



QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Marzu 2025

Numru 11

Rikors Numru 167/20TA

SGA & Co [P-1740]

vs

Dr. Martin Fenech u PL Veronica Rossignaud li b'digriet tat-8 ta' Novembru 2019 ġew maħtura bħala kuraturi ta' Apap Bologna Holdings Limited [C-1341] u b'digriet datat 15 ta' Marzu 2022 ġiet kjamata fil-kawża l-Awtorita' ta' l-Artijiet u b'digriet tas-16 ta' Mejju 2023 ġie msejjaħ fil-kawża l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

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

1. "Illi is-socjeta' esponenti hija s-sub-direttarja ta' porzjon art formanti parti mit-territorju msejjah "il Giawra" fil-kontrada tal-bidni, limiti ta' Marsascala, magħrufa bħala plot numru sebgħa w għoxrin (27), liema art għandha l-kejl superficjali ta' mija u sbatax punt tlieta qasab kwadri (117.3 q.k), li tinsab fi Triq il-Gross, f'Marsascala, u dan bħala aventi kawza ta' numru ta' socjetajiet ohra, inkluz is-sub-direttarja originali,

St. Anne Developments Ltd. (C-1184), kif ser jigi spjegat u elaborat tul dan ir-rikors guramentat.

2. Illi permezz tal-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Scibberas datat hamsa u għoxrin (25) ta' Lulju 1968, l-imsemmija St Anne Developments akkiwstat in subenfiteusi perpetwa min għand M.S.G (Malta) Ltd, l-art hawn fuq imsemmija, li kienet tiffirma parti minn territorju akbar, kif ahjar deskritta fl-att li qiegħed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok A;
3. Illi permezz ta' att ta' subcens fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras datat it-tnejn u għoxrin (22) ta' Ottubru tas-sena elf disgħa mija disgħa u sittin (1969), il-prekursur tas-socjeta' esponenti, u specifikament, St. Anne Developments Ltd., kienet ikkoncediet taht titolu ta' sub-cens, lis-socjeta' Apap Bologna Holdings Limited [C-1341], zewg porzjonijiet divizi ta' art formanti parti mit-territorju msejjah "il Giawra" fil-kontrada tal-bidni, limiti ta' Marsascale, li kienet tinkludi l-art li tagħha illum is-socjeta' esponenti hija sub-direttarja, u cioe il-porzjon art magħrufa bhala plot numru sebgħa w għoxrin (27), li għandha l-kejl superficjali ta' mija u sbatax punt tlieta qasab kwadri (117.3 q.k), u kif ahjar deskritta fl-imsemmi att (hawn anness u mmarkat bhala "Dok. B"), u dan soggett għar-rata ta' subcens annwu u perpetwu ta' tnejn u tletin lira maltija u sebgħa u għoxrin centezmu [LM32.27] ekwivalenti għal hamsa u sebgħin euro u sbatax il-centezmu (€75.17).
4. Illi sussegwentament, permezz ta' rizzoluzzjoni straordinarja tas-sebgħa (7) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija disgħa u tmenin (1989); St. Anne Developments Ltd. (C-1184) giet amalgamata ma Siggiewi Construction Co. Ltd. (C-608), flimkien ma tlett socjetajiet ohra, u cioe; M N Developments Ltd. (C-4535), Sliema Developments Ltd. (C-931), u Naro Ltd. (C-2892), (vide "Dok. C"), liema socjeta', Siggiewi Construction Co. Ltd (C-608), ssuccediet għad-drittijiet tas-socjetajiet li gew amalgamati magħha, inkluz is-sub-dirett dominju surreferit, li tagħha St. Anne Developments Ltd. kienet is-sub-direttarja, u specifikament dik li tirrigwarda l-porzjon art formanti parti mit-territorju msejjah "il Giawra" fil-kontrada tal-bidni, limiti ta' Marsascale, magħrufa bhala plot numru sebgħa w għoxrin (27).
5. Illi sussegwentament, permezz ta' att dikjaratorju ta' divizjoni iffirmit quddiem in-Nutar Dr. Jean Pierre Attard fit-tmienja (8) t'April tas-sena elfejn u sittax (2016) (hawn anness u mmarkat bhala "Dok. D"), l-imsemmi sub-dirett dominju gie trasferit lil SGA Limited (C-66231) (ara klawoza (vi) tal-kuntratt relattiv);

6. Illi sussegwentament SGA Limited (C-66231) giet konvertita fis-socjeta' esponenti, li umbgħad giet successa mis-socjeta' esponenti, SGA & Co (P-1740) (vide "Dok. E"), liema socjeta' issuccedietha bhala sub-direttarja tal-imsemmija porzjon art;
7. Illi b'hekk illum il-gurnata is-socjeta' esponenti hija s-sub-direttarja tal-istess porzjon art surreferita, magħrufa bhala plot numru sebgħa w għoxrin (27), li giet koncessa lis-socjeta' intimata Apap Bologna Holdings Limited (C-1341) minn St. Anne Developments Ltd. (C-1184) (vide "Dok. B") lura fis-sena elf disa' mija disgħa u sittin (1969), u dan bhala l-aventi kawza ta' St. Anne Developments Ltd, kif spjegat iktar 'il fuq;
8. Illi s-socjeta' intimata, *qua* sub-enfitewta, ilha inattiva għal decennji shah, u saħansitra giet wkoll mhassra mir-registru tal-kumpanniji numru ta' snin ilu, u specifikament fis-sena elfejn u tnejn (2002) u dan kif ikkonfermat minn estratt mill-Gazzetta tal-Gvern datata id-disgħa u għoxrin (29) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn (2002), u estratt mill-gazzetta lokali Times of Malta ppubblikata fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn (2002) kopja ta' liema qed jigu hawn annessi w immarkata bhala "Dok. F1 u Dok F 2"),
9. Illi s-socjeta' intimata qatt ma halset ic-cens dovut minnha lis-socjeta' esponenti;
10. Illi minkejja li ntbagħtu diversi interpellanzi lis-socjeta' intimata, anke fosthom l-ittra ufficjali numru 158/2019, li kopja legali tagħha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dok. G", l-istess socjeta' intimata baqgħet inadempjenti u għalhekk kellhom jinfethu dawn il-proceduri;
11. Illi inoltre permezz ta' digriet ta' din l-Onorabbli Qorti diversement presjeduta, gew appuntati bhala kuraturi, sabiex jirraprezentaw l-interessi tas-socjeta' intimata fir-rigward tal-imsemmi sub-cens (vide Dok H);
12. Illi l-esponenti jafu b'dawn il-fatti personalment;

Għaldaqstant in vista tas-surreferit u għar-ragunijiet premissi, u wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u jingħataw il-provvedimenti opportuni, tgħid is-socjeta' intimata għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tilqa' it-talbiet tal-socjeta' rikorrenti, li qiegħda hawn umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħgobha:

1. Tiddikjara illi s-socjeta' intimata hija moruza fil-hlas ta' sub-cens annwu u perpetwu fis-somma ta' tlett mija u hamsa u sebgħin Euro u hamsa u tmenin centezmu (€375.85), rapprezentanti sub-cens dovut għal dawn l-ahhar hames (5) snin, u dan għall-porzjon art formanti parti mit-territorju msejjah "il Għawra" fil-kontrada tal-bidni, limiti ta' Marsascale, magħrufa bhala plot numru sebgħa w għoxrin (27), liema art għandha l-kejl superficjali ta' mija u sbatax punt tlieta qasab kwadri (117.3 q.k), li tinsab fil-vicinanze ta' Triq il-Buttuniera u Triq il-Gross, f'Marsascale;
2. Tordna lis-socjeta' intimata Apap Bologna Holdings Limited thallas lis-socjeta' rikorrenti SGA & Co. is somma ta' tlett mija u hamsa u sebgħin Euro u hamsa u tmenin centezmu (€375.85), flimkien ma l-imghax legali, rapprezentanti sub-cens dovut għal dawn l-ahhar hames (5) snin, u dan għall-porzjon art formanti parti mit-territorju msejjah "il Għawra" fil-kontrada tal-bidni, limiti ta' Marsascale, magħrufa bhala plot numru sebgħa w għoxrin (27), liema art għandha l-kejl superficjali ta' mija u sbatax punt tlieta qasab kwadri (117.3 q.k), li tinsab fil-vicinanze ta' Triq il-Buttuniera u Triq il-Gross, f'Marsascale;
3. Tordna illi l-koncessjoni enfitewtika tal- porzjon art formanti parti mit-territorju msejjah "il Għawra" fil-kontrada tal-bidni, limiti ta' Marsascale, magħrufa bhala plot numru sebgħa w għoxrin (27), liema art għandha l-kejl superficjali ta' mija u sbatax punt tlieta qasab kwadri (117.3 q.k), li tinsab fil-vicinanze ta' Triq il-Buttuniera u Triq il-Gross, f'Marsascale, koncessa lis-socjeta' intimata Apap Bologna Holdings Limited permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija disgħa u sittin (1969), tigi mahlula u xolta u l-art hawn fuq imsemmija bil-benefikati kollha eretti fuqha għalhekk tirretrocedi u tintradd lura lis-socjeta' rikorrenti SGA & Co, bhala aventi kawza tas-sub-dirett dominju originali, St. Anne Developments Limited;
4. Tiddikjara, konsegwentament, illi avverat ruhha l-konsolidazzjoni tal-utili mas-sub-dirett dominju tal-istess proprjeta', bil-miljoramenti kollha ezistenti, bhala hielsa minn kull privilegg, ipoteka, piz jew servitu' talvolta gravanti fuq l-istess proprjeta', inkluz kwalsiasi dritt privileggjat u/jew ipotekarju rizervat jew surrogat;
5. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att pubbliku relattiv tar-retrocessjoni tal-proprjeta' fuq imsemmija u cioe l-porzjon art formanti parti mit-territorju msejjah "il Għawra" fil-kontrada tal-bidni, limiti ta' Marsascale, magħrufa bhala plot numru sebgħa w għoxrin (27), liema art għandha l-kejl superficjali ta' mija u sbatax punt tlieta qasab kwadri (117.3 q.k), li tinsab fil-vicinanze ta' Triq il-Buttuniera u Triq il-Gross,

f'Marsascale, u tiffissa jum, hin u lok għall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt;

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

Rat ir-risposta tal-kuraturi deputati għas-soċjeta` Apap Bologna Holdings Limited (il-Kuraturi) tas-16 ta' Ġunju 2020 li permezz tagħha wiegħbu u eċċipew is-segwenti:

- “1. Illi skond id-dokument F 2 l-assi tal-kumpanija kellhom jiddevolvu f'isem il-Gvern ta' Malta u għalhekk din il-kawza hija mankanti għax ma hemmx il-Gvern involuta fil-kawza;
2. Illi l-intimat mhuwiex il-legittimu kontradittur u għalhekk hija mankanti u nulla;
3. Salv risposta ulterjuri meta l-esponenti jkun jaf il-fatti ahjar.
4. Illi hija ingusta li fuq ammont daqshekk zgħir ta' arretrati ta' kera l-atturi jiehdu il-fond bhala propjetarji."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Avukat tal-Istat (l-Avukat Konvenut) tat-3 ta' Lulju 2023 li permezz tagħha wiegħeb u eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi, preliminarjament, l-Avukat tal-Istat ma huwiex il-legittimu kontradittur ai termini tal-Artikolu 181B tal-kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk għandu jiġi illiberat mill-osservanza tal-ġudizzju;
2. Illi, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-socjeta' rikorrenti għandha ġġib proba sodisfacenti illi hija s-subdirettarja tal-porzjoni art mertu tal-kawża istanti u li s-socjeta Apap Bologna Holdings Limited kienet l-utilista tal-istess art;
3. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, għal dak li jirrigwarda l-mertu tal-kawża istanti, l-esponent jiddikjara illi hu ma huwiex eddott mill-fatti esposti mir-rikorrenti fir-rikors promotur tagħha;
4. Illi, fi kwalunkwe każ, l-attiv tal-kumpanija Apap Bologna Holdings Limited ma għaddiex f' idejn l-esponent. Kwalunkwe flus kontanti illi

kellha s-socjeta in kwistjoni, jekk kien hemm, għaddew għand il-Bank Centrali ta' Malta, filwaqt li kwalunkwe dritt *in rem* illi kellha l-istess kumpanija għadda f'idejn l-Awtorita tal-Artijiet;

5. Illi, l-esponent jissottometti li fi kwalunkwe każ l-azzjoni tar-rikorrenti mhijiex attribwibbli għal xi għemil jew nuqqas ta' aġir tal-esponent u kwindi m'għandux jiġi assoġġettat għall-ispejjez tal-kawża istanti;
6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li hija minn issa ingunta in subizzjoni.

Rat li l-Awtorita tal-Artijiet (L-Awtorita' konvenuta) notifikata fit-13 ta' April 2022 baqet ma għamlet ebda risposta kif trid il-liġi.

Rat ir-rikors tal-Awtorita' intimata tas-16 ta' Mejju 2024;

Rat ir-risposta għal dan ir-rikors tas-socjeta' attrici datata 31 ta' Lulju 2024;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha fil-kawża;

Semgħet lil Dr. Marisa Grech għall-Awtorita' konvenuta fis-seduta tat-3 ta' Frar 2025;

Rat li r-rikors tal-Awtorita' konvenuta thalla' għal-lum għas-Sentenza.

Konsiderazzjonijiet

Dan huwa rikors li bih l-Awtorita' konvenuta qed titlob li tiġi ammessa tippreżenta l-eċċezzjonijiet tagħha u li għalhekk ma tibqax kontumaċi.

Il-Qorti hija konsapevoli l-istat tat-tagħlim ta' dawn il-Qrati dwar l-istitut tal-kontumaċja u ma hemmx hteġa li din il-Qorti tirrepeti dak li ingħad. Biżżejjed issir referenza (għas-**Sentenza fl-ismijiet David Jones et vs Joe Pace et, deċiża mill-Prim Awla fis-16 ta' Novembru 1998**)

Il-Qorti semgħet ukoll lil Dr. Marisa Grech tixhed dwar ir-rikors u jemerġi ċar li l-kontumaċja hija dovuta għall-organizzazzjoni interna tal-intimata Awtorita' li ma tantx hija felici.

Il-Qorti tagħmel referenza għall-artikolu 181B tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan l-Artikolu jesiġi li meta ssir kawża kontra l-Gvern għandha tiġi notifikata lil kull kap tad-Dipartiment tal-Gvern li kontra tiegħu jkun dirett u lill-Avukat tal-Istat.

Kwantu jirrigwardja n-notifika lill-Avukat tal-Istat din mhux meħtieġa fid-dawl li ġie msejjaħ fil-Kawża. (ara **Sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Frar 2009, fl-ismijiet Nicholas Depiro D'Amico Inguanez et vs Kummissarju tal-Artijiet**). Izda min-naħa l-oħra sa fejn jirrigwardja lill-Awtorita' tal-Artijiet, ma tarax għalfejn dak li jitlob l-artikolu m'għandux ikun applikat. In-notifika ta' parti hija importanti li ssir fil-forma li trid il-liġi. Għalhekk il-Qorti tħoss li din in-notifika kellha ssir lic-Chairman tal-Awtorita' tal-Artijiet u mhux sempliċiment lill-Awtorita'.

Għaldaqstant il-Qorti tħoss li sakemm din in-notifika ma tiġix indirizzata liċ-Chairman tal-Awtorita', sallum l-istess Awtorita' ma hiex notifikata u għadu ma bediex jiddekorri l-perjodu skond il-liġi.

B'dan kollhu biex ma jinħelix ħin, il-Qorti qed tilqa' t-talba fir-rikors u tammetti lill-Awtorita' sabiex tippreżenta risposta ġuramentata skond il-liġi. Spejjeż ta' din is-Sentenza jibqgħu riservati għal mas-sentenza finali.

Imħallef Toni Abela

Deputat Registratur