MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-25 ta' Novembru, 2011

Appell Civili Numru. 972/2001/1

L-Awtorita` tad-Djar

v.

Felicia Cutajar u b'digriet tal-5 ta' Gunju 2002, gie msejjah fil-kawza l-Avukat Generali

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-Awtorita` attrici fil-31 ta' Mejju, 2001, li taqra hekk:

“Illi l-atturi huma proprjetarju tal-art bin-numru 40A tal-Qajjied L/O Siggiewi li hija ndikata bl-ahmar fil-pjanta annessa bhala Dokument “A” liema art giet akkwistata permezz ta’ Avviz Legali 61/99 (Dokument “B”).

“Illi fuq din l-art il-konvenuta bniet immobbli u zammet pussess tal-istess minghajr ma kellha titolu fuq l-art in kwistjoni.

“Illi intepellata biex tizgumbra mill-immobbli in kwistjoni l-konvenuta baqghet inadempjenti;

“Illi bl-agir taghha l-konvenuta irrekat danni lill-atturi kif ser jigi provat fit-trattazzjoni;

“Illi inghata digriet li permezz tieghu l-konvenuta giet inibita milli tkompli tibni u tizviluppa l-art in kwistjoni (Mandat ta’ inibizzjoni Numru 898/01 tal-Prim’ Awla tal-Qorti degretat fit-18 ta’ Mejju 2001).

“Illi ghalhekk l-istess attrici talbet lill-konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

“1. Tiddikjara li l-art u l-immobbli eretti fuqha mmarkata bl-ahmar fil-pjanta annessa bhala Dokument “A” hija proprjeta` assoluta tal-atturi;

“2. Tiddikjara illi l-konvenuta bniet bini fuq l-art indikata bl-ahmar fil-pjanta annessa bhala Dokument “A” u qieghda tokkupa u zzomm l-pussess tal-istess art u bini minghajr titolu validu fil-ligi;

“3. Tordna u tiddikjara lill-konvenuta biex fi zmien qasir u perentorju fissat minn din il-Qorti tizgumbra mill-art u bini ndikata bl-ahmar fil-pjanta dokument “A” u tghaddi l-pussess vacant tal-istess immobbli lill-Awtorita` tad-Djar;

“4. Tiddikjara lill-konvenuta responsabbli ghad-danni kawzati lill-Awtorita` tad-Djar u naxxenti mill-okkupazzjoni u mill-bini tal-art in kwistjoni;

“5. Tillikwida d-danni sofferti mill-Awtorita` tad-Djar nexxenti mill-okkupazzjoni illegali tal-immobbli in kwistjoni;

“6. Tikkundanna u tordna lill-konvenuta thallas lill-Awtorita` tad-Djar dak l-ammont illikwidat skont il-hames talba;

“7. Tordna illi l-konvenuta tigi inibita definittivament milli tkompli tibni fuq l-art in kwistjoni.

“Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Mandat ta’ Inibizzjoni fuq indikat u degretat fit-18 ta’ Mejju 2001 u l-interessi u l-konvenuta ngunta biex tidher ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta li in forza taghha eccepiet illi
“1. Illi ilha tokkupa l-ambjenti kollha in kwistjoni b’titolu ta’ kera ghal dan l-ahhar 60 sena fejn ghadha tghix sallum. Kemm-il dabra jigi allegat illi hija giet esproprjata u mkeccija mid-dar tar-residenza taghha tali agir huwa kontra l-Kostituzzjoni u kontra l-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem u qed jitqajmu ghaldaqstant is-segwenti kwistjonijiet;

“a) Illi hemm vjolazzjoni tal-**artikolu 38 tal-Kostituzzjoni** (Proprjeta` protezzjoni tal-intimita` tad-dar jew proprejta` ohra) u l-**artikolu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem Kap 319 l-ewwel skeda**.

“b) Illi l-**artikolu 12 tal-Kap 261** li fuqu l-Awtorita` tad-Djar qed tibbaza d-dritt taghha jmur kontra l-Kostituzzjoni fl-**artikolu 39** u l-**artikolu 6 (1)** u l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea** u dan b’rabta mal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol addizzjonali ghall-istess konvenzjoni. Dawn il-kwistjonijiet qed jitqajmu *a termini* tal-**artikolu 46 tal-Kostituzzjoni** li jaghtu l-gurisdizzjoni lil din il-Qorti li tinvestiga tali kwistjonijiet u l-**artikolu 4 tal-Kap 319** li jaghmel l-istess artikolu tal-kostituzzjoni applikabbli ghal-Konvenzjoni Ewropea

“Salvi eccezzjonijiet ohra.”

Rat li b'digriet tal-5 ta' Gunju, 2002, il-prim' awla tal-Qorti Civili accettat talba tal-konvenuta li jissejjah fil-kawza l-Avukat Generali minhabba kwistjonijiet ta' natura kostituzzjonali li gew minnha sollevati fin-Nota tal-Eccezzjonijiet taghha;

Rat li b'digriet tal-15 ta' Marzu, 2007. l-istess Qorti hatret bhala perit tekniku lill-AIC Mario Cassar biex jassistiha fl-indagini taghha, specifikament biex jindika l-parti attwalment okkupata mill-konvenuta, u f'hiex tikkonsisti tali okkupazzjoni;

Rat li dan il-perit tekniku halef ir-rapport tieghu fl-14 ta' Novembru, 2007;

Rat is-sentenza moghtija mill-prim' awla tal-Qorti Civili fl-24 ta' Frar, 2009, li in forza taghha ddecidiet billi:
"filwaqt li tillibera lill-Avukat Generali mill-osservanza tal-gudizzju, u filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta u **tilqa' t-talbiet attrici** biss fis-sens hawn deciz, b'dan illi:-

"1. Tiddikjara li l-art bin-numru 40A tal-Qajjied limiti tas-Siggiewi indikata f'din il-kawza fil-pjanta Dok. "MP 3" u mmarkata bl-ahmar fil-pjanta annessa bhala dokument "A" mac-citazzjoni u l-immobbli eretti fuqha hija proprjeta` assoluta ta' l-Awtorita' attrici;

"2. Tiddikjara illi l-konvenuta bniet bini fuq l-art indikata bin-numru 40A tal-Qajjied limiti tas-Siggiewi indikata f'din il-kawza fil-pjanta Dok. "MP 3" u wkoll bl-ahmar fil-pjanta annessa mac-citazzjoni attrici bhala Dokument "A" u qieghda tokkupa u zzomm il-pussess tal-istess art u bini minghajr titolu validu fil-ligi;

"3. Tordna u tiddikjara lill-konvenuta biex fi zmien qasir u perentorju ta' erbghin (40) gurnata mid-data ta' din is-sentenza tizgumbra mill-art u bini ndikat f'din il-kawza fil-pjanta Dok. "MP 3" u wkoll bl-ahmar fil-pjanta annessa mac-citazzjoni attrici bhala Dokument "A" u tghaddi l-pussess vakanti tal-istess immobbli lill-Awtorita` tad-Djar;

“4. Tiddikjara lill-konvenuta responsabbli ghad-danni kawzati lill-Awtorita` tad-Djar u naxxenti mill-okkupazzjoni u mill-bini tal-art in kwistjoni;

“5. Tillikwida d-danni sofferti mill-Awtorita` tad-Djar naxxenti mill-okkupazzjoni illegali tal-immobbli in kwistjoni fl-ammont ta’ tliet elef, erba’ mija u hamsa u disghin ewro (€3,495) (ekwivalenti ghal Lm1,500).

“6. Tikkundanna u tordna lill-konvenuta thallas lill-Awtorita` tad-Djar dak l-ammont ta’ tlett elef, erba’ mija u hamsa u disghin ewro (€3,495) (ekwivalenti ghal Lm1,500) likwidat in linea ta’ danni skont il-hames talba attrici.

“7. Tordna illi l-konvenuta tigi inibita definittivament milli tkompli tibni fuq l-art in kwistjoni u dan *stante* li qed tokkupa l-istess bla ebda titolu validu fil-ligi.

“Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Mandat ta’ Inibizzjoni datat 18 ta’ Mejju 2001, u l-ispejjez tal-kjamat fil-kawza l-Avukat Generali u bl-imghax legali mid-data tas-sentenza sal-effettiv pagament kollha kontra l-konvenuta.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“Illi l-azzjoni ttentata mill-Awtorita` attrici hija dik vendikatorja fejn l-Awtorita` attrici qed titlob lil din il-Qorti tiddikjara porzjon art indikata bhala plot 40A f’Tal-Qajjied limiti tas-Siggiewi u mmarkata bl-ahmar u b’asterisk fil-pjanta annessa mac-citazzjoni (Dok. “A” a fol. 5) bhala l-art assoluta taghha. L-awtorita` attrici qeghda titlob l-izgumbrament tal-konvenuta minn din l-art kif ukoll qed titlob hlas tad-danni kkawzati lilha minhabba l-okkupazzjoni llecita tal-konvenuta. Qed titlob *in oltre* lil din il-Qorti tordna lill-konvenuta ma tkomplix tibni fuq l-art in kwisjtoni.

“Illi sabiex tintlaqa’ t-talba attrici, f’kawza ta’ din in-natura, jehtieg illi jitressqu provi dwar it-titolu ta’ proprjeta` ta’ l-Awtorita` attrici. Il-Qrati lokali ppronuncjaw ruhhom diversi

drabi fuq dan il-punt (ara fost ohrajn **“Milner Developments Limited vs Sandra Agius et”** (P.A. (RCP) - 29 ta’ Novembru 2007) u **Frank Pace et vs Kummissarju ta’ l-Artijiet et** (P.A. (JRM) – 19 ta’ Frar 2004).

“Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi l-art in kwistjoni art formanti parti minn plot ikbar bin-numru 40 f’Tal-Qajjied limiti tas-Siggiewi giet trasferita lill-Awtorita` tad-Djar fl-1 ta’ Marzu, 1999 bhala plot bin-Numru 40 permezz ta’ l-**Avviz Legali 61 ta’ l-1999 taht l-Att Dwar l-Awtorita` tad-Djar (Kap. 261).** Jirrizulta illi din il-plot giet registrata mill-Ufficcju Kongunt mar-Registru ta’ l-Artijiet (Dok. “C” a fol. 91).

“Illi min-naha taghha l-konvenuta ssostni illi hija ma hijiex sid l-art pero` din il-porzjon art tinsab mikrija lilha mill-Ufficcju Kongunt u ghalhekk hija ma hijiex qieghda tokkupa l-art illecitament. Fil-fatt din hija l-eccezzjoni primarja taghha. Jirrizulta, mill-provi mressqa, illi zewgt il-konvenuta kien inghata l-fond *ossia* Palazzo Tonna f’Main Street fis-Siggiewi flimkien ma’ gardina u zewg gardinetti kontigwi ma’ l-istess fond b’titolu ta’ cens permezz tal-kuntratt tal-21 ta’ Ottubru 1955 redatt u ppubblikat min-Nutar Dottor Paul Pullicino (Dok. “CV” a fol. 102 *et seq*). Din il-koncessjoni emfitewtika giet sussegwentement rexissa permezz tal-kuntratt datat 23 ta’ Novembru ta’ l-1955 redatt u ppubblikat mill-istess Nutar (Dok. “CV2” a fol. 120 *et seq*). Jirrizulta bhala fatt mhux ikkontestat illi sussegwentement il-fond gie mikri lill-istess familja (xhieda ta’ Carmen Azzopardi a fol. 87). F’dan is-sens giet ezebita pjanta mmarkata bhala Dok. “E” a fol. 95 u ohra bhala Dok. “CV4” li tindika l-arja illi giet mikrija lil Cutajar mill-Ufficcju Kongunt.

“Illi jirrizulta pero` illi, ghalkemm il-konvenuta ghandha titolu ta’ kera fuq l-istess fond 57, Main Street, Siggiewi, dan il-fond qatt ma kien jinkludi l-art mertu tal-kawza odjerna u dan jirrizulta b’mod mill-iktar car mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku AIC Mario Cassar fir-rapport tieghu datat 19 ta’ Gunju 2007 (a fol. 97 *et seq*) fejn jirrizulta mill-konkluzjonijiet tieghu enumerati (1) sa (6) li l-fond mikri lill-

konvenuta qatt ma kien jinkorpora l-art mertu tal-kawza odjerna u dan kif jidher car mill-pjanti kollha minnu ndikati u li ghamel riferenza ghalihom fl-istess relazzjoni u in partikolari l-pjanti Dok. “MP 2” u “MP 3” (fol. 218 u 219).

“Illi fil-fatt fir-rapport tieghu, il-perit identifika tliet porzjonijiet ta’ art distinti skont il-pjanta immarkata bhala Dok. “MP 2” a fol. 151 u cjoe” (a) l-art (flimkien ma’ Palazzo Tonna) li kienet giet mghotija lill-zewgt il-konvenuta taht titolu ta’ emfitewsi skont il-kuntratt tal-21 ta’ Ottubru 2001 (immarkata bil-kulur isfar), liema kuntratt kien gie rexxiss b’kuntratt datat 23 ta’ Novembru 1955; (b) l-art (flimkien ma’ Palazzo Tonna) li sussegwentement inkriet lill- konvenuta Cutajar (immarkata bil-kulur blu); u (c) l-art illi hija l-mertu tal-kawza – plot 40 maqsuma kif indikat fi plot 40A u plot 40 B (immarkat bil-kulur ahmar kemm fuq il-pjanta Dok. “MP 2” u kemm fuq il-pjanta Dok. “MP 3”) fuq liema art l-istess konvenuti ma ghandhom u qatt ma kellhom ebda titolu kwalunkwe. Fil-fatt jirrizulta car mir-relazzjoni tal-perit tekniku illi plot 40 ma taghmilx parti la mill-art li originarjament kienet giet koncessa b’cens u lanqas minn dik illi inghatat b’kirja lill-familja Cutajar.

Illi f’dan ir-rigward u minkejja l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku, il-konvenuta, fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghha (fol. 121 *et seq* – fil-kawza 971/01), targumenta illi tali okkupazzjoni xorta ma hijiex wahda illecita. Issostni illi peress illi hija qieghda tokkupa art illi fil-fatt tinsab ezatt biswit dik mikrija lilha u peress illi s-sid qatt ma rrifjuta l-kera tal-parti ta’ l-art mikrija lilha, allura dan jammonta ghal akkwixxenza tas-sid. Issostni illi ghalhekk dan jammonta ghal kunsens tacitu tas-sid li l-kirja tigi estiza ghall-porzjon ta’ l-art mertu ta’ din il-kawza u allura din l-art illum tinsab ukoll mikrija wkoll lilha.

“Illi l-konvenuta qieghda issostni dan proprju ghaliex qatt ma kien hemm rifjut tal-kera fuq l-art il-mikrija. Illi ghall-finijiet ta’ determinazzjoni ta’ ezistenza *o meno* ta’ jedd tal-konvenuta li tokkupa l-art in kwisjtoni, din il-Qorti tirreferi ghall-**artikolu 1526(1) tal-Kap. 16** li jipprovdi illi l-kuntratt ta’ kera huwa kuntratt li bih wahda mill-partijiet tiftiehem li

taghti lill-parti l-ohra t-tgawdija ta’ haga, ghal zmien miftiehem u b’kera miftiehm, li din il-parti l-ohra li tintrabat li thallas lilha. Il-ligi fil-fatt titkellem fuq il-haga li tkun l-oggett tal-kirja bhala xi haga korporali, determinata, kemm jekk mobbli kif ukoll immobbli (**artikolu 1526 (2) tal-Kap. 16**). F’dan il-kaz, l-art mikrija lil Cutajar hija fil-fatt indikata permezz tal-pjanta mahruga mir-Registru ta’ l-Artijiet (Dok. “E” a fol. 95) u minn imkien ma’ hemm xi prova li l-konvenuta ghandha xi titolu fuq l-istess art mertu tal-kawza odjerna. Mill-provi prodotti ma jirrizulta minn imkien li l-istess konvenuta ghandha xi titolu fuq l-istess art mertu tal-kawza odjerna, anzi l-provi kollha jindikaw li hija qed tokkupa l-istess art bla ebda titolu validu fil-ligi u abbusivament.

“Illi in kwantu ghall-argument imressaq mill-konvenuta illi l-accettazzjoni tal-kera ghall-fond mikri lilha jammonta b’xi mod ghal akkwixxenza tas-sid, din il-Qorti ma tikkondividix din il-fehma. L-accettazzjoni tal-kera f’dan il-kaz kienet tirreferi biss ghall-ambjenti attwalment mikrija lill-konvenuta, u ma hemm xejn fl-istess ricevuti li jindikaw li tali kirja kienet giet estiza ghall-art mertu tal-kawza odjerna. Fil-fatt imkien ma hemm jew giet prodotta xi prova ta’ manifestazzjoni ta’ l-akkwixxenza tas-sid ghal irregolarita` ta’ l-inkwilin (ara **“George Mizzi vs Joseph Ferrito et”** – Qorti ta’ l-Appell (Inferjuri) – 22 ta’ Gunju 2001; **“Il-Konti Alfred Sant Fournier vs Francis Bezzina Wettinger”** – Qorti ta’ l-Appell (Inferjuri) – 10 ta’ Jannar, 2003). Lanqas ma gie ppruvat li b’xi mod is-sid ried ibiddel in-natura ta’ l-oggett mikri lill-konvenuta, u fil-fatt il-Qorti thoss li ma hemm prova ta’ xejn dwar dak li qed jigi allegat mill-konvenuta fin-nota ta’ osservazzjonijiet taghha.

“Illi, minn dan kollu jirrizulta illi filwaqt li l-Awtorita` attrici ghandha titolu ta’ proprjeta` fuq l-art mertu ta’ din il-kawza, jirrizulta wkoll car illi l-konvenuta ma ghandha u qatt ma kellha l-ebda titolu validu skont il-ligi fuq l-istess art. Ma huwiex kontestat u huwa pacifiku bejn il-partijiet illi fil-fatt il-konvenuta qieghda tokkupa l-art mertu tal-kawza u dan kif wara kollox jidher mir-ritratti immarkati bhala Dok.

"MC1" (a fol. 770 fir-rapport tal-perit tekniku). Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta ma tistax tintlaqa'.

"Illi in kwantu ghas-subinciz (a) u (b) ta' l-ewwel ecccezzjoni, dawn qeghdin jigu msejsa fuq fuq il-fatt illi jekk kemm-il darba l-konvenuta tigi mkeccija mir-residenza taghha, dan ikun qieghed isir bi ksur tal-**Kostituzzjoni** u tal-**Konvenzjoni Ewropeja ghal Protezzjoni u Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali (Kap. 319).** Issostni ksur ta' l-**artikolu 38** li jissancixxi d-dritt ghall- protezzjoni ghall-initimita` tad-dar jew ta' propjreta` ohra kif ukoll l-**artikolu 8 tal-Konvenzjoni**. Issostni *in oltre* illi l-**artikolu 12 ta' l-Att Dwar l-Awtorita` tad-Djar (Kap. 261)** imur kontra l-**artikolu 39 tal-Kostituzzjoni** li jipprovdi ghal disposizzjonijiet illi jizguraw protezzjoni tal-ligi. Issostni li l-**artikolu 12** imur ukoll kontra l-**artikoli 6 (1) u 14 tal-Konvenzjoni**.

"Illi kif gie rilevat iktar 'il fuq, din hija kawza rivindikatorja fejn l-Awtorita` qed titlob lil din il-Qorti tordna lill-konvenuta tizgombra minn art illi fuqha huwa m'ghandu l-ebda dritt. Ma hijiex kawza *ai termini* ta' l-**artikolu 12 tal-Kap. 261**. Illi *in oltre* din il-Qorti *in vista* tal-kunsiderazzjonijiet li diga` ghamlet fid-dawl tal-provi mressqa u tal-konkluzjonijiet tal-perit tekniku li lkoll juru a sodisfazzjon taghha illi mertu ta' din il-kawza ma jirrigwardax l-art mikrija lill-konvenuta izda art ohra illi l-konvenuta ma ghandha l-ebda titolu fuqha, di konsegwenza din il-Qorti ma thossx illi ghandha taghmel kunsiderazzjonijiet ulterjuri rigward allegazzjonijiet tal-konvenuta illi hemm ksur ta' dritt ta' natura kostituzzjonali in kwantu tali allegazzjonijiet huma msejsa fuq il-premessa illi l-Awtorita` tad-Djar qed titlob lura art li kienet qed tinkera lilha, premessa illi ma gietx pruvata. Anzi gie pruvat li l-istess konvenuta qed tokkupa art li ma ghandha ebda dritt fuqha.

"Illi in kwantu ghat-talba attrici ghad-danni allegatament sofferti mill-Awtorita` attrici, jinghad illi din issostni illi soffriet dannu b'rizultat tal-okkupazzjoni illecita tal-konvenuta. F'dan ir-rigward, gie pprezentat kalkolu ta' danni pretizi mill-Awtorita` permezz ta' l-affidavit ta'

Carmelo Vella, *technical officer* ma' l-Awtorita` attrici, immarkat bhala Dok. "CVA" (fol. 228). Gie kkalkulat illi sa Frar tas-sena 2008 l-attrici soffriet dannu ammontanti ghas-somma ta' €25,741. Dan l-ammont ma giex ikkontestat mill-konvenuta. Ma tressqet l-ebda prova kontrarja u lanqas saret talba ghall-hatra ta' periti teknici. L-attrici tibbaza l-ammont imsemmi fuq il-valur lokatizju ta' zewg appartamenti u zewg *garages* li setghu jinbnew mill-Awtorita' attrici wara li nhareg permess ta' bini fuq il-plot okkupata mill-konvenuta, permess li jinghad li inhareg fl-4 ta' Jannar 2001, izda li lanqas gie esebit. Fl-affidavit tieghu Carmelo Vella isemmi illi fl-4 ta' Jannar, 2001, il-MEPA harget permess ghall-bini ta' zewg *garages*, zewg *maisonettes* u *substation* fuq il-plot in kwistjoni. Isostni illi sa sena u xahrejn wara l-hrug tal-permess, l-Awtorita` kienet tkun bniethom u lestiethom ghall-kiri. Dan il-permess ma giex ezebit ghalkemm din ix-xhieda ma gietx kontradetta mill-konvenuta. Huwa minnu illi l-Qrati lokali, f'kawzi ta' din in-natura, jistriehu fuq il-valur lokatizju sabiex jikkwantifikaw id-dannu soffert mill-vendikant (ara **"Milner Developments Limited vs Sandra Agius et"** (P.A. (RCP) – 29 ta' Novembru, 2007)). Pero` fil-kaz in ezami, l-attrici qed tistrieh fuq valur lokatizju ta' proprjeta` illi ghadha ma tezistix u ghalhekk il-valur lokatizju huwa biss wiehed ipotetiku. Ghalhekk ukoll dan ma huwiex dannu diga` rekat izda dannu ipotetiku u f'dan il-kaz ssir riferenza ghall-dak li inghad mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza **"Joanna Briffa vs Spinola Development Company Limited"** (A.C. – 9 ta' Jannar 2009). Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti thoss li ma tistax taccetta l-ammont ta' danni kif pretezi mill-istess Awtorita' attrci u dan peress li dawn certament ma' gewx ippruvati bil-mod minnhom allegat u pretiz.

"Illi pero`, mill-banda l-ohra, din il-Qorti ma tistax tiskarta t-talba ghad-danni kompletament in kwantu l-okkupazzjoni tal-konvenuta fil-fatt qeghda zzomm lill-attrici milli taghmel uzu ta' l-art in kwistjoni u ghalhekk id-dannu jezisti. Illi din il-Qorti hija tal-fehma illi l-attrici ghandha tkun ikkumpensata ghal dan u thoss illi, minkejja li ma tistax tistrieh fuq l-ammont mitlub mill-Awtorita`, thoss illi ghandha tiffissa ammont hi *ex aequo et bono* (**"Charles**

Attard vs Carmelo Frendo et" (P.A. (P.S.) – 31 ta' Jannar 2003) u hekk tiffissa l-ammont ta' €3,495 (ekwivalenti ghall-Lm1,500).

"Illi in kwantu ghall-ahhar talba attrici u cioe` illi l-konvenuta ghandha tigi inibita definittivament milli jkompli jibni fuq l-art in kwistjoni thoss li din it-talba ghandha tigi milqugha peress li l-konvenuta ma ghandha ebda dritt fuq l-istess art, u fil-fatt f'din il-kawza qed jigi ordnat l-izgumbrament taghha. Ghalhekk it-talbiet attrici qed jigu milqugha kif hawn deciz fil-konfront tal-konvenuta, b'dan li l-Avukat Generali qed jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuta li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet illi din il-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha fejn illiberat lill-Avukat Generali mill-osservanza tal-gudizzju, u fejn iddikjarat li l-art hija llum tal-Awtorita` appellata, u tirrevokaha ghall-kumplament, billi tichad it-talbiet tal-istess awtorita` bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellata awtorita`;

Rat ir-risposta tal-appell u l-appell incidentali tal-Awtorita` tad-Djar li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, fl-ewwel lok, talbet illi din il-Qorti joghgobha tichad l-appell tal-konvenuta, u, fit-tieni lok talbet illi din il-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili tal-24 ta' Frar 2009 fl-ismijiet premessi billi tikkonfermaha fl-interita taghha hlief fejn iddecidiet il-hames u s-sitt talba u fir-rigward ta' dawn iz-zewg talbiet tillikwida d-danni sofferti mill-Awtorita` tad-Djar fl-ammont ta' €25,741 u tordna lill-konvenuta appellanti thallas lill-Awtorita` appellata l-ammont hekk likwidat. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha u d-dokumenti esebiti kemm ta' din il-kawza, kif ukoll ta' dik konnessa fl-ismijiet **L-Awtorita` tad-Djar v. Peter Paul Cutajar et** (Citazzjoni numru

971/01) li mxiet kontestwalment ma’ din il-kawza (ara verbal tat-13 ta’ Gunju, 2006, quddiem l-ewwel Qorti);

Ikkunsidrat;

Illi jirrizulta f’din il-kawza li t-territorju in kwistjoni kien amministrat mill-Kurja Arciveskovili ta’ Malta, li kienet tiehu hsieb il-proprjeta` kollha li kellha l-Knisja Kattolika f’Malta. Bis-sahha ta’ ftehim milhuq bejn il-Kurja u l-Istat dan it-territorju, fost hafna ohrajn, ghadda f’idejn il-Gvern ta’ Malta u gie trasferit lill-Awtortia` attrici bis-sahha tal-Avviz Legali 61 tal-1999 imsejjah “Ordni tal-1999 dwar l-Awtorita` tad-Djar (Trasferiment ta’ Proprjeta`) (Nru. 3)”. Il-bini fuq dan it-territorju kien inghata b’cens lil Pietro Cutajar, ir-ragel tal-konvenuta, f’Ottubru tal-1955, izda fit-23 ta’ Novembru tal-istess sena, din il-koncessjoni giet imhassra, u l-fond inghata lill-istess Pietro Cutajar b’titolu ta’ kera; il-kera kienet ta’ Lm85.50 kif determinata mill-Bord li Jirregola l-Kera b’decizjoni tal-25 ta’ Gunju, 1974.

Gie konstatat mill-perit tekniku li l-konvenuta qed tokkupa porzjoni art hdejn dik koncessa b’kera, liema porzjoni art ma kienet qatt inkluza la fil-koncessjoni enfitewtika originali u lanqas fil-kirja li saret sussegwentement. Mal-fond, maghruf bl-isem ta’ Palazzo Tonna, kien hemm giardina u zewg giardinetti, pero`, mhux ukoll l-art meritu ta’ din il-kawza, parti mit-territorju issa proprjeta` tal-Gvern ta’ Malta.

Il-konvenuta donnha taccetta dan ghax tghid li hi ghandha titolu ta’ kera fuq din il-porzjoni art, titolu li nholoq bil-kunsens tacitu tal-amministratur precedenti tal-art, il-Kappillan tal-Parrocca tas-Siggiewi.

L-ewwel Qorti ma laqghetx din is-sottomissjoni tal-konvenuta u ma sabitx li kien hemm kirja tacita ta’ din il-porzjoni art.

Il-konvenuta appellat mis-sentenza u tghid li la darba hi u binha ghamlu uzu mill-art in kwistjoni u l-kera dejjem giet accettata, isegwi li, b’mod tacitu, il-kirja giet estiza biex tkopri wkoll l-istess bicca art.

Din il-Qorti tirribadixxi li mill-pjanti esebiti jirrizulta car li din l-art ma kenitx inkluza fit-territorju koncess in enfitewsi f'Ottubru tal-1955; lanqas ma kienet inkluza fil-proprjeta` moghtija b'kera, peress li, fil-verita`, kien l-istess territorju originarjament koncess in enfitewsi li wara gie moghti b'titolu ta' kera. Il-konvenuta tghid li din il-porzjoni art, li tigi biswit l-art hekk koncessa, kienet minn dejjem uzata minn zewgha u, wara, minn binha, u kwindi saret tifforma parti mill-kirja b'mod tacitu. Hi ssemmi, partikolarment, spiera li hija f'dan it-territorju u li kienu juzaw ghall-ilma.

Din il-Qorti tara li l-oneru tal-prova hu mixhut fuq il-konvenuta. Ovvjament, la qed tirreklama kunsens tacitu ma hux mehtieg li turi xi dokument jew ammissjoni orali ta' dan, u hu bizzejjed li tindika provi cirkostanzjali li juri, b'mod univoku u konkordanti, l-ezistenza ta' dan il-kunsens.

Fis-sistema legali taghna dawn ic-cirkostanzi ta' fatt iridu juru, pero`, l-intenzjoni tal-parti li taghti l-kunsens. Hekk, fil-kuntest ta' rinunzja tacita, kuncett simili ghal dak issa trattat, intqal li biex jista' jinghad li dak li jkun ta l-kunsens tieghu b'mod tacitu, jehtieg zewg elementi; fatti assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt, u li juru, minghajr dubbju, l-intenzjoni ta' dak li jkun li jirrinunzja ghad-drittijiet tieghu. Hekk, fil-kawza **Sammut et v. Azzopardi**, deciza minn din il-Qorti fid-29 ta' Novembru, 1993, intqal b'mod car li l-kunsens tacitu jrid "*il-volonta` preciza li d-dritt qed jigi abbandunat u, li l-fatt huwa assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt*".

Fil-kawza **Gauci v. MCL Ltd,** deciza minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fl-20 ta' Ottubru, 2003, intqal hekk fir-rigward:
"*Illi biex ikun hemm il-kunsens tacitu hemm bzonn essenzjalment ta' zewg rekwiziti, cioe` li dak li jikkonsenti jkun pjenament konsapevoli tal-vera portata u l-effetti tal-att li jinghad li huwa qieghed tacitament jakkonsenti jew jaccetta, u di piu` illi l-komportament tieghu jkun tali li jkun inkonsiljabbli mal-volonta` tieghu, b'mod li l-kondotta*

tieghu ma tkunx tista' tigi sjegata b'mod iehor hlief li huwa accetta l-operat li ghalih ikun qed jigi allegat li akkonsenta. Din l-accettazzjoni hija ta' stretta interpretazzjoni".

Din il-Qorti fil-kawza **Filati Ltd. v. Tramps Ltd.**, deciza fit-8 ta' Mejju, 2003, qalet:
"ir-rinunzji huma di stretto diritto (meta ma humiex espressi) u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli ma konservazzjoni tad-dritt u li juru volonta` preciza ta' rinunzja. <u>Kwindi ma jistax jigi konkluz illi jkun hemm rinunzja tacita jekk mill-provi ma jkunx hemm indizji cari u assoluti li l-volonta` tal-persuna jew persuni tbiddlet</u>. Ghandu jsegwi minn dan ukoll li jekk l-indizzju u l-fatti jhallu dubbju dwar il-volonta` tal-persuna dan ghandu jittiehed kontra l-ezistenza tar-rinunzja". (sottolinear ta' din il-Qorti).

Fil-kuntest ta' lokazzjoni u accettazzjoni tal-kera meta tkun saret bidla fl-uzu jew fid-destinazzjoni tal-fond, din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawza **Cassar v. Zammit**, deciza fit-3 ta' Ottubru, 2007 qalet hekk:

"*Fl-ahharnett, il-Qorti ma tistax tammetti l-argoment illi kien hemm l-allegata akkwiexxenza mill-appellati ghan-non uzu. Dan ghaliex biex din l-akkwiexxenza tkun konfigurabbli riedu jingiebu mill-appellanti elementi ta' provi, konkreti u univoci, li manifestament juru din il-volonta mill-appellati u li dawn riedu b' hekk jidderogaw mill-patt kontrattwali konvenut riferibilment ghad-destinazzjoni tal-fond. Tali provi ma ngiebux u xejn kuntrarju ma jista' jigi inferit mix-xjenza u l-pacenzja ta' l-appellati. Ara* ***Kollez. Vol. XLI P I p 29*** *u s-sentenza ta' din il-Qorti in re: "****Calcedonio Vella et -vs- Michael Gauci et****", 1 ta' Dicembru 2004. L-accettazzjoni tal-kera jew l-inerzja fit-tehid ta' l-azzjoni ma jikkostitwux akkwiexxenza u lanqas ma huma prodottivi, fic-cirkustanzi, ta' effetti guridici avversi ghall-appellati. Ara* ***Kollez. Vol. XXXIV P I p 164*** *u s-sentenza ta' din l-istess Qorti, citata ukoll mill-Bord, fl-ismijiet "****Anthony Borg -vs- David Thake****", 3 ta' Novembru 2004.*"

Kwindi hu car li mhux bizzejjed li jintwerew certi fatti li jindikaw uzu, izda trid tirrizulta prova ta' konoxxenza ta' dawk il-fatti mit-titolar tad-dritt, u l-volonta` tieghu li ma jintervjeniex. L-ircevuti tal-kera ma humiex hlief kwittanza tal-hlas tal-kera, u bl-ebda mod ma jfissru accettazzjoni tal-istat ta' fatt mahluq mill-kerrej fin-nuqqas ta' prova li s-sid kien a konoxxenza ta' dak l-istat ta' fatt gdid. Din hi pozizzjoni simili ghal dik li ha t-Tribunal ta' Napoli f'sentenza li hareg fil-11 ta' Jannar, 1979 (kaz numru 53) fis-sens li:
"*Non si ha modifica del contratto, desumibile anche da fatti concludenti, se la condotta passiva tenuta da una parte, di fronte al mutamento dell'attivita` posto in essere dall'altra parte, non rivela la volonta` di acconsentirvi.*"

Issa f'dan il-kaz, ma jezistux indizji li juru fic-cert li min kien jamministra l-art kien jaf bl-uzu li kien qed isir tal-istess mill-familja tal-konvenuta u naqas milli jirreagixxi. Il-fatt li allegatament f'parti ta' din l-art hemm 300 sigra tac-citru (qed jinghad hekk, peress li skont il-perit tekniku, parti mill-art hi uzata bhala triq pubblika, u f'parti ohra iben il-konvenuta jipparkja xi trakkijiet), u li l-familja Cutajar taghmel uzu minn spiera li tinsab fl-istess art, ma jfissirx li sid l-art kien jaf u akkwixxa ghal dan. Ma jirrizultax, per ezempju, meta thawwlu s-sigar u minn min. Iben il-konvenuta jghid li jiftakarhom hemm ghomru kollu, pero` dan ma jfissirx li thawwlu minn missieru u li s-sid, jekk rahom, kellu jissuspetta hazin. Dwar l-uzu tal-ispiera, ma saritx prova fejn din tinsab precizament u jekk l-uzu taghha kienx b'mod pubbliku u pacifiku. Ic-"*circumstantial evidence*" huma skarni hafna, u anke kieku rrizulta li s-sid kien jaghlaq ghajnejh ghall-uzu li kien isir mill-ispiera, ma jfissirx b'daqshekk li s-sid accetta li jestendi l-kirja ghall-art meritu tal-kawza odjerna. Il-fatt li l-Knisja, meta ghaddiet l-art lill-Gvern, iddeskriviet l-art bhala "vacant", jimmilita kontra t-tezi tal-konvenuta.

L-aggravju tal-konvenuta qieghed, ghalhekk, jigi michud.

Fil-kuntest tal-appell incidentali tal-Awtorita` tad-Djar dwar l-ammont ta' danni likwidat mill-ewwel Qorti, huwa veru li din l-Awtorita` resqet prova ta' x'setghet tibni fuq din l-art u

x'kienet iddahhal kieku kriet il-benefikati, pero`, kif qalet l-ewwel Qorti, dan hu kollu ipotetiku, ghax ma hemm xejn konkret x'jindika telf ta' qliegh. Barra minn dan, fl-udjenza tal-15 ta' Marzu, 2007, quddiem l-ewwel Qorti, l-Awtorita` ivverbalizzat li dwar danni kienet qed tirrimetti ruhha ghall-gudizzju tal-Qorti. Dan ifisser li lill-Qorti inghatat certa flessibilita` dwar id-danni, u din il-Qorti ma tarax li ghandha tiddisturba l-ezercizzju ta' diskrezzjoni li operat l-ewwel Qorti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuta u mill-appell incidentali tal-Awtorita` attrici billi tichad l-istess, u tikkonferma in toto s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li t-terminu ta' erbghin jum li ffissat l-ewwel Qorti ghall-fini tal-izgumbrament ghandhom jibdew jidekkorru millum.

L-ispejjez in prim istanza jithallsu kif iddecidiet l-ewwel Qorti, waqt li dawk marbuta ma dan l-appell jithallsu bin-nofs bejn l-Awtorita` tad-Djar u Felicia Cutajar.

< Sentenza Finali >

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