



**QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX)  
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI  
SEZZJONI ĠENERALI**

**MAGISTRAT DOTTOR SIMONE GRECH  
B.A., LL.D., MAG. JUR. (EUR LAW)**

**Rikors Ġuramentat Numru 15/2017 SG**

**Frank Xerri f'ismu personali kif ukoll għan-nom u in  
rappreżentanza ta' Casafunghi Limited**

**versus**

**Joseph Galea, f'ismu personali kif ukoll għan-nom u in  
rappreżentanza ta' Value Foods Co. Limited**

**Illum, 26 ta' Ġunju 2025**

**Il-Qorti:**

**Rat** ir-rikors tal-attur proprio et nomine ppreżentat fis-27 ta' Frar 2017, li permezz tiegħu ppremetta illi:

1. *Illi bis-sabha ta' konvenju ffirmit bejn il-kontendenti nhar l-erbgha u ghoxrin (24) ta' April elfejn u hmistax (2015) kopja ta' liema qeghda tigi hawn annessa u markata Dokument A, kif sussegwentement imġedded diversi drabi bl-abhar tiġdid isehh fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' Novembru elfejn u sittax (2016), kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u markata Dokument B, l-intimat Joseph Galea f'ismu personali kif ukoll għan-nom u in rappreżentanza ta' Value Foods Co Limited obbliga ruhu li jċedi d-drittijiet tiegħu kollha lill-attur:*

- (i) *L-ishma kollha ossia hames mitt (500) sehem tal-kumpanija Ka.Do.Co. (Gozo) Co. Ltd bin-numru ta' reġistrazzjoni ittra 'C' numri tnejn (2), tnejn (2), tmienja (8) disgħa (9) u sebgħa (7) (C22897) u dan versu l-preżż miftiehem bejn il-partijiet ta' żewġ Euro u tnejn u tletin ċenteżmu punt disgħa tlieta tmienja (€2.32938) kull sehem għal total ta' elf mija u erbgħa u sittin Euro u disgħa u sittin ċenteżmu (€1,164.69).*
  - (ii) *Bl-intiżā ċara li ma' dan il-ftehim għalhekk, is-sid ossia i-ċessjonarju qiegħed jirrinunzja għall-pussess u ċioe' jċedi l-pussess vakant u jggarantixxi l-paċifiku pussess tal-emfiteusi temporanja fuq il-porzjon raba' magħrufa bin-numru sitta (6) li jinsab fil-Qasam Industrijali tax-Xewkija, Għawdex bil-kejl ta' ċirka disa' mija u tmienja u tmenin metru kwadru (988m.k.) u li għandu l-konfini tiegħu imissu kollha ma' propjeta' tal-Gvern. Dana kif soġġetta għall-ħlas ta' ċens ridott fl-ammont ta' hames mija u tmienja u għoxrin Euro u sebgħa u sebgħin ċenteżmu (€528.77) liema ċens huwa rivedibbli hekk kif stipulat fil-kuntratt oriġinali.*
2. *Illi mir-riċerki illi r-rikorrenti wettaq dwar it-titolu tiegħu fuq l-immobbli in vendita, irriżultalu li sabiex ikun jista' jsir il-bejgħ favur tiegħu huwa meħtieġ li l-konvenut:*
- (i) *Jittransiġi l-appell pendenti numru 50/2010 fl-ismijiet Malta Industrial Parks Limited vs Ka.do.co (Gozo) Co. Ltd fejn permezz tas-sentenza quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Gurisdizzjoni Ġenerali, Sezżjoni Superjuri tat-30 ta' Settembru 2011, kopja ta' liema qegħda tiġi hawn annessa u markata Dokument C, l-istess Onorabbli Qorti ddeċidiet: billi tilqa' t-talbiet attriċi b'dan illi:-*
    1. *Tiddikjara li s-soġjeta' konvenuta kisret diversi kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' enfiteusi temporanja fl-Atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech tal-24 ta' April 2000;*
    2. *Tiddikjara xjolta l-konċessjoni enfitewtika magħmula b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech tal-24 ta' April 2000 tas-sit ossija porzjon raba' magħruf bin-numru sitta (6) fil-Qasam Industrijali tax-Xewkija, tal-kejl ta' disa' mija u tmienja u tmenin metru kwadru (988m.k.) liema art tmiss minn kull naha ma' beni tal-Gvern ta' Malta u fuq liema sit hemm mibnija fabbrika bin-numru GGX061.*
    3. *Tordna lis-soġjeta' konvenuta sabiex fi żmien xaharejn millum tiżgombra mis-sit enfitewtiku u tikkonsenja i-ċvieviet lis-soġjeta' attriċi.*
    4. *Tillikwida l-canone dovut mis-soġjeta konvenuta lis-soġjeta attriċi fl-ammont ta' hamest elef wieħed u sittin evro (€5,061).*

5. *Tordna lis-soċjeta konvenuta sabiex thallas l-ammont ta' hamest elef wiehed u sittin enro (€5,061) rappreżentanti l-canone.*

*Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' konvenuta.*

- (ii) *Jiffirma l-kuntratt relattiv ta' transazzjoni mal-Malta Industrial Parks;*
- (iii) *Inebbi l-ipoteka minnu registrata u cioe GH 443/2015 fuq l-immobbli ossia l-fabbrika mibnija fuq is-sit ossia porzjon raba' maghruf bin-numru sitta (6) fil-Qasam Industrijali tax-Xewkija, tal-kejl ta' disa' mija u tmienja u tmenin metru kwadru (988m.k.) liema art tmiss minn kull naba ma' beni tal-Gvern ta' Malta u/jew jippreżenta l-minuta tal-kuntratt minn fejn jirriżulta li dina l-ipoteka ser tiġi kancellata totalment fuq l-att finali;*
- (iv) *Inebbi l-ipoteka registrata a favur ta' Lombard Bank plc u cioe GH 1613/2000 u GH 1612/2000 u/jew jippreżenta accettazzjoni mill-Bank u minuta tal-kuntratt li dawna l-ipoteke ser jiġu kancellati totalment fuq l-att finali;*
- (v) *Jipprepara l-kuntratti relattivi ghat-trasferiment ta' propjeta' li l-attur kien ser jghaddi lill-konvenut bhala parti mill-blas ai termini tal-istess konvenju tal-24 ta' April 2015.*

3. *Illi minkejja li l-attur ottjena*

- (i) *L-awtorizzazzjoni mill-Malta Enterprise u dana sabiex huwa jkun jista' juża l-istess fabbrika għall-iskopijiet li huwa għandu bżonn (dok D);*
- (ii) *L-finanzjament bankarju neċessarju sabiex isir il-kuntratt u dana permezz ta' sanction letter magħruġa mill-Bank of Valletta (dok E);*
- (iii) *Il-minuta tal-kuntratt li għandu jiġi ffirmat bejn ir-rikorrenti u l-MIP sabiex jingħata l-emfitewsi temporanja tal-fond in kwistjoni (Dok F) flimkien mal-pjanta relattiva għas-sit (Dok G); kif ukoll*
- (iv) *Għamel il-polża tal-assikurazzjoni kif rikjest fuq il-fond (Dok H)*

*għal raġunijiet magħrufa lilu biss, l-intimat Joseph Galea proprio et nomine naqas milli jonora mqar wahda mill-obbligi li huwa kellu ai termini tal-istess konvenju;*

4. *Illi minkejja li gie nterpellat sabiex jotttempora ruhu mal-obbligazzjonijiet assunti minnu bis-sabha tal-konvenju tal-erbgha u għoxrin (24) ta' April elfejn u hmistax (2015), l-intimat Joseph Galea proprio et nomine baqa' inadempjenti;*
5. *Illi r-rikorrenti jrid li jiġi ppubblikat il-kuntratt ta' bejgh favur tiegħu, prenja li qabel xejn isebbu l-kundizzjonijiet essenzjali da parti tal-intimat Joseph Galea proprio et nomine imsemmija fil-kawża li numru tnejn (2) hawn fuq;*

6. *Illi fuq il-konvenju, ir-rikorrenti rriżerva d-dritt ta' sostituzzjoni ta' terzi persuni ghalib innifsu kemm in toto kif ukoll in parti;*
7. *Illi n-nuqqas da parti tal-konvenuti jew min minnhom sabiex jottemporaw ruħhom mat-termini tal-konvenju ffirmit minnhom qed jesponi lir-rikorrenti għal danni ingenti u dana kif ser jiġi dettaljatament ippruvat matul il-kors tal-kawża;*
8. *Illi għal dan il-ghan, ir-rikorrenti ppreżenta ukoll fl-atti ta' dina l-Qorti Ittra Uffiċjali bin-numru 42/2017 (Dok I);*

*Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti jogħgħobha prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni jogħgħobha:*

1. *Tordna lill-intimat Joseph Galea proprio et nomine sabiex b'mod immedjat iċedi l-appell li huwa ntavola inutilment minkejja li huwa kontumaci, jersaq għall-kuntratt ta' transazzjoni mal-Malta Industrial Partks liema kuntratt għandu jiġi ppubblikat min-Nutar Mariosa Grech, jew Nutar iehor nominand, f'jum, hin u lok li jiġi iffissat għal dan il-ghan, u bl-intervent ta' kuratur deputat li għandu jinbatar sabiex jirrapreżenta lill-eventwali kontumaci fuq dak l-istess att;*
2. *Tikkundanna lil Joseph Galea proprio et nomine sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att tat-trasferiment favur ir-rikorrenti Frank Xerri jew ta' persuna obra ndikata minnu bħala s-sostitut tiegħu skont il-każ u kontestwalment jikkancella l-ipoteka minnu registrata u l-ipoteki li jeżistu a favur Lombard Bank plc fuq il-fabbrika mibnija fuq is-sit ossija porzjon raba' magħruf bin-numru sitta (6) fil-Qasam Industrijali tax-Xewkija, tal-kejl ta' disa' mija u tmienja u tmenin metru kwadru (988m.k.) liema art tmiss minn kull naha ma' beni tal-Gvern ta' Malta ta':*
  - (i) *L-ishma kollha ossia hames mitt (500) sehem tal-kumpanija Ka.Do.Co. (Gozo) Co. Ltd bin-numru tar-registrazzjoni C22897 u dana versu l-preżż miftiehem bejn il-partijiet ta' żewġ Euro u tnejn u tletin centeżmu punt disgħa tlieta tmienja (€2.32938) kull sehem għal total ta' elf, mija u erbgħa u sittin Euro u disgħa u sittin centeżmu (€1,164.69).*
  - (ii) *L-istess Joseph Galea proprio et nomine jirrinunzja għall-pussess u cioe' jċedi l-pussess vakant u jggarantixxi l-paciċiku pussess tal-emfitewsi temporanja fuq il-porzjon raba' magħrufa bin-numru sitta (6) li jinsab fil-Qasam Industrijali tax-Xewkija, Għawdex bil-kejl ta' cirka disa' mija u tmienja u tmenin metru kwadru (988m.k.) u li għandu l-konfini tiegħu imissu kollha ma' propjeta' tal-Gvern. Dana kif soġġetta għall-blas ta' ċens ridott fl-ammont ta' hames mija u tmienja u għoxrin Euro u sebgħa u sebgħin centeżmu (€528.77) liema ċens huwa rivedibbli bekk kif stipulat fil-*

*kuntratt originali tal-fond fuq imsemmi u dan bil-preżż u bil-kundizzjonijiet l-obra kollha pattwiti fil-konvenju tat-18 ta' Ġunju 2012;*

*liema kuntratt ghandu jiġi ppubblikat mill-istess Nutar Mariosa Grech jew Nutar nominand li jinbatar sabiex jippubblika l-atti mitluba fl-ewwel talba, fl-istess jum, bin u lok li jiġi ffissat għal dan il-ghan, u bl-intervent ta' kuratur deputat li ghandu jinbatar sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaci fuq dak l-istess att; b'dan pero' li ghandu jibqa' espressament riżervat favur l-attur id-dritt ta' sostituzzjoni ta' terzi persuni għalih innifsu, in toto jew in parti, fuq dak il-kuntratt.*

3. *Tikkundanna lil Joseph Galea proprio et nomine sabiex jagħmel tajjeb għad-danni kollha minnu kkawżati sal-ġurnata ta' llum kif ukoll għal dawke id-danni kollha li ser jiġu kkawżati lir-rikorrenti sad-data li fiha jiġu ppubblikat l-att finali ta' trasferiment.*

*Bl-ispejjeż, inklużi dawke tal-ittra uffiċjali ta' 42/2017 tal-wieħed u tletin (31) ta' Jannar elfejn u sbatax (2017) kontra l-intimat Joseph Galea proprio et nomine, u bl-ingunzjoni tal-intimati kollha għas-subizzjoni.*

**Rat** ir-risposta tal-konvenuti kollha ppreżentata fl-10 ta' April 2017 fejn gie eċċepjet:

1. *Illi fl-ewwel lok, l-esponenti proprio et nomine m'buviex il-leġittimu kontradittur tal-attur proprio et nomine fir-rigward tal-ewwel talba attriċi stante illi l-esponenti proprio et nomine qatt ma kien parti fil-kawża quddiem dina l-Onorabbli Qorti numru 50/2010 fl-ismijiet 'Malta Industrial Parks Limited (C 28965) vs K.A.DO.CO. (Gozo) Limited C 22897)' u għaldaqstant m'buviex f'posizzjoni illi jċedi l-appell intavolat mis-soċjeta' konvenuta.*

*Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm l-esponenti proprio et nomine kif ukoll l-imsemmija soċjeta' K.A.DO.CO (Gozo) Limited huma dejjem lesti illi jersqu għall-kuntratt ta' transazzjoni mal-Malta Industrial Parks Limited meta l-kundizzjonijiet ikunu maturi, u senjatament meta l-attur proprio et nomine jkun f'posizzjoni illi jadempixxi l-obbligi kollha assunti minnu fl-iskrittura tal-erbgha u ghoxrin (24) ta' April tas-sena elfejn u hmistax (2015). Dina l-iskrittura giet imgedda kemm-il darba mill-esponenti pro et noe sabiex appuntu tippermetti lill-attur pro et noe jonora l-obbligi kollha assunti minnu imma fid-data tal-iskadenza ta' din l-iskrittura, cioè' fil-wieħed u tletin (31) ta' Jannar ta' din is-sena (2017), l-attur pro et noe ma kienx f'qaghda illi jonora tali obbligi u għaldaqstant, il-kuntratt finali ma setghax isir.*

2. *Illi fir-rigward tat-tieni talba attriċi, kif diġa ntqal hawn fuq, l-attur pro et noe ma kienx f'posizzjoni illi jersaq għall-kuntratt finali fid-data tal-iskadenza tal-iskrittura surreferita u dan kif jista' jintwera fil-kors ta' din il-kawża. Peress illi l-attur pro et noe ngħata aktar minn sentejn żmien sabiex jonora l-obbligi assunti minnu fl-iskrittura de quo imma xorta baqa' inadempjenti, l-esponenti pro et noe ma rax l-utilità illi jgedded tali skrittura għax tali tiġdid ma kien ser iservi għal xejn. Madanakollu, l-esponenti pro et noe għamilha cara lill-attur pro et noe illi huwa lest illi jersaq għall-kuntratt finali meta l-attur pro et noe ikun f'posizzjoni illi jagħmel bekk imma dan s'issa ma kienx il-każ.*

*Illi l-ażżjoni ttentata mill-attur pro et noe tista' tirnexxi biss jekk il-partijiet ikunu f'posizzjoni illi jersqu għall-kuntratt finali fid-data tal-iskadenza tal-iskrittura ta' kompravendita imma l-attur pro et noe manifestament ma kienx f'tali posizzjoni. Għaldaqstant, it-talba attriċi ma tistax tintlaqa'.*

*Illi inoltre jiġi rilevat illi l-esponenti pro et noe m'huwiex f'posizzjoni illi unilaterament jikkancella l-ipoteka illi taggrava l-fond in kwistjoni iskritta mil-Lombard Bank p.l.c. u anke f'dan ir-rigward, huwa ma huwiex il-leġittimu kontradittur. L-ipoteki illi qed jaggravaw l-imsemmi fond jiġu kkancellati meta l-attur pro et noe iwettaq il-blas pattwit imma sakemm kienet vigenti l-iskrittura surreferita, l-attur pro et noe ma kienx f'posizzjoni illi jagħmel dan.*

3. *Illi t-tielet talba tal-attur pro et noe hija frivola għall-abbar u għandha ukoll tiġi miġhuda. L-esponenti pro et noe kkoopera bil-kebir mal-attur pro et noe u anke gedd l-iskrittura ta' kompravendita kemm-il darba u wettaq l-obbligi kollha illi kellu jwettaq. L-attur pro et noe mid-debra jippretendi illi l-esponenti pro et noe jibqa' jgedded l-imsemmija skrittura ad infinitum sakemm l-attur pro et noe jkun f'posizzjoni illi jersaq għall-kuntratt finali imma l-esponenti pro et noe ma jistax jibqa' jagħmel bekk, aktar u aktar meta huwa ma rċieva l-ebda depositu mingħand l-attur pro et noe.*

*Hu l-esponenti pro et noe illi sofru danni ngenti bl-inadempjenza tal-attur pro et noe, liema danni huwa qiegħed jirriservahom permezz tar-risposta.*

4. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.*

**Ra** ir-risposta ulterjuri ta' Joseph Galea proprio et nomine pprezentata fis-16 ta' Frar 2024 fejn gie eċċepiet:

1. *Illi l-attur proprio et nomine illum m' għadx għandu interess guridiku fil-prosegwiment ta' din il-kawża kif ser jintwera;*
2. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

**Rat** li din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti hekk kif ippreseduta;

**Rat** id-dokumenti eżebiti;

**Rat** it-traskrizzjonijiet tax-xhieda u semghet il-provi prodotti;

**Rat** in-noti ta' sottomissjonijiet ipprezentati;

**Rat** l-atti processwali inkluż l-atti allegati;

**Rat** li din il-kawża giet differita għas-sentenza;

**Ikkunsidrat:**

### **Provi Prodotti**

In succinct, il-provi prodotti kienu s-segwenti:

**Charles Pearsall** in rappreżentanza tal-Malta Industrial Parks xehed li fl-24 ta' April 2000, il-Malta Industrial Parks allokat b'ċens temporanju ta' ħamsa u sittin sena biċċa art ta' 968 metri kwadru lil Ka.Do.Co. (Gozo) Co. Ltd. Gozo Limited. Spjega li kienu saru xi spezzjonijiet għaliex jidher li l-proprjetà ma kinitx qed tiġi użata kif huwa rikjest fil-kuntratt bil-konsegwenza li l-Malta Industrial Parks bdiet kawża fit-3 ta' Ġunju 2010 għal dawn ir-raġunijiet. Spjega li ma kienx qed jithallas iċ-ċens, kif ukoll il-kumpanija ma kinitx qed timpjega n-numru ta' nies li suppost skont il-kuntratt kellha timpjega. Spjega li l-proprjetà kienet qiegħda tiġi użata minn terzi, u mhux mill-kumpanija. Qal li din il-kawża giet deċiża fit-30 ta' Settembru 2011 fejn il-Qorti ordnat ir-rexissjoni taċ-ċens temporanju biex tiġi żgumbrata l-kumpanija, u biex jithallas iċ-ċens li kien hemm dovut ta' madwar €5,061. Spjega li din il-kawża giet appellata. Muri dokumenti F u G a fol 49 et seq, ix-xhud spjega li dan huwa biss abbozz li mhuwiex iffirmat.

In kontroezami, huwa spjega li tkun tinhtieg l-approvazzjoni tal-Malta Enterprise sabiex isir trasferiment tal-azzjonijiet fiċ-ċenswalist temporanju. Sostna li huwa ma jafx għalfejn ma sarx it-trasferiment li kien gie approvat ai termini ta' Dok. D anness mar-rikors promotur.

**Kevin Camilleri** in rappreżentanza ta' Malta Enterprise, xehed li kienet saret talba minn Ka.Do.Co. (Gozo) Co. Ltd. Limited biex titrasferixxi x-shares kollha tagħha lil Agaricus Limited u Malta Enterprise tat il-permess lil Ka.Do.Co. (Gozo) Co. Ltd. li jsir dan. Spjega li l-ittra tibqa' valida sakemm il-partijiet jaqblu. Spjega li sa fejn jaf hu dan it-trasferiment mhux notifikat mal-MFSA. Spjega li wahda mill-kundizzjonijiet kienet li l-użu kien biex irabbi l-mushrooms, u biex jagħmel ukoll affarijiet ta' paste u prodotti li jsiru mill-mushrooms. Spjega li l-użu antik kien xogħol ta' tiġieg. Spjega li l-fabbrika kienet ilha ma topera għal ammont ta' snin u kien għalhekk li ngħatat din l-approvazzjoni.

In kontroezami, huwa kkonferma li t-talba saret minn Ka.Do.Co. (Gozo) Co. Ltd. u Joseph Bonnici. Spjega li huwa ma jafx għalfejn it-trasferiment ma sarx. Spjega li solitament għadarba jsir it-trasferiment, l-Malta Industrial Parks tidhol f'cens gdid jew fil-każ odjern, kien ser jibqa' għaddej iċ-ċens għall-ammont ta' snin li jkun baqa'. Wara tali talba, Agaricus Ltd ma għamlet l-ebda talba oħra lil Malta Enterprise sabiex tagħmel il-produzzjoni u pproċessar u ppakkjar ta' mushrooms. Spjega li una volta li Agaricus Ltd ma akkwistatx dan il-fond, ma saritx talba biex il-Malta Enterprise tassenjalha xi fond alternattiv. Spjega li kieku saret tali talba, kien hemm ċans li jerga' jinbeda l-proċess għaliex it-talba odjerna kienet waħda speċifika għal din il-fabbrika. Qal li għalkemm l-isem Casafunghi sema' bih, l-approvazzjoni saret fir-rigward ta' Agaricus.

**L-Avukat Nadine Stivala** in rappreżentanza ta' Citadel Insurance plc spjegat li fir-rigward ta' Dok H a fol 83 tal-proċess, dan ikopri l-fond triq tal-Baqqari, numru 6, ix-Xewkija, Għawdex u l-valur kien ta' €900,000.

In kontroezami, hija spjegat li din kienet polza ta' assigurazzjoni li kienet tkopri *fire and special perils*. Din il-polza nħarget f'isem Ka.Do.Co. (Gozo) Co. Ltd. Gozo Limited.

**In-Nutar Kristen Dimech** xehed li Joseph Galea u Frank Xerri kienu fi trattivi biex tinbiegħ jew jigu ċeduti id-drittijiet li Joseph Galea kellu fuq il-fabbrika fl-Industrial Estate fix-Xewkija, Għawdex. Spejga li f'dawn it-trattivi kien intalab biex jeżamina r-ricerki fir-rigward ta' Frank Xerri. Qal li huwa kien involu biss għaliex bħala parti minn dan in-negozju, kienet ser tiġi trasferita xi proprjetà lil Joseph Galea. Huwa kien involut biss fit-tranzazzjoni fejn Joseph Galea kien ser jirċievi l-proprjetà.

In kontroezami, huwa kkonferma li Joseph Galea inkarigah sabiex jeżamina r-ricerki ta' Frank Xerri. Ikkonferma li kien hemm xi ipoteki fuq il-proprjetà ta' Frank Xerri.

Joseph Galea xehed li kien għamel konvenju ma' Frank Xerri jew xi kumpanija tiegħu. Ikkonferma li f' dan il-ftehim kienet tinħtieg l-approvazzjoni tal-Malta Enterprise biex imbagħad din il-fabbrika tiġi mghoddija lil Frank Xerri jew il-kumpaniji tiegħu. Ikkonferma li l-Malta Enterprise kienet approvat il-proġett kif kien gie imressaq minn Xerri. Sostna li huwa qatt ma ra xi abbozz tal-kuntratt sabiex tkun tista' tiġi trasferita l-fabbrika lil Frank Xerri. Ikkonferma li Xerri kien talbu sabiex ikellem nutar sabiex ikun jista' jsir il-kuntratt u huwa kien kellem lin-Nutar Kristen Dimech. Ikkonferma li kienu nstabu xi ipoteki ma' xi bank. Ikkonferma li huwa kellu xi ipoteki ma' Lombard Bank. Sostna li l-fabbrika ma kinitx milquta b' xi ipoteka mal-Lombard Bank. Sostna li l-Lombard Bank qatt ma kellu problema li johrog il-*waiver* imma din qatt ma ntalbet. Ikkonferma li kellhom isiru kuntratti simultani fejn fl-istess mument kellhom isiru kuntratti fejn

huwa jittrasferixxi l-fabbrika lil Xerri u kuntratti fejn hu kien ser jakkwista. Huwa sostna li qatt ma wasal għandu xi abbozz ta' ftehim redatt min-Nutar Mariosa Grech. Ikkonferma li kien anke gie l-perit tal-bank fuq il-fabbrika.

**Charmaine Borg** in rappreżentanza tal-BOV xehdet in konnessjoni ma' Dok. E anness mar-rikors promotur fejn spjegat li kienet saret talba minn Frank Xerri. Spjegat li Frank Xerri kien għadu mhux azzjonist ta' Ka.Do.Co. (Gozo) Co. Ltd. Gozo Company Limited peress li kien hemm ftehim fejn kien se jidhol hu fil-kumpanija abbażi li jkun hemm dan is-self biex ikun jista' jakkwista l-kumpanija. Sostniet li Xerri ngħata overdraft u kien hemm loan 1 bil-għan '*to settle business commitments*'. It-talba saret biex tgi finanzjata kumpanija għdida li kien ser jixtri Xerri biex ikun jista' jkompli l-proġett tiegħu. Spjegat li din il-facilità ngħatat lil Ka.Do.Co. (Gozo) Co. Ltd, iżda fil-mument li ngħatat kienet għadha mhijiex proprjetà ta' min talab il-facilità. Kien hemm qbil li x-share transfer isir qabel jew fl-istess gurnata tas-self. Dana peress li l-bank ma setax jikkontratta ma' Ka.Do.Co. (Gozo) Co. Ltd. Gozo Company limited qabel ma' Frank Xerri jkun akkwista l-ammont ta' shares indikat f' dik il-kumpanija. Spjegat li fis-sanction letter ma kienx hemm imniżżel li l-ewwel kellu jsir is-share transfer qabel ma jingħata dan is-self. Spjegat li fl-2016 jew bidu tal-2017, din il-facilità giet irtirata u b'hekk is-sanction letter giet irtirata. Ikkonfermat li r-relazzjoni tal-bank kienet ma' Frank Xerri.

F'seduta oħra, **Charmaine Borg** in rappreżentanza tal-BOV spjegat li kien hemm korrispondenza fis-sena li kien gie mitlub li qabel ma jiġi ffirmat il-kuntratt, kellu jiġi ottenut il-kunsens tal-Malta Industrial Parks u l-Malta Enterprise li l-fabbrika li ha tigi akkwistata tista' tkun isservi ta' garanzija għas-self u kif ukoll li kellu jsir ix-share transfer tal-kumpanija. Ikkonfermat li l-għan tal-*loan number one* kien *to settle business commitments*. Ikkonfermat li meta nħarġet din is-sanction letter, Frank Xerri kellu biss konvenju intenzjonat biex jakkwista l-ishma ta' Ka.Do.Co. (Gozo) Co. Ltd.. Spjegat li fil-31 ta' Jannar 2017 kien għadu għaddej il-vetting. Sostniet li l-file illum huwa magħluq u l-bank ma harigx flus.

**Frank Xerri** xehed li kien sar arrangement mal-BOV sabiex is-sanction letter toħroġ fuq Ka.Do.Co. (Gozo) Co. Ltd. Gozo Company Limited. Sostna li kien hemm ftehim dwar dan bejnu u bejn Joseph Galea. Huwa caħad li s-self kien ser jieħdu biex jakkwista l-ishma, iżda spjega li dan is-self kien ser jittiehed sabiex iħallas xi kredituri. Spjega li llum il-gurnata, huwa għadu jrid jaħsibha jekk għadx għandu interess f'dan in-negozju. Madanakollu, huwa ma ftakarx li għamel talba mal-BOV fejn talab li din is-sanction letter tigi irtirata. Insista li s-sanction letter inħarġet fuq Ka.Do.Co. (Gozo) Co. Ltd. Gozo Limited bil-permess tad-diretturi tagħha. Ikkonferma li skont il-ftehim, huwa kellu jpartat għalqa f'Marsalforn, garaxx fil-Qala u farmhouse l-Għarb, Ghawdex. Ikkonferma li l-għalqa kienet ta' Casa Funghi. Ikkonferma li f'tit xhur wara li dan il-konvenju ma ggeddidx, huwa għamel konvenju fuqha.

Ikkonferma li f'każ li din il-Qorti takkolji t-talbiet attriċi, hemm problema biex tiġi trasferita din l-għalqa għax hemm issues fuqha. Qal li f'dik l-eventwalità jkun irid johroġ il-flus minflok din l-għalqa.

Kompla jispjega li l-garaxx tal-Qala ma għadux f'idejh, iżda insista li l-proprjetà fl-Għarb kibret fil-valur tagħha. Ikkonferma li huwa kellu jaġġmel kawża sabiex il-proprjetà fl-Għarb giet fuq ismu. Huwa sostna li lil Joseph Galea kien infurmah fuq xi problemi li kien hemm fuq din il-proprjetà.

F'seduta oħra, huwa spjega li huwa dispost li jkompli b'dan il-bejgħ. Sostna li lesta li jkompli bin-negozjati li kienu għamlu. Sostna li huwa jrid jitkellem ma' l-accountant tiegħu biex ikun jista' jara b'liema mod ikun l-aktar adegwat li jiġi attwat in-negozju miftiehem. Sostna li Casafunghi u Agaricus Ltd huma *dormant companies*. Isiru l-annual returns tagħhom, iżda mhux joperaw, u mhux iħaddmu impjegati. Casafunghi operat l-aħħar fl-2017 jew 2018. Agaricus Ltd qatt ma kienet topera b'mod li kellha l-haddiema. Spjega li din il-fabbrika riedha għat-tkabbir tal-faqqiegħ. Sostna li issa huwa bieġħ il-proprjetà tal-Għarb fis-sens li qiegħed fuq konvenju. Sostna li huwa ma talab l-ebda approvazzjoni mingħand Joseph Galea biex ibiegħ il-proprjetajiet msemmija fil-konvenju ta' bejniethom għax skontu, huwa jista' jhallas il-flus minflok jgħaddi l-proprjetà.

Frank Xerri kkonferma li Agaricus Ltd qatt ma gābet finanzjament mill-bank. Ikkonferma li Agaricus Ltd għadha ħajja iżda qatt ma kienet attiva. Reġa' kkonferma li huwa għadux jaġġmel negozju tal-faqqiegħ u li l-fabbrika ta' Joseph Galea xtaqha għan-negozju tat-tfal.

Joseph Galea xehed li meta ffirmat l-konvenju ma' Frank Xerri fl-24 ta' April 2015, il-ħsieb kien illi l-bejgħ isir malli tinhareg l-awtorizzazzjoni mill-Malta Enterprise u mill-Malta Industrial Parks Ltd. Spjega li fl-ewwel applikazzjoni, kienet issemmiet Casa Funghi Ltd iżda mbagħad Frank Xerri nsista li l-bejgħ isir lill-kumpanija tiegħu Agaricus Ltd u għalhekk inbeda l-proċess mill-ġdid. Dan kien wieħed mill-fatturi għal dewmien sabiex jiġi konkluz il-bejgħ. Il-konvenju infatti gie mġedded diversi drabi. Sostna li tant kien konvint li ser isir il-bejgħ li f'Dicembru 2016, huwa waqaf jipproċessa u jbigħ it-tigieg mill-fond inkwistjoni. Sostna li huwa nkorra varji spejjeż billi jieħu ħsieb li jiġu aġġornati l-audited accounts ta' Ka.Da.Co. (Gozo) Ltd. Spjega li huwa anke hallas €500 biex isiru riċerki ta' Frank Xerri biex b'hekk jiġi vverifikat jekk kienx hemm ipoteki fuq il-proprjetajiet li kienu ser jingħataw bħala parti mill-ħlas.

Sostna li l-kuntratt finali ma sehhx għal diversi raġunijiet. Isemmi li fuq il-proprjetà fl-Għarb, irrizulta li kien hemm kawża ma' wahda Maltija li magħha kellu konvenju. Spjega li din il-kawża giet tranżatta wara ħafna żmien u għalhekk il-konvenju kien ikollu jiġi mġedded. Sostna li anke meta giet risolta din il-problema ma' din il-Maltija, id-dar lanqas setgħet tiġi trasferita għaliex

id-dar kienet tappartjeni lit-tifla tiegħu u lil żewġha. Kellha terġa' tinfetħ kawża oħra fuq din id-dar in vista ta' dan kollu. Spjega li Xerri qatt ma infurmah bil-problemi li kellu mat-tifla u żewġha. Sostna wkoll li fuq din il-proprietà kien hemm ipoteka mal-APS liema waiver qatt ma ngħatat. Spjega li huwa ġie muri minn Frank Xerri sanction letter b'hafna dettalji mġhottija u dik is-sanction letter li kien ra kienet biss ta' €150,000 *'to finance the acquisition of the factory premises at 6, Triq tal-Baqqari, Industrial Estate, Xewkija, Gozo'*. Insista li s-sanction letter li kienet inħarġet a favur ta' Ka.Do.Co. (Gozo) Co Ltd saret mingħajr il-kunsens tiegħu ta' tas-Sur Joe Bonnici. Sostna li meta huwa għarraf b'dan lil bank, il-bank kien infurmah li dik is-sanction letter ser tinbidel, iżda din is-sanction letter mibdula qatt ma waslet għandu.

Spjega li għalkemm il-konvenju ma ġiex imġedded wara l-aħħar ta' Jannar 2017, huwa dejjem għamilha ċara li kien lest li jersaq għall-bejgħ jekk Frank Xerri jkun f'pożizzjoni li jixtri. Spjega li kien car li kien impossibbli li jsir il-kuntratt ta' bejgħ u meta Frank Xerri għażel li jiftaħ din il-kawża, ma kienx hemm skop li wiehed ikompli jipprova jsir il-bejgħ. Spjega li huwa ma kellu l-ebda problema sabiex jottjeni waiver mill-Lombard Bank Malta plc li kellha ipoteka speċjali fuq il-binja tal-fabbrika fix-Xewkija sabiex isir it-trasferiment ta' Ka.Do.Co. (Gozo) Ltd lil Agaricus Ltd. Sostna li l-bank kien ippropona li l-ipoteka li kien hemm fuq din il-binja tiġi trasferita fuq il-proprietajiet li huwa kien ser jakkwista mingħand Frank Xerri.

## **Ikkunsidrat**

### **L-iskrittura mertu ta' din il-kawża**

Illi permezz ta' skrittura privata datata 24 ta' April 2015 (dok. A), Frank Xerri proprio et nomine (fuq l-iskrittura msejjaħ il-kompratur proprio et nomine), u Joseph Galea proprio et nominee (fuq l-iskrittura imsejja is-sid/iċ-ċessjonarju) ippremettew illi permezz ta' kuntratt pubblikat min-Nutar Enzo Dimech fl-24 ta' April 2000, KA.DO.CO. (Gozo) Co. Ltd bin-numru tar-registrazzjoni C22897 akkwistat mingħand Malta Industrial Parks Limited b'titolu ta' ċens temporanju għal perjodu ta' hamsa u sittin sena (65) li bdew jiddekorru mid-data tal-imsemmi kuntratt porzjon raba' magħrufa bin-numru sitta (6) li jinsab fil-Qasam Industrijali tax-Xewkija bil-kejl ta' ċirka disa' mija u tmienja u tmenin metru kwadru (988m.k.) u li għandu l-konfini tiegħu imissu kollha ma' proprjetà tal-Gvern, liema proprjetà hija soġġetta għal ċens temporanju annwu ta' erbgħa u tletin elf, hames mija u wiehed u għoxrin ewro u wiehed u tletin ċenteżmu (€34,521.31) li ġie ridott bi ftehim fuq l-imsemmi kuntratt bejn il-partijiet għall-ammont ta' hames mija u tmienja u għoxrin ewro u sebġha u sebġhin ċenteżmu (€528.77).

Illi ċ-Ċessjonarja ddikjarat illi hija ġia ffirmat ftehim ta' kompravendita mal-azzjonisti tal-kumpanija KA.DO.CO. (Gozo) Co. Limited (C22897) li permezz tiegħu l-istess azzjonisti ta' KA.DO.CO (Gozo) Co. Limited

obligaw ruħhom li jbigħu u jittrasferixxu lis-sid ossia ċ-ċessjonarja li aċċettat li tixtri u takkwista l-ishma kollha tal-istess kumpanija KA.DO.CO. (Gozo) Co. Limited.

Illi inoltre, s-Sid ossia ċ-Ċessjonarja, a tenur tal-imsemmi kuntratt pubbliku tal-24 ta' April 2000 tellgħet fuq is-sit enfitewtiku bini solidu li jammonta għal miljun, u mitt elf ewro (€1,100,000).

Min-naħa tiegħu, il-kompratur proprio et nominee ddikjara illi huwa jipposjedi in piena proprietà l-art magħrufa bħala ta' Gan Pettrua, fi triq Rabat, Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex bil-kejl superficiali ta' tnax-il elf, erba' mija u tmenin metru kwadru (12,480m.k.); huwa jipposjedi in piena proprietà il-garaxx bla numru jew isem uffiċjali, fi triq Ġdida fi Triq il-Virgi drabi oħra magħrufa bħala triq it-30 t'Ottubru, 1948 jew isem verjuri fil-Qala, Għawdex, u li permezz ta' konvenju ta' kompravendita ma' terzi, huwa jipposjedi d-drittijiet ta' proprietà kollha fuq id-dar bin-numru hamsa (5) fi Triq l-Għarb, l-Għarb, Għawdex.

Permezz tal-ftehim, is-sid ossia ċ-ċessjonarju obbliga ruħu li jċedi d-drittijiet tiegħu kollha lill-kompratur li min-naħa tiegħu obbliga ruħu li jaċċetta, jixtri u jakkwista:

- (i) L-ishma kollha ossia hames mitt (500) sehem tal-kumpanija KA.DO.CO. (Gozo) Co. Ltd (C22897) u dan versu l-prezz miftiehem bejn il-partijiet ta' żewġ ewro u tnejn u tletin ċenteżmu punt disgħa tlieta tmienja (€2.32938) kull sehem għal total ta' elf, mija u erbgħa u sittin Euro u disgħa u sittin ċenteżmu (€1,164.69).
- (ii) Bl-intiża ċara li s-sid ossia ċ-ċessjonarju jirrinunzja għall-pussess, u ċjoè jċedi l-pussess vakant u jiggarrantixxi l-paċifiku pussess tal-emfitewsi temporanja fuq il-porzjon raba' magħrufa bin-numru sitta (6) li jinsab fil-Qasam Industrijali tax-Xewkija, Għawdex, bil-kejl ta' ċirka disa' mija u tmienja u tmenin metru kwadru (988m.k.). Dan kif soġġetta għall-ħlas ta' ċens ridott fl-ammont ta' hames mija u tmienja u għoxrin ewro u sebgħa u sebgħin ċenteżmu (€528.77) liema ċens huwa rivedibbli hekk kif stipulat fil-kuntratt originali.

Ġie maqbul ukoll illi s-sid ossia ċ-ċessjonarju għandu jiġi kkompensat mill-kompratur aċċettanti għall-ispejjeż relatati mal-benefikati kollha li saru fuq l-imsemmija porzjon raba'. Ġie maqbul li tali kumpens għandu jkun fl-ammont globali miftiehem bonarjament bejn il-partijiet ta' miljun, u tmienja u disgħin elf, tminn mija u hamsa u tletin ewro (€1,098,835). Tali

kumpens ġie miftiehem li jkun pagabbli mill-kompratur lis-sid ossia ċ-  
ċessjonarju bil-mod segwenti:

- (1) L-ammont ta' tmien mija u ħamsa u tletin elf ewro (€835,000) għandu jithallas mill-kumpratur lis-sid u/jew ċessjonarju fid-data tal-att tat-trasferiment finali tal-ishma fil-kumpanija KA.DO.CO. (Gozo) Co. Ltd u kontestwalment ma' tali trasferiment. Il-partijiet qablu illi l-kumpratur proprio et nomine għandu jkollu d-dritt u diskrezzjoni assoluta tiegħu illi mill-imsemmi ammont huwa jhallas l-ammont ta' sitt mija u ħamsa u tmenin elf ewro (€685,000) lis-sid ossia ċ-  
ċessjonarju bit-trasferiment a favur tal-istess sid ossia ċ-ċessjonarju, tas-segwenti propjetajiet u ċjoè:
  - (a) L-art magħrufa bħala ta' Gan Pettrua, fi Triq Rabat, Marsalforn, limiti taz-Żebbug, Għawdex bil-kejl superficjali ta' tnax-il elf, erba' mija u tmenin metru kwadru (12,480m.k.) bil-valur maqbul ta' mija u ħamsa u sittin elf Euro (€165,000);
  - (b) Id-drittijiet kollha fuq id-dar bin-numru ħamsa (5) fi Triq l-Għarb, l-Għarb, Għawdex bil-valur maqbul bonarjament bejn il-partijiet ta' tlett mija u ħamsin elf Ewro (€350,000);
  - (c) Il-garaxx bla numru jew isem ufficjali, fi Triq Ġdida fi Triq il-Virgi qabel magħrufa bħala triq it-30 t'Ottubru 1948 jew isem verjuri fil-Qala Għawdex bil-valur maqbul bonarjament bejn il-partijiet ta' mija u sebgħin elf rwro (€170,000). Il-partijiet qablu inoltre li f'każ li dan il-garaxx jinkera lil terzi, il-kera perċepita għandha tgħaddi direttament lis-sid meta jiġi konfermat il-fatt li l-kumpratur ottjena finanzjament bankarju;
- (2) Ir-rimamenti bilanċ ta' mitejn, tlieta u sittin elf, tminn mija u ħamsa u tletin ewro (€263,835) għandu jithallas permezz ta' għoxrin (20) rata ta' tlettax-il elf, mija u wieħed u disgħin ewro u ħamsa u sebgħin

ċenteżmu (€13,191.75) bl-ewwel rata titħallas fi żmien sena mill-att finali u bil-pagamenti suċċessivi jkunu dovuti waħda kull sitt (6) xhur.

Gie espressament maqbul bejn iċ-ċessjonarja u l-kompratur illi l-konvenju huwa wkoll soġġett għall-fatt illi l-Malta Industrial Parks u/jew Malta Enterprise jagħtu l-kunsens ossia l-approvazzjoni tagħhom ai termini tal-kuntratt oriġinali ta' emfitewsi temporanja tal-24 ta' April 2000, sabiex isir it-trasferiment għal fuq il-kumpratur u/jew kwalsiasi terz indikat minnu u dana għall-użu intiż mill-kumpratur. Għal kull buon fini, tali kunsens kellu jinkludi ukoll fih il-bdil fl-użu ta' tali fabbrika għall-użu li għalih għandu bżonnu l-kumpratur kif ukoll li l-istess kumpratur ikompli jgawdi mir-rata ta' ċens ridott fl-ammont ta' hames mija u tmienja u għoxrin ewro u sebgha u sebghin ċenteżmu (€528.77). Għar-rigward tal-lawdemju pagabbli a tenur tal-kuntratt tal-24 ta' April 2000, l-kumpratur kellu d-dritt li jirrinunzja għal dan il-konvenju f'każ li l-lawdemju mitlub ikun oghla mill-ammont ta' hames mija u tmienja u għoxrin ewro u sebgha u sebghin ċenteżmu (€528.77). Skont l-istess skrittura t-transazzjoni bejn il-partijiet għandha ssir sa mhux aktar tard mill-wieħed u tletin (31) ta' Awwissu tas-sena elfejn u ħmistax [2015]. Dan il-ftehim gie mġedded varji drabi sakemm permezz ta' skrittura datata 25 ta' Novembru 2016 (Dokument B), il-partijiet qablu illi jgeddu u jestendu l-validità tal-konvenju sal-aħħar ta' Jannar tas-sena elfejn u sbatax (2017).

Sussegwentement, in vista li l-kuntratt finali ma sarx bejn il-partijiet, giet ippreżentata din il-kawża.

### **Dwar l-Ewwel Talba tal-Attur Proprio et Nomine**

L-attur proprio et nomine talab lill-Qorti sabiex tordna lill-intimat Joseph Galea proprio et nomine sabiex b'mod immedjat iċedi l-appell li huwa intavola inutilment minkejja li huwa kontumaċi, jersaq għall-kuntratt ta' transazzjoni mal-Malta Industrial Parks liema kuntratt għandu jiġi ppubblikat min-Nutar Mariosa Grech, jew Nutar ieħor nominand, f'jum, hin u lok li jiġi iffissat għal dan il-għan, u bl-intervent ta' kuratur deputat li għandu jinħatar sabiex jirrapreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq dak l-istess att.

Il-konvenut proprio et nomine laqa' għal din it-talba, billi eċċepixxa illi huwa proprio et nomine mhuwiex il-legittimu kontradittur fir-rigward tal-ewwel talba stante illi qatt ma kien parti fil-kawża quddiem il-Qorti numru 50/2010 fl-ismijiet Malta Industrial Parks Limited vs KA.DO.CO. (Gozo) Limited, u għaldaqstant mhuwiex f'pożizzjoni illi jċedi l-appell intavolat mis-soċjeta' konvenuta.

Il-Qorti tinnota illi l-kawża 50/2010 kienet saret minn Malta Industrial Parks Limited kontra l-utilista fil-kuntratt ppubblikat min-nutar Enzo Dimech tal-24 ta' April 2000, u ċjoè kontra l-kumpanija KA.DO.CO. (Gozo) Co. Limited. Id-deċiżjoni ta' din il-kawża li kienet titratta dwar ix-xoljiment tal-konċessjoni enfitewtika tal-art de quo, mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex)

Ġurisidizzjoni Superjuri kif diversament preseduta kienet ingħatat fit-30 ta' Settembru 2011, u ċjoè f'it inqas minn erba' snin qabel l-iffirmar tal-ftehim bejn il-partijiet ta' ċessjoni u tpartit.

Illi s-soċjeta' Ka.Do.Co. (Gozo) Co Ltd kienet appellat mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisidizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, b'rikors tad-19 ta' Ottubru 2011. Joseph Galea f'ismu proprju wkoll appella b'hal terz interessat, iżda dan l-appell kien ġie rtirat b'nota tal-5 ta' Marzu 2015, jiġifieri fl-istess sena, però qabel, ma ġie ffirmat l-imsemmi ftehim bejn il-partijiet. Sussegwentament, aktar minn erba' snin wara li ġie ffirmat il-ftehim bejn il-partijiet, il-Qorti tal-Appell, b'sentenza mogħtija fit-12 ta' Lulju 2019 ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti, fejn bażikament iddikjarat xolta l-konċessjoni enfitewtika magħmula fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tal-24 ta' April 2000.

Eventwalment, fis-17 ta' Settembru 2019, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisidizzjoni Superjuri akkordat mandat ta' żgumbrament in segwitu għal din is-sentenza. Sitt ijiem wara, fit-23 ta' Settembru 2019, Joseph Galea f'ismu proprju kif ukoll għan-nom tas-soċjeta' Value Foods Co. Limited talab permezz ta' rikors fl-atti ta' dan il-mandat ta' żgumbrament numru 110/2019, is-sospensjoni tal-esekuzzjoni tal-mandat ta' żgumbrament, u t-tħassir tal-esekuzzjoni tal-istess mandat ta' żgumbrament. Waqt seduta tal-11 ta' Ottubru 2019, l-Avukat tar-rikorrenti kien ippreċiża illi din il-proċedura ġiet ipprezentata taħt l-Artikolu 281 tal-Kap 12. Permezz ta' deċiżjoni mogħtija fil-25 ta' Frar 2020, il-Qorti ċaħdet it-talba tar-rikorrenti Joseph Galea proprju u għan-nom ta' Value Foods Co Limited.

Fl-isfond ta' dan kollu, din il-Qorti tqis li l-ewwel talba attriċi ma tistax tintlaq. Dana peress li Value Foods Co Ltd qatt ma kienet parti fil-kawża bin-numru 50/2010. Daparti ta' Joseph Galea, huwa minnu li dan kien intavola appell b'hal terz interessat, iżda dan l-appell ġie irtirat fil-5 ta' Marzu 2015, u ċjoè qabel ma ġie ffirmat il-konvenju in eżami fl-24 ta' April 2015, u snin qabel ma ġiet intavolata din il-kawża odjerna fis-27 ta' Frar 2017. Per konsegwenza, l-ewwel talba sejra tiġi miċhuda peress li l-appell kien ġie irtirat qabel il-prezentata ta' din il-kawża u fit-tieni lok, il-kawża ġiet deċiża b'mod finali u per konsegwenza ma jista' jsir l-ebda kuntratt ta' tranzazzjoni mal-Malta Industrial Parks.

### **It-Tieni Talba tal-attur proprio et nomine fid-dawl tal-eċċezzjoni dwar nuqqas ta' interess ġuridiku mressqa mill-konvenut proprio et nomine**

Din il-Qorti sejra issa tevalwa t-tieni talba tal-attur proprio et nomine karenza ta' interess ġuridiku da parti tal-atturi.

Dwar tali prinċipju, teżisti ġurisprudenza vasta u ampja. Il-Prim'Awla fis-seduta tat-23 ta' April, 2013 Ċitazzjoni Numru. 276/2012 fl-ismijiet **Amedeo**

**Barletta nomine et kontra L-Awtorità tas-Servizzi Finanzjarji ta' Malta**  
spjegat li:

*"Illi l-Qorti tqis li meta wiehed ihares lejn is-sivi ta' eċċezzjoni li tqanqal dubju dwar jekk hemmx tassew l-interess ġuridiku tal-parti attriċi li ssostni l-kawża, wiehed irid iżomm ma' dak li jipprovi l-artikolu 780 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u mal-prinċipji li sa minn żmien twil ilu ssawru biex ifissru x'inbu mehtieg biex tali interess isejjes il-jedd tal-ażżjoni. Biex tali interess ikun tutelat minn karattru ġuridiku, irid ikun invassal għal riżultat ta' utilita' u vantaġġ għal min irid jeżerċita l-jedd (Ara App. Ċiv. 13.2.1953 fil-kawża fl-ismijiet Manche' vs Montebello (Kollez. Vol: XXXVII.i.56), b'mod li jekk l-ażżjoni ma tistax twassal biex ipproduci tali riżultat għal min jibdiba, dik l-ażżjoni ma tistax tregi (P.A. 7.1.1953 fil-kawża fl-ismijiet Camilleri vs Sammut (Kollez. Vol: XXXVII.ii.605). Kien minhabba dan il-prinċipju li għadd ta' sentenzi ċabdu l-jedd talażżjoni lil min ried jikseb'sentenza biss dikjarazzjoni minghajr oġġett materjali (Ara App. Ċiv. 8.6.1942 fil-kawża fl-ismijiet Cortis vs Bonello (Kollez. Vol: XXXI.i.218);*

*Illi, minbarra dan, u dejjem għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-attwalita' tal-interess fattur, irid jintwera li dak l-interess jibqa' jsehb matul il-hajja kollha tal-ażżjoni, u mbux biss filbidu tagħha, għaliex jekk dan l-interess jintemm fix-xejn, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imbarrek jinheles milli jibqa' fil-kawża (App. Ċiv. 17.2.1993 fil-kawża fl-ismijiet Sammut et noe vs Attard (Kollez. Vol: LXXVII.ii.246).*

*Hu stabilit ukoll mill-Qrati li dak li jfisser l-interess tal-attur għandu jkun jidher mill-att innifisu li bih tinbeda kawża (Ara App. Ċiv. 3.12.1984 fil-kawża fl-ismijiet Borġ vs Caruana (Kollez. Vol: LXVIII.ii.232) u l-għadd ta' sentenzi hemm imsemmija, u għalkemm il-motiv tal-interess mbux mehtieg li jkun imsemmi fir-Rikors Mahluf, għandu jirriżulta mill-provi jekk kemm-il darba jiġi kuntrastat (Ara App. Ċiv. 12.12.1983 fil-kawża fl-ismijiet Ignazio Gatt vs Michael Debono et).*

*Illi l-interess mbux tabilfors ikun wiehed li jiġi kwantifikat f'somma determinata ta' flus jew ġid, u jista' jeżisti wkoll fejn jimmira li jhares jew jagħti għarfien għal jedd morali jew suġġettiv (P.A. 13.10.1952 fil-kawża fl-ismijiet Axiaq vs Mizzi noe et (Kollez. Vol: XXXVI.ii.532), imbasta l-jedd invokat ma jkunx wiehed ipotetiku (App. Ċiv. 15.12.1932 fil-kawża fl-ismijiet Scolaro vs Bailey (Kollez. Vol: XXVII.ii.195);"*

Hekk ukoll il-Prim' Awla fis-sentenza tagħha tas-17 ta' Mejju, 2011 Citazzjoni Numru. 659/2005 fl-ismijiet **MrBookmaker.com Ltd. kontra Stichting De Nationale Sporttotalisator, entita' estera** għamlet riassunt tal-gurisprudenza ezistenti:

*"Din il-Qorti kif presjeduta, fil-kawża fl-ismijiet **Maria Tabone et vs Joseph Schembri**, deciza fit-30 ta' Jannar, 2007 qalet:*

*"Dwar il-kuncett ta' l-interess ġuridiku, jibda biex jinghad, li;*

Fil-kawża fl-ismijiet **Giulia Maria Millard vs George Said et noe** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell Superjuri [LXXII-I-II-299] inghad li biex wiehed jista' jinghad li ghandu interess guridiku li jipproponi azzjoni, hemm bżonn li l-kawża li jipproponi tkun tista tipproducilu rizzultat utli jew vantaggju ghalih.

Fil-kawża fl-ismijiet **Alexander Eminyan vs John Mousu' pro et nomine** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell Superjuri fit-28 ta' Frar, 1997 [LXXXI-11-429] gie ritenut li l-interess guridiku jrid ikun reali u attwali u ghandu jiskaturixxi minn vjolażzjoni jew theddida ta' vjolażzjoni ta' xi dritt li jappartjeni lill-attur u f'dan is-sens allura jrid ukoll ikun personali. Irid jigi stabbilit in-ness guridiku bejn l-agir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament kommess mill-konvenut u ddanni jew almenu l-pregudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali ghal tali agir.

L-interess irid ikun guridiku, cioe' bbazat fuq xi dritt pretiz lez ta' l-atturi. **Mattiolo** Vol. I pag.50; **Mortara** VoII p.588;). Il- **Mattiolo** f'dan ir-rigward jispjega li:

*“L'azione compete soltanto e tutela dei diritti; l'interesse e' scompagnato dal diritto, non vi ha azione, non giudizio possibile; cosi che, per istituire un giudizio, non basta che un fatto d'altro pregiudichi i nostri interessi, ma occorre che questo fatto arrechi un danno giuridico, che non esiste se non e' 'injuria datum', se cioe' non e' prodotto da chi esorbitando dalla sfera del diritto proprio, offende un nostro diritto.”*

Il-ligi qeghda hemm biex tipprotegi dak l-interess li ghandu dritt bhala bazi tiegħu. Huwa ghalhekk, li jinghad li l-interess huwa l-mizura ta' l-azzjoni.

L-interess irid ikun dirett, personali, konkret jew attwali għe jrid jobrog minn stat attwali ta' vjolażzjoni ta' dritt. (Ara **Philip Andrew Ransley et vs Emanuel Coleiro et noe** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Jannar 1997).

Illi minbarra dan, u dejjem ghal dak li jirrigwarda l-aspett ta' l-attwalita' tal-interess f'attur, irid jintvera li dak l-interess jibqa' jsehh matul il-bajja kollha tal-azzjoni, u mbux biss fil-bidu tagħha, ghaliex jekk dan l-interess jonqos, il-konsegwenza hija li l-konvenut jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. Hekk gie ritenut fil-kawża **Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard** Appell Civili datat 17 ta' Frar 1993.

Illi gie ritenut ukoll li l-interess mbux bilfors ikun wiehed li jigi kwantifikat f'somma determinata ta' flus jew gid, u jista' jkun ukoll meqjus imsejjes, jekk jimmira li jhares jew jagħti għarfien għall-jedd morali jew suggettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wiehed ipotetiku. (Ara **Axiao vs Mizzi noe et Prim Anla Qorti Civili** deciza fit-13 ta' Ottubru 1952, **Scolaro vs Bailey**, Appell Civili deciz fil-15 ta' Dicembru 1932, **Tarcisio Barbara vs Emanuel Azzopardi, John Bondin**, Prim'Anla Qorti Civili deciz fit- 28 ta' Marzu 2003).

Dan il-principju gie ribadit fil-kawża **Falzon Sant Manduca vs Weale**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Jannar 1959, fejn intqal li l-interess irid ikun guridiku, jigifieri jkollu l-elementi mehtiega biex isawru l-interess ta' l-attur, izda dan l-interess m'hemm għalfejn ikun jissarraffi flus jew f'valur ekonomiku. Il-Qrati tagħna, sabansitra taw decizjonijiet fis-sens li persuna għandha nteress li tigi msejha fil-kawża anke fejn la

tista' tirbah il-kawża u lanqas tista' tigi kkundannata, imma biss ghaliex il-kwistjoni tirrigwarda jeddijiet tagħha u għall-integrità tal-gudizzju. (Ara **Lawrence Farrugia vs Joseph Fava** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-18 ta' Mejju 1995).

Għalhekk jekk wiehed jipprova jgħor dawn il-principji fil-qasir wiehed jista' jgħid li l-interess guridiku:

- irid ikun attwali [jeżisti fil-mument li tigi proposta l-ażżjoni riferibbilment għal ksur ta' jedd u jibqa' jeżisti fil-kors kollu tal-kawża]
- irid ikun dirett
- irid ikun legittimu [konformi għal dritt ta' l-attur, u mbux biss interess]
- irid ikun guridiku [interess li jadixxi l-Qorti biex jottjeni dak li jitlob]
- l-ażżjoni trid tkun kapaci li twassal lill-attur għall-otteniment ta' vantagg u utilità
- għandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta' vjolazzjoni ta' xi dritt li jappartjeni lill-attur
- il-kawża li jipproponi tkun tista' tipproduclu riżultat utli jew vantaggju għalih.
- Irid jiġi stabbilit in-ness guridiku bejn l-agir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali għal tali agir
- Ma jistax ikun ipotetiku, għalkemm jista' jirreferi għal jedd morali jew suggettiv."

Illi fis-sentenza **Onor. E. Fenech Adami vs Dr. George Abela et** (App. Civ. (Imb JSP) – 6 ta' Ottubru 1999 – Vol. LXXXIII. Ii.331) l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell sostniet:-

"Illi d-definizzjoni accettata fil-gurisprudenza nostrana ta' interess guridiku hija dik tal-Mortara li jgħid li l-interess guridiku huwa 'l'utilità finale della domanda giudiziale nel tema dell'asserita' esistenza o violazione del diritto'.

Illi għalkemm fis-sistema tagħna tista' tingħata dikjaratorja huwa rekwiżit essenzjali li jkun hemm dritt legali li jkun il-bażi li bih l-attur ikun jista' jippromwovi u jitlob l-accertament tiegħu permezz ta' l-awtorità gudiżżjarja."

Fil-kawża **Emilio Persiano vs Il-Kummissarju tal-Pulizija fil-kwalità tiegħu bħala Ufficjal Principali ta' l-Immigrazzjoni** (P.A. (JRM) 18 ta' Jannar 2001 – Cit. Numru 1790/00/JRM), il-Qorti qalet bekk:

"Illi għal bosta snin il-Qorti tagħna fisseru li l-elementi mehtiega biex isawru interess ta' l-attur f'kawża huma tlieta, u jiġifieri li l-interess irid ikun guridiku, li l-interess irid ikun dirett u personali u li dak l-interess ikun attwali. B'ta' l-enwiel, wiehed jiġhem li dak l-interess għandu jkollu mqar iż-żerriegħa ta' l-eżistenza ta' jedd u l-btiega li tilqa' għal kull attentat ta' ksur tiegħu minn haddiehor. Dan l-interess m'hemm x għalfejn ikun jissarraff fi flus jew f'valur ekonomiku [ara per eżempju, Qorti ta' l-Appell fil-kawża flismijiet "**Falzon Sant Manduca vs Weale**", maqtugħa fid- 9 ta' Jannar 1959, Kollezzi. Vol XLIII.i.11".

Fis-sentenza **J. Muscat et vs R. Buttigieg et** (App. Civ. 27 ta' Marzu 1990 – Vol. LXXIV.iii.481) intqal:

*“L-interess irid ikun a) guriidiku, jigiifieri d-domanda jrid ikun fiha ipotesi ta’ l-eżistenza ta’ dritt u l-vjolażżjoni tiegħu; b) dirett u personali: fis-sens li huwa dirett meta jeżisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi tagħha, personali fis-sens li jirrigwarda l-attur, blief fl-ażżjoni popolari; c) attwali fis-sens li jrid jobrog minn stat attwali ta’ vjolażżjoni ta’ dritt, jigiifieri l-vjolażżjoni attwali tal-ligi trid tikkonsisti f’kondizzjoni pożittiva jew negattiva kontrarja għall-godiment ta’ dritt legalment appartenenti jew spettanti lid-detentur.”*

*Fil-kawża deciza mill-Prim’Awla fit-2 ta’ Mejju, 2002 flismijiet **George Laferla et vs Joseph Lauri et** ingħad li:*

*“Huwa risaput li l-interess ta’ l-attur f’kawża jrid jibqa’ jissussisti matul il-bajja ta’ l-ażżjoni, għaliex jekk tali interess jigi nieqes, il-kawża ma tkunx tista’ tissokta (ara **“Calleja vs Micallef”** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fl-1 ta’ April, 1992, u **“Sammut vs Attard”** deciza wkoll mill-istess Qorti ta’ l-Appell fis-17 ta’ Frar, 1993).”*

*Il-Qorti tosserva wkoll li l-interess guriidiku, irid jissussisti matul il-bajja ta’ l-ażżjoni. Meta dan l-interess tal-kumpanija attrici naqas, il-konsegwenza immedjata hija li l-konvenut għandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudiżżju. (**Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard**; App. Civ., 17.2.1993, Vol. LXXVII).*

*Illi f’sentenza obra tas-17 ta’ Frar 1993, l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fl-ismijiet **Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard** qalet li:*

*“L-interess guriidiku huwa risaput, irid jissussisti matul il-bajja ta’ l-ażżjoni”.*

*Tal-istess portata kienet is-sentenza mogħtija mill-Prim’Awla deciza fis-26 ta’ April, 2012 Ċitazzjoni Numru. 1713/2000/1 fl-ismijiet **Nicholas de Giorgio kontra Vincent Paul u Valerie konjugi Savona**:*

*“Illi dwar in-nuqqas ta’ interess guriidiku tal-attur fil-mument li l-preżenta l-kawża huwa rilevanti li jingħad li “biex wiebed jipproponi domanda f’gudiżżju, kif ukoll biex imantniha, hemm bżonn li jkollu interess fiha, jigiifieri hemm bżonn illi d-domanda ggiblu riżultat utli jew vantaggjuż” (**“Beatrice Manche noe –vs- Maria Montebello”** A.C. - 13 ta’ Frar 1953), “b’mod li jekk l-ażżjoni ma twassalx biex tipproduci tali riżultat għal min jipproponiha, dik l-ażżjoni ma tistax tregi” (**“Giuseppe Camilleri et –vs- Giuseppe Sammut et”** P.A. - 7 ta’ Jannar 1953) u jekk ir-riżultat, jew sentenza, ma jkunx jista’ jigi uzufurvit, dik l-ażżjoni ma tistax tigi protetta (**“Michelangelo Bond –vs- Carmelo Mangion et”** A.C. 27 ta’ Mejju 1991; u **“Albert Calleja –vs- Orazio Micallef”** A.C. - 1 ta’ April 1992).*

*Fuq il-kuncett tar-riżultat vantaggjuż jew utli, ossija ta’ l-utilità guriidika issir riferenza għas-sentenzi fl-ismijiet **“Veronica Farrugia et –vs- Mary Buhagiar”** (A.C. - 2 ta’ April 1993) u **“Joseph Attard et –vs- Paul Baldacchino”** (A.C. - 5 ta’ Ottubru 2001).”*

*Illi fid-dawl ta’ dawn l-insenjamenti, din il-Qorti tqis is-segwenti:*

- (i) Mill-provi prodotti jirrizulta li l-facilità finanzjarja li kienet inharget mill-Bank of Valletta plc u eżzebita bħala Dok. E marrikors promotur giet irtirata ftit xhur wara li giet intavolat l-azzjoni odjerna hekk kif jirrizulta minn Dok. BC3 a fol 296;
- (ii) Irrizulta wkoll mill-provi prodotti li Agaricus Limited u Casafunghi Ltd huma kumpaniji li ma jhaddmu lill-ebda impjegati u li huma *dormant*. (Vide xhieda mogħtija minn Frank Xerri fil-mori tas-smiġ tal-provi);
- (iii) Irrizulta wkoll mix-xhieda ta' Frank Xerri nnifsu li l-attur proprio et nomine ma għandux jipproduci l-faqqiegħ. (Vide xhieda mogħtija minn Frank Xerri fil-mori tas-smiġ tal-provi).
- (iv) Jerga' jiġi ribadit li ai termini tas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell mogħtija fit-12 ta' Lulju 2019, il-konċessjoni enfitewtika magħmula b'kuntratt ippubblikat min-nutar Dottor Enzo Dimech tal-24 ta' April 2000 giet xolta u Ka.Do.Co. (Gozo) Co Ltd giet żgumbrata minn dan il-fond. In vista ta' dan kollu jirrizulta illi llum, il-kwistjoni dwar ir-radd lura tal-fond mibni fuq l-art tal-kejl ta' 988 metri kwadri, fil-Qasam Industrijali tax-Xewkija, hija definittivament determinata u llum il-ġurnata, KA.DO.CO (Gozo) Co Limited ma għadhiex l-utilista tal-fabbrika de quo. Għaldaqstant, fis-sitwazzjoni preżenti, ma fadal xejn x'wieħed jista' jittransiġi ma' Malta Industrial Parks Limited, peress illi l-kawża dwar iċ-ċens temporanju hija llum res judicata. Addirittura fil-21 ta' Jannar 2020, intbagħtet ittra mill-Malta Industrial Parks Limited fejn għamlitha ċara li skont sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-12 ta' Lulju 2019, il-konċessjoni enfitewtika li kienet saret a favur tal-kumpannija Ka.Do.Co. (Gozo) Co. Ltd giet xjolta u għalhekk Malta Industrail Parks Limited mhijiex disposta li tagħmel arrangamenti dwar il-fabbrika de quo fit-termini prospettati indipendentement minn kwalsiasi trasferiment ta' ishma li jista' jsir (vide fol 165). Din il-Qorti qiegħda għalhekk rinfaċcata b'sitwazzjoni fejn meta giet iffirmata l-iskrittura bejn il-partijiet, kienet diġà ngħatat is-sentenza mill-Ewwel Qorti dwar ix-xoljiment tal-konċessjoni emfitewtika. Madanakollu, prezenzjalment, is-sitwazzjoni hija li l-konċessjoni enfitewtika giet xolta u nħareġ mandat ta' żgumbrament eżekuttiv. Għalhekk, dik il-parti li fiha gie miftiehem li Joseph Galea f'ismu u f'isem Value Foods Co Limited kellu jirrinunzja għall-pussess u jċedi l-pussess vakanti u jggarantixxi l-paċifiku pussess tal-enfitewsi temporanja fuq il-porzjon raba' magħrufa bin-numru 6 li jinsab fil-Qasam Industrijali tax-Xewkija, Għawdex kif soġġetta għall-ħlas ta' ċens ridott fl-ammont ta' €528.77, ma tistax f'dan l-istadju tiġi attwata. Din il-Qorti tqis li mill-kontenut tal-konvenju nnifsu in eżami, il-kontendenti kienu konxji dwar l-istat tal-kumpannija KA.DO.CO (Gozo) Co Ltd, u dwar il-kwistjonijiet illi kellha

KA.DO.CO.(Gozo) Co. Ltd dwar il-konċessjoni enfitewtika temporanja meta ffirmaw iċ-ċessjoni tal-24 ta' April 2015, u li f'dak l-istadju, l-ewwel Qorti, permezz ta' sentenza mogħtija fit-30 ta' Settembru 2011, kienet diġà ordnat ix-xoljiment tal-konċessjoni enfitewtika, u dan għar-raġunijiet illi jirriżultaw mill-istess sentenza. Kienu jafu wkoll illi KA.DO.CO (Gozo) Co Ltd kienet appellat minn din is-sentenza permezz ta' rikors datat 19 ta' Ottubru 2011, u għaldaqstant, kienu jistennew l-eżitu tal-istess appell. Kienu jafu wkoll bl-eżistenza tan-nota ta' iskrizzjoni ta' ipoteka legali speċjali numru 443/2015 registrata fl-10 ta' April 2015, jiġifieri għimagħtejn qabel il-ftehim bejn il-partijiet fejn is-soċjetà kummerċjali Value Foods Co.Ltd irreġistrat ipoteka legali speċjali ai termini tal-Artikoli 2010, 2022 u 2031(2) tal-Kodiċi Ċivili fuq l-art numru 6, fil-Qasam Industrijali tax-Xewkija, Għawdex għall-ammont ta' miljun u mitt elf ewro (€1,100,000) rappreżentanti l-ammont dovut lis-soċjetà kreditriċi għall-ispejjeż u xogħol imwettaq mill-istess soċjetà kreditriċi fil-fond propjeta tad-debituri KA.DO.CO. (Gozo) Co. Ltd bħala l-utilista u l-Gvern ta' Malta bħala d-direttarju.

Infatti, kien proprju f'din l-iskrittura in eżami, li ċ-ċessjonarju obbliga ruħu li jċedi d-drittijiet tiegħu rigward l-ishma kollha ossia hames mitt (500) sehem tal-kumpanija KA.DO.CO (Gozo) Co Ltd u "bl-intiża ċara li ma' dan il-ftehim, għalhekk, is-sid ossia ċ-ċessjonarju qiegħed jirrinunzja għall-pussess u ċioe' jċedi l-pussess vakant u jggarantixxi l-paċifiku pussess tal-emfitewsi temporanja fuq il-porzjon raba magħrufa bin-numru sitta (6) li jinsab fil-Qasam Industrijali tax-Xewkija, Għawdex bil-kejl ta' ċirka disa' mija u tmienja u tmenin metru kwadru (988m.k.)".

- (v) Dan il-konvenju kien ukoll soġġett għall-fatt illi l-Malta Industrial Parks u/jew Malta Enterprise jagħtu l-kunsens ossia l-approvazzjoni tagħhom ai termini tal-kuntratt originali ta' emfitewsi temporanju tal-24 ta' April 2000 sabiex isir it-trasferiment għal fuq l-kumpratur u/jew kwalsiasi terz indikat minnu u dana għall-użu intiż mill-kumpratur. Intqal ukoll li: "*Għal kull buon fini, l-partijiet qegħdin jaqblu u jfitebmu illi tali kunsens għandu jinkludi ukoll fih il-bdil fl-użu ta' tali fabbrika għall-użu li għalih għandu bżonnu l-kumpratur kif ukoll li l-istess kumpratur jkompli jgawdi mir-rata ta' ċens ridott fl-ammont ta' hames mija u tmienja u għoxrin Euro u sebgħa u sebgħin ċenteżmu (€528.77).*"

Illi minn Dok. D eżebit a fol 33 et seq, jirriżulta illi fid-9 ta' Dicembru 2015, Malta Enterprise infurmat lil Joseph Bonnici li lestha tapprova it-trasferiment tal-ishma fil-kumpanija Ka.Do.Co. (Gozo) Co. Ltd minn fuq Ka.Do.Co Limited u Joseph Bonnici favur Agaricus Limited

u dan soġġett illi l-kumpanija tosserva l-kundizzjonijiet kollha fl-att ta' enfitewsi pubblikat fl-24 ta' April 2000, u l-kundizzjonijiet li Malta Industrial Parks Limited joghġobha timponi.

Imma imbagħad skont Dokument F anness mar-rikors ġuramentat tal-attur proprio et nomine, li hija minuta tal-kuntratt bla data, li skont l-attur kellu jiġi ffirmat bejn ir-rikorrenti u l-MIP biex jingħata l-emfitewsi temporanja tal-fond inkwistjoni, l-istess Malta Industrial Parks, skont l-istess minuta kienet *"qiegħda tikkoncedi b'titolu ta' cens temporanju għal perjodu li jibda jiddekorri mid-data ta' dan l-att u jgħallimha fit-tlieta u għoxrin (23) ta' April tas-sena elfejn u hamsa u sittin (2065), li jibda jiddekorri mid-data ta' dana l-att lill-imsemmi Enfitewta..."*

Il-Qorti tirrimarka illi mill-istess minuta ma jirriżultax illi l-Malta Industrial Parks fxi stadju tat il-kunsens tagħha illi l-konċessjoni enfitewtika skont il-kuntratt pubblikat min-Nutar Enzo Dimech tal-24 ta' April 2000 tibqa' veljanti, u li l-konċessjonarju jibqa' KA.DO.CO. (Gozo) Co. Ltd, b'dana illi l-azzjonisti f'din il-kumpanija jinbidlu u jkunu Agaricus Co Ltd. Tant illi għalkemm il-minuta għall-kuntratt kienet inhargħet fil-2017, l-istess Malta Industrial Parks ipprosegwiet bil-kawża għat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika, li dakinhar kienet fi stadju tal-appell, u sussegwentament għall-mandat ta' żgumbrament kontra l-istess enfitewta. Madanakollu, din il-minuta hija biss abbozz li ma gietx iffirmata u għalhekk bħala tali, ma tistax tigi meqjusa bħala xi ftehim validu. Għandu wkoll jiġi sottolinjat li wiehed għandu jzommu f' mohhu wkoll li Agaricus Co Ltd lanqas biss hi parti f' dawn il-proċeduri bħalma lanqas ma hi parti KA.DO.CO. (Gozo) Co. Ltd.

Għal din il-Qorti, li huwa ferm relevanti huwa li f'din l-istadju hargħ b'mod evidenti għall-aħħar li l-approvazzjoni mingħand Malta Industrial Parks mhuwiex ser jiġi mogħti hekk kif jirriżulta mill-ittra datata 21 ta' Jannar 2020 (fol 165) u kif ukoll li dan il-konvenju ma jista' qatt jiġi enforzat għal dak li għandu x'jaqsam maċ-ċessjoni tal-pussess vakanti tal-emfitewsi temporanja fuq din il-fabbrika, peress illi llum il-ġurnata, Ka.Do.Co (Gozo) Co. Ltd ma hix aktar l-utilista tal-fabbrika numru 6 fil-Qasam Industrijali tax-Xewkija.

Fl-isfond ta' dan kollu, din il-Qorti tqis li għandha tgħaddi biex tilqa' l-eċċezzjoni ta' interess ġuridiku mressqa mill-konvenut proprio et nomine. Dana peress li l-interess ġuridiku f'din il-kawża ma baqax jeżisti fil-kors kollu tal-kawża kif ukoll minhabba li l-azzjoni odjerna ma twassalx lill-attur proprio et nomine għall-otteniment ta' vantagg u utilità. Il-Qorti tqis li l-attur proprio et nomine ma jista' jirreka l-ebda benefiċċju minn din il-kawża. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-attur proprio et nomine insista li hemm konvenju validu u li għad hemm l-interess li jakkwistaw tali fabbrika bl-iskop speċifiku li fiha jagħmlu l-produzzjoni tal-faqqieġ. Madanakollu, il-punt jibqa' li dan

il-konvenju llum il-gurnata ma jistax jiġi attwat in toto peress li permezz tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fuq riferita, l-emfitewsi giet itterminata u għalhekk il-konvenut proprio et nomine huwa fl-impossibbiltà li jċedi l-pussess vakanti u jiggarrantixxi l-paċifiku pussess tal-emfitewsi temporanja fuq ir-raba' li fuqha nbniyet din il-fabbrika. Barra minn hekk, anke li kieku kellu jsir it-trasferiment tal-ishma kollha tal-kumpanija KA.DO.CO. (Gozo) Co. Ltd, din ma għadhiex l-utilità ta' din l-art li fuqha giet mibnija din il-fabbrika. Għalhekk, thares minn fejn thares, l-attur proprio et nomine mhuwiex ser jottjeni l-ebda vantaġġ u utilità b' din l-azzjoni odjerna. Il-konvenju in ezami kien sar sabiex fi kliem l-attur proprio et nomine jakkwista l-fabbrika bl-iskop speċifiku li fiha jsir il-produzzjoni tal-faqqieġh, iżda matul is-smieġh ta' din il-kawża u in vista tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-12 ta' Lulju 2019, gie mħassar kwalsiasi vantaġġ u utilità li seta' jiehu l-attur proprio et nomine b' din l-azzjoni odjerna.

### **Dwar it-Tielet Talba tal-Atturi Proprio et Nominis.**

Ġaldarba, din il-Qorti sejra tgħaddi biex tilqa' l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' interess ġuridiku, din il-Qorti tista' semmai tieqaf hawnhekk u ma teżaminax it-tielet talba tal-attur proprio et nomine.

Madanakollu, anke li kieku kellha tiġi evalwata din it-tielet talba, din ukoll tfalli. Dana peress li meta fliet l-inkartament kollu, din il-Qorti tqis li r-rikorrenti proprio et nomine ma ressaq l-ebda prova ta' danni ta' ebda xorta jew quantum. Għal kuntrarju, irriżulta li wara l-preżentata ta' din il-kawża, talab huwa nnifsu l-irtirar tal-faċilità bankarja li kienet ser tingħata mill-BOV. Baqa' għaddej b' negozjati fuq it-tlett proprjetajiet immobbli sabiex huwa jkun jista' jbigħ l-istess proprjetajiet. Għalhekk lanqas jista' jiġi argumentat li b'xi mod huwa baqa' jzomm dawn il-proprjetajiet miżmuma fl-eventwalità li tingħata ordni li l-att finali jsir. Il-Qorti hija konsapevoli li kienet fid-diskrezzjoni assoluta tal-attur proprio et nomine jekk jagħzel iħallasx bi flus jew jekk jagħzel li jgħaddi dawn il-proprjetajiet bħala parti mill-pagament. Din il-Qorti iżda b' dan l-aġir tal-attur proprio et nomine tirrafferma li addirittura dan seta' bbenifika mill-fatt li ma seħhx l-att finali, tant li fi kliemu stess waqt id-depożizzjoni tiegħu saħaq li l-proprjetà fl-Għarb kibret fil-valur tagħha llum il-gurnata.

Din il-Qorti sejra wkoll iżzomm f'moħħha illi ż-żewġ partijiet kienu konxji tas-sitwazzjoni xejn felici illi fiha kienu jinsabu ż-żewġ kontraenti fuq l-iskrittura privata ffirmata bejniethom. L-atturi kienu konxji illi l-fabbrika ma kinitx tintuża għall-iskop illi għaliha saret il-konċessjoni enfitewtika, u li kien hemm diġà l-mannara mdendla fuq l-enfitewta KA.DO.CO. (Gozo) Co. Ltd li sa dakinhar kien jiddetjeni l-istess fabbrika. Daparti tagħhom il-konvenuti kienu konxji illi jekk il-konċessjoni enfitewtika ma ddurx fuq l-attur/i, huma ma kienux sejr in jirkupraw l-investimenti illi huma għamlu biex inbniyet l-istess fabbrika. Jirriżulta wkoll illi minkejja l-isforzi taż-żewġ partijiet, għal raġunijiet

barra l-kontroll tal-partijiet, it-trasferiment tal-utile dominju temporanju fuq il-fabbrika favur l-attur/i ma kien fl-ebda stadju possibbli li jsir.

Jirrizulta inoltre, illi l-attur proprio et nomine ma gabx prova illi Malta Industrial Parks u/jew Malta Enterprise taw jew jistghu jagħtu l-kunsens jew approvazzjoni tagħhom l-attur jigi sostitwit bħala l-enfitewta fuq il-kuntratt originali ta' enfitewsi temporanja tal-24 ta' April 2000. Addirittura huwa gab prova kontrarja għal dan.

Għalhekk fid-dawl ta' nuqqas ta' provi dwar l-allegati danni sofferti mill-attur proprio et nomine, liema oneru ta' prova kien jinkombi fuq l-istess attur proprio et nomine, din it-tielet talba wkoll sejra tigi mičhuda.

### **DECIDE**

Għaldaqstant, u għar-ragunijiet hawn fuq esposti, din il-Qorti qieghda tičhad it-talbiet tal-atturi filwaqt li tilqa' l-eččezzjoni ta' nuqqas ta' interess ġuridiku tal-attur proprio et nomine, kif ukoll qed tilqa' l-ewwel paragrafu tal-ewwel eččezzjoni.

Tordna li l-ispejjeż kollha relattivi għal din il-kawża jigu sopportati mill-attur proprio et nomine.

Moqrija.

**(ft) Dr Simone Grech**  
**Maġistrat**

**(ft) John Vella**  
**D/Reġistratur**

**Vera Kopja**

**Għar-Reġistratur**