QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 28 ta' Jannar 2022

Rikors Ġuramentat numru: 18/2019 BS

Joseph Axiaq, Maria Axiaq, John Tabone u Maria Tabone

-vs-

John Attard u Luigia Attard, b'digriet datat 7 ta' Lulju 2021 il-ġudizzju ġie trasfuż fuq Luigia Attard, u l-Awtorità tal-Artijiet

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

1. Illi l-partijiet, minbarra l-Awtorità tal-Artijiet, huma aħwa, ulied ta' Dionisju u Eucharistica, konjuġi Tabone li mietu fl-erbgħa u għoxrin (24) ta' Awwissu tas-sena elfejn (2000) u fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Ġunju tas-sena elfejn (2000) rispettivament (kopji taċ-ċertifikati tal-mewt immarkati bħala Dok. A u Dok. B);

2. Illi s-suċċessjoni ta' Eucharistica Tabone hija regolata minn testament pubbliku, *unica charta* riċevut min-Nutar Dr. Paul George Pisani fil-wieħed u għoxrin (21) ta' Frar tal-elf disa'mija tmienja u

disgħin (1998) (Dok. C) u ieħor riċevut mill-istess Nutar fil-wieħed u għoxrin (21) t'Ottubru tal-istess sena (Dok. D), li permezz tagħhom nnominaw bħala eredi tagħhom lil uliedhom kollha fi kwoti ugwali u indiviżi bejniethom;

3. Illi Dionisio Tabone b'testment pubbliku fl-atti tan-Nutar Ruben Casingena fis-sitta (6) ta' Lulju tas-sena elfejn (2000) varja t-testmenti *unica charta* fuq imsemmija, billi istitwixxa b'eredi universali tiegħu lil Luigia Attard u ħallielha b'titolu ta' legat l-għar fil-bajja ta' Mġarr ix-Xini (Dok. E);

4. Illi Dionisio Tabone kien ġie mogħti l-permess li jħaffer *boat-shelter* fil-bajja ta' Mġarr ix-Xini, ix-Xewkija, Għawdex mid-Dipartiment tal-Artijiet permezz ta' *encroachment permit* numru erbat elef seba' mija u tnax (4712) fit-tlettax (13) ta' Novembru tal-elf disa' mija tlieta u sittin (1963) (kopja tal-permess immarkata bħala Dok. F);

5. Illi fit-tlettax (13) ta' Novembru tal-elf disa'mija tlieta u sittin (1963), l-imsemmi Dionisio Tabone kien ġa miżżewweġ lil Eucharistica Tabone;

6. Illi l-imsemmi e*ncroachment permi*t jinkludi l-kundizzjoni ta' ħlas ta' *recognition fee* ta' £1 lill-Uffiċċju tal-Kummissarju għal Għawdex fl-ewwel ġurnata tax-xogħol kull sena;

7. Illi sussegwentament permezz ta' ittra datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Marzu elfejn u wieħed (2001) id-Dipartiment tal-Artijiet ikkonċeda dan l-istess *encroachment permit* numru erbat elef seba' mija u tnax (4712) lil Liugia Attard, bil-ħlas ta' ħamsin lira (Lm50) fis-sena (Dok. G);

8. Illi fil-proċeduri fl-ismijiet **John Attard et vs Joseph Axiaq et** (Ċitazzjoni numru 27/2002) quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri u fil-proċeduri fl-ismijiet inversi bin-numru 5/2003 quddiem it-Tribunal dwar il-Qsim ta' Wirt irriżulta illi d-drittijiet mogħtija mill-Gvern ta' Malta huma llum meqjusa mill-istess Gvern bħala drittijiet ta' kiri, minkejja illi oriġinarjament ġew definiti bħala *encroachment*;

9. Illi r-rikorrenti jridu li jiġi stabbilit illi kuntrarjament għal dan, il-ftehim datat tlettax (13) ta' Novembru tal-elf disa' mija u tlieta u sittin (1963) huwa ftehim ta' kera u mhux wieħed ta' *encroachment;*

10. Illi għalhekk ir-rikorrenti kellhom jipproċedu b'din il-kawża;

11. Illi dawn il-fatti qed jiġu dikjarati mir-rikorrenti Maria Axiaq li għandha konoxxenza proprja tagħhom.

Talbu li din l-Onorabbli Qorti:

i. Tiddikjara illi l-ftehim tat-tlettax (13) ta' Novembru tal-elf disa' mija tlieta u sittin (1963) għadu fis-seħħ;

ii. Tiddeċiedi illi ma jeżistux l-elementi essenzjali ta' *encroachmen*t fil-ftehim tat-tlettax (13) ta' Novembru tal-elf disa' mija tlieta u sittin (1963);

iii. Tiddikjara għalhekk illi l-ftehim tat-tlettax (13) ta' Novembru tal-elf disa' mija tlieta u sittin (1963) huwa wieħed ta' kera u mhux wieħed ta' e*ncroachment;*

Bl-ispejjeż kollha inklużi dawk tal-ittra uffiċjali fl-istess ismijiet numru 56/2019 ippreżentata fil-25 ta Jannar 2019 u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' John Attard u Luigia Attard illi eċċepew:

1. Illi fl-ewwel lok, u in linea preliminari, l-esponent John Attard ma huwiex leġittimu kontradittur u għandu għalhekk jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Dan għaliex la huwa hu l-kontendenti u wisq anqas ma huwa eredi tad-defunti Dionisio u Eucharista konjuġi Tabone;

2. Illi fit-tieni lok l-azzjoni attriċi hija nulla billi ma jissusistix fit-talbiet kif proposti, in kwantu merament dikjaratorji, l-interess ġuridiku tal-istess atturi. L-atturi għandhom f'kull każ jiddikkjaraw x'tip ta' azzjoni qed jipproponu u taħt liema liġi qegħdin isejsu din l-azzjoni;

3. Illi fit-tielet lok, u wkoll in linea preliminari, l-azzjoni hija improponibbli billi ġa ngħatat deċiżjoni fuq l-istess mertu u bejn l-istess partijiet (ħlief għall-intimati John Attard u Awtorità tal-Artijiet), mit-Tribunal ta' Arbitraġġ Dwar Qsim ta' Wirt liema deċiżjoni hija datata s-16 ta' April 2018 u permezz ta' liema dak it-Tribunal iddeċieda illi r-rikonoxximent mogħti mill-Gvern ta' Malta lid-defunt Dionisio Tabone ma jirriżulta bl-ebda mod li huwa titolu ta' kera (kopja tad-deċiżjoni *in parte* u mmarkata 'Dok. A');

4. Illi fir-raba' lok, u b'żieda mal-eċċezzjoni appena mogħtija hawn fuq, l-esponenti jirrilevaw illi l-Onorabbli Qorti tal-Appell osservat, permezz ta' sentenza mogħtija nhar is-27 ta' Marzu 2015 fl-ismijiet "**John Attard et vs Joseph Axiaq et**" (Appell Ċivili Nru 27/2002/1), illi "*...l-partijiet huma marbutin bid-decizjoni tat-Tribunal tat-28 ta' Marzu 2011 illi l-kompetenza biex jiddeciedi jekk l-encroachment permit hijiex parti mill-assi tal-wirt tvesti fih.*" Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, l-esponenti jeċepixxu anke l-inkompetenza *ratione materiae* ta' din l-Onorabbli Qorti (ara kopja tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell u kif ukoll tad-deċiżjoni tat-Tribunal tat-28 ta' Marzu 2011 immarkati 'Dok. B' u 'Dok. C' rispettivament);

5. Illi l-esponenti umilment jeċepixxu ulterjorment illi d-deċiżjonijiet tat-Tribunal tal-Arbitraġġ Dwar Qsim ta' Wirt huma finali u konklussivi a tenur tal-artikolu 10(6) tal Kap. 308 tal-Liġijiet ta' Malta u kwindi din il-kawża hija wkoll nulla u improponibbli billi m'hi xejn ħlief tentattiv ta' appell jew kontestazzjoni mod ieħor ta' kwistjoni li ġa ġiet deċiża mill-forum kompetenti u d-deċiżjoni ta' liema hija finali u insindikabbli kif ingħad;

6. Illi fis-sitt lok, jiġi umilment eċċepit illi assolutament mhux minnu dak li qed isostnu l-atturi fit-tmien (8) paragrafu tar-rikors maħluf tagħhom u ċjoè illi fil-proċeduri fl-ismijiet "**John Attard et vs Joseph Axiaq et**" (Ċitazzjoni numru 27/2002) pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta il-Gvern u fil-proċeduri quddiem it-Tribunal ta' Arbitraġġ Dwar Qsim ta' Wirt, irriżulta illi d-drittijiet mogħtija mill-Gvern ta' Malta huma llum meqjusa mill-istess Gvern bħala drittijiet ta' kiri. Għal kuntrarju rriżulta proprju l-oppost ta' dak sostnut mill-atturi kif ser jiġi ampjament ipprovat mill-esponenti;

7. Illi fil-mertu, u assolutament mingħajr ebda preġudizzju għal premessi, it-talbiet attriċi huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt billi l-għar, ossija *boat house*, mertu tal-każ minn dejjem kien ingħata mill-Gvern ta' Malta fuq bażi ta' *encroachement* li bl-ebda mod u taħt l-ebda liġi, sija jekk hux taħt il-Kap. 268 tal-Liġijiet ta' Malta (Att Dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern) u wisq anqas taħt il-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta (Att Dwar l-Artijiet tal-Gvern), ma jekwivali għal kirja. Invece, trasferiment ta' art "*under encroachment terms*" jekwivali, min-natura tiegħu, għal titolu assolutament prekarju fejn il-Gvern ta' Malta jista', fid-diskrezzjoni assoluta tiegħu, jitlob l-iżgumbrament tad-detentur basta jagħti preavviż ta' erba' u għoxrin siegħa;

8. Illi fid-dawl tal-premess anke l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi huma kompletament infondanti fil-fatt u fid-dritt billi (i) huwa ben ċar illi l-konċessjoni oriġinali mogħtija lil Dionisio Tabone kienet ingħatat o*n encroachment terms*" u (ii) il-Gvern ta' Malta jista' meta jrid u fi xħin irid jieħu lura l-pussess tal-istess art proprjetà assoluta tiegħu u jirrikonoxxi lil kwalsiasi persuna oħra bħala d-detentur ta' dik l-art. Fir-rigward l-esponenti jagħmlu referenza ampja għar-regola proċedurali illi m'humiex ammissibbli provi testimonjali kontra l-miktub *(contra scriptum testimonium non fertur);*

9. Illi f'kull każ, u bla ebda preġudizzju għal premess, bil-fatt li jitħallas korispettiv, ossija "*recognition fee*" mid-detentur tal-art mogħtija "*under encroachment terms*" ma jiżnatura bl-ebda mod il-prekarjetà tal-konċessjoni u/jew b'xi mod ibiddel dik il-konċessjoni għal waħda ta' kera kif qed jippretendu l-atturi;

10. Illi fid-dawl tal-premess huwa bil-wisq evidenti illi l-azzjoni attriċi hija għalkollox fiergħa u vessatorja, intiża biss sabiex tiddilunga tal-inqas żewġ proċeduri li issa ilhom pendenti għal madwar sbatax u sittax-il sena rispettivament, u ċjoè l-kawżi fl-ismijiet "**John Attard et vs Joseph Axiaq et**" (Ċitazzjoni numru 27/2002 PC) pendenti quddiem dina l-Onorabbli Qorti diversament preseduta u dik fl-ismijiet "**Mary Axiaq et vs Luigia Attard**" (Rikors 5/2003/PL) pendenti quddiem it-Tribunal tal-Arbitraġġ dwar Qsim ta' Wirt. Dan qed jingħad proprju għaliex ġa ġie degretat minn din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta fiċ-Ċitazzjoni Nru. 27/2002 PC illi dik

il-kawża għandha tistenna l-eżistu tal-proċeduri quddiem it-Tribunal, filwaqt li l-atturi għadhom kif appena reġgħu talbu mill-ġdid is-soprasessjoni tal-proċeduri quddiem it-Tribunal in bażi ta' din il-kawża;

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjeż u bir-riżerva għad-danni kontra l-atturi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Awtorità tal-Artijiet illi eċċepiet:

1. Illi preliminarjament din hija kawża ta' stħarriġ amministrattiv kolpità b'dekadenza ta' sitt xhur ai termini ta' Artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-atturi jridu jindikaw il-jedd legali li abbażi tiegħu intavolaw din il-kawża u n-natura tal-azzjoni minnha intavolata. L-atturi għandhom juru wkoll l-interess ġuridiku li huma għandhom fil-kawża u dan peress li l-permess ta' *encroachment* ma huwiex trasferibbli, la intervivos u lanqas causa mortis;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pattijiet bejn il-partijiet ma jistgħux jinbidlu, lanqas minn dina l-Onorabbli Qorti u dana abbażi tal-prinċipju ta' *pacta sunt servanda;*

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, data ma non concesso li din il-kawża titratta l-allegata kera, dina l-Onorabbli Qorti ma għandhiex kompetenza tisma' din il-kawża;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma improponibbli peress illi qed jintalab li tolleranza permezz ta' *encroachment* jiġi kkonvertit fi dritt personali bħala kera;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-atturi la kienu daħlu fi ftehim mal-Awtorità tal-Artijiet intimata jew wisq inqas ġew rikonoxxuti b'*encroachment* fuq l-proprjetà in kwistjoni;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, qraba tal-atturi kienu talbu li jingħataw titolu ta' kera fuq il-fond in kwistjoni u din it-talba ġiet rifjutata mill-Awtorità tal-Artijiet. Tali deċiżjoni qatt ma ġiet ikkontestata;

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Awtorità tal-Artijiet mxiet korrettament f'dan il-każ u dan kif ser jintwera fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

9. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid- dritt;

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Rat illi fi-seduta tat-3 ta' April 2019 il-Qorti laqgħet it-talba tal-konvenuti Attard li fl-ewwel lok jiġu deċiżi l-eċċezzjonijiet numru wieħed sa sitta fir-risposta tagħhom u laqgħet ukoll it-talba tal-Awtorità tal-Artijiet sabiex jiġu qabel xejn deċiżi l-eċċezzjonijiet numru tnejn u erbgħa tal-Awtorità konvenuta. Il-Qorti ordnat l-inversjoni tal-provi fir-rigward tal-imsemmija eċċezzjonijiet;

Rat in-nota tal-konvenuti tat-28 ta' Mejju 2019 li biha ddikjaraw fost l-oħrajn illi l-eċċezzjoni numru sitta tolqot l-mertu u għalhekk għandha tiġi trattata u deċiża fi stadju ulterjuri;

Rat in-nota tal-Awtorità tal-Artijiet tal-14 ta' Frar 2020 li biha l-imsemmija Awtorità rtirat ir-raba' eċċezzjoni tagħha;

Rat illi fis-seduta tad-29 ta' April 2021 il-Qorti ġiet infurmata li l-konvenut John Attard miet u għalhekk ordnat illi ssir il-leġittimazzjoni tal-atti;

Rat illi b'digriet tas-7 ta' Lulju 2021 il-Qorti ordnat illi ssir it-trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem il-konvenuta Luigia Attard;

Rat illi fis-seduta tal-15 ta' Ottubru 2021 il-Qorti rrilevat illi fir-risposta ġuramentata tagħhom l-intimati Attard issollevaw l-eċċezzjoni tal-inkompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti u għalhekk idderiġiet illi l-ewwel tiġi trattata u deċiża din l-eċċezzjoni;

Rat illi l-partijiet ingħataw terminu sabiex jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet fuq l-eċċezzjoni numru erbgħa (4) tal-konvenuti Attard;

Semgħet ix-xhieda u rat l-atti kollha tal-kawża partikolarment dawk illi jolqtu direttament is-sustanza tal-eċċezzjoni li qiegħda tiġi deċiża llum;

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum limitatament dwar l-eċċezzjoni numru erbgħa (4) tal-konvenuti Attard;

Rat in-noti ta' sottomissjonijet skambjati bejn il-partijiet;

Ikkunsidrat

Din hija sentenza in parte limitatament dwar l-eċċezzjoni numru erbgħa (4) tal-konvenuti Attard li taqra hekk:

4. *Illi fir-raba' lok, u b'żieda mal-eċċezzjoni appena mogħtija hawn fuq, l-esponenti jirrilevaw illi l-Onorabbli Qorti tal-Appell osservat, permezz ta' sentenza mogħtija nhar is-27 ta' Marzu 2015 fl-ismijiet "**John Attard et vs Joseph Axiaq et**" (Appell Ċivili Nru 27/2002/1), illi "... l-partijiet huma marbutin bid-deċiżjoni tat-Tribunal tat-28 ta' Marzu 2011 illi l-kompetenza biex jiddeċiedi jekk l-encroachment permit hijiex parti mill-assi tal-wirt tvesti fih." Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, l-esponenti jeċċepixxu anke l-inkompetenza ratione materie ta' din l-Onorabbli Qorti (ara kopja tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell u kif ukoll tad-deċiżjoni tat-Tribunal tat-28 ta' Marzu 2011 hawn annessi u mmarkati '**Dok. B'** u '**Dok. C**' rispettivament).*

Bejn l-atturi u l-konvenuti, eskluż l-Awtorità konvenuta, kien hemm proċeduri quddiem it-Tribunal ta' Arbitraġġ Dwar il-Qsim ta' Wirt għar-rigward il-likwidazzjoni u qsim ta' proprjetà derivanti lilhom mill-wirt tal-ġenituri tagħhom Dionisio u Eucharistica konjuġi Tabone. Fil-premessa numru ħamsa (5) tar-rikors promotur datat 8 ta' Ottubru 2003 fl-ismijiet **Mary Axiaq u John Tabone vs Luigia, sive Louise Attard**, l-atturi rrimarkaw illi:

5. *Illi dwar il-prelegat tal-Għar fil-bajja ta' Imġarr ix-Xini, ossija d-drittijiet fuq l-istess, l-esponenti jirrilevaw illi missierhom Dionisio Tabone kien akkwista tali drittijiet matul il-kors taż-żwieġ tiegħu lill-imsemmija ommhom Eucharistica Tabone b'mod illi tali drittijiet jappartjenu lill-kommunjoni tal-*

akkwisti ġja eżistenti bejn il-konjuġi Tabone, bil-konsegwenza illi l-imsemmi prelegat ma jgħoddx skond il-Liġi in kwantu jirrigwarda s-sehem tan-nofs indiviż ta' tali drittijiet appartenenti lill-eredita' ta' l-imsemmija Eucharistica Tabone.

B'risposta tal-5 ta' Jannar 2004, Luigia Attard eċċepiet fost l-oħrajn, u in risposta għall-premess numru 5 tal-atturi, illi:

5. *Għal kull buon fini u fil-ħames lok, l-intimata ġiet rikonoxxuta mid-Dipartiment ta' l-Artijiet bħala l-possessura/detentriċi tal-Encroachment Permit 4712 – Permess għat-Tħaffir ta' boatshelter fil-Bajja ta' Mġarr ix-Xini, Xewkija, Għawdex u għalhekk dan l-immobbli ma jiffurmax parti mill-komunjoni ta' l-akkwisti tad-decujii konjuġi Tabone u dan kontrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti.*

B'rikors tat-12 t'April 2002 fl-ismijiet **John Attard et vs Joseph Axiaq et** (Kawża Nru 27/2002) li qiegħda tinstema' quddiem din il-Qorti u li ser tiġi deċiża b'sentenza tal-lum stess, l-atturi Attard talbu lill-Qorti sabiex tiddikjara illi l-attriċi Luigia Attard hija l-possessur tal-*encroachment permit* rigwardanti l-istess għar mertu ta' din il-kawża (Rik. Ġur. Nru. 18/19) u konsegwentement talbu wkoll illi l-konvenuti Axiaq u Tabone jiġu inibiti milli jagħmlu użu mill-għar in kwistjoni. Fil-kors ta' dawk il-proċeduri u b'digriet tat-12 ta' Novembru 2013 din il-Qorti kif dakinhar preseduta ċaħdet it-talba tal-atturi sabiex tirriappunta l-kawża għas-smigħ. L-atturi appellaw mid-digriet tat-12 ta' Novembru 2013 u b'sentenza tas-27 ta' Marzu 2015 il-Qorti tal-Appell (Appell Ċivili 27/2002/1**)** għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

*"17. **Il-qorti tosserva illi l-partijiet huma marbutin bid-deċiżjoni tat-Tribunal tat-28 ta' Marzu 2011 illi l-kompetenza biex jiddeċiedi jekk l-encroachment permit hijiex parti mill-assi tal-wirt tvesti fih.** Għalhekk kienet tkun tajba d-deċiżjoni tal-ewwel qorti illi tistenna sakemm ikun hemm deċiżjoni dwar hekk mit-Tribunal: jekk it-Tribunal isib illi l-permess ma huwiex parti mill-assi tal-wirt il-kawża tkompli quddiem l-ewwel qorti; jekk isib illi huwa parti mill-wirt ix-xorti tal-permess tiddependi mid-deċiżjoni dwar il-qsim tal-wirt. Biex tkun taf il-kawża quddiem l-ewwel qorti għandhiex titkompla jew le, f'kul każ tistenna deċiżjoni tat-Tribunal."* (enfasi miżjuda)

Il-Qorti tal-Appell ordnat illi l-atti tal-kawża jintbagħtu lura lill-ewwel qorti sabiex tkompli bil-ġbir tax-xhieda.

Jirriżulta mis-sentenza tat-Tribunal ta' Arbitraġġ Dwar il-Qsim ta' Wirt tas-16 ta' April 2018 illi:

"Ra l-verbal ta' l-udjenza tas-16 t'Ottubru 2017, minn fejn jirriżulta li din il-kawża ġiet differita sabiex tingħata deċiżjoni fuq l-eċċezzjoni dwar jekk l-għar jiffurmax parti mill-assi li jridu jiġu diviżi[1]."

It-Tribunal għamel is-segwenti kunsiderazzjonijiet li jkun għaqli jiġu riprodotti hawnhekk għall-aħjar intendement stante illi dawn il-kunsiderazzjonijiet jolqtu l-eċċezzjoni mertu ta' din id-deċiżjoni *in parte*. Ingħad hekk:

"Ikkunsidra:

Illi din hija azzjoni għal-likwidazzjoni u l-qsim tal-eredità tal-mejta Eucharistica Tabone, li tiġi omm il-kontendenti. Effettivament il-kontendenti huma l-uniċi ulied tad-decuius.

Illi Eucharistica Tabone mietet fis-27 ta' Gunju 2000[3] , fi żmien meta kien għadu ħaj żewġha Dionisio Tabone, li miet fl-24 t'Awwissu 2000[4]. Irriżulta li s-suċċessjoni ta' Eucharistica Tabone hija regolata minn testment pubbliku riċevut min-Nutar Pubbliku Paul George Pisani fil-21 ta' Frar 1998 u ieħor riċevut mill-istess Nutar Pubbliku fil-21 t'Ottubru 1998.

Illi t-testment pubbliku tal-21 ta' Frar 1998 huwa wieħed unica charta li t-testatriċi għamlet flimkien ma' żewġha Dionisio Tabone. Fil-qosor, id-disposizzjonijiet testamentarji kontenuti f'dan it-testment jistgħu jiġu riassunti kif ġej:

(i) *it-testaturi ħassru u rrevokaw kull disposizzjoni testamentarja preċedenti tagħhom;*
(ii) *it-testaturi hallew lil xulxin b'titolu ta' legat l-użufrutt ġenerali tal-beni kollha tagħhom, mobbli u immobbli, preżenti u futuri, bl-eżenzjoni mill-obbligu tal-formazzjoni ta' l-inventarju u tal-prestazzjoni tal-kawzjoni, u bil-fakulta' favur it-testatur superstiti li f'każ ta' bżonn u wara li jeżawrixxi ħwejġu jkun jista' jbiegħ, jipoteka jew jaljena l-beni*

[1] Il-ħames eċċezzjoni tal-intimata.

tat-testatur predefunt anke mingħajr il- kunsens ta' l-eredi u mingħajr il-ħtieġa ta' xi awtorizzazzjoni mill-qorti;

(iii) *it-testaturi eżentaw lill-uliedhom mill-obbligu tal-kollazzjoni;*

(iv) *it-testaturi nnominaw bħala eredi tagħhom lill-kontendenti fi kwoti ugwali u indiviżi bejniethom, bid-dritt tas-sostituzzjoni volgari jew bl-akkrexximent fin-nuqqas ta' ulied, u bl-obbligu li jibqgħu jipprestaw serviġi, kura u assistenza lit-testaturi sal-ġurnata ta' mewthom u li ma jirrikoverahomx f'xi sptar jew dar tax-xjuħ. It-testaturi awtorizzaw lill-intimata tallonta ruħha mill-Gżejjer Maltin għal sentejn, matul liema perjodu il-kura u l-assistenza kellha tiġi pprestata mir-rikorrenti, b'dan li mar-ritorn tagħha l-intimata jkollha weħidha tippresta l-kura u l-assistenza lit-testaturi għall-perjodu li jkun daqs iż-żmien ta' l-allontanament;*

(v) *it-testaturi ddikjaraw li huma għandhom b'encroachment mingħand il-Kummissarju ta' l-Artijiet kamra fil-Bajja ta' Mġarr ix-Xini, Għawdex, u ordnaw li din titgawda mill-kontendenti ndaqs bi ftehim bejniethom, u in mankanza ta' dan il-ftehim, ġimgħa kull wieħed b'mod partikolari matul is-sajf;*

(vi) *it-testaturi awtorizzaw lil xulxin ivarjaw mid-disposizzjonijiet testamentarji fuq elenkati;*

(vii) *it-testaturi kkominaw penalità fil-konfront ta' dak fost uliedhom li b'xi mod jimpunja d-disposizzjonijiet testamentarji tagħhom.*

Illi jirriżulta wkoll li Dionisio u Eucaristica Tabone għamlu testment ieħor unica charta fil-21 t'Ottubru 1998 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Paul George Pisani, li permezz tiegħu rrevokaw it-testment preċedenti, biex irriproduċew l-istess disposizzjonijiet testamentarji salv li ħallew barra (l) dik id-disposizzjoni li kienet torbot lill-eredi għal serviġi, kura u assistenza, u li kienet tirreferi għal kwalsiasi allontanament li setgħet tagħmel l-intimata u (2) dik id-disposizzjoni li kienet tirreferi għall-kamra fil-Bajja ta' Mġarr ix-Xini.

Illi jirriżulta li missier il-kontendenti, b'testment pubbliku riċevut min-Nutar Pubbliku Ruben Casingena fis-6 ta' Lulju 2000, varja t-testment unica charta fuq imsemmi, billi effettivament rrevokah għal dak li jirrigwarda l-patrimonju tiegħu, u minflok istitwixxa b'eredi universali lill-intimata weħidha bħala kumpens għas-serviġi minnha prestati. L-istess Dionisio Tabone ħalla b'titolu ta' legat l-għar fil-Bajja ta' Mġarr ix-Xini lill-istess intimata, filwaqt li lir-rikorrenti ħallilhom biss il-leġittima spettanti lilhom skond il-liġi. Ġie introdott ukoll l-obbligu tal-kollazzjoni, li madanakollu għal finijiet ta' din id-deċiżjoni mhux tant rilevanti. It-testatur ikkommina wkoll id-dekadenza minn kull benefiċċju testamentarju fil-konfront ta' dak minn uliedu li jipprova jimpunja t-testment.

Illi jirriżulta li r-rikorrenti ddikjaraw il-beni pervenuti lilhom mis-suċċessjoni t'ommhom permezz ta' att pubblikat min-Nutar Pubbliku Paul George Pisani fl-4 ta' Diċembru 2000.

Illi l-proprjeta' li dwarha qed tingħata din id-deċiżjoni, u cioe' l-għar li jinsab fil-Bajja ta' Mġarr ix-Xini, f'Għawdex, huwa muri u mmarkat fuq site plan li jinsab a folio 44 tal-proċess.

Illi r-rikorrenti ddikjaraw bħala formanti parti mill-assi ereditarji ta' ommhom Eucaristica Tabone nofs indiviż ta' "il-kirja tal-Għar tal-Imġarr ix-Xini mingħand il-Lands Department'.

Illi b'nota intavolata fl-4 ta' Marzu 2005, l-intimata ddikjarat li "Ma taqbilx ma' dak indikat mir-rikorrenti fil-paragrafu (f) tan-nota tagħhom u dan peress illi l-Għar ta' Mġarr ix-Xini huma (sic. huwa) f'idejn l-intimata b'sempliċi encroachment mingħand il-Lands Department. Illi għalhekk din ma tistax u ma għandhiex tidħol fil-qasma".

Illi mix-xiehda mogħtija minn Frank Mizzi, Principal Technical Officer fid-Dipartiment ta' l-Artijiet, waqt l-udjenza tat-13 t'Ottubru 2006, jirriżulta li l-għar in kwistjoni kien mogħti lil Dionisio Tabone permezz ta' encroachment permit number 4712 fit-12 ta' Novembru 1963. Dan il-permess ġie fil-fatt eżebit, u jikkontjeni l-kondizzjonijiet ta' l-encroachment inkluż xi ħlas kien dovut lid-Dipartiment. Skond dan ix-xhud, irriżulta li l-intimata ressqet talba fl-20 t'Awwissu 2000 sabiex tieħu "l-kirja f'idejha". L-istess xhud spjega illi: "Fuq dan il-każ id-dipartiment kien talab l-opinjoni ta' l-AG permezz ta' ittra datata, permezz ta' minuta fil-file li bgħattniha l-AG datata 17 ta' April 2001. Aħna tlabna l-opinjoni tal-gvern jekk nistgħux inqisu dan il-każ bħala encroachment jew bħala lease. Aħna tlabna dan il-parir għaliex encroachment ma jintiritx u malli jmutu I-partijiet jispiċċa ... ... Fis-27 ta' Marzu 2001 aħna ktibna lil Luigia Attard fejn aħna għidnielha li dan għadda b'encroachment għal għandha pero' minflok lira (Lml) fis-sena il-konsiderazzjoni telgħet għal ħamsin lira (Lm50). L-encroachment 4712 baqa' għaddej jiġifieri l-ewwel kien fuq Dionisio kif għidt fil-bidu u issa llum qiegħed fuq l-intimata Luigia Attard".

Illi ġie in fatti eżebit mix-xhud appena msemmi dokument konsistenti minn skrittura datata 12 ta' Novembru 1963. Fil-parti operattiva tiegħu, dan id-dokument jaqra hekk:

Permission is hereby granted to Mr. Dionisio Tabone of 20, St. Catherine Street, Xewkija, Gozo, to excavate a boat-shelter at Mgarr-ix-Xini Bay, Xewkija, Gozo,

where shown in red on Plan No, L.D. 44/63 filed with the records of this office, under the following conditions...

u sussegwentement għal din il-parti operattiva jsegwu l-kondizzjonijiet applikabbli għal dan il-permess mogħti lil Dionisio Tabone mid-Dipartiment ta' l-Artijiet. Saljenti fost dawn il-kondizzjonijiet hemm is-segwenti:

- *(i)* *This permit shall be on encroachment terms, that is it shall hold good during the pleasure of the Govemment*
- *(ii)* *The Grantee shall pay at the Office of the Commissioner for Gozo on the first working day of each year a recognition fee of £l ; this permit shall have effect as from 1st January 1964*
- *(iii)* *The Grantee shall at no time have any claim for cornpensation whatsoever even should the Government at any time withdraw this concession*
- *(iv)* *This concession shall be strictly personal to the grantee who is absolutely forbidden to make over same to or let it be used by third parties*
- *(v)* *Notice of termination of the encroachment on the part of the grantee shall be given in writing at least one month before the date of such termination*

Illi xehed ukoll Albert Mamo fl-udjenza tal-ll ta' Diċembru 2006, li f'dik l-epoka kien id-Direttur tad-Dipartiment ta' l-Artijiet. B'żieda ma' dak ġia' depost minn Frank Mizzi, Albert Mamo spjega illi, "Għad-dipartment encroachment huwa titolu li d-Dipartiment jista' jittermina fi żimien erbgħa u għoxrin siegħa...". Ikkonferma li llum hija l-intimata li tgawdi minn "titolu ta' encroachment" fuq l-għar in kwistjoni.

Illi I-istess Albert Mamo eżebixxa wkoll parir mill-Uffiċċju ta' l-Avukat Ġenerali, datat 13 ta' Marzu 2001, li permezz tiegħu l-imsemmi Uffiċċju esprima l-fehma li l-konċessjoni in kwistjoni hija aktar affini ma' kirja, u dan billi lill-konċessjonarju ġie mogħti l-jedd li jagħmel tħaffir, kif ukoll għaliex ġiet imposta recognition fee.

Illi jirriżulta wkoll illi bejn l-istess kontendenti saru wkoll proċeduri ġudizzjarji fil-qrati ta' Għawdex, proprju dwar l-għar meritu ta' din id-deċiżjoni.

B'ċitazzjoni bin-numru 27/2002, l-intimata u żewġha pproċedew kontra r-rikorrenti u żwieġhom fejn talbu lill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fil-ġurisdizzjoni superjuri tagħha tiddikjara li l-intimata hija "...l-possessura/detentriċi tal-Encroachment permit numru erba t'elef seba mija u tnax (4712) li jikkonċerna permess għat-tħaffir ta' boat shelter fil-bajja ta'Mġarr ix-Xini, Xewkija, Għawdex, kif muri fuq l-istess pjanta LD44/63", u talbu wkoll

li r-rikorrenti (u żwiegħom) jiġu inibiti milli b'xi mod jieħdu l-pussess jew detenzjoni ta' l-istess boathouse.

Jidher ukoll li fid-29 t'April 2002 ir-rikorrenti talbu l-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fil-konfront ta' l-intimata u żewġha sabiex dawn jinżammu milli "(a)jinqdew bit-boatshelter fl-Għar fil-Bajja ta' Imġarr ix-Xini, fix-Xewkija, Għawdex, kontra l-interess tal-komunjoni ta' proprjeta' illi teżisti fir-rigward tad-drittijiet fuq l-istess boatshelter, jew b'mod li ma jħallux lir-rikorrenti bħala l-komproprjetarji l-oħra tal-imsemmija drittijiet, jinqdew bl-imsemmi boatshelter ossia Għar komuni skond il-jeddijiet tagħhom u jikkwalifikaw ruħhom u (b) jaġixxu jew jikkwalifikaw ruħhom mat-terzi bħala l-proprjetarji esklussivi tad-drittijiet fuq l-imsemmi boatshelter. Din it-talba saret wara li b'dikriet ieħor ta' 1-10 t'April 2002, l-intimata u żewġha kienu ottenew mandat t'inibizzjoni fil-konfront tar-rikorrenti, sabiex ir-rikorrenti bi sgass jew bi kwalsiasi mod ieħor huma personalment jew permezz ta ħaddiema mqabbdin minnhom, ibiddlu s-serratura tal-boathouse jew b'xi mod ieħor jippruvaw jieħdu pussess jew detenzjoni esklussiva ta' l-istess boathouse. It-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-mandat ġiet miċħuda b'dikriet tat-12 ta' Marzu 2003.

Fl-atti tal-mandat t'inibizzjoni bin-numru 20/2002, kien xehed ukoll Frank Mizzi li fost ħwejjeġ oħra qal ukoll illi t-titolu ta' Dionisio Tabone kien "aktar jixbah lokazzjoni". Xehed ukoll li f'dan il-każ id-Dipartiment ta' l-Artijiet kien aċċetta li din il-konċessjoni tintiret minħabba ċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu.

Is-Sur Albert Mamo xehed ukoll quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fil-kawża istitwita mill-intimata u żewġha, u dan fit-30 ta' Jannar 2008 [17]*. Dan ix-xhud sostna li l-konċessjoni mogħtija lil Dionisio Tabone kienet encroachment u mhux kirja, u li kwindi ma tintiritx, u li d-Dipartiment inikonoxxa lill-intimata mingħajr ma kellu d-dmir li jirrikonoxxi lil xi ħadd partikolari. Għalhekk, sostna dan ix-xhud, id-Dipartiment setgħa jirrikonoxxi lill-intimata irrispettivament mill-identità ta' l-eredi. Kontro-eżaminat fit-18 ta' Gunju 2008, Mamo sostna li l-intimata mhux ġiet rikonoxxuta mid-Dipartiment, imma nħareġ encroachment permit ġdid, billi skond l-istess xhud, iż-żieda fir-recognition fee teskludi li sar biss rikonoxximent.*

Ikkunsidra:

Illi kif ġia' ntqal, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata unikament dwar jekk il-konċessjoni mogħtija mill-Gvern lil Dionisio Tabone, matul iż-żwieġ tiegħu ma' Eucarisica Tabone, dwar l-għar ossia boathouse fil-Bajja ta' Mġarr ix-Xini, tifformax parti mill-massa ereditarja ta' l-istess Eucaristica Tabone.

Illi sabiex jasal għad-deċiijoni tiegħu, it-tribunal m'huwiex sejjer jistrieħ fuq l-interpretazzjoni ta' l-entitajiet governattivi li ġew prodotti bħala xhieda f'dawn il-proċeduri – interpretazzjoni li hija waħda konfużjonarja u f'bosta istanzi ma ssegwiex. It-tribunal sejjer jasal għad-deċiżjoni tiegħu billi jirreferi għall-provi fattwali li saru quddiemu.

Illi l-punt ta' tluq loġikament għandu jkun l-iskrittura tal-konċessjoni nnifisha, u cioé dik datata 12 ta' Novembru 1963 . It-tribunal huwa tal-fehma li t-termini ta' dik l-iskrittura huma ċari fis-sens illi l-konċessjoni "shall hold good during the pleasure of the Government". Frażi li ma tħalliex dubju dwar il-prekarjeta' tal-konċessjoni mogħtija, liema element ta' prekarjeta' huwa ulterjorment fortifikat b'dak stipulat fil-klawsola enumerata sebgħa (7), fejn jintqal: "The grantee shall at no time have any claim for compensation whatsoever even should the Government at any time withdraw this concession".

Kif jgħid l-artikolu 1839 tal-Kodiċi Ċivili, "Il-prekarju huwa l-istess kuntratt ta' self għall-użu mfisser fl-artikolu 1824, iżda b'din id-differenza biss, illi dak li jislef il-ħaġa jibqa' fis-setgħa li jeħodha lura meta jrid".

Il-liġi għalhekk tqabbel konċessjoni prekarja ma' self għall-użu, ossia kommodat, b'dan illi d-distinzjoni unika tkun dik li fil-każ ta' konċessjoni prekjarja l-konċessjonarju jkollu l-jedd jirriprendi ħwejġu meta jrid filwaqt li f'każ ta' kommodat l-oġġett misluf għall-użu ma jistgħax jittieħed lura mingħand il-kommodatarju mill-kommodant qabel ma jiskadi iż-żmien jew l-użu determinat miftiehem bejniethom .

Huwa minnu li l-liġi trid li l-kuntratt ta' self għall-użu huwa wieħed gratwit, u cioe bla ħlas, filwaqt li Dionisio Tabone kien marbut li jħallas somma li ġiet imsejħa recognition fee, u preċisament £1 fis-sena. Huwa minnu wkoll li l-maggor parti ta' l-awturi l-aktar rinomati fid-Dritt Civili jsostnu li jekk is-self għall-użu jsir versu ħlas ta' korrispettiv fi flus il-kuntratt ikun wieħed ta' kirja, u jekk versu l-għoti ta' xi servizz jew prestazzjoni oħra jkun kuntratt innominat. Il-fatt tal-ħlas ta' recognition fee kienet effettivament waħda minn żewġ konsiderazzjonijiet li wassal lill-Avukat Ġenerali għall-parir tiegħu tat-13 ta' Marzu 2001.

It-tribunal iqis li sabiex jiġi nieqes l-element ta' gratwità huwa meħtieġ li l-ħlas mitlub ikun jikkostitwixxi korrispettiv għall-użu konċess. Fil-kawża ***Maria Sammut vs. Lawrence Sammut et*** *intqal: "Iżda anke hawn ġie osservat fil-ġurisprudenza illi "la pigione nominale non denatura il comodato convertendolo in locazione" (Vol. XVIII P III p 69) u "kumpens nominali ma jħassarx il-kommodat, imma jrid ikun kumpens żgħir u insinifikanti" (Vol. XXXIII P I p)*

Posizzjoni li, għalkemm mhux għal kollox paċifika[24]*, issib riskontru anke f'tagħlim f'ġurisdizzjonijiet oħrajn: "La gratuità distingue il comodato dalla locazione: se per l'uso della cosa altrui, mobile o immobile, e' previsto un corrispettivo, il contratto e' locazione. Tuttavia, con il commodato si ritiene compatibile la previsione di una prestazione a carico del comodatario a titolo di onere o modus, in analogia con quanto e' legislativamente ammesso per la donazione (art. 79325), pur con la precisazione che deve trattarsi di un compenso modestissimo e tale da "non snaturare il rapporto"; Cio' che invece accade quando il compenso appaia, per il suo ammontare, suscettibile di essere qualificato cine corrispettivo per il godimento della cosa".*

It-tribunal jikkondividi dan il-ħsieb. Il-kumpens ta' £1 fis-sena miftiehem bejn il-Gvem u Dionisio Tabone fl-1963 kien ċertament wieħed nominali, anki għal dak iż-żmien, relatat mad-dritt li l-istess Tabone ngħata, u għalhekk ma jħassarx il-prekarju. Oltre dan, it-tribunal ma jistax jinjora li element ewlieni tal-konċessjoni, espressament stipulat, kien dak li l-Gvern kellu d-dritt jieħu lura l-proprjetà meta jrid mingħajr ma jgħati kumpens.

Dan kollu jxejjen għal kollox kull konsiderazzjoni illi Dionisio Tabone kellu xi titolu ta' lokazzjoni fuq l-għar in kwistjoni.

Barra minn hekk, il-jedd mogħti lil Tabone li jħaffer fil-proprjetà tal-Gvern huwa fattur ieħor kruċjali li jwassal lit-tribunal biex jeskludi l-eżistenza ta' kijra. Inċidentalment dan l-istess fattur kien it-tieni raġuni li nduċa lill Avukat Ġenerali għal opinjoni kuntrarja.

Illi fir-rigward it-tribunal josserva li d-dritt ta' tqattiegħ tal-ġebel ma huwiex dritt affini mal-kuntratt ta' lokazzjoni, kuntrarjament għal dak li fehem l-Avukat Ġenerali. Id-dritt mogħti lil Dionisio Tabone fl-1963 kien li jbiddel l-oġġett kompletament u jagħmel għar fejn qabel kien hemm blat, dritt li kien sejjer iwassal għal sitwazzjoni fejn l-oġġett ma kienx aktar sejjer jingħaraf, dritt li mhuwiex assoċjat ma kuntratt ta' lokazzjoni; dan kif ġie osservat minn awturi franċiżi li għalihom sejra ssir riferenza aktar il quddiem f'din id-deċiżjoni. Sakemm ma jiġix stipulat il-kuntrarju fil-kuntratt ta' l-akkwist, dritt bħal dak mogħti lil Dionisio Tabone jispetta lix-xerrej jew lill-enfitewta. Pero għal numru ta' raġunijiet ovvji l-iskrittura ta' 1-1963 la hija kuntratt ta' bejgħ u l-anqas hija kuntratt ta' enfitewsi.

Mhijiex l-anqas barra minn lokha l-ġurisprudenza u anke t-tagħlim tal-awturi relatati ma' konċessjoni tad-dritt li wieħed jiftah u jqatta' barriera. Dawn ukoll

ikomplu jxejjnu għal kollox it-teżi li l-konċessjoni in eżami tikkostitwixxi jedd ta' lokazzjoni.

Illi fid-deċiżjoni ***Bertu Bonnici vs. Pawlu Cilia et*** *(Appell Kummerċjali, 6/4/ 1993), ġie fil-fatt osservat "Issa skond ġurisprudenza kostanti ta' dawn il-Qrati l-konċessjoni tad-dritt li wieħed jiftah u jqatta' barriera mhux kuntratt ta' lokazzjoni iżda wieħed ta' bejgħ ta' blat jew ġebel. Ara f'dan ir-rigward* ***Mercieca vs Cauchi Penza*** *(Vol.XVIII.I.83) fejn ingħad illi "La concessione del diritto di escauare pietre non costituisce una locazione ma sebbene una vendita di metre da estrarsi", Dan ġie affermat ukoll fis-sentenzi ta' din il-Qorti in re* ***Decesare vs Mamo*** *(VOL III, p.514), u* ***Zammit v Magri*** *Vol.XLX.I.p8) apparti li dejjem ġie segwit mill-Qorti tal-Kummerċ". Fid-deċiżjoni* ***Francesco Saverio Decesare vs. Dr. Nicola Mamo et*** *(Appell Superjuri, 19/1/1866), madanakollu, il-qorti kienet qieset tali konċessjoni bħala attinenti għal-lokazzjoni. Konklużjoni din li saret referenza għaliha fid-deċiżjoni* ***Giuseppe Mercieca vs. Marianna Cauchi Penza et*** *(Appell Superjuri, 11/2/1903).*

F'din l-aħħar deċiżjoni wkoll, għalkemm il-qorti nklinat lejn il-veduta li tali konċessjoni kienet tikkorrispondi għal kuntratt ta' bejgħ, ma ddeċidietx il-punt tant kategorikament, billi stħarrġet il-mertu anke mill-ottika tal-lokazzjoni, biex turi li l-parti sokkombenti komunkwe ma kellux raġun. Il-materja ġiet pero' deċiża kategorikament fil-każ ***Nicola Zammit vs. Dr. S. Costantino Magri*** *(Appell Superjuri, 5/2/1904), u l-istess veduta ġiet segwita fil-kawża* ***Bonnici vs. Cilia et****, ġia' ċitata supra.*

Illi l-awturi franċiżi huma ta' l-istess fehma. Huma jaslu għall-konklużjoni tagħhom illi d-dritt tat-tqattiegħ ta' blat jikkostitwixxi bejgħ billi jqisu illi huwa aspett predominanti ta' l-istitut tal-lokazzjoni illi l-inkwilin, mat-tmiem tal-kirja, jrodd lura l-oġġett mikri lilu fl-istat li fih kien jinsab fil-waqt tal-bidu tal-kirja. Obbligazzjoni din li mpossibbli tiġi adempita jekk l-inkwilin iqatta' l-ġebel tal-fond mikri lilu, in kwantu tali attivita' neċessarjament timporta diminuzzjoni materjali ta' l-oġġett tal-konċessjoni. "L'affittuario ha soltanto il godimento della cosa, e il locatore deve ritrovare alla fine dell'affitto la cosa nello stato identico nel quale fu Locato; non mai l'affittuario ha diritto alla sostanza della cosa. Al contrario, la cessione delle materie minerali trasferisce al cessionario la proprieta' di una parte delta cosa, e della sola parte utile" (Laurent, Principii di Diritto Civile, Vol.XXV, para.8). FI-istess vena, "Si ha vendita pure ... se il godimento ha per oggetto dei prodotti che come quelli delle miniere, cave, ecc esauriscono il suolo, invece di rinnovarsi periodicamente" (Baudry Lacantinerie, Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile, Della Locazione, Vol.l, para. 10). Dan b'differenza minn konċessjonijiet oħrajn li jinvolvu l-isfruttament tar-riżorsi

renovabbli, ad eżempju tqattiegħ tas-siġar, fejn ir-riżorsi konċessi huma suxxettibbli minn tiġdid naturali li jwassal għar-riġenerazzjoni ta' l-oġġett innifsu.

Illi huwa nteressanti wkoll jiġi notat li dan il-prinċipju rċieva applikazzjoni mhux biss fil-kuntest Ċivili imma anke f'dak fiskali. Fid-deċiijoni ***Bartmik ta' I-lklin Limited vs. Kummissarju tat-Taxxi Nterni*** *(Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva, Rikors Numru 75/2011 GV, 7/1/2014) intqal:*

> *Minn din is-sentenza joħroġ ċar li a tenur tal-ġurisprudenza nostrali l-konċessjoni tad-dritt li wieħed jiftaħ u jqatta' barriera huwa kuntratt ta' bejgħ ta' blat jew ġebel hekk kif in effetti sottomess u argumentat mis-soċjetà rikorrenti. Dan il-prinċipju ma jirriżultax u ma ġiex applikat biss fil-kuntest ta' kontestazzjoni ta' natura ċivili kif kienet appuntu dik trattata fil-kawża Bonnici v. Cilia et noe u fis-sentenzi l-oħra fiha ċitati, iżda ġie applikat u adoperat ukoll fil-kuntest ta' kontestazzjonijiet ta' natura fiskali u senjatament f'kontestazzjonijiet dwar taxxa fuq l-income hekk bħal per eżempju fid-deċiżjoni mogħtija mill-Bord ta' Kummissarji Speċjali fil-Kawża Nru. 38 fl-ismijiet A.B. v. Kummissarju tat-Taxxi Interni deċiża fil-25 ta' Frar 1955, fejn il-Bord osserva li huwa paċifiku fil-ġurisprudenza li l-għoti ta' għalqa għal skop ta' barriera, anki in korrispettiv ta' qbiela, mhix lokazzjoni, imma bejgħ tal-ġebel li jinsab fl-istess barriera: "la concessione di scavare pietra da una clausura non costituisce una locazione delle medesime ma una vendita della pietra da estrarre, malgrado le parti abbiano dato al contratto il nome di locazione". (Briffa vs Schembri: Collez. Vol. PII pag 76 u sentezi hemm ċitati). Għalhekk l-erbatax-il lira fis-sena li l-appellant iħallas bħala qbiela jikkostitwixxu l-prezz ta' l-akkwist tal-ġebel da parti tiegħu, u kwindi meta huwa jaqta' u jerġa' jbiegħ l-ġebel m'għandux inaqqas ħlief dawn l-erbatax-il lira fis-sena oltre l-ispejjeż l-oħra tal-produzzjoni. Għalkemm din id-deċiżjoni ingħatat fir-rigward tal-posizzjoni tal-persuna li kienet qed taqta' l-ġebel mill-barriera, ma hemmx dubju li nterpretazzjoni tibqa' l-istess anke min-naża tal-proprjetarju tal-barriera li jkun ikkonċediha lit-terz biex jaqta' l-ġebel minnha.*

Illi għalhekk id-dritt tat-tqattiegħ tal-blat jeskludi l-eżistenza ta' kirja, u jekk xejn kien jikkostitwixxi bejgħ ta' blat, b'kull korrispettiv imħallas ikun proprju l-prezz għal dak il-bejgħ.

Illi ferm il-premess kollu, it-tribunal jara li ma jistgħax jasal għal konklużjoni oħra għajr illi fl-aħjar ipotesi għalih Dionisio Tabone kien jiddjeteni l-għar in kwistjoni b'titolu sui generis 'during the pleasure of the Government' u, salv għall-ħlas tar-recognition fee nominali ta' £1 fis-sena, b'titolu identiku għall-prekarju. Kwindi l-għar illum ma jiffurmax parti mill-komunjoni tal-akkwisti ġia esistenti bejn il-ġenituri tal-kontendenti.

Illi l-kwistjoni kollha ġiet reża aktar kumplikata minn dak li kien neċessarju bil-konfużjoni li fiha aġixxa d-Dipartiment ta' l-Artijiet, li f'mument sostna li l-konċessjoni kienet kirja, f'mument ieħor reġgħa bdielu u qal li kienet biss encroachment, biex imbagħad "irrikonoxxa" lill-intimata bħala d-detentriċi l-ġdida ta' l-għar.

Effettivament id-Dipartiment ta' l-Artijiet ma għamel ebda rikonoxximent, għaliex ir-rikonoxximent jinvolvi biss l-għarfien ta' titolari ġdid, bl-issoktar ta' l-istess drittijiet u obbligazzjonijiet. Min-naħa l-oħra, mar-"rikonoxximent" ta' l-intimata kien hemm anke żieda fir-recognition fee mposta, liema żieda ma kienetx tkun legalment possibbli kieku dak li sar kien biss kontinwazzjoni ta' titolu jew jedd ġia' eżistenti.

Għal dawn ir-raġunijiet għalhekk it-tribunal qiegħed jilqa' il-ħames eċċezzjoni ta' l-intimata, u jordna l-kontinwazzjoni tas-smiegħ tal-kawża fid-dawl ta' dak hawnhekk deċiż.

B'rikors tas-27 ta' Frar 2019 l-atturi Mary Axiaq u Joseph Tabone talbu lit-Tribunal ta' Arbitraġġ Dwar il-Qsim tal-Wirt sabiex jissoprassjedi pendenti l-eżitu tal-kawża fl-ismijiet **Joseph Axiaq et vs John Attard et** (Kawża numru 18/19 JVC). Fid-deċiżjoni tat-13 ta' Mejju 2019 it-Tribunal qal hekk:

"Illi l-kontendenti huma aħwa u din il-kawża tikkonċerna biss il-qsim bejniethom tal-assi li kienu jappartjenu lil ommhom, Eucharistica Tabone, li mietet fis-27 ta' Ġunju 2000; dan stante illi missier il-kontendenti, Dionisio Tabone, li miet ftit warajha fl-24 ta' Awwissu 2000, istitwixxa bħala eredi universali u padruna assoluta tal-beni tiegħu lill-intimata Luigia sive Louise Attard u kien ħalla lir-rikorrenti l-leġittima spettanti lilhom skont il-liġi.

Illi rriżulta, almenu s'issa, illi l-unika ħaġa illi qiegħda żżomm lill-kontendenti milli jaslu għal qasma bonarja huwa għar, ossia boathouse li hemm ġol-Bajja ta' Mġarr ix-Xini fix-Xewkija, Għawdex. Id-diżgwid dwar dan l-għar tawwal il-pendenza bejn il-kontendenti għal kważi għoxrin sena. Dwar dan l-għar nibtu

numru ta' kawżi bejniethom. Għal dak li jirrigwarda l-kawża quddiem dan it-tribunal, il-kwistjoni kienet jekk omm il-kontendenti kellhiex, bis-saħħa tal-komunjoni tal-akkwisti esistenti bejnha u l-imsemmi żewġha, Dionisio Tabone, xi dritt fuq dan l-għar li ried jittieħed in konsiderazzjoni fil-qasma tal-assi ereditarji tagħha.

Illi permezz ta' deċiżjoni mogħtija fis-16 ta' April 2018 dan it-tribunal, wara li anki ħa in konsiderazzjoni x-xhieda tar-rappreżentanti tal-Kummissarju tal-Art (illum Awtorità tal-Artijiet), iddeċieda li omm il-kontendenti ma kellha l-ebda dritt fuq l-għar kif kienu qegħdin jippretendu l-atturi u per konsegwenza l-istess għar ma jifformax parti mill-massa ereditarja tagħha.

Illi wara din id-deċiżjoni l-atturi ntavolaw kawża fl-ismijiet Joseph Axiaq et vs John Attard et (Kawża numru 18/19 JVC) fil-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Ġenerali li permezz tagħha ressqu t-talbiet imsemmija minnhom fl-ewwel paragrafu tar-rikors tas-27 ta' Frar 2019 ikkwotat verbatim aktar il fuq li permezz tiegħu huma qegħdin jitolbu li danit-tribunal jissoprasjedi bis-smiegħ ta' din il-kawża sakemm tiġi deċiża b'mod definittiv l-imsemmija kawża li ġiet minnhom intavolata aktar kmieni din is-sena quddiem il-Qorti ta' Għawdex.

Illi l-konvenuta qiegħda topponi t-talba għas-soprasessjoni u qiegħda tinsisti li t-tribunal ikompli jisma l-kawża u jiddeċidiha.

Illi d-determinazzjoni tat-talba tal-atturi għas-soprasessjoni primarjament u neċessarjament tirrikjedi eżami tal-poteri vestiti mill-Kap. 308 f'dan it-tribunal.

Illi dan it-tribunal, f'din il-kawża stess, permezz ta' sentenza mogħtija fit-28 ta' Marzu 2011, din id-darba fuq talba tal-intimata sabiex jissporasjedi sakemm tiġi deċiża kawża oħra bejn il-kontendenti dwar l-għar, diġa ddeċieda li ġialadarba dan it-tribunal ġie mwaqqaf proprju biex jaqsam il-wirt, liema poter jikkomprendi neċessarjament il-likwidazzjoni ta' l-attiv u l-passiv tal-wirt li dwar il-konsistenza tal-wirt, it-tribunal huwa kompetenti, anzi jrid, jiddeċiedi l-kwistjoni hu.

Illi dan il-ħsieb idher li ġie kondiviż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell f'sentenza mogħtija fis-27 ta' Marzu 2015 fil-kawża fl-ismijiet John Attard et vs Joseph Axiaq et (Kawża Nru 27/2002); kawża oħra rigwardanti l-għar in kwistjoni.

Illi ġjaladarba dan it-tribunal diġa ddeċieda f'din il-kawża, wara li anki ħa in konsiderazzjoni x-xhieda tar-rappreżentanti tal-Kummissarju tal-Art (illum l-

Awtorità tal-Artijiet) illi l-ebda dritt fuq l-għar ma jifforma parti mill-massa ereditarja ta' omm il-kontendenti u ġjaladarba d-deċiżjoni tat-tribunal hija finali stante li m'hemmx appell minnha m'hemmx lok li t-talba tal-atturi tiġi biss ikkunsidrata u għalhekk l-istess talba qiegħda tiġi respinta; bl-ispejjeż riservati għall-ġudizzju finali."

Ikkunsidrat

Il-kwistjonijiet li jeżistu bejn il-partijiet nibtu wara l-mewt ta' missierhom Dionisio Tabone konsegwenza tal-laxxitu illi dan ħalla favur ta' bintu l-konvenuta Luigia Attard. Dan wassal għal diversi kawżi legali li l-partijiet għamlu fil-konfront ta' xulxin. Il-kwistjoni prinċipali li tippersisti bejniethom, kif tajjeb irrimarka anki t-Tribunal ta' Arbitraġġ Dwar il-Qsim ta' Wirt, hija dwar l-*encroachment permit* li Dionisio Tabone kien kiseb mingħand il-Gvern fi ftehim tat-13 ta' Novembru 1963 sabiex iħaffer *boat-shelter* fil-bajja ta' Mġarr ix-Xini.

L-eċċezzjoni kif sollevata u ċjoè li din il-Qorti m'għandhiex kompetenza sabiex tiddeċiedi dwar l-*encroachment permit* trid tabilħaqq tiġi studjat fl-isfond tal-azzjoni oderjna u ta' proċeduri legali oħra bejn il-partijiet.

Għall-fini tad-determinazzjoni tal-kompetenza *ratione materiae* hu prinċipju illi għandu jittieħed rigward għall-oġġett tat-talba introduttiva u għall-fatti u ċirkostanzi premessi għas-sostenn ta' dik it-talba[2].

Fil-każ tal-lum il-kwistjoni dwar l-*enchroachment permit* nibtet fil-kuntest ta' qsim ta' wirt, dan peress illi taħt l-artikolu ħamsa tat-testment unica charta tal-21 ta' Frar 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani, it-testaturi Dionisio u Eucharistica Tabone ordnaw illi:

"Għal kull buon fini it-testaturi jiddikjaraw li huma għandhom "encroachment" mingħand il-Kummissarju tal-Artijiet kamra fil-bajja ta' Mġarr ix-Xini, Għawdex. It-testaturi jordnaw li tali kamra għandha titgawda mit-tlett uliedhom kif jiftehmu huma u in mankanza ġimgħa kull wieħed, speċjalment fil-ġranet tas-sajf."

Sussegwentement b'testment tas-6 ta' Lulju 2000 Dionisio Tabone ħassar u rrevoka t-testmenti li kien għamel preċedentement u istiwixxa lil bintu

[2] Ara: **Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi et**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 1997

Luigia Attard bħala eredi universali tiegħu. Favur tagħha ħalla wkoll b'legat l-*encroachment permit*. Dan il-laxxitu ħoloq diżgwid serju bejn il-partijiet tant illi spiċċaw intavolaw diversi proċeduri fil-konfront ta' xulxin liema proċeduri ilhom għaddejjin għal għoxrin sena.

Il-kwistjoni tal-*encroachment permit* żviluppat f'kuntest ta' litiġju dwar wirt, għaldaqstant, ġaladarba l-partijiet irrikorrew għat-Tribunal ta' Arbitraġġ Dwar il-Qsim ta' Wirt sabiex jillikwida l-wirt ta' Eucharistica Tabone, kien proprju t-Tribunal kif adit illi kellu l-komptenza li jinvestiga u jiddeċiedi dwar in-natura legali tal-*encroachment permit* sabiex finalment jasal għad-deċiżjoni dwar jekk dan jifformax parti jew le mill-wirt ta' Eucharistica Tabone.

Fil-premessi kif impostati fir-rikors promotur għal din l-azzjoni li qiegħda tiġi deċiża llum, l-atturi odjerni jagħmlu riferiment ċar għall-wirt tal-ġenituri tagħhom u għall-*encroachment permit* illi missierhom Dionisio Tabone kiseb fit-13 ta' Novembru 1963. Partikolarment, fil-premessa numru 5 jgħidu illi "*fit-tlettax (13) ta' Novembru tal-elf disa'mija tlieta u sittin (1963), l-imsemmi Dionisio Tabone kien gia' miżżewweġ lil Eucharistica Tabone*."

Għalkemm it-talbiet tal-atturi odjerni huma limitati għal deċiżjoni dwar jekk il-ftehim tat-13 ta' Novembru 1963 huwiex *encroachment permit* jew kirja, wara li qieset bir-reqqa l-isfond u ċ-ċirkostanzi li taw bidu għat-tilwim dwar l-*encroachment permit* u n-natura legali tiegħu, il-Qorti hija tal-fehma ponderata illi hija m'għandiex il-kompetenza tiddeċiedi dwar din il-materja u tqis illi huwa t-Tribunal ta' Arbitraġġ Dwar il-Qsim ta' Wirt illi huwa vestit b'din il-kompetenza. Il-Qorti tqis ukoll illi din il-kawża ma hija xejn għajr tentattiv sabiex l-atturi odjerni jimpunjaw deċiżjoni sfavorevoli għalihom. Il-Qorti tfakkar illi d-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Arbitraġġ Dwar il-Qsim tal-Wirt hija finali mingħajr jedd t'appell minnha u għalhekk il-partijiet li volontarjament irrikorrew quddiem it-Tribunal sabiex jirregola l-kwistjonijiet ta' bejniethom issa huma marbuta bid-deċiżjoni tat-Tribunal.

Għaldaqstant, l-eċċezzjoni rigwardanti l-komptenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti hija mistħoqqa.

Decide

Għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, il-Qorti qiegħda tilqa' r-raba' eċċezzjoni u waqt illi tiddikjara li hija eżawtorata *ratione materia* milli tiddeċiedi dwar it-talbiet attriċi, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tat-talbiet u tal-eċċezzjonijiet kif dedotti.

Tordna lill-atturi jħallsu l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur