QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 7 ta' Ottubru, 2024.

Numru 1

Rikors maħluf numru 51/2013/1 GM

Vassallo Builders Group Limited (C-2448) u b'digriet tas-17 ta' Ottubru 2023 l-okkju għandu jaqra Vassallo Group Limited

v.

***Marsovin Limited* (C-115) u *Agrico Limited* (C-9578); u l-Kummissarju tal-Artijiet (illum Awtorità tal-Artijiet) u *CaterGroup Limited* (C-11654) – li qabel kienet magħrufa bħala *LBM Breweries Limited* – għal kull interess li jista' jkollhom**

1. Dan huwa appell tas-soċjetà konvenuta *Marsovin Limited* ["*Marsovin*" jew "l-appellanti"] minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Mejju 2019 illi ikkundannat lill-konvenuta appellanti u lill-konvenuta l-oħra *Agrico Limited* ["*Agrico*"] tħallas lill-attriċi danni ta' mitejn u erbgħin elf, ħames mija u ħamsa u għoxrin euro u tlieta u tletin ċenteżmu

(€ 240,525.33) wara li sabet li dawn il-konvenuti naqsu milli jħarsu garanzija ta' pussess paċifiku mogħtija lill-atturi fi ftehim ta' trasferiment ta' ishma.

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »B'kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009 fl-atti tan-Nutar Keith German, nutar pubbliku fit-Taqsima Proprjetà tal-Gvern, l-assistent direttur tat-taqsima … in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta ittrasferixxa lil *LBM Breweries Limited* id-dirett dominju tal-art ġewwa Ħal Qormi u irrinunzja għall-kondizzjonijiet enfitewtiċi kollha gravanti l-istess art, versu l-ħlas ta' korrispettiv pattwit bejn il-partijiet ta' € 465,874.67.
>
> »Bi skrittura privata datata 23 ta' Diċembru 2009:
>
> »(i) *Agrico Limited* ittrasferiet a favur l-attriċi 1,680,000 sehem ordinarju fis-socjetà *LBM Breweries Limited*, illum magħrufa bħala *CaterGroup Limited*, għall-prezz ta' €469,914, taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha kontenuti fl-istess skrittura privata;
>
> »(ii) *Marsovin Limited* ittrasferiet a favur l-attriċi 1,119,999 sehem ordinarju bid-dritt tal-vot, kif ukoll 300,000 sehem ordinarju mingħajr dritt tal-vot, ilkoll fis-socjetà *LBM Breweries Limited*, għall-prezz komplessiv ta' €397,085.72, taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha kontenuti fl-istess skrittura privata;
>
> »(iii) *Marsovin Limited* ittrasferiet a favur tas-soċjetà *Vassallo Builders Limited* sehem ordinarju bid-dritt tal-vot fis-soċjetà *LBM Breweries Limited*, għall-prezz ta' €0.28, taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha kontenuti fl-istess skrittura privata,
>
> »L-ishma trasferiti mis-soċjetajiet konvenuti lis-soċjetà attriċi u lil *Vassallo Builders Limited*, kif premess, kienu jirrapprezentaw it-totalità tal-ishma fis-socjetà *LBM Breweries Limited*.
>
> »Fl-istess skrittura l-imsemmija soċjetajiet konvenuti:
>
> »(i) iddikjaraw li s-soċjetà *LBM Breweries Limited* kienet il-proprjetarja ta' porzjoni diviza ta' art f'Ħal-Qormi tal-kejl ta' ċirka 21,000 metru kwadru, konfinanti mill-Grigal u mill-Majjistral ma' beni tal-Gvern ta' Malta jew suċċessuri fit-titolu tiegħu u mil-Lbiċ mat-triq pubblika, liema porzjoni diviża ta' art tinkludi nixxiegħa tal-ilma, u tinkludi l-benefikati kollha mibnija fuq l-istess art inkluz ukoll il-fabbrika magħrufa bħala l-*Fabbrika tal-Löwenbrau*;
>
> »(ii) iddikjaraw li l-imsemmi immobbli kien preċedentement soġġett għal ċens annwu u perpetwu fl-ammont ta' €23,293,73 pagabbli lill-Gvern ta' Malta, liema ċens infeda mis-soċjetà *LBM Breweries Limited* (C-11654), permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Keith German datat 3 ta' Diċembru 2009. Permezz ta' dan il-kuntratt il-Gvern ta' Malta irrinunzja għall-kondizzjonijiet enfitewtici kollha gravanti l-istess immobbli u li kienu ġew imposti permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli datat 13 ta' Novembru 1990. Il-kuntratt tat-3 ta' Dicembru 2009 seħħ u ġie pubblikat fiż-żmien meta l-azzjonijiet kollha fis-soċjetà *LMB*

Breweries Limited kien għadhom jappartjenu liż-żewġ soċjetajiet konvenuti;

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

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

»Permezz ta' żewġ ittri legali rispettivament datati 20 ta' Ġunju 2011 u 10 ta' Jannar 2012, is-soċjeta' attriċi u *Vassallo Builders Limited*, filwaqt li għarrfu lis-soċjetajiet konvenuti dwar il-preċitata ittra uffiċjali preżentata mill-Kummissarju tal-Artijiet, interpellaw lill-istess soċjetajiet konvenuti sabiex jieħdu l-passi kollha meħtieġa biex jassiguraw illi l-garanziji kollha minnhom mogħtija permezz tal-preċitata skrittura privata datata 23 ta' Diċembru 2009 jiġu onorati.

»Is-soċjetajiet konvenuti imsemmija wieġbu għall-istess ittri interpellatorji permezz ta' żewġ ittri oħra, rispettivament datati 29 ta' Novembru 2011 u 1 ta' Frar 2012, li permezz tagħhom is-soċjetajiet konvenuti ċaħdu li huma kisru kwalsijasi garanzija minnhom mogħtija.

»Permezz ta' protest ġudizzjarju datat 28 ta' Mejju 2012, is-soċjetà attriċi u *Vassallo Builders Limited* ġabu a formali konjizzjoni tas-soċjetajiet konvenuti illi l-konvenut Kummissarju tal-Artijiet iffissa l-ammont ta' €240,525.33 għat-tħassir tal-kondizzjonijiet enfitewtiċi gravanti l-immobbli hawn fuq deskritt oriġinarjament imposti bil-kuntratt tan-Nutar Vincent Miceli tat-13 ta' Novembru 1990. Permezz ta' dak l-istess protest ġudizzjarju s-soċjetajiet konvenuti ntalbu jersqu għall-ħlas tal-preċitata somma fl-ammont ta' €240,525.33 flimkien ma' kwalsijasi ammont verjuri dovut lill-konvenut Kummissarju tal-Artijiet *in via* ta' mgħaxijiet, kif ukoll l-ispejjeż, taxxi u danni oħra li s-soċjetà attriċi u *Vassallo Builders Limited* kienu ser jinkorru ulterjorment b'rabta mal-premess, u dana sabiex is-soċjetajiet konvenuti jonoraw il-garanziji minnhom mogħtija a favur tas-soċjetà attriċi u *Vassallo Builders Limited* permezz tal-preċitata skrittura privata datata 23 ta' Diċembru 2009 – iżda għal darb'oħra s-soċjetajiet konvenuti irripudjaw

kwalsiasi responsabbiltà permezz ta' kontro-protest datat 6 ta' Ġunju 2012.

»Permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Ġunju 2012, pubblikat min-Nutar Nicolette Vella *inter alia* l-Kummissarju rrinunzja a favur is-soċjetà *CaterGroup Limited* għall-kundizzjonijiet kollha imposti minnu fil-konċessjoni enfitewtika perpetwa tal-art f'Ħal Qormi aktar 'il fuq identifikata, bil-kuntratt ukoll aktar 'il fuq imsemmi fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli datat 13 ta' Novembru 1990. Għal din ir-rinunzja s-soċjetà *CaterGroup Limited* ħallset lill-konvenut Kummissarju tal-Artjiet konsiderazzjoni ta' €240,525.33 kif jirrizulta mill-istess att.

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

3. L-attriċi mbagħad fetħet din il-kawża tallum u talbet illi l-qorti:

»1. tiddikjara … illi ż-żewġ soċjetajiet konvenuti *Marsovin Limited* u *Agrico Limited* kisru l-garanziji minnhom mogħtija lis-soċjetà attriċi bis-saħħa tal-preċitata skrittura privata datata 23 ta' Diċembru 2009, u partikolarment *in quanto* ż-żewġ soċjetajiet konvenuti ggarantew solidalment bejniethom illi s-soċjetà *LBM Breweries Limited* għandha titolu validu in piena proprjetà fuq il-preċitat fond immobbli, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu u li l-istess immobbli huwa liberu u frank u b'mod partikolari, salv kwalsijasi drittijiet privileġġjati u ipotekarji a favur ta' *Bank of Valletta plc*, m'hu soġġett għal ebda servitù, privileġġ, ipoteka, piż, ċens jew kwalsijasi dritt a favur ta' terzi u li m'hu soġġett għal ebda litigazzjoni, mandati kawtelatorji jew ezekuttivi, *enforcement notices, conservation orders,* skedar, esproprjazzjoni, ordni ta' rekwizizzjoni jew kwalsijasi ċirkostanza oħra li tista' teffettwa r-reali godiment tal-preċitat immobbli da parti tas-soċjetà *LBM Breweries Limited*;

»2. tiddikjara … illi b'konsegwenza ta' tali aġir *ossia* nuqqasijiet *da parte* taż-żewġ soċjetajiet konvenuti s-soċjetà attriċi sofriet danni;

»3. tiddikjara … li l-istess żewġ soċjetajiet konvenuti huma responsabbli solidalment bejniethom għad-danni hekk sofferti mis-soċjetà attriċi;

»4. tillikwida tali danni … … …;

»5. tikkundanna liż-żewġ soċjetajiet konvenuti sabiex iħallsu solidalment bejniethom lis-soċjetà attriċi l-ammont hekk likwidat in forza tar-raba' domanda;

»Bl-ispejjeż, … *previa occorrendo* dikjarazzjoni illi effettivament il-kuntratt pubblikat min-Nutar Keith German fit-3 ta' Diċembru 2009 huwa null u mingħajr effett legali, in kwantu kien jirrigwarda tħassir tal-kondizzjonijiet enfitewtiċi naxxenti minn kuntratt preċedenti fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli datat 13 ta' Novembru 1990, *stante* li jikser id-disposizzjonijiet tal-Kap. 268 … … …«

4. Il-konvenuti *Marsovin* u *Agrico* ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. It-talba (imressqa *in via* "preliminari" mill-kumpanija attriċi) sabiex il-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009 jiġi dikjarat null għandha tiġi miċħuda għaliex infondata fil-fatt u fid-dritt u kontradetta mill-istess premessi tal-kawża; konsegwentement għandhom jiġu miċħuda wkoll it-talbiet tal-attriċi illi huma msejsa fuq u konsegwenzjali għall-allegata nullità tal-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009.

»2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda għaliex wara l-intima tad-Dipartiment tal-Artijiet rigward in-nullità tal-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009, il-kumpannija *CaterGroup Limited* naqset li tirreferi l-vertenza għal arbitraġġ skond l-istess kuntratt u, minflok, resqet volontarjament għal att allegatament korrettorju u ħallset fuqu somma sostanzjali mingħajr ma kkontestat l-allegazzjonijiet ta' nullità u l-pretensjonijiet ta' ħlas.

»3. *Dato ma non concesso* illi l-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009 huwa null, jeħtieġ illi l-attriċi tipprova illi l-att allegatament "korrettorju" tal-5 ta' Ġunju 2012 sar skont id-dettami tal-Kap. 268 tal-Liġijiet ta' Malta.

»4. L-esponenti tiċħad kull responsabbilità għal xi danni u, f'dan ir-rigward, l-attriċi jeħtiġilha tipprova kemm ir-responsabbilità allegata kif ukoll illi ma kienx hemm responsabbilità kontributorja ta' terzi jew tal-attriċi stess.

»5. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* illi l-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009 huwa null, id-danni mitluba huma kontestati fl-intier tagħhom *stante* illi ma kien hemm ebda raġuni legali għalfejn kellu jsir "kumpens addizzjonali" ta' €240,525,33 sabiex jiġi ssanat il-ftehim imsemmi.

»6. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-*quantum* ta' danni huwa ikkontestat u jeħtieġ illi jiġi ippruvat.«

5. Il-Kummissarju tal-Artijiet wieġeb illi t-talbiet tal-attriċi ma jolqtuhx direttament għax hu ma kellux x'jaqsam mat-trasferiment ta' ishma. Kompla ressaq ukoll eċċezzjoni illi ma huwiex kontradittur leġittimu għax il-kawża hija mibnija fuq garanzija stipulata f'kuntratt li fih hu ma kienx parti.

6. Il-konvenuta *CaterGroup Limited* [“*CaterGroup*”] wieġbet illi t-talbiet ma jolqtuhiex direttament u illi toqgħod għad-deċiżjoni tal-qorti.

7. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

> »… … … tiċħad l-eċċezzjonijiet ta’ *Marsovin Limited* u ta’ *Agrico Limited* u:
>
> »1. teħles lill-Kummissarju tal-Artijiet u lis-soċjetà *CaterGroup* mill-osservanza tal-ġudizzju u l-ispejjeż tagħhom huma a kariku tal-attriċi;
>
> »2. tilqa’ l-ewwel talba billi tiddikjara u tiddeċiedi illi ż-żewġ soċjetà-jiet konvenuti *Marsovin Limited* u *Agrico Limited* kisru l-garanziji minnhom mogħtija lis-soċjetà attriċi bis-saħħa tal-preċitata skrittura privata datata 23 ta’ Diċembru 2009, u partikolarment in kwantu ggarantew solidalment bejniethom illi s-soċjetà *LBM Breweries Limited* għandha titolu validu in piena proprjetà fuq il-preċitat fond immobbli, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu u li l-istess immobbli huwa liberu u frank u b’mod partikolari, salv kwalsijasi drittijiet privileġġjati u ipotekarji a favur ta’ *Bank of Valletta plc*, m’hu soġġett għal ebda servitù, privileġġ, ipoteka, piż, ċens jew kwalsijasi dritt a favur ta’ terzi u li m’hu soġġett għal ebda litigazzjoni, mandati kawtelatorji jew esekuttivi, *enforcement notices, conservation orders,* skedar, espro-prjazzjoni, ordni ta’ rekwiżizzjoni jew kwalsijasi ċirkostanza oħra li tista’ teffettwa r-reali godiment tal-preċitat immobbli da parti tas-soċjetà *LBM Breweries Limited*;
>
> »3. tilqa’ t-tieni talba billi tiddikjara u tiddeċiedi illi b’konsegwenza ta’ tali aġir *ossia* nuqqasijiet *da parte* taż-żewġ soċjetajiet konvenuti s-soċjetà attriċi sofriet danni;
>
> »4. tilqa’ t-tielet talba billi tiddikjara u tiddeċiedi li l-istess żewġ soċjetajiet konvenuti huma responsabbli solidalment bejniethom għad-danni hekk sofferti mis-soċjetà attriċi;
>
> »5. tilqa’ r-raba’ talba u tillikwida tali danni fis-somma ta’ € 240,525.33;
>
> »6. tilqa’ l-ħames talba billi tikkundanna liż-żewġ soċjetajiet kon-venuti sabiex iħallsu solidalment bejniethom lis-soċjetà attriċi l-ammont hekk likwidat in forza tar-raba’ talba.
>
> »Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-protest ġudizzjarju datat 28 ta’ Mejju 2012, kontra l-konvenuti *Marsovin Limited* u *Agrico Limited*.«

8. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk:

> »It-tieni eċċezzjoni
>
> »It-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti *Marsovin Limited* u *Agrico Limited* hi li wara l-intima tad-Dipartiment tal-Artijiet rigward in-nullità tal-kuntratt

tat-3 ta' Diċembru 2009, il-kumpanija *Cater Group Limited* naqset li tirreferi l-vertenza għal arbitraġġ skond l-istess kuntratt u minflok resqet volontarjament għal att allegatament korrettorju u ħallset fuqu somma sostanzjali mingħajr ma kkontestat l-allegazzjonijiet ta' nullità u l-pretensjonijiet ta' ħlas.

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

»L-ewwel eċċezzjoni (nullità tal-kuntratt)

»Skont art. 3(1) tal-Att dwar it-Trasferiment t'Artijiet tal-Gvern (Kap 268): "

»"**3.** (1) 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'riżoluzzjoni 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 (100 m.kw.), dak it-trasferiment jista' jsir ukoll

mingħajr ma jkun konformi ma xi waħda mill-proċeduri jew formalitajiet ordnati f'dan l-artikolu iżda f'dak il-każ għandu jkollha effett biss wara li jkunu ġew sodisfatti l-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' kiri jew enfitewsi jew sub-enfitewsi li tkun turi t-tibdil propost fuq il-mejda tal-Kamra; u

»"(ii) it-tibdil hawn qabel imsemmi ikun biss validu u 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."

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

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

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

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

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

[1] »Dok KG1 – Avviż wara r-Riżoluzzjoni tal-Mozzjoni 318 tal-Kamra tar-Rappreżentanti tad-19.11.2007«

»“- *omissis* –

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

»It-tħassir ta’ kundizzjonijiet enfitewtiċi jikkwalifika bħala “trasferiment” għall-fini tal-liġi. L-eċċezzjoni li jipprovdi l-istess Att fl-artiklu 3(1) ma tapplikax għall-kuntratt *de quo agitur*.

»L-artiklu 4(1) tal-Kap 268 jiddisponi li “Kull trasferiment ta’ art li għaliha japplika l-artikolu 3 li jsir xort’oħra milli skont id-disposizzjonijiet ta’ dak l-artikolu jkun null u bla effett”

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

»L-ewwel eċċezzjoni għalhekk hija legalment skorretta;

»It-tielet eċċezzjoni (validità tal-att tal-05.06.2012)

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

»It-tpartit li sar permezz tal-imsemmi kuntratt seta’ jsir bis-saħħa tal-paragrafu 13 tal-Iskeda annessa mal-Kap. 268. L-imsemmija Skeda telenka l-każijiet li fihom huwa permess li jsir trasferiment ta’ art tal-Gvern mingħajr il-ħtieġa ta’ riżoluzzjoni parlamentari jew *tender* pubbliku – art. 3(1)(*ċ*) tal-Kap 268. L-imsemmi paragrafu 13 tal-Iskeda jipprovdi li:

»“Għotja ta’ art bi tpartit

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

»“Iżda fejn teżisti differenza fil-valur bejn iż-żewġ artijiet mogħtija bi tpartit, dik id-differenza tiġi ekwiprata bl-għotja wkoll ta’ żieda fi flus. B’dan iżda, illi t-tpartit ma jistax isir jekk il-valur tal-art tal-Gvern li tkun ser tingħata taqbeż it-tletin fil-mija tal-valur tal-art esproprijata. Id-danni sofferti kawża tal-esproprjazzjoni tal-art huma parti mill-valur tal-istess art”;

»Huwa stabbilit mill-ġurisprudenza li, bil-fidi taċ-ċens, ma jispiċċawx id-drittijiet reali li jkunu nħolqu bil-kuntratt tal-enfitewsi[2]. Għall-fini tal-

[2] »Testaferrata Moroni Viani *v. Carmelo Caruana & Co. Ltd*, Qorti tal-Appell 06.10.2000; Coleiro *v.* Cremona, Qorti tal-Appell 14.10.1987; Mario Blackman *v.* Kevin Micallef, Qorti tal-Appell 29.04.2016 «

Kap 268, "art" 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. Għalhekk id-disposizzjonijiet tal-liġi msemmija japplikaw għall-kuntratt tal-05.06.2012.

»Responsabilità għad-danni

»Jirriżulta li s-soċjetà attriċi sofriet telf *ossia* dannu fil-preċitat ammont ta' € 240,525.33, attribwibbli għall-fatt illi l-garanziji mogħtija mis-soċjetajiet konvenuti lis-soċjetà attriċi permezz tal-iskrittura privata datata 23 ta' Diċembru 2009 ma ġewx onorati u b'hekk ġew miksura.

»Il-leġittimazzjoni passiva tal-Kummissarju tal-Artijiet

»Il-Kummissarju ta' l-Artijiet ġie ċċitat in gudizzju "għal kull interess li jista' jkollu". B'danakollu t-talbiet m'humiex diretti kontrih; ma kienx hu li ttrasferixxa l-ishma lill-attriċi u li għamel il-garanziji marbuta mal-istess trasferiment;

»L-eċċezzjoni tas-soċjetà *Catergroup* li t-talbiet mhumiex diretti kontrieha hija wkoll valida.«

9. *Marsovin* appellat b'rikors tas-27 ta' Mejju 2019, li wieġbu għalih l-attriċi fis-17 ta' Ġunju 2019 u l-Awtorità tal-Artijiet (li wirtet is-setgħat u d-dmirijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet) fil-31 ta' Lulju 2019.

10. *Marsovin* ressqet erba' aggravji:

»• l-ewwel aggravju: l-ewwel qorti kienet żbaljata meta ikkonkludiet illi ma kienx hemm obbligu jew wisq anqas lok illi *CaterGroup Limited* tgħaddi għal arbitraġġ;

»• it-tieni aggravju: l-ewwel qorti kienet żbaljata meta qablet illi l-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009 kien null, u addirittura null fit-totalità tiegħu;

»• it-tielet aggravju: b'rabta mal-kalkolu tad-danni, *dato ma non concesso* illi l-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009 kien null, ma jsegwix illi kellu bilfors jitħallas prezz addizzjonali għat-tneħħija tal-kundizzjonijiet marbuta mal-att;

»• ir-raba' aggravju: ukoll b'rabta mat-talba għad-danni, il-qorti naqset illi tqis il-kontributorjetà tal-partijiet l-oħra, fosthom il-Kummissarju tal-Artijiet u l-istess attriċi.«

11. Billi l-ewwel żewġ aggravji huma marbuta ma' xulxin, inqisuhom flimkien:

»L-ewwel aggravju: l-ewwel qorti kienet żbaljata meta ikkonkludiet illi ma kienx hemm obbligu jew wisq anqas lok illi *CaterGroup Limited* tgħaddi għal arbitraġġ

»It-tieni eċċezzjoni tal-appellanta kienet fis-sens illi l-kumpannija *CaterGroup* Limited m'ottemperatx ruħha mal-proċeduri miftiehma fil-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009 li kien jistipula kif ġej:

> »"Kwalunkwe talba, kontroversja, jew tilwim li joħorġu minn jew li għandhom x'jaqsmu ma' dan il-kuntratt jew inkella ksur, it-tmiem jew l-invalidità tal-istess kuntratt, għadhom jiġu deċiżi b'arbitraġġ ta' Malta kif ikun in forza f'dak il-mument."

»Il-qorti warrbet din l-eċċezzjoni f'paragrafu wieħed skjett illi fih stqarret illi "din l-eċċezzjoni m'għandha l-ebda bażi legali billi l-kundizzjoni li tmur arbitraġġ f'każ ta' tilwima ma tista' qatt tfisser obbligu li tmur arbitraġġ meta tilwima ma jkunx hemm, kif ġara f'dan il-każ fejn il-partijiet fil-kuntratt qablu illi l-kuntratt ma kienx validu".

»Din il-konklużjoni tal-qorti hija waħda riduttiva u fattwalment żbaljata. Jingħad qabel xejn illi l-klawżola arbitrali hija waħda wiesgħa li tkopri "kwalunkwe talba, kontroversja, jew tilwim". F'dan ir-rigward, l-esponenti tinnota illi hemm żewġ "talbiet" jew "kontroversji" ewlenin f'din l-istorja: qabel xejn jekk hux tassew illi l-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009 kien null u t-tieninett jekk kellux jingħata prezz speċifiku għat-tneħħija tal-kundizzjoni dwar l-użu tal-proprjetà.

»Huwa sinjifikanti illi f'dawn ll-proċeduri stess l-attriċi għadha qed titlob dikjarazzjoni fuq in-nullità tal-kuntratt ta' fidi ta' ċens, u din hija proprju waħda mill-kwestjonijiet li jeħtieġ li jiġu deċiżi f dawn il-proċeduri. Kif jista' mela jingħad illi "ma kien hemm ebda vertenza"? Mhux talli din il-vertenza għadha viġenti, iżda talli din hija kwestjoni illi taqa' prettament fl-ambitu tal-klawżola arbitrali li tinsab fl-istess ftehim. Minkejja dan, fil-verità qatt ma sar l-arbitraġġ li jrid l-istess ftehim u *CaterGroup Limited* għaddiet biex tħallas is-somma mitluba minnha mill-Kummissarju tal-Artijiet, liema somma hija konvenjentement qiegħda issa titlob mingħand l-appellanti.

»*CaterGroup Limited* (u l-attriċi) issa qed isostnu illi huma ġew f'sitwazzjoni illi kellhom iħallsu l-kumpens mitlub minnhom biex ma jipperikolawx il-qagħda finanzjarja tagħhom. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha quddiem l-ewwel qorti, l-attriċi sostniet illi kien ikun inutli illi l-partijiet jidħlu f'litigazzjoni jew arbitraġġ meta "kien hemm qbil bejn il-partijiet li l-kuntratt kien null": invenzjoni opportunistika tal *CaterGroup Limited* li, però, jidher illi l-ewwel qorti għamlet tagħha. Però, kien ukoll konvenjenti għall-attriċi u *CaterGroup Limited* li jaqbdu u jħallsu lill-Kummissarju tal-Artijiet u mbagħad jinvokaw l-garanzija mogħtija mill-esponenti fuq il-ftehim tal-bejgħ ta' ishma u jitolbu d-danni, inkluż is-somma mħallsa minnhom. Dan iżda ppreġudika l-pożizzjoni tal-esponenti. Bl-aġir tagħha, u partikolarment in-nuqqas tagħha li tik-kontesta l-pretensjonijieti tad-Dipartiment tal-Artijiet, l-attriċi ċaħħdet anke lill-esponenti minn kwalsiasi opportunità milli tressaq provi jew sottosmissjonijiet in sostenn tal-pożizzjoni tagħha. Kien f'din il-kawża illi, għall-ewwel darba, l-esponenti kellha l-opportunità li jilqgħu għall-allegazzjonijiet ta' nullità. U għall-kuntrarju ta' dak li qed tgħid l-attriċi appellata, tant ma kienx hemm "qbil dwar in-nullità", illi, kif intwera, saħansitra *wara* l-ftehim korrettorju / rexissorju tal-5 ta' Ġunju 2012, rappreżentanti tal-ministeru li taħtu jaqa' d-Dipartiment tal-Artijiet kienu għadhom qed isostnu pubblikament illi l-kuntratt tal-2009 kien validu (kif sostna wkoll in-Nutar Keith German fix-xhieda tiegħu quddiem l-ewwel qorti).

»Allegazzjoni oħra inveritjiera biex jilqgħu għal din l-eċċezzjoni tal-esponenti, l-attriċi u *CaterGroup Limited* isostnu wkoll illi, qabel il-kawża, huma kienu interpellaw lis-soċjetajiet appellanti *Marsovin* u *Agrico* imma dawn tal-aħħar ma ridux jikkollaboraw biex jintlaħaq ftehim. Il-verità però hija totalment differenti. Meta *CaterGroup Limited* infurmat formalment lill-esponenti bil-pretensjonijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet, rappreżentanti tal-istess soċjetajiet esponenti (Ġorġ Agius u l-Avukat Joseph Chetcuti) kienu attendew laqgħa mal-uffiċjali tad-Dipartiment tal-Artijiet (Iman Schembri u Albert Mamo) fejn għall-ewwel darba kien issemma illi l-gvern kien se jitlob ħlas addizzjonali għat-tneħħija tal-kundizzjonijiet fuq iċ-ċens. *Marsovin* u *Agrico* sost-new illi dan m'għandux ikun, fost l-oħrajn għaliex, jekk tassew kien hemm xi nuqqas fil-proċedura li biha ġie ppubblikat il-kuntratt, mela allura kellu jkun il-Kummissarju tal-Artijiet u / jew l-uffiċjali tad-Dipartiment tal-Artijiet illi jirrispondi għall-pretensjonijiet tal-attriċi u ta' *CaterGroup Limited*. U *multo magis* meta kien il-*CaterGroup Limited* stess illi ikkonfabula mal-Kummissarju tal-Artijiet biex jirrisolvu l-basla li qala' l Kumissarju tal-Artijiet stess. U daqstant għandhom ukoll l-istess *CaterGroup* jassumu r-responsabbiltà ta' għemilhom għall-fatt li injoraw il-proċedura tal-arbitraġġ, u ftiehmu għal ħlas ġeneruż lill-gvern li l-Kummissarju tal-Artijiet stqarr li rċieva permezz ta' tpartita.

»Dan ingħad ċar fl-ittri tad-29 ta' Novembru 2011 u tal-1 ta' Frar 2012. Huwa sinjifikanti illi, wara dawn l-ittri, l-attriċi u / jew *CaterGroup Limited* fl-ebda mument ma infurmaw lil *Marsovin* u *Agrico* illi qed isiru laqgħat mad-Dipartiment tal-Artijiet u wisq anqas li kien tqabbad *panel* ta' tliet periti biex jikkalkulaw kumpens addizzjonali dovut lill-gvern. Kien biss fi protest ġudizzjarju tat-28 ta' Mejju 2012 illi ngħad li kienet sejra titħallas somma fl-ammont ta' € 240,525.33 lill-Kummissarju tal-Artijiet, mingħajr ebda spjegazzjoni ta' kif kien ġie maħdum l-ammont tal-kumpens. Lanqas ingħad, fl-imsemmi protest, illi f'qasir żmien kien se jsir att "rexissorju". Is-soċjetajiet esponenti irrispondew għal dan b'kontroprotest tas-6 ta' Ġunju 2012. Kif rajna, iżda, il-kuntratt "rexissorju" mad-Dipartiment tal-Artijiet kien ġà ġie ppubblikat fil-5 ta' Ġunju 2012, dan kollu ad insaputa tal-esponenti.

»Fid-dawl ta' dan li ntqal, l-esponenti ssostni illi *Vassallo Builders Group Limited* ma għandhiex jedd illi tippretendi danni mingħand l-esponenti meta hija għaġġlet tħallas lill-Kummissarju tal-Artijiet minn wara dahar l-appellanta, u għad-dannu tal-appellanta, minflok segwiet il-proċedura t'arbitraġġ illi, *del resto,* hija indikata fl-istess ftehim tat-3 ta' Diċembru 2009. L-esklużjoni tal-proċeduri tal-arbitraġġ fl-aħħar mill-aħħar ippreġudikat il-pożizzjoni tal-appellanti.

»It-tieni aggravju: l-ewwel qorti kienet żbaljata meta qablet illi l-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009 kien null, u addirittura null fit-totalità tiegħu.

»Dawn il-proċeduri huma kollha kemm huma msejsa fuq allegazzjoni ta' nullità tal-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009, fl-atti tan-Nutar Keith German, nutar pubbliku fit-Taqsima Proprjetà tal-Gvern.

»Kemm hu hekk, it-talbiet tal-attriċi tressqu "prevja *occorrendo* dikjar-azzjoni illi effettivament il-kuntratt huwa null u mingħajr effett legali". Tajjeb jingħad ukoll illi l-vertenza legali kollha bdiet b'ittra uffiċjali tal-Kummissarju tal-Artijiet mibgħuta fl-20 ta' Mejju 2011 illi biha interpella lil *LBM Breweries Limited* sabiex tersaq għar-rexissjoni tal-kuntratt tat-

3 ta' Diċembru 2009 *stante* li allegatament dan il-kuntratt kien "null u bla effett''.

»Kemm l-attriċi kif ukoll il-konvenuti (għajr naturalment għal *Marsovin* u *Agrico*) donnhom qed jaqblu jew jippretendu illi n-nullità hija ċara. *CaterGroup Limited* u l-Kummissarju tal-Artijiet jidher li eskoġitaw pjan elaborat u konvenjenti biex jeżimu lil xulxin minn kwalunkwe responsabbiltà jew problema, u jħallu lill-appellanti barra għal frisk biex iħallas hu tal-iżbalji tagħhom. Il-qorti fis-sentenza appellata qablet magħhom għaliex sostniet illi l-proċeduri tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ma segwewx id-dettal tal-Att dwar it-Trasferiment t'Artijiet tal-Gvern (Kap 268 tal-Liġijiet ta' Malta) kif dak iż-żmien applikabbli.

»Madanakollu, l-appellanti *Marsovin* qed tikkontesta dan, għar-raġunijiet li ser jiġu spjegati.

»Ibda biex, għalkemm l-atturi (u l-konvenuti l-oħra) qed jitkellmu b'mod ġeneriku dwar nullità tal-kuntratt, jirriżulta illi, fl-agħar ipoteżi, in-nullità allegata minnhom stess hija limitata għal dik il-parti tal-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009 illi bis-saħħa tagħha tneħħew il-kundizzjonijiet oriġinarjament imposti fil-kuntratt ta' enfitewsi atti tan-Nutar Vincent Miceli tat-13 ta' Novembru 1990. Kemm hu hekk, il-kuntratt "rexissorju" in atti Nutar Nicolette Vella jagħmel referenza għal rexissjoni *in parte* "u cjoè limitatament *in quanto* l-Gvern ta' Malta ta l-kunsens tiegħu u rrinunzja għall-'kundizzjonijiet kollha' li oriġinarjament kienu jirregolaw il-konċessjoni enfitewtika".

»Mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pożizzjoni li ħadet l-attriċi appellata u l-konvenuti *CaterGroup Limited* u l-Kummissarju tal-Artijiet hija legalment konfuża għaliex, jekk tassew il-kuntratt kien *null* anke jekk biss f'parti minnu, ma setax jiġi ratifikat b'*att ta' rexissjoni* iżda semmai b'rikonoxximent tan-nullità totali u *in parte*. Ir-rexissjoni timplika illi l-kuntratt ma kienx null *ab initio*.

»L-użu tal-kunċett ta' rexissjoni, kif intqal, turi mela li l-att oriġinali ma kienx null. F'kull każ, jekk, mill-banda l-oħra, il-partijiet fuq il-kuntratt użaw il-kelma rexissjoni b'mod "traskurat" meta riedu jfissru "rikonoxximent ta' nullità", allura dan juri kemm l-inkwiet tal-partijiet ma kienx illi jissanaw l-allegata nulllità, iżda l-aqwa li jidher li sar ħlas addizzjonali għat-tneħħija tal-kundizzjonijiet! … … …

»Fi kwalunkwe każ però, l-appellanta ma taqbilx illi l-parti tal-kuntratt tal-2009 li titkellem dwar tneħħija ta' kundizzjonijiet kienet nulla. Tassew illi mad-daqqa t'għajn jista' jidher li dan kien il-każ u dan minħabba illi, kif osservat l-attriċi, it-tneħħija ta' kundizzjonijiet jista' jitqies forma ta' "trasferiment ta' proprjetà pubblika" li, f'dan il-każ, saret mingħajr sejħa pubblika għal offerti jew riżoluzzjoni parlamentari. Madanakollu, huwa wkoll rikonoxxut illi trasferiment ta' art tal-Gvern tista' ssir skont *policies* illi jkunu viġenti f'xi żmien partikolari. Dan jingħad ukoll fil-Kap. 268 li kien jistpula illi fost il-metodi kif jista' jsir trasferiment ta' art pubblika hemm:

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

»"(d) skont riżoluzzjoni speċjali tal-Kamra tad-Deputati li tkun fis-seħħ fil-waqt tat-trasferiment."

»Fil-każ in eżami, l-istess awtoritajiet illi llum qed isostnu illi t-trasferiment kien null, kienu ħadu pożizzjoni għal kollox bil-kontra u proprju abbazi ta' *policies* applikabbli.

»B'rabta ma' dan, l-esponenti jirreferu l-ewwelnett għax-xhieda tan-Nutar Keith German, li kien ippubblika l-kuntratt tal-2009. In-Nutar German, meta xehed, esebixxa kopja ta' kundizzjonijiet ta' *policy* maħruġa mill-Gvern illi kienet tippermetti l-fidi ta' ċens perpetwu rivedibbli permezz ta' kuntratt pubbiiku. Kif tajjeb osserva n-nutar, ma kien hemm xejn xi jżommm li l-istess *policy* tapplika wkoll fil-kuntest ta' ċens perpetwu mhux rivedibbli. *Inoltre*, in-nutar ikkonferma illi, bħala stat ta' fatt, meta jsir kuntratt bħal dan jitneħħew ukoll il-kundizzjonijiet gravanti ċ-ċens. Fil-fatt, in-Nutar German stqarr hekk in kontroezami:

»"Mistoqsija:	Inti spjegajt … illi din inti esebejtha bħala turija tal-fatt illi kien hemm *policy* jew skema governattiva li kienet tawtorizza lill-Kummissarju tal-Artijiet li jaċċetta l-fidwiet taċ-ċens perpetwu rivedibbli. Hekk bdejt.
»"Xhud:	U r-*renunciation of conditions* ukoll. Insejt tgħidha … … …
»"Mistoqsija:	Minn fejn?
»"Xhud:	Għax saru kuntratti u għadhom isiru sal-lum dawn; fatti dawn; għadhom isiru llum a bażi ta' dik il-*policy*."

»Huwa wkoll sinjifikanti illi f'Ottubru, 2012 u *cioè* addirittura wara li ntbagħtet l-ittra uffiċjali fejn ġiet allegata n-nullità u ftit tax-xhur biss qabel infetħet din il-kawza, Erika Micallef, *communications coordinator* fil-Ministeru tal-Kompetizzjoni Ġusta illi taħtu kien jaqa' d-Dipartiment tal-Artijiet, kienet irrispondiet għal ittri fil-gazzetti dwar it-tneħħija tal-kundizzjonijiet fuq l-art in kwestjoni billi ddefendiet il-validità tal-att tat-3 ta' Diċembru 2009 għall-istess raġunijiet illi semma n-Nutar Keith German, tant illi għamlet referenza speċifika għall-istess *policy* illi jsemmi n-Nutar Keith German.

»Għalhekk hawn għandna li nutar mad-Dipartiment tal-Artijiet (u llum Direttur fl-Uffiċċju tan-Nutar tal-Gvern) li qed isostni illi l-kuntratt tal-2009 sar skont *policies* mgħoddija mill-Parlament. Għandna wkoll rappreżentanta tal-ministeru responsabbli illi pubbiikament stqarret il-pożizzjoni uffiċjali tal-istess ministeru fis-sens illi l-kuntratt ma kien fih ebda nullità.

»L-esponenti fil-fatt jaqblu illi din għandha tkun il-pożizzjoni u li tassew ma kien hemm ebda għelt fil-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009. Però, mingħajr preġudizzju għal dan, tirriżulta kontradittorja immens il-pożizzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet illi issa qed jinsisti dwar in-nullità *ab initio* tal-kuntratt (jew almenu ta' parti minnu) meta kelliema tal-ministeru u l-istess nutar li ppubblika l-kuntratt kienu u baqgħu jsostnu mod ieħor.

»Huwa għalhekk sottomess illi, għar-raġunijiet miġjuba, il-kuntratt oriġinali tat-3 ta' Diċembru 2009 mhuwiex null, u ċertament mhux null fl-intier tiegħu.«

12. L-eżitu tal-ewwel aggravju jiddependi fuq dak tat-tieni wieħed, għax jekk l-appellanti għandha raġun tgħid illi l-kuntratt tat-3 ta' Diċembru ma kienx milqut b'vizzju, u għalhekk l-arbitraġġ kien jagħti raġun lill-attriċi, mela għamlet ħażin l-attriċi li ma sejħitx arbitraġġ li kien jafferma l-validità tal-kuntratt; jekk min-naħa l-oħra l-kuntratt tassew kien milqut b'vizzju, l-arbitraġġ kien mhux biss ikun inutli iżda wkoll kien idaħħal lill-attriċi fi spejjeż żejda għalxejn, u tkun għamlet sew l-attriċi li ma fittxitx arbitraġġ.

13. Naraw mela tgħidx sew l-appellanti fit-tieni aggravju.

14. Għandu jingħad qabel xejn illi t-talba tal-attriċi għal "dikjarazzjoni illi effettivament il-kuntratt huwa null u mingħajr effett legali" ma jfissirx illi, sakemm tingħata dik id-dikjarazzjoni, il-kuntratt (tat-3 ta' Diċembru 2009) għadu jiswa. Dan għax il-kuntratt ġà tħassar bejn il-partijiet li dehru fuqu, *viz. LBM Breweries Limited* u l-Kummissarju tal-Artijiet (illum l-Awtorità tal-Artijiet) f'isem il-Gvern ta' Malta. Id-dikjarazzjoni ntalbet fil-kawża tallum mhux biex jitħassar il-kuntratt (jew, aħjar, parti minnu) iżda biex in-nullità tkun opponibbli wkoll quddiem l-appellanti.

15. Lanqas ma huwa wisq relevanti l-fatt illi l-kuntratt kien xindibbli, u n-nullità tolqot biss it-tħassir tal-kundizzjonijiet tal-enfitewsi u mhux ukoll il-fidi taċ-ċens (jew ksib tad-dirett dominju minn *LBM Breweries Limited*). Kien ikun relevanti li kieku l-prezz imħallas fuq il-kuntratt "korrettorju / rexissorju" tal-5 ta' Ġunju 2012 kien kemm għall-ksib tad-dirett dominju u wkoll għat-tħassir tal-kondizzjonijiet, iżda l-prezz tħallas biss biex tissewwa dik il-parti tal-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009 li kienet milquta bin-nullità, *viz.* it-tħassir tal-kundizzjonijiet.

16. Ukoll, għalkemm huwa minnu dak li tgħid l-appellanti dwar id-differenza bejn il-ħall ta' kuntratt validu, li allura japplika *ex nunc*, u għarfien ta' nullità, li tolqot il-kuntratt *ex tunc*, madankollu l-liġi stess, fil-§VII "*Fuq ir-Rexxissjoni*" tas-Sub-titolu V tat-Titolu IV tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili (artt. 1209 *et seqq.*), tuża t-terminu "rexxissjoni" wkoll meta trid tfisser annullament.

17. Għalhekk il-fatt illi l-partijiet fuq il-kuntratt tal-5 ta' Ġunju 2012 sejħulu kuntratt ta' rexissjoni ma jibdel xejn min-natura tassew tiegħu.

18. Il-qofol tal-kwistjoni hija jekk bil-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009 *LBM Breweries Limited*, bit-tħassir tal-kondizzjonijiet tal-konċessjoni oriġinali, kisbitx jeddijiet fuq proprjetà tal-Gvern bi ksur ta' dak li jgħid u jrid l-art. 3 tal-Att dwar it-Trasferiment t'Artijiet tal-Gvern [Kap 268].

19. Dak il-kuntratt igħid illi bis-saħħa tiegħu *LBM Breweries Limited* kisbet "id-dirett dominju perpetwu u ċ-ċens annwu u perpetwu relattiv u mhux rivedibbli ta' tlieta u għoxrin elf, mitejn tlieta u disgħin euro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€ 23,293.73) tal-art … … …" bil-prezz ta' erba' mija, ħamsa u sittin elf, tmien mija erbgħa u sebgħin euro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€ 465,874.67). Il-kuntratt igħid ukoll illi l-enfitewsi kienet inħolqot bis-saħħa ta' kuntratt tat-13 ta' Novembru 1990 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli u illi "l-Gvern ta' Malta qed jagħti l-kunsens tiegħu … biex jirrinunzja għall-kondizzjonijiet kollha msemmija fl-istess kuntratt (tat-13 ta' Novembru 1990)".

20. Il-ġurisprudenza tiddistingwi bejn kondizzjonijiet f'kuntratt ta' enfitewsi li huma marbuta man-natura tal-istitut innifsu, bħalma hija l-obbligazzjoni

tal-utilista li jagħmel benefikati, li jservu bħala garanzija għall-ħlas tal-*canone*, u li għalhekk jintemmu hekk kif tintemm l-enfitewsi, u kondizzjonijiet oħra li joħolqu drittijiet reali favur fondi oħrajn jew "drittijiet li għandhom fihom element ta' proprjetà"[3] u li għalhekk ma jintemmux jekk tintemm l-enfitewsi bil-fidi taċ-ċens.

21. L-appellanti ma hijiex qiegħda tgħid illi l-kondizzjonijiet li l-Gvern irrinunzja għalihom fit-3 ta' Diċembru 2009 kienu fost dawk li jintemmu *ipso iure* bil-fidi taċ-ċens jew trasferiment lill-utilista tad-dirett dominju; qiegħda tgħid iżda illi l-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009 jiswa, ukoll jekk bis-saħħa tiegħu għaddew drittijiet reali favur *LBM Breweries Limited*, għax seta' jsir taħt l-art. 3(1)(*ċ*) tal-Att dwar it-Trasferiment t'Artijiet tal-Gvern (Kap 268):

> »(*ċ*) skont il-*policy* applikabbli għall-art li jkun hemm il-ħsieb li tigi trasferita, kif muri fl-Iskeda li tista' tinbidel b'riżoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati;«

22. Tgħid illi din il-*policy* tfasslet b'riżoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati tad-19 ta' Novembru 2007 mħabbra bl-Avviż numru 37 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Jannar 2008:

> » Id-dirett dominju perpetwu rivedibbli gravanti proprjetà tal-Gvern ikun jista' jinfeda miċ-ċenswalisti rikonoxxuti bil-prezz u bil-kondizzjonijiet li ġejjin:
>
> »Bil-prezz li jkun stabbilit billi ċ-ċens oriġinali. wara li l-istess ċens jiġi rivedut skond l-Indiċi tal-Inflazzjoni meħud mis-sena ta' qabel ma jsir il-fidi, kif relatat mas-sena ta' qabel is-sena meta oriġina ċ-ċens, jigi kapitalizzat bil-ħamsa filmija (5%). Fil-każ ta' enfitewsi mogħtija qabel is-sena 1946, jittieħed l-Indiċi tal-Inflazzjoni tas-sena 1946 bħala bażi.
>
> »F'dawk il-każijiet fejn fil-kuntratt enfitewtiku hemm rata ta' reviżjoni aktar favorevoli għall-Gvern il-prezz tal-fidi jkun stabbilit wara r-reviżjoni taċ-ċens oriġinali skond kif stipulat fl-istess kuntratt enfitewtiku.
>
> »Kwalunkwe arretrati ta' ċens għandhom jitħallsu sal-ġurnata tal-fidi.

---

3 Joseph G. Coleiro *noe v*. Maria F. Cremona, Qorti tal-Appell 14 ta' Ottubru 1987

> »Il-fidi tad-dirett dominju għandu jsir permezz ta' kuntratt pubbliku bejn il-partijiet.«

23. Sewwa iżda tgħid l-ewwel qorti illi din il-*policy* tawtorizza l-fidi taċ-ċens u mhux ukoll it-tneħħija ta' kondizzjonijiet bħal dawk imsemmija fil-kuntratt tat-13 ta' Novembru 1990, u, konsegwentement, illi l-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009, safejn hemm rinunzja għal dawk il-kondizzjonijiet, ma jiswiex u ma jissewwiex bis-saħħa ta' dik il-*policy*.

24. F'dawn iċ-ċirkostanzi, għalhekk, kien ikun inutli għal *LBM Breweries Limited* illi tinsisti fuq l-arbitraġġ ladarba l-eżitu kien ikun kontrieha.

25. L-ewwel u t-tieni aggravju huma għalhekk miċħuda.

26. It-tielet aggravju jgħid illi n-nullità tal-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009 safejn tolqot it-tneħħija tal-kondizzjonijiet ma kellhiex twassal bilfors biex jitħallas prezz ieħor biex tneħħew dawk il-kundizzjonijiet.

> »Jidher illi d-danni mitluba mill-attriċi f'dan il-każ huma ekwivalenti għall-kumpens addizzjonali mitlub mill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex ineħħi l-kundizzjonijiet gravanti l-art mogħtija b'ċens. Kemm hu hekk anke l-qorti fis-sentenza appellata llikwidat id-danni f'ammont ekwivalenti għal dan il-kumpens addizzjonali.
>
> »Fil-kalkolu tagħha, però, il-qorti naqset illi tikkunsidra wieħed mill-kweżiti sollevati quddiemha mill-appellanti u ċjoè jekk … kien hemm għelt fil-ftehim tat-3 ta' Diċembru 2009, il-Kummissarju tal-Artijiet kienx intitolat illi jinsisti fuq ħlas ulterjuri għat-tneħħija tal-kundizzjonijiet.
>
> »Huwa paċifiku illi r-raġuni legali invokata mill-Kummissarju tal-Artijiet biex jisħaq fuq in-nullità tat-tneħħija tal-kundizzjonijiet kienet marbuta ma' nuqqas fil-proċedura segwita biex sar il-kuntratt. Fl-ittra uffiċjali mibgħuta mill-Kummissarju tal-Artijiet imkien ma ntqal illi l-ftehim kien null għaliex ma tħallasx korrispettiv għat-tneħħija tal-kundizzjonijiet. U ma setax jgħid hekk, għaliex imkien fil-Kap. 268 (jew, *del resto*, f'xi liġi oħra) ma jintqal illi jrid jitħallas prezz addizzjonali għat-tneħħija jew rinunzja tal-kundizzjonijiet enfitewtiċi u / jew jistipula dan il-prezz x'għandu jkun.
>
> »Il-ftehim tat-3 ta' Diċembru 2009 – imħejji u ppublikat min-nutar addett għat-Taqsirna Proprjetà tal-Gvern, approvat minn uffiċjali tal-istess dipartiment, u li kien parti fih … il-Gvern ta' Malta – jgħid biċ-ċar illi l-gvern kien qiegħed jirrinunzja għal kwalunkwe kundizzjoni enfitewtika. Ma kien hemm ebda ħabi u kien ċar għal kulhadd x'kien

qiegħed isir. Dan juri mingħajr ebda dubbju illi – almenu f'dak l-istadju – il-gvern, kif rappreżentat mill-uffiċjali tiegħu, kien qiegħed jaċċetta illi l-prezz ta' € 465,874.67 ikopri mhux biss il-fidi taċ-ċens, iżda wkoll it-tneħħija tal-kundizzjonijiet. Ma kien hemm assolutament ebda nullità jew illegalità marbuta mal-*quantum* tal-prezz imħallas.

»L-esponenti għalhekk isostnu illi, anke jekk wiehed jaċċetta illi kien hemm nuqqasijiet fil-kuntratt, il-Kummissarju tal-Artijiet ma kienx intitolat illi jitlob kumpens addizzjonali. Dan għaliex ċertament ma kien hemm ebda nullità fejn jidhol *l-quantum* tal-prezz imħallas jew f'dik il-parti tal-kuntratt li tistipula l-ħħas illi kellu jsir.

»Hawn irid jingħad ukoll (u ser jiġi spjegat f'iżjed dettall fil-kuntest tar-raba' aggravju) illi peress illi l-kuntratt stress ġie redatt u imfassal bil-parteċipazzjoni diretta tal avukat u direttur tal *CaterGroup Limited* u l-Kummissarju tal-Artijiet u n-nutar tiegħu, allura wieħed irid jassumi illi taħt il-prinċipju *volenti non fit injuria* sija *CaterGroup Limited* u l-Kummissarju tal-Artijiet għażlu din it triq b'għajniehom miftuhin għal provviżjonijiet [*sic*] tal-liġi u l-*policies*, u għaldaqstant l-attriċi ma għandha ebda bażi għall-azzjoni jekk sofriet xi tip ta telf.

»F'dan ir-rigward ma jistax ma jingħadx ukoll illi din it-talba għal ħlas addizzjonali ippreġudikat lil *CaterGroup Limited* u jekk, fl-aħħar mill-aħħar, titqies responsabbli s-soċjetà esponenti, l-istess esponenti. Dan għaliex, naturalment, il-bejgħ tal-ishma illi seħħ fit-23 ta' Diċembru 2009 sar fid-dawl tal-ftehim tat-3 ta' Diċembru 2009 u ħa in konsider-azzjoni l-prezz li kien tħallas lill-gvern għall-fidi taċ-ċens. It-talba għal ħlas ulterjuri ma setgħetx ħlief tħarbat il-kunsiderazzjonijiet finanzjarji tal-partijiet.

»Isegwi naturalment illi jekk din il-qorti ssib illi l-prezz addizzjonali kien tħallas mill-attriċi indebitament, is-soċjetà esponenti ma tistax titqies responsabbli għad-danni li qed jiġu pretiżi.

»B'xorti ħażina, dan il-punt, li huwa ċentrali għall-kwestjoni tal-likwid-azzjoni tad-danni, jidher illi tħalla barra għal kollox mill-kunsider-azzjonijiet tal-ewwel qorti.«

27. Il-prezz li tħallas fuq il-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009 għall-fidi ta' ċens ta' tlieta u għoxrin elf, mitejn tlieta u disgħin euro u tlieta u sebgħin ċent-eżmu (€ 23,293.73) fis-sena kien ta' erba' mija, ħamsa u sittin elf, tmien mija erbgħa u sebgħin euro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€ 465,874.67), li hu daqs iċ-ċens kapitalizzat bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%), li hija r-rata li l-liġi stess, fl-art. 1501 tal-Kodiċi Ċivili, trid għall-fidi ta' ċens perpetwu li, bħal fil-każ tallum, ma jkunx rivedibbli. Ladarba l-prezz imħallas kien daqs il-valur kapitali taċ-ċens, il-pretensjoni tal-appellanti hija illi r-rinunzja għall-kondizzjonijiet kellha tkun *gratis*, li hu assurd.

28. Il-fatt li l-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009 ma sarx kif kien irid l-art. 3 tal-Kap. 268 wassal biex proprjetà tal-Gvern tingħata lill-privat bla ħlas. Għalhekk, għalkemm in-nullità tal-kuntratt toħroġ min-nuqqas tal-ħarsien tal-proċedura li trid il-liġi, effettivament hemm ukoll element ta' "nullità jew illegalità marbuta mal-*quantum* tal-prezz imħallas" għax ma tħallas ebda prezz. Għalhekk mhux minnu dak li trid l-appellanti illi "l-prezz addizzjonali [li tħallas fuq il-kuntratt tal-5 ta' Ġunju 2012] kien tħallas mill-attriċi indebitament" għax kien il-ħlas għar-rinunzja tal-kondizzjonijiet tal-kuntratt oriġinali ta' enfitewsi tat-13 ta' Novembru 1990. Kif trid l-appellanti jkun ifisser illi drittijiet reali tal-gvern ikunu ngħataw b'donazzjoni minn min deher f'isem il-gvern bla ma kellu s-setgħa li jagħmel dik id-donazzjoni u għalhekk ikun mexa *ultra vires*. Inutli għalhekk għall-appellanti illi tgħid illi l-Kummissarju tal-Artijiet "għażel din it-triq b'għajnejh miftuħin".

29. L-iżjed li tista' tgħid l-appellanti hija illi l-prezz "addizzjonali" mħallas kien wisq, u illi l-attriċi messha innegozjat prezz aħjar. Qabel ma resqet għall-kuntratt tal-5 ta' Ġunju 2012 l-attriċi kienet għarrfet lill-appellanti bil-kwistjoni mal-gvern, iżda l-appellanti flok ġibdet l-istess ħabel mal-attriċi biex tikseb prezz aħjar irrifjutat kull responsabilità, ukoll wara illi l-attriċi fil-protest tat-28 ta' Mejju 2012 kienet għarrfitha illi l-gvern kien qiegħed jitlob mitejn u erbgħin elf, ħames mija u ħamsa u għoxrin euro u tlieta u tletin ċenteżmu (€ 240,525.33) biex jirrinunzja għall-kondizzjonijiet. Barra minn hekk, l-attriċi ftit kellha saħħa fin-negozjati mal-gvern jekk biex tinqeda kif riedet bl-art kellha bilfors tasal fi ftehim biex jitneħħew il-kondizzjonijiet.

30. It-tielet aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

31. Ir-raba' aggravju huwa dwar ħtija kontributorja, u ġie mfisser hekk:

»… … … il-qorti naqset għal kollox illi tqis l-element ta' kontributorjetà tal-partijiet l-oħra fil-kawża, fosthom il-Kummissarju tal-Artijiet u l-istess attriċi. L-appellanti ssostni illi, ladarba din hija kawża għad-danni, il-Kummissarju tal-Artijiet, li huwa wkoll intimat f'dawn il-proċeduri, għandu jerfa' r-responsabbiltajiet tiegħu u, f'każ li l-qorti ssib li xi danni huma dovuti, jinstab ħati għal sehmu.

»Kemm hu hekk, il-kawża ma hix, kif sostniet żbaljatament il-qorti, relatata biss mal-bejgħ tal-ishma tal-attriċi, iżda hija marbuta sfiq mal-kwestjoni li qajjem il-Kummissarju tal-Artijiet stess tan-nullità tal-kuntratt tal-fidi taċ-ċens u tneħħija tal-kundizzjonijiet. Barra minn hekk, wieħed irid jissottolineja l-mod dubjuż kif il-Kummissarju tal-Artijiet u *CaterGroup* eskoġitaw soluzzjoni bejniethom bil-ħsieb li jiskunġraw ruħhom min-nuqqasijiet tagħhom stess.

»B'rabta mal-kontributorjetà għad-danni l-esponenti tagħmel referenza għal dan li ġej:

»• għalkemm it-talba għall-fidi taċ-ċens u tneħħija ta' kundizzjonijiet saret mill-esponenti, l-abbozz tal-ftehim gie mhejji mit-Taqsima Proprjetà tal-Gvern bl-għarfien tal-avukat u direttur ta' *Cater-Group Limited* u <u>Vassallo Builders Limited</u> stess;

»• il-ftehim gie redatt u ppubblikat min-Nutar Keith German, li kien impjegat tat-Taqsima Proprjetà tal-Gvern;

»• joħroġ mill-minuti esebiti illi għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ingħatat l-awtorizzazzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet ta' dak iż-żmien, ċjoè Albert Mamo u tad-Direttur Ġenerali tal-Artijiet Alfred Bezzina. Waqt ix-xhieda tiegħu, Mamo jgħid illi hu sar jaf bil-ftehim biss *post facto* u sahansitra jasal biex "jimmalafama" lid-Direttur Ġenerali tal-Artijiet Alfred Bezzina billi jgħid li ma jifhem f'xejn, lil Rosario Galea li "lanqas hu intiż fuq il-*Land Disposal Act*" u lin-nutar li "baqa' għaddej, bħalma jagħmel tal-*Joint Office*". B'kull rispett però, dawn il-battibekki interni ftit jinter-essaw lill-esponenti. Li huwa ċert hu li la l-Kummissarju tal-Artijiet u lanqas ħadd iżjed mit-Taqsima Proprjetà tal-Gvern ma ġibed l-attenzjoni fil-mument tal-ftehim tat-3 ta' Diċembru 2009 illi kien hemm xi nuqqas fil-proċedura użata;

»• il-kobba izjed titħabbel imbagħad meta wieħed iqis ix-xhieda ta' Margaret Falzon (sostnuta minn *file notes* minnha esebiti) illi tgħid li tiftakar li kellmet lil Albert Mamo fuq it-telefon (għax dak iż-żmien kien indispost) u dan qalilha *"to go ahead"*!

»• kif jixhed George Agius, *CEO* ta' *Marsovin Limited*, meta eventwalment, fl-2011, saret laqgħa ma' Iman Schembri u Albert Mamo, dan tal-aħħar ammetta li "sar żball"; naturalment, jekk naċċettaw li tassew sar żball, dan kien min-naħa tat-Taqsima Proprjetà tal-Gvern.

»Fid-dawl ta' dan kollu, ikun għal kollox inġust u kontra kull prinċipju legali illi l-esponenti tispiċċa terfa' l-piż tad-danni allegatament sofferti mill-attriċi meta jidher ċar illi l-Gvern *tramite* l-uffiċjali tiegħu kien approva bla tlaqliq ftehim li sussegwentement ġie msejjaħ u meqjus "null" mill-istess Dipartiment tal-Artijiet! Jekk dan kien "żball" ma

għandhomx ibatuh l-esponenti u ċertament id-Dipartiment tal-Artijiet m'għandux jinqeda bi żball tiegħu stess biex jieħu kumpens ogħla!

»L-istess igħodd għall-attriċi, illi quddiem l-ewwel qorti sostniet illi hija "ma kinitx involuta" fil-proċess tal-fidi, u li għaliha dan il-ftehim kien *res inter alios acta.* Il-fatti però juru li l-istess soċjetà attriċi, anke *tramite* l-avukati li jippatroċinawha u diretturi tagħha, kienet qed issegwi mill-qrib u anke issuq hija stess ii-proċess tal-fidi, tant li kienet ħarġet *cheque* tagħha stess lid-Direttur tal-Artijiet fuq dal-kuntratt għall-ħlas tal-prezz pattwit għall-istess fidi ta ċens, għal ammont li jkopri l-prezz kollu.

»Mhux kontestat illi kienet proprju l-attriċi illi insistiet illi, qabel ma tixtri l-ishma f'*LBM Breweries Limited*, mhux biss kellu jinfeda ċ-ċens iżda kellhom ukoll jitneħħew il-kundizzjonijet gravanti l-konċessjoni enfitewtika. Il-konvenju bejn il-partijiet kien jispeċifika dan u l-ftehim tat-3 ta' Diċembru 2009 jagħmel imbagħad referenza ċara għall-kuntratt bejn il-Gvern ta' Malta u l-kumpannnija *LBM Breweries Limited* illi bih infeda ċ-ċens u tneħħew il-kundizzjonijiet enfitewtiċi kollha.

»Aktar minn hekk, daqstant ieħor mhux kontestat illi l-*bank draft* illi bih tħallas il-prezz dak in-nhar tal-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009 kien inħareg mill-attriċi direttament lill-Gvern u kellu mbagħad jitnaqqas mill-prezz tal-ishma miftiehem mas-soċjetajiet esponenti. L-Avukat Aldo Vella, konsulent legali iżda wkoll direttur ta' *Vassallo Builders Group Limited*, kien preżenti għall-iffirmar tal-ftehim tat-3 ta' Diċembru 2009 u kien hu li għadda l-*bank draft* lill-uffiċjali tad-Dipartiment. Dan kollu juri illi l-attriċi kienet taf eżatt x'kien qed isir u kellha f'idejha kopja tal-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009 qabel ġie ffirmat il-ftehim ta' bejgħ tal-ishma tat-23 ta' Diċembru 2009.

»Wieħed jipprezumi illi, li kieku n-nullità tal-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 2009 kienet tant pależi, l-attriċi kellha tinduna u tiġbed l-attenzjoni tal-partijiet (u partikolarment tal-esponenti) illi hemm għelt fil-proċess tat-tneħħija tal-kundizzjonijiet. Dan però ma seħħx. Dan ifisser illi jew l-attriċi, bħall-esponenti, ma kellha ebda dubbju dwar il-validitz tal-kuntratt in kwestjoni, jew inkella kellha d-dubbji tagħha u żmmithom għaliha, bil-ħsieb illi jekk tinqala' xi problema 'l quddiem tfittex rimedju mingħand l-esponenti. Fiż-żewġ xenarji, huwa sottomess illi l-attriċi għandha tbati almenu parti mid-danni minnha sofferti.

»… … …

»… … … il-kumpannija esponenti ssostni illi l-provi li tressqu jiskolpaw lil *Marsovin Limited* u *Agrico Limited*, imma, fl-agħar ipoteżi għall-esponenti *Marsovin Limited*, ċertament illi l-ħtija – u allura s-sehem tal-ħlas ta' danni – għandha tiġi allokata fost numru ta' partijiet.

» Minn dan, il-qorti ma qieset xejn fis-sentenza tagħha.«

32. Tgħid ħażin l-appellanti illi "il-kawża ma hix, kif sostniet żbaljatament il-qorti, relatata biss mal-bejgħ tal-ishma tal-attriċi"; il-kawża fil-fatt hija msejsa fuq il-bejgħ tal-ishma bil-ftehim tat-23 ta' Diċembru 2009 u fuq il-garanzija mogħtija mill-appellanti lill-attriċi f'dak il-ftehim. Essenzjalment,

ir-raġuni kontra l-argument tal-appellanti tista' tinġabar f'dak li tgħid l-attriċi fit-tweġiba għall-appell:

> »Daqskemm il-venditur fuq kuntratt ta' bejgħ li jbigħ *a non domino* jew altrimenti jbigħ b'titolu difettuż ma jistax igħid lix-xerrej li kellu jagħmel riċerki aħjar, sabiex jaħrab mill-effetti tal-garanzija tal-paċifiku pussess minnu moghtija, daqstant ieħor ma tistax is-soċjetà appellanti tirnexxi f'dan l-aggravju tagħha.«

33. L-attriċi ngħatat garanzija mill-appellanti:

> »that the company[4] has a valid title in full ownership to the immovable property above-described with all its rights and appurtenances;
>
> »that the immovable referred to in the preceding paragraph is vacant, free and unencumbered, and in particular, saving for any privileged or hypothecary rights in favour of *Bank of Valletta pic*, it is not subject to any servitude, privilege, hypothec, burden, ground-rent or other right in favour of third parties and is not subject to any litigation, pre-cautionary or executive warrants, enforcement notices, conservation orders, scheduling, expropriation, requisition order or any other circumstance as may affect the real enjoyment of the said land by the company.«

34. L-appellanti kellha kull jedd tistrieħ fuq din il-garanzija bla ħtieġa ta' indaġni ulterjuri.

35. Kien forsi ikun mod ieħor li kieku tassew l-attriċi, kif tgħid l-appellanti, "kellha d-dubbji tagħha u żammithom għaliha, bil-ħsieb illi jekk tinqala' xi problema 'l quddiem tfittex rimedju mingħand l-esponenti", għax dan jista' forsi jkun indikazzjoni li daħlet fil-ftehim *in mala fide*, iżda ma hemm xejn fl-atti li jwassal biex tingħeleb il-presunzjoni ta' *bona fides*.

36. Jekk imbagħad l-appellanti tgħid illi kien il-Kummissarju tal-Artijiet li qarraq biha, din hija kwistjoni bejnha u l-kummissarju li ma tolqotx id-drittijiet tal-attriċi.

37. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

---

4 Il-kumpannija illi l-appellanti bigħet l-ishma tagħha fiha lill-attriċi

38. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell.

39. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata; dawk tal-appell tħallashom l-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
da