MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2011

Citazzjoni Numru. 1056/2006

L-Avukat Dr. John Buttigieg (577545M), l-avukat Dr. Emanuel Buttigieg (491548M), Rose mart l-Avukat Dr. Joseph Brincat (673446M), Monica mart Herman Magro (ID193553M), Carmen mart Joseph Houlton (812950M), Gaetana *sive* Tanya mart John Wismayer (ID633150M), John Joseph Bezzina, Julie Anne Bezzina (534277M)

vs

Marlex Limited Mario Blackman u Mario Blackman li b’ nota tat-18 ta’ Dicembru 2006 assuma l-atti tal-kawza, u b’digriet tal-11 ta’ Awwissu 2009 giet kjamata fil-kawza Hola Properties Limited u b’ digriet tat-3 ta’ Frar 2011 fir-rigward tas-socjeta` intimata Marlex Ltd l-atti gew trasfuzi f’isem Dr. Ingrid Bianco fil-kwalita` taghha bhala likwidatur ta’ Marlex Ltd.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-atturi datat 23 ta' Novembru 2006 a fol. 1 tal-process fejn l-avukat Dr. John Buttigieg (ID 577545M) ddikjara bil-gurament li huwa personalment jaf:-

Illi l-esponenti huma n-neputijiet u l-werrieta ta' Helen Gauci li mietet bla testment fl-1 ta' Marzu 2002 u minghajr tfal.

Illi l-wirt ta' Helen Gauci jinkludi *l-utile dominju* temporanju tal-fond numru sitt mija disa' u sebghin (679), Saint Joseph High Road, Hamrun ghall-perjodu li, fadal mill-originali ta' mija u hamsin (150) sena li bdew fil-15 ta' Awwissu 1879 u dan versu c-cens ta' lira Maltija u sitta u ghoxrin centezmu u tliet millezmi (Lm1.26,3), liema koncessjoni tiskadi fil-15 ta' Awwissu 1929.

Illi permezz ta' kuntratt pubbliku datat 21 ta' Frar 1980 atti Nutar Dr. Joseph Cachia, Helen Gauci tat il-fond imsemmi b'subenfitewsi lill-konvenuti konjugi Blackman, ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena b'effett mid-data tal-kuntratt, rinnovabbli ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena ohra.

Illi l-perjodu originali ta' wiehed u ghoxrin (21) sena skada fil-21 ta' Frar 2001 u l-koncessjoni ma gietx imgedda bil-pubblikazzjoni ta' kuntratt ghall-perjodu iehor ta' wiehed u ghoxrin (21) sena ohra. Ghalhekk wara l-21 ta' Frar 2001 il-koncessjoni subenfitewtika skadiet u ma kien fadlilha l-ebda effett legali.

Illi permezz ta' kuntratt pubbliku datat 23 ta' Marzu 1995 atti nutar Dr. Joseph Raphael Darmanin, il-konvenuti konjugi Blackman bieghu lill-kumpanija Marlex Limited (gja E.M.C. Imports Limited) is-subutile dominju temporanju fuq il-fond fuq imsemmi ghall-perjodu ta' tnejn u erbghin (42) sena b'sehh mill-21 ta' Frar 1980.

Illi ghalhekk wara l-21 ta’ Frar 2001 l-konvenuti konjugi Blackman ma kien fadlilhom l-ebda titolu legali fuq il-fond u ma kellhom l-ebda jedd li permezz tal-kuntratt datat 23 ta’ Marzu 1995 ibieghu u jittrasferixxu s-subutile dominju temporanju ghall-perjodu wara l-21 ta’ Frar 2001 u dan in virtu’ tal-principju *nemo dot quodnon habet.*

Illi l-fond fuq imsemmi ghadu llum okkupa mis-socjeta` konvenuta Marlex Limited.

Illi s-socjeta` konvenuta debitament interpellata biex tivvaka mill-fond fuq imsemmi, baqghet inadempjenti u ghalhekk kellhom isiru dawn il-proceduri.

Illi ghalhekk l-istess rikorrenti talbu lill-intimati jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tiddikjara li l-koncessjoni subenfitewtika li saret permezz tal-kuntratt datat 21 ta’ Frar 1980 fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Cachia skadiet fil-21 ta’ Frar 2001, u minn dakinhar ma kienx fadlilha iktar effett legali peress li ma gietx imgedda permezz tal-pubblikazzjoni ta’ att pubbliku kif mehtieg mil-ligi.

2. Tiddikjara li:-

(a) Il-konvenuti konjugi Blackman ma kellhom l-ebda jedd li jbieghu u jittrasferixxu lis-socjeta` konvenuta s-subutile dominju temporanju ghall-perjodu wara l-21 ta’ Frar 2001; u konsegwentement

(b) It-trasferiment tas-subutile dominju temporanju ghall-perjodu wara l-21 ta’ Frar 2001 li sar permezz tal-att pubbliku tat-23 ta’ Marzu 1995 fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Raphael Darmanin, ma jista’ jkollu l-ebda effett legali.

(c) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissa din l-Onorabbli Qorti jaghmlu korrezzjoni tal-att pubbliku tat-23 ta’ Marzu 1995 fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Raphael Darmanin fis-sens li t-*trasferiment* tas-subutile dominju temporanju jkun limitat sal-21 ta’ Frar 2001.

(d) Tappunta nutar pubbliku u kuraturi ghall-eventwali kontumaci u tiffissa data u hin ghal finijiet ta' pubblikazzjoni ta' l-att korrettorju.

3. Konsegwentement tiddikjara li l-kumpanija konvenuta Marlex Limited m'ghandha l-ebda jedd li tokkupa l-fond 679, High Street, Hamrun kif ukoll l-*basement* tal-istess fond li jgib in-numru 679a, High Street, Hamrun.

4. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta sabiex tizgombra mill-fond 679, High Street, Hamrun kif ukoll mill-*basement* tal-istess fond li jgib in-numru 679a, High Street, Hamrun fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti minn issa ngunti in subizzjoni u b'rizerva ghad-danni mill-21 ta' Frar 2001 minhabba okkupazzjoni illegali.

Rat il-lista tax-xhieda u dokumenti esebiti a fol. 3 sa 44 tal-process.

Rat in-nota ta' Mario Blackman ID Nru 236260M datata 18 ta` Dicembru 2006 a fol 45 tal-process li biha ddikjara li huwa jrid jidhol sabiex jirrapprezenta l-eredita` ta' Dolores Blackman fl-atti tar-rikors fl-ismijiet premessi u fl-atti l-ohra kollha relattivi u sussegwenti; u l-Qorti, ghall-assunzjoni tal-atti tal-eredita` ta' Dolores Blackman ordnat li l-istess tigi riflessa fl-okkju tal-kawza, u dan kif jidher bid-digriet moghti fl-20 ta' Dicembru 2006.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-3 ta' Marzu 2007.

Rat ir-risposta tas-socjeta` intimata Marlex Limited (C-6322) datata 23 ta' Jannar 2007 a fol 63 tal-process fejn Mario Gauci li ghandu l-karta tal-identita' numru 704159M bil-gurament jikkonferma: -

1. Illi it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes kontra taghhom billi huma, bir-rispett kollu, guridikament insostenibbli.

2. Illi *ai termini* tat-talba maghmula minn Anthony Bezzina fil-kwalita` tieghu ta' kuratur tal-interdetta Helen Gauci, awtrici tal-rikorrenti/atturi, kif ukoll tad-Digriet numru 28/1980 moghti mill-Onorabbli Sekond' Awla tal-Qorti Civli u skont dak li jirrizulta mill-kuntratt tal-21 ta' Frar 1980 (esibiti kollha mill-atturi u kollha markati bhala Dok "JB 1") mnejn twieldu d-drittijiet tal-intimat Blackman li jikkoncedi lill-esponenti l-proprjeta` msemmija fl-att tac-cittazzjoni, il-koncessjoni enfitewtika giet deskritta bil-mod li gej u cioe` *"jikkoncedi b'titolu ta' subenfitewsi temporaneja ghaz-zmien ta' wiehed u ghoxrin sena millum, rinnovabbli dan il-perjodu ghal wiehed u ghoxrin sena ohra, wara li jiddekorru l-ewwel wiehed u ghoxrin sena* ***u t-tieni perjodu imsemmi jigi rinnovat awtomatikament jekk*** *is-subenfitewta jonqos li jaghti pre-avvis ta' almenu sitt xhur qabel ma jiskadi l-ewwel perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena lis-subkoncedenti li huwa ma jridx igedded is-subenfitewsi ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena."* (enfasi tal-esponenti).

3. *Inoltre* jinghad ukoll fl-istess koncessjoni enfitewtika illi *"Din il-koncessjoni subenfitewtika qieghda ssir u tigi accettata bis-subcens temporaneju ta' lira maltija u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm1.25) kuljum ghall-ewwel wiehed u ghoxrin sena, u fil-kas li s-subenfitewta jaghzel li jigedded is-subcens ghat-tieni perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena ghandu jkun ta' hmistax fil-mija (15%) aktar minn dak tal-ewwel perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena, pagabbli f'kull kas bit-tliet xhur bil-quddiem u taht dawn il-pattijiet......."*

4. Illi ma jirrizultax li s-subenfitewta usufruwixxa ruhu mid-dritt lilu moghti fil-koncessjoni relattiva u ghalhekk ma itterminax il-koncessjoni enfitewtika f'gheluq l-ewwel wiehed u ghxorin sena u kwindi isegwi li l-koncessjoni enfitewtika giet rinnovata awtomatikament ghal wiehed u ghoxrin sena ohra. Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma zbaljati meta, fir-raba' premessa tal-proceduri taghhom, li hija l-

bazi tal-azzjoni attrici, huma jallegaw illi l-koncessjoni ta' 21 sena skadiet fil-21 ta' Frar 2011. Din ghal kuntrarju giet rinnovata u tiskadi fil-21 ta' Frar 2022.

5. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-lista tax-xhieda flimkien mad-dokumenti annessi a fol 64 sa fol 93 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-7 ta' Marzu 2007 fejn il-Qorti nnominat bhala Perit Legali lil Dr. Noel Bartolo prezenti, u ordnat lill-istess Perit Legali biex jiffissa s-seduti ghall-konkluzjoni tal-provi tal-partijiet.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Mario Blackman ID Nru 2011843P datata 14 ta' Gunju 2007 a fol 105 tal-process fejn eccepixxa illi:-

1. Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez kontra taghhom billi huma guridikament insostenibbli.

2. Ai termini tat-talba maghmula minn Anthony Bezzina fil-kwalita' tieghu ta' kuratur tal-interdetta Helen Gauci, awtrici ta' l-atturi, kif ukoll tad-Digriet Numru 28/1980 moghti mill-Onorabbli Sekond' Awla tal-Qorti Civili u skont dak li jirrizulta mill-kuntratt tal-21 ta' Frar 1980 (esibiti kollha mill-atturi u kollha markati bhala Dok "JB 1"), mnejn twieldu d-drittijiet tal-eccipjenti Mario Blackman li jitrasferixxi lis-socjeta' konvenuta l-proprjeta msemmija fir-rikors guramentat, il-koncessjoni sub-enfitewtika giet maghmula *".... ghaz-zmien ta' wiehed u ghoxrin sena millum, rinnovabbli dan il-perjodu ghal wiehed u ghoxrin sena ohra, wara li jiddekorru l-ewwel wiehed u ghoxrin sena u t-tieni perjodu imsemmi jigi rinnovat awtomatikament jekk is-subenfitewta jonqos li jaghti pre-avvis ta' almenu sitt xhur qabel ma jiskadi l-ewwel perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena lis-subkoncedenti li huwa ma jridx igedded is-subenfitewsi ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena."*

3. Fl-istess koncessjoni jinghad illi *"Din ii-koncessjoni subenfitewtika qieghda issir u tigi accettata bis-subcens temporaneju ta' lira maltija u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm1.25) kull jum ghall-ewwel wiehed u ghoxrin sena, u fil-kas li s-subenfitewta jaghzel li jgedded is-subcens ghat-tieni perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena ghandu jkun ta' hmistax fil-mija (15%) aktar minn dak tal-ewwel perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena, pagabbli f'kull kas bit-tliet xhur bil-quddiem u taht dawn il-pattijiet......."*

4. It-trasferiment mill-eccipjenti lis-socjeta' konvenuta Marlex Limited (dak iz-zmien maghrufa bl-isem E.M.C. Imports Limited) sar bis-sahha tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph R. Darmanin tat-23 ta' Marzu 1995 u ma jirrizultax li in segwitu Marlex Limited iddikjarat li riedet tittermina dik il-koncessjoni mal-iskadenza tal-wiehed u ghoxrin sena mid-data tal-koncessjoni originali; ghalhekk kit stipulat u miftiehem fl-att tal-21 ta' Frar 1980 jigi li l-koncessjoni giet rinovata b'mod awtomatiku kif kontemplat f'dak l-att.

5. Ghalhekk ghar-ragunijiet premessi jinghad li l-azzjoni attrici hi guridikament insostenibbli u b'hekk ghandha tigi michuda, bl-ispejjez, kontra l-atturi.

6. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenut Mario Blackman a fol 106 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Perit Legali Dr. Noel Bartolo flimkien mad-dokumenti hemm esebiti.

Rat in-nota responsiva tal-konvenut Mario Blackman datata 18 ta' Novembru 2008 a fol 133 tal-process.

Rat in-nota responsiva tas-socjeta` konvenuta Marlex Limited datata 19 ta' Novembru 2008 a fol 135ª tal-process.

Rat ir-rikors tal-Akukat Dr. John Buttigieg et datat 28 ta' Lulju 2009 a fol 160 tal-process fejn l-esponenti talbu li Hola Properties Ltd tigi kjamata f'din il-kawza; u l-Qorti, ordnat in-notifika lill-kontro-parti, rat ir-risposta u laqghet it-talba u ordnat il-kjamati fil-kawza ta' Hola Properties Limited kif jidher bid-digriet tal-11 ta' Awwissu 2009.

Rat ir-risposta tas-socjeta` kjamata in kawza Hola Properties Limited (C 45640), datata 28 ta' Settembru 2009 a fol 167 tal-process fejn Mario Gauci (ID. 704159M) in rapprezentanza tal-istess socjeta` bil-gurament ikkonferma:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti ghar-ragunijiet segwenti:

1) Illi l-koncessjoni sub-enfitewtika tal-fond kummercjali mertu tal-proceduri odjerni, maghmula permezz tal-kuntratt tal-21 ta' Frar 1980 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Cachia hija vigenti sal-21 ta' Frar 2022, *stante* illi s-sub-enfitewta relattiv ma uzufruwiex ruhu mid-dritt li jittermina l-imsemmija koncessjoni qabel l-gheluq tal-ewwel perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena moghti lilu *permezz* tal-istess kuntratt, li jtenn inter-alia: *"jikkoncedi b'titolu ta' subenfitewsi temporaneja ghaz-zmien ta' wiehed u ghoxrin sena millum, rinnovabbli dan il-perjodu ghal wiehed u ghoxrin sena ohra, wara li jiddekorru l-ewwel wiehed u ghoxrin sena* ***u t-tieni perjodu imsemmi jigi rinnovat awtomatikament*** *jekk is-subenfitewta jonqos li jaghti pre-avvis ta' almenu sitt xhur qabel ma jiskadi l-ewwel perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena lis-subkoncedenti li huwa ma jridx igedded is-subenfitewsi ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena."* (enfasi tal-eccipjenti) u *"Din il-koncessjoni subenfitewtika qieghda issir u tigi accettata bis-subcens temporaneju ta' lira maltija u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm1.25) kull jum ghall-ewwel wiehed u ghoxrin sena, u fil-kas li s-subenfitewta jaghzel li jgedded is-subcens ghat-tieni perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena ghandu jkun ta' hmistax fil-mija (15%) aktar minn dak tal-ewwel perjodu ta'*

wiehed u ghoxrin (21) sena, pagabbli f'kull kas bit-tliet xhur bil-quddiem u taht dawn il-pattijiet.......”

2. Illi l-eccipjenti ghandha titolu validu fuq il-fond mertu tal-proceduri odjerni u konsengwentement it-talbiet tar-rikorrenti huma insostenibbli u ghandhom jigu rigettati.

3. Salvi kontestazzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda tas-socjeta` kjamata in kawza Hola Properties Limited a fol 168 tal-process.

Rat ir-rapport tal-Perit Legali Dr. Noel Bartolo pprezentat ir-registru fis-26 ta’ Ottubru 2010 u mahluf fis-seduta tat-18 ta’ Jannar 2011, l-istess rapport jinsab esebit a fol. 185 tal- process.

Rat ir-rikors tal-atturi datat l-ewwel (1) ta’ Frar 2011 a fol 198 tal-process fejn l-esponenti talbu li fir-rigward tas-socjeta` intimata Marlex Ltd l-atti jigu transfuzi f’isem Dr. Ingrid Bianco fil-kwalita` taghha bhala likwidatur ta’ Marlex Ltd.; u l-Qorti laghet it-talba.

Rat in-nota tal- Avukat Dr. Ingrid Bianco (ID 536182M) fil-kwalita` taghha bhala likwidatur ta’ Marlex Limited datata 10 ta’ Marzu 2011 a fol 2011 a fol 207 tal-process ili permezz taghha ddikjarat : -

Illi hija giet notifikata bl-atti tal-kawza odjerna fil-kwalita` taghha ta’ likwidatur ta’ Marlex Limited, u li hija qed tirrimetti ruhha ghar-risposta guramentata pprezentata fl-atti mill-istess socjeta` nhar it-23 ta’ Jannar 2007 u ghall-provi u sottomissjonijiet diga` mressqa mill-istess Marlex Limited.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti fejn fis-seduta tas-7 ta’ April 2011 meta ssejhet il-kawza dehru Dr. John Buttigieg bhala attur u Dr. Ingrid Bianco bhala likwidatur. Dr. Noel Bartolo msejjah diversi drabi baqa’ ma deherx. Dr. Buttigieg ipprezenta nota ta’ osservazzjonijiet u s-sentenzi minnu citati li ddikjara li esebixxa quddiem il-Perit Legali u ma jafx jekk il-Perit

Legali hax konjizzjoni taghhom ghax ma gewx ritornati mill-istess. Dr. Buttigieg irtira t-talba sabiex isaqsi l-Perit Legali dak indikat fit-tahrika ta’ xhieda tal-istess Perit Legali ghallum. *In vista* ta’ dan il-verbal, il-Qorti mhux ser tiehu provediment kontra Dr. Noel Bartolo ghax ma deherx. Dr. John Buttigieg irtira t-talba ghall-periti perizjuri u talab li jipprezenta nota ta’ osservazzjonijiet. Il-Qorti laqghet it-talba u pprefiggiet zmien sal-ahhar ta’ Gunju 2011 sabiex l-atturi jipprezentaw in-nota ta’ osservazzjonijiet taghhom bin-notifika lid-difensuri tal-kontro-parti li jkollhom sal-ahhar ta’ Settembru 2011 ghan-nota responsiva. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta’ Novembru 2011. Aktar tard dehru l-Perit Legali Dr. Noel Bartolo u Dr. Aldo Vella ghall-konvenuti li hadu konjizzjoni ta’ dan il-verbal.

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet ta` Dr. John Buttigieg et datata 30 ta’ Mejju 2011 a fol 249 tal-process.

Rat in-nota responsiva tas-socjeta` konvenuta datata 29 ta’ Lulju 2011 a fol 270 tal-process.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat ir-rikorsi kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta mhux kontradett li b’kuntratt pubbliku tal-21/2/1980 in atti Nutar Dr. Joseph Cachia (**Dok JB 1 fol 6**), Anthony Azzopardi bhala kuratur tal-interdetta Helen Gauci (kif debitament awtorizzat mis-Sekond’Awla) ikkonceda l-fond 679, St. Joseph High Road, Hamrun b’titolu ta’ sub-cens temporanju lill-intimat Blackman bil-pattijiet u kondizzjonijiet stabbiliti fl-istess kuntratt.

Illi permezz ta' kuntratt pubbliku iehor datat 23/3/1995 in atti Nutar Dr. Joseph Raphael Darmanin (**Dok JB 2 fol 8**), il-konvenuti Blackman bieghu lill-kumpanija Marlex is-subutile dominju temporanju fuq il-fond sudett ghall-perjodu ta' 42 sena li beda jiddekorri mit-21/2/1980.

Illi permezz ta' kuntratt iehor tal-1/4/09 in atti Nutar Dr. Sam Abela Marlex Limited ittrasferiet favur is-socjeta Hola Properties Limited is-sub utile dominju temporanju fuq il-fond sudett ghall-perjodu ta' 42 sena li beda jiddekorri mit-21/2/1980.

Illi l-kuntratt in forza ta' liema l-intimat Blackman kien akkwista d-drittijiet tieghu fuq il-fond *de quo* ossia dak tal-21/2/1980 in atti Nutar Dr. Joseph Cachia (**Dok. "JB 1"** fol 6), kien jistipula fost affarijiet ohra illi:

(a) il-koncessjoni subenfitewtika kienet qed tinghata "*ghaz-zmien ta' wiehed u ghoxrin sena millum, rinnovabbli dan il-perjodu ghal wiehed u ghoxrin sena ohra, wara li jiddekorru l-ewwel wiehed u ghoxrin sena u t-tieni perjodu imsemmi jigi rinnovat awtomatikament jekk is-subenfitewta jonqos li jaghti pre-avviz ta' almenu sitt xhur qabel ma jiskadi l-ewwel perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena lis-subkoncedenti li huwa ma jridx igedded is-subenfitewsi ghat tieni perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena".*

(b) "*din il-koncessjoni....qeda ssir bis-subcens temporanju ta' Lm 1.25 kulljum ghall-ewwel wiehed u ghoxrin sena u fil-kas li s-subenfitewta jaghzel li jgedded is-subcens ghat-tieni perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena ghandu jkun ta' 15% aktar minn dak ta' l-ewwel perjodu..".*

Illi l-kwistjoni kollha ta' dan il-kaz hija mpernjata proprju fuq il-kwistjoni tat-tigdid o meno tas-subcens in kwistjoni ghat-tieni perjodu ta' 21 sena. Filwaqt li l-atturi qed jikkontendu li s-subenfitewsi li kien igawdi Blackman u sussegwentement Marlex skadiet fil-21 ta' Frar 2001 (ossia meta ghaddew l-ewwel 21 sena ghax ma sarx kuntratt pubbliku gdid ta' tigdid) *ergo* kemm Marlex u llum Hola Properties Ltd ma fadlilhom ebda titolu fuq il-fond in kwsitjoni wara l-21 ta' Frar 2001; l-intimati minn naha l-

ohra qed isostnu li in effetti t-titolu taghhom ghadu ghaddej peress li wara l-ghaddew l-ewwel 21 sena u s-subenfitewta ma tax avviz li mhux se jgedded, allura dahal fis-sehh awtomatikament it-tieni perjodu ta' 21 sena ohra peress li skond il-kuntratt tali renova sehhet awtomatikament kif stipulat fil-kuntratt.

Illi in sostenn tat-tezi taghhom l-atturi jikkwotaw diversi sentenzi nostrani li bazikament jghidu li t-tigdida trid tirrizulta minn kuntratt pubbliku u li biex izommu fis-sehh l-opzjoni tar-renova l-intimati kellhom jinterpellawhom b'att gudizzjarju qabel ma jiskadi l-ewwel perjodu ghax altrimenti dak id-dritt jintilef. Jghidu li l-bzonn ta' kuntratt pubbliku gdid huwa necessarju ghax malli spicca l-ewwel perjodu ta' 21 sena, ic-cens spicca u biex ikun hemm tigdid kellu bilfors isir b'att pubbliku skond l-**artikolu 1479 tal-Kap.16** u jghidu li dan ir-rekwizit ta' att pubbliku iehor jemergi min-necessita` li jkollok certezza f'kamp ta' drittijiet rejali u hija imposta mill-ordni pubbliku.

Illi minn naha l-ohra l-intimati jghidu li s-sentenzi kkwotati mill-atturi ma japplikawx ghall-kaz odjern li ghandu fattispecje partikolari. L-intimati jghidu li l-fatt li, fil-kaz odjern, il-kuntratt kien jipprospetta li s-subcens jigi rinnovat awtomatikament jekk is-subenfitewta jonqos li jghati pre-avviz li ma kienx bi hsiebu jgedded, jirrendi dan il-kaz differenti mill-kazijiet citati mill-atturi fin-nota t'osservazzjonijiet taghhom. L-intimati jargumentaw li a differenza tal-kazijiet citati mill-atturi, fil-kaz *de quo* t-tigdida hija wahda awtomatika, u prevista mill-koncessjoni enfitewtika originali li anke tipprospetta ghall-awment fic-cens u m'hiex kwistjoni ta' xi dritt li jrid isir xi haga fuqu biex jigi attwat. Allura skond l-intimati, l-htiega ta' att pubbliku ghat-tigdid tac-cens giet sodisfatta bil-koncessjoni enfitewtika originali u m'hemm bzonn ta' ebda att pubbliku ulterjuri. Jghidu li hawn mhux kaz li biex isehh dak previst fil-kuntratt originali, xi wahda mill-partijiet kellha taghmel xi haga, izda kaz fejn proprju biex ma jsirx xi haga l-intimat kellu jghati pre-avviz. Kien ikun differenti l-kaz kieku t-tigdida ma kienetx awtomatika u kienet tirrikjedi li jsir xi haga minn xi hadd biex issehh. Huwa f'dan l-ahhar kaz li l-publikazzjoni ta' att notarili gdid ikun

rikjest *ad validitatem*. L-intimati jsostnu li l-opzjoni lilhom mghotija fil-kuntratt, m'hiex wahda biex jenforzaw dritt, izda wahda biex jekk iridu jirrinunzjaw ghal tali dritt.

Illi hija l-opinjoni ta' din il-Qorti li l-kazistika mreqqsa mill-atturi ma tapplikax ghall-kaz in dizamina peress li dan il-kaz ghandu fattispecje partikolari li huma differenti minn dawk ezistenti fil-kazijiet citati mill-atturi. B'hekk l-analizi li trid issir hija wahda purament koncentrata fuq il-fattispecje partikolari ta' dan il-kaz.

Illi din il-Qorti thoss li fuq dan il-kwezit jirrizulta li m'hemmx dubbju li fil-kamp ta' drittijiet rejali (bhal ma hu l-kaz *de quo*) it-titoli ma jistghux jigu prezunti kif lanqas jistghu jigu kkrejati b'semplici skrittura. Il-Ligi timponi *ad validitatem* il-kuntratt pubbliku. Il-punt kollu f'dan il-kaz huwa jekk ir-renova kienetx tehtieg il-publikazzjoni ta' kuntratt gdid u jekk kellux isir xi haga mill-intimati, qabel ma jiskadi l-ewwel terminu, biex jezegwixxu d-dritt li jgeddu.

Illi fil-kaz in dizamina il-koncessjoni enfitewtika originali kienet tissodisfa r-rekwiziti kollha ghall-kostituzzjoni tas-subcens u fil-fatt l-atturi m'ghandhom ebda problema dwar il-koncessjoni ghall-ewwel perjodu ta' 21 sena. Il-lanjanza taghhom tirrigwarda t-tieni perjodu u jsostnu li una volta ma sarx kuntratt pubbliku gdid ghat-tieni 21 sena, ic-cens skada mad-dekors tal-ewwel 21 sena. Ghalhekk l-ewwel analizi li trid issir hija dwar jekk it-tigdida ghat-tieni perjodu kienetx tirrikjedi att pubbliku gdid (tezi tal-atturi) jew inkellha kienetx gja inkluza fil-kuntratt originali u allura ma kienx hemm il-htiega ta' kuntratt iehor. (tezi tal-intimati).

Illi hawn issir referenza ghall-**artikolu 1494 tal-Kap.16** li jaghtina d-definizzjoni legali ta' cens u allura l-elementi kostitutivi tieghu li jiddisponi li:-

"1494. (1) L-enfitewsi hija kuntratt li bih wahda mill-partijiet li jikkuntrattaw taghti lill-parti l-ohra, ghal dejjem jew ghal zmien, fond, bi hlas ta' kull sena determinat jew b'cens determinat, illi din ta' l-ahhar tintrabat li thallas lilha, fi flus jew f'oggetti, bhala rikonoxximent tad-dominju."

Illi ghalhekk jirrizulta li l-elementi kostitutivi ta’ dan il-kuntratt huma iz-zmien tal-koncessjoni, il-fond mertu tal-koncessjoni u l-ammont tal-*canone*.

Illi issir issa referenza ghall-**artikolu 1499 (2) tal-Kap.16** li huwa artikolu li jghid li salv xi eccezzjonijiet (li ma japplikawx fil-kaz *de quo*) il-partijiet jistghu jiftehemu dak li jridu f’kuntratt ta’ cens basta ma jkunx kontra l-Ligi.

Illi jirrizulta li l-kuntratt tal-21 ta’ Frar 1980 fl-atti Nutar Dr. Joseph Cachia (ossia il-kuntratt originali) ma fih xejn kontra l-Ligi u l-istipulazzjonijiet hemm miftehma fosthom il-klawsola li titkellem fuq it-tigdid hija perfettament legali u allura tifforma Ligi bejn il-partijiet kontendenti.

Illi jirrizulta li fil-kaz in kwistjoni l-komparenti fuq l-istess kuntratt kienu carissimi fil-konvenzjonijiet ta’ bejniethom u l-ftehim ta’ bejniethom kien li c-cens ikun ghal perjodu ta’ 21 sena (l-ewwel perjodu) rinnovabbli awtomatikament ghall-perjodu iehor ta’ 21 sena (it-tieni perjodu) jekk kemm il-darba is-subenfitewta ma jaghtix avviz (almenu 6 xhur qabel l-iskadenza tal-ewwel perjodu) li ma kienx se jgedded ghat-tieni perjodu. Il-kuntratt ikompli jghid illi f’kaz li s-subentitewta ma jghatix l-avviz li se jittermina u allura jidhol fis-sehh it-tieni perjodu, ic-cens pagabbli ghat-tieni perjodu jizdied bi 15%.

Illi din il-Qorti thoss li bil-mod kif formulata l-klawsola relattivi ghat-tigdid hija tali li ma hemmx bzonn ta’ kuntratt ulterjuri kif qed jippretendu l-atturi biex, mill-lat kostitutiv ta’ titolu, issehh ir-renova. Dan ghaliex l-elementi kollha li dwarhom kien jehtieg ikun hemm ftehim biex issehh it-tigdida kienu gja maqbula fil-kuntratt originali innifsu. Infatti fil-kuntratt in dizamina hemm maqbula u miftehma l-elementi kollha li hemm bzonn ikunu miftehma sabiex issehh it-tigdida u l-klawsola operattiva fil-kuntratt tistabilixxi kemm id-durata tat-tigdida, kemm ir-rata tac-cens u tghid li it-tigdida ssehh awtomatikament jekk is-subentitewta ma jghatih avviz mod iehor. L-elementi kollha ghal kostituzzjoni tar-renova tac-cens huma ghalhekk gja kollha maqbula, miftehma u ippublikati fil-

kuntratt originali nnifsu. Hekk l-elementi kostitutivi kollha tac-cens skond id-definizzjoni tieghu ai termini tal-**artikolu 1494** kollha jinsabu miftehma fil-kuntratt originali anke fil-konfront tar-renova. Hekk ghal dak li jirrigwarda, t-terminu li hu ta’ 21 sena u hekk ukoll ghal dak li jirrigwarda c-cens pagabbli li hu ta’ 15% aktar minn dak tal-ewwel perjodu u hekk ghal kondizzjonijet l-ohra li japplikaw ghat-tieni perjodu bl-istess mod li applikaw ghall-ewwel.

Illi ghalhekk isegwi li la darba dak kollu li kien jehtieg ikun hemm qbil dwarhu sostantivament sabiex jitwieled id-dritt ta’ tigdid, kien jinsab gja pattwit fil-kuntratt originali ma hux il-kaz li hemm il-htiega ta’ kuntratt iehor ghal krejazzjoni tat-tigdida kif qed isostnu l-atturi.

Illi hawn issir riferenza ghal dak li nghad fis-sentenza stess ikkwotata mill-atturi fl-ismijiet **“Alfred Pace et vs Paola Sciortino** (A.C. – 5 ta’ Ottubru 1998) fejn l-Onorabbli Qorti tal-Appell meta giet biex tikkummenta fuq il-klawsola operattiva tat-tigdid tal-kuntratt mertu ta’ dak il-kaz (liema dicitura hija differenti minn dik odjerna tant li kienet tghid li *“l-enfitewta Pace ghandu dritt li jekk ikun irid jidhol f’koncessjoni ohra wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni tallum. Il-koncedenti jkun obbligat li jaghmel koncessjoni ohra pero dan id-dritt ikun esegwibbli mill-enfitewta Pace….”)* qalet li minn *“qari ta’ din il-konvenzjoni ghandu immedjatament juri li din hi wahda inkompleta u mhux kapaci ta’ esekuzzjoni specifika in kwantu ma tiddeterminax taht liema modalitajiet l-enfitewta kellu d-dritt, jekk irid, jidhol f’koncessjoni ohra wara t-terminazzjoni ta’ dik konvenuta. Dan id-difett fil-ftehim hu wiehed ta’ sostanza li ma jistax jigi retifikat permezz ta’ ezercizzju ta’ interpretazzjoni mill-Qorti in kwantu jirrizultaw neqsin elementi essenzjali ghar-rabta li tikkostitwixxi l-vinkolu kontrattwali f’kuntratt ta’ enfitewsi, fosthom ir-rata ta’ cens, il-kondizzjonijiet tal-koncessjoni gdida u t-terminu li ghalih setghet tigi kkuntrattatha”.* (pagna 224 u 225 tal-process).

Illi dan allura jfisser li jekk minn naha l-ohra l-kuntratt innifsu jkun hemm maqbula l-modalitajiet kollha mehtiega ghall-kostituzzjoni tar-renova tac-cens, ma jkunx mehtieg

kuntratt gdid ghaliex il-konvenzjoni tar-renova tkun wahda kapaci ghall-ezekuzzjoni specifika minnha nfisha u r-rekwizit ta' kuntratt pubbliku jkun gie soddisfatt bil-kuntratt originali nnifsu. Ghalhekk la darba fil-kaz *de quo* l-elementi kollha mehtiega ghall-ezekuzzjoni tad-dritt kienu jinsabu gja maqbula fil-kuntratt originali, l-atturi m'ghandhomx ragun li jippretendu li jrid isir kuntratt gdid ghat-tigdida.

Illi dan iwassal ghal konkluzjoni li mil-lat sostantiv l-elementi necessarji ghat-tigdida fil-kuntratt *de quo* kienu kollha prezenti. Pero dan m'huwiex kollox. L-istudju jrid ikompli ghaddej biex jigi stabbilit jekk id-dritt li jinsab sostantivament delinejat fil-kuntratt kienx ezegwibbli minnu nnifsu jew kienx hemm il-htiega li jsir xi haga mill-partijiet ghall-ezekuzzjoni tieghu. F'dan il-kaz jirrizulta li d-dicitura tal-kuntratt hi tant cara li ma thalli lok ghall-ebda interpretazzjoni u l-intimati ma kellhom jaghmlu xejn biex dak id-dritt (ta' tigdida) li kien jinsab imfassal fil-kuntratt jigi ezegwit. Il-kuntratt jghid li c-cens jigi renovat awtomatikament jekk is-subenfitewta ma jghatix avviz mod iehor 6 xhur qabel l-iskadenza tal-ewwel perjodu. Ghalhekk l-esponent jaqbel mat-tezi tal-intimati li hawn m'hiex kwistjoni ta' xi dritt li jrid isir xi haga fuqu biex jigi attwat izda kaz fejn proprju biex ma jsirx xi haga l-intimat kellu jghati pre-avviz.

Illi ma` dan jinghad ukoll li mill-provi f'dan il-kaz jirrizulta car li l-intimati ma taw ebda avviz biex jitterminaw, anzi l-provi huma kollha bil-kontra fis-sens li wara li skadew l-ewwel 21 sena l-intimati baqghu jokkupaw u jgawdu l-fond, u meta l-atturi ma riedux jircievu c-cens l-intimati ghaddew biex iddepozitaw ic-cens il-Qorti. Dan l-istat ta' fatt juri bic-car li l-intimati riedu li jibqghu ghaddejjin bit-tieni perjodu kif kellhom kull dritt jaghmlu u bil-mod kif inhu impostat il-kuntratt l-esponenti ma jahsibx li l-atturi setghu qatt jimpeduhom milli jkomplu f'tali tgawdija, ovvjament sakemm ma jkunux l-intimati stess li qabel ma jiskadi l-ewwel terminu jaghtu avviz li mhux se jgeddu. Izda la darba dan l-avviz ma inghatax u l-provi dwar dan huma cari, m'hemmx xejn fil-ligi li jista jew ghandu jwaqqaf lill-intimati milli jkomplu fit-tgawdija tat-tieni perjodu ta' cens.

Illi minn dak hawn deciz isegwi li peress li l-elementi kostitutivi kollha sabiex issehh it-tigdida kienu kollha pattwiti fil-kuntratt originali u peress illi l-kuntratt hu mfassal b'mod illi ma jitlob li jsir xejn biex dak id-dritt maqbul jigi ezegwit anzi proprju jipprovdi biss metodu kif dak id-dritt jigi mwaqqaf milli jigi fis-sehh, liema mekkanizmu ma giex adoperat, s-socjeta Marlex u llum Hola Properties Limited kellha u ghandha kull dritt li tkompli tgawdi s-subenfitewsi temporanja ghaz-zmien li fadal minn 42 sena li bdew jiddekorru mill-21 ta' Frar 1980.

Illi din il-Qorti zzid tenfasizza li d-dicitura tal-kuntratt in dezamina hija differenti minn dawk kollha tal-kazi citati mil-atturi. Gja ssemma` l-kaz kontemplat fil-kawza fl-ismijiet **'Alfred Pace et vs Paola Sciortino et'** (A.C. – 5 ta' Ottubru 1998 – Vol. LXXXII.i.422) ; u l-istess jinghad fil-kaz **'Frangesku Xerri vs Frederick Borg"** tant li l-klawsola hemm kienet taqra :-

'Ghaz-zmien ta' sbatax il-sena dekorribbli millum u huma renovabbli ghall-perjodui ohra ta' sbatax il-sena kull wiehed, taht l-istess kundizzjonijiet 'a scelta' tal-koncessjonarju'.

Illi dan iffiser li l-enfitewta ried jaghmel xi haga sabiex jezercita din l-opzioni qabel ma jaghlaq it-terminu pattwit sabiex ikun hemm tigdid tal-istess cens. F'dan il-kuntratt mertu tal-kawza odjerna ma hijiex kwistjoni ta' ezercitazzjoni ta' opzjoni biex ikun hemm tigdid mill-gdid tac-cens, izda hemm stipulazzjoni li awtomitakment testendi l-istess terminu ta' cens ghall-perjodu hemm imsemmi, li ma jsehhx biss kemm il-darba c-censwalist juri li ma jridx jestendi tali cens, haga li bla dubju ma avveratx ruhu. Dan iffisser li l-kuncett f'dan il-kuntratt huwa differenti minn dawk indikati fl-istess sentenzi u l-kliem f'dan il-kuntratt fil-fatt juru dan, u dwar dan ma hemmx dubju f'dak li huma t-termini u t-tifsira ta' dan il-kuntratt u la darba l-istess kliem huma cari ma hemmx l-lok ta' ebda interpretazzjoni ulterjuri skond dak dispost fl-**artikolu 1002 tal-Kap. 16.**

Illi hawn issir riferenza ghas-sentenzi **"Martin Farrugia vs Saqqajja Caterers Limited"** (A.I.C. (RCP) – 7 ta' Lulju 2011) u **"Anton Spiteri vs Alfred Borg"** (P.A. (RCP) - 30 ta' Novembru 2000) fejn fuq is-suggett ta' interpretazzjoni ta' kuntratt inghad li *"ghalhekk hawn japplika l-principju stabbilit fl-**artikolu 1002 tal-Kap 12**, fejn meta il-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens skond l-uzu tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tinghata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentali jew accessorju taghha"* **("Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb" -** A. C. 30 ta' Marzu 1997).

Illi l-istess diskors jirreferi ghall-kuntratt kontemplat fis-sentenza fl-ismijiet **'Francis Mamo et vs Frank Eric Spiteri'** (K. (GCD) – 19 ta' Ottubru 1989 fejn f'dak il-kaz il-kuntratt kien jghid li kien '*ghal zmien sbatax il-sena, prorogabbli ghal tmien (8) snin ohra successivi a fakolta` tal-koncessjonarji li jekk jibdew iridu jitkomplew, dekorribbli millum'.* L-istess jinghad ghall-kuntratt relattiv kontemplat fis-sentenza fl-ismijiet **'Paolo Buhagiar et vs Gulab Balani'** (A.C. – 16 ta' Novembru 1988) fejn gie stipulat li '*grantee shall have the right to renew the present grant after the expiration of the original grant for a period of 17 years under the conditions agreed by virtue thereof'* (fol. 240). Mela allura dan il-kaz huwa differenti minn dak odjern, ghaliex fl-ewwel kaz it-tigdid ma kienx awtomatiku izda suggett ghax-xelta espressa tac-censwalist, mentri f'dan il-kaz it-tieni terminu huwa pattwit mill-ewwel, tant li hemm stipulat li jsehh tigdid awtomatiku ghat-tieni perjodu u c-censwalist ma kellh jaghmel xejn hlief jekk ma riedx l-istess terminu jiggedded (allura bil-kontra ta' dak kontemplat fis-sentenzi citati) tant li l-istess klawsola, a differenza minn dawk li ghalihom qed issir riferenza insistenti mill-atturi, tghid dan b'mod ghal kollox differenti fis-sens segwenti :-

"*qieghed jikkoncedi b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghaz-zmien ta' wiehed u ghoxrin sena millum, rinnovabbli dan il-perjodu ghal wiehed u ghoxrin sena ohra, wara li jiddekorru l-ewwel wiehed u ghoxrin sena u t-tieni perjodu*

imsemmi jigi <u>rinnovat awtomatikament</u> jekk is-subenfitewta jonqos li jaghti pre-avviz ta' almenu sitt xhur qabel ma jiskadi l-ewwel perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena lis-subkoncedenti li huwa ma jridx igedded is-subenfitewsi ghat tieni perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena". Illi jirrizulta li ma hemmx dubju li hemm differenza sostanzjali bejn dan il-kuntratt u l-kuntratti msemmija u kontemplati fis-sentenzi citati u esebiti mill-atturi, u f'dan il-kuntest din il-Qorti thoss li kif inghad l-interpretazzjoni ta' dan il-kuntratt hija wahda cara, u tipprovdieha l-klawsola in ezami stess, fejn din tistipula renov awtomatiku tac-cens, salv li c-censwalist jiddeciedi bil-kontra, haga li c-censwalist qatt ma ghamel. Mela allura fis-sentenzi citati qed issir riferenza ghall-kuntratti li jaghtu dritt ta' opzioni ta' tigdid ta' cens, meta ma huwiex il-kaz odjern, ghaliex fil-kuntratt in ezami hemm tigdid awtomatiku tac-cens, u mhux ezercitazzjoni ta' opzjoni. B'hekk kien korrett il-Perit Legali li ddistingwa bejn il-kawzi citati mill-atturi u dik odjerna, u jidher li kontra dak allegat mill-atturi, huwa ha, kif kellu jiehu konjizzjoni tal-kawzi kollha lilu citati, izda gustament u korrettament wasal ghall-konkluzjoni differenti, proprju ghaliex il-fattispecie tal-kaz odjern huma ben differenti minn dawk citati, u fuq kollox il-klawsola hawn citata tal-kuntratt ta' cens imsemmi, hija cara dwar it-tigdid awtomatiku ta' cens, u allura f'dan il-kuntest l-azzjoni attrici ma tistax tirnexxi.

Illi fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti qed tilqa` l-eccezzjonijiet tal-konvenuti nkwantu konsistenti ma' dak hawn deciz u tichad it-talbiet kollha attrici in kwantu huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta guramentata tas-socjeta' Marlex Limited (illum Dr. Ingrid Bianco fil-kwalita' taghha bhala likwidatur tal-istess socjeta' datata 23 ta' Jannar 2007 [digriet 3 ta' Frar 2011]), u r-risposta guramentata tal-konvenut Mario Blackman datata 14 ta' Gunju 2007, u r-risposta guramentata tas-socjeta' kjamata fil-kawza Hola Properties Limited datata 28 ta' Settembru

2009, kollha in kwantu konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad it-talbiet attrici** ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi.

Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------