MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2011

Citazzjoni Numru. 443/2008

Central Mediterranean Development Corporation Limited

Vs

Direttur tal-Ufficcju Kongunt, l-Avukat Generali u Paul u Lorraine konjugi Attard u b'digriet tat-30 ta' Lulju 2010 Francis u Gemma konjugi Gauci intervenew fil-kawza

Permezz ta' din il-kawza l-attrici qeghda timpunja trasferiment ta' dirett dominju li ghamel il-Gvern ta' Malta fir-rigward ta' proprjeta li qeghda Santa Marija Estate, permezz ta' kuntratt tad-29 ta' Novembru 2007 pubblikat min-nutar Dr Keith German. L-attrici qeghda titlob:-

1. Dikjarazzjoni li l-Gvern ta’ Malta m’ghandux id-dritt illi jifdi d-dirett dominju tas-subenfitewti ta’ Santa Maria Estate;
2. Dikjarazzjoni li l-pubblikazzjoni tal-att tad-29 ta’ Novembru 2007 ma sar skond it-termini tal-Artikolu 3 tal-Kap. 268;
3. Dikjarazzjoni li l-kuntratt pubbliku hu null u bla effett;
4. Likwidazzjoni ta’ danni;
5. Li l-konvenuti jhallsu lill-attrici d-danni;

F’dan l-istadju ser tinghata sentenza dwar:-

1. L-ewwel zewg eccezzjonijiet tad-Direttur tal-Ufficcju Kongunt u Avukat Generali li:-

a) l-Avukat Generali m’huwiex il-legittimu kontradittur (Artikolu 181B tal-Kap. 12).
b) Fir-rigward tat-talba ghal dikjarazzjoni li l-kuntratt ma sarx skond l-Artikolu 3 tal-Kap. 268, l-attrici m’ghandix interess u lanqas jedd li titlob in-nullita’ ta’ kuntratt li ma kenitx parti ghalih.

2. L-ewwel eccezzjoni tal-konjugi Attard hi li l-attrici m’ghandix dritt li taghmel kawza sabiex jigi dikjarat null il-kuntratt tad-29 ta’ Novembru 2007 pubblikat min-nutar Dr Keith German fuq il-bazi li *“ma sarx skond it-termini tal-Artikolu 3 tal-Kapitolu 268 tal-Ligijet ta’ Malta”*, ghaliex ma kenitx parti ghal dak il-kuntratt u d-dritt hu rizervat lill-partijiet ghall-kuntratt, l-Avukat Generali u kull persuna li tkun membru tal-Kamra tad-Deputati fiz-zmien li ssir it-talba.

Fatti.

B’kuntratt li sar fid-29 ta’ Novembru 2007 min-nutar Dr Keith German, il-konjugi Attard akkwistaw *“...... d-dirett dominju temporanju u c-cens annwu u temporanju relattiv u rivedibbli ta’ hames Liri ta’ Malta disgha u disghin centezmu (Lm5.99), ekwivalenti ghal tlettax punt disgha hamsa Euro (€13.95), parti minn cens akbar, liema cens*

jiskadi fit-tmienja (8) ta' Novembru tas-sena elfejn mija u tlettax (2113) u s-sussegwenti piena proprjeta wara din l-iskadenza, tal-villa bin-numru mitejn disgha u hamsin (259), bl-isem De Vallei.... Triq Ghajn Zejtuna gewwa l-Mellieha...."[1]. Dan il-fond jidher li hu mibni fuq art li l-attrici akkwistat b'enfitewsi temporanja b'kuntratt tad-9 ta' Novembru 1963 pubblikat min-nutar Dr Paul Pullicino. B'dak il-kuntratt l-attrici nghatat l-enfitewsi temporanja ta' 150 sena ghall-territorju ta' art maghrufa bhala "Il-Wied ta' Ghajn Zejtuna" b'kejl ta' 566 tmiem. B'effett tal-Ftehim li sar fl-1991 bejn is-Santa Sede u l-Gvern ta' Malta, id-dirett dominju ghadda ghand il-Gvern. Il-qorti qeghda tifhem li f'xi zmien il-konvenuti Attard dahlu fix-xena billi saru sub-utilisti tal-art li fuqha nbena l-fond De Vallei, Triq Ghajn Zejtuna, Mellieha[2]. B'hekk qabel sar l-att tal-2007, kellek il-Gvern ta' Malta direttarju, l-attrici utilista u fl-istess hin subdirettarja, u Attard subutilisti.

<u>Ilmenti tal-attrici</u>.

Minn qari tar-rikors guramentat jidher li l-ilment tar-rikorrent hu li t-trasferimenti li qieghed jaghmel il-Gvern ta' Malta, inkluz l-att tad-29 ta' Novembru 2007:-

1. M'humiex isiru skond l-procedura stabbilita fl-Artikolu 2 tal-Ftehim li ghamel mas-Santa Sede fl-1991 li jipprovdi kif ghandu jsir trasferiment ta' proprjeta.
2. Qeghdin isiru minghajr ma jigu segwiti l-principji li jinsabu fl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158).
3. Qeghdin isiru bi ksur tal-Artikolu 3 tal-Att Dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern (Kap. 268).

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-Avukat Generali</u>.

Il-qorti taqbel mat-tezi li l-Avukat Generali m'huwiex legittimu kontradittur, meta tqies li fi proceduri gudizzjarji l-Gvern hu rapprezentat *"mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwisjtoni."*. Min-natura tal-

[1] Bhal dan il-kuntratt saru ohrajn ma' terzi (ara Dok. B, C, D u E). L-akkwist tal-konjugi Attard jinsab registrat ukoll mar-Registru tal-Artijiet.
[2] Il-kuntratt relattiv ma giex esebit.

kawza m'hemmx il-htiega li l-Avukat Generali jkun parti fiha. F'dan il-kaz il-kap tad-dipartiment hu d-Direttur tal-Ufficcju Kongunt, li jamministra l-proprjeta li l-Gvern akkwista bis-sahha tal-ftehim li ghamel mas-Santa Sede. Fil-fatt fl-att li qieghed jigi mpunjat, ghall-Gvern ta' Malta deher id-Direttur fl-Ufficcju Kongunt. L-attrici argumentat li l-Avukat Generali hu legittimu kontradittur minhabba li jissemma fl-Artikolu 4 tal-Kap. 268. Il-qorti ma taqbilx ma' din it-tezi mehud in konsiderazzjoni li f'din il-kawza l-Avukat Generali hu konvenut. L-Artikolu 4 qieghed jikkontempla sitwazzjoni fejn l-Avukat Generali jaghmel kawza biex il-qorti tiddikjara null kuntratt li bih art tal-Gvern giet trasferita bi ksur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 268. Inoltre f'paragrafu 6 tan-nota ta' sottomissjonijiet l-attrici tghid li *"Hu ritenut mill-qrati taghna li meta qed tigi attakkata l-validita ta' ligi, l-Avukat Generali huwa l-legittimu kontradittur fil-proceduri."*. Pero' f'din il-kawza m'hijiex tigi mpunjata l-validita' ta' ligi jew r-rizoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati li permezz taghha saret policy applikabbli ghall-art. M'hemmx dubju li t-trasferiment li sar bl-att tas-27 ta' Novembru 2007 kien jaqa' taht il-Kap. 268. Parti mill-ilment tal-attrici hu li li t-trasferiment hu null ghaliex sar bi ksur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 268. Fl-eventwalita li jigu michuda l-ewwel eccezzjoni tal-konjugi Attard u t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti l-ohra, irid jigi ndagat jekk il-policy li ghaddiet b'rizoluzzjoni mill-Kamra tad-Deputati u li qeghdin jinvokaw l-atturi, tapplikax ghal fattispecjie ta' dan il-kaz. Biex isir dan l-ezercizzju m'hemmx bzonn il-htiega li l-Avukat Generali jkun parti fil-kawza. Ghalhekk l-Avukat Generali ser jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

It-tieni eccezzjoni tad-Direttur tal-Ufficcju Kongunt u l-ewwel eccezzjoni tal-konjugi Attard.

Il-konvenuti qeghdin isostnu li l-attrici m'ghandix interess guridiku u jedd li tipproponi t-tieni talba fejn qeghda titlob lill-qorti biex *'Tiddikjara illi l-kuntratt pubbliku illi sar fl-Atti tan-Nutar Dottor Keith German fid-29 ta' Novembru 2007, ma sarx skond it-termini tal-Artikolu 3 tal-Kapitlu 268 tal-Ligijiet ta' Malta.'*.

Fil-premessi ghar-rikors guramentat l-attrici ssostni li t-trasferiment li sar mill-Gvern ta' Malta qieghed jarrekalha danni ghaliex *".... qieghed ssir tnaqqis mill-Ufficcju Kongunt tac-cens dovut u pagabbli lis-socjeta attrici da parti tas-subenfitewti illi qeghdin jippretendu li jhallsu lis-socjeta attrici ammont inqas minn dak li huma obbligati li jhallsu skond il-kuntratt li ghandhom mas-socjeta attrici u l-agir tal-Ufficcju Kongunt qieghed ghalhekk johloq dizordni u konfuzjoni u jgieghel lis-socjeta tfittex ghall-ammont kontrattwali li ghandu dritt ghalihom."*.
F'dan il-kuntest jigi osservat li minn imkien mill-atti ma jidher li xi hadd mill-konvenuti qieghed jikkontesta d-dritt tal-attrici li tircievi hlas li ghandha zzomm ghaliha bis-sahha tat-titolu li ghandha. Sahansitra fil-kuntratt tad-29 ta' Novembru 2007 jinghad li l-akkwirenti konjugi Attard: *"jafu li hemm subcens dovut lil terzi"*. M'hemmx dubju li l-attrici tippreferi li ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-hlas tac-cens dovut minnha, ikollha x'taqsam ma' persuna wahda (il-Gvern ta' Malta), minflok ma' hafna nies kif jidher li qieghed jigri bit-trasferimenti li qieghed jaghmel il-Gvern. Pero' fih innifsu dan ma jidhirx li qieghed iwassal ghal xi nuqqas ta' gharfien tad-dritt li ghandha l-attrici.

Il-principju generali hu li kuntratt li fih persuna ma tkunx parti, hu *res inter alios acta* ghaliha. Dan il-principju hu rifless fil-Kodici Civili:-

§ **Artikolu 992(1)** "*Il-kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom*."; u

§ **Artikolu 1001** *"Il-kuntratti gandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw biss, u ma jistghux ikunu ta' hsara jew ta' gid ghal haddiehor, hlief fil-kazijiet li tghid il-ligi."*.

L-attrici tilmenta li t-trasferiment hu null ghaliex ma sarx konformi mal-Artikolu 3 tal-Kap.268. Minn qari tal-Artikolu 4 jidher li n-nullita' li qeghda tikkontempla l-ligi m'hijiex assoluta:

"(1) Kull trasferiment ta' art li ghaliha japplika l-artikolu 3 li jsir xort'ohra milli skond id-disposizzjonijiet ta' dak l-artikolu jkun null u bla effett.

(2) In-nullita' ta' trasferiment maghmul bi ksur ta' l-imsemmi artikolu tista' tintalab ukoll mill-Avukat Generali jew minn xi persuna li tkun membru tal-Kamra tad-Deputati fiz-zmien tat-talba.".

Fl-Artikolu 4 jinghad li n-nullita' tista' tintalab **ukoll** mill-Avukat Generali u minn kull persuna li tkun membru tal-Kamra tad-Deputati fiz-zmien li ssir it-talba. Din il-kwalifika taghti x'tifhem li mhux kullhadd jista' jaghmel talba simili. Kieku l-legislatur kellu l-intenzjoni li din il-kawza tista' ssir minn kullhadd, ma kienx ikun hemm bzonn li jinghad li tista' tintalab ukoll mill-Avukat Generali u minn membru tal-Kamra tad-Deputati. Mid-dibattiti parlamentari li ghamlu riferenza ghalihom il-konvenuti, jidher bic-cjar x'ried il-legislatur:-

"Onor. Patrick Holland: Mhux il-partijiet biss jistghu jitolbu, anke l-Avukat Generali, u ahna qed nghidu li barra dawn kull Membru tal-Kamra hawn jista' jitlobha. Issa din qed naghmluha ghax f'pajjizi ohrajn mhux biss il-Membri tal-Parlament jistghu jitolbuha, jista' jitlobha any citizen. Jekk jidhirlu li sar trasferiment ta' art li ma sarx skond il-ligi tal-pajjiz, hem certi pajjizi, minghalija, m'inhix cert, Sweden, fejn kwalunkwe cittadin jista' jitlob li dak it-trasferiment jigi dikjarat null. ***Ahna qed nillimtawha issa ghall-Avukat Generali tar-Repubblika u wkoll ghall-Membri tal-Parlament.***

Onor Emanuel Bonnici: Ippermettili, Sur Ministru. Qabel kienet : 'may be demanded also by the Attorney-General', jigifieri apparti l-Advocate General kien hemm xi hadd iehor li jista' jitlob l-annullament.

Onor. Patrick Holland: Il-partijiet, mhux huma ?

Onor. Emanuel Bonnici : Issa qed inzidu l-Membri tal-Kamra. Min izjed jista' jitlob din in-nullita ?

Onor. Patrick Holland: Il-partijiet, l-Avukat Generali tar-Repubblika, u kwalunkwe Membru tal-Kamra. Ser ikunu speci ta‘ watchdogs tal-Gvern li jsiru......

Omissis

Onor. Emanuel Bonnici: Kif kienet qabel also by the Attorney General, min kienu......

Onor. Patrick Holland: Il-partijiet. Ghax min jitlob nullita’ normalment ? Mhux il-partijiet ? Iassa qed nghidu barra l-partijiet hemm l-Attorney-General, u f’dan il-kaz ghandek il-Membri tal-Kamra. Issa f’pajjizi ohrajn ghandek ‘any citizen’ jista’ jitlobha, taf. Imma mbaghad, jekk taghmel hekk.... Ahna hallejna fil-Kamra. Ahjar hekk.”.

Bhala principju att null ma jipproduci l-ebda effett guridiku u ma jistax jigi ssanat. Madankollu hemm differenza bejn nullita assoluta u relattiva. L-ghan tal-provvediment jidher li kien biex jizgura li ma jkunx hemm min jabbuza u jittrasferixxi proprjeta tal-Gvern jekk it-trasferiment ma jsirx skond wiehed mill-paragrafi tal-Artikolu 3. Hu f’dan il-kuntest li l-Avukat Generali u Deputati tal-Kamra nghataw il-jedd li jaghmlu talba ghan-nullita tat-trasferiment. Pero b’dik il-kwalifika ma jidhirx li tali dritt inghata lil kull persuna ohra li ma kenitx parti ghall-kuntratt.

Ghalhekk l-attrici m’ghandha l-ebda dritt (*locus standi*) timpunja l-validita’ tal-kuntratt tad-29 ta’ Novembru 2007, billi ssostni li *“ma sarx skond it-termini tal-Artikolu 3 tal-Kapitolu 268 tal-Ligijiet ta’ Malta.”*.

F’dan l-istadju l-qorti ser ikollha tieqaf hawn meqjus li b’din is-sentenza qeghdin jigu decizi l-ewwel eccezzjoni tal-konjugi Attard u l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti l-ohra. Ghalhekk tibqa’ rizervata l-kwistjoni dwar iz-zewg ilmenti l-ohra tal-attrici li ma kienux meritu tal-imsemmija eccezzjonijiet.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda:-

1. Tilqa’ l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat Generali u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Tilqa' t-tieni eccezzjoni tad-Direttur tal-Ufficcju Kongunt u l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Attard fis-sens li l-attrici m'ghandiex dritt li timpunja l-validita tal-kuntratt tas-27 ta' Novembru 2007 fuq il-kawzali li ma giex osservat dak li jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kap. 268 tal-Ligijiet ta' Malta[3]. Ghaldaqstant, tichad it-tieni talba, u t-tielet talba limitatament in kwantu din tirreferi ghall-imsemmi provvediment.
Spejjez a karigu tal-attrici.

Tordna l-kontinwazzjoni tas-smiegh tal-kawza b'riferenza ghall-ilmenti l-ohra tal-attrici kif proposti fir-rikors guramentat.

< Sentenza In Parte >

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

[3] Din hi biss allegazzjoni tal-attrici in kwantu ma nstemghux provi fil-meritu.