QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 28 ta' Novembru 2024

Numru 8

Rikors Numru 774/16

(1) Anthony Lungaro (Karta ta' l-identita' nru. 813146(M))
(2) Mary Grace Lungaro (Karta ta' l-identita' nru. 423049(M))

vs
L-Awtorita tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Anthony u Mary Grace konjuġi Lungaro (l-Atturi) tat-2 ta' Settembru 2016 li permezz tiegħu premettew u talbu s-segwenti:

1. Illi permezz ta` att pubbliku datat 3 ta` Frar 2010 magħmul fl-atti tan-Nutar Dr Diana Charles, il-Kummissajru tal-Artijiet ittrasferixxa lir-rikorrenti żewg pilastri fi Triq San Gorġ, Marsascala, mill-livell tat-triq eżistenti sa għoli ta` tnejn punt tlieta ħamsa metri (2.35m) kif murija bil-blu fuq il-pjanta Property Division elfejn u ħamsa underscore sitt mija u erbgħa (P.D.2005_604) u l-arja fl-istess Triq san Ġorġ u li tinsab minn għoli ta` tnejn punt tlieta ħames metri (2.35m) mill-livell ta `Triq eżistenti l fuq tal kejl ta` ċirca tlieta u għoxrin metru kwadru (23m²) kif murija bl-aħmar fuq l-istess pjanta P.D.2005_604

li koppja tagħha kienet annessa mal-kuntratt u immarkata bl-ittra X u kif indentifkata fuq " Survey Sheet" inserita fl-istess pjanta P.D.2005_604;

2. Illi parti mill-art trasferita lir-rikorrenti kienet diġa proprjeta` tagħhom fid-data tal-istess kuntratt kif muri fil-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok AL1;

3. Illi għaldaqstant jeħtieġ li r-rikorrenti u l-intimati jersqu għal pubblikazzjoni t`att korrettorju sabiex tiġi indikata b` eżattezza l-art attwalment trasferita lill-mittenti;

4. Illi l-Intimat ġew debitament interpellat sabiex jersaq għall-pubblikazzjoni ta` att t`att korrettorju sabiex tiġi indikata b` eżattezza l-art attwalment trasferita lill-mittenti u dan permezz ta` ittra uffiċjali datata 6 ta` Ġunju 2012 iżda huma baqgħu inadempjenti;

5. Illi għallhekk kellha ssir din il-kawża;

Għaldaqstant in vista tal-premess l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joġgħobha;

1. Tiddikjara illi parti mill-proprjeta` trasferita bis-saħħa tal-att pubbliku data 3 ta` Frar 2010 magħmul fl-atti tan-Nutar Dr Diana Charles kien diġa proprjeta` tar-rikorrenti fid-data tal-istess kuntratt.

2. Tordna li l-att pubbliku data 3 ta` Frar 2010 magħmul fl-atti tan-Nutar Dr Diana Charles jiġi korret sabiex jirrifletti d-dikjarazzjoni skont l-ewwel talba.

3. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippublika l att korretorju u biex jagħmel dak kollu neċċessajru skond il-liġi biex l-imsemmi att korrettorju rigwardanti l-propjeta suriferita jiġi reġistrat fir-Reġistru Pubbliku u fir-reġistru tal-Artijiet skond il-liġi;

4. Tinnomina kuraturi għall-eventwali kontumaċja u tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt korrettorju.

   Bl-ispejjeż inklużi dik tal-ittra uffiċjali datata 6 ta` Ġunju 2012 konra l-intimat li huwa minn issa nġunt in subizzjoni.

   B` riserva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti fil-liġi.

Rat ir-risposta tal-Awtorita' tal-Artijiet ġja Kummissarju tal-Artijiet (l-Awtorita' konvenuta) tal-11 ta' Novembru 2016 li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet is-segwenti:

1. Ilni, in linea preliminari, l-esponent jagħmel referenza għall-kawża fl-ismijiet Lungaro Anthony et. Vs. Caruana Carmen et. Bir-referenza 775/2016/MCH li diġa bdiet tinstemma quddiem l-Imħallef Mark Chetcuti. L-imsemmija kawża tiratta dwar art fl-istess akkwati u hija mressqa mill-istess rikorrenti. Għalhekk fl-umli fehma tal-esponent ikun aktar spedjenti jekk kem il darba l-kawża odjerna u l-kawża li qiegħda ssir referenza għaliha jinstemgħu flimkien. Għaldaqstant, l-esponent qiegħed umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-kawża odejrna u tordna li titpoġġa fil-lista tal-Imħallef Mark Chetcuti;

2. Illi, in linea preliminari ukoll, t-talbiet tar-rikorrenti huma nulli u dana stante li r-rimedju kif mitlub mir-rikorrenti, u ċioe l-korrezzjoni tal-kuntratt li qiegħda ssir referenza għaliħ fir-rikors promotur, m` għandu l-ebda bażi legali;

3. Illi, in linea preliminari ukoll, r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu li fuqu qegħdin jibbażaw l-azzjoni odjerna;

4. Illi fil mertu. Kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża, il-propjeta in kwistjoni kemm qabel sar it-trasferiment li qiegħed jittanta jiġi impjunat, kif ukoll fil-mument tal-bejħ kienet propjeta tal-esponent u għalhekk l-esponent kellu s-setgħa u l-jedd li jittrassferixxi l-istess propjeta;

5. Illi għalhekk l-bejħ li seħħ permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Diana Charles data 3 ta` Frar 2010 huwa validu skont il-liġi u m` hemm l-ebda raġuni għalxiex dan għandhom jiġu milqugħin t-talbiet rikorrenti;

   Għaldaqstant, it-talbiet magħmula mir-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt fil-konfront tal-esponent u għalhekk għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Rat ukoll l-atti tal-kawża numru 775/2016TA fl-ismijiet Anthony Lungaro et -vs- Carmen Caruana et li ġiet deċiża llum stess.

Rat u qrat ix-xhieda tal-persuni mressqa fil-perkors tas-smiegħ.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

Permezz ta' kuntratt datat 3 ta' Frar 2010 fl-atti tan-Nutar Dr. Diana Charles, l-Atturi xtraw mingħand il-Kumissarju tal-Artijiet, illum l-Awtorita' konvenuta, żewġ pilastri fi Triq San Ġorġ, Marsaskala u kif aħjar deskritt is-sit u dan skond il-pjanta P.D 2005_604 li hija wkoll annessa mal-imsemmi kuntratt.

L-Atturi jikkontendu li parti mill-proprjeta' trasferita kienet diġa' tagħhom fid-data ta' meta kien ippubblikat il-kuntratt. B'konsegwenza ta' hekk, l-Atturi qegħdin jitolbu li jkun korrett l-imsemmi kuntratt. Huma talbu lill-Awtorita' konvenuta sabiex tersaq għall-kuntratt korrettorju iżda peress li baqgħet inadempjenti, l-Atturi kellhom jirrikorru għall-proċeduri odjerni.

Punti ta' Liġi

Skond din il-Qorti, il-vertenza hija waħda fis-sens, jekk jistax ikun korrett il-kuntratt fuq imsemmi fid-dawl taċ-ċirkostanzi li għandha quddiemha. Il-korrezzjoni ta' kuntratti hija mezz li tolqot fil-qalba ta' dak li jkunu ftehmu l-partijiet. F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna konsistentement iddeliberaw fuq punt bħal dan u llum għandna każistika rikka fuq dan l-aspett legali.

Ir-regola prinċipali fil-qasam tal-kuntratti kull meta tintalab korrezzjoni jew interpretazzjoni tal-istess hija dik ta' "*contra scriptum non scriptum testimonium non fertur*"*.* Din ir-regola, kienet applikata b'mod riġidu fi żmien antik iżda ġie ritenut li għandha tiġi mitigata (Ara **Vol.XXVII.i.870**), u dan

għaliex kull każ għandu jiġi eżaminat skond il-fattispeċje tiegħu (Ara **Vol.XXIX.ii.1090**).

Ġie ritenut ukoll illi l-istess regola mhijiex applikabbli f'dawk il-każijiet fejn l-att miktub jiġi mpunjat minħabba simulazzjoni li mhux il-każ li għandha quddiemha llum din il-Qorti, iżda xorta tajjeb li jingħad (Ara **Vol.XXIX.ii.1203**); kif lanqas ma hija applikabbli meta jkun jidher illi l-kontraenti għamlu kuntratt simulat biex jgħattu kuntratt ieħor li realment riedu jagħmlu, u meta l-Qorti tkun perswaza li jkun sar żball fil-kuntratt (Emfazi tal-Qorti. Ara **Vol.XXX.i. 603 u Sentenza fl-ismijiet Carmelo Morana -vs- Nutar Dr Joseph Spiteri et, Qorti ta' l-Appell, deċiża fis-26 ta' Mejju 1952 – Vol.XXXVIB.i.119**)

Tajjeb ukoll li jingħad li fis-**Sentenza fl-ismijiet Elena Micallef v. E. Ciantar (Vol.X.345) deċiża fit-3 ta' Jannar 1884** ingħad li "*quando sorgono difficolta' sulla intelligenza delle condizione di un contratto e sulle conseguenze, la legge forinisce alcune norme indicative e dimostrative e criteri diretti come mezzi d'interpretazione, senza vincolare la liberta' del giudicante, tenuta a prendere in calcolo le circostanze speciali in ciascun caso*" (Emfażi tal-Qorti. Ara wkoll **is-Sentenza fl-ismijiet John Spiteri et vs Popeye Investments Limited tat-3 ta' Novembru 2006, Appell Kummerċjali).**

Għalhekk minn dan it-tagħlim jemerġi b'mod ċar, u proprju għalhekk l-emfażi fuq indikata, li f'każijiet bħal dak odjern, il-Qorti għandha marġini qawwija ta' diskrezzjoni biex tagħmel il-valutazzjonijiet tagħha sabiex issir

ġustizzja mal-partijiet għal xi negozju legali naxxenti minn kuntratt, li kif nafu, dan jikkostitwixxi ukoll liġi bejn il-partijiet (Ara artikolu 992 tal-Kodiċi Ċivili).

Konsiderazzjonijiet

Ma hemm ebda dubbju li meta l-Atturi għamlu l-kuntratt mertu ta' din il-Kawża huma kienu ben konsapevoli li dejjem kif jikkontendu huma, kienu ser jixtru dak li kien diġa' tagħhom.

Fir-rikors promotur ma jgħidux speċifikament għal liema parti qegħdin jirreferu. Iżda fl-ittra tagħhom tat-8 ta' Ġunju 2011 l-Atturi jirreferu għaliha hekk: "*The area under the old balcony belonged to me. In fact I was given the rest of the Land by encroachment*" (Ara file allegat numru 543/81 minute 238). L-Awtorita' wieġbet b'ittra tat-8 ta' Awwissu li dak li qed jallega mhuwiex il-każ (ibid a' minute 241). Fis-sewwa l-Awtorita' konvenuta dejjem sostniet li din il-parti tal-art kienet tagħha.

L-Atturi jgħidu li din il-parti ta' l-art saru jafu biha, minn riċerki li għamlu (ibid ara ittra datata 25 ta' Awwissu minute 237). Tul il-kawża qatt ma spjegaw f'hiex kienu jikkonsistu dawn ir-riċerki jew preżentaw dokumenti f'dan is-sens. Li żgur qegħdin jgħidu hu, li peress li kellhom gallarija li tisporġi 'l barra fuq art tagħhom irtirata, per konsegwenza l-arja ta' taħtha hija tagħhom. Di fatti l-avukat ta' l-Atturi kiteb lill-Awtorita f'dan is-sens fit-8 ta' Ġunju 2009, ħafna qabel ma sar il-kuntratt mertu ta' din il-proċedura (ara ibid żewġ minuti wara minuta 201). Għalhekk, din il-Qorti ma tistax tifhem kif proprju wara li sar il-kuntratt, l-Attur jipprova jagħti l-impressjoni li sar jaf

wara meta l-provi kollha jindikaw li kien jaf b'dan ħafna qabel (ara a' fol 465).

Issa skond it-tender l-art kienet deskritta hekk: "*Sale of Land and airspace in Triq San Ġorġ Marsascala as shown in red and blue on P.D 2005_604"* u qabel din kien hemm tender oħra datata 29 ta' Mejju 2009 li wkoll kienet tagħmel referenza għal din il-pjanta (Ibid a' fol 226). F'kull waħda minn dawn il-pjanti, l-art inkontestazzjoni dejjem kienet inkluża.

Il-Gvern diġa' kien qiegħed jinsisti li l-arja taħt din il-gallarija ma kinitx ta' l-Atturi għaliex irriżultalu "*li l-ispazju tal-arja li kienet tokkupa din il-gallarija huwa fil-fatt proprjeta' tal-Gvern u ma jirriżultax li din l-arja kienet trasferita. Għalhekk il-pjanta li kienet annessa mat-tender P.D 2005_604 hija fil-fatt korretta"* (ibid minute 181). Irid ukoll jingħad li qabel kien hemm tender oħra u dejjem bl-istess deskrizzjoni u l-istess pjanta. Din tmur lura għall-20 ta' Settembru 2007. L-Atturi dakinhar tefgħu l-offerta u hija ffirmata mill-Attur. (ibid no minute).

Li l-Atturi kienu jafu li ser jixtru art li parti minnha skond huma kienet diġa' tagħhom, joħroġ ċar mill-Affidavit ta' l-Attur tal-1 ta' Diċembru 2016 (Ara a' fol 98 rikors 775/2016TA). Hu jgħid hekk:

"Meta l-encroachment li kelli ħarġet għall-offerti l-parti li kienet tiegħi ġiet inkluża fil-pjanta tat-tender. Ktibt lid-Dipartiment tal-Artijiet dwar dan iżda ma nbidel xejn. Anke fl-envelope li xħetna l-offerta biex nixtru l-encroachment indikajnilhom li parti minn dak indikat fil-pjanta kien fil-fatt tagħna".

Minn dawn il-provi jirriżulta b'mod manifest, li l-Atturi daħlu għall-kuntratt mertu tal-Kawża b'għajnejhom miftuħin. Dak li jridu jkun korrett mhux xi żball, għax ma kinux jafu bih qabel il-kuntratt. Minn ottika legali, meta jkun invokat l-iżball ai fini ta' korrezzjoni ta' kuntratt, mhux biżżejjed li dan jemerġi minn fatti oġġettivi, iżda jrid ukoll ikun hemm l-element suġġettiv u ċioe', li l-persuna li tinvokaħ tkun in *buona fede* u li tassew skoprietu <u>wara</u> l-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Fil-każ tal-lum, dan mhux il-każ.

Finalment din il-Qorti għandha għalfejn tikkonkludi li l-ħsieb ta' l-Atturi hu li eventwalment jitolbu kumpens pekunjarju għal dik il-parti, li skond huma kienet tagħhom fil-mument tal-kuntratt (Ara a' fol 123). In fatti, fl-ittra ta' l-4 ta' Frar 2021 l-Attur jikteb lill-Awtorita konvenuta billi jirreferiha għal wegħda li kienet għamlitlu li jitħallas kumpens fi flus. Jiġifieri finalment dak li qiegħdin jippretendu l-Atturi li jitħallsu lura ta' dak li jixxibaħ ma' ħlas li sar bi żball meta ma kienx dovut, komparabbli mal-Istitut tal-"*indebiti solutio*". Imma dan ma jistax ikun, għaliex huma ma ħallsux bi żball u kienu jafu x'qegħdin jagħmlu.

Li kieku kellha taċċetta dak li qegħdin jitolbu l-Atturi bil-provi li għandha quddiemha, din il-Qorti tkun qed tiftaħ bieb li jqiegħed iċ-ċertezza tal-kuntratti fil-perikolu. Tkun qed toħloq preċedent perikoluż għall-prinċipju l-ieħor tant importanti ta' *pacta sunt servanda*. Proprju għalhekk, li din il-Qorti għamlet l-emfażi fuq imsemmija fis-Sentenzi suċitati, għaliex dawn jagħmluha ċara li fl-applikazzjoni tal-prinċipji involuti f'din il-Kawża, għaliex il-Qorti trid <u>*"tkun perswaza li jkun sar żball fil-kuntratt"* u sabiex ma tkunx</u>

ivvinkolata *<u>“la liberta’ del giudicante, tenuta a prendere in calcolo le circostanze speciali in ciascun caso</u>”.* Għalkemm dak tal-lum jista’ jammonta għal żball f’termini komuni, ai fini tal-liġi pero’, mhux wieħed li fih jiltaqgħu l-element oġġettiv u dak suġġettiv sabiex jammonta għal żball fis-sens li trid il-liġi.

L-Attur jgħid ukoll li huwa ma setax ma jiffirmax minħabba raġunijiet li għalih kienu impellenti dovuti għar-rivalita’ li teżisti bejnu u bejn il-ġar. Iżda jekk dan huwa l-każ, l-azzjoni magħżula mhiex waħda ġuridikament effikaċi, għaliex kif intqal fis-**Sentenza tat-28 ta' Ġunju, 2011 Appell Ċivili Numru 34/2010 Lay Lay Company Limited vs L-Għajn Construction Company Limited** li jekk l-Attur qiegħed jargumenta li huwa ffirma għaliex ma setax jagħmel mod ieħor, din hija konsiderazzjoni li tinċidi fuq l-integrita’ tal-kunsens. Allura, l-unika triq li kellu għad-disposizzjoni tiegħu kienet dik li jitlob ir-rexxisjoni tal-kuntratt kollu jew f’parti minnu. F’dan ir-rigward kull ma din il-Qorti tista’ tgħid lill-Atturi hu *imputet sibi.*

Imma *dato ma non concesso* li dak li ngħad sa issa mhux applikabbli għall-każ, l-Atturi xorta għandhom skoll ieħor x’jgħelbu: dak tat-titolu għal dik il-parti li jgħidu li hija tagħhom. Kif għidna aktar ‘l fuq, din hija l-arja li tiġi taħt il-gallarija tal-fond tagħhom.

A’ skans ta’ repitizzjoni, il-Qorti tagħmel referenza għal dak li osservat fir-rigward ta’ x’inxtara mill-Atturi meta akkwistaw il-proprjeta tal-fond 8, Triq iż-Żonqor, Marsaskala u anke sa fejn jirrigwarda l-*boat house* hemm imsemmija (Ara Sentenza tal-lum stess rikors 775/2016TA). Minn dawk il-

kuntratti jirriżulta ċar xi xtara u ma jirriżultax li l-arja taħt din il-gallarija ġiet akkwistata minnhom. Ir-raġunament ta' l-Atturi huwa wieħed: li għax għandhom il-gallarija tisporġi 'l barra allura l-arja ta' taħtha hija tagħhom ukoll. Isostnu li meta huma xtraw din il-gallarija kienet diġa' teżisti (Ara Ittra datata 23 ta' April 2008 minute 182). F'din l-ittra jgħidu wkoll, li għaliex il-fond tagħhom kien irtirat mill-fondi adjaċenti dan kien ifisser li din il-gallarija tagħti għal fuq art tagħhom ergo l-arja ukoll hija tagħhom.

Il-Qorti tosserva, li billi l-fond ta' l-Atturi huwa rtirat mill-bini ta' oħrajn ma jfissirx li din hija prova fiha nnifisha ta' dak li jallegaw. Il-prova ta' proprjeta' ta' immobbli hija ħafna aktar pesanti minn hekk u prova bħal din qatt ma tressqet. Meta qalu li għamlu r-riċerki dawn qatt ma tressqu. Pero' irid jingħad, li llum bil-kuntratt li tiegħu qed tintalab il-korrezzjoni, l-Atturi tassew jistgħu jgħidu li huma proprjetarji.

Imma fis-sewwa, kull gallarija li tagħti għal barra fuq art tal-gvern ma ġġibx magħha l-proprjeta' tal-arja ta' taħtha. Li kien hekk, kieku l-eluf ta' gallariji bħal dawk ta' l-Atturi madwar Malta kollha, li saħansitra jisporġu fuq bankini, għandhom ukoll l-arja ta' taħthom. Għalhekk kellha raġun l-Awtorita' konvenuta li fl-ittra uffiċjali responsiva tagħha lill-Atturi għamlet referenza għall-istat tal-ermenewtika lokali dwar il-materja u ċioe' li meta gallarija tisporġi għal fuq art tal-Gvern dawn jidgawdew "*durante beneplacido del Governo*" (a' fol 188 u a' fol 258). Hija t-tolleranza da parti tal-Gvern li tippermetti li l-gallariji li jagħtu għal fuq art pubblika jitħallew jiġu kostruwiti.

Din tassew hija presunzjoni *iuris tantum*. Għalhekk sta għall-utent ossia proprjetarju tal-gallarija li jġib prova kuntrarja u fil-fehma ta' din il-Qorti mill-provi riskontrati, din il-presunzjoni ma ġietx newtralizzata mill-Atturi fis-sens li ma ġabux prova ċara li din l-arja tassew kienet tagħhom fil-mument li sar il-kuntratt mertu ta' dawn il-proċeduri għalkemm kif diġa' ingħad illum huma, bis-saħħa tal-istess kuntratt.

Deċide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qed tatqa' il-Kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' it-tieni, it-tielet u raba' eċċezzjonijiet tal-Awtorita' konvenuta.

Tiċħad it-talbiet Attriċi.

Spejjes għall-Atturi.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur