QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 16 ta' Dicembru, 2019.

Numru 2

Rikors numru 48/10AE

Joseph u Vincenza konjugi Attard

v.

Mario u Antonia konjugi Attard u b'digriet tat-23 ta' Novembru 2010 il-Qorti awtorizzat lill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex jintervjeni in statu et terminis

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur tal-atturi Joseph u Vincenza konjugi Attard tat-18 ta' Jannar, 2010, li permezz tieghu ppremettew:

"1. Peress illi fil-21 ta' Frar 2007 ir-rikorrent Joseph Attard gie assenjat il-kirja/qbiela tar-raba' ossia barriera tal-gebel maghrufa bhala Kuttaf Gandolf f'Valletta Road, drabi indikata bhala fl-Imqabba u ohrajn bhala f'Hal Kirkop minghand ommu Angela

Attard, skont ma jirrizulta mid-Dokument JA 1 anness konsistenti fi ftehim u pjanta.

“2. U peress illi sussegwentement ghal din l-assenjazzjoni, is-sid ta' din ir-raba' ossia barriera tal-gebel u cioe` l-Gvern ta' Malta (Dipartiment ta' l-Artijiet) irrikonoxxa lir-rikorrent Joseph Attard bhala l-inkwilin ta' din il-parti tal-barriera indikata fid-dokument JA1[1], dankollu skont ma jirrizulta ahjar mid-Dokumenti BB u C annessi. Qed jigu annessi wkoll l-ahhar ricevuti tal-kera imhallsa mir-rikorrenti lid-Dipartiment tal-Artijiet (Dokument D u E);

“3. U peress illi anke l-Malta Resources Authority akkordat il-permess taghha a favur ir-rikorrent sabiex ikun jista' jahdem il-parti tal-barriera mertu tal-kawza odjerna (Dokument F);

“4. U peress illi l-intimati, minkejja li m'ghandhom l-ebda titolu jew jeddijiet legali dwar dik il-parti tar-raba' ossia barriera tal-gebel, u dak li jinsab mibni fuqha, maghrufa bhala Kuttaf Gandolf f'Valletta Road, drabi indikata bhala fl-Imqabba u ohrajn bhala f'Hal Kirkop kif indikata fid-Dokument JA 1 anness, qieghdin jivvantaw jeddijiet u pretensjonijiet fuq din ir-raba' ossia barriera;

“5. U peress illi bl-agir taghhom l-intimati qed jirrekaw ukoll danni ingenti lir-rikorrenti.

“6. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

“Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex ghar-ragunijiet premessi din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

“1. Tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrent Joseph Attard ghandu l-kirja/qbiela tar-raba' ossia barriera tal-gebel, u dak li jinsab mibni fuqha, maghrufa bhala Kuttaf Gandolf f'Valletta Road, drabi indikata bhala fl-Imqabba u ohrajn bhala f'Hal Kirkop, liema art tirrizulta indikata fid-Dokument JA 1 anness;

“2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati m'ghandhom l-ebda titolu jew jeddijiet legali dwar din l-art indikata fid-Dokument JA 1, u dak li jinsab mibni fuqha, u ghalhekk ma jistghu jivvantaw l-ebda pretensjonijiet dwar l-istess;

“3. Tinibixxi lill-intimati milli b'xi mod jimmolestaw lir-rikorrent/i fit-tgawdija tar-raba' ossia barriera tal-gebel u dak li jinsab mibni fuqha, mertu tal-kawza;

“4. Tiddikjara illi l-intimati bil-pretensjonijiet li ivventilaw u qed jivventilaw fuq din l-art indikata fid-Dokument JA 1 ikkagunaw danni ingenti lir-rikorrenti;

[1] U xi partijiet ohra

“5. Tillikwida d-danni hekk kagunati mill-intimati lir-rikorrenti;

“6. Tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti d-danni kollha hekk likwidati.

“Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.”

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Mario u Antonia konjugi Attard tal-10 ta’ Marzu, 2010, li permezz taghha eccepew:

“1. Illi preliminarjament, l-azzjoni attrici tikkontjeni numru ta’ talbiet ta’ natura guridika inkompatibbli bejniethom, fosthom talbiet ta’ natura petitorja, talbiet ta’ natura possessorja u talbiet ta’ natura akwiljana; in partikolari, it-tielet talba hija l-*actio manutentionis* kif regolata mill-artikolu 534, li tispetta esklussivament lis-sid u mhux lil inkwilini bhalma huma l-partijiet, mentri r-raba’, il-hames u s-sitt talbiet ma huma bbazati fuq ebda premessa li tispjega l-fatti li jaghtu lok ghalihom, in-natura guridika taghhom mhijiex cara, u jekk huma bbazati fuq il-proceduri legali li sehhew u li ghadhom ghaddejjin bejn il-partijiet, kif jaghtu l-impressjoni li huma, allura huma guridikament infondati;

“2. Illi fil-mertu, jinghad l-ewwelnett illi l-partijiet igawdu minn sullokazzjoni ta’ l-istess barriera mertu tal-kawza, liema sullokazzjoni saret favur iz-zewg partijiet indivizament qabel ma’ saret kwalunkwe cessjoni tal-kirja principali u liema sullokazzjoni qatt ma giet terminata;

“3. Illi fit-tieni lok, saret skrittura privata bejn il-partijiet li tirregola l-amministrazzjoni tal-barriera, liema skrittura ma tistax tigi superata minn skrittura *inter alios acta*;

“4. Illi qabel ma Angela Attard iffirmat l-iskrittura esebita mill-atturi, hija kienet diga` cediet id-drittijiet kollha taghha lill-erba’ partijiet f’din il-kawza b’mod indivizi, b’mod illi ma kien ghad fadlilha ebda interess x’titrasferixxi b’mod diviz favur l-attur;

“5. Illi finalment, l-istess Angela Attard issostni li hija ffirmat l-iskrittura esibita mill-atturi taht ingann u li ma fehmitx dak li kienet qed tiffirma u li ma kellha ebda dritt li tiffirma dak li ffirmat;

“6. Illi l-esponenti jafu personalment bil-fatti hawn dikjarati mill-paragrafu 2 sal-paragrafu 5 u ghar-ragunijiet elenkati jichdu l-kontenut tal-paragrafi (1) sa (6) tal-premessi attrici;

“Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.”

Rat id-digriet tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-23 ta' Novembru, 2010, li permezz tieghu laqghet it-talba tal-Kummissarju tal-Artijiet li jintervjeni fil-kawza *in statu et terminis.*

Permezz tas-sentenza taghha tat-18 ta' Frar, 2011, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuti billi cahditha, b'dan illi ddecidiet ukoll li t-tielet talba tal-atturi ghandha titqies bhala azzjoni ta' spoll. Irrizervat li tipprovdi dwar l-ispejjez fis-sentenza finali.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"1. Din il-kawża hija dwar titolu ta' kera fuq immobbli.

"2. L-atturi fissru illi fil-21 ta' Frar 2007 Angela Attard, omm l-attur Joseph Attard, ċedietlu l-kirja jew qbiela tar-raba' jew barriera tal-ġebel magħruf bħala *Kuttar Gandolf*, fi Triq Valletta, xi drabi indikata bħala fl-Imqabba u drabi oħra f'Ħal Kirkop. Wara li saret iċ-ċessjoni, il-Gvern ta' Malta permezz tad-Dipartiment tal-Artijiet bħala sid il-kera għaraf lill-attur bħala l-kerrej u l-attur ħallas ukoll il-kera. L-Awtorità ta' Malta dwar ir-Riżorsi wkoll tat lill-attur il-permess biex jaħdem dik il-parti tal-barriera milquta bil-kawża tallum.

"3. L-atturi komplew ifissru illi l-konvenuti, għalkemm ma għandhom ebda titolu jew jeddijiet fuq l-art u fuq il-bini li hemm fuqha, qegħdin jivvantaw jeddijiet u pretensjonijiet fuqha u b'hekk qegħdin jagħmlu ħafna ħsara lill-atturi. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

> "i. tgħid illi l-attur għandu l-kirja jew il-qbiela tal-art imsemmija fir-rikors maħluf;

"ii. tgħid illi l-konvenuti ma għandhom ebda titolu fuq l-istess art u l-bini li hemm fuqha, u ma jistgħu jivvantaw ebda pretensjoni fuqha;

"iii. iżżomm lill-intimati milli b'xi mod ifixklu lill-atturi fit-tgawdija tal-art u tal-bini li hemm fuqha;

"iv. tgħid illi l-konvenuti bil-pretensjonijiet li ivvantaw għamlu danni kbar lill-atturi;

"v. tillikwida dawn id-danni; u

"vi. tikkundanna lill-konvenuti jħallsu d-danni hekk likwidati, flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.

"4. Il-konvenuti ressqu l-eċċezzjoni, fost oħrajn, illi l-azzjoni attriċi fiha "numru ta' talbiet ta' natura ġuridika inkompatibbli bejniethom, fosthom talbiet ta' natura petitorja, talbiet ta' natura pussessorja u talbiet ta' natura akwiljana", kif ukoll:

"a. it-tielet talba hija *actio manutentionis* li tmiss biss lis-sid u mhux lill-kerrej; u

"b. "ir-raba', il-ħames u s-sitt talbiet ma huma bbażati fuq ebda premessa li tispjega l-fatti li jagħtu lok ghalihom, in-natura ġuridika tagħhom mhijiex ċara, u jekk humma bbażati fuq il-proċeduri legali li seħħew u li għadhom għaddejjin bejn il-partijiet … … … huma ġuridikament infondati";

"5. B'dikriet tat-23 ta' Novembru 2010 il-Kummissarju tal-Artijiet tħalla jidħol fil-kawża *in statu et terminis* iżda ma għamel ebda sottomissjoni.

"6. Din is-sentenza tallum hija dwar l-eċċezzjoni miġjuba fuq.

"7. Dik l-eċċezzjoni hija effettivament maqsuma fi tliet partijiet: l-ewwel parti tgħid illi l-azzjoni ma tiswiex għax fiha talbiet inkompatibbli; it-tieni parti tgħid illi safejn l-azzjoni hija waħda *manutentionis* ma setgħetx issir mill-atturi li *ex admissis* huma biss kerrejja; u t-tielet parti tgħid li ma hemm ebda premessa ta' fatti li fuqhom jistgħu jissejsu t-talbiet għal-likwidazzjoni u l-ħlas ta' danni.

"Dwar inkompatibilità ta' talbiet

"8. Il-konvenuti jgħidu illi l-atturi għamlu "talbiet ta' natura petitorja, talbiet ta' natura pussessorja u talbiet ta' natura akwiljana". Fil-fatt l-ewwel talba hija għal dikjarazzjoni illi l-atturi għandhom titolu ta'

kera, li ma hijiex talba petitorja; it-tieni talba hija għal dikjarazzjoni illi l-konvenuti ma għandhomx titolu, li tista' titqies bħala negatorja; it-tielet talba hija biex il-konvenuti jinżammu milli jfixklu lill-atturi fit-tgawdija tal-art, li tista' titqies talba pussessorja; u t-talbiet l-oħra huma għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni.

"9. Safejn it-tieni talba tista' tolqot jeddijiet *in re* hija petitorja u għalhekk ma tistax issir minn min ma huwiex sid. Dan iżda jolqot il-proponibilità tat-talba mhux il-kompatibilità tagħha mat-talbiet l-oħra. *Ut res magis valeat quam pereat*, iżda, u wkoll kif fissru l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, din it-talba tista' titqies ukoll bħala limitata għal jeddijiet *in personam* u għalhekk ma titqiesx petitorja.

"10. Ukoll, bla ħsara għal dak li sejjer jingħad aktar 'il quddiem dwar l-azzjoni pussessorja, il-qorti ma tara xejn inkompatibbli bejn talba għal dikjarazzjoni li l-atturi għandhom jedd ta' kiri waqt illi l-konvenuti ma għandhomx, talba għal rimedju pussessorju u talba għal danni, aktar u aktar meta tqis illi għemil ta' tfixkil tal-pussess jista' jitqies bħala delitt ċivili.

"11. Il-qorti għalhekk ma tarax illi għandha tħassar l-azzjoni minħabba inkompatibilità bejn it-talbiet.

"Dwar in-natura ġuridika tat-tielet talba

"12. Il-konvenuti qegħdin igħidu wkoll illi t-tielet talba tal-atturi, li trid illi l-konvenuti jinżammu milli jfixklu lill-atturi fit-tgawdija tal-art, hija *actio manutantionis* li ma tmissx lill-kerrej iżda lis-sid (*recte*, lill-pussessur). Li kerrej huwa biss detentur u għalhekk ma jistax imexxi b'azzjoni ta' manutenzjoni ma huwiex kontestat mill-atturi li, iżda, jgħidu illi t-talba ma hijiex dik ta' azzjoni ta' manutenzjoni.

"13. Tifdal iżda l-kwistjoni jekk l-atturi setgħux iressqu t-tielet talba tagħhom. Fil-fehma tal-qorti, it-talba biex il-konvenuti jinżammu milli jfixklu lill-atturi fit-tgawdija tal-art hija regolata bl-artt. 1550 *et seqq.* tal-Kodiċi Ċivili:

> 1550. Sid il-kera mhux obbligat jagħmel tajjeb lill-kerrej għall-molestji li terzi persuni, b'għemilhom, jikkaġunawlu fit-tgawdija tal-ħaġa, meta dawn il-persuni ma jkunux jippretendu xi jedd fuq il-ħaġa mikrija, bla ħsara tal-jedd tal-kerrej li jaġixxi kontra dawk il-persuni fl-isem tiegħu nnifsu.
>
> 1551. (1) Jekk, għall-kuntrarju, il-kerrej ibati molestja fit-tgawdija tal-ħaġa minħabba azzjoni dwar jedd fuq il-ħaġa mikrija, hu jista' jaġixxi kontra sid il-kera għall-ħlas tad-danni, jekk il-ħaġa tiġi meħuda lilu kollha kemm hi, jew għal tnaqqis proporzjonat tal-kera, skond it-telfa li jbati, jekk tiġi meħuda lilu biċċa biss mill-

ħaġa, jew tiġi mnaqqsa lilu t-tgawdija tagħha, jew jiġi magħmul lilu xi xkiel.

… … …

1553. Jekk it-terzi li jkunu kkaġunaw molestja b'għemilhom jippretendu li għandhom xi jedd fuq il-ħaġa mikrija, jew jekk il-kerrej ikun huwa nnifsu ġie mħarrek biex jiġi kkundannat jitlaq minn idejh il-ħaġa kollha jew biċċa minnha, jew biex iħalli li tiġi ezerċitata xi servitù, hu għandu jsejjaħ lil sid il-kera biex jiddefendih, u, kemm-il darba hekk jitlob, għandu jiġi meħlus mill-kawża, billi jagħti l-isem ta' sid il-kera illi fl-isem tiegħu huwa jkollu f'idejh il-ħaġa.

"14. Dawn id-dispożizzjonijiet juru illi kerrej (bħal kull detentur) jista' jiddefendi ruħu kontra min ifixklu b'molestji ta' fatt iżda mhux kontra molestji ta' dritt. Dan ma huwiex ħlief applikazzjoni fil-qasam speċjali tal-lokazzjoni tal-prinċipji ġenerali li jirregolaw l-azzjonijiet pussessorji: l-azzjoni ta' spoll, li tilqa' biss kontra spoll vjolenti jew klandestin, *i.e.* kontra molestja ta' fatt, tmiss kemm lill-pussessur u kif ukoll lil kull min, bħall kerrej, huwa biss detentur; l-azzjoni ta' manutenzjoni, li tilqa' kontra kull molestja, kemm ta' fatt u kemm ta' dritt, tmiss biss lill-pussessur.

"15. It-talba tallum, biex il-konvenuti jinżammu milli jfixklu lill-atturi fit-tgawdija tal-art, għalhekk, tista' ssir mill-atturi iżda biss jekk tiftehem illi hija maħsuba biex tilqa' kontra molestji ta' fatt. Ukoll, billi, fl-istess ċirkostanzi ta' molestja ta' fatt, il-kerrej ma għandux kontra terzi rimedji aktar milli jista' jkollu s-sid[2], l-azzjoni li jista' jagħmel hija biss dik ta' spoll, bil-modalitajiet u l-kondizzjonijet kollha meħtieġa biex tista' titmexxa dik l-azzjoni.

"16. Safejn tolqot it-tielet talba, għalhekk, l-eċċezzjoni għandha tiġi miċħuda, iżda biss fis-sens illi din it-talba hija azzjoni ta' spoll.

"Dwar in-natura ġuridika tar-raba', il-ħames u s-sitt talbiet

"17. Il-konvenuti qegħdin igħidu wkoll illi in-natura ġuridika tar-raba', il-ħames u s-sitt talbiet ma hijiex ċara, illi dawn it-talbiet ma huma mibnija fuq ebda premessa fattwali u li huma "infondati".

"18. Fil-fehma tal-qorti n-natura ġuridika tat-talbiet hija ċara biżżejjed: l-atturi qegħdin igħidu illi l-konvenuti qegħdin ifixkluhom fit-tgawdija tal-art, u dan it-tfixkil – għall-inqas għall-għanijiet ta' din il-kawża – għandu jitqies li huwa spoll u għalhekk delitt ċivili. L-atturi qegħdin issa jitolbu risarċiment tad-danni li ġarrbu minħabba dan d-delitt ċivili. Minn dan toħroġ kemm in-natura ġuridika tat-talbiet kif ukoll il-premessa ta' fatt għalihom.

[2] Ara Emanuel Farrugia et versus Nicola Farrugia, App. Civ. 9 ta' Jannar, 2009.

"19. Lanqas din il-parti tal-eċċezzjoni, għalhekk, ma hija tajba."

Rat li wara dik is-sentenza, l-konvenuti Mario u Antonia konjugi Attard, ressqu risposta guramentata ulterjuri, li permezz taghha eccepew ukoll is-segwenti:

"1. Illi ma jissussistix l-elementi necessarji ghall-azzjoni privileggjata ta' l-ispoll, u dan stante li (i) l-atturi ma kellhomx il-pussess minnhom allegat; (ii) ma sehh ebda att spoljattiv u (iii) sa fejn jafu l-esponenti l-kwistjonijiet li hemm bejn il-partijiet jirreferu ghal fatti li sehhew zmien qabel it-terminu ix-xahrejn ikkalkulati minn qabel id-data li fiha gie ntavolat ir-rikors guramentat fl-ismijiet premessi.

"Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet ga` mressqa dwar in-nuqqas ta' kjarezza tar-rikors guramentat promotur, billi l-esponenti ghad ma ghandhom ebda idea fiex jikkonsistu l-allegazzjonijiet ta' l-atturi.

"Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza, tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-7 ta' Lulju, 2014, li permezz taghha ddecidiet il-kawza fil-mertu fis-sens li:

"1. Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' l-ewwel talba limitatament fir-rigward ta' dik il-porzjon art markata bin-numru 2 u delineata bil-kulur isfar fil-pjanta a fol. 6 (pjanta tal-perit Alan Saliba datata 4 ta' April 2005).

"2. B'riferenza ghat-tieni talba tiddikjara li l-konvenuti m'ghandhomx il-jeddijiet li qeghdin jippretendu fuq dik il-porzjon art markata bin-numru 2 u delineata bil-kulur isfar fil-pjanta a fol. 6 (pjanta tal-perit Alan Saliba datata 4 ta' April 2005), ghalhekk m'ghandhom l-ebda jedd li jfixklu lill-atturi fit-tgawdija tal-art fuq imsemmija.

"3. Tilqa' l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti u tichad it-tielet talba. Tichad ukoll ir-raba', hames u sitt talbiet bl-ispejjez kontra l-atturi.

"Salv ghal dak li nghad hawn fuq dwar l-ispejjez, inkluzi dawk tas-sentenza parzjali, huma a karigu tal-konvenuti."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Fatti.

"1. Joseph u Mario ahwa Attard huma wlied il-mejjet Nazzareno u Angela Attard.

"2. Fiz-zwieg Nazzareno Attard kien ha minghand il-Gvern art b'lokazzjoni. Permezz ta' skrittura privata ffirmata fil-21 ta' Awissu 1975 (fol. 25) Nazzareno Attard nghata b'kera *"… bicca art tal-Gvern fil-kontrada ta' Kuttaf Gandolf fil-limiti ta' Kirkop ta' kejl ta' 14 il-tomna 3 sighan u 6.96 kejliet (cirka) (Tenement Nru. 51734)….."* skond kif murija fil-pjanta annessa (fol. 27). Il-kirja nghatat ghall-perjodu ta' 16 il-sena u ghal kera ta' Lm96.58,4. Id-destinazzjoni tal-kirja kienet sabiex 14 il-tomna, siegh u 9.11 kejliet jintuzaw bhala barriera. Fil-kuntratt jinghad li l-inkwilin ma jkunx jista' *"… jissulloka jew icedi lil haddiehor la f'kollox u lanqas in parti l-artijiet lilu mikrija b'din l-iskrittura*" (klawzola 10). Jirrizulta li Nazzareno Attard kien kera minghand il-Gvern zewg porzjonijiet ohra ta' art biswit dik li nkriet fil-21 ta' Awissu 1975 (tenement 51647 u 51648). Pero fl-atti m'hemmx l-iskrittura/i ta' lokazzjoni.

"3. Permezz ta' skrittura privata tat-22 ta' Dicembru 1976, Nazzareno Attard ghamel ftehim ma' wliedu Mikiel, Joseph Louis u Mario Attard fejn fost'affarijiet ohra ftehemu: *"is-sublokatur qed jikri lis-sub-inkwilini li jaccettaw ghar-rimanenti perjodu ta' madwar erbatax il-sena il-barriera tal-mejda, Valletta Road, Zurrieq u fil-limiti tal-Mqabba kif soggetta ghar-rata ta' qbiela dovuta lill-Gvern Malti ta' mitt lira Maltija (Lm100) fis-sena jew kull ammont ta' qbiela iehor li jista' jkun dovut lill-Gvern, versu l-korrispettiv ta' hamsa u ghoxrin (25%) fil-mija tal-qliegh li jibqa' mill-imsemmija barriera wara li jitnaqqsu l-ispejjez kollha korrenti inkluz l-hlas tat-taxxa fuq l-income. Dan il-korrispettiv ghandu jibqa' dovut sakemm is-sublokatur u martu jibqghu hajjien. F'kaz li kemm is-sublokatur u kif ukoll martu jigu nieqsa, il-korrispettiv ma jibqax dovut….."* (fol. 185). M'hemmx prova li l-Gvern kien ta l-kunsens tieghu ghal ftehim.

"4. Wara l-mewt ta' Nazzareno Attard, fis-16 ta' April 1993 il-Gvern irrikonoxxa lil Angela Attard u lil uliedha bhala l-inkwilini tal-art. Eventwalment din giet irtirata (ara paragrafu sitta [6]).

"5. F'xi zmien matul is-sena 2003 il-kontendenti kienu waslu fi ftehim dwar kif kellha tinhadem l-art. Fil-fatt in-nutar Carmel Mangion kien hejja abbozz ta' kuntratt pubbliku u giet annessa pjanta. L-iskrittura u pjanta gew iffirmati mill-atturi u Joseph Attard. Gara li

l-konvenuta ma kenitx akkumpanjat lil zewgha ghand in-nutar Mangion u qatt ma ffirmatha. Jidher li meta marret biex tiffirma l-iskrittura, in-nutar Mangion ma ppermettix li dan isir peress li fil-frattemp kien inqala' dizgwid.

"6. Fl-1 ta' Settembru 2005 Angela Attard iffirmat zewg dikjarazzjonijiet li bihom qalet li cediet lill-ulieda Joseph u Mario ahwa Attard, it-tenements 51734, 51648 u 51647. Id-dikjarazzjoni kienet iffirmata wkoll mill-kontendenti u fiha jinghad: "*Ahna hawn taht iffirmati naccetta/w ir-raba' tal-Gvern fuq imsemmi*" (fol. 74-76). Jidher li f'dak l-istadju din ic-cessjoni ma gietx rikonoxxuta mill-Gvern ghaliex mhux it-tfal kollha ta' Angela Attard kienu ffirmaw[3]. Jirrizulta li f'xi zmien Mario u Joseph Attard kienu sostnew mad-Dipartiment li ma kienx hemm il-htiega li huthom l-ohra jaghtu l-kunsens taghhom ghac-cessjoni. Fil-fatt il-Gvern ha parir minghand l-Avukat Generali, u "… *skond il-parir li nghatajna rtirajna dik ir-recognition li kienet saret fis-sittax ta' April elf disa' mija tlieta u disghin u rrikonoxxejna l-armla biss. Dan kien fid-disgha ta' Frar tas-sena elfejn u sebgha*" (Albert Mamo li kien jokkupa l-kariga ta' Kummissarju tal-Artijiet, fol. 69).

"7. Fil-21 ta' Frar 2007 Angela Attard iffirmat skrittura ma' binha Joseph Attard (fol. 4) fejn cedietlu l-qbiela fuq parti diviza mill-art, dik li tidher markata bil-kulur isfar fil-pjanta a fol. 6. Fl-iskrittura jinghad li c-cessjoni saret minghajr korrispettiv. Permezz ta' zewg ittri datati 23 ta' Awissu 2007, id-Dipartiment tal-Artijiet baghat igharraf lill-attur li kien irrikonoxxieh bhala inkwilin ta':

(a) Tenenment numru 51647 – kejl ta' 1,884 metri kwadri li fil-pjanta a fol. 9 hi mmarkata bl-ittra D;
(b) Tenement numru 51734 – kejl ta' 10,110 metri kwadri li fil-pjanta a fol. 9 immarkata bl-ittra E;
Dan wassal sabiex Angela Attard ma baqghet inkwilina.

"8. Fis-16 ta' Settembru 2008 Angela Attard iffirmat skrittura privata ma' binha Mario Attard (fol. 137) fejn cedietlu l-qbiela fuq il-kumplament tal-art (ara fol. 138). Fl-iskrittura jinghad li dak li kien qieghed isir u dak li sar fl-iskrittura tal-21 ta' Frar 2007, kien *"… minghajr pregudizzju ghas-sullokazzjoni maghmula originarjament favur Joseph u Mario Attard, u minghajr pregudizzju ghall-qsim ta' l-uzu tal-barriera kif sullokata u kif rizultanti min Dok. B anness".*

"Konsiderazzjonijiet.

"Fl-ewwel lok il-partijiet jidher li jaqblu li mal-mewt tal-missier l-inkwilina kienet ommhom Angela Attard. Il-posizzjoni li hadu l-konvenuti hi li l-kirja hi protetta skond l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid ta' Kiri ta' Bini (Kap. 69)

[3] Albert Mamo, li kien Kummissarju ta' l-Artijiet, xehed li Angela Attard kellha tnax-il wild.

[ara risposta tat-18 ta' Frar 2014]. L-atturi ma jidhirx li kkommettew ruhhom. Il-qorti tistqarr li ghandha dubji kemm lokazzjoni ta' art biex minnha jitqatta' l-blat taqa' taht id-definizzjoni ta' 'hanut' taht il-Kap. 69[4]. Jibda biex jinghad li dik il-ligi tapplika biss fil-kaz ta' bini. Fil-fatt fl-Artikolu 2 tal-Kap. 69 jinghad li "fond tfisser bini". Fil-kaz in ezami l-Gvern ma tax lokazzjoni ta' bini izda ta' **art**. Dan apparti li jidher li hemm parti mill-art li kienet inkriet lil Nazzareno Attard li ma nghatatx sabiex minnha jintqatta' l-blat (dik il-parti li fil-pjanta a fol. 6 hi mmarkata bl-ittri BCDK u li bl-iskrittura tas-16 ta' Settembru 2008 ghaddiet ghand Mario Attard). Madankollu, f'dan il-kaz il-vertenza m'hijiex bejn is-sid u l-inkwilin. Ghalhekk ma jidhirx li hemm htiega li din il-qorti tiddetermina jekk tapplikax il-ligi specjali.

"Wara li l-qorti qieset il-provi tosserva:-

"1. L-iskrittura tat-22 ta' Dicembru 1976 hi *res inter alios acta* ghas-sid (il-Gvern). Ghalhekk fil-konfront tas-sid qiesha qatt ma saret gialadarba m'hemmx prova li saret bil-kunsens tieghu. Pero' fir-relazzjoni nterna bejn il-lokatur u s-subinwilin, torbot. Il-qorti qeghda tifhem li dak il-kuntratt kien qieghed jirreferi ghall-art li bil-kuntratt tal-21 ta' Awissu 1975 (fol. 25) Nazzareno Attard kien kera minghand il-Gvern ghall-perjodu ta' 16 il-sena sabiex tintuza bhala barriera. Fis-sottomissjonijiet li pprezentaw fit-18 ta' Frar 2014 il-konvenuti qalu: *"… l-iskrittura ta' sullokazzjoni, ghalkemm l-intestatura stess taghha tghid li hija skrittura ta' sullokazzjoni, fil-verita' tikkostitwixxi ftehim ta' shubija, billi ma kenitx tistipula hlas ta' kera izda profit-sharing*". Tezi li d-difensur taghhom rega' ppropona waqt it-trattazzjoni. Dan hu differenti min dak li qalu fit-tieni eccezzjoni li taqra: *"…. L-partijiet igawdu minn sullokazzjoni ta' l-istess barriera meritu tal-kawza, liema sullokazzjoni saret favur iz-zewg partijiet indivizament qabel ma saret kwalunkwe cessjoni tal-kirja principali u liema sullokazzjoni qatt ma giet terminata"* (fol. 28). Eccezzjoni li qatt ma giet irtirata. M'ghandux ikun li fit-twegiba guramentata konvenut jaghti difiza u mbaghad waqt is-smiegh tal-provi ibiddel il-posizzjoni, ghaliex forsi hekk ikun jaqbillu li jaghmel. Il-qorti trid tiddeciedi a bazi tal-eccezzjonijiet li jinghataw mill-konvenut u mhux xi argumenti godda li jqajjem fil-kors tas-smiegh tal-kawza[5]. F'kull kaz, kera

---

[4] '"ħanut tfisser fond mikri principalment għall-bejgh ta' oggetti jew merkanzija, bl-ingrossa jew bl-imnut, posta s-suq, maħżen u fond b'li enza għall-bejgh ta' mbejjed u spirti jew ħwejjeg ta' ikel jew ta' xorb, sala ta' cine jew fond ieħor principalment uzat għal xi arti jew sengha jew bhala kazin '.

[5] Fl-affidavit li pprezenta fil-kawza 1151/2006, Mario Attard xehed: "nghid illi missieri kellu bil-kera minghand il-Gvern ta' Malta, barriera bil-gebel tal-franka maghrufa bhala Tal-Mejda sive Ta' Cuttalf Gandolf, f'Valletta Road, Zurrieq, limiti ta' l-Imqabba. Konna nahdmu mieghu jiena u huti Joseph, Michael u Louis. Eventwlament missieri ddecieda li jghaddihilena, u ghalhekk fit-22 ta' Dicembru 1976 ersaqna missieri, jiena, Joseph, Louis u Michael quddiem l-Avukat Dr Joseph Mifsud u missieri ghamlilna skrittura ta' sullokazzjoni" (fol. 283). Iktar 'il quddiem fl-istess affidavit kompla jghid (ara l-ahhar faccata tal-affidavit, fol. 286) li hu u Joseph Attard ghandhom sullokazzjoni; "Ghalhekk nghid illi c-cessjoni tad-drittijiet li saret favur hija, ghalkemm tinkludi l-

tista' tkun sehem tal-frott li l-haga taghti (Artikolu 1533 tal-Kodici Civili), li f'dan il-kaz hu l-qliegh mill-bejgh tal-gebel. Sullokazzjoni li fil-fehma tal-qorti m'ghadhiex tezisti gialadarba Angela Attard ma baqghetx inkwilina. F'dak l-istadju kwalsiasi sullokazzjoni li setghet kienet ghadha tezisti, giet fit-tmiem. It-tezi tal-konvenuti li tezisti sullokazzjoni bejn il-kontedenti (tieni eccezzjoni) hi wkoll ghal kollox inkompatibbli mat-tezi li Angela Attard cedietilhom il-kirja (eccezzjoni numru 4 a fol. 28). M'huwiex possibbli li fl-istess waqt, l-istess persuni jkunu inkwilini u subinkwilini.

"2. B'riferenza ghall-abbozz tal-kuntratt pubbliku li kien ipprepara n-nutar Dr Carmel Mangion, u li l-konvenuti qeghdin jinvokaw li bih sar ftehim dwar il-mod kif kellha tintuza l-barriera, jidher li l-ftehim kellu jsir b'att pubbliku. 'Il qorti ma tifhimx ghalfejn il-kuntratt gie ffirmat mill-atturi u l-konvenut jekk kif qalu l-atturi ma gie konkluz minhabba li kellha tiffirmah mart il-konvenut li ma kenitx prezenti ghal laqgha li kienet saret fl-ufficcju tan-nutar Mangion. Sahansitra ffirma wkoll in-nutar Mangion. Prima facie l-firma tan-nutar taghti x'tifhem li effettivament il-ftehim gie ffinalizzat. Pero' jidher li l-intenzjoni kienet li l-kuntratt jigi ffirmat minn kulhadd. Tant hu hekk li fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw il-konvenuti fil-kawza 1151/06 qalu: *"in-Nutar, izda kien abbozza l-kuntratt bin-nisa bhala firmatarji, u meta ra li ma kenitx prezenti l-attrici iddifferixxa kollox ghal* dak il-*data ohra wara li kienu ffirmaw il-partijiet prezenti, sussegwentement bdew id-dizgwid bejn il-partijiet, u l-kuntratt baqa' qatt ma gie ppubblikat*" (paragrafu 11, ara fol. 590). F'dan ix-xenarju l-qorti ma tarax kif il-konvenuti qeghdin jinvokaw ftehim gialadarba mhux kullhadd iffirmah. Madankollu hu evidenti li l-pjanta annessa ma' dak il-kuntratt[6] u li giet iffirmata mill-istess persuni, fir-realta' turi dak li qeghdin isostnu l-atturi, b'dan li ma tinkludix il-porzjonijiet art BCDK u HQPONFG (ara pjanta a fol. 6). Jidher li l-problema bejn l-ahwa Attard inqalghet ghaliex l-art BCDK, li m'hijiex murija fil-pjanta annessa mal-abbozz tan-nutar Mangion, ma kienx hemm il-permess tas-sid biex tkun tista' tintuza' bhala barriera. L-intopp li nqala' kien li l-porzjon BCDK ma kienx hemm il-permess tad-Dipartiment tal-Artijiet sabiex tintuza bhala barriera. Fil-fehma tal-qorti l-ftehim li sar min-nutar Mangion m'huwiex ta' ghajnuna ghall-konvenuti ghaliex:

(a) Fir-rigward tal-porzjonijiet BCDK u HQPONFG (ara pjanta a fol. 6), ma jipprovdi xejn;
(b) Fir-rigward tal-kumplament tal-art, dak kontemplat fil-pjanta annessa mal-abbozz hu rifless f'dak li sar fl-iskrittura tal-21 ta' Frar 2007.

art li fuqha ghaddejjin il-proceduri ta' spoll, ma tistax taffettwa s-sullokazzjoni maghmula favur tieghi minn missieri u lanqas il-qasma li saret bejni u hija" (enfazi mizjuda).

[6] Li hi wkoll iffirmata mill-atturi u l-konvenut u n-nutar Mangion. Joseph Spiteri, li jaghmel xoghol ta' land surveys, xehed li l-mod kif qasam l-art "… kien il-mod suggerit mill-partijiet" (fol. 165).

“3. Id-dikjarazzjonijiet li ffirmat Angela Attard fl-1 ta’ Settembru 2005 (fol. 74-76) ma jista’ jkollhom l-ebda effett in kwantu ma gewx rikonoxxuti mis-sid. Tant hu hekk li Joseph u Mario Attard ma gewx registrati bhala inkwilini mid-Dipartiment tal-Artijiet (ara deposizzjoni ta’ Albert Mamo, fol. 70). Fil-fatt sa dak iz-zmien il-Gvern kien ha l-posizzjoni li l-inkwilini kienu Angela Attard u wliedha kollha. Ghalhekk kien qieghed jinsisti li biex jirrikonoxxi dik ic-cessjoni jkun hemm il-kunsens ta’ Angela Attard u wliedha kollha. Cessjoni li ma tigix rikonoxxuta mis-sid ma jista’ jkollha l-ebda effett.

“4. Is-sid kien irrikonoxxa l-ftehim li sar bejn Angela Attard u l-attur fil-21 ta’ Frar 2007 (fol. 4)[7]. Dan hu kkonfermat mill-ittri li ntbaghatu lill-attur fit-23 ta’ Awissu 2007 (fol. 7 u 8). L-istess ghamel fir-rigward tal-ftehim li Angela Attard ghamlet mal-konvenut fis-16 ta’ Settembru 2008 (fol. 137)[8]. Fil-fatt Albert Mamo xehed: “*Irrikonoxxejna wkoll lil Mario Attard fuq il-kumplament ta’ l-art cioe’ dik li tidher mhux delinejata b’kulur fid-dokument a fol. 6*” (fol. 70). Mela fl-istat attwali ta’ kif inhuma l-affarijiet:-

“i)Mario Attard huwa registrat bhala l-inkwilin tal-parti ABCDELMKJIH fil-pjanta a fol. 6;

“ii)Joseph Attard huwa registrat bhala l-inkwilin tal-parti HIJKMLEFG fil-pjanta ta fol. 6;

“Dan wara li saret talba minnhom stess.

“5. Il-konvenuti allegaw li Angela Attard kienet iffirmat l-iskrittura tal-21 ta’ Frar 2007 minhabba qerq. F’dan ir-rigward:

“(a) Albert Mamo qal li meta Angela Attard marret tkellmu qatt ma allegat li ffirmat l-iskrittura minhabba qerq;

“(b) Ma jirrizultax li Angela Attard ipproponiet proceduri gudizzjarji sabiex jigi rexxiss il-ftehim li ghamlet mal-attur;

“(c) Din m’hijiex azzjoni ghar-rexxissjoni tal-ftehim tal-21 ta’ Frar 2007;

“(d) Angela Attard m’hijiex parti ghal dawn il-proceduri. Ghalhekk f’dawn il-proceduri ma tista’ ssir l-ebda dikjarazzjoni dwar jekk il-kunsens ta’ Angela Attard kienx vizjat;

[7] Ftehim li jirreferi ghal dik il-parti tal-art murija fil-pjanta a fol. 6 bl-ittri HIJKMLEFG.
[8] Ftehim li jirreferi ghal dik il-parti tal-art murija fil-pjanta a fol. 6 bl-ittri ABCDELMKJIH.

"(e) Fl-iskrittura tas-16 ta' Settembru 2008 saret riferenza ghall-iskrittura tal-21 ta' Frar 2007, izda ma jissemmiex il-qerq li qeghdin jallegaw il-konvenuti;

"(f) Fit-3 ta' Marzu 2009 Angela Attard iffirmat dikjarazzjoni ma' binha Joseph Attard fejn regghet ikkonfermat miftiehem fl-iskrittura tal-21 ta' Frar 2007 (fol. 139). Hu veru li fil-kawza 1151/2006 Angela Attard qalet: "*Jien dahku bija Joseph u martu ghax meta ffirmajt ghall-arlogg jiena mort ghand il-Lands…. Jien nghid li dahku bija ghax Joseph kien jghidli li se niffirma ghall-arlogg u nkun iffirmajt fuq xi haga ohra li Joseph biss jaf ghalxiex inkun iffirmajt. Id-dokument gie ffirmat quddiem in-Nutar li hu facciol ghax missu qalli ghal x'hiex se niffirma*" (fol. 410). Pero' jekk dik hi l-verita, ghalfejn fit-3 ta' Marzu 2009 regghet ghamlet dikjarazzjoni li taghti xenarju ferm differenti minn din il-verzjoni? M'hemm l-ebda twegiba.

"It-tezi dwar il-qerq baqghet biss allegazzjoni, kif wara kollox baqghet dik dwar l-izball. Angela Attard m'hijiex parti ghal dawn il-proceduri u m'hemm l-ebda dikjarazzjoni ta' qorti li ordnat ir-rexxissjoni tal-ftehim minhabba vizju tal-kunsens.

"6. Il-konvenuti qalu wkoll li dik il-porzjon tal-art markata bl-ittra A (ara pjanta a fol. 9) tghajjat lill-attur u l-konvenut. Jekk hu hekk m'hemmx dubju li llum il-gurnata l-attur m'huwiex jippretendi xi drittijiet fuqha.

"7. Ghal dak li jikkoncerna t-tielet talba, fis-sentenza preliminari tat-18 ta' Frar 2011 (fol. 55) il-qorti qalet li din it-talba ghandha tiftiehem bhala azzjoni ta' spoll. Il-qorti spjegat li: "*It-talba tal-lum, biex il-konvenuti jinzammu milli jfixklu lill-atturi fit-tgawdija tal-art, ghalhekk, tista' ssir mill-atturi izda biss jekk tiftehem illi hija mahsuba biex tilqa' kontra molestji ta' fatt. Ukoll, billi, fl-istess cirkostanzi ta' molestja ta' fatt, il-kerrej ma ghandux kontra terzi rimedji aktar milli jista' jkollu s-sid, l-azzjoni li jista' jaghmel hija biss dik ta' spoll, bil-modalitajiet u l-kondizzjonijiet kollha mehtiega biex tista' titmexxa dik l-azzjoni".* Fl-affidavit l-attur ghamel riferenza ghat-tfiegh ta' terrapien u gebel fil-parti tal-barriera li messet lilu. F'dan ir-rigward ipprezenta erba' ritratti (Dok. Q – T). Pero' d-data fuq ir-ritratt hi 5 ta' Lulju 2007 u 21 ta' Gunju 2006. Il-kawza li qeghda tigi deciza llum giet proposta fit-18 ta' Jannar 2010. It-terminu ta' xahrejn irid jigi ppruvat minn min jipproponi l-kawza (ara s-sentenza bejn l-istess partijiet fil-kawza Mario Attard et vs Joseph Attard et tat-28 ta' Gunju 2013, Qorti tal-Appell). F'dan il-kaz mhux talli ma saritx tali prova izda pjuttost jekk hemm prova hi li t-talba ma gietx proposta fit-terminu ta' xahrejn. Ghalhekk mhu mehtieg jinghad xejn iktar.

"L-atturi jippretendu wkoll li jithallsu d-danni. Fl-affidavit l-attur qal li l-konvenut kien rema' materjal fil-parti tal-barriera li kienet

messet lilu. Qal: "*L-ispiza involuta biex titnaddaf il-parti tal-barriera tieghi minn J sa I sabiex inkun nista' nahdimha tammonta ghal madwar sebghin elf Ewro (€70,000), u dan assumendo li l-materjal hazin tal-konvenut jitnehha u jitqieghed gol-parti tieghu, ghaliex jekk fil-fatt il-materjal ser jkollu jigi depozitat b'barriera ohra, hemm spejjez enormi li jridu jithallsu ghad-dumping. Nikkalkula li l-ispiza totali kieku l-materjal jintrema' ghand in-nies tkun ta' €70,000 addizzjonali*" (fol. 93).

"L-atturi jippretendu li ghaliex il-konvenuti ma kkumentaw xejn dwar dan, allura ghandhom jigu kkundannati jhallsu l-allegati danni. Il-qorti ma taqbilx meta tqies li:-

"(a) Ma nghatat l-ebda spjegazzjoni dwar kif l-attur wasal sabiex jaghti stima daqstant gholja;

"(b) Ma nghatat l-ebda spjegazzjoni tad-daqs tal-area li giet effettwata minn dak li ghamel il-konvenut;

"(c) Fil-fehma tal-qorti semplici dikjarazzjoni bhal dik tal-attur m'hijiex bizzejjed ghal finijiet ta' likwidazzjoni ta' danni.

"(d) Fir-rikors guramentat l-atturi ma ghamlux riferenza ghal tfiegh ta' materjal mill-konvenut, izda li huma sofrew danni bil-pretensjonijiet li qeghdin jippretendu l-konvenuti. Il-qorti tifhem li meta pproponew il-kawza l-pretensjoni taghhom kien ghal fatt li ma thallewx jahdmu l-art. Dan hu konfermet minn dak li l-atturi ddikjaraw fin-nota tas-16 ta' Frar 2010: "*2) Ghall-finijiet tad-danni pretizi mir-rikorrenti, il-likwidazzjoni ta' dawn id-danni tkun tista' ssir malli din il-kawza toqrob lejn l-eghluq taghha, u l-impatt li l-mandat ta' inibizzjoni intavolat mill-intimati odjerni, fejn ir-rikorrenti gew mizmuma milli jahdmu din il-barriera, ikun jista' jigi evalwat fis-shih u ahjar*" (fol. 24). Ma saret l-ebda riferenza ghal spejjez minhabba tfiegh ta' materjal.

"(e) Jekk wiehed kellu jibbaza fuq dak li qalet din il-qorti fis-sentenza preliminari, allura r-rimedju li suppost intalab kellu jkun sabiex il-konvenuti jergghu ipoggu lill-atturi fid-detenzjoni tal-art kif kienet qabel sehh l-allegat att spoljattiv.

"Fic-cirkostanzi l-qorti ser tichad ir-raba', hames u sitt talba."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti Mario u Antonia konjugi Attard li permezz tieghu talbu li din il-Qorti tvarja u timmodifika s-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-7 ta' Lulju, 2014, fil-kawza fl-

ismijiet premessi u dan billi tikkonferma s-sentenza safejn laqghet l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti u cahdet it-tielet, ir-raba', il-hames u is-sitt talbiet attrici, bl-ispejjez kontra l-istess atturi, filwaqt li thassarha u tannullaha in kwantu laqghet l-ewwel zewg talbiet attrici u cahdet l-eccezzjonijiet originali tal-konvenuti u minflok tiddeciedi u taqta' din il-kawza billi tichad ukoll l-ewwel zewg talbiet attrici u tilqa' t-tieni, t-tielet, ir-raba' u l-hames eccezzjonijiet taghhom, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi appellati.

Rat ir-risposta tal-appell tal-Kummissarju tal-Artijiet li permezz taghha talab li l-appell interpost minn Mario u Antonia konjugi Attard jigi michud fl-intier tieghu, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellanti.

Rat ir-risposta tal-appell ta' Joseph u Vincenza konjugi Attard, li permezz taghha sostnew li l-appell principali ghandu jigi michud, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Rat li l-konvenuti pprevalew ruhhom mill-jedd moghti mill-artikolu 240 tal-Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) sabiex interponew appell incidentali kemm mis-sentenza tat-18 ta' Jannar, 2011, kif ukoll mis-sentenza tas-7 ta' Lulju, 2014. Dan peress li filwaqt li talbu riforma fis-sentenza tat-18 ta' Jannar, 2011 fl-ismijiet premessi, billi thassarha f'dik il-parti fejn gie deciz li t-tielet talba attrici

ghandha tigi meqjusa bhala azzjoni ta' spoll u tikkonfermaha fil-bqija, talbu riforma wkoll fis-sentenza tas-7 ta' Lulju, 2014 fl-ismijiet premessi, billi thassarha biss f'dik il-parti fejn giet milqugha l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti u giet michuda t-tielet talba attrici, u minflok tichad l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti u tilqa' t-tielet talba attrici u tikkonfermaha fil-bqija, bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti Mario u Antonia konjugi Attard.

Rat ir-risposta ta' Mario u Antonia konjugi Attard ghall-appell incidentali tal-atturi.

Rat li l-avukati difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell quddiem din il-Qorti fit-8 ta' Ottubru, 2019;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawza li primarjament hija ta' natura dikjaratorja stante li l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni tal-Qorti li huma ghandhom titolu ta' kirja/qbiela ta' raba' fuq porzjon art u dak li jinsab mibni fuqha, inkluza l-barriera tal-gebel, maghrufa bhala Kuttaf Gandolf, Valletta Road fl-Imqabba/Kirkop, kif immarkata fuq il-pjanta annessa mar-rikors promotur u dan ad eskluzjoni tal-konvenuti; dikjarazzjoni sabiex il-

konvenuti jinzammu milli jfixklu lill-atturi fit-tgawdija tal-art; kif ukoll talbiet ghal-likwidazzjoni u hlas ta' danni.

Il-konvenuti ressqu diversi eccezzjonijiet, fosthom li (i) t-talbiet attrici huma nkompatibbli bejniethom peress li fosthom hemm talbiet ta' natura petitorja, ohrajn ta' natura possessorja u talbiet ta' natura akwiljana; kif ukoll li filwaqt li t-tielet talba hija *actio manutentionis* li tmiss lis-sid u mhux lill-kerrej, ir-raba', il-hames u s-sitt talbiet attrici ma huma bbazati fuq l-ebda premessa, n-natura guridika taghhom mhix cara u huma guridikament infondati; (ii) l-kontendenti fil-kawza kollha jgawdu minn sullokazzjoni ndiviza tal-istess barriera, liema sullokazzjoni qatt ma giet terminata; (iii) hemm skrittura privata bejn il-partijiet li tirregola l-amministrazzjoni tal-barriera, li ma tistax tigi superata minn skrittura *inter res alios acta;* (iv) qabel ma Angela Attard iffirmat l-iskrittura favur l-atturi, hija kienet diga` cediet id-drittijiet taghha lill-erba' partijiet b'mod indiviz, kwindi ma kellha ebda interess x'titrasferixxi lill-attur; u (v) l-istess Angela Attard issostni li ffirmat l-iskrittura esebita mill-atturi bhala ingann.

Permezz tas-sentenza tat-18 ta' Frar, 2011, l-ewwel Qorti cahdet l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuti, b'dan illi ccarat li t-tielet talba attrici ghandha titqies bhala azzjoni ta' spoll.

Wara dik is-sentenza l-konvenuti ressqu eccezzjoni ulterjuri fis-sens li ma jissussistux l-elementi mehtiega ghall-azzjoni privileggata ta' spoll.

Permezz tas-sentenza tas-7 ta' Lulju, 2014, l-ewwel Qorti laqghet l-ewwel zewg talbiet attrici limitatament fuq il-porzjon art markata bin-numru 2, delinata bil-kulur isfar fuq il-pjanta tal-perit Alan Saliba datata 4 ta' April, 2005 (fol.6 tal-process) u ddikjarat li l-konvenuti ma kellhomx jedd fuq l-istess porzjon art jew li jfixklu lill-atturi mit-tgawdija taghhom fuq l-imsemmija art; laqghet l-eccezzjoni ulterjuri u cahdet it-tielet talba attrici, kif ukoll cahdet ir-raba', il-hames u s-sitt talbiet attrici.

Il-konvenuti konjugi Attard hassewhom aggravati b'din l-ahhar sentenza tal-ewwel Qorti u ghalhekk interponew appell, dak principali minnha. L-appell taghhom huwa msejjes fuq sitt aggravji li huma bazikament is-segwenti:

1) Fl-ewwel lok jilmentaw li l-ewwel Qorti naqset milli tanalizza u tapprezza n-natura u l-implikazzjonijiet ta' l-iskrittura ta' sullokazzjoni maghmula minn missier l-ahwa Attard favur uliedu s-subien, datata 22 ta' Dicembru, 1976 (fol. 185); indipendentement minn jekk tali skrittura hijiex skrittura ta' sullokazzjoni vera u proprja jew kuntratt ta' *management*, dan ma jfissirx li ma jikkostitwix ukoll fl-istess hin kuntratt ta' shubija u ta' *profit sharing* bejn il-missier u bejn l-ulied u bejn l-ulied fil-konfront ta' xulxin; u

r-rizultanti ftehim ta' shubija bejn l-ulied jibqa' fis-sehh sakemm tali shubija tigi xolta, b'mod illi l-attur ma jistax jizgombra lil huh mill-art li rnexxielu jakkwista minn wara dahar huh qabel tali shubija tigi xolta u d-drittijiet rispettivi tal-partijiet determinati;

2) L-appellanti jikkontestaw paragrafu 2 tal-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, stante li jikkontendu li dan il-paragrafu jinjora kompletament l-artikolu 633 tal-Kap. 12, peress li fil-fehma taghhom l-abbozz ta' kuntratt redatt min-Nutar Carmel Mangion fuq struzzjonijiet tal-partijiet, kif ukoll il-pjanta annessa mieghu, it-tnejn iffirmati mill-atturi, mill-konvenut u min-nutar, jikkostitwixxu skritturi privati validi u vinkolanti u prova tal-ftehim li kien intlahaq bejn il-partijiet, ghall-inqas ghal dak li jirrigwarda l-partijiet delineati u mmarkati fl-istess pjanta;

3) L-ewwel Qorti kienet zbaljata meta sostniet li l-art mertu tal-kawza hija mhollija barra mill-pjanta tal-qasma li giet iffirmata quddiem in-Nutar Mangion u l-pjanti rispettivi jaqblu dwar il-qasma;

4) Il-konvenuti appellanti ma jaqblux ukoll li c-cessjonijiet datati l-1 ta' Settembru, 2005, ma jiswew xejn ghaliex ma gewx rikonoxxuti mis-sid, fl-ewwel lok ghaliex hemm ligi specjali, il-Kap. 268, li a kuntrarju tal-ligi ordinarja tal-kera tirrikonoxxi dawn it-tip ta' skritturi meta s-sid ikun il-

Gvern; u fit-tieni lok ghaliex anke jekk il-Gvern mhuwiex marbut li jirrikonoxxi, xorta skritturi bejn inkwilini u subinkwilini jorbtu bejniethom;

5) Jigi rilevat ukoll mill-appellanti li bhala punt ta' fatt, wahda mir-ragunijiet ghala gew milqugha l-ewwel zewg talbiet attrici hija li l-ewwel Qorti qieset li l-attur irrinunzja ghal sehmu mill-kirja ta' l-art agrikola meta dan mhuwiex korrett peress li l-kirja tal-ghalqa in kwistjoni ghadha tghajjat kemm lill-attur kif ukoll lill-konvenut, indivizament;

6) L-ewwel Qorti naqset milli tikkunsidra l-passagg necessarju li ghandu jithalla favur il-konvenuti appellanti sabiex jaccedu ghall-ghalqa.

L-atturi appellati ukoll hassewhom aggravati u ghalhekk interponew appell incidentali miz-zewg sentenzi limitatament ghar-ragunijiet segwenti:

A) Fir-rigward tas-sentenza tat-18 ta' Jannar, 2011, l-aggravju tal-atturi jikkonsisti fil-fatt li meta l-ewwel Qorti ma qablitx mal-konvenuti li t-tielet talba kellha tigi meqjusa bhala *actio manutentionis* kif regolata mill-artikolu 534 u ghalhekk cahdet l-ewwel eccezzjoni, pero` l-ewwel Qorti ziedet li t-tielet talba kellha tigi meqjusa bhala kawza ta' spoll – b'hekk fil-fehma tal-atturi l-Qorti marret lil hinn minn dak eccepit mill-konvenuti. Dan meta l-atturi jsostnu li t-tielet talba taghhom mhijiex l-*actio spolii,* izda

talba dikjaratorja konsegwenti ghall-ewwel zewg talbiet attrici sabiex il-Qorti zzomm lill-konvenuti milli fil-futur ifixklu lill-atturi fit-tgawdija tal-immobbli mertu tal-kaz.

B) Konsegwentement, l-atturi ma jaqblux mat-tieni sentenza tal-ewwel Qorti tas-7 ta' Lulju, 2014, fejn giet michuda t-tielet talba attrici, in vista ta' dak deciz fis-sentenza tat-18 ta' Jannar, 2011. L-atturi jsostnu li ma jaqblux mad-decizjoni tal-Qorti li laqghet l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti u dan peress li wiehed ma jistax jitkellem dwar id-dekadenza tal-azzjoni fir-rigward tat-tielet talba attrici, stante li huma ma kinux qeghdin jitolbu decizjoni dwar molestja li diga sehhet, izda dikjarazzjoni preventiva u sussegwenti ghall-ewwel zewg talbiet attrici.

Ikun xieraq li l-ewwel jigi ndirizzat l-appell incidentali tal-atturi peress li jitratta proprju n-natura tal-azzjoni attrici. Jibda billi jigi osservat li l-ewwel aggravju tal-atturi fejn jikkontendu li t-tielet talba taghhom mhix wahda ta' spoll, huwa pjuttost sorprendenti, meta wiehed jikkonsidra li minn qari tan-nota ta' sottomissjonijiet taghhom qabel ma nghatat is-sentenza, issa in kontestazzjoni, kienu rrilevaw hekk:"…*l-atturi umilment jissottomettu li l-azzjoni odjerna ghandha mill-azzjoni kontemplata fl-artikolu 1550 tal-Kap. 16, izda fl-istess waqt ghandha wkoll karatteristici li jmorru lil hinn minn semplici spoll."*

Huwa gurisprudenzjalment maghruf li l-azzjoni taht l-Artikolu 1550 tal-Kap. 16 hija ekwiparata m'azzjoni ta' spoll, li tmiss lil kull pussessur, jew detentur bhal ma hu l-kerrej, sabiex jiehu proceduri gudizzjarji kontra terzi ghall-molestji li jikkagunawlu fit-tgawdija tal-fond. Ara per ezempju sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Ottubru, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Emanuel Portelli v. Frank Portelli**; kif ukoll sentenza ohra hija dik fl-ismijiet **Emanuel Farrugia et v. Nicola Farrugia et** deciza fid-9 ta' Jannar, 2009, fejn inghad:

> *"Il-kuntratt ta' kera jaghti lill-kerrej biss ius in personam kontra sid il-kera u ma jaghtih ebda drittijiet in re li huma drittijiet erga omnes. B'hekk fil-konfront ta' terzi l-kerrej ma ghandux drittijiet ghajr dawk li tikkoncedilu l-ligi bhala detentur u cioe`, kif korrettament osservat l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata, dawk rizultanti mill-**Artikoli 1550** jew **1551** tal-Kodici Civili."*

F'din l-ahhar sentenza saret referenza wkoll ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fl-ismijiet **Francis Gauci v. Saviour sive Sonny G. Brincat**, deciza fit-12 ta' Lulju, 2002, fejn inghad:

> *"Li kieku l-kawza kienet biss dwar molestja li s-socjeta` konvenuta, b'ghemilha, ghamlet lill-attur, l-attur kien ikun jista' jmexxi b'din l-azzjoni, kif jidher mill-artikolu 1550 tal-Kodici Civili:*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, ladarba l-atturi, bhala inkwilini, qeghdin *inter alia* jattakkaw il-molestja arrekata lilhom mill-konvenuti, huwa ghal kwantu inkongruwu li f'dan l-istadju tal-appell l-atturi jsostnu li t-tielet talba taghhom mhix wahda ta' spoll, meta kienu huma stess li fissru li n-natura tat-talbiet attrici bhala in parti bbazati fuq l-artikolu

1550 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta! Isegwi li l-ewwel Qorti ma kenitx qeghda tmur lil hinn mill-vertenza quddiemha meta wara li cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, ziedet tghid li t-tielet talba tal-atturi ghandha titqies bhala azzjoni ta' spoll.

Hekk ukoll din il-Qorti ma taqbilx mal-atturi appellanti fejn jikkontestaw it-tieni sentenza tal-ewwel Qorti tas-7 ta' Lulju, 2014, li cahdet it-tielet talba attrici, in kwantu laqghet l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti, meta huma jsostnu li wiehed ma jistax jitkellem dwar id-dekadenza tal-azzjoni fir-rigward tat-tielet talba attrici, stante li huma ma kinux qeghdin jitolbu decizjoni dwar molestja li diga` sehhet, izda dikjarazzjoni preventiva u sussegwenti ghall-ewwel zewg talbiet attrici. Dan l-ilment jinsab kontradett mill-istess premessi tar-rikors guramentat, fejn jirrizulta car li l-atturi qeghdin jilmentaw li l-konvenuti qeghdin jivvantaw jeddijiet u pretensjonijiet fuq ir-raba' ossia l-barriera. Hekk ukoll ir-raba' talba tal-atturi kienet talba ta' dikjarazzjoni fis-sens li l-pretensjonijiet li **vventilaw u qed jivventilaw il-konvenuti fuq din l-art** ikkagunaw danni ingenti.

Certament minn qari tar-rikors promotur jirrizulta li l-molestja attakkata li dwarha jilmentaw l-atturi hija xi haga li sehhet u mhux xi haga li ghad trid tigri. Dan jirrizulta car ukoll mill-affidavit tal-attur li jilmenta dwar l-agir tal-konvenut, kif ukoll pprezenta ritratti in sostenn tal-ilment tieghu li l-konvenut kien qieghed jitfa' terrapien u gebel fuq il-parti tal-art li messet

lilu, liema agir imur lura ghall-perjodu ta' Gunju u Lulju tas-sena 2007, ferm qabel ma giet intavolata l-kawza odjerna. (Ara Dok. "Q", "R", "S" u "T" a fol. 116-119 tal-process). Ghalhekk qajla jista' jinftiehem kif fl-aggravju taghhom l-atturi qeghdin issa jsostnu li t-tielet talba taghhom kienet dikjarazzjoni preventiva ghall-futur sabiex ma jsofrux molestja, peress li din mhix korroborata la mit-talbiet attrici u wisq anqas mill-provi.

Isegwi li l-appell incidentali tal-atturi ma jregix u mhux ser jigi milqugh.

Imiss li jigi trattat l-appell principali tal-konvenuti. Ghandu jinghad mal-ewwel illi, sa fejn il-konvenuti fl-ewwel aggravju taghhom jilmentaw mill-analizi u l-apprezzament tal-ewwel Qorti dwar l-iskrittura ta' sullokazzjoni maghmula minn missier l-ahwa Attard fit-22 ta' Dicembru, 1976, din il-Qorti tirribadixxi li din il-Qorti, kif kellha diversi drabi okkazzjonijiet ohra li taghmel, bhala Qorti ta' revizjoni, ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament tal-provi li tkun ghamlet l-ewwel Qorti. Din il-Qorti tintervjeni biss jekk tirradika fiha l-fehma li l-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti huwa manifestament zbaljat b'mod li jekk tibqa' tregi l-konkluzjoni bazata fuqu tkun qed issir ingustizzja lejn xi parti. Izda, din il-Qorti, anke bhala qorti ta' revizjoni, xorta ghandha tezamina l-provi kollha akkwiziti, sabiex tistabbilixxi jekk il-konkluzjoni milhuqa mill-ewwel Qorti kinitx wahda li dik il-Qorti setghet ragjonevolment tasal ghaliha mill-provi.

Trattat dan il-punt, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tqis l-implikazzjonijiet tal-iskrittura in kwistjoni.

Meta din il-Qorti tqis l-argument tal-konvenuti taht l-ewwel aggravju taghhom, issib li tabilhaqq filwaqt li jfettqu fuq in-natura tal-iskrittura tat-22 ta' Dicembru, 1976 (fol. 25 tal-process) jaqblu mal-konkluzjoni tal-ewwel Qorti li dan il-kuntratt kien wiehed ta' sullokazzjoni bejn il-missier u l-ulied inkluz Joseph u Mario Attard, kontendenti f'din il-kawza. Izda jsostnu li l-fatt li l-iskrittura hija wahda ta' sullokazzjoni, ma jfissirx li ma tistax tinkludi kuntratti ohra, u f'dan il-kaz jikkontendu li l-missier ried jorbot lil uliedu fi ftehim dwar kif ser jamministraw l-istess kirja fir-relazzjonijiet ta' bejniethom. Jaghmlu referenza ghall-fatt li z-zewgt ahwa kontendenti fil-kawza xtraw is-sehem ta' zewgt ahwa ohra skont kif mahsub fl-imsemmija skrittura. Kwindi jsostnu li ma kienx lecitu ghall-attur li jmur minn wara dahar il-konvenut u jottjeni kuntratt ta' cessjoni differenti minn dak maqbul bejniethom precedentement. Jikkontendu li ghalkemm l-ewwel Qorti rriteniet li mac-cessjoni spiccat is-sullokazzjoni, l-ftehim ta' shubija ma spiccax, tant li ghad irid jigi likwidat. Jinghad ukoll li c-cessjoni tal-omm favur Joseph Attard hija *res inter alios acta* u ma xxoljiex il-kuntratt ta' shubija pre-ezistenti bejniethom. Ghalhekk isostnu li l-ftehim originali ghadu vinkolanti bejniethom bhala inkwilini, anke jekk projbit mis-sid u anke jekk it-titolu originali ta' l-inkwilini jkun spicca,

peress li inkwilin m'ghandux dritt idur fuq inkwilin iehor u jghidlu li qieghed jikser id-drittijiet tas-sid.

Jigi osservat li din il-Qorti taqbel ma' dak li nghad mill-ewwel Qorti fis-sens li mhux imholli li parti l-ewwel taghti eccezzjoni, f'dan il-kaz it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti hija bbazata fuq il-fatt li l-partijiet igawdu minn sullokazzjoni li qatt ma giet terminata, sabiex imbaghad fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom iressqu argument gdid meta jikkontendu li ghalkemm il-ftehim ghandu forma ta' sullokazzjoni, ghandu jitqies bhala wiehed ta' shubija. Jinghad ukoll li l-konvenuti qatt ma ressqu eccezzjoni ulterjuri f'dan is-sens, kwindi ma jistghux issa jippretendu li jinghata qies ta' dan l-argument. Fi kwalunkwe` kaz, gustament l-ewwel Qorti warrbet l-istess argument peress li shubija ma tinkludix biss l-element ta' *profit sharing,* izda kellha tinkludi wkoll it-telf li possibilment seta' jinkorri n-negozju u ghalhekk, il-ftehim essenzjalment jibqa' wiehed ta' sullokazzjoni. (Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tal-10 ta' Jannar, 2003, fil-kawza fl-ismijiet **Il-Konti Alfred Sant Fournier v. Francis Bezzina Wettinger**).

Fir-rigward ta' din l-iskrittura ta' sullokazzjoni, tajjeb li jinghad li missier il-kontendenti Joseph u Mario ahwa Attard, kellu kuntratt ta' lokazzjoni ta' bicca art tal-Gvern (esebit a fol. 25 tal-process) ghal zmien sittax-il sena. L-imsemmi kuntratt ta' lokazzjoni fih ukoll il-kundizzjoni li l-kerrej ma jkunx

jista' "*jissubloka jew icedi lil haddiehor la f'kollox u lanqas in parti l-artijiet lilu mikrija b'din l-iskrittura u lanqas jidhol f'ebda shubija ma' haddiehor relattivament ghal din il-kirja*." B'dan illi "*Mill-art mikrija il-bicca mmarkata bl-isfar ta' kejl ta' 1 Siegh u 7.85 Kejliet (cirka) mghandiex tigi maqtugha bhala barriera. Il-kumplament ta' l-art imsemmija hawn fuq ta' kejl ta' 14 il-Tomna 1 Siegh u 9.11 Kejliet ghandha tigi wzata mill-kerrej esklusivament bhala barriera tal-gebel*." Issa gurisprudenzjalment jinghad li l-koncessjoni tad-dritt li wiehed jiftah u jqatta' barriera, mhux kuntratt ta' lokazzjoni, izda wiehed ta' bejgh ta' blat jew gebel. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti (sede kummercjali) tas-6 ta' April, 1993, fil-kawza fl-ismijiet **Bertu Bonnici v. Pawlu Cilia et**) (Kollez. Vol: LXXVII.ii.110). Kwindi apparti l-fatt l-gheluq tat-terminu mahsub fil-kuntratt originali ta' lokazzjoni u apparti l-fatt li l-missier ma kellux il-fakoltà li jissulloka l-art in kwistjoni, hemm ostakolu iehor ghall-eccezzjoni tal-konvenuti, li ladarba l-operat tal-barriera jitqies bhala bejgh ta' blat u mhux kirja, l-missier qatt ma seta' "jissulloka" l-barriera!

Inoltre`, gialadarba wara l-mewt ta' Nazzareno Attard missier l-ahwa kontendenti fil-kawza, , il-Kummissarju tal-Art gharaf lil ommhom Angela Attard bhala inkwilina tal-art, hekk kif Angela Attard ma baqghetx inkwilina, stante li cediet id-drittijiet li kellha fuq l-art in kwistjoni li ggib referenza Tenements 51647 u 51734 (permezz tal-iskrittura tal-21 ta' Frar, 2007, kif jirrizulta minn Dok. JA1 a fol. 4 tal-process), liema cessjoni

giet debitament rikonoxxuta mis-sid (Dok. BB u Dok. C a fol. 7 u 8 tal-process), kwalsiasi sullokazzjoni li kienet tezisti intemmet. Dana peress li kif inghad minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fis-sentenza taghha tas-27 ta' Frar, 2008, fil-kawza fl-ismijiet **John Cassar pro et noe et v. Bernard Baldacchino et:**

> "*una volta l-inkwilin icedi d-drittijiet tieghu allura din iggib il-konsegwenza tat-terminazzjoni tal-kirja. Jinghad li "la darba jispicca t-titolu ta inkwilin jispicca ukoll it-titolu derivattiv bhala sub inkwilin mhux rikonoxxut mis-sid". (Vide Patri Gulju Bonnici pro et noe vs Raymond Mifsud et deciza nhar l-10 ta' Jannar 2003). Dan in omagg ghal principju "cessante jure dantis cessat jus adquirementis" (Cecil Pace vs Nutar Vincent Maria Pellegrini Appell deciz 19 ta' Ottubru 1962, Gulab Chatlani vs George Grixti Appell Kummerc 2 ta' Dicembru 1991).*"

Applikati l-istess principji ghall-kaz in ezami, fejn hawn ukoll is-sullokazzjoni qatt ma kienet rikonoxxuta mis-sid, din giet fi tmiem mac-cessjoni. Jinghad ukoll li sehhet cessjoni ta' porzjon art ohra li giet ceduta minn Angela Attard favur il-konvenut appellant Mario Attard, permezz tal-iskrittura tas-16 ta' Settembru, 2008 (fol. 137). Din ic-cessjoni ukoll giet rikonoxxuta mis-sid. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan ifisser li b'hekk il-konvenut Mario Attard (ghalkemm fl-imsemmija skrittura ta' cessjoni jinghad li accetta c-cessjoni minghajr pregudizzju ghall-qsim tal-uzu tal-barriera kif sullokata) kien accetta wkoll li s-sullokazzjoni kienet intemmet.

Kwindi din il-Qorti taqbel perfettament mal-konsiderazzjonijiet maghmula mill-ewwel Qorti u ma ssib xejn irragonevoli f'dak deciz mill-ewwel Qorti.

Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju, dak fejn il-konvenuti jikkontendu li l-ewwel Qorti njorat kompletament l-artikolu 633 tal-Kap. 12, peress li fil-fehma taghhom l-abbozz ta' kuntratt redatt min-Nutar Carmel Mangion fuq struzzjonijiet tal-partijiet, kif ukoll il-pjanta annessa mieghu, it-tnejn iffirmati mill-atturi, mill-konvenut u min-nutar, jikkostitwixxu skritturi privati validi u vinkolanti u prova tal-ftehim li kien intlahaq bejn il-partijiet, ghall-inqas ghal dak li jirrigwarda l-partijiet delineati u mmarkati fl-istess pjanta.

Rigward ir-ragunijiet moghtija mill-konvenuti appellanti ghala Antonia Attard ma ffirmatx il-kuntratt redatt min-nutar Carmel Mangion (esebit bhala Dok. CM1 a fol.227 tal-process) huma kkontestati da parti tal-atturi appellati u fil-fehma ta' din il-Qorti, huma pjuttost ta' natura kongetturali u rrilevanti ghall-fini tal-appell in ezami, in kwantu jibqa' l-fatt li l-konvenuta baqghet ma ffirmatx il-kuntratt u ghalhekk dan il-kuntratt baqa' ma giex ippubblikat min-nutar, kwindi dan il-kuntratt pubbliku qatt ma gie fis-sehh peress li fi kliem in-nutar, inqalghu kwistjonijiet bejn il-partijiet.

Din il-Qorti ma taqbilx lanqas mal-appellanti meta jinvokaw l-artikolu 633 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta), sabiex isostnu li fin-nuqqas li jigi ppubblikat il-kuntratt pubbliku, l-istess ftehim kellu jikkostitwixxi kitba privata. Dana peress li l-hsieb wara l-Artikoul 633 tal-Kap. 12 invokat mill-appellanti huwa li att pubbliku jista' jingieb bhala prova ta' kitba privata f'kaz li l-att pubbliku jkun difettuz. Dan

ifisser li huma c-cirkostanza mahsuba fl-imsemmi artikolu 633 li jaghmlu kuntratt difettuz, jigifieri fejn hemm kwistjoni ta' inkompetenza jew inkapacita` tal-ufficjal li kitbu, ghamlu jew ippubblikah, jew minhabba nuqqas ta' xi formalita` mehtiega mil-ligi fejn l-istess att ikun jista' jingieb bhala prova ta' kitba privata. Ic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, cioe` nuqqas ta' firma wara dizgwid li nqala' bejn il-komparenti, ma jaqghux taht il-provvediment tal-artikolu 633 tal-Kap. 12 invokat mill-appellanti. Dan jinghad b'aktar enfasi meta wiehed jikkonsidra li kif inghad mill-ewwel Qorti, ghalkemm dan kien kuntratt li ghalih ma kinitx mehtiega l-firma tan-nisa, peress li kien jitratta beni parafernali, huma ghazlu li jissoggettaw il-kuntratt ghall-firem ta' zewgt ahwa u n-nisa taghhom. Ladarba saret tali ghazla u hemm nieqsa l-firma ta' wahda mill-komparenti fuq l-imsemmi abbozz ta' kuntratt, dan l-att ma jistax jittiehed bhala prova tal-ftehim milhuq bejn il-kontendenti fil-kawza kif jippretendu l-konvenuti appellanti.

Isegwi li lanqas it-tieni aggravju fl-appell principali ma jista' jirnexxi.

Imiss li jigi trattat it-tielet aggravju, dak fejn jinghad li l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta sostniet li l-art mertu tal-kawza hija mhollija barra mill-pjanta tal-qasma li giet iffirmata quddiem in-Nutar Mangion u l-pjanti rispettivi jaqblu dwar il-qasma.

Meta din il-Qorti tqis dak li nghad mill-ewwel Qorti u cioe`: *"Fil-fehma tal-qorti l-ftehim li sar min-nutar Mangion m'huwiex ta' ghajnuna ghall-konvenuti ghaliex:*

(a) Fir-rigward tal-porzjonijiet BCDK u HQPONFG (ara pjanta a fol. 6), ma jipprovdi xejn;

(b) Fir-rigward tal-kumplament tal-art, dak kontemplat fil-pjanta annessa mal-abbozz hu rifless f'dak li sar fl-iskrittura tal-21 ta' Frar 2007.";

kif ukoll rat il-pjanti in kwistjoni u cioe` il-pjanta tal-perit Alan Saliba (a fol. 6 tal-process) li a bazi taghha sehhet ic-cessjoni tal-21 ta' Frar, 2007 u Dok. CM 3 (a fol. 236 tal-process) li kienet il-pjanta proposta li fuqha jsir il-kuntratt quddiem in-Nutar, issib li tabilhaqq sewwa qalet l-ewwel Qorti li din l-ahhar pjanta, kif wara kollox l-abbozz ta' kuntratt innifsu hallew barra zewg porzjonijiet ta' art immarkati BCDK u HQPONFG fuq il-pjanta tal-perit Saliba.

Mentri fir-rigward tal-kumplament tal-art ghalkemm huwa minnu li hemm diskrepanza zghira, dik li gie sostitwit garaxx fuq naha ma' garaxx fuq naha ohra, izda l-konvenuti appellanti donnhom jinsew li dak il-garaxx li jinsab fil-porzjon numru 2, kien jifforma parti mic-cessjoni li saret fil-21 ta' Frar, 2007 favur Joseph Attard (ara fol. 4 u fol. 6), filwaqt li l-garaxx l-iehor

li qieghed fil-porzjon numru 1 kien jifforma parti mic-cessjoni li sehhet favur l-istess Mario Attard permezz tal-iskrittura tas-16 ta' Settembru, 2008 (ara fol. 137 u 138). Kwindi lil hinn minn kull diskrepanza li tista' tirrizulta bejn iz-zewg pjanti (inkluz il-passaggi), jibqa' l-fatt li llum il-gurnata hemm cessjoni favur Joseph Attard li hija rikonoxxuta mis-sid, kif ukoll cessjoni ohra favur Mario Attard li hija wkoll rikonoxxuta mis-sid. Dan l-istat ta' fatt jipprevali fuq kull diskrepanza li seta' kien hemm bejn iz-zewg pjanti, ghaliex illum-il gurnata huma l-pjanti li hemm annessi mal-iskritturi ta' cessjoni rikonoxxuti mill-Gvern li jorbtu lill-partijiet.

Ghalhekk dan it-tielet aggravju ukoll ma jimmeritax li jintlaqa' u ser jigi michud.

Permezz tar-raba' aggravju taghhom il-konvenuti appellanti jikkontestaw ukoll id-dikjarazzjoni tal-ewwel Qorti fis-sens li c-cessjonijiet datati l-1 ta' Settembru, 2005, ma jiswew xejn ghaliex ma gewx rikonoxxuti mis-sid. Huma jinvokaw l-artikolu 3 (6) (g) ta' l-Iskeda tal-ligi specjali, il-Kap. 268, li a kuntrarju tal-ligi ordinarja tal-kera tirrikonoxxi dawn it-tip ta' skritturi meta s-sid ikun il-Gvern; kif ukoll peress li jinghad minnhom li anke jekk il-Gvern mhuwiex marbut li jirrikonoxxi tali dikjarazzjonijiet, xorta l-skritturi bejn inkwilini u subinkwilini jorbtu bejniethom.

Jibda billi jigi osservat li ghalkemm huwa minnu li omm il-kontendenti fil-kawza ffirmat dikjarazzjoni fl-1 ta' Settembru, 2005, li permezz taghha jinghad li hija cediet kollox favur uliedha Joseph u Mario Attard, liema dikjarazzjoni giet iffirmata wkoll mill-kontendenti kollha fil-kawza, jirrizulta li sa dak iz-zmien il-Kummissarju tal-Art ma kienx qieghed jirrikonoxxi lill-omm bhala inkwilina wahdanija tal-art in kwistjoni, kwindi din il-Qorti taqbel ma' dik ta' qabilha li din ma kellha ebda effett fil-konfront tas-sid. Dan gialadarba sa dak iz-zmien l-omm flimkien mat-tnax-il wild taghha kienu rikonoxxuti bhala successuri fit-titolu tal-inkwilin Nazzareno Attard u ghalhekk is-sid kien qieghed jinsisti fuq il-firma ta' kulhadd. Pero` wara lmenti mressqa mill-istess Mario u Joseph Attard u wara li nghata parir legali, l-Kummissarju tal-Art irrikonoxxa lill-armla biss fil-21 ta' Frar 2007.

Ghal darb'ohra l-konvenuti appellanti mhumiex precizi fl-argumenti taghhom, in kwantu ghalkemm l-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern, (Kap. 268 tal-Ligijiet ta' Malta, li llum jinsab revokat) tassew kien jipprovdi ghal kif art tal-Gvern titnehha, fl-artikolu 3 tal-imsemmi Att, il-provvediment 6 (g) tal-Iskeda kien jghid hekk:

> *"**Art tal-Gvern tkun tista' tinghata b'kiri**:*
> *… (g) jekk tikkonsisti f'fond kummercjali li tigi allokata direttament mill-Gvern b'kiri gdid lil dawk l-ulied jew ulied l-ulied, illi favur taghhom ikun irrinunzja l-inkwilin precedenti (u biss jekk dan ikun ghalaq l-età ta' wiehed u sittin sena jew jekk dan ikun jircievi pensjoni ghall-invalidità skont l-Att dwar is Sigurta` Socjali (Kap. 318))."*

Kwindi minn qari ta' dan il-provvediment, mhux il-kaz li l-Gvern ghandu xi obbligu jaghraf cessjoni maghmula minn persuna anzjana kif donnhom jimplikaw il-konvenuti appellanti, izda l-provvediment jikkontempla li l-Gvern bhala sid jaghti **direttament b'kiri gdid,** lil dawk l-ulied li favur taghhom ikun irrinunzja l-inkwilin. Ghalhekk id-dikjarazzjonijiet ta' cessjoni li saru fl-2005 wahedhom mhumiex effettivi, u baqghu pendenti peress li ma nghatawx rikonoxximent mill-Gvern.

Dan jinghad ukoll peress li ghalkemm jinsab assodat li "*la cessione d'affitto soggiacia alla regole relative alla cessione dei diritti in generali*" (**Kollez. Vol. XVI P II p. 140**), u allura biex tkun tiswa hemm bzonn li tirrizulta bil-miktub (**Kollez. Vol. XXXVII P I p 620**), izda gie pprecizat minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kaz **Joseph Micallef v. Peter Mifsud et** deciza fil-11 ta' Jannar, 2006, li:

> "*Mid-disposizzjonijiet rilevanti taht il-Kodici Civili (Artikolu 1469 et sequitur) jidher li c-cessjoni tigi realizzata permezz ta' negozju bilaterali rapprezentat mill-kombinazzjoni tal-kunsens tac-cedent u dak tac-cessjonarju.* ***Jidher ukoll pero` li biex din ic-cessjoni tipperfezzjona ruhha u tipproduci l-effetti taghha konfront ta' sid il-fond, dan irid jikkonsentixxi ruhu, anke jekk dan isir "per facta concludentia", ghall-godiment tal-fond mic-cessjonarju u jaccetta l-effetti kollha tac-cessjoni;*** *inter alia, il-hlas ta' l-affitt jew qbiela. Anke jekk allura c-cessjoni konkordata bejn ic-cedent u c-cessjonarju tibqa' valida inter partes il-kuntratt intervenut bejn dawn it-tnejn hu ineffikaci fil-konfront tas-sid, almenu sa kemm dan, mhux biss ikun notifikat bic-cessjoni, imma jkun ukoll irrikonoxxa lic-cessjonarju. A differenza tac-cessjoni ta' kreditu fejn il-kunsens tad-debitur huwa estrinsiku ghall-konvenzjoni bejn ic-cedent u c-cessjonarju,* ***fil-kaz ta' cessjoni tad-drittijiet lokatizji, il-kunsens tas-sid jikkostitwixxi hu wkoll element essenzjali ghall-perfezzjonament tal-kuntratt tac-cessjoni, anke jekk tali***

> ***kunsens jigi moghti successivament ghall-ftehim bejn ic-cedent u c-cessjonarju"**.* (enfasi ta' din il-Qorti)

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan l-insenjament u taghmlu taghha.

In kwantu l-effett tad-dikjarazzjonijiet tas-sena 2005, fil-konfront ta' xulxin, ghalkemm il-konvenuti appellanti jaghmlu referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Ottubru, 2004, fil-kawza fl-ismijiet **Vittoria Sciberras et v. Sister Adelaide Gauci noe et,** tajjeb li tigi kkwotata din is-silta mill-imsemmija sentenza:

> *"**Kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom u <u>ma jistghux jigu mhassra hlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet</u>**, jew ghal ragunijiet maghrufin fil-ligi."* (enfasi ta' din il-Qorti)

Hekk gara f'dan il-kaz, peress li wara d-dikjarazzjonijiet tas-sena 2005, l-omm l-ewwel iffirmat cessjoni favur binha Joseph Attard fil-21 ta' Frar, 2007, li giet debitament rikonoxxuta mis-sid (ara fol. 4 sa 8 tal-process), filwaqt li sussegwentement iffirmat cessjoni favur binha Mario Attard fis-16 ta' Settembru, 2008 (fol. 137 tal-process), li skont ix-xhieda ta' Albert Mamo, Kummissarju ta' l-Artijiet dak iz-zmien, kien ukoll rikonoxxut mis-sid (ara xhieda a fol. 70 tal-process). Dawn iz-zewg cessjonijiet huma ffirmati ukoll mill-ulied rispettivi u ghalkemm l-ahhar cessjoni saret mill-konvenut Mario Attard "minghajr pregudizzju" ghall-qsim kif originarjament maqbul, ladarba s-sid irrikonoxxa tali cessjoni, din tinsab perfezzjonata, kif hawn appena spjegat. Kwindi fil-fehma ta' din il-Qorti

wkoll, id-dikjarazzjoni tas-sena 2005 giet superata bil-kunsens tal-partijiet kif jirrizulta mill-imsemmija skritturi sussegwenti tas-snin 2007 u 2008, kif debitament rikonoxxuti mis-sid u ghalhekk gustament l-ewwel Qorti rriteniet li d-dikjarazzjonijiet tas-sena 2005 spiccaw bla effett.

Isegwi li r-raba' aggravju wkoll ma jregix.

In kwantu ghall-hames aggravju, jinghad mill-konvenuti appellanti li bhala fatt, wahda mir-ragunijiet ghala gew milqugha l-ewwel zewg talbiet attrici hija li l-ewwel Qorti qieset li l-attur irrinunzja ghal sehmu mill-kirja ta' l-art agrikola meta dan mhuwiex korrett peress li l-kirja tal-ghalqa in kwistjoni ghadha tghajjat kemm lill-attur kif ukoll lill-konvenut, indivizament.

Dan l-aggravju, fil-fehma ta' din il-Qorti, jirrazenta l-fieragh peress li tassew il-konvenuti appellanti jipprovaw ifettqu b'argument li ma jirrizultax li huwa veritier u wisq inqas pruvat. Meta wiehed iqis li l-parti li dwarha qeghdin jilmentaw il-konvenuti, tirrizulta effettivament parti mic-cessjoni li saret favur l-istess konvenut fis-16 ta' Settembru, 2008, li sahansitra s-sid iddikjara li jirrikonoxxi lilu bhala inkwilin, mela tabilhaqq il-konvenut appellant jipprova jsib problema anke f'dawk l-affarijiet li dwarhom m'ghandux ikun hemm ebda kontestazzjoni!

Il-vera kwistjoni qeghda fil-fatt li fuq din l-ghalqa ceduta lill-konvenut appellant, kien ghad m'hemmx permess tal-Kummissarju li tibda tintuza bhala barriera u ghalhekk f'ghajnejn il-konvenut iz-zewg cessjonijiet ma kinux jirriflettu qasma ugwali fil-valur. Dan jirrizulta car meta fir-rikors tal-appell jinghad: "…*meta l-Perit Saliba hejja l-qasma, ma dahalx fil-kwistjoni tal-permessi, u kkalkula bhala ta' valur indaqs art bil-permessi kummercjali u art agrikola;"* Dan jinsab rifless fix-xhieda in kontro-ezami tal-istess Mario Attard meta fis-seduta tat-18 ta' Ottubru, 2012, xehed quddiem il-Qorti: *"Jien ghandi interess li Mamo jaghtina il-permess biex jien inkun nista' naqta' minn dik il-bicca li ma ghandniex permess fuqha. Jien ghalija jekk naghfsu fuq dik ghandna naghlquh il-kaz."* Il-konvenut appellanti kompla biex jixhed li ried li dan il-permess jinghatalu bl-istess rata ta' hlas kif inghata lil huh altrimenti jippretendi li huh ihallas id-differenza, u dan jixhed li tassew din saret kwistjoni ta' pika li z-zewgt ahwa jinghataw sehem ugwali fil-valur. Fil-verita` dan jaqa' lil hinn mill-kawza ta' llum u ghalhekk din il-Qorti m'ghandhiex tinoltra ruhha ulterjorment f'din il-kwistjoni.

Jibqa' l-fatt li l-attur appellat jirribadixxi fir-risposta tal-appell dak li ntqal fil-kawza, u cioe` li huwa m'ghandu ebda pretensjoni fuq dik il-bicca ta' ghalqa minghajr permess. Kwindi l-ewwel Qorti kienet korretta f'dan ir-rigward ukoll u kwindi din il-Qorti filwaqt li tichad ukoll dan il-hames

aggravju, ser tiehu l-provvediment opportun fir-rigward tal-argument fieragh imressaq mill-konvenuti appellanti.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju - l-ilment li l-ewwel Qorti naqset milli tikkunsidra l-passagg necessarju li ghandu jithalla favur il-konvenuti appellanti sabiex jaccedu ghall-ghalqa.

Dan huwa argument iehor frivolu, kunsidrat li tqajjem f'dan l-istadju inoltrat tal-kawza u l-istess il-konvenuti appellanti jikkoncedu li dan l-ilment qatt ma tqajjem quddiem l-ewwel Qorti. Jigi osservat li mhux imholli li parti f'kawza thalli l-kawza ghaddejja ghal snin shah u tressaq argumenti godda fl-istadju tal-appell, altrimenti l-kontro-parti tkun ingustament rinfaccjata b'tali sitwazzjoni u b'hekk jintilef il-beneficcju tad-*doppio esame.* Kwindi dan l-ahhar aggravju wkoll ser jigi rigettat in kwantu mhux meritevoli li jinfetah kapitolu gdid f'dan l-istadju inoltrat tal-kawza.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi kemm mill-appell principali tal-konvenuti Mario u Antonia konjugi Attard, kif ukoll mill-appell incidentali ta' Joseph u Vincenza konjugi Attard billi tichad l-istess, filwaqt li tikkonferma kemm is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-18 ta' Jannar, 2011, kif ukoll dik tas-7 ta' Lulju, 2014, fl-ismijiet premessi fis-shih.

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu kif deciz mill-ewwel Qorti, l-ispejjez kollha relattivi ghall-appell incidentali jithallsu mill-atturi Joseph u Vincenza konjugi Attard *in solidum*, filwaqt li l-ispejjez tal-appell principali ghandhom jithallsu mill-konvenuti Mario u Antonia Attard *in solidum*, u b'applikazzjoni tal-artikolu 223(4) tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili, tordna li dawn ihallsu spejjez doppji.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
gr