MALTA

TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA

MAGISTRAT DR.
GABRIELLA VELLA

Seduta tat-12 ta' April, 2012

Rikors Numru. 79/2011

Joe Borg Olivier (Karta ta’ l-Identità bin-Numru 1014745M) f’ismu u f’isem il-kerrejja ta’ City Gate Shopping Arcade

Vs

Il-Ministru ta’ l-Edukazzjoni, Xoghol u l-Familja

It-Tribunal,

Ra r-Rikorsipprezentat minn Joe Borg Olivier fit-2 ta’ Marzu 2011, permezz ta’ liema f’ismu u f’isem il-kerrejja ta’ City Gate Shopping Arcade jitlob lil dan it-Tribunal jiddikjara li r-rifjut tal-Ministru ta’ l-Edukazzjoni, Xoghol u l-Familja li jaghmel Ordni skond l-Artikolu 31(6) ta’ l-Att dwar il-Condominia, Kap.398 tal-Ligijiet ta’ Malta, favur il-City Gate Shopping Arcade sabiex id-disposizzjonijiet ta’ dak l-Att jsiru applikabbli ghall-Arcade, ma huwiex gust ghaliex ibbazat fuq interpretazzjoni mhux korretta ta’ l-Att dwar il-Condominia, u konsegwentement jiddikjara li l-

Ordni ai termini ta’ l-Artikolu 31(6) tal-Kap.398 tal-Ligijiet ta’ Malta ghandu jsir favur is-City Gate Shopping Arcade, bl-ispejjez kontra l-Ministru intimat;

Ra r-Risposta tal-Ministru ta’ l-Edukazzjoni, Xoghol u l-Familja pprezentata fit-28 ta’ Marzu 2011, permezz ta’ liema jopponi ghat-talba tar-Rikorrent u jitlob li l-istess tigi michuda bl-ispejjez kontra r-Rikorrent, in bazi ghas-segwenti ragunijiet: (a) in-nullità tar-Rikors promotur ghaliex mhux permess bil-ligi li jsir Rikors quddiem Tribunal jew Qorti ghan-nom ta’ persuni ohra minghajr ma jissemmew dawk il-persuni b’isimhom sabiex jekk ikun il-kaz jittellghu jixhdu quddiem dan it-Tribunal; ghaliex ma jirrizultax, almenu mill-atti tar-Rikors, li r-Rikorrent huwa effettivament awtorizzat mill-kerrejja tal-City Gate Shopping Arcade sabiex jintavola r-Rikors odjern; ghaliex il-Kumitat tal-City Gate Shopping Arcade ma ghandux personalità guridika separata u distinta mill-membri tieghu u minhabba f’hekk ma jistax isewgi dawn il-proceduri minn rajh; ghaliex ir-rwol li ostensibilment ghandu r-Rikorrent, u cioè ta’ amministratur tal-Kumitat imsemmi, huwa biss rwol ta’ konvenjenza u rizultat ta’ ftehim bejn il-kerrejja ikkoncernati u l-istess Rikorrent ma ghandux il-mansjoni sabiex jintavola r-Rikors odjern; (b) in-nuqqas ta’ integrità tal-gudizzju stante li r-Rikorrent qed isegwi dawn il-proceduri *flimkien ma’ numru ta’ kerrejja ohra tas-City Gate Shopping Arcade* u dan ma jistax jfisser xejn ghajr li jezistu numru ta’ kerrejja fl-istess Arcade li jew ma gewx ikkonsultati sabiex jaghtu il-kunsens taghhom biex isir dan ir-rikors jew addirittura ghazlu li ma jaghtux il-kunsens taghhom biex isir ir-Rikors odjern; (c) l-Att dwar il-Condominia jghodd biss ghas-sidien u dan kif jirrizulta mill-Artikolu 2 ta’ l-isemmi Att, senjatament mis-subartikolu 1 li jistipula li biex ikun jista’ jigi applikat l-Att jehtieg li *l-proprjetà tad-diversi oqsma separati hija ta’ l-istess zewg persuni jew izjed pro diviso*, u ir-Rikorrent u dawk li ostensibliment qed jirrapprezenta huma biss kerrejja u zgur mhux proprjetarji tal-fondi li fuqhom qed jigi pretiz li l-Ministru intimat johrog l-Ordni li ghandu s-setgha li johrog a termini tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta’ Malta; u (d) li ghalhekk l-Att dwar il-Condominia ma ghandux jitqies li japplika ghar-Rikorrent;

Ra n-Nota pprezentata mir-Rikorrent fit-30 ta' Marzu 2011 u d-dokumenti annessi maghha[1], li biha jikkjarifika illi r-Rikors promotur huwa validu ghaliex huwa ghandu l-awtorità biex jiehu kull decizjoni u jagixxi u jirrapprezenta lill-kerrejja tas-City Gate Shopping Arcade f'kull sitwazzjoni li tikkoncerna l-blokk imsemmi;

Ra d-decizjoni preliminari pronuncjata fis-26 ta' Settembru 2011, permezz ta' liema it-Tribunal iddikjara li ghandu l-gurisdizzjoni necessarja biex jisma' u jittratta l-kawza in ezami w ordna l-prosegwiment tas-smigh tal-kaz;

Sema' ix-xhieda moghtija mir-Rikorrent waqt is-seduti ta' l-24 ta' Ottubru 2011[2] u tas-16 ta' Jannar 2012[3] u ra d-dokumenti minnu esebiti a fol. 170 sa' 181 tal-process u markati bhala Dok. "GV1a" sa; Dok. "GV5", sema' x-xhieda ta' John Mangion[4], Christian Cassar Torregiani[5], Albert Mamo[6] u ta' Dr. Angele Attard[7] moghtija waqt is-seduta ta' l-24 ta' Ottubru 2011 u ra d-dokumenti markati Dok. "GV1" u Dok. "GV2" a fol. 67 u 68 tal-process esebiti minn John Mangion u d-dokumenti markati Dok. "AA1" a fol. 69 sa' 151 tal-process esebiti minn Dr. Angele Attard, u sema' x-xhieda ta' Alfred Bezzina moghtija waqt is-seduta tas-6 ta' Dicembru 2011[8];

Sema' it-trattazzjoni orali da parte tad-difensuri tal-partijiet;

Ra l-atti l-ohra kollha tal-kaz;

Ikkonsidra:

Bil-proceduri odjerni r-Rikorrent f'ismu proprio u f'isem il-kerrejja ta' City Gate Shopping Arcade jitlob li t-Tribunal jiddikjara li r-rifjut tal-Ministru intimat li jaghmel Ordni

[1] Fol. 25 sa' 33 tal-process.
[2] Fol. 158 sa' 159 tal-process.
[3] Fol. 182 sa' 183 tal-process.
[4] Fol. 155 sa' 157 tal-process.
[5] Fol. 160 sa' 161 tal-process.
[6] Fol. 162 sa' 163 tal-process.
[7] Fol. 164 sa' 165 tal-process.
[8] Fol. 167 sa' 168 tal-process.

skond l-Artikolu 31(6) tal-Att dwar il-Condominia, Kap.398 tal-Ligijiet ta’ Malta, sabiex id-disposizzjonijiet ta’ dak l-Att jsiru applikabbli ghal City Gate Shopping Arcade, ma huwiex gust in kwantu bbazat fuq interpretazzjoni skorretta ta’ l-Att dwar il-Condomina, u minflok jordna li tali Ordni ghandu jsir u konsegwentement id-disposizzjonijiet ta’ l-Att dwar il-Condominia jsiru applikabbli ghall-imsemmi Arcade.

In linea preliminari l-Ministru intimat jilqa’ ghat-talba tar-Rikorrenti bl-eccezzjoni tan-nullità tar-Rikors promotur u bl-eccezzjoni tan-nuqqas ta’ integrità tal-gudizzju. L-eccezzjoni tan-nullità tar-Rikors promotur hi bbazata fuq is-segwenti affermazzjonijiet: (i) li l-proceduri odjerni gew istitwiti ghan-nom ta’ diversi persuni li però isimhom ma jissemmiex fir-Rikors promotur u dan kontra dak dispost fil-Ligi; (ii) ma jirrizultax li r-Rikorrent Borg Olivier huwa effettivament awtorizzat mill-kerrejja ta’ City Gate Shopping Arcade biex jmexxi bil-proceduri odjerni; (iii) il-Kumitat ta’ City Gate Shopping Arcade ma ghandux personalità guridika distinta u b’hekk ma jistax isegwi dawn il-proceduri minn rajh; u li (iv) ir-rwol ta’ amministtratur tal-Kumitat ta’ City Gate Shopping Arcade vestit fir-Rikorrent Borg Olivier huwa biss rwol ta’ konvenjenza u rizultat ta’ ftehim bejn id-diversi kerrejja ikkoncernati b’dana li r-Rikorrent Borg Olivier ma ghandux il-mansjoni sabiex jintavola l-proceduri odjerni. L-eccezzjoni tan-nuqqas ta’ integrità tal-gudizzju hija ibbazata fuq l-affermazzjoni li fir-Rikors promotur r-Rikorrent Borg Olivier iddikjara li huwa istitwixxa dawn il-proceduri “flimkien ma’ numru ta’ kerrejja ohra tas-City Gate Shopping Arcade”, liema dikjarazzjoni l-Ministru intimat johodha li tfisser li *jezisti numru ta’ kerrejja fl-istess ‘arcade’ li jew ma gewx ikkonsultati sabiex jaghtu l-kunsens taghhom biex jsir dan ir-rikors jew addirittura ghazlu li ma jaghtux il-kunsens taghhom biex jsir ir-rikors odjern*[9].

Jibda biex jigi osservat illi ghalkemm fir-Rikors promotur ir-Rikorrent jippremetti li hu, flimkien ma’ numru ta’ kerrejja

[9] Vide Risposta tal-Ministru intimat.

ohra fil-City Gate Shopping Arcade, jiffurmaw il-Kumitat ta' l-imsemmi Arcade u li dan il-Kumitat jiehu hsieb dak kollu li ghandu x'jaqsam mal-manutensjoni u preservazzjoni tal-partijiet komuni ta' l-Arcade, il-proceduri odjerni ma gewx istitwiti minn dan il-Kumitat kif affermat mill-Ministru intimat izda, mir-Rikorrent f'ismu proprio u f'isem il-kerrejja l-ohra fil-City Gate Shopping Arcade. B'hekk fejn l-eccezzjoni tan-nullità tar-Rikors promotur hija bbazata fuq sottomissjonijiet dwar il-personalità guridika o meno tal-Kumitat tal-City Gate Shopping Arcade, ma tistax tregi peress illi tali konsiderazzjonijiet ma jinkwadrawx fil-proceduri kif intavolati.

Madanakollu però, il-Ministru intimat jikkontendi li r-Rikors promotur huwa null ukoll ghaliex il-proceduri odjerni gew istitwiti ghan-nom ta' diversi persuni li isimhom ma jissemmiex fir-Rikors promotur u ghaliex ma jirrizultax li r-Rikorrent Borg Olivier huwa effettivament awtorizzat mill-kerrejja tal-City Gate Shopping Arcade biex jmexxi bil-proceduri odjerni.

Fil-fehma tat-Tribunal dawn il-pretensjonijiet tal-Ministru intimat huma iktar pertinenti ghall-eccezzjoni tan-nuqqas ta' integrità tal-gudizzju milli ghall-eccezzjoni tan-nullità tar-Rikors promotur, u fi kwalunkwe kaz huwa stabbilit fil-gurisprudenza nostrali li n-nuqqas ta' integrità tal-gudizzju ma jwassalx ghan-nullità tal-proceduri imma se mai u fl-aghar ipotesi ghar-Rikorrent ghall-liberazzjoni mill-osservanza tal-gudizzju ta' l-intimat[10].

B'hekk fid-dawl ta' dak kollu appena osservat, ma jirrizulta ebda element li jirrendi ir-Rikors promotur null.

Sorvolata din il-kwistjoni jehtieg issa jigi determinat jekk il-procedura odjerna tistax tigi validament opposta bl-eccezzjoni tan-nuqqas ta' integrità tal-gudizzju peress illi kif affermat mill-Ministru intimat *jezisti numru ta' kerrejja fl-istess 'arcade' li jew ma gewx ikkonsultati sabiex jaghtu l-kunsens taghhom biex jsir dan ir-rikors jew addirittura*

[10] Carmel Galea v. Evelyn Jones et, Citaz. Nru. 929/00 deciza mill-Prim' Alwa tal-Qorti Civili fit-30 ta' Jannar 2003.

ghazlu li ma jaghtux il-kunsens taghhom biex jsir ir-rikors odjern.

Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Victoria Zahra Dedomenico v. Alfred Zahra Dedomenico**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-15 ta' Jannar 1992[11], *ir-ragion d'essere ta' eccezzjoni ta' nuqqas ta' integrità tal-gudizzju tistrieh fuq tlett konsiderazzjonijiet principali: l-ewwel wahda hija li, ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti, ghandhom jippartecipaw fih dawk kollha li huma interessati; it-tieni, sabiex tigi assikurata kemm jista' jkun l-effikacità tal-gudizzju, in kwantu dan jorbot biss lil dawk il-persuni li jkunu ppartecipaw fl-istess gudizzju; u t-tielet biex jigi rispettat il-principju ta' l-ekonomija tal-gudizzju, sabiex ma jkunx hemm il-bzonn li l-istess procedura tigi ripetutat kontra l-persuni kollha interessati f'diversi kawzi, billi dawn ma jkunux hadu parti f'gudizzju wiehed u l-kreditur attur ikollu l-interess li d-debituri kollha jigu vinkolati, biex ikun jista' jesegwixxi t-titolu tieghu kontra taghhom kollha. Li l-gudizzju jkun integru ghalhekk, jinteressa principalment lill-attur aktar mill-konvenut, in kwantu dan bl-eccezzjoni msemmija ghandu biss l-ewwel raguni li tiggustifikah, billi d-difiza tieghu tista' tigi ppregudikata minn certi veritajiet u certi ragunijiet, li jiddependu mill-presenza ta' persuni ohra bhala partijiet fil-kawza.*

Il-proceduri odjerni gew istitwiti mir-Rikorrent f'ismu proprio u f'isem il-kerrejja l-ohra tal-City Gate Shopping Arcade u in sostenn ta' l-agir tieghu r-Rikorrent esebixxa l-awtoriazzjonijiet u l-kunsensi ta' l-operaturi tad-diversi hwienet u restaurants fl-Arcade. Minn dawn id-dokumenti, u senjatament mid-dokumenti markati Dok. "GV1a" sa' Dok. "GV1c" u Dok. "GV2", johrog li l-operaturi hemm indikati ilkoll taw il-kunsens taghhom biex jigu intavolati dawn il-proceduri u l-awtorizzazzjoni lir-Rikorrent biex jipprocedi f'isimhom. B'hekk jirrizulta li huma taw l-adezjoni taghhom ghall-proceduri odjerni.

B'hekk minn dawn id-dokumenti johrog car min huma il-kerrejja tal-City Gate Shopping Arcade li riedu u ghadhom

[11] Kollezzjoni ta' Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta' Malta, Vol. LXXVI – ii – 182.

iridu jipprocedu b'dawn il-proceduri kontra l-Ministru intimat u li konsegwentement ser ikunu marbutin bhala d-diretti interessati, bl-ezitu ta' dawn il-proceduri.

Ghal kull buon fini jigi osservat li r-Rikorrent kellu u ghandu kull dritt jistitwixxi u jipprocedi bil-proceduri odjerni wahdu minghajr l-involviment tal-kerrejja l-ohra tal-City Gate Shopping Arcade u dana peress illi **kull** persuna li thossha aggravata b'att amministrattiv ta' awtorità pubblika, inkluz ukoll rifjut ghal talba specifika, tista' titlob ir-revizjoni ta' dak l-att quddiem dan it-Tribunal. Ghalhekk in-nuqqas ta' indikazzjoni espressa ta' isem il-kerrejja l-ohra tal-City Gate Shopping Arcade jew addirittura ta' l-involviment taghhom la jwassal, kif già osservat, ghan-nullità tal-proceduri u lanqas ghall-liberazzjoni mill-osservanza tal-gudizzju tal-Ministru intimat.

Ghall-istess imsemmija raguni l-fatt li jidher li mhux il-kerrejja kollha taw il-kunsens espress taghhom ghal dawn il-proceduri – u dan qed jinghad b'referenza partikolari ghall-Ministru tar-Rizorsi u Affaerijiet Rurali – ma jwassalx ghan-nullità tal-proceduri jew ghall-liberazzjoni mill-osservanza tal-gudizzju tal-Ministru intimat.

Fid-dawl ta' dan kollu ghalhekk l-eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-Ministru intimat dwar in-nullità tar-Rikors promotur u n-nuqqas ta' l-integrità tal-gudizzju ghandhom jigu michuda.

Sorvolati dawn il-kwistjonijiet jehtieg issa jigi trattat il-mertu vero e proprio ta' dawn il-proceduri, ossia jekk ir-rifjut tal-Ministru intimat, li dak iz-zmien kien responsabbli ghad-djar, li jaghmel ordni ai termini ta' l-Artikolu 31(6) tal-Kap.398 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex id-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar il-Condominia jsiru applikabbli ghall-City Gate Shopping Arcade, kienx korrett u gustifikat jew inkella le.

Ir-Rikorrent jikkontendi li r-rifjut da parte tal-Ministru intimat ma kienx korrett ghaliex: (i) ibbazat fuq interpretazzjoni zbaljata ta' l-Artikolu 2 u ta' l-Artikolu 31(6) tal-Kap.398 tal-Ligijiet ta' Malta; u ghaliex, sottomissjoni din avvanzata waqt it-trattazzjoni orali, (ii) fi kwalunkwe

kaz il-Ministru responsabbli ghad-djar ma ghandux diskrezzjoni fl-ezercizzju tas-setgha moghtija lilu taht l-Artikolu 31(6) tal-Kap.398 tal-Ligijiet ta' Malta izda, meta ssir talba bhal dik li saret mill-okkupanti tal-City Gate Shopping Arcade trid tigi milqugha u konsegwentement jinghata l-Ordni ghall-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar il-Condominia ghall-binja in kwistjoni.

It-Tribunal assolutament ma jaqbilx mal-pretensjoni tar-Rikorrent li l-Ministru responsabbli ghad-djar, u b'hekk il-Ministru intimat fiz-zmien meta saret it-talba mill-okkupanti tal-City Gate Shopping Arcade, ma ghandux diskrezzjoni fl-ezercizzju tas-setgha moghtija lilu fl-Artikolu 31(6) tal-Kap.398 tal-Ligijiet ta' Malta.

Jibda biex osservat illi l-ezercizzju ta' kull setgha amministrattiva jinvolvi ezercizzju diskrezzjonali, più o meno wiesgha, da parte ta' l-awtorità vestita b'dik is-setgha, liema diskrezzjoni però naturalment trid tigi ezercitata entro l-parametri tal-Ligi u b'rispett tal-principji tal-Gustizzja Naturali. Biex jigi determinat jekk il-Ministru responsabbli ghad-djar ghandux diskrezzjoni fl-ezercizzju tas-setgha moghtija lilu bl-Artikolu 31(6) tal-Kap.398 tal-Ligijiet ta' Malta, jehtieg li jigi ezaminat it-test u l-import ta' l-imsemmi artikolu tal-Ligi peress illi *id-diskrezzjoni hija karatterizzata mill-fakoltà koncess lil min irid jiddecidi li ma jkunx marbut ma' elementi oggettivi ghall-formazzjoni tal-gudizzju tieghu, li anzi huwa afdat ghall-prudenza soggettiva tieghu. Id-diskrezzjoni timplika margini ta' gudizzju (hafna drabi lanqas delimitat mill-parametri tal-minimu u massimu) li ma jistax jigi mmizurat proprju minhabba l-element soggettiv ta' dak li ghandu l-poter diskrezzjonali*[12]*.*

L-Artikolu 31(6) tal-Kap.398 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li *d-disposizzjonijiet ta' dan l-Att m'ghandhomx japplikaw ghal condominia li xi oqsma separati fihom huma proprjetà tal-Gvern sakemm il-Ministru responsabbli ghad-djar ma jaghmilx Ordni fil-Gazzetta fejn jghid li ghandu*

[12] Avukat Dottor Austin Sammut noe et v. Kontrollur tad-Dwana, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Novembru 1993, Kollezzjoni ta' Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta' Malta, Vol. LXXVII – II – I – 376.

japplika u Ordni bhal dak jista' jipprovdi dwar condominia partikolari jew kategoriji ta' condominia partikolari kif ukoll ghar-relazzjonijiet bejn il-Gvern bhala sid il-kera u l-kerrejja: Izda xejn f'dan is-subartikolu ma ghandu jiftiehem li jaghti s-setgha lill-Ministru li jaghmel xi Ordni li jkollu bhala effett li jemenda xi wahda mid-disposizzjonijiet ta' dan l-Att: Izda wkoll il-Ministru responsabbli ghad-djar jista' jaghti l-permess sabiex jigu installati jew eretti l-facilitajiet imsemmija fl-artikolu 8(5) u (7) fi blokki ta' bini li in parti jew fl-intier huma proprjetà tal-Gvern, u dan il-permess ma jirrendix l-imsemmi bini bhala condominium.

Minn qari ta' dan l-artikolu tal-Ligi jirrizulta immedjatament evidenti li fl-ezercizzju dik is-setgha partikolari, il-Ministru responabbli ghad-djar mhux marbut bi kriterji oggettivi hlief ghall-fatt li biex isir Ordni previst f'dak l-artikolu l-binja in kwistjoni trid tkun condominium li xi oqsma separati fih huma proprjetà tal-Gvern. Id-decizjoni finali dwar jekk tali Ordni ssirx jew le hija mhollija ghall-gudizzju soggettiv tal-Ministru tant illi b'tali Ordni jista' jipprovdi dwar condominia partikolari jew kategoriji ta' condominia partikolari. Ghalhekk kuntrarjament ghal dak pretiz mir-Rikorrent, fl-ezercizzju tas-setgha moghtija lilu bl-Artikolu 31(6) tal-Kap.398 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Ministru responsabbli ghad-djar ghandu diskrezzjoni wiesgha.

Mill-imsemmi artikolu tal-Ligi jirrizulta wkoll li huwa l-Ministru responsabbli ghad-djar biss li jista' jaghmel Ordni biex id-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar il-Condominia jsiru applikabbli ghal condominium fejn xi oqsma separati huma di proprjetà tal-Gvern. Id-Dipartiment ta' l-Artijiet, li fil-kaz in ezami huwa bl-awtorizzazzjoni tal-Gvern responsabbli biss mill-koncessjonijiet moghtija fil-City Gate Shopping Arcade inkluz il-gbir tal-kera jew cens skond il-kaz, bl-ebda mod ma jidhol fil-kwistjoni u zgur li kwalunkwe posizzjoni minnu adottata ma tistax u ma ghandhiex torbot lill-Ministru fid-decizjoni finali tieghu.

Stabbiliti dawn il-punti jehtieg issa li jigi ezaminat jekk ir-rifjut tal-Ministru intimat li tohrog Ordni ai termini ta' l-Artikolu 31(6) tal-Kap.398 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward

tal-City Gate Shopping Arcade, kienx gustifikat u korrett jew inkella le.

Mill-ittra tat-28 ta' Jannar 2011[13] jirrizulta li l-Ministru intimat irrifjutat li taghmel Ordni ai termini ta' l-Artikolu 31(6) tal-Kap.398 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward tal-City Gate Shopping Arcade in bazi ghall-interpretazzjoni li tat lill-Artikolu 2 u lill- Artikolu 31(6) tal-Kap.398 tal-Ligijiet ta' Malta: *Article 2 as quoted above, defines a 'condominium' as one or more buildings that are co-owned and a 'condominius' as an owner, emphyteuta or usufructuary of the same. Since the request is being made on behalf of tenants, these are neither co-owners nor are they emphyteuta or usufructuaries with respect to the City Gate Shopping Arcade. Therefore they fall outside the scope of the Condominium Act and thus cannot even be contemplated for registration as a condominium*. *With respect to article 31(6) of the same Act, the faculty provided to the Minister responsible for Housing to make an Order stating that the provisions of the Condominium Act are to apply to condominia where any of the separate units are Government property also does not apply to this case. This is by virtue of the following: The very fact that the tenants of the City Gate Shopping Arcade cannot be classified as a condominium as explained with respect to article 2 above; and The fact that the City Gate Shopping Arcade is wholly owned by Government. This provides a further reason for the inapplicability of the Condominium Act to such case, as there is no instance of co-ownership that arises with respect to this building. In addition it is understood that the intention of the legislator in adopting article 31(6) was to wholly exempt Government property of which some (not all) units are sold to private persons (e.g. parts of Housing estates) in order for the Government not to be bound to incur expenses agreed to solely by the private co-owners of such property*.

Ir-Rikorrent jikkontesta din l-interpretazzjoni u konsegwenti decizjoni tal-Ministru intimat in bazi ghall-pretensjoni li *kieku vera l-interpretazzjoni* [ta' l-Artikolu 2

[13] Dok. "C" fol. 15 u 16 tal-process.

tal-Kap.398 tal-Ligijiet ta' Malta] *kienet hekk, kieku l-Artikolu 31(6) fejn jghid li l-Att tal-Condominia jista' jigi rez applikabbli ghall-bini tal-Gvern ma jaghmilx sens ghax huwa proprju ghan-nies li huma kerrejja go bini tal-Gvern japplika l-Artikolu 31(6)* u li *l-Artikolu 31(6) huwa applikabbli ghal bini li hu fil-fatt tal-Gvern, mhux bil-fors irid ikun 'wholly owned by Government'. Illi s-City Gate Shopping Arcade ghandu unitajiet ta' sidien separati, ghandu wkoll partijiet komuni, ghandu ukoll amministratur li jiehu hsieb il-partijiet komuni cioè d-dekorazzjoni, it-tindif, il-manutenzjoni ordinarja u straordinarja u ghal kull buon fini s-City Gate Shopping Arcade huwa condominium li jaqa' ghal kull interess tal-ligi taht l-Att tal-Condominia*[14]*.*

Wara li ezamina l-provi prodotti mill-partijiet kontendenti u kkonsidra l-Artikoli 2 u 31(6) tal-Kap.398 tal-Ligijiet ta' Malta, it-Tribunal hu tal-fehma li d-decizjoni tal-Ministru intimat li tirrifjuta t-talba ta' l-okkupanti tal-City Gate Shopping Arcade li taghmel Ordni ai termini ta' l-Artikolu 31(6) tal-Kap.398 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward ta' l-istess Arcade biex id-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar il-Condominia jsiru applikabbli ghalih, kienet wahda korretta u legalment valida.

Kuntrarjament ghal dak affermat mir-Rikorrent, il-City Gate Shopping Arcade **ma ghandux** unitajiet ta' **sidien separati** u l-istess Rikorrent u l-okkupanti l-ohra fl-Arcade **ma humiex sidien** tal-hwienet u ristoranti li jinsabu fl-Arcade. Jibda biex jigi osservat li waqt is-seduta tad-19 ta' Lulju 2011[15] gie registrat il-qbil bejn il-partijiet kontendenti li l-City Gate Shopping Arcade huwa proprjetà tal-Gvern u fil-fatt il-Ministru intimat giet ezentata milli tressaq provi dwar it-titolu ta' proprjetà tal-Gvern fuq l-isemmi Arcade. B'hekk ir-Rikorrent ma jistax jargumenta b'success li l-City Gate Shopping Arcade ghandu unitajiet ta' sidien separati. Mix-xhieda ta' Dr. Angele Attard, assistent u segretarju privat tal-Ministru intimat, u mid-dokumenti minnha esebiti[16], ulterjorment jirrizulta li l-okkupanti tal-*units*

[14] Rikors promotur fol. 2 u 3 tal-process.
[15] Fol. 43 tal-process.
[16] Dok. "AA1" a fol. 69 sa' 151 tal-process.

gewwa l-City Gate Shopping Arcade, inkluz ir-Rikorrent, ghandhom titolu ta' kera fuq dawn l-istess *units*, hlief ghas-socjetà Food Chain (Holdings) Limited li ghandha titolu ta' enfitewsi temporaneja fuq l-*unit* minn fejn topera l-*outlet* tal-Burger King. B'hekk ir-Rikorrent hawn ukoll ma jistax jargumenta b'success li hu u l-okkupanti l-ohra tal-City Gate Shopping Arcade huma sidien tal-hwienet u ristoranti li jinsabu fl-istess Arcade.

Ghal kull buon fini jigi osservat li ghalkemm is-socjetà Food Chain (Holdings) Limited ghandha titolu ta' enfitewsi temporaneja fuq il-*unit* minnha okkupat, ma hijiex proprjetarja ta' l-istess *unit* u l-proprjetarju tal-*unit* kien u jibqa' l-Gvern ta' Malta. Ghad illi tul it-terminu ta' l-enfitewsi termporaneja c-censwalist jitqies bhala is-sid tal-fond koncess lilu, huwa ma ghandux titolu ta' proprjetà fuq il-fond liema titolu jibqa' vestit fis-sid proprio u jista' jigi akkwistat mic-censwalist biss bil-konsolidazzjoni tad-dirett dominju ma' l-utili dominju. Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani et v. Hubert Mifsud**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-22 ta' Novembru 1995, *huwa ovvju li wara li jsir dan il-fidi* [ossia tac-cens]*, l-ex censwalist isir proprjetarju. Hemm ghalhekk il-konsolidazzjoni jew konfuzjoni tad-diretto dominium ma' dak utili, u dak li kien qabel utilista isir proprjetarju assolut. Il-kuncett tal-proprjetà kif kontenuta fil-ligi taghna huwa kuncett assolut. Is-sid normalment ghandu d-dritt li jaghmel dak li jrid bil-proprjetà tieghu; anke jiddistruggiha, salv xi drittijiet li jkunu setghu akkwistaw fuqha t-terzi li jridu jigu rispettati. Minkejja li dak il-kuncett assolut ta' proprjetà gie mxellef b'diversi ligijiet ta' natura pubblika fl-interess tal-pubbliku in generali, bejn il-privat il-kuncett ghadu dak li kein. Hekk infatti jipprovdi l-artikolu 320 tal-Kodici Civili: 'Il-proprjetà hija l-jedd li wiehed igawdi u li jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jaghmilx uzu ipprojbit mill-Ligi*.

Ai termini ta' l-Artikolu 2 tal-Kap.398 tal-Ligijiet ta' Malta *condominium huwa bini jew grupp ta' bini fejn il-proprjetà jew l-uzu jew <u>it-tgawdija tal-partijiet komuni tieghu hija ta' zewg persuni jew izjed pro indiviso u l-proprjetà tad-diversi oqsma separati hija ta' l-istess zewg persuni jew</u>*

izjed pro diviso[17]. Fid-dawl ta' din it-tifsira ta' condominium isegwi li ladarba l-City Gate Shopping Arcade huwa fil-intier tieghu proprjetà tal-Gvern, l-istess ma jistax jitqies bhala condominium. La l-City Gate Shopping Arcade ma huwiex condominium isegwi wkoll li dak dispost fl-Artikolu 31(6) tal-Kap.398 tal-Ligijiet ta' Malta ma japplikax ghalih u l-Ministru responsabbli ghad-djar ma jistax – u b'hekk il-Ministru intimat ma setghetx – jaghmel Ordni biex id-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar il-Condominia jsiru applikabbli ghall-City Gate Shopping Arcade.

Ghaldaqstant ir-rifjut tal-Ministru intimat li taghmel Ordni ai temrini ta' l-Artikolu 31(6) tal-Kap.398 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward tal-City Gate Shopping Arcade kien korrett u guridikament validu. Konsegwentement ghalhekk it-talba avvanzata mir-Rikorrent f'ismu u f'isem il-kerrejja l-ohra tal-City Gate Shopping Arcade quddiem dan it-Tribunal ma tistax tigi milqugha.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet preliminari tal-Ministru intimat, jilqa' l-eccezzjoni fil-mertu ta' l-istess Ministru intimat u konsegwentement jichad it-talbiet tar-Rikorrent f'ismu proprio u f'isem il-kerrejja tal-City Gate Shopping Arcade.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri, inkluzi dawk relattivi ghas-sentenza preliminari moghtija fis-26 ta' Settembru 2011, ghandhom jigu sopportati mir-Rikorrent u mill-okkupanti l-ohra tal-*units* gewwa l-City Gate Shopping Arcade li taw il-kunsens u l-awtorizzazzjoni taghhom ghall-prezentata ta' dawn il-proceduri.

< Sentenza Finali >

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

[17] Sottolinear tat-Tribunal.