QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 116/2018 MH

Illum, 29 ta' Jannar, 2020

JA&M Developments Limited (C-29981)

vs

1) L-Avukat Ġenerali; u

2) Id-Direttur tal-Qrati Superjuri tal-Ġustizzja fil-Kompetenza Ċivili tagħhom; u

għal kull interess li għandhom

3) Joseph Mallia, detentur tal-karta tal-identita' 370635M u martu Margaret Mallia, detentriċi tal-karta tal-identita' numru 1655M

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tas-socjeta' rikorrenti JA&M Developmets Limited tas-27 ta' Novembru 2018** permezz ta' liema ppremettiet:

1. *"ILLI fis-26 ta' Marzu tas-sena 2004, is-soċjeta attriċi, JA&M Developments Limited dehret fuq skrittura privata flimkien mal-konjuġi, Joseph Mallia u Margaret Mallia quddiem in-Nutar Dr. Carmel Mangion, fejn dawn tal-aħħar wegħdu li jittrasferixxu bi tpartit, qatgħa diviża bl-arja tagħha mill-ġnien li jinsab fuq in-naħa ta' wara tad-dar tagħhom f'numru 135, Triq il-Kulleġġ l-Antik, Sliema, tal-kejl ta' disgħa u erbgħin pied (49'0"), wiesgħa b'ħames piedi (5'0") fond* - *li ġġib kejl ta' erbgħa u għoxrin punt disgħa metri kwadri*(24.9m^2) *lill-soċjeta' esponenti.*

2. *ILLI fuq din l-iskrittura ta' tpartit surreferita magħmul fid-data tas-26 ta' Marzu tas-sena 2004, min-naħa tagħha, is-soċjeta' attriċi, JA&M Developments Limited, intrabtet li tpartat wisa' ta' parkeġġ ("garage space") ta' kejl ta' madwar seba' piedi (7'0") fond bi sbatax-il pied (17'0") tul fil-pjan terran ("ground floor") ta' proġett ta' binja mtellgħa mill-istess JA&M, b'aċċess minn drive in komuni li tagħti ġo Triq Depiro, tas-Sliema, flimkien mal-jedd li f'każ li l-konjugi Mallia jiżviluppaw il-fond tagħhom bin-numru 135, Triq il-Kullegg l-Antik, Sliema, huma jew min jieħu mingħandhom ikunu jistgħu jibqgħu jużaw id-drive in komuni bħala aċċess. Il-partijiet stmaw il-ġid li kienu qegħdin jiftehmu li se' jpartu fis-somma ta' ħamest elef Lira Maltin (LM5,000). Fuq il-ftehim, il-partijiet ma ntrabtux bi żmien.*

3. *ILLI JA&M Developments Limited kienet sid ta' proprjeta' bin-numri sebgħa (7), disgħa (9), għaxra (10) u ħdax (11) fi Triq Depiro, Sliema. Dak il-ġid kisbitu fl-2002 u l-2003. Fuq dan il-ġid, hija żviluppat il-proġett ta' blokka bini bl-isem ta' "Wilton Court". L-imsemmi ġid imiss minn wara mal-ġnien tad-dar tal-atturi. Aktar 'il quddiem, JA&M Developments Limited xtrat ġid ieħor fuq Triq Depiro, u fuqu żviluppat binja oħra li ssemmiet "Louisville";*

4. *ILLI x-xogħol fuq l-art tal-konjugi beda minnufih bl-għarfien totali, ċar u espress tagħhom stess malli saret din l-iskrittura privata bejn is-soċjeta' attriċi u l-konjuġi infushom. In fatti, ġie provat fil-mori tal-kawża bl-ismijiet "Joseph Mallia u martu Margaret Mallia vs JA&M DEVELOPMENTS LIMITED (C-29981) ta' ċitazzjoni numru 992/05JRM, deċiża nhar il-Ħamis, 14 ta' Diċembru, 2017 fil-Prim' Awla ta' Qorti Ċivili, illi Joseph Mallia kien sikwit jittawwal fuq is-sit u kien jaf sew bl-iżvilupp li kien għaddej peress ukoll li kien u għadu joqgħod hemm flimkien ma' martu;*

5. *ILLI l-konjuġi Mallia qatt u fl-ebda ħin ma mxew jew infurzaw dak li jistipola l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, stante illi huma ma nterpellawx lis-soċjeta' attriċi permezz ta' att ġudizzjarju sabiex jissalvagwardjaw il-ftehim inkwadrat ta' permuta u per di piu' sabiex ikunu f'pożizzjoni li jinizzjaw azzjonijiet legali fil-konfront tas-soċjeta' attriċi sabiex isir u jiġi ffirmat l-att finali tat-tpartit bejn il-partijiet de quo;*

6. *ILLI tali żvilupp beda mall-iffirmar tal-konvenju u tkompla mingħajr ma kien hemm ebda interpellazzjoni għat-twaqqif ta' dan l-istess żvilupp mill-*

konjuġi Mallia f'dak li jirrigwardja l-ġnien u ċioe' il-proprjeta' tal-konjuġi Mallia. Matul iż-żmien ta' żvilupp ta' dan il-proġett, Joseph u Margaret Mallia kienu konsapevoli u kienu qed jaraw bħala ben fatt dak li kien għaddej iżda qatt ma għamlu interpellazzjonijiet ġudizzjarji li permezz tagħhom setgħu juru d-disprezz tagħhom lejn dak li beda jsir;

7. *ILLI kien biss wara li tlesta l-bini min-naħa tas-soċjeta' attriċi li il-konjuġi Mallia ingaġġaw l-Avukat tal-fiduċja tagħhom biex jikteb lil JA&M Developments Limited u inoltre kienu anke saru diversi laqgħat bejn l-avukati tal-partijiet de quo f'din il-kwistjoni iżda l-ebda qbil ma ġie milħuq;*

8. *ILLI fis-17 ta' Ottubru tas-sena 2005, il-konjuġi Mallia fetħu kawża kif ukoll ressqu żewġ talbiet għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra JA&M Developments Limited. Fl-ewwel mandat, il-konjugi Mallia talbu lill-Qorti żżomm lis-soċjeta' attriċi milli tbigħ jew tittrasferixxi b'xi mod, xi parti mill-arja tal-ġnien li kienu qabblu li jagħtuha bi tpartit fl-imsemmi konvenju, liema konvenju kien skada u għalhekk l-ebda parti ma resqet għall-att finali u konklussiv. Il-Qorti ċaħdet it-talba bid-digriet tal-1 ta' Novembru tas-sena 2005. It-tieni talba tal-konjuġi Mallia kienet li l-Qorti żżomm lil JA&M Developments Limited milli tbigħ jew tittrasferixxi b'kull titolu l-ġid minnha mibni fl-imsemmi proġett, b'ħarsien tal-pretensjonijiet magħmulin minnhom f'din il-kawża. Il-Qorti laqgħet din it-talba bid-digriet tad-29 ta' Novembru tas-sena 2005, billi stabbiliet il-limitu tal-Mandat fl-ammont ta' sebat elef erba' mija u sebgħin Lira Maltija (Lm 7,470);*

9. *ILLI fil-mori tal-kawża fl-ismijiet ta' "Joseph Mallia u martu Margaret Mallia vs JA&M Developments Ltd. (C-29981) ċitazzjoni numru 992/05JRM, deċiża nhar il-Hamis, 14 ta' Diċembru, 2017 fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, ġie kkunsidrat li l-konjugi Mallia ħallew lil JA&M tidħol u tagħmel żvilupp waqt li huma kienu għadhom fiż-żmien tal-istess konvenju, kif ukoll il-kwestjoni illi għalkemm il-konvenju ma baqax fis-seħħ, il-qatgħa art inbniet u ġidhom saħansitra jispiċċa "għand il-barranin". Madanakollu, ġie kkunsidrat wkoll illi fid-dawl tal-preċitazzjoni, li la darba konvenju jitlef is-siwi jew l-effikaċja tiegħu, il-partijiet jitqiegħdu fil-qagħda li kienu fiha qabel ma jkun sar il-ftehim ta' bejniethom. Il-qofol tal-azzjoni tal-konjuġi kienet maħsuba sabiex iġġiegħel lil JA&M Developments Limited tagħti lura lilhom l-art li kienet tagħhom, u f'każ li dan ma jkunx jista' jseħħ, li huma jiġu kumpensati;*

10. *ILLI il-Qorti ħatret lill-Perit Tekniku Joseph Ellul Vincenti biex jagħti l-valur tal-art mertu, li wasal biex jirraporta li kellha valur ta' kemm illum iġibu sbatax-il elf u erba' mitt ewro (€17,400), filwaqt li l-istima ta' Perit "ex parte" imqabbad mill-konjuġi Mallia fl-24 ta' Lulju tas-sena 2006 dwar il-qligħ li JA&M Developments Limited għamlet mill-użu tal-art tal-konjuġi Mallia kif stmata fis-sena 2006 jgħid illi huwa ta' kemm illum iġibu mija u sittin elf u erbgħa u sittin ewro (€164,064);*

11. *ILLI mill-provi mressqa, ħareġ li JA&M irreġistrat qligħ nett mill-binja tal-proġett imsemmi, "Wilton Court", fis-somma ta' mija u sitt elef ħames mija u disa' Liri Maltin (LM 106,509) li jġibu mitejn u tmienja u erbgħin elf u disgħa u disgħin ewro (€248,099) fi flus tal-lum;*

12. *ILLI bil-ħames talba tal-konjuġi Mallia fil-kawża preċitata, huma talbu li JA&M Developments Limited trodd il-qligħ li hija għamlet fil-proġett tagħha tal-binja mqabbel mas-siwi tal-art li ħadet minn idejhom u kif ukoll li l-kumpanija in kwistjoni tagħmel tajjeb għall-ħsarat li huma ġarrbu minħabba dak it-teħid;*

13. *ILLI sussegwentament għall-finijiet tal-ħames talba attriċi tal-imsemmija kawża, il-Qorti iddeċidiet li l-qligħ li l-kumpanija li ġiet imħarrka mill-konjuġi Mallia għamlet bit-teħid tal-art tagħhom fit-twettiq tal-proġett tal-binja tagħha għandha tiġi llikwidata fis-somma ta' mija u erbgħa u sittin elf u erbgħa u sittin euro (€164,064) u tikkundanna lill-istess kumpanija mħarrka tħallas lill-atturi s-somma hekk likwidata;*

14. *ILLI d-deċiżjoni tal-Qorti vis-a-vis il-ħames talba tal-konjuġi hija waħda li fil-fehma tal-esponenti tikser d-dritt fundamentali taghhom ta' proprjeta' għaliex ġie deċiż li l-ammont li għandu jitħallas bħala kumpens minn JA&M Developments Limited tal-biċċa art tal-konjuġi Mallia jgħodd għal 66% tal-qligħ nett mill-binja tal-proġett fl-intier tiegħu. Per di piu', din id-deċiżjoni tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili tikkonstitwixxi ksur ċar u lampanti tad-dritt fondamentali tal-bniedem għall-propjeta' skond il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali fuq il-bażi li d-deċiżjoni ma tirrispettax ir-regola dwar it-teħid tal-proprjeta' fl-interess pubbliku kif inhu msemmi fl-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni li jgħid: "Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.The preceding provisions shall not, however, in any way*

impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties" Dan huwa għaliex iż-żewġ partijiet inklużi fil-kawża huma it-tnejn privati u għalhekk ma joffru ebda benefiċċju għall-interess pubbliku minħabba li tiġi kwistjoni privata bejn gruppi privati.

15.*ILLI l-Qorti għamlet din id-deċiżjoni skond l-artiklu 556 tal-Kodiċi Ċivili li jsemmi hekk:*

"556.(1) Il-pussessur ta' mala fidi hu obbligat, dejjem, irodd il-ħwejjeġ kollha li jkun okkupa inġustament,

(2) Kemm-il darba dan il-pussessur ma jkunx baqa', minrajh jew bi ħtija tiegħu, jippossjedi xi waħda minn dawk il-ħwejjeġ, huobbligat irodd lill-attur il-profitt li jkun għamel minnha, jew, kifjagħżel l-attur, iħallas lil dan, il-valur tal-ħaġa fiż-żmien li majkunx baqa' jippossjediha jew il-valur tagħha fiż-żmien tat-talba,skont liema jkun l-akbar, għad illi, f'dan il-każ, hu ma jkun ħa ebda profitt minnha."

Minkejja dan, id-deċiżjoni tal-qorti hija waħda żbaljata għaliex ma kien sar xejn b'mala fidi. Tant li bħalma hu msemmi hawn fuq, is-sidien oriġinali kienu dejjem konxji ta' li kien qed isir u baqgħu dejjem juru indifferenza għall-bini li kien qed iseħħ, għajr meta xi drabi kien iżur is-sid stess, Joseph Mallia, biex jittawwal.

16.*ILLI d-definizzjoni ta' mala fidi hija fidi ħażina u l-intenzjoni biex tqarraq. Minn dan wieħed jista' jgħid li s-soċjeta' attriċi JA&M Developments Limited mill-bidu urew livell għoli ta' trasparenza. Mill-bidu tal-proċess,*

il-kumpanija msemmija kienet lesta biex tispjega l-pjanijiet preċiżi tal-proġett. Barra minn hekk, kienu dejjem jilqgħu lil Joseph Mallia fuq is-sit tax-xogħol meta kien imur jittawwal. Wieħed għandu jinnota wkoll li t-tort ta' min ma mexiex biex jiffinalizza l-kuntratt tat-tpartit ma jaqax biss fuq in-naħa tas-soċjeta attriċi, għaliex kienu ukoll il-konjuġi Mallia li qatt ma resqu biex isir ebda żvilupp, u baqgħu wkoll komplaċenti. Inoltre, ma kien hemm ebda punt waqt il-bini tal-proġett imsemmi meta il-konjuġi Mallia esprimew xi tħassib jew inkwiet. Kien biss wara t-tmiem u t-tlestija totali tal-bini meta marru għand l-Avukat tagħhom.

17.*ILLI fil-kawża kostituzzjonali ta' "Maria Stivala Vs Kummissarju ta' l-Artijiet u Avukat Generali tar-Repubblika u d-Direttur tal-Lottu Pubbliku għal kull interess li jista` jkollu", tas-sena 2006 fil-11 ta' April, il-Qorti tirreferi għall-każ Sporrong and Lonnroth vs Sweden (1982)..." fejn ġie stabbilit il-fair balance principle intqal li dak li ma tridx il-Konvenzjoni fit-teħid ta' propjeta` ta' terzi privati hu li ma jkunx hemm arbitrarjeta` u effetti sproporzjonati kawżati mil-liġi nazzjonali." Il-Qorti sussegwentament jirreferu wkoll għall-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u jsemmu l-principji relevanti; fosthom:*

"Irid ikun hemm ukoll proporzjonalita` bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq (bil-privazzjoni tal-possediment ta' dak li jkun) min-naħa u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra."

18.*ILLI fil-każ ta' Joseph Fenech vs L-Awtorita' tal-Ippjanar u b'digriet ta' l-20 ta' Ottubru 2008 ġie kjamat fil-kawża l-Avukat Ġenerali li seħħet fl-*

2011 fis-7 ta' Ottubru, il-Qorti tgħid dan:"Dan l-ekwilibriju jitqies li nkiser kull meta ċittadin "bares an individual and excessive burden" (Hentrich 22.09.1994). Dan l-ekwilibriju ġie imsejjaħ ukoll 'grad ta' proporzjonalità' bejn min ikun sofra privazzjoni tal-proprjetà u l-bqija tas-soċjetà. Kwindi, biex il-privazzjoni tal-proprjetà ma tivvjolax l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll irid jintlahaq rapport raġonevoli ta' proporzjonalità bejn ilmezzi impjegati u l-iskop persegwit, u cioe' ekwilibriju ġust bejn l-interess ġenerali u dak tal-persuna b'mod li jiġi evitat lill-individwu piż partikolari u eżorbitanti...

... "Hi l-opinjoni ta' din il-Qorti li fil-kaz in esami għalkemm, m'hemmx dubju, li l-Istat għandu d-dritt li jirregola l-użu tal-proprjetà in konformità mal-interessi ġenerali, il-proprozjoni li għalih tagħmel riferenza l-Qorti Ewropea ma ġiex rispettat u bl-interferenza fl-użu u t-tgawdija paċifika tal-proprjetà ir-rikorrent ġie assoġġettat għal sagrifiċċju partikolari. Konsegwenza tal-iskedar in kwestjoni l-istess rikorrent kellu jġorr "an individual and excessive burden" u jirriżulta żbilanċ ta' proporzjonalità bejn l-interessi tas-soċjetà u l-interess tal-individwu.

19. ILLI għalhekk, jidher li d-deċiżjoni tal-Qorti sabiex tillikwida ammont tant eżorbitanti mit-total nett hija waħda infondata u żbaljata b'mod gravi u grossolan ġialadarba il-Qorti tat persentaġġ tal-profitt nett li s-soċjeta' attriċi, f'din il-kawża kostituzzjonali għamlet u b'hekk il-konjuġi Mallia sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn il-pożizzjoni tagħhom ġiet ferm elevata minħabba li s-soċjeta' attriċi ġiet meqjusa li adoperat b'mala fede fl-eżekuzzjoni tal-proġett tal-bini tagħha.

GĦALDAQSTANT, is-soċjeta rikorrenti, JA&M Developments Limited, titlob li dina il-Wisq Onorabbli Qorti, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u/jew opportuni, u tenut kont ukoll tal-premessi, sabiex jogħġobha:

1. *Tiddikjara u Tikkonferma, illi l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili permezz tas-sentenza tagħha mogħtija fl-14 ta' Diċembru 2017 fl-ismijiet ta' "Joseph Mallia u martu Margaret Mallia vs JA&M Developments Ltd. (C-29981) ċitazzjoni numru 992/05JRM, bin-nuqqasijiet ukoll attribwibbli lil intimati mħarrkin jew lil min minnhom, kisret id-dritt fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti u ċioe' d-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, u dan kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi tali deċiżjoni qatt ma kellha issib mala fede fl-aġir tas-soċjeta' rikorrenti JA&M Developments Limited u qatt ma kellha tagħti kumpens li permezz tiegħu tikser dawn l-istess drittijiet; u*

2. *Tagħti u Tordna illi jigi mogħti kull rimedju effettiv billi tagħmel dawk l-ordinijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis li huma xierqa għal dan il-ksur ukoll skond l-Artiklu 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja inkluż billi tillikwida dak il-kumpens jew 'just satisfaction' dovut lill-esponenti flimkien mal-likwidazzjoni u l-konsegwenti ħlas ta' danni kollha sofferti minnhom bħala konsegwenza tal-ksur fundamentali surreferit;*

Bl-imgħaxijiet u bl-ispejjeż ta' din il-proċedura kontra l-istess intimati jew min minnhom li minn issa huma nġunti in subizzjoni."

Rat **ir-Risposta tal-Avukat Ġenerali tal-11 ta' Diċembru 2018**[1] li permezz tagħha ressqu dawn l-eċċezzjonijiet –

*"Illi l-pretensjoni tar-rikorrenti hija fis-sens illi s-sentenza li ingħatat fil-proċeduri ċivili fl-ismijiet '***Joseph Mallia et vs. JA & M Developments Limited (C-29981)*** (Ċitaz. 992/2005JRM) tikser id-drittijiet fundamentali ta' l-istess rikorrenti għat-tgawdija paċifika ta` proprjeta kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

Illi l-esponenti jissottometti illi l-istess pretensjonijiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghal diversi raġunijiet.

Il-qofol tal-kawża ċivili kienet tirrigwarda żvilupp li sar mil-kumpanija rikorrenti fuq art li tappartjeni lill-intimati Mallia. L-azzjoni attriċi kienet maħsuba biex Mallia iġiegħlu lil JA&M tagħti lura l-art in kwistjoni jew f`każ li dan ma setgħax iseħħ, jiġu ikkumpensati kif jixraq. Il-Prim Awla Qorti Ċivili permezz tas-sentenza tas-17 ta` Dicembru 2017 sabet li l-aġir tal-kumpanija rikorrenti kien wieħed in mala fede ġaladarba huma komplew jiżviluppaw art li mhijiex tagħhom u llikwidat kumpens fl-ammont ta` 164,064 Euro li r-rikorrenti ġiet ordnat tħallas lil Mallia. Din is-sentenza hija res judicata.

1. *Illi in linea preliminari jingħad li m`hemm l-ebda dubju li l-azzjoni odjerna hija forma ta` appell mis-sentenza imsemmija aktar qabel ġaladarba qed tiġi attakkata sentenza ta` Qorti. Pero`, r-rikorrenti naqsu milli jużaw rimedju ordinarju effettiv li tagħtihom il-liġi u ċioe` appell mis-sentenza tal-Prim Aawla Qorti Civili datata 17 ta` Dicembru 2017. Ġaladarba l-*

[1] Fol 31 et seq

ilment inevitabbilment jolqot is-siwi u l-legalita` ta` sentenza li inqgħatet kontra r-rikorrenti u ġaladarba s-soċjeta rikorrenti ma appellatx minn dik is-sentenza jirriżulta ċar li r-rikorrenti ma użatx rimedju ordinarju effettiv u ċioe` li jiġi intavolat appell fil-Qorti tal-Appell. Huwa inutli li issa r-rikkorrenti jiġu bl-argument li l-Qorti kienet żbaljata fid-deċiżjoni tagħha meta dan l-iżball kellu jiġi mqajjem u deċiż semmai quddiem il-Qorti tal-Appell. Għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-poteri tagħha taħt il-Kapitolu IV tal-Kostituzzjoni u dan ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso għall-Artikolu 4 (2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta` Malta stante non-eżawriment ta` mezzi ordinarji ta` rimedju.

2. *Illi in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jingħad li ġaladarba din hija kawża kostituzzjonali dwar id-dritt ta` proprjeta`, is-socjeta` rikorrenti trid tipprova x`titolu għandha fuq il-proprjeta` mertu ta` din il-kawża u dan iktar u iktar meta ġie dikjarat mill-Qorti Ċivili Prim Awla aġir in mala fede fil-mod kif ir-rikorrenti ġew fil-pussess u żviluppaw l-art in kwistjoni.*

3. *Illi fil-mertu, jingħad li s-socjeta` rikorrenti qed tilmenta mill-fatt li s-sentenza mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti tilledi id-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta`. F`dan ir-rigward l-esponent itenni li l-mansjoni ta` din l-Onorabbli Qorti mhijiex li toqgħod tirrevedi u tagħmel apprezzament mill-ġdid tal-provi fil-kawża ċivili bħala Qorti tat-Tielet jew tar-Raba` Istanza. Kif ingħad qabel kienet se mai l-Qorti tal-Appell li kellha tara dan, iżda ġaladarba ma sar l-ebda appell l-partijiet fil-kawża kienu qed jaqblu mas-sentenza. Ġaladarba hemm sentenza li hija res ġudikata l-partijiet f`dik il-kawża huma marbutin biha u għalhekk obbligati li jbaxxu rashom għal dik id-deċiżjoni u jobdu l-ordnijiet tal-Qorti.*

4. *Ir-rikorrent qed jinvoka ksur tal-jedd għat-tgawdija paċifika ta` possedimenti ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dwar dan jingħad minnufih li l-każ odjern żgur li ma jinkwadrax ruħu fi vjolazzjoni ta` dan il-jedd. La l-artikolu konvenzjonali u lanqas dak kostituzzjonali ma jipproteġu d-dritt tal-godimenti paċifiku tal-possedimenti jew proprjeta` mingħajr restrizzjoni ta` xejn. Kemm l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jelenkaw ir-restrizzjonijiet għal dan id-dritt. Safejn qed tiġi allegata vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponenti jissottometti li dan l-artikolu jipprovdi li jista' jkun hemm privazzjoni jew kontroll ta' uzu tad-dritt għat-tgawdija tal-possediment meta dan ikun skond il-liġi u fl-interess pubbliku.*
5. *Di piu, ħadd ma jista' jinvoka dan id-dritt meta possediment ma jkunx tiegħek u agħar minn hekk meta ikun hemm abbuż mit-tgawdija ta` proprjeta` ta terzi kif ġara f`dan il-każ.*

Dwar dan hija sinjifikanti ferm silta mis-sentenza in diżamina mogħtija mill-Qorti Ċivili Prim Awla per Imħallef Dr. Joseph R. Micallef meta l-istess Qorti tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"l-għan ewlieni ta' JA&M kien li tixtri, tbiegħ, tikri u tiżviluppa l-proprjeta` Għaldaqstant huwa mistenni minnha illi tkun taf u tħares ir-regoli li jgħoddu għax-xiri u negozjar ta' proprjeta'. F'għajnejn il-Qorti dan kien ifisser li, fin-nuqqas li l-atturi ma bdewx il-proċeduri taħt l-artikolu 1357(2) talKodiċi Ċivili biex jeżegwixxu l-konvenju, JA&M kellha tniedi l-istess proċeduri billi titlob lill-atturi jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u li dan tagħmlu qabel tgħaddi biex tibda tbigħ lil ħaddieħor

(kif jidher li għamlet) dak li tellgħet fuq art l-atturi. Ix-xhieda mressqa turi li, sa minn xahrejn wara li ġie ffirmat il-konvenju, l-attur kien qed jiġri wara d-diretturi ta' JA&M biex jgħidulu meta kienu ser jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Ta' min jgħid li kienet JA&M li webblet lill-atturi jaċċettaw in-nutar li kellu jippubblika lkuntratt liema nutar intgħażel minnha wkoll. Minkejja li l-attur baqa' jsus warajha u dan sa żmien meta l-konvenju kien għadu ma skadiex, JA&M ma wrietx li kellha xi ħerqa biex il-kuntratt isir u lanqas fissret li kien hemm xi raġuni tajba għaliex ma kellhiex għalfejn tagħmel dan;

Illi meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ wara konvenju, irid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Ġeneralment, biex raġuni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti; jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari, jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. Raġuni tajba tkun ukoll waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u ma tkunx ir-riżultat tal-mala fidi tagħha. Il-Qorti tqis illi l-ebda waħda minn dawn iċ-ċirkustanzi msemmija ma jgħoddu għal JA&M f'dan il-każ;

Illi, fit-tielet lok, joħroġ ċar ukoll li JA&M ma żammetx lura milli tagħmel l-art tal-atturi daqslikieku kienet tagħha, kemm qabel, matul, kif ukoll wara li għalaq il-konvenju. Dan joħroġ biċ-ċar meta l-istess JA&M tefgħet applikazzjoni għal żvilupp mal-Awtorita' kompetenti mill-ħruġ tal-permessi qabel ma l-partijiet dehru fuq l-konvenju fuq l-istess applikazzjoni, identifikat il-qatgħa art talatturi bħala li hija tagħha; kif ukoll meta kompliet tiżviluppa l-istrutturi fuq lart tal-atturi wara li skada l-konvenju; dehret fuq kuntratti ta' xiri-u-bejgħ ma' terzi u biegħet il-proprjeta' f'isimha. Dan kollu sar meta hija kienet taf li għadha mhix is-

sid ta' parti mill-art li għamlet żvilupp fuqha u li sa dak iżżmien kienet għadha tgħajjat lill-atturi;

....

Illi jidher ukoll li JA&M kienet taf f'kull ħin li l-qatgħa art li kienet ħadet taħt idejha mingħand l-atturi ma kenitx tagħha, u ladarba kienet taf dan il-fatt u fi-ċċirkostanzi kellha għaliex tagħraf li l-art li kellha fil-pussess tagħha ma kenitx għadha art tagħha, jiġi li, bil-liġi, kienet pussessur ta' mala fidi."

6. *Illi l-esponent jemmen li m`għandux wisq x`iżid mal-konsiderazzjonijiet li għamlet il-Qorti f`sentenza li bla dubju ta` xejn hija waħda studjata, motivata u skond il-liġi.*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż."

Rat **ir-Risposta tal-intimat Joseph Mallia tal-21 ta' Diċembru 2018**[2] li permezz tagħha ressaq dawn l-eċċezzjonijiet –

[2] Fol 39 et seq

1. *"ILLI in linea preliminari, jirriżulta ampjament li dak li qiegħda tfittex tagħmel is-soċjeta' rikorrenti permezz tal-proċeduri odjerni huwa li timpunja u ġġib fix-xejn l-effetti tas-sentenza fl-ismijiet* ***Joseph Mallia et vs JA&M Developments Limited*** *(992/2005 JRM) mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Diċembru 2017, u għalhekk kien hemm diġa' disponibbli mezz xieraq ta' rimedju favuriha għall-"ksur" allegat minnha, u ċjoe' l-proċedura ta' l-appell mill-istess sentenza illi s-soċjeta` rikorrenti għażlet li ma tirrikorrix għalih, u għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond il-proviso tas-sub-inċiż (2) ta' l-Artikolu 4 ta' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea;*

2. *ILLI mingħajr preġudizzju għas-suespost u wkoll in linea preliminari, ġjaladarba s-sentenza fl-ismijiet* ***Joseph Mallia et vs JA&M Developments Limited*** *(992/2005 JRM) ngħatat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Diċembru 2017, illum il-ġurnata it-terminu t'għoxrin jum sabiex is-soċjeta' rikorrenti tintavola l-appell tagħha skada, u għalhekk l-imsemmija sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili hija res judicata u ma tistax tiġi attakkata kif qiegħda tfittex li tagħmel l-istess rikorrenti permezz tal-proċeduri odjerni;*

3. *ILLI mingħajr preġudizzju għas-suespost u wkoll in linea preliminari, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (sede kostituzzjonali) m'hijiex kompetenti rationae materiae li tisma' l-kawża odjerna billi s-soċjeta' rikorrenti JA&M Developments Limited m'hijiex qiegħda tallega li tteħdilha b'mod obbligatorju pussess u/jew interess jew dritt ta' xi xorta ta' proprjeta' li hija għandha fil-pussess tagħha, la mill-esponent u anqas mill-intimati l-oħrajn, u konsegwentement, minkejja l-ewwel talba tagħha kif dedotta fir-rikors promutur, m'hijiex qiegħda tallega ksur tad-drittijiet kostituzzjonali tagħha kif protetti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

4. *ILLI mingħajr preġudizzju għas-suespost u wkoll in linea preliminari, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (sede kostituzzjonali) m'hijiex kompetenti rationae materiae li tisma' l-kawża odjerna billi s-soċjeta' rikorrenti JA&M Developments Limited m'hijiex qiegħda tallega li hija qiegħda tiġi pprivata minn xi possediment tagħha, la mill-esponent u anqas mill-intimati l-oħrajn, u konsegwentement, minkejja l-ewwel talba tagħha kif dedotta fir-rikors promutur, m'hijiex qiegħda tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti taħt l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll ta' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta];*

Fil-fatt, in sostenn kemm tat-tielet eċċezzjoni u kif ukoll ta' l-eċċezzjoni odjerna, jiġi rilevat li s-soċjeta' rikorrenti tqajjem biss żewġ lmenti fil-proċeduri mressqa minnha, u ċjoe':

(i) *li l-ammont ta' €164,064 li l-istess rikorrenti ġiet ikkundannata tħallas permezz ta' l-imsemmija sentenza ta' l-14 ta' Diċembru 2017 huwa eċċessiv u sproporzjonat; u*

(ii) *li l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-istess sentenza ma kinitx korretta meta sabet li s-soċjeta' rikorrenti aġixxiet b'mala fede fil-konfront ta' l-esponent u martu, li kienu atturi fil-proċeduri li wasslu għall-istess sentenza.*

Dawn iż-żewġ ilmenti huma ta' natura prettament ċivili u mhux kostituzzjonali, u għalhekk kellhom jitressqu għall-konsiderazzjoni tal-Qorti ta' l-Appell (sede superjuri) fit-terminu permess mil-liġi kif diġa' suespost;

5. *ILLI mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, la l-esponent u anqas l-intimati l-oħra ma ħadu b'mod obbligatorju pussess u/jew interess jew dritt ta' xi xorta ta' proprjeta' li għandha s-soċjeta' rikorrenti fil-pussess tagħha, u għalhekk ma tistax tirriżulta leżjoni tad-drittijiet kostituzzjonali tagħha kif protetti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u wisq inqas jista' jkun*

dovut xi kumpens lis-soċjeta' rikorrenti kif mitlub minnha fit-tieni talba tagħha. Semmai kienet is-soċjeta' rikorrenti li għamlet dan fil-konfront ta' l-esponent u martu, u dan kif se jiġi ppruvat fil-mori ta' din il-kawża;

6. *ILLI mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, la l-esponent u anqas l-intimati l-oħra ma pprivaw lis-soċjeta' rikorrenti minn xi possediment tagħha, u għalhekk ma tistax tirriżulta leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta taħt l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll ta' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u wisq inqas jista' jkun dovut xi kumpens lis-soċjeta' rikorrenti kif mitlub minnha fit-tieni talba tagħha. Semmai kienet is-soċjeta' rikorrenti li għamlet dan fil-konfront ta' l-esponent u martu, u dan kif se jiġi ppruvat fil-mori ta' din il-kawża;*

7. *ILLI mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, it-tieni talba tas-soċjeta' rikorrenti in kwantu tikkostitwixxi talba għal rimedju taħt l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea hija nfondata fil-fatt u fid-dritt billi din id-disposizzjoni tal-Konvenzjoni Ewropea tapplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill ta' l-Ewropa iżda mhux għall-Qrati Maltin, tant li ma ġietx inkluża la fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u anqas fl-Att dwar ir-Ratifika tat-Trattati [Kapitolu 304 tal-Liġijiet ta' Malta]."*

Rat **ir-Risposta tad-Direttur Qrati Ċivili u Tribunali tal-15 ta' Frar 2019**[3] li permezz tagħha ressaq dawn l-eċċezzjonijiet –

[3] Fol 46 et seq

"1. Illi in linea preliminari jiġi eċċepit illi l-eċċipjenti Direttur Qrati Ċivili u Tribunali m'huwiex il-leġittimu kontradittur għall-lanjanza attriċi u għalhekk għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;

2. *Illi in linea preliminari wkoll jiġi eċċepit illi l-azzjoni odjerna hi intempestiva stante li r-rikorrenti ma esawrixewx ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom skont il-liġi u għalhekk din il-Qorti għandha tiddeklina milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors promotur odjern.*

3. *Illi f'dan il-każ ir-rikorrenti bl-ebda mod ma hu qed jattribwixxu l-allegat ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għal xi nuqqas min-naħa tal-esponenti u għalhekk anke minn dan il-lat, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;*

4. *Illi f' dan il-każ ir-rikorrenti qed jattribwixxu l-ilment tagħhom għad-deċiżjoni tal-Qorti li bl-ebda mod ma jwieġeb għaliha l-eċċipjenti.*

5. *Illi l-esponenti jagħmel riferenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***George Xuereb vs Reġistratur tal-Qrati et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-8 ta' Novembru, 2004 fejn intqal:*

> *'Hu ben saput li l-Ġudikatura hija organu ndipendenti mill-Eżekuttiv u ma taqa' taħt ebda dipartiment governattiv, u hu f'dan is-sens, mela, li jekk id-dewmien lamentat mir-rikorrent huwa attribwibbli għall-operat tal-Qorti, allura, ir-Reġistratur tal-Qorti, li hu biss inkarigat mill-amministrazzjoni tal-Qorti u mhux ukoll mill-operat tal-Ġudikant, ma jistgħax hawnhekk ikun leġittimu kontradittur.'*

6. *Illi l-esponent ma kellu ebda kontroll fuq il-proċeduri partikolari u lanqas ma kien involut fil-materja u għalhekk żgur li l-lanjanzi tar-rikorrent mhux tort tal-esponenti li lanqas biss kien parti fil-proċeduri.*

7. *Illi f' dan il-kuntest l-esponenti jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Mark Lombardo et vs Kunsill Lokali Fgura*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Ottubru, 2005 fejn ġie ritenut:*

   'Kwantu għall-appellat Registratur, Qrati Ċivili u Tribunali ma jidhirx li jista' jkun hemm l-iċken dubbju li dan ma hux il-leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Ir-Reġistratur ma jirrappreżentax lill-Qrati li l-operat tagħhom ġie attakkat bir-rikors promotorju – anzi, bil-kontra, huwa jieħu l-ordnijiet mingħandhom skond il-liġi – u hu ma hux f'posizzjoni li jagħti rimedju effettiv kieku stess din il-Qorti kellha ssib x'tiċċensura fuq il-livell kostituzzjonali fl-operat ta' dawk il-Qrati.'

8. *Illi in oltre ssir referenza għas-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) datata 12 ta' Marzu tas-sena 2015 fl-ismijiet* ***Dr. Joseph Zammit Tabona et vs Direttur Ġenerali Qrati et;***

9. *Illi fil-mertu l-eċċipjenti jirrileva illi ma kien hemm ebda ksur kif lamentat mir-rikorrenti u kwindi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.*

10. *Salvi, jekk ikun il-każ, eċċezzjonijiet ossia risposti ulterjuri.*

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad in toto t-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat l-ordni tagħha biex l-ewwel jiġu trattati u deċiżi l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Joseph Mallia u l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali[4].

Rat il-provi mressqa għall-fini ta' dawn l-eċċezzjonijiet.

Rat illi l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza preliminari dwar l-eċċezzjonijiet imsemmija.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni s-soċjeta' rikorrenti tallega li bis-sentenza **Joseph Mallia et vs JA&M Developments Ltd (Rik 992/05JRM)** deċiża fl-14 ta' Diċembru 2017 ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Hija qegħda titlob ukoll rimedju effettiv għal dan l-allegat ksur.

Fil-mertu l-intimati kollha jirrespinġu dawn il-pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt. Huma ressqu wkoll xi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari fosthom dawk li huma in eżami llum.

L-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat Ġenerali tgħid hekk –

"Illi in linea preliminari jingħad li m`hemm l-ebda dubju li l-azzjoni odjerna hija forma ta` appell mis-sentenza imsemmija aktar qabel ġaladarba qed tiġi attakkata sentenza ta` Qorti. Pero`, r-rikorrenti naqsu milli jużaw rimedju ordinarju effettiv li tagħtihom il-liġi u ċioe` <u>appell</u> mis-sentenza tal-Prim Aawla

[4] Fol 45

Qorti Civili datata 17 ta` Dicembru 2017. Ġaladarba l-ilment inevitabbilment jolqot is-siwi u l-legalita` ta` sentenza li inqgħatet kontra r-rikorrenti u ġaladarba s-soċjeta rikorrenti ma appellatx minn dik is-sentenza jirriżulta ċar li r-rikorrenti ma użatx rimedju ordinarju effettiv u ċioe` li jiġi intavolat appell fil-Qorti tal-Appell. Huwa inutli li issa r-rikkorrenti jiġu bl-argument li l-Qorti kienet żbaljata fid-deċiżjoni tagħha meta dan l-iżball kellu jiġi mqajjem u deċiż semmai quddiem il-Qorti tal-Appell. Għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-poteri tagħha taħt il-Kapitolu IV tal-Kostituzzjoni u dan ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso għall-Artikolu 4 (2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta` Malta stante non-eżawriment ta` mezzi ordinarji ta` rimedju."

L-ewwel u t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimat Joseph Mallia jgħidu hekk -

*"1. ILLI in linea preliminari, jirriżulta ampjament li dak li qiegħda tfittex tagħmel is-soċjeta' rikorrenti permezz tal-proċeduri odjerni huwa li timpunja u ġġib fix-xejn l-effetti tas-sentenza fl-ismijiet **<u>Joseph Mallia et vs JA&M Developments Limited</u>** (992/2005 JRM) mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Diċembru 2017, u għalhekk kien hemm diġa' disponibbli mezz xieraq ta' rimedju favuriha għall-"ksur" allegat minnha, u ċjoe' l-proċedura ta' l-appell mill-istess sentenza illi s-soċjeta` rikorrenti għażlet li ma tirrikorrix għalih, u għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond il-proviso tas-sub-inċiż (2) ta' l-Artikolu 4 ta' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea;*

*2. ILLI mingħajr preġudizzju għas-suespost u wkoll in linea preliminari, ġjaladarba s-sentenza fl-ismijiet **<u>Joseph Mallia et vs JA&M Developments Limited</u>** (992/2005 JRM) ngħatat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Diċembru 2017, illum il-ġurnata it-terminu t'għoxrin jum sabiex is-soċjeta'*

rikorrenti tintavola l-appell tagħha skada, u għalhekk l-imsemmija sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili hija res judicata u ma tistax tiġi attakkata kif qiegħda tfittex li tagħmel l-istess rikorrenti permezz tal-proċeduri odjerni;"

Il-provi li tressqu dwar dawn l-eċċezzjonijiet huma s-segwenti:

1. L-atti tal-proċeduri fl-ismijiet **Joseph Mallia et vs JA & M Developments Ltd** (Rik 992/05JRM) deċiżi fl-14 ta' Diċembru 2017 li ġew allegati ma' dawk tal-kawża odjerna[5];

2. **Affidavits tat-tlett diretturi tas-soċjeta' rikorrenti – Manwel Zahra, Albert Attard u l-perit Jean Pierre Attard**[6] li spjegaw il-verżjoni tagħhom tar-retroxena li wasslet għall-intavolar tal-proċeduri ċivili rik 992/05. Huma spjegaw ukoll dak li bis-sentenza mogħtija f'dawk il-proċeduri wassal għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

3. Xehed ukoll **il-perit Joseph Ellul Vincenti**[7] li ppreżenta rapporti imħejjija dwar l-art mertu tal-proċeduri odjerni[8].

Il-Qorti l-ewwel sejra titratta l-eċċezzjonijiet preliminari tal-intimati li jirrigwardaw in-non eżawriment tar-rimedju ordinarju u li a bażi tagħhom l-istess intimati qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddeklina milli teżerċita' l-poteri kostituzzjonali tagħha a tenur tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso għall-Artikolu 4 (2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta` Malta.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

---

[5] Verbal tas-seduta tal-15 ta' Frar 2019 a fol 45
[6] Fol 51 et seq
[7] Fol 68 et seq
[8] Fol 69 et seq

"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

L-istess prinċipju japplika a tenur tal-artikolu 4 (2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 2013[9] u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 -

*"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "***Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine***" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom

[9] Rik Nru 68/11

jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

*Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet **"Philip Spiteri vs Sammy Meilaq"** (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:*

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-

sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet ***"Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et"*** *(deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:*

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***"Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et"*** *deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….*

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[10] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"*Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*"[11]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[12]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[13]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[14]

---

[10] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[11] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[12] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995.
[13] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[14] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000

Fir-referenza fl-ismijiet **Carmelo sive Charles u Josephine konjugi Massa vs Id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali u Thomas Ebejer u b'digriet tad-9 ta' Frar 2010 l-atti tal-kawza minn fuq isem id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Soċjali ġew trasfuzi f'isem l-Awtorita` tad-Djar**[15] intqal is-segwenti;-

"Illi huwa risaput li taħt l-artikolu 35 (1) tal-Konvenzjoni Ewropea, rikorrenti prospettivi quddiem il-Qorti Ewropea huma obbligati li l-ewwel juzaw ir-rimedji ezistenti fil-liġi nazzjonali (jigifieri rimedji mhux relatati ma' drittijiet fundamentali) qabel ma jgħaddu għar-rimedji li toffri l-Konvenzjoni. Kif josservaw ***Jacobs & White****(Jacobs &White -* ***The European Convention on Human Rights*** *(2006), p. 486.) "Applicants will not have complied with the rule if they have been unable to pursue national proceedings because of their own failure to comply with the domestic formal requirements and time-limits."*

Illi din il-pozizzjoni ġiet sostenuta b'mod ċar mill-kazistika ta' Strasbourg, per ezempju fil-kaz ***Carnot vs France*** *(App. 11069/84 deċiża fid-19 ta' Marzu 1991; para.34.)fejn dwar l-artikolu 35.1 (ġia` l-artikolu 26) il-QortiEwropea stqarret:-"it does not require merely that applications should be made to the appropriate domestic courts and that use should be made of remedies designed to challenge decisions already given. It normally requires also that the complaints intended to be made subsequently at Strasbourg should have been made to those same courts, at least in substance and in compliance with the formal requirements and time-limits laid down in domestic law (ibid., pp. 25-27, paras. 71-72; see also the decision of the Commission of 11 January 1961 on the admissibility of application no. 788/60,* ***Austriav. Italy, Yearbook of the Convention****, Vol.*

[15]Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2011Referenza Kostituzzjonali Numru. 33/2008Referenza Kostituzzjonali fl-atti tal-kawza Citaz.Numru 799/05/RCP

4, pp. 170-172); and, further, that any procedural means which might prevent a breach of the Convention should have been used (see ***the Barbera, Messegue and Jabardo*** *judgment of 6 December 1988, Series A no.146, pp. 28-29, paras. 58-59, and also the Commission decision previously cited, pp. 166-170).*

*"Illi wkoll f'****Akdivar vs Turkey****(App. 21893/93 deciza fl-16ta' Settembru 1996; para. 65.) il-Qorti irreferiet għal dan bil-mod segwenti:-*

"The Court recalls that the rule of exhaustion of domestic remedies referred to in Article 26 of the Convention (art. 26) obliges those seeking to bring their case against the State before an international judicial or arbitral organ to use first the remedies provided by the national legal system. Consequently, States are dispensed from answering before an international body for their acts before they have had an opportunity to put matters right through their own legal system.

*"Illi aktar reċentement,"****Yahiaoui vs France****"(App.30962/96 deċiża fl-20 Jannar 2000; para. 31 (verzjoni disponibbli biss bil-Franċiż) dan il-prinċipju ġie ribadit kif ġej:-*

"La Cour rappelle que Particle 35 § 1 de la Conventiona pour finalite de menager aux Etats contractants I'occasion de prevenir ou redresser les violations allegueees contre eux avant que ces allegations ne luisoient soumises (cf. arrest Cardot c. France du 19mars 1991, serie A n° 200, p. 19, § 36; arrest Remli c.France du 23 avril 1996, Recueil des arras etdecisions 1996-11, p. 571, § 33). Le grief dont on entend la saisir dolt d'abord 'etre souleve, au moiresen substance, dans les formes et delais preset-itsparle droit interne, devant les juridictions national esappropriees (arrests Cardot precite, p. 18, § 34 etRemli precite, ibidem)."Illi f'Selmouni vs France,(App. 25803/94 deciza fl-28 ta'LuIju 1991; para. 74 u 75

> *rispettivarnent.) il-Qorti Ewropea qalet:-"... States are dispensed from answering for theiractsbefore an international body before they have had anopportunity to put matters right through -their own legal system. That rule is based on the assumption, reflected in Article 13 of the Convention — with which it has close affinity — that there is an effective remedy available in respect of the alleged breach in the domestic system."*

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern is-soċjeta' rikorrenti kellhiex a dispożizzjoni tagħha rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnha kif ukoll jekk tali rimedji ndikati mill-intimati kinux jakkordaw rimedju sħiħ għall-lanjanzi kollha tar-rikorrenti.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel HI jekk teżerċitax is-setgħat Kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[16]:

"*….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li*

[16] Rik 40/10

titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"

Elenkati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern:

1. Peress li l-isfond li fuqu bbażaw ruħhom l-eċċezzjonijiet tal-intimati in eżami huma l-proċeduri ċivili Rik Nru 992/05 Joseph Mallia et vs JA & M Developments Ltd, għandhom qabel l-ewwel xejn jiġu ssottolineati l-fatti u l-punti saljenti li kienu jikkaratterizzaw dik il-kawża –

a. Fis-26 ta' Marzu 2008 l-atturi ffirmaw skrittura privata permezz ta' liema wegħdu li jittrasferixxu lis-soċjeta' konvenuta bi tpartit, qatgħa diviża bl-arja tagħha mill-ġnien li jinsab fuq in-naħa ta' wara tad-dar tagħhom f'numru 135, Triq il-Kulleġġ l-Antik, Sliema, li ġġib kejl ta' erbgħa u għoxrin punt disgħa metri kwardi. Min-naħa tagħha, s-soċjeta' konvenuta ntrabtet li tpartat wisgħa ta' parkeġġ ta' kejl ta' madwar seba' piedi fond bi sbatax-il pied tul fil-pjan terran ("ground floor") ta' proġett ta' binja mtellgħa mill-istess soċjeta', b'aċċess minn *drive in* komuni li tagħti ġo Triq Depiro, tas-Sliema, flimkien mal-jedd li f'każ li l-atturi jiżviluppaw il-fond tagħhom bin-numru 135, Triq il-Kulleġġ lAntik, Sliema, huma jew min jieħu mingħandhom ikunu jistgħu jibqgħu jużaw id-*drive in* komuni bħala aċċess. Il-partijiet stmaw il-ġid li kienu qegħdin jiftehmu li se' jpartu fis-somma ta' ħamest elef Lira Maltin (Lm5,000). Jirriżulta li fir-rigward ta' dan il-ftehim il-partijiet ma ntrabtux bi żmien;

b. Skont l-attur, waqt id-diskussjonijiet li kellhom ma' rappreżentanti ta' JA&M, huwa ntwera skizz li juri l-ispazju tal-garaxx li kellu jiġi assenjat lill-atturi f'livell flimkien ma' seba' garaxxijiet oħra. Din il-limitazzjoni fin-numru wassalhom

biex jidħlu fuq il-ftehim ma' JA&M . Aktar 'il quddiem, JA&M xtrat ġid ieħor fuq Triq Depiro, u fuqu żviluppat binja oħra li ssemmiet "Louisville";

c. L-attur kompla jgħid li x-xogħol fuq l-art tal-atturi beda minnufih malli sar il-konvenju, u qabel ma nħareġ permess mill-Awtorita' kompetenti mill-ħruġ tal-permessi. Minn żmien għal żmien kien jistaqsi lil rappreżentant ta' JA&M meta ser jiffirmaw il-kuntratt ta' tpartit, u dan kien jgħidlu li l-kuntratt isir x'ħin jitlestew ir-riċerki. Aktar tard bdiet tielgħa l-blokka ta' bini ta' "Wilton Court" u l-livell fejn l-atturi kellu jingħatalhom il-wisgħa tal-parkeġġ tniffed ma' blokka bini oħra li 'l quddiem issemmiet "Louisville". Għalkemm l-art tal-atturi ma kinetx twassal sa fejn inbniet il-binja "Louisville", dan it-tniffid għall-atturi kien ifisser li aktar persuni kien ser ikollhom aċċess għall-art li huma partu ma' JA&M. Is-soċjeta' konvenuta ammettiet li lill-atturi ma għarrfithom xejn b'dan it-tieni żvilupp u lanqas ġabet il-kunsens tagħhom biex aktar persuni setgħu jgħaddu minn fuq l-art tagħhom;

d. Għaddew aktar minn tliet xhur mid-data tal-konvenju u l-partijiet la resqu għall-iffirmar tal-kuntratt u lanqas interpellaw lil xulxin biex jagħmlu dan. L-attur fittex parir legali u tekniku dwar is-sitwazzjoni li kien fiha, u ġie mgħarraf li l-konvenju kien skada, u li l-art kellha valur ħafna aktar minn dak li kien ftiehem fuq il-konvenju. Sadanittant JA&M biegħet bosta mill-garaxxijiet u appartamenti li parti minnhom kienu mibnija fuq l-art jew fl-arja tal-art tal-atturi. Imbagħad f'Ottubru tal-2004, l-atturi qabbdu avukat biex jikteb lil JA&M. Sa dakinhar, il-binja kienet tlestiet. Intbagħtu ittri oħrajn f'isem l-atturi, u nżammu saħansitra laqgħat bejn il-partijiet u l-avukati biex tinstab soluzzjoni għal din il-qagħda li l-partijiet sabu rwieħhom fiha iżda ma ntlaħaqx qbil; konsegwentement l-atturi ppproċedew bil-kawża ċivili Rik 992/05;

e. It-talbiet tal-atturi f'dawk il-proċeduri kienu sabiex il-Qorti (1) issib li l-kumpannija konvenuta ħadet f'idejha parti diviża ta' art (ġnien) li tagħmel minn

ġid tagħhom li għandu l-faċċata bin-numru 135, Triq il-Kulleġġ il-Qadim, Sliema, u li fuqha bniet l-binja ġdida bl-isem ta' "Wilton Court" fi Triq Depiro, Sliema; (2) issib li tali żvilupp sar mill-kumpannija konvenuta b'mala fidi; (3) tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex, fiż-żmien qasir u perentorju mogħti lilha mill-Qorti u taħt superviżjoni ta' esperti maħturin minnha, troddilhom lura l-imsemmija biċċa art fl-istat li kienet qabel saru fuqha x-xogħlijiet imsemmija, magħduda t-tneħħija ta' kulma ttella' fuqha u billi jsiru x-xogħlijiet kollha meħtieġa għal dan il-għan; (4) tawtoriżżahom sabiex jagħmlu x-xogħlijiet taħt is-superviżjoni tal-istess esperti maħtura u bi spejjeż għall-kumpannija konvenuta, f'każ li ż-żmien stabbilit minnha jgħaddi bla ma jkun sar dak hekk ordnat; (5) f'każ li jirriżulta illi l-art meħuda mingħand l-atturi m'għadhiex fil-pussess tal-kumpannija konvenuta, tobbliga lill-istess kumpannija mħarrka troddilhom il-qligħ li għamlet mill-użu u t-trasferiment tal-istess art, u f'każ li l-kumpannija konvenuta ma tkun kisbet ebda qligħ, tikkundannaha tħallas lill-atturi l-valur tal-art fiż-żmien ta' din it-talba; u (6) f'każ li l-Qorti ssib li l-kumpannija konvenuta okkupat l-art tal-atturi in bona fidi, tikkundannaha tħallas lill-atturi l-valur tal-art flimkien ma' kull ħsara li setgħu ġarrbu minħabba t-teħid. L-atturi talbu wkoll l-ispejjeż, magħduda dawk taż-żewġ Mandati ta' Inibizzjoni ippreżentati flimkien maċ-Ċitazzjoni;

f. Fl-eċċezzjonijiet tagħha s-soċjeta' konvenuta rrespinġiet il-pretensjonijiet attriċi bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt billi ċaħdet li mxiet b'mala fidi peress li l-iżvilupp li sar minnha fuq l-art tal-atturi sar bl-għarfien sħiħ tagħhom. Anzi allegat li kienu l-atturi li aġixxew b'mala fidi billi ma onorawx is-sehem tagħhom skont il-ftehim li għamlu. Is-soċjeta' konvenuta rribattiet ukoll li ma kellhiex tbati spejjeż inkluż tal-Mandati t'Inibizzjoni;

g. Esposti l-pożizzjonijiet rispettivi tal-partijiet f'dawk il-proċeduri l-Qorti jidhrilha li għandha tikkwota direttament il-kunsiderazzjonijiet li kienu saru minn dik il-Qorti peress li fil-fehma tagħha, u kif ser jingħad aktar 'il quddiem,

għandhom rilevanza siewja għal fini tal-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati fil-proċeduri odjerni. Dik il-Qorti għamlet is-segwenti evalwazzjonijiet –

"Illi l-konsiderazzjonijiet ta' natural legali marbutin mal-każ ta' llum huma determinati minn fatti li seħħew qabel ma nfetħet il-kawża. Il-Qorti għandha quddiemha sitwazzjoni fejn l-atturi, bis-saħħa ta' ftehim (konvenju) li bih kienu qegħdin iwegħdu li jpartu qatgħa jew strixxa art mill-ġnien tagħhom ma' wisgħa ta' parkeġġ fil-binja li JA&M kienet se' ttella' fuq sit li jmiss ma' dik ilqatgħa art (u li kien se jinkludi lill-istess qatgħa art), ħallew lil JA&M tidħol u tagħmel żvilupp fuq art tagħhom waqt li huma kienu għadhom fiż-żmien tal-istess konvenju. Hemm ukoll il-kwestjoni illi l-konvenju ma baqax fis-seħħ, b'riżultat li l-qatgħa art inbniet u ġidhom saħansitra jispiċċa għand il-barranin;

Illi jibda biex jingħad illi ma hemmx dubju li l-konvenju għalaq bla ma sar il-kuntratt li tiegħu l-istess konvenju kien ir-rabta preliminari. Fuq il-konvenju, il-partijiet ma ntrabtux b'terminu li fih kellhom jidhru quddiem Nutar Pubbliku biex jippublikaw il-kuntratt ta' permuta minnhom miftiehem, u għaldaqstant bl-applikazzjoni tal-artikolu 1357(2), il-konvenju ġie li skada fl-egħluq it-tlett xhur minn meta l-kuntratt seta' jsir. Min-naħa l-oħra huwa dubjuż kemm l-istess konvenju kien validu. Dan qed jingħad għaliex ma nġabetx prova li l-konvenju ġie registrat kif il-ligi titlob li jsir, minkejja li meta sar il-konvenju ma kinitx għadha daħlet fis-seħħ dik il-ħtieġa. L-attur fl-affidavit tiegħu jagħmel aċċenn għal din il-possibilita, filwaqt li JA&M, min-naħa tagħha, naqset li twieġeb jew ġġib il-prova biex tmieri dak li jistqarr l-attur. Għaldaqstant jista' jkun ukoll illi l-konvenju, fin-nuqqas ta' reġistrazzjoni, ma kienx jgħodd, u dan lil hinn mill-kwistjoni tal-iskadenza tat-terminu skond l-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili fejn l-ebda waħda mill-partijiet ma talbet lill-oħra b'att ġudizzjarju biex tersaq għall-kuntratt;

Illi huwa aċċettat li kemm-il darba konvenju jitlef is-siwi jew l-effikaċja tiegħu, il-partijet jitqiegħdu fil-qagħda li kienu fiha qabel ma jkun sar il-ftehim ta' bejniethom ;

Illi fid-dawl ta' din il-preċiżazzjoni, il-qofol tal-azzjoni attriċi hija maħsuba biex iġġiegħel lil JA&M tagħti lura lill-atturi l-art li hija tagħhom, u f'każ li dan ma jistax iseħħ, li jiġu kumpensati kif jixraq għaliha;

Illi l-ewwel talba attriċi titlob dikjarazzjoni li JA&M ħadet art tal-atturi u bniet fuqha bla ma kienet għadha kisbitha. Jidher li JA&M ma tikkontestax din it-talba, imma tqis li dan seħħ għaliex kien hemm qbil min-naħa tal-atturi biex isir dan u li kulma sar ġara fuq is-saħħa ta' ftehim bejniethom, liema ftehim JA&M tgħid li ma seħħx għaliex l-atturi ma qagħdux għalih b'kapriċċ;

Illi f'dan il-waqt il-Qorti jidhrilha xieraq li tqis it-tieni eċċezzjoni tal-kumpannija mħarrka li, filwaqt li ma tiċħadx li għamlet żvilupp fuq l-art tal-atturi, tgħid li dan sar bil-kunsens tagħhom u tixli lill-atturi b'mala fidi. Fi kliem ieħor, kemm-il darba din l-eċċezzjoni tiġi ppruvata, twassal biex l-azzjoni kollha tiġi meqjusa bħala waħda li ma treġix għaliex din l-eċċezzjoni għandha impatt fuq t-talbiet attriċi kollha, tneħħi l-ewwel talba;

Illi l-argument tal-eċċezzjoni taħt eżami hu li l-atturi ma jistgħux jitolbu ttneħħija tal-benefikati minn fuq l-art tagħhom, lanqas ma jistgħu jitolbu kumpens fin-nuqqas, billi l-atturi kienu jafu sew bix-xogħlijiet li kienu għaddejjin, u x-xogħlijiet saru skond il-ftehim milħuq bejniethom. JA&M donnha tippretendi li l-atturi għandhom jaċċettaw l-istat ta' fatt u li llum m'għandhomx jedd iqanqlu iżjed il-kwestjoni dwarha. Mix-xhieda joħroġ illi dak li JA&M hija disposta li ċċedi favur l-atturi hu li tersaq fuq ilpubblikazzjoni tal-kuntratt bil-kundizzjonijiet miftehma fil-konvenju b'hekk tagħlaq il-ftehim li kienet sa mill-bidu daħlet fih magħhom;

Illi l-Qorti iżda ma taqbilx u dan għal aktar minn raġuni waħda: fl-ewwel lok, il-Qorti temmen li l-atturi taw il-kunsens tagħhom biex JA&M tibda bit-tħammil u l-iżvilupp tagħha fuq l-art tagħhom bil-fehma li hija kienet ser tersaq għall-kuntratt u twettaq dak li wegħdet li kienet ser tagħmel, liema ħaġa baqgħet ma ġratx;

Illi fit-tieni lok, l-għan ewlieni ta' JA&M kien li tixtri, tbiegħ, tikri u tiżviluppa l-proprjeta`. Għaldaqstant huwa mistenni minnha illi tkun taf u tħares ir-regoli li jgħoddu għax-xiri u negozjar ta' proprjeta'. F'għajnejn il-Qorti dan kien ifisser li, fin-nuqqas li l-atturi ma bdewx il-proċeduri taħt l-artikolu 1357(2) talKodiċi Ċivili biex jeżegwixxu l-konvenju, JA&M kellha tniedi l-istess proċeduri billi titlob lill-atturi jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u li dan tagħmlu qabel tgħaddi biex tibda tbigħ lil ħaddieħor (kif jidher li għamlet) dak li tellgħet fuq art l-atturi. Ix-xhieda mressqa turi li, sa minn xahrejn wara li ġie ffirmat il-konvenju, l-attur kien qed jiġri wara d-diretturi ta' JA&M biex jgħidulu meta kienu ser jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt43. Ta' min jgħid li kienet JA&M li webblet lill-atturi jaċċettaw in-nutar li kellu jippubblika lkuntratt liema nutar intgħażel minnha wkoll. Minkejja li l-attur baqa' jsus warajha u dan sa żmien meta l-konvenju kien għadu ma skadiex, JA&M ma wrietx li kellha xi ħerqa biex il-kuntratt isir u lanqas fissret li kien hemm xi raġuni tajba għaliex ma kellhiex għalfejn tagħmel dan;

Illi meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għallpubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ wara konvenju, irid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Ġeneralment, biex raġuni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti; jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari, jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. Raġuni tajba tkun ukoll waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u ma tkunx ir-riżultat tal-mala fidi tagħha. Il-Qorti

tqis illi l-ebda waħda minn dawn iċ-ċirkustanzi msemmija ma jgħoddu għal JA&M f'dan il-każ;

Illi, fit-tielet lok, joħroġ ċar ukoll li JA&M ma żammetx lura milli tagħmel l-art tal-atturi daqslikieku kienet tagħha, kemm qabel, matul, kif ukoll wara li għalaq il-konvenju. Dan joħroġ biċ-ċar meta l-istess JA&M tefgħet applikazzjoni għal żvilupp mal-Awtorita' kompetenti mill-ħruġ tal-permessi qabel ma l-partijiet dehru fuq l-konvenju; fuq l-istess applikazzjoni, identifikat il-qatgħa art talatturi bħala li hija tagħha; kif ukoll meta kompliet tiżviluppa l-istrutturi fuq l-art tal-atturi wara li skada l-konvenju; dehret fuq kuntratti ta' xiri-u-bejgħ ma' terzi u biegħet il-proprjeta' f'isimha. Dan kollu sar meta hija kienet taf li għadha mhix is-sid ta' parti mill-art li għamlet żvilupp fuqha u li sa dak iż-żmien kienet għadha tgħajjat lill-atturi;

Illi safejn JA&M tgħid li kulma sar kien bl-għarfien tal-atturi, irid jingħad li, għalkemm huwa minnu li l-attur kien regolarment jara x'qed isir u jżomm kuntatt ma' min kien fuq il-lant tax-xogħol, dan kien dejjem fid-dawl li l-atturi kienu qegħdin jistennew li jsir il-kuntratt ta' permuta. Hija ħaġa minn ewl iddinja li, persuna li taġixxi b'bona fidi, tistenna (u tħalli) li l-parti l-oħra li wegħditha tpartita ta' benefikat mibni mal-art li tkun se ssir il-binja fuqha, ma jidħlilha l-ebda suspett li l-parti l-oħra tkun baqgħet sejra bix-xogħol bla ma turi l-ħajra li tersaq għall-kuntratt għall-anqas biex tkun f'qagħda li tgħaddilha dak li tkun wegħditha. Imma meta għadda bosta żmien u ttella' l-bini u dak li twiegħed lill-atturi ma sarx sewwasew kif miftiehem u lanqas sar il-kuntratt tal-permuta, l-atturi kellhom kull jedd jintebħu li JA&M ma kenitx imxiet magħhom kif kellha timxi. Għalhekk ukoll, safejn JA&M issejjes l-imsemmija tieni eċċezzjoni tagħha fuq l-argument li dak li sa minnha kien il-frott ta' ftehim, il-Qorti ssib li mhux biss jekk kien hemm ftehim dan kien waqa', imma lanqas jidher li nżamm il-ftehim f'dak li kien essenzjalment miktub fl-att tal-konvenju;

Illi jidher ukoll li JA&M kienet taf f'kull ħin li l-qatgħa art li kienet ħadet taħt idejha mingħand l-atturi ma kenitx tagħha, u ladarba kienet taf dan il-fatt u fiċ-ċirkostanzi kellha għaliex tagħraf li l-art li kellha fil-pussess tagħha ma kenitx għadha art tagħha, jiġi li, bil-liġi, kienet pussessur ta' mala fidi;

Illi minn dawn iċ-ċirkustanzi, il-Qorti tasal għall-fehma li t-tieni eċċezzjoni ta' JA&M mhijiex mistħoqqa, u minħabba l-istess ċirkustanzi, il-Qorti tasal għall-fehma li l-ewwel żewġ talbiet attriċi għandhom jintlaqgħu;

Illi dan ifisser li ladarba l-Qorti qiegħda ssib li JA&M ma mxietx b'bona fidi, ma għandhiex għalfejn tqis is-sitt talba attriċi għaliex dik it-talba tiddependi sewwasew minn sejbien ta' mġiba b'bona fidi min-naħa ta' JA&M;

Illi l-Qorti issa jmiss li tqis it-tielet u r-raba' talbiet attriċi fid-dawl tal-ħames talba attriċi. Fit-tielet u r-raba' talbiet, l-atturi jridu li jerġgħu jitqiegħdu filpussess tal-art tagħhom, filwaqt illi fil-ħames talba, l-atturi jqisu l-possibilta' illi l-art tagħhom m'għadhiex aktar għand JA&M u għaldaqstant jitolbu li jingħataw kumpens għaliha;

Illi mill-atti tal-kawża joħroġ li fuq l-art tal-atturi sar żvilupp li jikkonsisti f'bini ta' garaxxijiet u btieħi51, kif wkoll illi l-istess spazju kien maħsub li jintuża missidien tal-iżvilupp li sar fil-fond adjaċenti ("Louisville") bil-ftuħ ta' apertura interna għal ġo "Wilton Court". L-arja tal-btieħi qed tintuża mill-appartamenti fl-istess blokk ("Wilton Court") fuq in-naħa ta' wara tagħhom. Jirriżulta wkoll li l-garaxxijiet u l-appartament huma mibjugħin;

Illi meħud kont tal-iżvilupp li sar minn JA&M fuq il-qatgħa art tal-atturi u lbejgħ tal-istess żvilupp lil terzi, kif ukoll wara li l-Qorti qieset il-ħames talba attriċi, il-Qorti mhix sejra tqis aktar it-tielet u r-raba' talbiet attriċi, għaliex mhuwiex tabilħaqq possibbli li JA&M tista' trodd lura l-art fil-kundizzjoni oriġinali li kienet fiha dakinhar li sar il-konvenju. Dan jingħad ukoll fid-dawl tal-fatt li biex

tkun tista' titwettaq din ix-xewqa tal-atturi, jkun jinvolvi ttwaqqigħ jew bdil f'ġid li llum m'għadux ta' JA&M u jinsab f'idejn terzi li mhumiex parti f'din il-kawża;

Illi fil-ħames talba attriċi, l-atturi jitolbu kumpens li jikkonsisti fil-profitti li lkumpannija konvenuta għamlet bl-użu tal-art tagħhom. L-atturi jitolbu wkoll kumpens għall-ħsara li setgħu ġarrbu;

Illi JA&M tisħaq illi l-valur tal-art għandu jitqies fil-waqt li saret lokkupazzjoni, u dan in linja mal-interpretazzjoni illi ġiet mogħtija mill-Qrati Maltin għall-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili. Fi kliem ieħor, JA&M tibni d-difiża tagħha billi tqis illi l-okkupazzjoni tagħha tal-art inbidel f'wieħed ta' aċċessjoni;

Illi l-liġi tħalli li jekk fit-tlugħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi biċċa mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-ġar ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini u ma jagħmilx oppożizzjoni, l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu ddikjarati ta' proprjeta' ta' min bena, taħt l-obbligu li jħallas lil sid l-art il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa, u li jagħmel tajjeb għal kull ħsara li tkun saret;

Illi biex teħid ta' ġid jinbidel f'jedd ta' aċċessjoni, jeħtieġ li jintwerew erba' ċirkostanzi, u jiġifieri (a) li l-okkupazzjoni tkun ta' ħaġa immobbli li tmiss mal-ġid ta' min ikun okkupaha; (b) li dik l-okkupazzjoni ssir fuq biċċa biss minn dak l-immobbli u mhux bit-teħid tal-ħaġa kollha kemm hi; (ċ) li min ikun okkupa jagħmel dan b'bona fidi għaliex jaħseb tassew li l-bini jkun qiegħed jittella' fi ħwejġu stess u mhux fi ħwejjeġ ħaddieħor; u (d) l-ġar ikun jaf li qiegħed jittella' dak il-bini u ma jagħmel l-ebda oppożizzjoni hu u għaddej ix-xogħol;

Illi minħabba li dawn iċ-ċirkostanzi jikkostitwixxu eċċezzjoni għar-regola ewlenija miġbura fl-artikolu 321 tal-Kodiċi ċivili, l-applikazzjoni tagħha għandha tingħata biss jekk kemm-il darba jikkonkorru ċ-ċirkostanzi kollha hawn fuq imsemmija, u t-tifsira mogħtija għalihom tkun waħda restrittiva. Huwa wkoll stabilit li, minkejja li jkunu japplikaw iċ-ċirkostanzi speċjali maħsubin fl-

imsemmija dispożizzjonijiet, il-Qorti dejjem jibqagħlha d-diskrezzjoni jekk tapplikahomx jew le għall-każ;

Illi l-bona fidi hija element ewlieni biex jista' jingħata r-rimedju tal-għarfien tal-aċċessjoni. F'dan il-każ, b'bona fidi wieħed jifhem li l-persuna li tkun qiegħda t-tella' l-bini temmen b'raġun li m'għandha l-ebda ħsieb li tieħu b'tagħha ħwejjeġ li huma ta' ħaddieħor. Tali stat suġġettiv irid jintwera li jeżisti mill-bidu sat-tmiem tal-bini. Minħabba li l-liġi tippreżumi l-bona fidi f'dak li għandu x'jaqsam mal-pussess, min jallega l-mala fidi jrid jipprova xilja bħal dik;

Illi billi l-Qorti diġa' waslet għall-fehma li JA&M ma aġixxietx bil-bona fidi fil-konfront tal-atturi meta ħadet il-pussess tal-art tagħhom, u ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tagħha, id-difiża tal-kisba b'aċċessjoni mqajma minn JA&M fit-tielet eċċezzjoni tagħha ma tistax tintlaqa' sewwasew għaliex jonqos wieħed mill-elementi kostitutivi ewlenin biex dak il-jedd iseħħ;

Illi l-ħames talba attriċi trid li JA&M trodd il-qligħ li hija għamlet fil-proġett tagħha tal-binja mqabbel mas-siwi tal-art li ħadet minn idejn l-atturi u kif ukoll li tagħmel tajjeb għall-ħsarat li huma ġarrbu minħabba dak it-teħid. Din it-talba jidher li tissejjes fuq dak li jipprovdu l-artikoli 322(2) u 556(2) tal-Kodiċi Ċivili;

Illi fl-atti tal-kawża tressqu provi li juru l-qligħ li JA&M għamlet fuq il-proġett kollu tal-binja ta' "Wilton Court", u dan ħareġ mix-xhieda mogħtija u ddokumenti mressqa mill-accountant u mill-awditur tagħha. Wieħed irid jiċċara li dak il-qligħ irid jitqies fuq il-medda kollha ta' art li nkisbet minn JA&M u mhux biss fuq l-art li kienet tal-atturi. Mill-atti ħareġ li l-art mertu ta' din il-kawża meħuda minn JA&M mingħand l-atturi għandha kejl ta' erbgħa u għoxrin punt disgħa metri kwadri (24.9m2);

Illi matul iż-żmien li l-kwestjoni bejn il-partijiet kienet quddiem il-Qrati, jirriżulta rapport tal-Perit Tekniku Joseph Ellul Vinċenti, mqabbad mill-Qorti fl-atti tal-

Mandat ta' Inibizzjoni, li jagħti l-valur tal-art mertu tal-każ u rapport ieħor ta' Perit imqabbad mill-atturi 'ex parte' tal-24 ta' Lulju, 2006, li jagħti stima tal-qligħ li JA&M għamlet bl-użu tal-qatgħa ta' art mertu tal-każ fil-proġett tagħha;

Illi l-Perit Ellul Vinċenti wasal li l-art mertu ta' din il-kawża fis-sena 2005 kellha valur ta' kemm illum iġibu sbatax-il elf u erba' mitt euro (€ 17,400) fi flus tal-lum, filwaqt illi l-istima tal-Perit ex parte dwar il-qligħ li JA&M jgħid illi għamlet mill-użu tal-art tal-atturi kif stmata fis-sena 2006 huwa ta' kemm illum iġibu mija u erbgħa u sittin elf u erbgħa u sittin euro (€ 164,064);

Illi filwaqt li l-atturi jqisu li l-istima maħruġa mill-Perit imqabbad mill-Qorti flatti tal-Mandat ta' Inibizzjoni ma ħax qies ta' kulma kellu jikkunsidra biex ħareġ l-istima tiegħu biex ta l-valur tal-qatgħa tal-art in kwestjoni, JA&M tikkontesta bil-qawwa l-istima tal-perit imqabbad mill-atturi "ex parte" għaliex tgħid li dik hija mibnija fuq valuri li ma jaqblux maċ-ċirkostanzi u wkoll għaliex irid jittieħed qies ta' x'kienet tiswa l-art dak iż-żmien li hija ħadet pussess tagħha u mhux illum;

Illi dwar dawn il-pożizzjonijiet taż-żewġ partijiet hemm x'wieħed jgħid. Huwa minnu li l-istima mogħtija mill-Perit imqabbad mill-Qorti saret fil-qafas ta' proċediment "prima facie" bħalma huwa Mandat ta' Inibizzjoni u ma setax iqis ċirkostanzi li kienu għadhom mhux magħrufa u li ħarġu biss matul is-smigħ ta' din il-kawża. Min-naħa l-oħra, lanqas jistgħu l-atturi jistrieħu fuq l-argument li għandu jitqies il-valur tal-art illum meta qiegħda tingħata s-sentenza. Dak largument kien ikun tajjeb li kieku l-Qorti sabet li jeżistu ċ-ċirkostanzi tal-kisba min-naħa ta' JA&M b'aċċessjoni taħt l-artikolu 571 fejn il-"punctum temporis" għall-kejl tal-kumpens ikun kemm jista' jkun dak qrib id-data tal-għoti tas-sentenza. Imma ladarba l-Qorti sabet li ma jeżistux iċ-ċirkostanzi maħsuba fl-imsemmi artikolu, trid tfittex band'oħra fil-liġi biex jitqies il-kejl xieraq. Huwa l-artikolu 556 innifsu tal-Kodiċi Ċivili li jixħet dawl fuq dan meta jipprovdi li

lgħażla tal-attur hija jew it-talba għar-radd tal-qligħ li jkun sar jew il-ħlas talvalur tal-ħaġa fiż-żmien li l-parti mħarrka ma tkunx baqgħet tippossjediha jew il-valur tagħha fiż-żmien tat-talba għar-radd lura tal-ħaġa, skond liema valur ikun l-ogħla, ukoll jekk ma jkun sar l-ebda qligħ;

Illi huwa ċar, mill-kliem użat fil-ħames talba attriċi, li l-atturi nfushom għamlu l-għażla skond kif jiddisponi l-imsemmi artikolu billi inkludew iż-żewġ possibilitajiet;

Illi, min-naħa tagħha, JA&M tgħid li hija qagħdet ma' dak li kien stima l-Perit imqabbad mill-Qorti u kemm hu hekk, ħarġet minnufih garanzija bankarja li, bis-saħħa tagħha kisbet ukoll il-ħruġ tal-Kontro-Mandat opportun;

Illi mill-provi mressqa, ħareġ li JA&M irreġistrat qligħ nett mill-binja tal-proġett ta' "Wilton Court" fis-somma ta' mija u sitt elef ħames mija u disa' Liri Maltin (Lm 106,509). Imma ma hemmx għalfejn jingħad li l-atturi ma jistgħux jippretendu li jintradd dak il-qligħ, minħabba li l-art meħuda mingħandom minn JA&M kienet biss biċċa żgħira mill-art li fuqha ttella' dak il-proġett. Jekk wieħed kellu joqgħod fuq it-tagħrif mogħti fil-provi dokumentali, jiġi li l-art meħuda mingħand l-atturi hija biss għaxra fil-mija (10%) tal-art kollha li fuqha ttellgħet il-binja msejħa "Wilton Court";

Illi l-Qorti tqis li r-rapport tal-perit "ex parte" huwa ammissibbli bħala prova f'kawża u l-Qorti ma ngħatalha x'tifhem bl-ebda mod li l-imsemmi perit ma kellux il-kwalifiki meħtieġa biex jagħti fehma dwar dik il-kwestjoni. L-istess perit kien wieħed mill-periti li għal għadd kbir ta' snin kien jitqabbad mill-Qrati biex jagħmilha ta' perit tekniku f'kawżi quddiemhom. JA&M ma ressqitx provi jew argumenti qawwija biżżejjed biex il-Qorti ma tqisx ir-rapport tiegħu u dan ukoll fid-dawl tax-xhieda mogħtija minnu f'aktar minn seduta waħda fejn kien imqiegħed taħt kontro-eżami serrat u dettaljat mid-difensur tal-istess JA&M;

Illi l-liġi tgħid li, l-attur irid jagħżel jew ir-radd lura tal-qligħ jew il-valur talħaġa, skond liema valur huwa l-ogħla. Ladarba l-liġi tgħid hekk, u ladarba latturi sejsu l-ħames talba tagħhom fuq iż-żewġ possibilitajiet, il-Qorti trid tagħżel l-ogħla ammont. F'dan il-każ, bejn il-valur stabbilit mill-Perit tekniku fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni u l-valur tal-qligħ reġistrat skond il-perit "ex parte", il-valur tal-qligħ reġistrat jiġi ogħla mill-valur tal-art kemm kienet stmata li tiswa fiż-żmien tat-teħid. Il-Qorti għalhekk, sejra toqgħod fuq l-istima tal-perit "ex parte" u tagħmilha tagħha għall-finijiet tal-ħames talba attriċi;

Illi għaldaqstant filwaqt illi sejra tilqa' r-raba' eċċezzjoni ta' JA&M billi ma sabetx li l-atturi wrew li ġarrbu ħsara oħra għajr it-teħid tal-art, sejra tilqa' lħames talba attriċi u ssib li l-qligħ likwidat li J&M għamlet bit-teħid tal-istess art tal-atturi jammonta għal mija u erbgħa u sittin elf u erbgħa u sittin euro (€ 164,064). Dan il-qligħ irid jintradd lura lill-atturi";"

h. Fid-dawl ta' dawk il-kunsiderazzjonjiet fl-14 ta' Diċembru 2017 il-Qorti kienet iddeċidiet il-vertenza billi: (1) laqgħet l-ewwel, it-tieni u l-ħames talbiet attriċi filwaqt li ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-kumpannija konvenuta; (2) astjeniet milli tipprovdi dwar it-tielet, ir-raba' u s-sitt talbiet attriċi billi dawn kienu jiddependu minn ċirkostanzi li ma jirriżultawx mill-atti tal-kawża; (3) laqgħet ir-raba' eċċezzjoni tal-kumpanija konvenuta billi ma rriżultax illi l-atturi ġarrbu ħsara oħra lil hinn mit-teħid u okkupazzjoni tal-art tagħhom; (4) ċaħdet il-kumplament tal-eċċezzjonijiet imressqa mill-kumpannija konvenuta; u għall-finijiet tal-ħames talba attriċi llikwidat il-qligħ li l-kumpannija konvenuta għamlet bit-teħid tal-art tal-atturi fit-twettiq tal-proġett tal-binja tagħha fis-somma ta' mija u erbgħa u sittin elf u erbgħa u sittin euro (€ 164,064) u kkundanna lill-istess kumpanija konvenuta tħallas lill-atturi s-somma hekk likwidata. In fine l-kumpanija konvenuta ġiet ordnata wkoll tħallas l-ispejjeż tal-kawża.

2. Huwa paċifiku li ma sar ebda appell mis-sentenza tal-14 ta' Diċembru 2017.

3. Invece, kważi sena wara, fis-27 ta' Novembru 2018 is-soċjeta' JA & M Developments Ltd intavolat il-proċeduri kostituzzjonali odjerni.

4. **Il-lamenteli mressqa mis-soċjeta' rikorrenti fil-kawża kostituzzjonali odjerna huma li bis-sentenza tagħha tal-14 ta' Diċembru 2017 il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili kisret id-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għax fil-fehma tas-soċjeta' dik il-Qorti qatt ma kellha**:

a. <u>ssib *mala fede* fl-aġir tas-soċjeta' rikorrenti JA&M Developments Limited</u>; u

b. <u>tagħti kumpens li permezz tiegħu tikser dawn l-istess drittijiet fundamentali</u>.

5. Fl-affidavits tagħhom id-diretturi tas-soċjeta' rikorrenti elaboraw dawn il-lamenteli billi allegaw sostanzjalment li s-sentenza tal-Qorti Ċivili –

a. marret lil hinn mill-ksur tad-drittijiet ċivili tagħhom għaliex lanqas biss appuntat perit tal-Qorti, kif normalment isir, biex isir skrutinju sew tal-ammont li ġie maqtugħ kontrihom u li għandhom jagħtu lura lill-atturi. Il-Qorti qagħdet biss fuq ir-rapport tal-perit *ex parte* mqabbad mill-atturi. Meta wieħed iqabbel dak li stabilixxa dak il-perit ma' dak li sabu periti oħra, ċioe' l-perit li tqabbad mill-Qorti fil-proċeduri tal-Mandat t'Inibizzjoni, jirriżulta li hemm diskrepanza enormi u nġusta fl-ammont;

b. sabithom ħatja ċivilment ta' xi ħaġa li qatt ma kellha qerq fiha;

c. kważi daħħlet lill-atturi bħala azzjonisti magħhom b'perċentwali ta' aktar minn 60% qliegħ minn dak li għamlu mill-bejgħ tar-residenzi.

6. Fil-fehma tal-istess Diretturi appell ċivili ma setax jirranġa s-sitwazzjoni ta' ksur ta' drittijiet fundamentali tagħhom għax huma ma jistħoqqilhomx isofru din l-inġustizzja. Huma jsostnu li l-inġustizzja hija fis-sens li bħala azzjonisti ewlenin tas-soċjeta' JA & M Developments Ltd huma ma jistgħux jaċċettaw li b'deċiżjoni ta' Qorti l-atturi ser jispiċċaw jieħdu gwadann daqs li kieku l-proprjeta' tas-soċjeta' ser jeħduha kważi kollha huma.

Magħmula l-osservazzjonijiet suesposti l-Qorti ma tistax ħlief tasal għall-konklużjoni li huma ġustifikati l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati li s-soċjeta' rikorrenti ma eżawrietx ir-rimedji ordinarji disponibbli għaliha quddiem il-Qrati ordinarji permezz ta' appell entro l-għoxrin jum mid-data tas-sentenza tal-14 ta' Diċembru 2017.

Din il-Qorti esponiet b'mod estensiv il-mertu tal-proċeduri Rik 992/05 proprju għaliex dan juri biċ-ċar fil-fehma tagħha li l-lanjanzi li llum il-ġurnata s-soċjeta' rikorrenti qegħda tressaq quddiemha fil-vesti kostituzzjonali tagħha jistgħu essenzjalment jiġu deskritti bħala nuqqas ta' qbil mal-kunsiderazzjonijiet fil-mertu tal-Qorti ordinarja, mal-interpretazzjoni u l-applikazzjoni tal-liġi għall-fatti tal-każ u mal-konklużjonijiet raġġunti minnha. Għalkemm is-soċjeta' rikorrenti tidher konvinta li l-ilmenti tagħha huma ta' natura kostituzzjonali, huwa ċar fil-fehma tal-Qorti li dawn huma lmenti purament ta' natura ċivili li setgħu deċiżament jiġu ndirizzati f'sede ordinarja permezz ta' appell quddiem il-Qorti tal-Appell. Ir-rimedju ordinarju huwa meqjus li kien aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-aggravji tas-soċjeta' llum rikorrenti. Naturalment dan indipendentement mis-suċċess o meno tal-eżitu li tali appell seta' jkollu kieku sar. U l-fatt li s-soċjeta' rikorrenti għażlet li ma tutilizzax dan ir-rimedju disponibbli

għaliha ma jitrasformax ruħu fi dritt li minflok tadixxi quddiem Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali.

Il-Qorti tissottolinea wkoll li kawża kostituzzjonali m'għandiex tiġi utilizzata bħala pjattaforma biex direttament jew indirettament tiġi appellata sentenza ta' Qorti oħra li tkun għaddiet in ġudikat. Hemm distinzjoni netta bejn l-iskop ta' proċeduri ordinarji u dawk kostituzzjonali u dawn tal-aħħar m'humhiex intiżi li jiddibattu l-kunsiderazzjonijiet u l-mertu *per se* tal-proċeduri li jkunu saru quddiem il-Qrati ordinarji. Dak hu li fil-fehma tal-Qorti qegħda tipprova tagħmel is-soċjeta' rikorrenti fil-proċeduri odjerni u ċioe' li tistieden lill-Qorti terġa' tidħol mill-ġdid f'aspetti ta' mertu li huma diġa deċiżi mill-Qorti ordinarja u dan billi dawn l-aspetti ta' mertu ordinarju ċivili tagħthom libsa ta' natura kostituzzjonali.

Kif ingħad fil-każ **Fatiha Khallouf vs Kummissarju tal-Pulizija et deċiż fit-28 ta' Diċembru 2001** –

"L-intimati għandhom raġun meta jikkontendu li din il-Qorti m'għandhiex il-funzjoni ta' qorti ta' appell f'xi grad ogħla mill-Qorti ta' l-Appell Kriminali. Ma hix il-funzjoni ta' din il-Qorti li tiddeċiedi fuq jew tirrevedi il-provi mressqa quddiem il-Qorti Rimandanti u eżaminati minn dik il-qorti u finalment mill-Qorti ta' l-Appell Kriminali; anqas ma hu l-kompitu ta' din il-Qorti li tirrevedi d-deċiżjoni tal-Qorti ta' l-Appell Kriminali dwar l-interpretazzjoni tal-liġi applikabbli għall-proċeduri li dik il-Qorti ta' l-Appell Kriminali kellha quddiemha, jew dwar l-interpretazzjoni ta' xi punt ta' dritt ta' natura strettament penali (bħalma hi, per eżempju, il-kwistjoni ta' l-ammissibilita` o meno ta' ċerti provi). Il-funzjoni ta' din il-Qorti hi limitata biex tara jekk ġewx leżi o meno d-

drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea .....".

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti ssib li ż-żewġ ilmenti mressqa quddiemha fil-kawża odjerna u ċioe' dwar is-sejbien tal-*mala fede* fl-aġir tas-soċjeta' rikorrenti u l-kumpens mogħti mill-Qorti fil-kawża 992/2005 huma kwistjonijiet ta' natura purament ċivili li ġew dibattuti quddiem il-Qorti ordinarja u li ddeċidiet dwarhom. Kwalunkwe aggravju seta' ġie **u kellu jiġi** ventilat quddiem Qorti tal-Appell u dan ma sarx. Meta wieħed imbagħad jagħsar il-premessi fir-rikors kostituzzjonali in eżami, huwa ċar li dawn mhuma xejn ħlief ilmenti dwar dak li ddeċidiet il-Prim Awla u l-motivi il-għala skont is-soċjeta' rikorrenti dik il-Qorti kellha tiddeċiedi mod ieħor, filwaqt li t-talbiet, għalkemm kamuffati f'lanjanzi ta' natura kostituzzjonali, huma stedina lil din il-Qorti biex tagħmel apprezzament mill-ġdid tal-mertu u l-provi mressqa fil-kawża ċivili.

Wisq aktar il-Qorti hija **għal kollox sbalordita** bl-argument tas-soċjeta' rikorrenti li s-sentenza tal-14 ta' Diċembru 2017 tikser id-drittijiet proprjetarji tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' u l-paċifiku pussess taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għax skontha s-sentenza msemmija *"ma tirrispettax ir-regola dwar it-teħid tal-proprjeta' fl-interess pubbliku*[17]*."* Dan l-argument ma jistax ikun aktar 'il bogħod mill-ambitu li fih huma applikabbli l-prinċipji tal-artikolu tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni ċitati. Dan għaliex kif inhuwa pależament magħruf u anke stabbilit mill-ġurisprudenza applikabbli, kemm nostrana wkoll tal-Qorti Ewropeja għad-drittijiet tal-Bniedem, dawn l-artikoli jirreferu għall-protezzjoni ta' kull persuna fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha mingħajr interferenza mill-Istat (ċioe' l-Gvern jew entita' pubblika) u dan sakemm din l-interferenza ma tkunx tali li ssir fl-

[17] Paragrafu 14 tar-rikors promotur a fol 5

interess pubbliku eż biex isiru toroq, bini pubbliku bħal sptarijiet eċċ. Iżda fil-każ odjern xejn minn dan ma jiffigura. Anzi jirriżulta biss li Qorti ordinarja ġiet imsejħa biex tiddeċiedi vertenza bejn partijiet privati dwar ftehim privat fuq art privata – xejn aktar u xejn inqas. B'hekk b'ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni ma jiffigura l-kunċett tal-interess pubbliku fil-każ.

Anke lmenti marbuta' ma' nuqqas ta' proporzjonalita' fil-kuntest tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea huma marbuta mal-bilanċ li huwa mistenni jintlaħaq bejn id-drittijiet għat-tgawdija tal-proprjeta' mill-persuna u d-dritt tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' privata fl-interess ġenerali. M'għandu x'jaqsam xejn fil-fatt mal-ilment tas-soċjeta' rikorrenti li l-kumpens mogħti mill-Qorti fil-kawża ċivili huwa fil-fehma tagħha aktar għoli minn dak li fil-fehma tagħha kellha takkorda.

Fuq din it-tematika, dwar l-applikabilita' ta' l-ewwel artikolu ta' l-ewwel protokol diskuss ssir referenza għal dak ippublikat mill-Qorti Ewropeja tad-Dritttijet tal-Bniedem taħt il-kappa tal-Kunsill Ewropej fir-rigward[18]

"154. The essential object of Article 1 of Protocol No. 1 is to protect a person against unjustified interference by the State with the peaceful enjoyment of his or her "possessions" (negative obligations). However, by virtue of Article 1 of the Convention, each Contracting Party "shall secure to everyone within [its] jurisdiction the rights and freedoms defined in [the] Convention". The discharge of this general duty may entail positive obligations inherent in ensuring the effective exercise of the rights guaranteed by the Convention. In the context of Article 1 of Protocol No. 1, those positive obligations may require the State to take the measures necessary to protect the right of property (Broniowski v. Poland [GC], § 143; Sovtransavto Holding v. Ukraine, § 96; Keegan v. Ireland, § 49; Kroon and Others v. the Netherlands, § 31; Ališić and Others v. Bosnia and

[18] **Guide on Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights:** Protection of property Updated on 31 August 2019

Herzegovina, Croatia, Serbia, Slovenia and the Former Yugoslav Republic of Macedonia [GC], § 100; Likvidējamā p/s Selga and Vasiļevska v. Latvia (dec.), §§ 94-113).

155. Genuine, effective exercise of the right protected by Article 1 of Protocol No. 1 does not depend merely on the State's duty not to interfere, but may require positive measures of protection, particularly where there is a direct link between the measures an applicant may legitimately expect from the authorities and his effective enjoyment of his "possessions" (Öneryıldız v. Turkey [GC], § 134), even in cases involving litigation between private individuals or companies (Sovtransavto Holding v. Ukraine, § 96)."

Huwa ċar li fi-fatt dan id-dritt diskuss huwa wieħed priċipalment ta' applikazzjoni vertikali bejn il-*Contracting State* u l-individwu. Pero mhux eskluss lil protezzjoni maħsuba taht dan l-artikolu hija waħda ukoll ta' effett orizontali

Naraw mill-istess studju illi:-

"1. Horizontal effect – interferences by private persons

162. The "positive measures of protection" to which the Court refers concern not only interferences by the State, but also by private persons, and they can be of a preventive or remedial nature.

163. Indeed, the Court has found that even in horizontal relations there may be public-interest considerations involved which may impose some obligations on the State (Zolotas v. Greece (no. 2), § 39). Therefore, certain measures necessary to protect the right of property may be required even in cases involving litigation between individuals or companies (Sovtransavto Holding v. Ukraine, § 96).

164. However, where the case concerns ordinary economic relations between private parties such positive obligations are much more limited. Thus, the Court has stressed on many occasions that Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention cannot be interpreted as imposing any general obligation on the Contracting States to cover the debts of private entities (Kotov v. Russia [GC], § 111; Anokhin v. Russia (dec.)).

165. In particular, when an interference with the right to peaceful enjoyment of "possessions" is perpetrated by a private individual, a positive obligation arises for the State to ensure in its domestic legal system that property rights are sufficiently protected by law and that adequate remedies are provided whereby the victim of an interference can vindicate his rights, including, where appropriate, by claiming damages in respect of any loss sustained (Kotov v. Russia [GC], § 113; Blumberga v. Latvia, § 67). It follows that the measures which the State can be required to take in such a context can be preventive or remedial (Kotov v. Russia [GC], § 113)."

L-enfazi tal-Qorti fil-konfront taċ-ċitazzjoni appena ċitata twassal ukoll għal konklussjoni li lanqas minn dan il-lat ma jista' jingħad li l-Istat naqas lir-rikorrenti n kwantu provda r-rimedji effettivi, pronti u faċilment disponibbli biex ivvantaw l-lanjanza tagħhom quddiem il-Qrati Ċivili ta' prim'istanza jekk soffert ksur ta' drittijet petitorji u possessorji, u fit-tieni lok, u aktar inċisiva fil-kaz in eżami, makinarju legali biex id-deċizzjoni ta' l-ewwel Qorti tiġi riveduta minn tribunal ta' Sekonda Istanza, ċioe' id-dritt ta' Appell.

Għalhekk stabbilit li s-soċjeta' rikorrenti kellha rimedju ordinarju disponibbli għaliha l-Qorti żżid li għalkemm, kif ingħad fil-ġurisprudenza ċitata, hija tista' tagħżel li xorta waħda teżerċita s-setgħa kostituzzjonali tagħha jekk jidhrilha li

hekk huwa xieraq, fil-każ odjern il-Qorti ma tarax li għandha tagħmel hekk. Dan għaliex għar-raġunijiet indikati fis-suespost hija l-fehma ferma tal-Qorti li l-ilmenti tas-soċjeta' rikorrenti huma essenzjalment intiżi li jwasslu biss għal reviżjoni tal-mertu ta' sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili u l-kompitu tal-Qrati kostituzzjonali mhuwhiex li jservu ta' qrati ta' reviżjoni minn deċiżjonijiet ta' qrati oħrajn.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari mressqa rispettivament mill-intimati Avukat Ġenerali u Joseph Mallia u tiddikjara li s-soċjeta' rikorrenti ma eżawrietx ir-rimedju ordinarju disponibbli għaliha permezz ta' appell quddiem il-Qorti tal-Appell u għaldaqstant a tenur tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 4 (2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta tagħżel li tiddeklina milli teżerċita l-funzjoni kostituzzjonali tagħha fil-każ odjern;

2. Fiċ-ċirkustanzi tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimat Joseph Mallia dwar ir-res judicata tas-sentenza tas-17 ta' Diċembru 2017;

3. Tiċħad it-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara

Dep. Reġ.