fil-fatt li l-kirjiet li saru lil ARMS Limited u lil Sciacca Grill Ltd., saru lil socjetajiet limitati fejn il-General Workers' Union m'għandha l-ebda azzjoni fihom u wisq inqas mill-51% tal-azzjonijiet skond il- kundizzjonijiet kif stipulat fil-koncessjoni emfitewtika perpetwa tal-proprjeta' mghoddija lilha mill-Kummissarju tal-Artijiet.

Illi dawn il-kirjiet lil Arms Limited u Sciacca Grill Ltd. saru in kontravenzjoni u in vjolazzjoni tar-resoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati b'mod abbusiv u llegali.

Illi jirrizulta li l-General Workers' Union b'cedola ta' fidi ta' cens annwu u perpetwu li ggib in- numru 739/15 prezentata fil-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-15ta' Mejju 2015 fl-ismijiet General Workers Union -vs- Kummissarju ta' l-Artijiet feda c- cens annwu u perpetwu impost fuq il-binja imsemmija koncessa bil-kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika perpetwa tas-7ta' Frar 1957 fl-atti tan-Nutar Victor Miller, dokument A fil-process liema cedola ta' fidi ta' cens annwu u perpetwu hija hawn annessa u mmarkata bhala dokument D.

Illi l-kundizzjonijiet tal-koncessjoni emfitewtika perpetwa kif emendati bil-kuntratt sia tas-7ta' Frar 1957 fl-atti tan-Nutar Victor Miller u tat-12ta' Dicembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli marbutin mad-drittijiet ta' proprjeta' qatt ma jistghu jigu mifdija u zgur mhux b'cedola ta' fidi ta' cens annwu u perpetwu u għalhekk il-kundizzjonijiet imposti fil-koncessjoni emfitewtika perpetwa jibqghu veljanti bejn il- partijiet, iktar u iktar galadarba ma saritx rezoluzzjoni tal-Kamra tar-Deputati li tkun biddlet il-kundizzjonijiet tal-koncessjoni emfitewtika perpetwa lill-intimat General Workers' Union.

Illi ai termini tal-gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna l-fidi tac-cens annwu u perpetwu b'cedola ta' depozitu u fidi ta' cens ma ggib qatt ir-redenzjoni tal- kundizzjonijiet imposti fuq il-koncessjoni emfitewtika perpetwa u dan kif ukoll gie ritenut mill-Avukat Generali u mis-sentenzi kkwotati mill-Awditur Generali sia dik ta' "Joseph G.Coleiro vs Maria Felicita Cremona" deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl- 14ta' Ottubru 1987 u sia dik fil-kawza "Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Hubert Mifsud" deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-22ta' Novembru 1995 u "Edrichton Estates Ltd Vs Munro Philipps & Company Ltd" deciza mill-Qorti ta' l- Appell fil-31ta' Ottubru 2007 oltre skorta ta' sentenzi ohra decizi mill-Qrati taghna sussegwenti u attinenti.

Illi l-intimat Kummissarju ta' l-Artijiet u l-Avukat Generali huma fl-obbligu biex jittutelaw u jipprotegu l-proprjeta' pubblika moghtija b'koncessjoni emfitewtika perpetwa lil terzi fl-interess pubbliku, multo magis meta din tkun inghatat b'konsegwenza ta' resoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati u għalhekk ghandhom l- obbligu li huma jitolbu biex il-General Workers' Union tirregolarizza ruhha ai termini tal-ligi u tar-resoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati kif

ukoll tal-pattijiet kuntrattwali raggunti bejn il-General Workers' Union u l-Kummissarju ta' l-Artijiet.

Illi galadarba l-Kummissarju ta' l-Artijiet u l-Avukat Generali naqsu mid- dover taghhom li jittutelaw il-proprejta' pubblika ossija koncessjoni emfitewtika perpetwa lil General Workers' Union, l-atturi, ai termini ta' l-Artikolu 4 tal-Kap 268 tal-Ligijiet ta' Malta qed jitolbu n-nullita' tat-trasferiment magħmul lil General Workers' Union bi ksur tal-kundizzjonijiet ta-koncessjoni emfitewtika perpetwa bil- kuntratt sia tas-7ta' Frar 1957 fl-atti tan-Nutar Victor Miller u tat-12ta' Dicembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli u dan minhabba l-kirjiet abbusivi u illegali maghmula lil intimat ARMS Limited u Sciacca Grill Ltd.

Illi l-Artikolu 3 (1) (f) tal-Kap 268 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi illi ebda art li tkun proprjeta' tal-Gvern jew li hija amministrata minnu ma tista' tigi trasferita kemm il-darba dak it-trasferiment ma jsirx skond xi wahda mid-dispozizzjonijiet tal- istess Artikolu u kull bidla ta' xi kundizzjoni inkluza fit-trasferiment odjern ghandha ssir wara rizoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati u għalhekk il-pretensjoni tal-General Workers' Union li l-kundizzjonijiet tal-koncessjoni emfitewtika perpetwa gew redenti bil-prezentata tac-cedola numru 739/15, dokument D fil-process hija abbuziva u llegali għax mhiex surretta mil-ligi u mingħajr rizoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati.

Illi l-kuntratti ta' kera ma' ARMS Limited kif ukoll ma' Sciacca Grill Ltd. ghandhom jigu dikjarati nulli u bla effett fil-ligi galadarba huma in vjolazzjoni tal- koncessjoni emfitewtika perpetwa kif emendata bil-kuntratti sia tas-7ta' Frar 1957 fl- atti tan-Nutar Victor Miller u tat-12ta' Dicembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli bejn il-General Workers' Union u l-Kummissarju ta' l-Artijiet u konsegwentement il-proprjeta' koncessa lill-General Workers' Union mill- Kummissarju ta' l-Artijiet bil-kuntratti hawn imsemmija għandha tirriverti fil-pussess shih tal-Kummissarju ta' l-Artijiet.

Illi z-zewg kuntratti ta' kera fuq indikati huma nulli u bla effett fit-termini ta' 1-Artikolu 4 tal-Kap 268 tal-Ligijiet ta' Malta u in vjolazzjoni tal-istess ligi.

Illi galadarba dawn il-kuntratti ta' kera huma in vjolazzjoni tal-Kap 268 tal- Ligijiet ta' Malta ossija bejn il-General Workers' Union u ARMS Limited minn naha l-wahda u bejn il-General Workers' Union u Sciacca Grill Ltd. minn naha l-ohra l- koncessjoni emfitewtika perpetwa kif emendata

fuq riferita ghandha tithassar u tigi annullata u l-proprjeta' hemm koncessa lil General Workers' Union tintradd lura lil Kummissarju ta' l-Artijiet.

Illi b'ittra ufficjali tad-9ta' Jannar 2017, dokument E hawn anness, ir-rikorrenti talbu lill-intimati kollha biex jirregolarizzaw ruhhom skond il-ligi u mar- rizoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati pero' baqghu inadempienti u konsegwentement kellha ssir din il-kawza

l-atturi għaddew biex talbu lil din il-qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, jogħġobha:

(1) Tiddikjara u tiddeciedi illi z-zewg kuntratti ta' kera bejn l-intimat General Workers' Union u ARMS Ltd. tal-24 ta' April 2014 u bejn il-General Workers' Union u Sciacca Grill Ltd. huma in vjolazzjoni tal-kuntratti tas- 7ta' Frar 1957 fl-atti tan-Nutar Victor Miller u tat-12ta' Dicembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli u tal- Artikolu 3 u tal-Artikolu 4 tal-Kap 268 tal-Ligijiet ta' Malta.

(2) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-General Workers' Union mhux biss ivvjolat l-obbligi kuntrattwali minnha kontrattati bil-kuntratti tas- 7 ta' Frar 1957 fl-atti tan-Nutar Victor Miller u tat-12 ta' Dicembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli stante illi fis-socjetajiet ARMS Limited u Sciacca Grill Ltd hija m'għandhiex 51% tal- azzjonijiet tal-istess socjetajiet imma wkoll għax dawn il-kirjiet huma in vjolazzjoni tar-resoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati.

(3) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-Kummissarju ta' l-Artijiet u l-Avukat Generali huma f'obbligu ai termini tal-ligi biex jittutelaw il-proprjeta' pubblika u biex jiehdu l-passi necessarji sabiex jassiguraw illi l-kundizzjonijiet kollha tal-proprjeta' koncessa mill- Kummissarju ta' l-Artijiet jigu adempiti ai termini ta' l-istess kuntratti u tar- resoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati.

(4) Thassar u tannulla z-zewg kuntratti pubblici tas-7ta' Frar 1957 fl-atti tan-Nutar Victor Miller u tat-12ta' Dicembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli kif ukoll ic-cedola ta' depositu u fidi ta' cens numru 739/15 ipprezentata fil-15ta' Mejju 2015 fil-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet fl-ismijiet General Workers Union -vs-Kummissarju ta' l-Artijiet u tordna li jintradd lura l-proprjeta' kollha fejn tinsab il- General Workers' Union u koncessa lilha bil-kuntratti fuq imsemmija lill-istess Kummissarju ta' l-Artijiet.

(5) Tinnomina Nutar biex jippubblika l-att relattiv tat-thassir u nullita' tal-imsemmija zewg kuntratti pubblici tas-7ta' Frar 1957 fl-atti tan-Nutar Victor Miller u tat-12ta' Dicembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli f'jum, hin u lok kif stabbilit minn din il-Qorti.

(6) Tinnomina kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lill-Kummissarju ta' l-Artijiet u/jew il-General Workers' Union fuq l-att ta' thassir u nullita' tal-imsemmija zewg kuntratti pubblici tas-7ta' Frar 1957 fl-atti tan-Nutar Victor Miller u tat-12ta' Dicembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli.

Bl-ispejjez tal-ittra ufficjali tad-9 ta' Jannar 2017 u bl-ingunzjoni tal-intimati in subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenut Avukat Ġenerali fit-23 ta' Frar 2017[1], li permezz tagħha ġie eċċepit:

1. Illi preliminarjament, l-esponenti jecepixxi n-nuqqas ta' locus standi tal-atturi sabiex jintavolaw l-azzjoni odjerna stante li l-kuntratti li huma qegħdin jittentaw li jimpunjaw b'din l-azzjoni m'humiex kuntratti li fihom huwa parti l-Kummissarju tal-Artijiet jew xi dipartiment tal-Gvern iżda huma kuntratti bejn terzi estraneji ghall-Gvern u ghall-Kummissarju tal-Artijiet. Illi in oltre t-trasferiment b' titolu ta' emfitewsi tal-proprjeta de quo sar mill-Gvern abbazi ta' rizoluzzjoni tal- Assemblea Legislattiva tat- 28 ta' Novembru 1956 u ta' rizoluzzjoni parlamentari tal- 31 ta' Ottubru 1997 u dan b' mod illi ma jqanqal ebda kwistjoni taht il-Kap 268 u għalhekk l-imsemmija trasferimenti imwettqa mill-Gvern ma jistghux ikunu l-oggett ta' din l-azzjoni.

2. Illi preliminarjament ukoll, l-esponenti jecepixxi li huwa mhuwiex il-legittimu kontradittur f'dina l-azzjoni u għandu jigi dikjarat bhala tali u jigi liberat mill- osservanza tal-gudizzju u dan ukoll stante illi l-fatt illi huwa wiehed mill-persuni li ghandu l-fakolta li jesperixxi l-azzjoni kontemplata fl-artikolu 4 tal-Kap 268 ma jirrendihx legittimu kontradittur f' kull azzjoni ntavolata minn kull persuna oħra li għandha dritt ukoll illi tintavola azzjoni skont l-istess artikolu.

[1] A folio 111.

3. Subordinatament u mingħajr pregudizzju għall-premess illi l-artikolu 4 tal-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern (Kap 268) huwa fakoltattiv u ma jimponi ebda obbligu fuq xi persuna li tistitwixxi azzjoni għad-dikjarazzjoni tan- nullita' u/jew għall-annullament ta' xi għoti ta' titolu fuq artijiet u dan wisq inqas meta si tratta ta' kuntratti illi fihom il-Gvern ma jkunx parti.

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jigu michuda minn dina l-Onorabbli Qorti.

Salvi eċċezzjonijiet oħra jekk ikun il-każ.

Bl-ispejjeż

3. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-Kummissarju tal-Artijiet fl-24 ta' Frar 2017[2], li biha ġie eċċepit:

1. L-att pubbliku ta' koncessjoni enfitewtika in data 7 ta' Frar 1957 sar bis-sahha ta' rizoluzzjoni tal-Assemblea Legislattiva datata 28 ta' Novembru 1956, il-kunsens tal-Gvernatur u l-provvedimenti tal-ligi vigenti dakinhar. L-att pubbliku li mmodifika l- koncessjoni enfitewtika in data 12 ta' Dicembru 1997 sar bis-sahha ta' rizoluzzjoni parlamentari datata 31 ta' Ottubru 1997 u l-provvedimenti tal-Kap. 268 tal-Ligijiet ta; Malta. Isegwi ghalhekk illi ma hemmx bazi legali ghat-talba ghat-thassir ta' din il-koncessjoni enfitcwtika kif emendata peress illi ma kien hemm ebda ksur tal- provvedimenti tal-Kap. 268 tal-Ligijiet ta' Malta fl-atti pubblici ta' koncessjoni u modifika.

2. Peress illi l-koncessjoni enfitewtika kif emendata, mertu tal-kawza odjerna, hija r- rizultat ta' zewg rizoluzzjonijiet wahda tal-Assemblea Legislattiva u ohra tal- Parlament ta' Malta; it-thassir tal-koncessjoni enfitewtika tfisser xoljiment u thassir ta' zewg rizoluzzjonijiet parlamentari. In-natura ta' din l-azzjoni ma tippermettix ukoll thassir ta' rizoluzzjonijiet parlamentari.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, din il-kawza hija msejsa fuq l-artikolu erbgha (4) tal-Kap.268 tal-Ligijiet ta' Malta u hija għalhekk immirata sabiex tattakka kull trasferiment bi ksur tal-istess Att tal-Parlament. F' dan il-kaz il-Gvern, tramite 1- Kummissarju eccipjenti, ma ttrasferixxa ebda art u/jew kundizzjoni, u l-allegat ksur tal-

[2] A folio 115.

koncessjoni sehhet minn terzi estraneji għall-Kummissarju eccipjenti. Isegwi ghalhekk illi l-artikolu erbgha (4) tal-Kap. 268 tal-Ligijiet ta' Malta ma ssib ebda applikazzjoni u l-atturi ma ghandhom ebda locus standi f'din il-kawza.

4. Illi minghajr pregudizzju għas-sucspost, il-premessi u talbiet attrici jirreferu ghall- allegat ksur tal-kundizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika maghmula minn terzi estraneji ghall-cccipjenti. Kwindi din il-kawza ma tikkoncernax xi ghemil skorrett jew zbaljat tal-Kummissarju eccipienti;

5. Illi minghajr pregudizzju għas-sucspost, kuntrarjament ghal dak allegat, il- Kummissarju eccipjenti ma kienx passiv f' din il-vicenda u interpella gudizzjarjament il-partijiet interessati jesebixxu l-kuntratti ta' kiri mertu tal-kawza odjerna sabiex, wara li jigu stabbiliti l-fatti, il-Kummissarju eccipjenti jkun jista' jirregola ruhu (Dok A anness). Kwindi l-Kummissarju tal-Artijiet mexa korrettement u skont il-ligi u ma kkommetta ebda nuqqas passibbli għal xi danni;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

4. Rat ir-risposta ġuramentata mressqa mill-konvenuta General Workers' Union fis-27 ta' Frar 2017[3], li biha eċċepiet:

1. Preliminarjament, il-karenza tal-interess guridiku tal-atturi stante li dik qed jippostulaw hija *actio popolaris* liema jedd ta' azzjoni mhuwiex konsentit ghal proceduri bhal dawk odjerni;

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, kemm-il darba l-azzjoni *de quo* hija msejjsa fuq id-dispozizzjonijiet tal-Art. 4(2) tal-Att dwar Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern (Kap. 268), l-azzjoni ma tistax tirnexxi stante li ebda jedd talvolta mogħti mill-eccipjenti lil terzi ma jikkostitwixxi "trasferiment" ghall-ghanijiet tal-Art. 3 tal-Kap. 268;

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, kif sewwa jippremettu l-atturi, l-eccipjenti fdiet ic-cens gravanti s-sit in kwistjoni u mhemmx xkiel ghall-ezercizzju tal-jeddijiet petitorji taghha;

4. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, *dato ma non concesso* li xi jedd mogħti mill-esponenti lil terzi jikkostitwixxi "trasferiment" li għalih japplika l-Art. 3

[3] A folio 121.

tal-Kap. 268 jew li ghalih japplika tali Att, a tenur tal-artikolu 4(2) tal-istess Att, ir-rikorrenti jistgħu biss jitolbu n-nullità ta' tali "trasferiment" u mhux it-tħassir tal-konċessjoni emfitewtika u lanqas it-tħassir taċ-ċedola ta' fidi ta' ċens u kwindi l-azzjoni kif proposta ma tistax tintlaqa';

5. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li fi kwalunkwe każ l-attivitajiet kollha ġestiti mill-Workers' Memorial Building huma għall-benefiċċju tal-membri tal-Union esponenti, kif ukoll jikkomplimentaw l-għanijiet tal-Union esponenti kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;

6. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt;

7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

5. Rat ukoll ir-risposta ġuramentata li ġiet preżentata mill-konvenuta Sciacca Grill Ltd fit-28 ta' Frar 2017[4], li biha ġew sollevati dawn l-eċċezzjonijiet:

1. Illi preliminarjament, fl-ewwel lok jigi rilevat illi r-rikorrenti m'ghandhomx locus standi stante li ma ghandhomx interess guridiku u dan peress illi ma sehh ebda trasferiment ta' propjeta ai termini tal-Kap 268 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi dan qed jinghad peress illi Membri Parlamentari, bhar-rikorrenti, ghandhom, ai termini ta' l-istess Kap, li fuqu huma qed isejsu t-talbiet taghhom, dritt ta' azzjoni biss u limitatament meta si tratta ta' trasferiment ta' propjeta tal-Gvern, jew li tagħha ghandu kontroll il-Gvern, jew xi korp kostitwit tieghu;

3. Illi konsegwentement, si come ma sehh ebda trasferiment ta' propjeta ai termini tal-Kap 268 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti Membri Parlamentari ma ghandhom ebda dritt ta' azzjoni u għalhekk din l-Onorabbli Qorti ghandha tordna illi l-kawza odjerna ma tistax tipprocedi;

4. Illi fil-mertu, u strettament minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi ulterjorment rilevat illi l-azzjoni kif postulata mir-rikorrenti, in ogni caso ma tistax tirnexxi u tkun ta' success, u dan peress illi r-rikorrenti ma jistghux jitolbu it-

[4] A folio 126.

thassir tal-koncessjoni enfitewtika moghtija lil intimata General Workers' Union, meta din l-istess koncessjoni saret ezatt skond kif titlob il- lig u dan kif se jirrizulta ahjar mill-provi prodotti

5. Illi fil-mertu wkoll, u dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, s-socjeta intimata ma inghatat ebda dritt lokatizju minn l-intimata General Workers' Union, u għalhekk ir-Rikors Guramentat tar-Rikorrenti huwa msejjes fuq konsiderazzjonijiet zbaljati u konsegwentement it-talbiet tagħhom ma jistghu qatt jigi milqugha:

6. Illi isegwi għalhekk illi t-talbiet tar-rikorrenti huma kompletament infondati u bla bazi, kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u għalhekk għandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

7. Rat ukoll ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta Arms Limited, imressqa fit-28 ta' Frar 2017[5], li bis-saħħa tagħha ġie eċċepit:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu michuda bl-ispejjeż, għas-segwenti raġunijiet:

1. Ill in linea preliminari jingħad li l-esponenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, peress li huma qatt ma rċevew trasferiment ta' xi proprjeta' a tenur tal-Kap 268;

2. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċepit, ir-rikorrenti m'għandhomx il-fakoltà u ċioè *locus standi* li jħarku lill-esponenti ai termini tal-Kap.268;

3. Illi bla ħsara għas-suespost, iżda għar-raġuni fuq premessa u ċioè li l-esponenti qatt ma rċevew trasferiment ta' xi proprjetà a tenur tal-Kap. 268, il-kuntratt ta' kera bejn l-esponenti u l-intimata l-oħra General Workers' Union tal-24 t'April 2014, ma jistax jiġi meqjus jew dikjarat in vjolazzjoni tal-Kap 268, fuq liema Kap hija msejsa esklussivament l-azzjoni tar-rikorrenti.

4. Salvi risposti ulterjuri skond il-liġi.

---

[5] A folio 132.

8. Rat ir-risposta ġuramentata ulterjuri tal-konvenut Josef Bugeja nomine, imressqa fil-11 ta' Lulju 2019[6], li biha eċċepixxa ulterjorment:

   1. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghal dak gja eccepit, kemm-il darba l-azzjoni *de quo* hija msejjsa fuq id-dispozizzjonijiet tal-Art. 4(2) tal-Att dwar Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern (Kap. 268), din ma tistax tigi ezercitata stante li l-ligi li kienet taghti l-jedd ta' azzjoni llum tinsab abrogata;

   2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghal dak gja eccepit, illi l-atturi jew min minnhom mghandhomx l-interess guridiku sabiex imexxu bl-odjerna kawza stante li mghadhomx deputati;

   3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

9. Rat ir-risposta ġuramentata ulterjuri mressqa mill-Awtorità konvenuta fid-29 ta' Lulju 2019[7], li permezz tagħha ġie eċċepit ulterjorment:

   1. Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet gja intavolati, l-atturi għandhom jiddentifikaw l-artikolu fil-ligi li abbazi tieghu intavolaw l-azzjoni ordjerna ghat-thassir tal-kuntratt mertu tal-kawza essendo terz estranju ghall-kuntratt;

   2. Minghajr pregudizzju għas-suespost, kemm il-darba l-azzjoni de quo hija msejsa fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 268 tal-Ligijiet ta' Malta, illum l-azzjoni ma tistax tirnexxi stante illi Kapitolu 268 gie abrogat fil-mori tal-kawza;

   3. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm il-darba l-azzjoni hija msejsa fuq id- disposizzjonijiet tal-Kapitolu 268 tal-Ligijiet ta' Malta illum abrogata, id-disposizzjoni transitorja fil-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta ma tippermettix li din l-azzjoni titkampla;

   4. Minghajr pregudizzju ghas-sueppost l-atturi jew min minnhom, m'għandhomx interess guridiku mehtieg sabiex ikomplu jmexxu l-kawza ordjerna peress illum m'għadhomx membri parlamentari;

   5. Salv eccezjonijiet ulterjuri;

[6] A folio 278.
[7] A folio 280.

6. Bl-ispejjeż.

10. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

11. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet preżentati mill-kontendenti;

12. Semgħet it-trattazzjoni finali magħmula mid-difensuri tal-kontendenti;

13. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum għall-prolazzjoni tas-sentenza;

Ikkunsidrat:

14. Illi din hija azzjoni li kif dikjarat fl-att promotur li bih inbdiet il-kawża qed issir bis-saħħa tal-artikolu 4 tal-Att dwar it-Trasferiment tal-Artijiet tal-Gvern (Kapitolu 268 tal-liġijiet ta' Malta).

15. Illi l-qorti sejra qabel xejn tesponi b'mod qasir u konċiż il-fatti tal-każ kif jemerġu mill-provi, liema fatti jistgħu jiġu rikapitolati kif ġej:

    i. b'kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Victor Miller fis-7 ta' Frar, 1957[8], il-Gvern ta' Malta kien ikkonċeda lill-konvenuta General Workers' Union (minn issa l-"Għaqda konvenuta") fond fi Triq Nofsinhar fil-Belt Valletta, u dan b'titolu ta' enfitewsi perpetwa. Il-proprjetà konċessa kienet deskritta bħala «*the building site in Valletta shown hatched in blue on the said plan and the airspace over the terrace of the adjacent Electricity Substation which has a door without number in Old Bakery Street and is shown hatched in red on the said plan aforesaid... The said building site and the site occupied by the said substation together form part of the site formerly occupied by the Auberge de France and by City Tenement number one hundred and fifty two*»;

[8] A folio 8.

ii. din il-konċessjoni enfitewtika kienet approvata b'riżoluzzjoni tal-Assemblea Leġiżlattiva fuq il-mozzjoni numru mija sitta u tmenin fil-laqgħa tat-28 ta' Novembru 1956[9];

iii. fost il-kondizzjonijiet enfitewtiċi li jinteressaw il-meritu ta' din il-kawża, hemm: (a) l-obbligu tal-enfitewta li jeriġi binja li ma tkunx tiswa anqas minn għoxrin elf lira; (b) li l-binja hekk eretta tkun użata «*solely for Trade Union activities of the General Workers' Union and of the Union Press and other purposes directly connected therewith*»; (ċ) li l-binja li kellha tinbena mill-Għaqda konvenuta ma setgħet, la b'mod sħiħ u lanqas in parti, tiġi trasferita, ċeduta jew mikrija lil terzi għal skopijiet kummerċjali; (d) jekk l-Għaqda konvenuta tonqos milli tonora l-obbligazzjonijiet imposti fuqha b'dan l-att, il-Gvern Malti jkollu l-jedd jitlob ix-xoljiment tal-konċessjoni kif ukoll id-devoluzzjoni tas-sit bil-benefikati kollha eretti fuqu, mingħajr jedd ta' kumpens jew indennizz favur l-Għaqda konvenuta;

iv. din il-konċessjoni enfitewtika kienet ġiet varjata b'kuntratt ieħor tat-12 ta' Diċembru 1997 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli[10]. Dan il-kuntratt sar wara riżoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati[11]. Il-konċessjoni enfitewtika oriġinali ġiet varjata limitatament fir-rigward ta' partijiet mill-binja speċifikament deskritti fl-istess kuntratt, u sa fejn dawn l-istess partijiet kienu milquta mill-kondizzjonijiet numerati erbgħa u sitta fil-kuntratt tas-7 ta' Frar 1957, u ċjoè dawk il-kondizzjonijiet li rispettivament kienu jistipulaw (a) li l-binja hekk eretta tkun użata «*solely for Trade Union activities of the General Workers' Union and of the Union Press and other purposes directly connected therewith*»; u (b) li l-binja li kellha tinbena mill-Għaqda konvenuta ma setgħet, la b'mod sħiħ u lanqas in parti, tiġi trasferita, ċeduta jew mikrija lil terzi għal skopijiet kummerċjali. Minflok, ġie miftiehem li l-istess partijiet speċifiċi mill-binja konċessa lill-Għaqda konvenuta b'titolu ta' enfitewsi perpetwa setgħu jiġu mill-istess Għaqda trasferiti, assenjati jew mikrija lil xi soċjetà li fiha l-istess Għaqda jkollha aktar minn wieħed u ħamsin fil-mija

[9] Il-minuti huma eżebiti a folio 506.
[10] A folio 20.
[11] Ara minn folio 487 'il quddiem.

(51%) tal-kapital azzjonarju, u biss għal dak iż-żmien li fih tibqa' żżomm dik il-kwota tal-kapital azzjonarju. Fid-dawl tal-bdil tal-kondizzjonijiet enfitewtiċi, ġiet imposta kondizzjoni addizzjonali fuq l-Għaqda konvenuta, u ċjoè l-obbligu li tiddepożita ħamsa fil-mija mill-qligħ wara t-taxxa ta' kull sena minn kull intrapriża kummerċjali mwettqa bis-saħħa tal-istess bidla kontrattwali f'fond li kellu jiġi amministrat mill-Għaqda stess għall-użu speċifiku ta' promozzjoni ta' affarijiet tal-konsumatur fl-interess ġenerali tal-pubbliku;

v. Josef Bugeja, li kien maħtur Segretarju Ġenerali tal-Għaqda konvenuta fit-8 t'Ottubru 2015, xehed li sa mill-bidu tal-konċessjoni parti mill-binja kienet tintuża bħala kaffetteria jew *canteen* għall-użu tal-membri tagħha. Xehed li l-Għaqda konvenuta qatt ma kienet maħsuba għat-tmexxija ta' attività ta' *catering* u kien għalhekk li daħħlet operatur sabiex jieħu ħsieb it-tmexxija ta' din l-impriża[12]. Spjega wkoll li din l-impriża ma setgħetx tibqa' kif kienet sittin sena ilu, u kien neċessarju li tiġi modernizzata, b'dan li però l-impjegati tal-Għaqda baqgħu jirċievu trattament preferenzjali[13]. Bugeja spjega wkoll li l-kirja lill-konvenuta Arms Ltd bdiet wara sejħa għall-offerti li saret mill-istess Arms Ltd, u fejn l-offerta mitfugħa mill-Għaqda konvenuta kienet l-orħos u għalhekk ġiet magħżula;

vi. l-Għaqda konvenuta kriet parti mill-fond konċess lilha b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lill-konvenuta Arms Limited, u dan bi skrittura tal-24 t'April 2014[14], kif ukoll parti oħra mill-istess fond konċess lilha lill-konvenuta Sciacca Grill Limited. Oriġinarjament, u bi skrittura datata 6 ta' Jannar 2011[15], intitolata *agreement of management and operation*, l-Għaqda konvenuta daħlet fi ftehim mas-soċjetà Kasco Foods Limited. Sar ftehim verbali[16] kif ukoll bil-kitba[17] li bih l-azzjonijiet għaddew favur is-soċjetà M&N Catering Limited[18] versu l-konsiderazzjoni mħallsa lill-azzjonist

[12] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Josef Bugeja, a folio 681.
[13] Ara wkoll ix-xiehda in ri-eżami ta' Josef Bugeja, a tergo ta' folio 850.
[14] Kopja eżebita a folio 593.
[15] Kopja eżebita a folio 642.
[16] Ara x-xiehda ta' Emanuel Zammit, a folio 636 u 637.
[17] Ara folio 669 sa 673, kif ukoll folio 675 sa 678.
[18] Ara folio 657.

preċedenti[19], f'liema żmien is-soċjetà Kasco Foods Limited sar jisimha Sciacca Grill Ltd[20]. Il-qligħ mit-tmexxija ta' din il-parti mill-fond konċess b'enfitewsi lill-Għaqda konvenuta jinżamm mill-konvenuta Sciacca Grill Ltd, li però tħallas lill-Għaqda konvenuta ammont fiss u perjodiku[21].

vii. l-Għaqda konvenuta fdiet iċ-ċens annwu u perpetwu mpost fuq il-fond konċess lilha kif fuq deskritt b'ċedola ta' depożitu bin-numru 739/2015[22], u li ġiet preżentata fil-15 ta' Mejju 2015;

viii. il-Kummissarju tal-Artijiet, b'ittra uffiċċjali tas-27 ta' Jannar 2017[23], interpella lill-Għaqda konvenuta sabiex tipprovdih b'kopja ta' kull kuntratt ta' kera relatat mal-fond mogħti b'enfitewsi perpetwa, fid-dawl ta' rapport immess mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Verifika dwar il-possibilità li seta' kien hemm ksur tal-kondizzjonijiet enfitewtiċi[24];

ix. din il-kawża ġiet preżentata fis-6 ta' Frar 2017, f'liema żmien l-atturi kienu kollha deputati parlamentari[25]. Wara l-elezzjoni li seħħet f'Ġunju 2017, kien hemm bosta mill-atturi li baqgħu eletti bħala membri parlamentari[26]. Wara mbagħad l-elezzjoni ġenerali sussegwenti, l-atturi Dr Simon Busuttil, Dr Anthony Abela, Robert Arrigo, Frederick Azzopardi, Dr Jason Azzopardi, Charlo Bonnici, Antoine Borg, Kristy Debono, Tonio Fenech, Ċensu Galea, Mario Galea, Dr Michael Gonzi, Karl Gouder, Peter Micallef, Dr Marthese Portelli, Clyde Puli, George Pullicino, Edwin Vassallo u Dr Francis Zammit Dimech, ilkoll ma baqgħux deputati[27].

16. Illi l-atturi jgħidu li l-kirjiet magħmula mill-Għaqda konvenuta lis-soċjetajiet konvenuti saru bi ksur tal-kondizzjonijiet enfitewtiċi mposti fuqha, u li dan il-ksur jagħtihom il-

[19] Kopji tal-assenji huma eżebiti a folio 651 u 652.
[20] Ara folio 653.
[21] Ara x-xiehda in kontro-eżami ta' Josef Bugeja a folio 849.
[22] A folio 59.
[23] Kopja eżebita a folio 118.
[24] Kopja ta' dan ir-rapport ġie eżebit mill-atturi a folio 28.
[25] Ara x-xiehda ta' Raymond Grillo a folio 304 u d-dokument minnu eżebit a folio 307.
[26] Ara l-lista eżebita a folio 433, li turi b'*asterisk* dawk kollha fost id-deputati eletti għat-tnax-il leġiżlatura ġew eletti mill-ġdid għat-tlettax-il leġiżlatura.
[27] Ara x-xiehda in kontro-eżami ta' Dr Jason Azzopardi, minn folio 694 sa 696.

jedd jitolbu mhux biss li l-istess kirjiet jiġu dikjarati nulli u bla effett, imma wkoll it-tħassir tal-konċessjoni enfitewtika bis-saħħa ta' dak li kien jipprovdi l-artikolu 4 tal-Att dwar it-Trasferiment tal-Artijiet tal-Gvern (Kapitolu 268 tal-liġijiet ta' Malta), li minn issa 'l quddiem se jissejjaħ biss bħala "l-Att".

17. Illi sabiex jilqgħu għat-talbiet tal-atturi, il-konvenuti ressqu bosta eċċezzjonijiet, li jistgħu jiġu klassifikati kif ġej:

i. nuqqas ta' interess ġuridiku minħabba li l-kuntratti mpunjati ma kienx parti fihom il-Kummissarju tal-Artijiet (l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Avukat Ġenerali – l-ewwel eċċezzjoni tal-Għaqda konvenuta – l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta Sciacca Grill Ltd – it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta Arms Ltd);

ii. nuqqas t'interess ġuridiku fil-konfront ta' dawk l-atturi li m'għadhomx deputati (t-tieni eċċezzjoni ulterjuri tal-Għaqda konvenuta u r-raba' eċċezzjoni ulterjuri tal-Awtorità konvenuta);

iii. nuqqas ta' bażi tal-azzjoni billi l-Att ġie abrogat (l-ewwel eċċezzjoni ulterjuri tal-Għaqda konvenuta u t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet ulterjuri tal-Awtorità konvenuta);

iv. il-kuntratti tas-7 ta' Frar 1957 u tat-12 ta' Diċembru 1997 saru b'riħet riżoluzzjonijiet tal-Assemblea Ġenerali u tal-Kamra tad-Deputati rispettivament, u għalhekk ma tista' tqum ebda kwistjoni taħt l-Att (l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Avukat Ġenerali – l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-Awtorità konvenuta – ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuta Sciacca Grill Ltd);

v. li l-konvenut Avukat Ġenerali m'huwiex il-leġittimu kontradittur (it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Avukat Ġenerali);

vi. li l-konvenuta Arms Ltd m'hijiex leġittima kontradittriċi billi hija ma rċeviet ebda proprjetà a tenur tal-Att (l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta Arms Ltd);

vii. li l-artikolu 4 tal-Att huwa fakultattiv u ma jimponi ebda obbligu fuq xi persuni li jieħdu azzjoni sabiex jiġi annullat xi att (it-tielet eċċezzjoni tal-konvenut Avukat Ġenerali);

viii. li l-atturi mhux qed jilmentaw minn trasferiment ta' art tal-Gvern billi l-ksur tal-konċessjoni sar minn terzi u mhux mill-Gvern u għalhekk m'hemmx bażi għall-azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Att (it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-Awtorità konvenuta – it-tieni eċċezzjoni tal-Għaqda konvenuta);

ix. li l-Għaqda konvenuta fdiet iċ-ċens u b'hekk m'hemmx xkiel għall-eżerċizzju tal-jeddijiet petitorji tagħha (it-tielet eċċezzjoni tal-Għaqda konvenuta);

x. li l-konvenuta Sciacca Grill Ltd ma ngħatat ebda kirja mill-Għaqda konvenuta (il-ħames eċċezzjoni tal-konvenuta Sciacca Grill Ltd);

xi. anki kieku l-kiri mill-Għaqda konvenuta jaqa' taħt l-effetti tal-artikolu 4 tal-Att, l-atturi jkollhom jedd biss jitolbu t-tħassir tal-kiri u mhux ix-xoljiment tal-enfitewsi (ir-raba' eċċezzjoni tal-Għaqda konvenuta);

xii. f'kull każ, l-attivitajiet kollha ġestiti mill-Għaqda konvenuta huma għall-benefiċċju tal-membri tagħha u jikkomplimentaw l-għanijiet tagħha (il-ħames eċċezzjoni tal-Għaqda konvenuta);

xiii. li l-Kummissarju tal-Artijiet ma kienx passiv għaliex interpella lill-partijiet interessati għal kopja tal-kirjiet in kwistjoni sabiex jistabbilixxi l-fatti u jirregola ruħu (il-ħames eċċezzjoni tal-Awtorità konvenuta).

18. Illi esposti l-fatti saljenti tal-każ kif ukoll il-pożizzjonijiet rispettivi tal-kontendenti, imiss issa li l-qorti tinoltra ruħha dwar id-diversi kwistjonijiet sollevati f'din l-azzjoni.

Ikkunsidrat:

19. Illi qabel xejn il-qorti jidhrilha li jkun opportun li jiġu eżaminati dawk l-eċċezzjonijiet ulterjuri li jgħidu li wħud mill-atturi m'għadx għandhom il-jedd li jkomplu b'din l-azzjoni għaliex ma baqgħux deputati parlamentari fil-mori tal-kawża. Dawn huma t-tieni eċċezzjoni ulterjuri tal-Għaqda konvenuta u r-raba' eċċezzjoni ulterjuri tal-Awtorità konvenuta.

20. Illi dawn l-eċċezzjonijiet ulterjuri effettivament huma diretti lejn l-interess ġuridiku tal-atturi, u ċjoè dak l-interess li jilleġittima l-istituzzjoni u l-kontinwazzjoni ta' azzjoni ġudizzjarja. Huwa minnu li l-interess ġuridiku kif imfisser ordinarjament fid-dritt proċesswali Malti huwa konformi mal-kunċett kontinentali tal-istess nozzjoni. Ġie spjegat li:

> 54. L'azione presuppone il diritto, che essa e' chiamata a tutelare; ma perche' la si eserciti e' mestieri che vi si abbia interesse. Indi la massima di giurisprudenza tradizionale "**l'interesse e' la misura di azione**" "**point**

d'interet, point d'action". Il Codice di procedura civile italiano enuncia questo principio, applicandolo sia all'attore che al convenuto: all'articolo 36 (illum art. 100 c.p.c.) e' detto che '**per proporre una domanda in giudizio e per contradirre alla medesima, e' necessario avervi interesse'** …. l'interesse necessario per potere partecipare alla causa in qualita' di attore, di convenuto, o di terzo interveniete – deve essere **diretto, legittimo, e attuale.**

55. E' mestieri dapprima che l'interesse sia **diretto, personale**, perche' … niuno e' ammesso a stare in giudizio se non per difesa di un interesse proprio, o di persona che esso legalmente rappresenta.

56. L'interesse deve in secondo luogo essere **legittimo**, cioe' conforme al diritto di chi sta in causa. L'interesse e' cosa essenzialmente distinta dal diritto, come l'utile e' distinto dal giusto; l'azione compete soltanto a tutela dei diritti, l'interesse e' la molla che la mette in esercizio. Quindi, se l'interesse e' scompagnato dal diritto, non vi ha azione, non giudizio possibile; cosi' che, per isituire un giudizio, non basta che un fatto d'altri pregiudichi i nostri interessi, ma occorre che questo fatto ci arrechi un danno giuridico, danno che non esiste se non e' injuria datum, secioe' non e' prodotto da chi, esorbitando dalla sfera del diritto proprio, offende un nostro diritto.

57. Per ultimo l'interesse deve essere **attuale,** val quanto dire occorre che esista al momento in cui si propone l'azione. Avvertasi pero' che l'interesse puo' essere attuale, sebbene il diritto a cui si riferisce sia soltanto a termine, od anche solo eventuale; imperocche' anche un diritto eventuale puo' essere leso; e la lesione fa sorgere l'interesse attuale e legittimo ad ottenere la ricognizione del diritto col mezzo di una condanna preventiva, che risolva la contesa presente[28]

21. Illi tifsira oħra popolari fil-ġurisprudenza tal-Qrati lokali dwar l-interess ġuridiku hija dik tal-ġurist ***Mortara***, fejn dan isostni li l-interess ġuridiku huwa «*la utilita' finale della domanda giudiziale sul tema della asserita esistenza e violazione di un diritto*»[29].

22. Huwa wkoll prinċipju akkolt li dak l-interess ġuridiku ma jridx jeżisti biss fil-waqt li fih tiġi istitwita l-kawża, iżda jrid jipperdura mal-kors sħiħ tal-proċedura (ara f'dan is-

[28] ***Mattirolo***, Trattato di Diritto Giudiziario Civile Italiano, Vol.I, §54-57.
[29] Commentario del Codice e delle Leggi di Procedura Civili, Vol.II, §460.

sens ***George Laferla et vs. Joseph Lauri et nomine***, Prim'Awla, 2/5/2002; ***Joseph Sammut et nomine vs. Carmelo Attard***, Appell Superjuri, 17/2/1993[30]).

23. Illi madanakollu l-azzjoni eżerċitata mill-atturi m'hijiex waħda ordinarja iżda hija azzjoni speċjali maħsuba taħt dispożizzjoni ta' liġi speċjali. Dan ifisser li r-regoli ordinarji tal-proċedura ċivili mhux neċessarjament japplikaw għal din ix-xorta t'azzjoni. L-artikolu 4 tal-Att kien jgħid hekk:

> 4.(1) 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.
> (2) In-nullità ta' trasferiment magħmul bi ksur tal-imsemmi artikolu tista' tintalab ukoll mill-Avukat Ġenerali jew minn xi persuna li tkun membru tal-Kamra tad-Deputati fiż-żmien tat-talba.

24. Illi huwa evidenti fil-fatt li l-kunċett ta' interess ġuridiku kif mifhum u applikat fil-liġi ta' proċedura ċivili mhux applikabbli għal din l-azzjoni. Kif rajna, l-ingredjenti li jsawwru l-interess ġuridiku skont id-dottrina legali u l-ġurisprudenza huma li dak l-interess irid ikun dirett, personali u attwali. Ingredjenti li huma manifestament mhux rikjesti sabiex tiġi eżerċitata l-azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Att, tant li min iressaq kawża taħt dik id-dispożizzjoni ma jridx juri li għandu xi jedd personali nvolut fit-talbiet tiegħu.

25. Illi l-interess "speċjali" li l-artikolu 4 jeżiġi sabiex jilleġittima t-teħid t'azzjoni minn persuna fit-termini tiegħu hu li dik il-persuna tkun membru tal-Kamra tad-Deputati <u>fiż-żmien tat-talba</u>, u ċjoè fiż-żmien meta ssir il-kawża. Huwa għalhekk manifest li l-liġi ma tridx li l-persuna li tibda din l-azzjoni bħala membru tal-Kamra tad-Deputati tibqa' membru tal-istess Kamra għaż-żmien kollu tal-kawża. Huwa suffiċċjenti li jkollha dik il-kwalità <u>fiż-żmien tat-talba</u>.

26. Għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet ulterjuri se jiġu riġettati.

Ikkunsidrat:

---

30 Kollezz. Vol.LXXVII.ii.246.

27. Inqisu issa dawk l-eċċezzjonijiet li permezz tagħhom uħud mill-konvenuti jsostnu li huma m'humiex leġittimi kontradittiuri tat-talbiet tal-atturi. Huma l-konvenuti Avukat Ġenerali u Arms Ltd li ssollevaw dawn l-eċċezzjonijiet.

28. Intqal li kull min jiġi ċitat bħala konvenut f'kawża għandu jkollu wkoll l-interess biex jikkontradixxi t-talbiet tal-attur, konsistenti minn «*la utilita' finale della opposizione contro quella domanda*»[31]. L-istess kittieb kompla jispjega li «... *il convenuto deve essere il contradditore legittimo alla domanda dell'attore; cioè colui dal quale, volontariamente o non, proviene l'impedimento ossia "lo stato di violazione" del diritto dell'attore...*»[32]. Intqal fid-deċiżjoni ***Frankie Refalo noe vs. Jason Azzopardi et*** (Appell Superjuri, 5/10/2001) li: «*Biex jiġi stabbilit jekk parti in kawża kienetx jew le leġittimu kontradittriċi tal-parti l-oħra, l-Qorti trid bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna ċitata fil-ġudizzju, kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, ħoloq ir-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti*».

29. Fi kliem ieħor, parti konvenuta titqies li hija leġittimu kontradittur meta t-talbiet tal-attur ikun rivolti fil-konfront tagħha b'rabta ma' xi negozju ġuridiku li fih dik l-istess parti konvenuta kienet parti, u dan irrispettivament minn jekk dik it-talba hijiex fondata jew le. Hekk, per eżempju, fid-deċiżjoni ***Alfred Spiteri et vs. Awtorità dwar it-Trasport ta' Malta et*** (Appell Superjuri, 30/5/2014) ġiet imħassra deċiżjoni fl-ewwel istanza li biha ġie meħlus il-konvenut għax mhux leġittimu kontradittur għaliex il-Qorti tal-Appell qieset li fir-rikors ġuramentat, l-atturi kienu qed jitolbu danni mingħandu minħabba fatti li kienu qed jattribwixxu lilu. Issa jekk dawk il-fatti ma sarux mill-konvenut in kwistjoni, it-talba titqies infondata fil-meritu tagħha, imma l-konvenut jibqa' dejjem leġittimu kontradittur, billi huwa tenut iwieġeb għax-xiljiet li qed isirulu.

30. Dan kollu qed jingħad biex jintwera kif l-eċċezzjonijiet preżentement taħt eżami mhux fondati.

31. Il-fatt li l-konvenuta Arms Ltd ma rċeviet xejn bis-saħħa tal-Att taf tkun raġuni li ġġib it-talbiet tal-atturi infondati fil-meritu. Però ma jbiddilx il-fatt li l-atturi qed jitolbu t-

---

[31] ***Mortara***, loc cit.
[32] Op cit, §473.

tħassir ta' kuntratt ta' kera li għalih l-istess konvenuta hija parti, u għalhekk altru li għandha interess biex tikkontradixxi t-talbiet tal-atturi.

32. Similment, l-eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali wkoll ma tistax tiġi milqugħa. Għalkemm hu minnu li l-Avukat Ġenerali ma kienx parti mill-kuntratti mpunjati, jibqa' l-fatt illi l-atturi ddeduċew talba fil-konfront tiegħu fis-sens li huwa qed jonqos minn dmir impost fuqu mil-liġi biex jittutela l-proprjetà pubblika. Għal din it-talba, l-Avukat Ġenerali ċertament li huwa kontradittur leġittimu, billi huma l-obbligi u l-operat tiegħu li dwarhom qed titqanqal kontestazzjoni.

33. Għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet qed jiġu wkoll riġettati.

Ikkunsidrat:

34. Illi jmiss issa li l-qorti tiddeċiedi dwar l-ewwel eċċezzjoni ulterjuri tal-Għaqda konvenuta u t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet ulterjuri tal-Awtorità konvenuta, li jgħidu li l-bażi sħiħa tal-azzjoni tal-atturi għosfrot b'konsegwenza tal-abrogazzjoni tal-Att.

35. Illi huwa fatt li l-Att ġie mħassar b'effett tal-artikolu 84 tal-Att XVII tal-2017, li daħal fis-seħħ fil-25 t'April 2017. Dan it-tħassir sar «*Mingħajr preġudizzju għal kull ħaġa li saret jew kull responsabbiltà mġarrba taħthom...*». Rilevanti wkoll huwa l-artikolu 82 tal-Att XVII tal-2017, li jgħid hekk:

> Kull għemil, deċiżjoni jew azzjoni meħuda qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att skont l-artikoli 468 u 468A tal-Kodiċi ta'Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, l-artikoli 1576A sa 1576D tal-Kodiċi Ċivili, l-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, l-artikoli 20 sa 26 tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba', l-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet, l-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern u l-Att dwar l-Amministrazzjoni ta' Artijiet għandha tkompli tkun regolata bil-liġijiet li kienu fis-seħħ qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att.

36. Din il-kawża nbdiet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XVII tal-2017, bil-konsegwenza li, b'effett tal-artikolu 82, għaliha jibqgħu jgħoddu d-dispożizzjonijiet tal-Att. Din kienet

ukoll il-fehma ta' din il-qorti, kif diversament presjeduta, fid-deċiżjoni ***Il-Prim Ministru Dr Joseph Muscat et vs. Mark Gaffarena et*** (27/3/2018)[33].

37. Issa fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, l-atturi jgħidu li ressqu din l-azzjoni abbażi tal-artikolu 33(2) tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kapitolu 573). Dan però mhux korrett. Kif rajna, meta ġiet preżentata din il-kawża, l-Att dwar Artijiet tal-Gvern kienu għadu mhux promulgat, u l-liġi l-ġdida b'mod ċar u espress ordnat li kull azzjoni preżentata taħt il-liġi preċedenti tibqa' regolata minn dik il-liġi preċedenti. Dan l-istess atturi jafuh, tant li fl-udjenza tat-13 ta' Marzu 2019[34], din il-qorti kif kienet diversament presjeduta tat żmien lill-atturi sabiex jirregolaw ruħhom fid-dawl tal-abrogazzjoni tal-Att, u b'nota tad-9 t'April 2019[35], l-istess atturi ddikjaraw li ma kellhomx il-ħtieġa li jirregolaw ruħhom, u taw ir-raġunijiet għaliex. Barra minn hekk, ir-rikors ġuramentat tal-atturi jagħmel riferenza espressa u speċifika għad-dispożizzjonijiet tal-Att, u mhux tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kapitolu 573), tant li l-qorti intalbet tiddikjara ksur tad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 3 u 4 tal-Att, u mhux tal-artikolu issa ċitat mill-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom.

38. Għall-istess raġunijiet li għalihom qed tiċħad l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti, din il-qorti mhux qed taċċetta s-sottomissjonijiet tal-atturi dwar l-Att dwar Artijiet tal-Gvern, u se tqis it-talbiet tal-atturi taħt id-dispożizzjonijiet tal-Att, u ċjoè tal-liġi preċedenti, kif inhi marbuta li tagħmel skont l-artikolu 82 tal-Att XVII tal-2017.

Ikkunsidrat:

39. Illi mwarrba dawk l-eċċezzjonijiet li kien jixirqilhom jiġu kkunsidrati separatament mill-meritu tal-kwistjoni, il-qorti sejra issa tqis il-pern ewlieni tal-każ bejn il-partijiet, u ċjoè jekk l-azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Att jagħtix jedd lill-atturi jitolbu t-tħassir ta' kirjiet magħmula minn enfitewta ta' art tal-Gvern, kif ukoll ix-xoljiment tal-istess konċessjoni enfitewtika.

[33] Konfermata mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Diċembru 2021, salv għal riforma fil-kap tal-ispejjeż.
[34] Ara folio 213 u 214.
[35] A folio 215.

40. Illi fl-eċċezzjonijiet tagħhom, il-konvenuti lkoll jieħdu l-pożizzjoni li l-iskop tal-azzjoni taħt l-artikolu 4 huwa ċirkoskritt għall-impunjazzjoni ta' trasferiment ta' art tal-Gvern li ma jsirx skont wieħed mill-metodi li l-artikolu 3 tal-istess Att jippreskrivi. Il-konvenuti jsostnu li dik l-azzjoni ma tista' qatt titwessa' biex tippermetti li l-persuni msemmija fl-artikolu 4, u ċjoè l-membri tal-Kamra tad-Deputati jew l-Avukat Ġenerali, jeżerċitaw azzjonijiet kontrattwali għall-ksur ta' kondizzjonijiet li jkunu leġittimament imposti bi trasferimenti li jkunu saru regolarment u skont il-liġi applikabbli fiż-żmien meta saru.

41. Illi kemm mill-premessi tar-rikors ġuramentat u kemm mis-sottomissjonijiet estensivi li saru matul is-smigħ tal-kawża, jirriżulta ċar li l-atturi m'humiex qiegħdin isostnu li t-trasferiment b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika magħmul bil-kuntratt tas-7 ta' Frar 1957 ma sarx skont il-liġi. Lanqas ma jikkontendu l-atturi li l-kuntratt magħmul fit-12 ta' Diċembru 1997 ma sarx skont il-liġi. Dak li qed jikkontendu l-atturi huwa li huma, bħala membri tal-Kamra tad-Deputati fiż-żmien li saret il-kawża, għandhom il-jedd u d-dmir li jaraw li min irċieva proprjetà pubblika jkun qed iħares il-kondizzjonijiet li taħthom ikunu irċieva l-istess proprjetà. Dik hi, fis-sostanza, l-azzjoni tal-atturi. Konsegwentement il-qorti qed tqis irrilevanti s-sottomissjonijiet li saru dwar l-inapplikabilità retroattiva tal-Att.

42. Fin-noti ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti saru bosta osservazzjonijiet dwar il-fatt li l-atturi qed jitolbu biss in-nullità tal-kuntratti enfitewtiċi, u ma saret ebda talba għan-nullità tal-kirjiet. Skont uħud mill-konvenuti, dan iġib fix-xejn il-bażi tal-azzjoni. Din il-qorti però ma taqbilx ma' dawn is-sottomissjonijiet. Il-parametri ta' kull azzjoni jinstiltu mill-premessi kif ukoll mit-talbiet li jkunu dedotti fl-att promotur tagħha. Il-premessi tal-azzjoni tal-atturi kjarament jgħidu li l-kirjiet li saru mill-Għaqda konvenuta huma bi ksur tal-kondizzjonijiet enfitewtiċi u allura bi ksur tal-artikoli 3 u 4 tal-Att. Dan huwa wkoll mitlub espressament permezz tal-ewwel talba dedotta fir-rikors maħluf. Għall-qorti, huwa ċar li l-atturi jridu wkoll in-nullità tal-kirjiet, għaliex dak li sar bi ksur tal-artikoli 3 u 4 tal-Att huwa null. Però dwar dan se jingħad ulterjorment aktar 'il quddiem.

43. Kif rajna, l-artikolu 4(1) tal-Att jgħid 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*». L-artikolu 3 tal-Att imbagħad jgħid hekk:

> 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 sejħa 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-seħħ 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;
> (ċ) skont il-policy applikabbli għall-art li jkun hemm il-ħsieb li tigi trasferita, kif muri fl-Iskeda li tista' tinbidel b'rizoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati;
> (d) skont riżoluzzjoni speċjali tal-Kamra tad-Deputati li tkun fis-seħħ fil-waqt tat-trasferiment; jew
> (e) lil enti morali imwaqqaf b'liġi għall-għanijiet ta' xi funżjoni 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'riżoluzzjoni, 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 (100m.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-kondizzjonjiet 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 tmiem dak il-perjodu fi żmien erba' ġimgħat minn meta l-Kamra tiltaqa' għall-ewwel darba, iqiegħed kopja tal-kuntratt ta' kirijew 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 jidħol 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, jidħol 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.

(2) Riżoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati li tgħaddi għall-iskopijiet tas-subartikolu (1)(d) u (e) tibqa' fis-seħħ għal żmien sena mill-ġurnata li fiha tgħaddi, iżda kull riżoluzzjoni bħal dik tista' tiġġedded b'riżoluzzjoni jew riżoluzzjonijiet oħra li jsiru wara għal perijodu ieħor ta' sena.

(3) Trasferiment ta' art li għaliha japplika s-subartikolu (l), li jsir skont id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jkun jeħtieġ ebda awtorità jew sanzjoni oħra.

(4) Qabel jingħata avviż ta' mozzjoni li tkun proposta ta' riżoluzzjoni bħal dik imsemmija fis-subartikolu (1)(d) lill-Iskrivan tal-Kamra minn Ministru, dak il-Ministru għandu jara li dik il-mozzjoni għandha tintbagħat quddiem il-Kumitat tal-Kontijiet dwar l-Uffiċċju Nazzjonali tal-Verifika taħt it-Taqsima IV tat-Tieni Skeda li tinsab mal-Att dwar l-Awditur Ġenerali u l-Uffiċċju Nazzjonali tal-Verifika, u ebda avviż ta' mozzjoni kif imsemmi hawn aktar qabel ma jkun jista' jingħata qabel ma dak il-kumitat ikun għamel diskussjoni dwar il-mozzjoni u rrapporta dwarha lill-Kamra.

(5) Mhux aktar tard minn ħmistax-il ġurnata wara li l-Ministru jkun ġiegħel li avviż kif hemm imsemmi fis-subartikolu (4) għandu jintbagħat lill-Kumitat tal-Kontijiet dwar l-Uffiċċju Nazzjonali tal-Verifika, dan għandu jiltaqa' sabiex jiddiskuti l-abbozz tal-att jew tal-iskrittura jew tal-avviż, skont il-każ, u dan għandu mhux aktar tard minn xahar wara li l-imsemmi abbozz ta' att jew ta' skrittura jew

ta' avviż, skont il-każ, ikun intbagħat lilu, jagħmel rapport dwaru lill-Kamra:
Iżda fejn dak il-Kumitat ma jagħmilx rapport lill-Kamra, b'mod definittiv, fi żmien l-imsemmi perjodu ta' xahar, il-Ministru jista' jipproċedi billi jagħti avviż lill-Iskrivan tal-Kamra li jipproponi riżoluzzjoni kif imsemmija fis-subartikolu (1).

(6) Meta l-Kumitat imsemmi fis-subartikolu ta' qabel dan hekk jiltaqa' għall-iskopijiet ta' dan l-Att, ikunu jistgħu wkoll jattendu u jieħdu sehem fid-dibattitu quddiem l-istess Kumitat, mingħajr dritt ta' vot, żewġ membri oħra tal-Kamra tad-Deputati, wieħed nominat mill-Prim Ministru u l-ieħor mill-Kap tal-Oppożizzjoni.

(7) Meta r-rapport tal-Kumitat tal-Kontijiet dwar l-Uffiċċju Nazzjonali tal-Verifika fuq xi mozzjoni jkun wieħed unanimu, il-Kamra għandha tgħaddi biex tivvota fuq dik il-mozzjoni u fuq kull emenda li tiġi proposta f'dak ir-rapport mingħajr ebda dibattitu.

44. Din id-dispożizzjoni qed tiġi riprodotta fl-intier tagħha minħabba l-importanza tagħha għar-riżoluzzjoni tal-kwistjoni li trid tiddeċiedi dwarha din il-qorti. Huwa evidenti mill-lokuzzjoni tal-artikolu 3(1) li din id-dispożizzjoni tapplika u tirregola art tal-Gvern jew li hija amministrata mill-Gvern, u kif din tista' tiġi trasferita.

45. L-artikolu 3(1) għalhekk japplika għal kull trasferiment ta' art tal-Gvern. Fil-fehma tal-qorti, dan ifisser li l-artikolu 3 ma japplikax biss għal kull trasferiment li jsir **mill-Gvern**, imma japplika kull meta tiġi trasferita **art tal-Gvern**, isir minn min isir it-trasferiment. Il-qorti qed tasal għal din il-konklużjoni kemm minħabba li l-kliem użat fl-artikolu 3(1) u fl-artikolu 4 tal-Att imkien ma jillimitaw l-applikazzjoni tagħhom għal trasferimenti li jsiru **mill**-Gvern (limitazzjoni li setgħet faċilment issir kieku kienet voluta), imma wkoll abbażi tal-prinċipju li dawn id-dispożizzjonijiet jitrattaw it-trasferiment ta' art pubblika. Huwa prinċipju magħruf u akkolt li l-proprjetà pubblika tinqasam, bħala regola ġenerali, fi (i) proprjetà ta' demanju pubbliku, bħal ma huma per eżempju x-xmajjar, ix-xtut u l-baħar, u li huma dejjem *extra commercium*, u (ii) proprjetà ta' demanju privat, li huma beni oħrajn li għalkemm jappartjenu lill-Istat u allura huma pubbliċi, jistgħu jiġu trasferiti, b'dan li tali beni jitqiesu *in commercium* biss fil-limiti li huma ċirkoskritti mil-liġi[36]. Prinċipju dan li huwa wieħed ta'

[36] Ara ***Laurent***, Principii di Diritto Civile, Vol.VI, §4; ***Proudhon***, Trattato della Proprietà; §821.

applikazzjoni ġenerali fid-dritt, u kien fis-seħħ ferm u ferm qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXV tal-2016[37]. La darba allura l-proprjetà pubblika m'hijiex *in commercium* kif inhi l-proprjetà privata, it-trasferiment tagħha jista' jsir biss skont dispożizzjonijiet tal-liġi speċjali li espressament jippermettu dak it-trasferiment[38]. Il-liġi hawnhekk trid li l-proprjetà pubblika tintuża dejjem fl-interess tal-kollettività tal-poplu, u għalhekk ma tippermettix li dik il-proprjetà tkun is-suġġett ta' spekulazzjoni jew negozju privat. Naturalment, dan ma jfissirx li proprjetà pubblika ma tistax tiġi trasferita lill-privat, fejn dak it-trasferiment jalimenta u jservi l-interess pubbliku. Ifisser biss però li l-privat li rċieva l-proprjetà pubblika ma jistax jagħmel dak li jrid biha, bħallikieku kienet proprjetà privata, għaliex l-iskop tat-trasferiment li sar lilu ma sarx fl-interess tiegħu imma fl-interess tal-poplu.

46. Huwa evidenti mit-tifsira ta' «trasferiment» kontenuta fl-artikolu 2 tal-Att li kiri huwa kompriż f'dik it-tifsira. Li jifdal li wieħed jara allura huwa jekk il-kiri ta' bini mogħti b'enfitewsi perpetwa mill-enfitewta lil terzi jistax jitqies kiri ta' «art tal-Gvern».

47. Dejjem skont l-artikolu 2 tal-Att, il-kelma «art» hija mfissra li «*tinkludi kull proprjetà li hija immobbli jew mix-xorta tagħha jew minħabba l-oġġett li għalih tirreferi, kif provdut fl-artikoli 308, 309 u 310 tal-Kodiċi Ċivili*». Skont l-artikolu 310(a) tal-Kodiċi Ċivili: «*Huma immobbli minħabba l-ħaġa li għandhom x'jaqsmu magħha: (a) id-dirett dominju inkella l-jedd tal-padrun dirett fuq il-fond mogħti b'ċens, u l-utili dominju inkella l-jedd taċ-ċenswalist fuq l-istess fond*».

48. Il-qorti tqis li meta ssir konċessjoni enfitewtika, iseħħ frazzjonament tad-dritt ta' proprjetà. Dak id-dritt li qabel kien sħiħ u vestit unikament fil-proprjetarju jinqasam f'żewġ jeddijiet distinti li huma wkoll immobbli minnhom innifishom, u ċjoè d-*directum dominium* u l-*utile dominium*. Ġie spjegat dan li ġej:

> Questo[39] vien composto da molti elementi, cioè inchiude i diritti di giovarsi ciascuno della propria cosa, per soddisfare a taluni suoi bisogni o voleri: di disporne ad esclusione di

[37] Ara, per eżempju, d-deċiżjoni ***John Curmi noe vs. Il-Kummissarju ta' l-Artijiet et*** (Appell Superjuri, 27/3/2020), u d-deċiżjoni ***George Zammit vs. Charles Vella*** (Kummerċ, 12/12/1951 – Kollezz. Vol.XXXV.iii.684).
[38] Ara f'dan is-sens ***Armier Developments Limited et vs. Kummissarju tal-Artijiet et*** (Prim'Awla, 27/6/2013).
[39] Ir-riferenza hawnhekk hija għad-dritt ta' proprjetà.

> ogn'altro, in modo assoluto purchè non vietato dalle leggi; ed altresi di rivendicarla da potere dell'intruso possessore. Qualora tal diritti appartengano interamente al proprietario, il suo dominio sara compiuto *dominium plenum*. Se poi taluni dei menzionati diritti sieno stati trasferiti ad un terzo, diverrà allora più o meno incompleto, *minus plenum* il dominio rimastone all'antico padrone, in proporzione del maggiore o minor numero e qualità dei reali diritti trasferiti al succennato terzo.
>
> ...
>
> Intano, fa d'uopo osservare che sebbene il concedente e l'enfiteuta abbiano sul medesimo immobile, simultanei diritti dominicali, non per questo ne saranno eglino condomini *pro indiviso*; stantechè siffatta ultima comproprietà presuppone, necessariamente, di appartenere ai compadroni la medesima specie di diritti esercibili nel fondo comune, e che non possa alcuno di essi farne esclusivo uso in una porzione dello stesso immobile, appartenendone l'egual diritto al condomino... Ma il condominio del concedente e dell'enfiteuta è *pro diviso*, imperocchè ciascuno di essi ha sull'immobile rispettivi diritti di differente natura. All'antico proprietario appartiene l'azione privilegiata di riscuotere l'annuo canone, anche qual simbolo di essere egli tuttora padrone (ma non esclusivo) del fondo conceduto: il diritto di farsi riconoscere da ogni novello enfiteuta, in proprietario (non unico) di tale immobile, o di far giudiziariamente dichiarare la caducità contro l'enfiteuta che non abbia stipulato l'atto di ricognizione... Laonde il dominio *minus plenum* sull'immobile divenuto enfiteutico, spettante al concedente, sarà intieramente segregato, e non mai in comunione con quei dominicali diritti sullo stesso fondo appartenenti all'enfiteuta.[40]

49. Din l-opinjoni ma kinitx għal kollox aċċettata fid-duttrina, billi huma bosta dawk li jqisu li s-sid tal-fond jibqa' d-direttarju, filwaqt li l-enfitewta jkollu biss *jus in re aliena*[41]. Deċiżjoni tal-qrati lokali li qieset sew in-natura tad-dirett dominju kienet dik mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Novembru 1921 fl-ismijiet ***Giuseppe Aquilina vs. Concetta moglie di Guglielmo Portanier dal medesimo assistita ed***[42], fejn ġie osservat hekk:

[40] ***Duscio***, Trattato della Enfiteusi (Catania, 1852), §13.
[41] Ara, per eżempju, ***Brugi***, Il Diritto Civile Italiano secondo la Dottrina e la Giurisprudenza: Della Enfiteusi (UTET, 1929), Vol.II, §165-170.
[42] Kollezz. Vol.XXIV.ii.709. Konfermata fl-appell fit-8 ta' Novembru 1922, salv għall-kap tal-ispejjeż.

> Che l'attore contrasta l'accampata prescrizione per il decorso del tempo di più che dieci anni dal 1891, data dello acquisto del diretto dominio, allegando come motivo che il padrone diretto durante il corso della enfiteusi, nel caso concreto risoluta solo nel 1912, non possiede il fondo enfiteutico e cita a tale proposito il Pothier, giusta il quale (Enfiteusi Vol.IV pag. 118) 'il fondo censuato sta presso l'enfiteutae il diritto di rendita che il concedente si ritiene non è propriamente il dominio del fondo, ma un semplice diritto territoriale";
>
> Che però tale teoria è combattuta dai più moderni giusperiti. Il Laurent (Principii di Diritto Civile, Vol. VIII pag. 332 e 351) combatte la contraria opinione del Merlin e nega l'affermazione che l'enfiteuta abbia il dominio del fondo: e il Baudry Lacantinerie (Prescrizione, p. 237 e 304) raggruppa l'enfiteuta tra i possessori a titolo precario "nel senso che il suo stesso titolo implica il riconoscimento dei diritti del nudo proprietario";
>
> Che del rimanente la sollevata controversia è oziosa di fronte alla precisa parola del nostro legislatore, il quale, nella definizione che dà all'istituto dell'enfiteusi all'Art. 1240 Ord. VII del 1868, termina dicendo che il canone si paga in ricognizione del dominio del fondo enfiteutico nel concedente

50. Tal-istess fehma kienet il-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni ***Richard England et vs. Joseph Muscat et*** (29/10/2018), meta qieset li: «*Id-direttarju huwa u jibqa' proprjetarju għalkemm, sakemm jintemm l-utli dominju, uħud mill-fakoltajiet tal-proprjetà ma jibqgħux f'idejh*».

51. Minn dan kollu jitnissel li meta ssir konċessjoni enfitewtika, il-konsegwenza ma tkunx li l-fond ma jibqax proprjetà tad-direttarju, imma li jiġu trasferiti drittijiet favur l-enfitewta, li jillimitaw id-drittijiet residwi tad-direttarju. Però d-direttarju jibqa' xorta waħda sid tal-fond, u proprju b'rikonoxximent lejn dik il-kwalità tiegħu jitħallas iċ-ċens.

52. Dan għalhekk ifisser li l-Gvern ta' Malta baqa' sid tal-fond konċess lill-Għaqda konvenuta bil-kuntratt tas-7 ta' Frar 1957, u baqa' sid anki wara l-varjazzjoni li saret bil-kuntratt tat-12 ta' Diċembru 1997. U la l-Gvern ta' Malta baqa' sid, mela allura l-fond baqa' «art tal-Gvern» u kull trasferiment ta' «art tal-Gvern», inkluż kiri li skont l-

artikolu 2 huwa nkluż fit-tifsira ta' trasferiment, għandu jsir skont l-artikolu 3(1) tal-Att.

53. Issa l-artikolu 3(1) tal-Att jelenka bosta metodi li permezz tagħhom jista' jsir trasferiment ta' art tal-Gvern. Fost dawk il-metodi approvati, hemm li t-trasferiment isir «*skont xi liġi oħra li għal dak iż-żmien tkun fis-seħħ*». Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, l-atturi għandhom il-jedd li jressqu din l-azzjoni biex il-qorti tara jekk il-kiri ta' parti mill-fond sarx skont l-artikolu 3(1), inkluż skont xi liġi li għal dak iż-żmien tkun fis-seħħ. Dan naturalment jinkludi l-kondizzjonijiet li taħthom tkun ingħatat l-art tal-Gvern lill-enfitewta, billi dawk il-kondizzjonijiet huma miftehma f'kuntratt, u l-kuntratti, b'effett tal-artikolu 992(1) tal-Kodiċi Ċivili, għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li għamluhom (ara għall-applikazzjoni ta' dan il-prinċipju ***Ian Schembri et vs. Sheila Caruana***, Appell Superjuri, 1/12/2006).

54. Minn dan kollu għalhekk jirriżulta li dawk l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti li jsostnu li l-kirjiet magħmula mill-Għadqa konvenuta ma jikkostitwux "trasferiment" taħt l-artikolu 3 tal-Att huma nfondati, kif inhuma nfondati wkoll dawk l-eċċezzjonijiet li jridu li l-qorti ssib li l-azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Att hija limitata biss għal trasferimenti li jsiru mill-Gvern, u mhux għal kull trasferiment ta' art tal-Gvern.

Ikkunsidrat:

55. Imiss issa li l-qorti tqis l-eċċezzjoni tal-Għaqda konvenuta dwar il-fidi taċ-ċens, billi jekk l-Għaqda konvenuta tingħata raġun, ikun ifisser li l-kondizzjonijiet enfitewtiċi li l-atturi jgħidu li nkisru m'għadhomx jorbtuha.

56. Meta wieħed iqis li l-Għaqda konvenuta kriet parti mill-fond konċess lilha b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lill-konvenuta Arms Limited bi skrittura tal-24 t'April 2014[43], kif ukoll parti oħra mill-istess fond konċess lilha lill-konvenuta Sciacca Grill Limited bi skrittura datata 6 ta' Jannar 2011[44], filwaqt li ċ-ċens ġie mifdi b'ċedola ta' depożitu bin-numru 739/2015[45], u li ġiet preżentata fil-15 ta' Mejju 2015, għandu loġikament isegwi

[43] Kopja eżebita a folio 593.
[44] Kopja eżebita a folio 642.
[45] A folio 59.

li l-fidi hu rrilevanti fir-rigward tal-kirjiet impunjati f'din il-kawża, la dawn seħħew **qabel**. Għalhekk biss l-eċċezzjoni hija nfondata.

57. Din il-qorti tista' tieqaf hawn, iżda jidhrilha li, għall-kompletezza tal-eżami tal-kwistjonijiet kollha sollevati f'din il-kawża, għandha wkoll tagħmel l-osservazzjonijiet li ġejjin.

58. Il-Qrati tagħna qiesu diversi drabi l-effetti tal-fidi fuq il-kondizzjonijiet enfitewtiċi. Fid-deċiżjoni ***Joseph G. Coleiro noe vs. Maria Felicita Cremona*** (Appell Superjuri, 14/10/1987)[46] kif ukoll fid-deċiżjoni ***Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs. Hubert Mifsud*** (Appell Superjuri, 22/11/1995)[47], intqal li bil-fidi l-enfitewta jsir proprjetarju. Fl-aħħar deċiżjoni ċitata fil-fatt intqal: «*Huwa ovvju li wara li jsir dan il-fidi, l-ex ċenswalist isir proprjetarju. Hemm għalhekk il-konsolidazzjoni jew konfużjoni tad-diretto dominium ma'dak utili, u dak li kien qabel utilista isir proprjetarju assolut*». Fl-istess deċiżjoni, imbagħad ġie osservat li skont l-artikolu 1499(2) tal-Kodiċi Ċivili, il-partijiet jistgħu jiftehmu dak li jidhrilhom fil-kuntratt ta' enfitewsi. Il-kondizzjoni li kienet qed tiġi diskussa f'dik il-kawża kienet tirrigwarda l-għoli tal-bini permissibbli, li l-Qorti tal-Appell dehrilha li kellha tqis bħala forma ta' servitù predjali li allura baqgħet torbot anki minkejja l-fidi[48].

59. Il-kwistjoni reġgħet ġiet eżaminata mill-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni ***Salvino, Beatrice sive Bice, xebba u Maria armla ta' Lino Testaferrata Bonnici aħwa Testaferrata Moroni Viani vs. Carmelo Caruana & Co. Limited u b'digriet tas-7 ta' Novembru, 1996 ġiet kjamata fil-kawża l-kumpannija Salmon Limited*** (6/10/2000)[49]. F'din id-deċiżjoni saru bosta osservazzjonijiet li din il-qorti ssib utili fil-kuntest tal-każ odjern, liema osservazzjonijiet se jiġu hawn taħt riprodotti għall-aħjar żvolġiment tal-materja:

> F'dik is-sentenza[50], din il-Qorti rrikonċiljat l-effetti ġuridiċi ta' reduzzjoni taċ-ċnus u d-drittijiet li jemanu mill-element

[46] Mhux pubblikata.
[47] Kollezz. Vol.LXXIX.ii.673.
[48] Fl-istess sens hija d-deċiżjoni ***Edrichton Estates Limited vs. Munro Phillips and Company Limited et*** (Appell Superjuri, 31/10/2007).
[49] Kollezz. Vol.LXXXIV.ii.872.
[50] Ir-riferenza hawnhekk hija għad-deċiżjoni ***Coleiro nomine vs. Caruana***, ġjà ċitata.

ta' proprjetà fil-konċessjoni oriġinali kif jirriżultaw hawn mill-kondizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika imposti mid-direttarju u aċċettati miċ-ċenswalist. Din il-Qorti ddeċidiet "li d-direttarju wara l-fidi jista' jibqalu biss interess f'dawk il-kwalitajiet ta' l-immobbli li jinfluwenzaw il-valur tal-fond fil-mument meta ngħata minnu in enfitewsi perpetwa u li hu volutament ried jirriserva favur tiegħu jew favur terzi. Drittijiet ta' proprjetà li kienu jillimitaw il-godiment sħiħ tal-fond konċess mill-enfitewta a favur u vantaġġ tal-konċedent jew l-awturi tiegħu kif ikun per eżempju d-dritt tal-kaċċa u servitujiet predjali. Drittijiet li jistgħu ikunu favur terzi u fuq l-istess proprjetà bħal per eżempju l-użu u l-użufrutt u l-okkupazzjoni tiegħu f'xi titolu bħal kera"...

Fil-kawża **Coleiro *vs* Caruana** appena ċitata ġie hekk ritenut: "in effetti malli l-*canone* stabbilit bejn il-partijiet f'tali kuntratt jiġi mifdi mill-enfitewta, l-istess enfitewta jiġi l-padrun dirett assolut tal-fond kollu kif kien ġie mogħti in enfitewsi... Meta jkun hemm riservi li jikkostitwixxu elementi ta' proprjetà magħmula favur il-konċedent, dawn għandhom jiġu konsidrati apparti l-fidi. Dan jista' jingħad kemm meta l-affrankament isir permezz ta' kuntratt bejn il-partijiet kif ukoll meta jsir in forza tal-liġi bħal każ in eżami... Għalhekk jidher li abbażi tad-dottrina u tal-ġurisprudenza fuq ċitata, li għalkemm isir il-fidi taċ-ċens fil-bejgħ, il-konċedent li jkun irriserva favur tiegħu d-drittijiet li għandhom fihom elementi ta' proprjetà dawn id-drittijiet jibqgħu veljanti nonostante l-fidi taċ-ċens...

Li kellu allura jiġi eluċidat biex is-sitwazzjoni tiġi aktar kristallizzata kien "x'kienu jfissru l-kliem elementi ta' proprjetà favur il-konċedent". Dan għaliex kien fl-interpretazzjoni ta' dan it-terminu li jistgħu jiġu identifikati d-drittijiet proċedurali illi l-konċedent seta' jkollu fir-rigward tal-proprjetà wara li jkun ġie perfett il-fidi. Fil-fehma ta' din il-Qorti dawn "l-elementi ta' proprjetà" ma setgħux ikunu ħlief drittijiet illi dak li qabel kien id-direttarju seta' jivvjeta *in rem* fuq l-immobbli. Drittijiet li kienu inerenti mal-fond u li ma kinux allura jirrelataw unikament mal-persuna tiegħu. Jiġifieri d-dritt ta' azzjoni fih innifsu kellu jkun fih element ta' proprjetà fir-rigward ta' dak li ġie ddikjarat u miftiehem bejn il-kontraenti dwar id-destinazzjoni u l-użu tal-fond oriġinarjament konċess in enfitewsi. Il-prinċipju bażilari kellu dejjem jibqa' dak enunċjat fl-artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili illi l-proprjetà hija l-jedd li wieħed igawdi u jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut basta li bihom ma jagħmilx użu pprojbit mil-liġi *ius utendi et abutendi*. Dan id-dritt hu però fil-każ ta' min kellu proprjetà tal-art limitat bid-dispożizzjonijiet dwar

> is-servitujiet predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili (artikolu 323). Limitazzjoni din li hi riflessa wkoll fl-artikolu 326 li jipprovdi li kull sid jista' jagħlaq il-fond tiegħu bla ħsara ta' kull servitù li għaliha jkollu jedd ħaddieħor. Fl-elementi ta' "proprjetà" fir-rigward ta' ħaġa immobbli kellhom jidħlu sew l-immobbli minnhom infushom u kemm il-ħwejjeġ li jitqiesu bħala immobbli minħabba l-ħaġa li għandhom x'jaqsmu magħha. Huwa fir-rigward ta' dawn l-elementi ta' proprjetà li d-direttarju jista' jingħad li jibqa' jirriserva favur tiegħu xi jedd fuq l-art ġà minnu konċessa in enfitewsi perpetwa, eventwalment mifdija. F'dawn l-elementi ta' proprjetà li jirrigwardaw immobbli minħabba l-ħaġa li għandhom x'jaqsmu magħha, hemm inklużi l-ħwejjeġ elenkati fl-artikolu 310 tal-Kap. 16. Dawn jinkludu s-servitujiet predjali (subinċiż ċ) u kull azzjoni dwarhom (subinċiż d), naturalment fost oħrajn.

60. Il-pożizzjoni ġiet aktar riċentement imfissra hekk fid-deċiżjoni ***Attard Services Limited vs. Dr Noel Bartolo noe et*** (Appell Superjuri, 7/12/2023):

> 46. Minn dan it-tagħlim ġurisprudenzjali, huwa ovvju li meta jsir il-fidi taċ-ċens perpetwu, l-utilista jinħeles mill-obbligu tal-ħlas tal-canone għal dejjem. Għaldaqstant kull ma jmur mal-obbligazzjoni tal-ħlas, inkluż l-effetti tal-morożità hija direttament milquta bil-fidi statutorju u tiġi neċessarjament estinta. Madankollu hekk kif ġie deċiż fis-sentenza fuq imsemmija ***Joseph G. Coleiro nomine v. Maria Felicità Cremona***, din il-Qorti rrikonċiljat l-effetti ġuridiċi ta' redenzjoni taċ-ċnus mad-drittijiet residwali tad-direttarju li jemanu mill-element ta' proprjetà fil-konċessjoni oriġinali, kif jirriżultaw mill-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika imposti mid-direttarju u aċċettati miċ-ċenswalist, s'intendi meta jkun hemm kundizzjonijiet bħal dawn imsemmija.

61. Hekk ukoll, aktar riċentement fid-deċiżjoni ***Santumas Shareholdings plc vs. C & M Contractors Limited et*** (Appell Superjuri, 15/2/2024), intqal mill-ġdid u għal darb'oħra:

> 70. Il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti hija ċara u l-għadd ta' sentenzi li fihom ġew mistħarrġa ilmenti bħal dawk li qegħdin jitqajmu mill-appellanti mhumiex ftit. Kif intqal minn din il-Qorti fis-sentenza ***Attard Services Limited v. Dr. Noel Bartolo noe et*** deċiża fis-7 ta' Diċembru, 2023, illum il-ġurnata huwa prinċipju stabbilit fil-ġurisprudenza

> li l-fidwa taċ-ċens ma ġġibx fix-xejn il-kundizzjonijiet l-oħrajn li jkunu tniżżlu fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika.
>
> 71. Tabilħaqq, huma ħafna dawk is-sentenzi li fihom ġie mtenni kif anke wara l-fidi tal-obbligu tal-ħlas taċ-ċens, ir-rabtiet l-oħrajn li jkunu ġew kuntrattati fil-konċessjoni emfitewtika jibqgħu fis-seħħ, u dan sakemm dawk ir-rabtiet ikollhom fihom element ta' rabta li l-konċedent ikun irriżerva favurih (ara fost ħafna sentenzi oħra: ***Norman Cutarjar v. Farr Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Lulju, 2020; ***Santumas Shareholdings p.l.c. v. Aquarius Properties Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru, 2017; u ***Mario Blackman v. Kevin Micallef*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April, 2016).

62. Fid-dawl ta' din il-ġurisprudenza kollha, din il-qorti tasal għall-konklużjoni li anki kieku l-kirjiet impunjati mill-atturi saru wara l-fidi, din l-eċċezzjoni tal-konvenuti kienet xorta tkun infondata. Il-patt li l-atturi jgħidu li ġie miksur huwa wieħed li mhux biss jillimita l-użu li l-Għaqda konvenuta enfitewta setgħet tagħmel mill-fond konċess lilha in enfitewsi perpetwa, iżda wkoll jillimita l-jedd tagħha li tittrasferixxi jew tikri l-proprjetà in kwistjoni. Ma jistax ikun dubitat li kemm l-użu li jista' jsir minn proprjetà immobbli kif ukoll il-fakultà li wieħed jiddisponi minn dik il-proprjetà huma fost l-attributi ewlenin ta' kull dritt ta' proprjetà. Meta allura f'konċessjoni enfitewtika l-konċedent jirriserva favur tiegħu kondizzjoni li tillimita dawk l-attributi, dik il-kondizzjoni fiha indubbjament "element ta' proprjetà" li skont il-ġurisprudenza kostanti ta' dawn il-qrati twassal għall-preservazzjoni tal-kondizzjoni mill-effetti tal-fidwa taċ-ċens. Kif intqal fid-deċiżjoni ***Testaferrata Moroni Viani et vs. Carmelo Caruana & Co. Limited et***, supra ċitata: «*Fil-fehma ta' din il-Qorti dawn "l-elementi ta' proprjetà" ma setgħux ikunu ħlief drittijiet illi dak li qabel kien id-direttarju seta' jivvjeta in rem fuq l-immobbli. Drittijiet li kienu inerenti mal-fond u li ma kinux allura jirrelataw unikament mal-persuna tiegħu. Jiġifieri d-dritt ta' azzjoni fih innifsu kellu jkun fih element ta' proprjetà fir-rigward ta' dak li ġie ddikjarat u miftiehem bejn il-kontraenti **dwar id-destinazzjoni u l-użu tal-fond oriġinarjament konċess in enfitewsi***»[51]. U proprju dwar id-destinazzjoni u l-użu tal-fond ftehmu l-Għaqda konvenuta u l-Gvern Malti bil-kondizzjonijiet invokati mill-atturi. Il-qorti tosserva li l-artikolu 1508 tal-

[51] Sottolinear u enfażi miżjud minn din il-qorti.

Kodiċi Ċivili jagħti lill-enfitewta l-jedd li jiddisponi mill-fond konċess lilu b'enfitewsi. Jedd li però l-kontraenti jistgħu jidderogaw minnu bis-saħħa tal-artikolu 1499 tal-Kodiċi Ċivili; kemm hu hekk, l-artikolu 1508 mhux fost dawk id-dispożizzjonijiet li l-artikolu 1499(1) jelenka fost dawk li huma inderogabbli. Issa l-limitazzjoni tal-jedd tal-enfitewta li jiddisponi mill-fond hija wkoll, bla dubju ta' xejn, kondizzjoni li fiha "elementi ta' proprjetà", tant li biha d-direttarju jkun qed jirriserva jeddijiet dominikali li solitament ikun vestit bihom l-enfitewta.

63. Kondizzjonijiet li allura, għax fihom elementi ta' proprjetà, baqgħu jippersistu anki wara l-fidi taċ-ċens magħmul mill-Għaqda konvenuta, liema fidi f'kull każ seħħ <u>wara</u> l-kirjiet impunjati.

64. Din l-eċċezzjoni għalhekk qed tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat:

65. La darba issa ġie determinat li l-atturi għandom il-jedd, jekk mhux id-dmir (ara f'dan is-sens ***Onor. Kap tal-Opposizzjoni Avukat Adrian Delia vs. Onor. Prim Ministru ta' Malta Joseph Muscat***, Appell Superjuri, 23/10/2023) li jressqu azzjoni bħal ma ressqu, u stabbilit ukoll li l-kondizzjonijiet invokati minnhom kienu vinkolanti u għadhom vinkolanti anki llum, jonqos li naraw jekk tassew seħħx ksur tagħhom.

66. Mill-provi jirriżulta nkontrovers li saret kirja ta' parti mill-fond konċess b'enfitewsi lill-Għaqda konvenuta lill-konvenuta Arms Limited u dan bi skrittura tal-24 t'April 2014[52].

67. Il-provi juru wkoll li bi skrittura datata 6 ta' Jannar 2011[53], intitolata *agreement of management and operation*, l-Għaqda konvenuta daħlet fi ftehim mas-soċjetà Kasco Foods Limited, li llum jisimha Sciacca Grill Ltd, dwar parti oħra mill-istess fond. Bil-ħames eċċezzjoni tagħha, il-konvenuta Sciacca Grill Ltd tgħid li hija m'għandha ebda kirja mingħand l-Għaqda konvenuta.

---

[52] Kopja eżebita a folio 593.
[53] Kopja eżebita a folio 642.

68. Huwa miżmum li biex qorti tasal biex tiddetermina n-natura tal-ftehim li għamlu l-kontendenti, m'hijiex marbuta bil-kliem jew bin-nomenklaturi wżati minnhom. Intqal li «*per determinare l'indole e la natura di un contratto, e gli effetti legali che ne derivano, non bisogna stare seccamente alla denominazione che ai contraenti piacque di dare all'atto, ed alla qualità che essi vi si dichiarano di assumere, ma si deve penetrare nello scopo, che essi si prefissero, stipulandolo, e nella sostanza del medesimo. Se dal contesto dell'atto stesso, e di altri atti che vi fanno riferenza, sorgono elementi costituenti non il contratto denominato dai contraenti, ma un altro contratto, benchè di natura totalmente diversa, si deve ritenere stipulato questo, e non quel contratto, e le relazioni tra le parti vanno regolate secondo la natura e gli effetti dell'atto che esse hanno realmente stipulato, e non dello atto maescherato*»[54]. Fl-istess sens intqal li: «*Għalkemm il-partijiet jagħtu lill-ftehim tagħhom xbiha ta' figura ġuridika, hija l-qorti li għandha tara fil-fatt x'għamlu, u fuq is-sustanza li tirriżulta tapplika n-"nomen juris" u l-liġi*»[55] (ara wkoll ***Sean Bradford et vs. Albert Gatt Floridia et***, Appell Inferjuri, 10/1/2007).

69. Eżaminata l-iskrittura tas-6 ta' Jannar 2011, din il-qorti ma ssib ebda diffikultà biex tasal għall-konklużjoni li fis-sustanza tiegħu, il-ftehim bejn l-Għaqda konvenuta u l-konvenuta Sciacca Grill Ltd huwa wieħed ta' lokazzjoni. Il-kontenut tal-patt li jirrigwarda t-terminu hija mfassla fl-istil tal-kuntratti lokatizji. Il-kontraenti espressament ftehmu li l-operatur qed jeżerċita n-negozju f'ismu, u mhux bħala aġent tal-Għaqda konvenuta. L-iskop li persuna tqabbad operatur jew institur huwa proprju biex dan imexxi f'isem min qabbdu, u l-awtonomija ġuridika bejn iż-żewġ partijiet għandha ferm aktar mill-kuntratt ta' lokazzjoni milli mill-ftehim li n-nomenklatura tiegħu tidher fuq l-iskrittura msemmija. Il-konsiderazzjoni pagabbli mill-operatur lill-Għaqda konvenuta hija perjodika u fissa kif tkun il-kera, u ma tiddependix mill-qligħ ġenerat min-negozju mmexxi mill-operatur. Hemm ukoll kondizzjonijiet li jivvjetaw lill-operatur milli jwettaq tibdil strutturali u kif ukoll iqiegħdu fuqu l-obbligu li jagħmel manutenzjoni, li wkoll huma aktar f'posthom f'kuntratt ta' kera milli f'kuntratt ta' operazzjoni ta' negozju.

---

[54] ***Negte Stelliano Zicalacki vs. Comte Gio. Batta. Galea*** (Kummerċ, 2/1/1890) – Kollezz. Vol.XII.348.
[55] ***Robert Borg vs. Francesco Abela*** (Appell Superjuri, 16/12/1949) – Kollezz. Vol.XXXIII.i.774.

70. Fi kliem ieħor, il-kontenut sostantiv tal-ftehim tas-6 ta' Jannar 2011 iwassal lil din il-qorti għall-konklużjoni li sostantivament seħħet kirja bejn l-Għaqda konvenuta u l-konvenuta Sciacca Grill Ltd.

71. Għalhekk il-ħames eċċezzjoni tal-konvenuta Sciacca Grill Limited m'hijiex tajba u se tiġi miċħuda.

72. Kif rajna, il-kiri mill-Għaqda konvenuta lil terzi tal-proprjetà konċessa lilha in enfitewsi tikkostitwixxi «trasferiment ta' art tal-Gvern» li skont l-artikolu 3(1) trid issir skont waħda mill-forom elenkati fl-istess dispożizzjoni. Jekk dak il-kiri ma sarx skont waħda minn dawk il-forom, il-konsegwenza tkun in-nullità ta' dak il-kiri, liema nullità tista' tintalab taħt l-artikolu 4 tal-Att. Waħda mill-forom li l-liġi tippermetti għal tali «trasferiment» hi «*skont xi liġi oħra li għal dak iż-żmien tkun fis-seħħ*», li tinkludi allura t-termini u l-kondizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika, billi dawn huma liġi għall-partijiet li ftehmuhom. Issa l-konċessjoni enfitewtika mogħtija lill-Għaqda konvenuta, kif sussegwentement emendata, tippermetti l-kiri, trasferiment jew ċessjoni ta' xi parti mill-fond mogħti b'enfitewsi perpetwa **kemm-il darba dan isir lil kumpanija li fiha l-Għaqda konvenuta jkollha aktar minn 51% tal-kapital azzjonarju**. Fil-każ tal-konvenuti Arms Ltd u Sciacca Grill Ltd, dan manifestament mhux il-każ.

73. Il-qorti qieset ukoll, u dan limitatament fir-rigward tal-konvenuta Arms Ltd, jekk il-kiri mogħti lilha jistax jitqies konformi mal-artikolu 3 tal-Att minħabba dak li jipprovdi l-paragrafu (e) tal-ewwel subinċiż. Dan il-provvediment jilleġittima trasferiment ta' art tal-Gvern li ssir «*lil enti morali imwaqqaf b'liġi għall-għanijiet ta' xi funżjoni ta' dak il-korp*». Iżda l-qorti ma tqisx li l-konvenuta Arms Limited hija enti morali mwaqqfa b'liġi, billi l-inkorporazzjoni tagħha saret bil-mezz li bih jiġu nkorporati l-kumpanniji privati kollha. Inċidentalment, id-dispożizzjoni appena ċitata, li tkompli hekk:

> 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'riżoluzzjoni, 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;

tissuffraga l-konklużjonijiet milħuqa aktar qabel f'din is-sentenza, billi tagħmilha ċara li l-limitazzjonijiet fuq il-mod kif tiġi trasferita l-art tal-Gvern ma jieqfux hekk kif l-art tiġi trasferita mill-Gvern.

74. Għalkemm huwa minnu li l-konvenuta Arms Ltd hija kumpanija li tappartjeni lill-istess Gvern ta' Malta, dan però ma jfissirx li l-parametri li fihom tista' tiġi trasferita «art tal-Gvern» jistgħu jiġu estiżi. La l-kuntratt ma jagħmilx eċċezzjoni fir-rigward ta' kumpaniji li jappartjenu lill-Gvern, ma tistax u m'għandhiex tagħmel din l-eċċezzjoni l-qorti. Wara kollox, il-Gvern stess seta', kieku hekk ried, jestendi l-kondizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika kif għamel diġà bil-kuntratt tat-12 ta' Diċembru 1997. La dan m'għamlux, ma tistax issa tkun il-qorti li testendi t-tifsira tal-kondizzjonijiet miftehma b'mod li tmur lil'hinn mit-tifsira litterali tal-kliem użati fil-kuntratt.

75. Il-qorti tqis ukoll il-ħames eċċezzjoni tal-Għaqda konvenuta, u ċjoè dik fejn jingħad li l-attivitajiet kollha ġestiti mill-fond huma għall-benefiċċju tal-membri tagħha u jikkomplimentaw l-għanijiet tagħha, bħala rrilevanti. Il-kondizzjonijiet li l-atturi jgħidu li nkisru mill-Għaqda konvenuta jirrigwardaw il-mod kif sar il-kiri lil terzi, u ċjoè li dan sar b'mod mhux konformi mal-kuntratt tal-enfitewsi. Huwa rrilevanti jekk dawn il-kirjiet humiex konformi mal-iskop tal-konċessjoni enfitewtika jew le – dik hija kondizzjoni oħra li l-osservanza tagħha ma ssaffix il-ksur tal-kondizzjoni li tirregola kif u lil min għandu jsir il-kiri (jew it-trasferiment jew iċ-ċessjoni) ta' xi parti mill-fond mogħti b'ċens.

76. Għalhekk il-qorti ssib li tassew sar ksur tal-kuntratt enfitewtiku mill-Għaqda konvenuta.

77. Iżda l-konsegwenzi ta' dan il-ksur m'humiex dawk li huma nvokati mill-atturi.

78. Huma biss it-trasferimenti konsistenti mill-kirjiet lil Arms Limited u Sciacca Grill Limited li ma sarux skont l-artikolu 3(1) tal-Att. Il-konċessjoni enfitewtika tas-7 ta' Frar 1957 u l-emenda magħmula bil-kuntratt tat-12 ta' Diċembru 1997 huma *rite et recte*, u

l-atturi lanqas qed jgħidu mod ieħor. L-artikolu 4 tal-Att jgħid li huwa biss it-trasferiment magħmul mhux skont l-artikolu 3 li huwa null, u l-azzjoni li tista' ssir mill-membru jew membri tal-Kamra tad-Deputati (jew mill-Avukat Ġenerali) hija limitata għad-dikjarazzjoni ta' nullità ta' dawk it-trasferimenti, u xejn aktar minn hekk.

79. Għalkemm l-atturi fl-ewwel talba tagħhom jitolbu lill-qorti ssib li l-kuntratti ta' kera saru bi ksur tal-kuntratti enfitewtiċi fuq imsemmija, ma hemm ebda talba espressa biex dawn il-kuntratti ta' kera jiġu dikjarati nulli. Imma l-qorti hija tal-fehma li xejn ma jżommha milli tagħmel din id-dikjarazzjoni, partikolarment la darba t-talbiet tal-atturi saru «*prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna*». Dan kif ritenut fid-deċiżjoni ***Joseph Gasan vs. Farmaċista Nicola Spiteri*** (Appell Superjuri, 28/6/1948)[56] kif ukoll fid-deċiżjoni ta' din il-qorti fil-każ ***HSBC Bank Malta plc vs. Emmanuel Calleja et*** (12/1/2024).

80. Għalhekk ir-raba' eċċezzjoni tal-Għaqda konvenuta kif ukoll il-ħames eċċezzjoni tal-konvenuta Sciacca Grill Ltd huma tajbin u sejrin jiġu milqugħa.

81. Fadal biss li tiġi kkunsidrata t-tielet talba tal-atturi, li hija dik dwar x'inhuma l-obbligi tal-Avukat Ġenerali u tal-Kummissarju tal-Artijiet.

82. Il-qorti jidhrilha li din it-talba hija żejda fis-sens li tmur oltre dak li jippermetti l-artikolu 4 tal-Att. Kif diġà ntqal aktar qabel, din hija azzjoni speċjali u eċċezzjonali, li hija radikata fuq eżiġenzi ta' ordni pubbliku. Il-liġi speċjali li toħloq din il-jedd t'azzjoni tvesti lill-atturi, bħala membri tal-Kamra tad-Deputati fiż-żmien li saret il-kawża, b'interess u bil-kapaċità proċesswali partikolari biex iressqu tali kawża għall-annullament ta' trasferiment li ma jsirx skont l-artikolu 3. Iżda xejn aktar minn hekk. X'inhuma jew x'mhumiex l-obbligi tal-Avukat Ġenerali u tal-Kummissarju tal-Artijiet (illum l-Awtorità konvenuta) jeżulaw mill-parametri tal-artikolu 4 tal-Att, u minħabba f'hekk jinneċessitaw ir-regoli ġenerali dwar l-interess ġuridiku, li l-atturi però ma jissodisfawx f'dan l-aspett partikolari.

83. Dik it-talba għalhekk ukoll mhux se tiġi milqugħa.

---

[56] Kollezz. Vol.XXXIII.i.666.

84. Għal dawn ir-raġunijiet kollha, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-Avukat Ġenerali, u tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet eċċezzjoni tiegħu billi t-talba li għaliha tirreferi se tiġi miċħuda għal raġunijiet differenti;

(ii) tiċħad l-ewwel, it-tieni, t-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-Awtorità konvenuta, kif ukoll l-eċċezzjonijiet ulterjuri tagħha, u tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħames eċċezzjoni tagħha billi t-talba li għaliha tirreferi se tiġi miċħuda għal raġunijiet differenti;

(iii) tiċħad l-ewwel, it-tieni, it-tielet, il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-Għaqda konvenuta General Workers' Union, kif ukoll l-eċċezzjonijiet ulterjuri tagħha, iżda tilqa' r-raba' eċċezzjoni tagħha;

(iv) tilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-konvenuta Sciacca Grill Ltd, iżda tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha;

(v) tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta ARMS Ltd;

(vi) tilqa' l-ewwel talba attriċi billi tiddikjara ż-żewġ kuntratti ta' kera bejn il-konvenuta General Workers' Union u ARMS Ltd tal-24 t'April 2014 u bejn il-General Workers' Union u Sciacca Grill Ltd huma in vjolazzjoni tal-kuntratt tas-7 ta' Frar 1957 fl-atti tan-Nutar Victor Miller u tat-12 ta' Diċembru 1997 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli u tal-artikolu 3 u tal-artikolu 4 tal-Kapitolu 268 tal-liġijiet ta' Malta u għalhekk tiddikjarahom nulli;

(vii) tilqa' t-tieni talba attriċi billi tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuta General Workers' Union mhux biss ivvjolat l-obbligi kuntrattwali minnha kontrattati bil-kuntratt tas-7 ta' Frar 1957 fl-atti tan-Nutar Victor Miller u tat-12 ta' Diċembru 1997 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli stante illi fis-soċjetajiet ARMS Ltd u Sciacca Grill Ltd hija m'għandhiex 51% tal-azzjonijiet tal-istess soċjetajiet

imma wkoll għax dawn il-kirjiet huma in vjolazzjoni tar-riżoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati;

(viii) tiċħad it-tielet talba attriċi billi ssib li din tmur lil'hinn mill-parametri stretti tal-artikolu 4 tal-Kapitolu 268 tal-liġijiet ta' Malta;

(ix) tiċħad ir-raba', il-ħames u s-sitt talbiet tal-atturi;

(x) tordna li, fid-dawl tar-rebħ u tat-telf rispettiv tal-kontendenti, kull parti tħallas l-ispejjeż rispettivi tagħha.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur