MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tat-13 ta' April, 2015

Citazzjoni Numru. 684/2010

Marsaxlokk Sailing Club 5726

Anthony Gatt (ID 483646M) u martu

Maria Gatt (ID 850749M) ghall kull

interess li jista jkollhom

VS

Kummissarju tal-Artijiet u

Albert Mamo personalment

Il-Qorti :

Rat r-rikors tar-rikorrenti tas-7 ta'Lulju 2010, li jaqra hekk:

1. *Peress illi socjeta' attrici, u s-sinjuri Gatt azzjonisti tal-istess socjeta' kellha koncess lilha l-kirja minghand l-intimat Kummissarju tal-Artijiet tal-fond "Marsaxlokk Sailing Club". Illi fis-sit in kwistjoni kien hemm u ghad hemm siti imsejha "Ta Belend Guest House" u "Is-Sajjied Restaurant";*

2. *Peress illi l-kirja tar-rikorrenti giet terminata minn l-intimat Kummissarju tal-Artijiet;*

3. *Peress illi r-rikorrenti nefqu eluf kbar ta' liri sabiex krejaw il-binja u l-gestjoni stess tal-imsemmija zewg postijiet kummercjali hawn fuq imsemmija;*

4. *Peress illi l-intimati kienu konxji ta' dan kollu, tant illi l-intimat Albert Mamo ttanta kemm il-darba sabiex mat-terminazzjoni tal-kirja tal-esponenti iwassal lill-operatur il-gdid li jhallas lir-rikorrenti ghal benefikati u 'goodwill' li r-rikorrenti huma dovuti;*

5. *Peress illi tali trattattivi damu sejrin zmien, dejjem bl-involviment tal-intimat Albert Mamo, izda ftehim qatt ma sehh;*

6. *Peress illi minkejja li konxji u mgharfa bl-ammonti dovuti lir-rikorrenti bhala benefikati u 'goodwill', l-intimati hargu s-sit in kwistjoni ghal sejha ghal offerti ghal cens ta' hamsa u ghoxrin (25) sena permezz ta' 'advertisment no 81';*

7. *Peress illi abbuzivament u ingustament, l-intimati fis-sejha ghal offerti ma' stipulawx kif solitament isir f'sitwazzjonijiet bhal dawn illi minn jirbah it-tender kellu jhallas lill-inkwilin, censwalist u jew operatur precedenti somma flus li tirrispetta l-benefikati li jkunu saru u jew il-'goodwill';*

8. *Peress illi minhabba f'dan l-agir abbusiv sehhew zewg konsegwenzi u cioe, li r-rikorrenti sofrew danni kbar konsistenti fit-telf tal-benefikati u l-'goodwill' tal-fondi 'n kwistjoni u ukoll li l-operatur il-gdid ffranka li jhallas dak li suppost kellu jhallas lir-rikorrenti u dana minhabba s'intendi l-agir tal-intimati li rredigew b'mod abbusiv u skorrett is-sejha ghal offerti kwotata;*

9. *Peress illi minkejja li nterpellati diversament sabiex jersqu ghal assunzjoni u likwidazzjoni tad-danni l-intimati baqghu nadempjenti;*

Jghidu ghalhekk l-intimati jew minn minnhom ghaliex ma ' ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti :-

1. *Tiddikjara li bl-agir taghhom meta hargu s-sejha ghal offerti numru 81 ghall-cens ta' hamsa u ghoxrin sena (25) koncess fuq propjeta maghrufa bhala "Il-Ponta ta' Qrejjen" Marsaxlokk, l-intimati kkawzaw danni lir-rikorrenti u dana billi naqsu milli jinkludu fit-tender il-kondizzjoni li solitu ssir li minn jirbah l-istess tender iris ihallas somma flus lill-operatur, inkwilin jew censwalist precedenti;*

2. *Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti jekk hemm bzonn permezz tal-opera ta' periti nominandi;*

3. *Tordna lill-initmati jhallsu d-danni hekk likwidati lir-rikorrenti;*

Bl-ispejjez, inkluz l-imghax mid-data tal-presentata ta' dina l-kawza u b'jekk l-intimati jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat illi r-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-intimati;

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati Kummissarju tal-Artijiet, is-Sur Albert Mamo tad-9 t'Awwissu 2010 (a fol. 10 et seq) li taqra hekk:

"Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk l-istess ghandhom jigu michuda u dan ghas-segwenti ragunijiet li ser jigu elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin:

1. *Illi fil-mertu t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan minhabba li l-Kummissarju tal-Artijiet kien ittermina l-kirja tas-sit in kwistjoni li hu maghruf bhala 'Il-Ponta tal-Qrejten', Marsaxlokk, b'effett mit-12 ta' Mejju 2004, u dan wara li l-kirja originali li bdiet mit-12 ta' Mejju 1980 ghal perijodu ta' sittax-il sena (u li allura kellha tiskadi fl-1996), u wara li l-Kummissarju tal-Artijiet kien diga informa lis-socjeta rikorrenti, permezz ta' ittra datata 29 t'Awwissu 1998 li l-kirja ma kinitx ser tiggedded wara l-11 ta' Novembru 1998, hu talab li s-sit jigi ritornat lilu bil-pussess vakanti;*

2. *Illi l-kirja originarjament kienet saret bejn il-Kummissarju tal-Artijiet u s-socjeta Air Supplies & Catering Co. Ltd., izda effettivament is-socjeta Marsaxlokk Sailing Club Company Limited ilha fil-pussess tal-imsemmi sit minn Jannar 1982. Is-socjeta Marsaxlokk Sailing Company Limited giet rikonoxxuta permezz ta' ittra mibghuta mid-Dipartiment tal-Artijiet, bid-data tat-2 ta' Marzu 2000, bir-rikonoxximent ikollu effett retroattiv u r-rikonoxximent sar bl-istess kundizzjonijiet tal-kirja originali ;*

3. *Illi l-Kummissarju tal-Artijiet, permezz ta' ittra tat-2 ta' Frar 2004, baghat ittra lir-rikorrenti fejn infurmahom illi l-kirja ma kinitx ser tiggedded wara t-12 ta' Mejju 2004, u talab li c-cwievet jigu ritornati lid-Dipartiment;*

4. *Illi il-klawsola 17 tal-ftehim originali tistipula b'mod car illi l-Gvern ghandu dritt jittermina l-kirja jekk l-inkwilin jonqos milli jottempera ruhu mal-kundizzjonijiet tal-kirja, u kif ser jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza, kien hemm ksur ta' diversi mill-obbligi u l-klawsoli tal-ftehim tal-kirja originali mis-socjeta' rikorrenti;*

5. *Illi l-klawsola numru 16 ta' dan il-ftehim kienet tistipula illi 'The tenant shall not make over the present lease or sublet the tenement, whether wholly or in part or enter into a partnership in respect of the tenement without first obtaining the written consent of the Commissioner of Lands. ' Jirrizulta illi s-socjeta rikorrenti Marsaxlokk Sailing Club Company Ltd. issullokat il-fond in kwistjoni lil terzi, minghajr ma qabel ottjeniet il-permess tal-Kummissarju tal-Artijiet, u li minn tali sullokazzjoni s-socjeta rikorrenti kienet qieghda ddahhal introjtu aktar milli kien dovut li jithallas minnha f kera;*

6. *Illi fl-ittra li fiha l-Kummissarju tal-Artijiet irrikonoxxa lis-socjeta' rikorrenti, kien hemm talba ghall-hlas tal-arretrati tal-kera dovuti lid-Dipartiment tal-Artijiet, liema arretrati tal-kera sal-lum ghadhom mhux imhallsa, bir-rizultat illi hemm dovuti mal-€192,089 f'arretrati. F'April tas-sena 2000, ir-rapprezentant legali tas-socjeta rikorrenti talab lid-Dipartiment tal-Artijiet sabiex is-sit in kwistjoni jinghata lir-rikorrenti b'titolu ta' cens, u ssuggerixxa li l-hlasijiet tal-arretrati dovuti setghu jsiru fl-istess gurnata li jigi ppubblikat il-kuntratt tal-koncessjoni enfitwetika. Il-Kummissarju tal-Artijiet infurmahom illi dan ma kienx*

accettabbli ghalih, u stante li l-kundizzjoni sospensiva li l-hlas isir meta l-Kummissarju tal-Artijiet jikkoncedi l-koncessjoni enfitewtika lis-socjeta rikorrenti baqghet m'avveratx ruhha, dawn l-arretrati ghadhom dovuti sal-lum;

7. *Illi r-rikorrenti kienu jafu li t-titolu li jgawdu huwa wiehed ta' kiri, u li bil-ksur tal-kundizzjonijiet originali tal-kirja kien hemm il-probabbilita li din il-kirja tigi tterminata;*

8. *Illi ghalkemm huwa veru li saru xi tahdidiet sabiex tigi esplorata l-possibilita li hekk kif is-sit jigi koncess lil terzi, is-socjeta' rikorrenti Marsaxlokk Sailing Club Company Ltd. tkun tista' tiehu xi forma ta' kumpens jew goodwill minghand il-koncessjonarji l-godda, il-Kummissarju tal-Artijiet la hu kostrett li fis-sejha ghall-offerti jistipula li l-persuni li ser jidhlu fil-koncessjoni jridu jaghmlu tajjeb ghall-benefikati li l-inkwilin ta' qabel kien ghamel fis-sit, u fid-dawl tan-nuqqasijiet gravi u l-ksur ta' kundizzjonijiet tal-kuntratt originali li ghamlet is-socjeta rikorrenti, hu nghata parir mill-Ufficcju tal-Avukat Generali biex tali kumpens mhux talli ma jinghatax, talli hemm lok fejn is-socjeta rikorrenti tigi mfittxija ghad-danni kkawzati fuq proprjeta tal-Gvern, specjalment minhabba l-fatt illi l-obbligu li s-sit jinzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni ma giex osservat;*

9. *Ghaldaqstant ghal dawn ir-ragunijiet, din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kontrihom;*

10. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;*

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-digriet tat-28 ta’ Gunju 2011 li permezz tieghu gie nominat l-Assistent Gudizzjarju Dr. Michael Camilleri (a fol. 106);

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet tat-3 ta’Gunju 2014 (a fol. 210);

Rat il-verbal tal-15 ta’ Novembru 2012 (a fol. 140) illi bih ir-rikorrenti ddikjara li huwa ma huwiex qed izomm lil Albert Mamo responsabbli fil-kapacita’ tieghu personali bhala wiehed mill-intimati, u li ser jipprezenta nota ta’ cessjoni f’dan is-sens;

Rat in-nota ta’ cessjoni tat-13 t’April 2015 (a fol. 226) illi biha l-atturi rtiraw l-pretensjoni teghhom fil-konfront tal-konvenut Albert Mamo biss;

Rat id-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Mix-xhieda tar-rikorrenti Anthony Gatt a fol. 32 et seq jirrizulta illi, fit-12 ta’ Mejju 1980 huwa kien inghata kirja tal-fond Marsaxlokk Sailing Club minn Air Supplies Limitied. Huwa xhed illi minn flusu huwa minn zewgt ikmamar li kien sab, bena l-istruttura li hemm ezistenti llum cioe’ guest house fi hdax il-kamra u *reception area*, li ggib l-isem Beland Guesthouse. Huwa xhed illi apparti dan huwa kien bena restaurant ta’ mitejn cover, u armah bl-equipment kollu neccesarju, b’nefqa komplessiva ta’ Lm200,000. Fit-23 ta’ Jannar 1990 huwa kien xtara s-shares minghand Air Supplies Limited ghall-istess fond. Sussegwentement u fin-1993 sahhtu kienet marret lura u kellu jaghmel *bypass*. Avvicinah certu Joe Baldacchino biex jikri r-restaurant. Gatt xhed li huwa nforma lil Baldacchino illi l-proprjeta’ kienet proprjeta’ tal-Gvern u ma setghax jikri minghajr approvazzjoni tas-sid, u ghalhekk sar *management agreement* bejnu u bejn J&H Company Limited, gestita minn Baldacchino (Vide Dok. MSCX a fol. 199 sa 209). Baldacchino biddel l-isem tar-restaurant ghal **Is-Sajjied Restaurant**. Anthony Gatt xhed illi Baldacchino hallsu skond il- *management agreement* biss sal-2003 u ghalhekk Gatt kien kostrett li jhallas il-kera lil Gvern, minkejja li ma kien qieghed jiehu ebda introjtu. Gatt xhed li huwa ntavola diversi kawzi kontra J&H Company Limited li pero

ghadhom pendenti. Gatt xhed illi huwa kien zamm lil konvenut Albert Mamo informat b'kollox u Mamo tah parir japplika mal-MEPA sabiex wara illi johorgu l-permessi relattivi fuq ir-*restaurant* u *guesthouse,* jkun jista' japplika sabiex t-titolu ta' kera jigi konvertit ghal cens. Minkejja li ghamel dan, il-permess ma harigx. Gatt xhed illi Baldacchino u l-Avukat tieghu kienu qed javvicinaw l-intimat sabiex ikeccu lilu (Gatt) u jiehu l-proprjeta' huma stess. Nelfrattemp huwa (Gatt) beda jaqa' lura fil-kera, u l-intimat fetah kawza ghall-arretrati tal-kera fl-ammont ta' Lm8,000 (liema kawza tinstab quddiem il-Qorti tal-Appell).

Gatt xhed illi nelfrattemp kienu qed isiru diskussjonijiet mal-Kummissarju tal-Artijiet (Mamo) sabiex il-kirja tigi moghtija lil J&H Comapy Limited waqt li J&H Comapy Limited ihallsu lil Gatt Lm70,000, liema somma skond Gatt kellha tigi awmentata. Illi wara xi xahrejn ircieva ittra ufficjali ghall-izgumbrament tieghu. Huwa mmedjatament irrikora ghal Albert Mamo li ***"serrahli rasi li ghal dak li jirrigwarda l-goodwill jiena xorta kont ser niehdu"*****-** Vide fol. 36. Illi fit-28 ta' Mejju 2009 ghalqet it-tender dwar is-sit inkwistjoni (Avviz 81/2009) u Gatt ntebah illi kuntrarjament ghal dak miftiehem, u kuntrarjament ghal kondizzjonijiet soliti f' sitwazzjonijiet simili, l-intimat ma kienx inkluda kondizzjoni li l-kerrej l-gdid kellu jhallas *goodwill* lil kerrej precedenti. Kien inqala incident bejnu u bejn Mamo fid-Dipartiment li fih Gatt gie msawwat u rikoverat l-Isptar, u passi kriminali ittiehdu kontra Mamo wara *challenge* intavolata minn Gatt. Gatt xhed illi l-kumpanija li giet akkordata t-*tender* kienet Lumen Company Limited gestita minn **iben** Joe Baldacchino. Gatt xhed illi f'offerti simili, issolitu jkun hemm obbligu ta' hlas bhal perezempju Lm480,000 ghal Beach Haven – advert 126/2004 – Vide fol. 149; €698,812 ghal art Bugibba advert 76/2010 – Vide fol. 150; u Lm531,000 ghal Ghadira Mellieha advert 124/2004 – Vide fol. 151. **Gatt xhed illi dan wassal sabiex Baldacchino dahal f'kirja f'post lest u arredat bi flus Gatt.**

Lea Caffari rapprezentant ta' Malta Financial Services Authority ezebiet *Memorandun and Articles of Association* ta' J&H Comapy Limited – Dok. LS1 a fol. 41 u ta' Lumen Company Limited Dok. LC2 a fol. 67 et seq.

L-Ispettur Pierre Micallef Gimaud xhed a fol. 87 et seq, u ezebixxa Dok. PMG rapport tal-Pulizija (a fol. 79) dwar l-incident bejn Albert Mamo u Anthony Gatt li spicca bit-tehid ta' passi kriminali kontra t-tnejn.

Joseph Baldacchino a fol. 88 xhed li huwa Direttur uniku ta' J&H Company Limited b'*shareholding* tieghu u 20% ta' Dr. Schriha. Ikkonferma li huwa dahal fir-*restaurant* fl-1993, permezz ta' kirja minghand Anthony Gatt a fol. 90. Illi wara xi zmien kien inqala dizgwid bejnu u bejn Anthony Gatt fuq in-nuqqas ta' hlas ta' kera. Mitlub jaghti d-data tal-ahhar hlas, Baldacchino xhed li ma kellux ir-rcevuti fuqu. Baldacchino xhed ukoll li huwa kien hallas €17,000 lil *Lands Department* talli ha l-post u dan fl-2010 – Vide fol. 93.

A fol. 94 Baldacchino xhed illi r-*restaurant* ghadu gestit bl-istess nies u bl-istess mod meta r-*restaurant* kien f'idejn J&H Company Limited u kif ukoll meta dan kien f'idejn Lumen Company Limited. Baldacchino xhed li J&H Company Limited ma tahdimx ghaliex hemm Sekwestru fuqha, u ghalhekk ***"mbghad kellna naghmlu kumpanija – fi 2004, ghamilna kumpanija ohra... tat-tifel, Lumen."-*** Vide xhieda fol. 95 u 96. Joseph Baldacchino ikkonferma li **r-*restaurant* haduh komplut** (bi *fridges*, kcina, *cold room*, mwejjed). Joseph Baldacchino a fol. 97 xhed illi fit-tender ma ntalbux hlas ta' *goodwill*. Baldacchino cahad li l-Perit Sciberras, Perit tad-Dipartiment tal-intimat, kellu laqgha mieghu fir-*restaurant* stess. Baldacchino cahad ukoll li qatt ghamel *meeting* mal-*Lands Department* fuq dan ir-*restaurant* qabel ma haditu Lumen Company Limited. Baldacchino ikkonferma illi J&H kienet rceviet *eviction order* mill-*Lands Department* – Vide fol. 99 u 100, **izda bhala stat ta' fatt ma giex imkecci minn hemm.** Baldacchino xhed illi huwa kien qalilhom illi huwa kien hallas lil Gatt il-kera u kien Gatt li ma hallasx lil *Lands*. Baldacchino xhed illi huwa ma kienx jaf jekk Dr. Schirha kellimx lil *Lands Department*.

Baldacchino xhed li sussegwentement l-oggetti kollha tar-*restaurant* kienu gew maqbuda, u kien kostrett jixtri kollox mill-gdid.

Jean Paul Baldacchino, Direttur ta' Lumen Company Limited a fol. 113A et seq, ikkonferma illi s-socjeta' tieghu tiggestixxi s-Sajjied Restaurant. Huwa ikkonferma illi ha din il-proprjeta' b'kera minghand *Lands Department* permezz ta' *tender* u b'kera ta' €35,000 fis-sena **izda ma hallsux ghal *goodwill***.

Permezz ta' nota tat-23 ta' Marzu 2012 Joseph Baldacchino ezebixxa ordni ta' zgumbrament, il-hlasijiet skond ***management agreement*** minn fol. 116 sa 118, u rcevuti tal-kera minn fol. 119 sa 122, **fejn l-ahhar ricevuta ggib d-data tas-6 ta' Mejju 2003.**

Mix-xhieda ta' Albert Mamo a fol. 141et seq. jirrizulta illi wara li Anthony Gatt kien ha l-kera tal-Klabb rikorrenti huwa kien ghamel *management agreement* ma Baldacchino li wara ftit zmien ma baqax ihallas il-kera lil Anthony Gatt. Mamo ikkonferma li kien hemm diversi laqghat u li sar ftehim li l-post johrog b'*tender* **b'dana li jintalab rigal li kellha tithallas lil Anthony Gatt**. Din is-somma tar-rigal kellha tigi iffissata wara li Gatt juri x'nefaq fil-post u tigi mnaqqsa il-kera dovuta f'ammont ta' Lm80,000 lil Gvern. Din is-somma kienet giet iffissata fl-ammont ta'Lm200,000. **Mamo xhed illi huwa kien prezenta dan kollu lil Ministru tieghu li approvaha.** Gara li nbiddlu il-Ministri koncernati, u min dahal fil-kariga l-gdida, ghazel li ma jghoqodx fuq l-approvazzjoni tal-Ministru precedenti, ha parir minghand l-Avukat Generali u ma hassux marbut mad-decizjoni tal-Ministru precedenti u l-post inhareg ghat-*tender*, minghajr rigal. **Gew ezebiti Dok EG1 sa EG3 minn fol. 150 sa 151, *tenders* bil-hlas tal-*goodwill*.**

Anthony Gatt a fol. 154A et seq xhed li huwa kien kuntrattur u filfatt kien rebah diversi *tenders* sabiex jirranga bini f'St Andrews u Pembroke. Huwa kkonferma xhieda li ta fl-affidavit tieghu u sostna illi nefaq Lm200,000 biex bena u arreda l-*guest house* u *restaurant*. Huwa xhed illi wara li kien stabilixxa l-*guest house* u *restaurant* kien marad b'qalbu serjament tant li kien jirrikjedi *bypass*. Huwa stqarr li ma setax jirpilja u ghalhekk accetta li jidhol f'*management agreement* ma Baldacchino. Gara pero li **Baldacchino naqas illi jonora l-*management agreeement* ghal tnax il-sena billi naqqsu li jhallsu dak dovut lilu**, u fil-fatt huwa ntavola proceduri li jinsabu ghas-sentenza, quddiem il-Qorti kif diversament preseduta.

Nelfrattemp il-Lands Deaprtment hargu *eviction order* u llum l-post qieghed ghand Lumen Company Limited u cioe t-tifel Joseph Baldacchino. Gatt ikkonferma li hu flimkien mal-Avukat difensur tieghu kellhom diversi laqghat ma Albert Mamo u kien gie deciz li tinhareg t-*tender* b'ammont miftiehem ghal-*goodwill* u bir-*right of first refusal*. Gatt xhed illi nbidel il-Ministru u dahal Segretarju Parlamentari u Direttur gdid, u t-*tender* hareg minghajr provvista ghal-*goodwill*. Gatt xhed illi din is-saga spiccat biex fallietu. Huwa ddikjara li ghandu *overdraft* ta' l' fuq minn mija u teltin elf u kellu d-dejn mat-tfal tieghu.

In kontro-ezami Gatt xhed illi huwa ma setghax jissuloka l-fond in kwistjoni izda seta' jaghmel management agreement. Ikkonferma li arretrati mal-lands Deaprtment kienu jammontaw ghal madwar Lm50,000. Huwa xhed illi meta ssemiet is-somma ta' mitejn elf dwar il-good will din kienet ta' Liri Maltin, u l-arretrati tal-kera kienu ser jinharfru.

Martin Bajada Assistent Direttur fi hdan id-Dipartiment Proprjeta’ tal-Gvern a fol. 158 et seq, xhed illi l-art meritu tal-kawza inghatat lil Air Supplies and Catering Company Limited (ASCC) b’effett fit-**12 ta’ Mejju 1980** ghal perijodu ta’ sittax-il sena. Klawsola tmienja (8) tal-kuntratt kienet tistipola illi l-kerrej ma jkollu ebda dritt ghal kumpens ghall-emeljorazzjonijiet mwettqin minnu fuq il-post li kellu jinghata lura fi stat tajjeb. Klawsola sittax (16) kienet tiprojbixxi d-dritt ta’ sullokazzjoni. Fit-**13 t’Ottubru 1980** Albert Mizzi f’isem ASCC talab permess sabiex jissolloka l-fond lil kumpanija ohra. Dan il-permess inghata fit-**23 ta’ Dicembru 1980**. Skond ittra ta’ rikonixximent datata **2 ta’ Marzu 2000** (Dok. A3 a fol. 21). Fil-**11 ta’ Jannar 1982** il-fond gie sullokat lil Marsaxlokk Sailing Club Limited. Il-kumpanija ASCC kellha 75% tal-ishma tal-kumpanija Marsaxlokk Sailing Clubb (MSC), waqt illi Anthony Gatt li kien qed jiggestixxi r-*restaurant* kellu 25% tal-ishma f’isem Ta Belend Limited. Fid-**29 ta’ Jannar 1986**, il-Kummissarju tal-Artijiet ta’ l-approvazzjoni tieghu sabiex l-ishma kollha fil-MSC jigu trasferiti lil Anthony Gatt.

Illi fis-**7 ta’ Jannar 1985** Anthony Gatt talab ghall-estenzjoni tal-kirja ghal sittax –il sena ohra, u ghar-redizzjoni tal-kera in vista tal-investiment li kien wettaq. Dan qatt ma gie approvat mid-Dipartiment.

Fit-**18 ta’ Novembru 1993**, Gatt talab u inghata permess sabiex jibni *boundary wall*, minghajr dritt tal-kumpens.

Fid-**29 t’Awwissu 1998**, il-Kummissarju tal-Artijiet baghat ittra lil ASCC li ma kienx sejjer igedded il-kera.

Fit-2 ta’ Marzu 2000, MSC gie rikonoxxuta bhala kerrej tal-fond, b’effett mit-23 ta’ Dicembru 1980.

Fil-**11 t’April 2001**, saret inspezzjoni tal-fond – Vide ritratt Dok. B a fol. 164 sa 173.

Fid-**9 t’April 2003** gie iffirmat ftehim bejn il-partijiet li bih MSC obbligat ruhha thallas l-arretrati tal-kera fl-ammont ta’ Lm67,052 bir-rata ta’ Lm2,000 kull xahar – Vide Dok. C a fol. 174.

Fl-**24 ta' Frar 2004**, il-Kummissarju tal-Artijiet informa lil MSC li l-Gvern ma kienx sejjer igedded il-kera wara **12 ta' Frar 2004**. MSC b'ittra responsiva affermat l-obbligu taghha ghal hlas tal-arretrati u informat lil Kummissarju tal-artijiet li l-kawza pendenti bejnha u J&H Company Limited – Vide Dok. D a fol. 175.

Fid-**29 ta' Marzu 1993** MSC dahhlet f'management agreement ma J&H Company Limited u l-Kummissarju tal-Artijiet ma giex informat b'dan il-ftehim u ma tahx il-permess tieghu. Bajada ikkonferma li fil-fatt kien hemm zewg kawzi pendenti bejn dawn iz-zewg kumpaniji dwar l-arretrati tal-kera. Illi di piu Anthony Gatt naqas milli jipprovdi dokumenti mitluba mid-Dipartiment sabiex l-istess Dipartiment ikun f'qaghda, fuq talba ta' Gatt li jiprocessa bdil ta' titolu minn kera ghal cens. Bajada ikkonferma li Anthony Gatt ma rnexxielux jikseb permess mill-MEPA biex ikopri l-izvilupp. Fis-**27 ta' Gunju 2001** id-Dipartiment **approva it-talba ghal-bdil minn kirja ghal cens,** bil-kundizzjoni li l-arretrati f'ammont ta' LM56,964 jigu mhallsa u dana skond Klawsola 8.2 tal-ftehim originali. Dawn baqghu pendenti sal-**11 ta' Mejju 2001**. Ghalkemm saru diversi tahdidiet bejn Anthony Gatt u d-Dipartiment u gew diskussi, **u giet approvata proposta li jkun hemm ammont ta' flus fil-*gooodwill* ghalih,** gie deciz illi invista tal-arretrati sostanzjali ta' kera, kif ukoll in vista tal-abbandun kbir tal-fond in kwistjoni gie deciz li s-sejha ghall-offerta tohrog minghajr il-htiega li jithallas ebda forma ta' *goodwill*. Bajada xhed illi r-rapport tal-Perit Anton Zammit jirrizulta illi jehtieg spiza ta' €24,000 – Vide Dok. E a fol. 176 u ghalhekk giet rifjutata t-talba ghal-bdil tat-titolu. Fit-**8 ta' Mejju 2006** inharget ordni ta' zgumbrament kontra MSC ezegwita fil-**24 ta' Ottubru 2006**, waqt li proceduri ulterjuri 184/2006 gew intavolati ghall-arretrati tal-kera.

In kontro-ezami a fol. 179 et seq. Anthony Gatt ikkonferma li meta ha il-kirja tal-fond minn ASCC huwa talab li t-titolu tal-kera tigi konvertita f'enfitewsi. Dan ma setghax isehh qabel l-approvazzjoni tal-MEPA ghall-izvilupp li twettaq u l-hlas tal-erretrati. Gatt xhed illi Baldacchino waqaf mill-hlasijiet tieghu, skond il-kuntratt Dok. MSCX a fol. 199 u ghalhekk Gatt ma kienx f'qaghda li jhallas lil Gvern u dan minkejja l-proceduri legali li huwa intavola kontra J&H Company Limited.

Ikkonsidrat:

Din il-kawza si tratta dwar talba ghal danni kawzati mill-intimati lir-rikorrenti bin-nuqqas ta' inkluzjoni ta' somma flus lill operatur / inkwilin/ censwalist fit-*tender* tal-proprjeta' meritu tar-rikors; talba ta' likwidazzjoni u hlas ta' dawn id-danni.

Illi mill-provi fuq prodotti jirrizulta b'mod lampanti illi l-agir tal-intimat fil-konfront tar-rikorrenti kien wiehed piuttost irratiku u kontradittorju:

Minkejja li l-kuntratt originali ma kienx jippermetti li l-inkwilin jissuloka lil terzi l-permess ghal sullokazzjoni inghata mill-Kummissarju tal-Artijiet fit-**2 ta' Marzu 2000** (Dok. A3 a fol. 21) b'effett retroattiv ghat-**23 ta' Dicembru 2000**.
Waqt li t-talba ghall-estenzjoni tal-kirja originali ma gietx approvata (talba tas-**7 ta' Jannar 1985)**, Gatt inghata permess jibni *boundary wall* fit-**18 ta' Novembru 1993**. Waqt li fid-**29 t'Awwissu 1998**, il-Kummissarju tal-Artijiet informa lil Gatt li ma kienx sejjer igedded il-kera, fit-**2 ta' Marzu 2000**, MSC **gie rikonoxxuta bhala l-inkwilin** b'effett retroattiv mit-**23 ta' Dicembru 1980**.
Waqt li l-Kummissarju tal-Artijiet fit-**8 ta' Mejju 2006** hareg ordni ta' zgumbrament kontra MSC li giet ezegwita fil-**24 ta' Ottubru 2006**, J&H Comapny Limited, li kienet qed tmexxi r-*restaurant* thalliet topera l-istess *restaurant* b'impunita' u bla hlas.

Illi fl-isfond ta' dana kollu kien hemm il-kwistjoni pendenti bejn il-partijiet ghal-talba tal-konverzjoni tat-titolu minn kera ghal-cens da parti tar-rikorrenti, u t-talba ghal-hlas t'arretrati u ghal permessi relattivi tar-*restaurant*.

Huwa inkontestat illi Anthony Gatt dahal f'*management agreemnt* ma J&H Company Limited Dok. MSCX a fol. 199 wara illi sahhtu iddeterjorat, tant illi kellu bzonn *bypass*. Huwa inkontestat ukoll illi Anthony Gatt ghamel dak kollu possibbli, sabiex jintavola dawk il-proceduri legali neccesarji, sabiex jithallas skond il-*management agreemnet* Dok. MSCX.

Illi dwar dana kollu l-Kummissarju tal-Artijiet kien informat u aggornat. Infatti wara diversi laqghat bejn Anthony Gatt, l-Avukat difensur tieghu Dr. Edward Gatt u Albert Mamo, kien gie deciz illi r-*restaurant* meritu tar-rikors mikri lil MSC jinghata b'titolu ta' enfitewsi lil terzi permezz ta'*tender* li fih jikkontieni kondizzjoni ta' hlas ta' somma kwantifikata (u cioe Lm200,000 li minnha kellu jitnaqqas il-kera dovuta f'ammont ta' Lm70,000 = Lm130,000)

liema somma kellha tithallas mill-operatur / inkwilin/ censwalist il-gdid li jirbah it-*tender* lil Anthony Gatt. Din il-prassi kienet tidher li hija l-prassi regolari tad-Dipartiment, hekk kif jidher minn Dok. EG1, 2 u 3 a fol. 149 sa 151. **Din id-decizjoni giet approvata mhux biss mill-Kummissarju tal-Artijiet Albert Mamo, izda wkoll mill-Ministru vigenti Dr. Tonio Borg** – Vide xhieda ta' Albert Mamo a fol. 144. Illi di piu' din id-decizjoni approvata minn Ministru giet pjenament ammessa wkoll minn Martin Bajada Assistent Direttur fi hdan id-Dipartiment tal-proprjeta':

> ***"...id-Dipartiment kien qieghed jikkonsidera din il-proposta tas-Sur Gatt (li jircievi ammont ta' flus bhala goodwill) u anka laqa' t-talba tieghu..."*** – Vide fol.161.

Din id-decizjoni ma gietx ifformolata fit-tender specifika, in vista ta' *re-shuffle*, bdil anke tal-Kummissarju tal-Artijiet u t-*tender* harget **minghajr** il-kondizzjoni ta' hlas tas-somma miftema lill-operatur precedenti u cioe lir-rikorrenti.

Il-Qorti rat u ezaminat il-provi prodotti u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat u taghraf li bl-ebda mod ma tista' takkolji dak sottomess. Dan qieghed jinghad 'l ghaliex waqt illi l-intimat jilmenta fuq l-istat hazin tar-restaurant in kwistjoni, u ezebixxa diversi ritratti Dok. B minn fol. 164 sa 173, li huma ritratti tal-inhawi, din l-Qorti ma sabet ebda ritratt – lanqas almenu **wiehed** – **tar-*restaurant* innisfu** jew tal-**kcejjen tieghu liema *restaurant* jidher Dok EG a fol. 194**. Illi din il-Qorti lanqas ma tista' taccetta s-sottomissjoni tal-intimat dwar l-arretrati tal-kera, u dana l-ghaliex is-soluzzjoni tal-istess materja kienet gia misjuba, rizolta, approvata mill-Kummissarju tal-Artijiet (Mamo) u approvata mill-Ministru Dr. Borg.

Illi ghalhekk ma kienx ragjonevoli l-agir tal-Kummissarju tal-Artijiet, illi johrog it-*tender* tar-*restaurant* **minghajr** il-kondizzjoni tal-hlas tas-somma mifthema lill-operatur precedenti cioe' lir-rikorrenti.

Ghandu jinghad illi l-Gvern huwa wiehed u bdil ta' Ministri minn Ministeru ghall-iehor m'ghandux isarraf f'revoki ta' decizjonijiet mehuda u approvati. Wiehed jista' forsi, jimmagina u jikkomprendi bdil ta' *polices* meta si tratta ta' bdil ta' Gvern. Dan pero ma jreggix meta si tratta ta' bdil ta' Ministeri. Illi fil-kaz in ezami, r-rezultat tar-revoka ta' decizjoni Ministerjali sarraf f'ingustizzja sostanzjali, meta wiehed jirrealizza li *tender* "gie

mirbuh" mis-socjeta' tat-tifel ta' Joseph Baldacchino, Direttur uniku ta' J&H Company Limited, li spicca regalat b'*restaurant* illi fuqu ntefqet is-somma ta' Lm200,000, li rnexxielu b'impunita', jiskapola hlasijiet tal-kera lis-socjeta' rikorrenti, waqt illi gab fix-xejn l-investiment sostanzjali tar-rikorrenti.

Din il-Qorti taghraf illi ghalkemm l-intimat jeccepixxi illi l-kirja giet terminata ai termini ta' Klawsola 17 tal-ftehim originali minhabba nuqqas ta' ottemperament mal-kundizzjonijiet tal-kirja, u li skond Klawsola 16 ir-rikorrenti ma setghax jissulloka lil terzi, il-provi fil-kaz in ezami juru illi t-terminazzjoni tal-kirja u l-*eviction order* ma saritx ghal dawn ir-ragunijiet. Infatti wara diversi laqghat bejn ir-rikorrenti u l-intimat, kienet instabet soluzzjoni gusta bi hrug ta' *tender* bil-kundizzjoni ta' kumpens ta' somma mifthema ghall-operatur precedenti. Kienet biss il-***U-turn*** **irragonevoli u ingusta,** tal-Kummissarju tal-Artijiet sussegwenti ghal Albert Mamo illi sarrfet f'tant danni u gwaj ghar-rikorrenti.

Din il-Qorti taghraf in oltre li ma huwiex minnu illi r-*restaurant* tar-rikorrenti kien jehtieg xi nefqa kapitali biex "jaghmel tajjeb" ghan-nuqqasijiet tar-rikorrenti. Dan ma huwiex sorrett mill-provi anzi ghal kuntrarju Joseph Baldacchino mistoqsi:

> ***"Inti meta dhalt fil-hanut, kif hadtu il-hanut? Hadtu vojt? Hadtu lest? Fridges, kcina coldroom, mwejjed?"***

jafferma li r-rikorrenti tah *restaurant* ***"komplut"*** – Vide xhieda a fol. 96.

Infatti Dok. MSCX a fol. 199, jikkontieni inventarju dettaljat tal-attrezzamenti kollha tal-kcina u tar-restaurant – Vide fol. 203 sa 209.

Illi mill-provi prodtti jirrizulta illi r-rikorrenti ghamel investiment ta' Lm200,000 cioe €465874.68 . Dan l-ammont gie verifikat minn Albert Mamo, approvat minnu u l-Ministru Tonio Borg, Minn dann l-ammont kellu jitnaqqas l-arretrati tal-kera €192 098 – Vide Dok F a fol. 178- 179.

Illi ghaldaqstant id-danni rezultanti huma .... €465,874.68 -

€192,098

= **€273,776.68**

Il-Qorti taghraf illi Albert Mamo ghamel dak kollu possibbli sabiex jara illi t-*tender* tohrog skond dak approvat mill-Ministru Tonio Borg, cioe'*tender* b'kondizzjoni ta' somma iffissata ghal-*goodwill*, li kellu jinghata lir-rikorrenti. Dan huwa rifless fil-verbal ta' Dr. Gatt a fol. 140, u n-nota ta' cessjoni tar-rikorrenti fil-konfront tal-konvenut Albert Mamo – Vide fol. 226.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tiddikjara ceduti l-pretensjonijiet tar-rikorrenti kontra Albert Mamo personalment, tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet, tilqa' t-talbiet attrici, billi:

1. Tiddikjara li bl-agir tal-Kummissarju tal-Artijiet meta hareg s-sejha ghal offerti numru 81 ghall-cens ta' hamsa u ghoxrin sena (25) koncess fuq propjeta maghrufa bhala "Il-Ponta ta' Qrejjen" Marsaxlokk, l-intimat kkawza danni lir-rikorrenti u dana billi naqas milli jinkludi fit-*tender* il-kondizzjoni li solitu ssir li minn jirbah l-istess *tender* irid ihallas somma flus lill-operatur, inkwilin jew censwalist precedenti;

2. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta' mitejn tlieta u sebghin elf, sebgha mija sitta u sebghin u tmienja u sittin centezmu (€273,776.68) ;

3. Tordna lill-intimat Kummissarju tal-Artijiet jhallas d-danni hekk likwidati fis-somma ta' mitejn tlieta u sebghin elf, sebgha mija sitta u sebghin u tmienja u sittin centezmu (€273,776.68) lir-rikorrenti;

Bl-ispejjez, inkluz l-imghax mid-data ta' dina s-sentenza kontra l-intimat Kummissarju tal-Artijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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