MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI

Seduta tat-3 ta' Dicembru, 2012

Citazzjoni Numru. 411/2011

Giovanna Schembri, Mary Rose Borg, John Borg Bonaci,
Joseph Borg Bonaci, Paul Borg Bonaci, Carmela Alamango,
Joseph Borg Bonaci, Paul Borg Bonaci, Vincent Borg Bonaci, u
Charles Cutajar bhala kuratur ad litem ta' uliedu Joshua Cutajar u
Sara Cutajar, u b'nota tat-8 ta' Mejju 2012 Joshua Cutajar illum maggorenni assuma f'ismu l-atti tal-kawza

vs

Kummissarju ta' l-Artijiet

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tas-27 ta' April 2011 li jghid hekk:

1. Illi l-atturi u/jew il-predecessuri fit-titolu taghhom huma proprjetarji tan-nofs (1/2) indiviz tal-fondi numru 105 u 105D fi Triq San Nikola, Valletta u l-fondi numri 67, 70 u 71 fi Triq San Giuseppe, Valletta, u tas-sit okkupat mill-istess fondi.

2. Illi permezz tad-dikjarazzjoni tal-Gvernatur tal-5 ta' Dicembru 1972 (Dok. GSl) ippublikata fil-Gazzetta tal-Gvern u li fiha hemm referenza ghal file bin-numru 589/72 il-fondi fuq imsemmija ittiehdu b’ "pussess u uzu" taht l-Ordinanza Dwar L-Akkwist Ta' Artijiet Ghal Skopijiet Pubblici (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta) ghal tul iz-zmien illi l-bzonnijiet tal-iskop pubbliku jkunu jitolbu.

3. Illi dawn ill-fondi gew demoliti mill-Gvern u flokhom inbnew appartamenti li fihom qeghdin jabitaw terzi persuni.
4. Illi permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Dicembru 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli (Dok. GS2) il-konvenut Kummissarju taI-Art ha minghand l-atturi u/jew il-precedesuri taghhom in-nofs (1/2) indiviz tal-fondi fuq imsemmija b'titolu ta' dominju pubbliku versu r-recognition rent ta' Lm177.10 (a bazi ta' Lm354.20 ghal initier) fis-sena li tithallas kull sitt xhur bil-quddiem mill-hdax (11) ta' Gunju 1973 sal-wiehed u tletin (31) ta' Marzu 2000. Dan il-kuntratt gie korrett b'att korrettorju tad-9 ta' Frar 2000 ukoll fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli (Dok. GS3).

5. Illi skond it-tielet proviso taI-artikolu 5 tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, tenut kont li l-proprjeta giet akkwistata mill-konvenut Kurnmissarju taI-Artijiet ghall-uzu ta' terzi, il-proprjeta ma setghetx tigi akkwistata b'titolu ta' dominju pubbliku, u ghalhekk il-kuntratt tal-15 ta' Dicembru 1999 (Dok. GS2) huwa null u minghajr effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

6. Illi in kwantu permezz tal-kuntratt tal-15 ta' Dicembru 1999 (Dok. GS2) il-konvenut Kummissarju taI-Artijiet akkwista b'dominju pubbliku mhux is-sehem shih izda biss in-nofs (1/2) indiviz tal-fondi fuq imsemmija, l-istess kuntratt huwa, anki minhabba din ir-raguni, null u minghajr

effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi billi l-akkwist b'titolu ta' dominju pubbliku ta' parti indiviza ta' immobbli hija guridikament inaccettabbli, legalment invalida u mhux permess mill-ligi.

7. Illi t-tehid b' ”pussess u uzu” permezz tad-dikjarazzjoni tal-Gvernatur tal-5 ta' Dicembru 1972 taht l-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta (Dok. GSl) huwa ukoll null u minghajr effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi minhabba ragunijiet validi fil-ligi inklux ghax skond it-tielet proviso tal-artikolu 5 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, meta l-art jehtieg li tigi akkwistata ghan-nom u ghal uzu ta' terzi ghal skop li ghandu x'jaqsam ma' jew iservi ghal interess pubbliku jew utilita pubblika, l-akkwist ghandu, f'kull kaz, isir b'xiri assolut ta' l-art u mhux b'titolu ta' ”pussess u uzu”, kif ukoll ghaliex l-art m'ghandhiex tittiehed b'pussess u uzu meta huwa car li l-gvern bi hsiebu jiehu l-art ghal zmien indefinit.

8. Illi permezz ta' ittra ufficjali tal-14 ta' Dicembru 2009 u ta' ittra ufficjali ohra tal-11 ta' April 2011 il-konvenut Kummissarju taI-Artijiet intalab ihassar it-tehid b' "pussess u uzu" tal-fondi fuq imsemmija u l-kuntratt ta' dominju pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli u sabiex jirritorna l-art in kwistjoni lill-atturi izda l-istess konvenut baqa' inadempjenti.

9. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

10. Illi dawn il-fatti l-esponenti tafhom personalment.

Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex ghar-ragunijiet fuq indikati dina Onorabbli Qorti, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni opportuna, m'ghandhiex:

i. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-kuntratt tal-15 ta' Dicembru 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli (Dok. GS2) u l-att korretorju tieghu tad-9 ta' Frar 2000 ukoll fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli (Dok. GS3), huma nulli u minghajr effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-Iigi;

ii. Tiddikjara u tiddeciedi illi t-tehid tal-fondi fuq imsemmija b' ”pussess u uzu” permezz tad-dikjarazzjoni tal-Gvernatur tal-5 ta' Dicembru 1972 taht I-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta (Dok. GS1) huwa ukoll null u minghajr effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi; u

iii. Tiddikjara u tiddeciedi illi n-nofs (1/2) indiviz tal-atturi tal-fondi bin-numri 105 u 105D fi Triq San Nikola, Valletta u l-fondi numri 67, 70 u 71 fi Triq San Giuseppe, Valletta, u tas-sit okkupat mill-istess fondi, ma huma soggett ghal ebda dritt jew titolu affavur tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni u salv kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi skond il-ligi.

Rat ir-risposta tal-konvenut li tghid hekk:

1. Illi l-fondi 105, 105 D u 67 fi Triq San Nikola, il-Belt Valletta, u l-fondi bin-numri 70 u 71, fi Triq San Guzepp, il-Belt Valletta, kienu gew akkwistati mill-Gvern ta' Malta b'titolu ta' pussess u uzu taht il-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta wara Dikjarazzjoni tal-Gvernatur tal-5 ta' Dicembru 1972, liema Dikjarazzjoni ghadha in vigore stante li qatt ma giet meghluba jew ikkontestata permezz ta' xi Dikjarazzjoni ohra;

2. Illi permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Dicembru 1999 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli, Giovanna Schembri, f'isimha u ghan-nom ta' Mary Rose Borg, John Borg Bonaci, Joseph Borg Bonaci, Vincent Borg Bonaci, Paul Borg Bonaci u Carmela Alamango, ittrasferiet lill-Gvern ta' Malta b'titolu ta' dominju pubbliku nofs indiviz tal-fondi hawn fuq imsemmija, u volontarjament accettat il-kera ta' gharfien ta' mija u sebgha u sebghin lira Maltin u ghaxar centezmi (LmI77.10) jew erba' mija u tnax-il ewro, u tlieta u hamsin centezmu (€412.53) fis-sena;

3. Illi l-akkwist ta' art b'titolu ta' dominju pubbliku jammonta ghal dominju tal-art minn awtorita pubblika, u

kuntrarjament ghal dak allegat fir-rikors promotur, "ghandu min-natura tieghu jdum ghal dejjem", u "l-kera tal-gharfien li jisthoqq ghalih qatt ma jitbiddel", u dan skond id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 19(5) (6) u (7) tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Illi m'huwiex ikkontestat li l-fondi in kwistjoni gew demoliti mill-Gvern wara li dawn gew akkwistati ghall-progett ta' slum clearance li kien mehtieg isir fl-inhawi, u llum il-gurnata minflok dawn il-fondi tela' progett ta' bini socjali, u ghaldaqstant altru milli kien hemm skop pubbliku wara t-tehid ta' dawn il-fondi;

5. Illi ghaldaqstant m'huwiex minnu jintqal li dan l-akkwist sar fl-interess u ghall-uzu ta' terzi, stante li l-uzu li ghalih ittiehdu dawn il-fondi jinkwadra ruhu sew fid-definizzjoni ta' 'skop pubbliku' ai termini tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

6. IlIi jidher li s-sidien tan-nofs indiviz l-iehor ta' dawn il-fondi huma tal-familja Fiteni li kienu gew notifikati bl-avviz ghall-ftehim datat 18 ta' Settembru 1973 permezz ta' kuraturi deputati, pero' wara li kien hemm skambju ta' korrispondenza dwar dan, il-familja Fiteni qatt ma pprovdiet lid-Dipartirnent tal-Artijiet bl-informazzjoni li talab ghall-finalizzazzjoni tal-process ta' kumpens, u ghalhekk huwa premess li dawn accettaw il-kera ta' akkwist offruta lilhom;

7. Illi anki li kieku wiehed kellu joqghod mad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur tal-5 ta' Dicembru 1972, li dawn il-fondi kienu mehtiega ghal 'pussess u uzu', il-ligi taghna tipprovdi ghal cirkostanzi fejn il-Gvern ikun jehtieglu jzomm art mehuda b’pussess u uzu ghal zmien indefinit, u certament li dawn ma jinkludux ir-rexissjoni tal-kuntratt tal-akkwist, u lanqas ma jinkludu n-nullita tad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur li permezz taghha l-Gvern ta' Malta jkun akkwista dawk il-fondi. Di piu, in-natura tal-utilita li ghaliha tpoggew dawn il-fondi mhix wahda nieqsa mill-elementi kollha ta' skop pubbliku, u ghaldaqstant l-allegazzjoni li qieghda ssir li din l-art ittiehdet ghall-uzu ta' terzi hi minghajr bazi u ghandha tigi respinta;

8. Illi t-talbiet li saru lill-Kummissarju tal-Artijiet ghar-rexissjoni tal-kuntratt t'akkwist la huma accettabbli u lanqas possibbli skond l-artikolu 19(5) tal-Kapitolu 88, specjalment meta l-fondi in kwistjoni illum gew demoliti u m'ghadhomx tal-istess natura li kellhom meta gew akkwistati - u aktar u aktar meta r-raguni li nghatat fl-ittri ufficjali li ntbaghtu lill-Kummissarju tal-Artijiet ghar-rexissjoni tal-kuntratt tal-akkwist kienet li l-kera ta' gharfien (recognition rent) li nghatat, ma kienitx tammonta ghal kumpens gust u xieraq. Ghall-kuntrarju, il-kera ta' gharfien giet stabbilita skond valutazzjoni tal-Ufficcju ghall-Valutazzjonijiet tal-Art, u l-ammont li kien hemm qbil fuqu gie inkluz f'kuntratt pubbliku, u l-kera offruta giet accettata minghajr ma' l- ammont gie kkontestat.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk tal-ittra ufficjali kontra r-rikorrenti, ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawza u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-3 ta' Dicembru 2012;

Fatti

Ir-rikorrenti huma proprjetarji ta' nofs indiviz tal-fondi in kwistjoni waqt li l-familja Fiteni jidher li hi proprjetarja tan-nofs indiviz l-iehor tal-istess fondi ghalkemm jidher li hemm problemi ta' provenjenza fir-rigward ta' dan l-ahhar nofs indiviz. Fin-1972 il-Gvern ha dawn il-fondi b'titolu ta' possession and use u xi zmien wara waqqahhom minghajr ma huma nghataw kumpens. Il-Gvern imbaghad bena blokk appartamenti minflok il-proprjeta taghhom li llum qed jintuzaw minn terzi ghal skopijiet ta' social housing. Dawn inbnew circa 1985. Fl-1999 ir-rikorrenti kienet iffirmat kuntratt mal-Gvern fejn akkwista in nofs indiviz b'titolu ta' dominju pubbliku. Hi ffirmat f'isimha u f'isem hutha ghand in-Nutar tal-Gvern u bdew jinghataw Lm177.10 fis-sena kera ta' gharfien ghal sehemhom ta'

dina l-proprjeta. Il-familja Fiteni, li kellha n-nofs indiviz l-iehor, ma kienux dehru ghal kuntratt billi kienu emigrati u kien hemm xi diffikulta' fit-titolu taghhom.

Talbiet attrici

Ir-rikorrenti fit-talbiet taghhom qed jikkontendu li l-kuntratt tal-15 ta' Dicembru 1999 Dok. GS2 fol. 10 u l-att korrettorju tad-9 ta' Frar 2000 Dok. GS3 fol. 13 huma nulli u minghajr effett fil-ligi. Illi mill-premessi tar-rikors guramentat jirrizulta li r-rikorrenti qed jibbazaw it-talbiet taghhom fuq il-fatt li:

1. Skond l-artikolu 5(3) tal-Kap. 88, billi l-proprjeta giet akkwistata ghall-uzu ta' terzi, il-proprjeta ma setghetx tigi akkwistata b'titolu ta' dominju pubbliku imma b'xiri assolut;
2. Illi meta art tittiehed ghal zmien indefinit, art m'ghandhiex tittiehed b'pussess u uzu;
3. Illi l-intimat akkwista b'dominju pubbliku mhux is-sehem shih izda biss in-nofs indiviz tal-fondi imsemmija, u l-akkwist hu invalidu u mhux permess mill-ligi.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Proprjeta akkwistata ghall-uzu ta' terzi

Illi r-rikorrenti qed jikkontendu li l-proprjeta de quo giet akkwistata mill-Gvern ta' Malta tramite l-Kummissarju tal-Artijiet ghall-uzu ta' terzi, u ghalhekk il-proprjeta ma setghetx tigi akkwistata b'titolu ta' dominju pubbliku imma b'xiri assolut.

Illi hawnhekk ir-rikorrenti huma kompletament zbaljati.

Il-ligi, artikolu 5 tal-Kap.88, taghraf tliet (3) suriet ta' akkwist min-naha tal-Gvern ghal ghanijiet pubblici: jew taht (i) ix-xiri assolut, jew (ii) il-pussess u uzu ghal zmien determinat jew dak iz-zmien li l-htigijiet tal-ghan pubbliku jkunu jitolbu u jew (iii) id-dominju pubbliku.

Il-ligi tahseb ukoll fit-tielet proviso ta' dan l-artikolu li meta l-art tehtieg li tigi akkwistata <u>ghan-nom u ghall-uzu</u> ta'

terza persuna li ghandu x’jaqsam ma’ jew iservi ghal interess jew utilita pubblika l-akkwist ghandu f’kull kaz isir b’xiri assolut.

Issa fil-kaz in ezami l-intimat xehed li l-proprjeta in kwistjoni ttiehedet minhabba progett ta’ slum clearance u social housing. Il-possession and use dejjem intuza’ ghas-slum clearances u kien hemm xi 2,600 kuntratt ta’ possession and use (ara xhieda ta’ Albert Mamo). Dawn huma proprjetajiet li qabel kienu kerrejjiet u l-Gvern waqahhom biex jaghmel social housing. Albert Mamo, ghad-Dipartiment tal-Artijiet, ikkonferma li llum il-fondi ghadhom qed jintuzaw ghal skop pubbliku cioe kirjiet ghal skopijiet residenzjali. Dan il-fatt bl-ebda mod ma gie kkontestat mir-rikorrenti. Il-Qorti hi sodisfatta mill-provi mhux kontradetti illi t-tehid tal-proprjeta taht possession and use sar ghal ghan pubbliku mill-Gvern u l-uzu tieghu kien fl-interess generali tas-socjeta. Inoltre t-titolu ta’ dominju pubbliku hu f’isem il-Gvern ta’ Malta ghalkemm kif intqal intiz biex il-proprjeta tinkera lil terzi ghal skop ta’ social housing.

Illi kif iddecidiet il-Qorti ta’ Strasbourg fil-kaz **Amato Gauci vs Malta**, deciz fil-15 ta’ Settembru 2009 (App 47045/06)
“A measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be “in accordance with the general interest”. Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the “general” or “public” interest. The notion of “public” or “general” interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social,

economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation (see **Hutten-Czapska**, cited above, §§ 165-166).

Fil-kawza **Gera de Petri vs Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzjonali fit-8 ta' Jannar 1996 intqal hekk dwar it-terminu 'possession and use':
Punt iehor li din il-Qorti tara li hu relevanti fil-kaz in dizamina huwa dak tan-nozzjoni tal-possession and use fil-Kap. 88. Minn qari ta' l-Artikoli 5 u 19 ta' l-imsemmi Kapitolu, huwa evidenti li t-tehid ta' art ghal pussess u uzu huwa primarjament intiz bhala mizura temporanja. In fatti, il-pargrafu (b) ta' l-art. 5 jipprovdi testwalment li l-awtorita` kompetenti tista' takkwista art (li, bid-definizzjoni ta' l-art. 2, "tfisser ukoll bini") ghal skop pubbliku "ghall-pussess u uzu taghha ghal zmien determinat jew matul dak iz-zmien illi l-bzonnijiet ta' l-iskop pubbliku jkunu jitolbu." (sottolinear ta' din il-Qorti). L-Art. 19, imbaghad, jipprovdi, fost affarijiet ohra, ghall-procedura ta' kif, wara ghaxar snin ta' uzu jew pussess ta' art, l-istess art jew tigi akkwistata b'dominju pubbliku jew tinxtara. Sinjifikanti wkoll huwa t-tielet proviso ta' l-art. 5 li jipprovdi hekk: "Izda b'dan ukoll illi meta l-art jehtieg li tigi akkwistata ghan-nom u ghal uzu ta' terza persuna ghal skop li ghandu x'jaqsam ma' jew iservi ghal interess pubbliku jew utilita` pubblika, lakkwist ghandu, f'kull kaz, isir b'xiri assolut ta' l-art."

Hu minnu illi meta sar l-akkwist b'dominju pubbliku dan sar biex il-beni rikostruit jitkompla jiffuzjona ghall-uzu ta' terzi qua social housing peress li l-Gvern tramite d-Dipartiment tal-Artijiet ma kienx ser juza l-fondi ghal skopijijet governattivi jew privati pero l-atturi naqsu li jippruvaw it-tieni parti tat-tielet proviso tal-artikolu 5 cioe li l-akkwist sar <u>ghan-nom ta' terzi</u>. Il-proviso ipoggi z-zewg kundizjonijiet cioe ghan-nom ta' terzi u ghall-uzu ta' terzi flimkien mhux alternattivament. Ghalhekk l-azzjoni attrici bbazata fuq in-nullita tal-kuntratt ta' dominju pubbliku

peress li l-ligi tipprovdi ghal xiri assolut meta l-uzu ikun ser isir min terzi ma ssibx konfort f'dak li trid il-ligi.

Tehid b'pussess u uzu u tehid b'dominju pubbliku

Raguni ohra ghaliex ir-rikorrenti qed jitolbu li l-kuntratt jigi dikjarat null u jithassar hija illi meta l-fondi jittiehdu ghal zmien indefinit, art m'ghandhiex tittiehed b'pussess u uzu.

L-atturi jaghmlu ampja referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Catherine mart l-arkitett Joseph Mercieca et vs Kummissarju tal-Artijiet** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Dicembru 1991. Din il-Qorti ma tqis li l-atturi jsibu suffragju f'din is-setnenza peress li kuntrarjament ghal din il-kawza, fil-kawza ta' Mercieca t-titolu ta' 'possession and use' qatt ma gie mibdul mill-Gvern f'titolu ta' dominju pubbliku jew xiri izda l-Gvern baqa' jinsisti li anki demolizzjoni ta' bini u erezzjoni ta' fondi ohra ghal skopijiet pubblici jistghu jibqghu mizmuma taht 'possession and use', li mhux il-kaz prezenti, peress illi l-Gvern ma zammx il-fondi rikostruiti taht 'possession and use' izda bi ftehim mal-atturi, qua sidien in parte, ittrasforma t-titolu bhala wiehed ta' dominju pubbliku.

Illi skond il-Kap. 88 f'kaz fejn gid ikun ittiehed b'titolu ta' pussess u uzu, u jghaddu aktar minn ghaxar snin minn dak inhar li jkun hekk ittiehed, is-sid ikollu l-jedd jitlob li dak il-gid jew jinxtara jew jinkiseb b'titolu ta' dominju pubbliku jew, f'każ li la tinghazel il-wahda u lanqas l-ohra, li jinheles mill-gdid favurih (artikolu 19(1) Kap. 88). Hu minnu illi l-kuntratt ta' dominju pubbliku sar aktar minn 25 sena wara t-tehid b'possession and use.

Pero fil-kaz in ezami r-rikorrenti ma ghamlu xejn tul iz-zmien u minflok accettaw b'mod volontarju li jiffirmaw kuntratt fejn accettaw li l-fondi jghaddu ghand l-intimat b'dominju pubbliku b'recognition rent ta' Lm177.10 fis-sena.

Ir-rikorrenti setghu jikkontestaw l-ammont li offrilhom l-intimat permezz tan-notice to treat meta l-proprjeta ttiehdet bil-possession and use, u setghu kkontestaw fil-

Qorti t-talba jew stedina tal-intimat biex jersqu ghall-kuntratt ta' dominju pubbliku u ma jiffirmaw xejn. Ara l-kaz **Gera De Petri et vs Avukat General et** gia citat fejn ir-rikorrenti f'dak il-kaz kkontestaw il-jedd tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet li jikkonverti titolu ta' pussess u uzu ghal wiehed ta' dominju pubbliku ghalkemm il-fatti kienu kompletament differenti ghal dan. Fil-fatt il-ligi tipprovdi illi d-dominju pubbliku isehh anki minghajr kuntratt u jekk l-atturi accettaw li jiffirmaw kuntratt dan ghamluh volontarjament ghax setghu irrifjutaw u hadu passi legali ohra.

Fil-kors tal-xhieda tar-rikorrenti meta dina giet mistoqsija ghaliex kienet iffirmat il-kuntratt jekk ma kienitx qed taqbel li l-Gvern jiehu l-proprjeta taghhom minghajr kumpens jew b'kumpens, skont hi, baxx, hija wiegbet: “Jien dak inhar kont injoranta ... Jien dak inhar jien hekk hassejt.” Jirrizulta li r-rikorrenti ma kinitx marret ghand avukat qabel ma ffirmat il-kuntratt.

Fil-kawza **George Cini vs George Felice** deciza fis-27 ta' Gunju 2008 mill-Qorti tal-Appell l-attur talab li jhassar skrittura ta' lokazzjoni li hu ffirma billi allega li hu gie ngannat mill-konvenut u ffirmaha "taht l-impressjoni zbaljata li kien qed jiffirma ghal xi haga ohra." Il-Qorti qalet li deherilha li l-attur kien jaf ghal xiex kien qed jiffirma, pero, hu probabbli li ma apprezzax l-import legali taghha. Jekk hu hekk, it-tort ma hu ta' hadd hlief tieghu stess, ghax hu qabad u ffirma dokument ta' piz legali minghajr ma talab parir professjonali dwar l-effetti taghha. Inoltre biex jigi stabbilit u pruvat il-qerq, trid issir il-prova illi l-parti l-ohra uzat scienter raggiri frawdolenti u artifiziji li jkunu gravi. Kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Galea et vs Caruana Montaldo**, deciza fis-16 ta' Dicembru 1970, "id-dolo jirnexxi meta ma jhallix il-vittma zmien u hsieb biex jirrezisti, anzi jnehhi minn mohhu l-icken idea li hemm bzonn ta' rezistenza u garanzija iktar minn dik prestata mill-persuna tal-kontraent l-iehor u tal-fiducja risposta fiha."

Il-fatt li l-attur seta' kellu "impressjoni zbaljata" mhix, wahedha, raguni ghat-thassir tal-ftehim. Fil-kawza **Borg**

noe vs Grima noe et, deciza mill-Qorti tal-Kummerc fit-3 ta' Gunju 1994, il-konvenut ukoll allega li mhux marbut b'garanzija solidali ghal dejn li nghata lill-konvenut l-iehor, ghax meta ffirma l-iskrittura relattiva kien taht "l-impressjoni" li kien qed jiffirma dokument iehor. Il-Qorti, pero` ma accettatx dan l-argument ghax qalet li, f'kull kaz, zball irid ikun skuzabbli, u jekk hu veru li haseb hekk, "jibqa' li kien traskurat ghax iffirma minghajr ma qara l-karta jew talab li tigi spjegata lilu."

Fil-kaz in ezami jirrizulta li r-rikorrenti kienet dehert fuq il-kuntratt ta' dominju pubbliku ghax kienet l-aktar wahda intiza mill-affarijiet. Hi dehret kemm f'isimha kif ukoll f'isem hutha, u ffirmat il-kuntratt vontarjament wara li dana inqara lilha dak inhar u gie spjegat l-import tieghu. Wara li ffirmat il-kuntratt hi kienet ghaddietu lill-hutha u hadd minnhom ma qaliha xejn. Inoltre wara l-kuntratt ghaddew diversi snin u baqghet tircievi c-cheques tal-kera minghand il-Gvern, u dawn qatt ma gew rifjutati jew ritornati. Huma haduhom u ghadhom jiehduhom sa llum. Inoltre ghaddew diversi snin wara li ffirmat il-kuntratt li fejn ir-rikorrenti jekk dehrilhom li kellhom jikkontestaw kemm il-pussess u uzu kif ukoll il-tehid b'dominju pubbliku setghu ghamluh liberament u ghal ragunijiet ohra izda mhux certament ibbazati fuq in-nullita tal-kuntratt ta' dominju pubbliku.

Xiri ta' sehem Indiviz

Ir-rikorrenti jikkontendu wkoll li l-intimat akkwista b'dominju pubbliku mhux is-sehem shih izda biss in-nofs indiviz tal-fondi imsemmija, u l-akkwist hu invalidu u mhux permess mill-ligi.

Fil-fehma tal-Qorti ma kien hemm xejn x'jostakola lill-intimat milli jixtri sehem indiviz minn proprjeta. Ir-rikorrenti jqabblu d-dominju pubbliku ma' kirja fejn il-gurisprudenza tghallem illi ma jistax ikun hemm kirja ta' parti indiviza ta' fond. Pero dan mhux kaz fejn il-Gvern qed jikri parti indiviza ta' fond minghand l-atturi. Id-dominju pubbliku mhix kirja u dan jirrizulta mill-artikolu 19 tal-Kap. 88 li di

natura hu wiehed perpetwu u mhux temporanju kif tesigi kirja regolari. Hu zamma ta' proprjeta mill-Gvern bid-dritt li jaghmel dak l-uzu li jidhrilu inkluz id-demolizjoni tal-istess proprjeta. Hu titolu sui generis u l-fatt li s-sidien jinghataw 'recognition rent' ma jbiddilx in-natura tad-dominju pubbliku f'wiehed ta' kera bir-regoli li japplikaw ghal kera. Inoltre jikkontendu li l-kuntratt huwa invalidu ghal din ir-raguni. Il-ligi stess taghti l-fakolta lil Gvern li jakkwista parti minn proprjeta b'titolu u parti ohra b'titolu iehor, kif jipprovdi t-tieni proviso tal-artikolu 5 tal-Kap. 88.

Fil-fatt hekk sehh u bhalissa l-parti indiviza appartenenti lil atturi hi mizmuma b'dominju pubbliku u l-parti tal-familja Fiteni hi mizmuma b'possession and use. Ir-raguni li nghatat u wkoll ma gietx kontradetta li fil-konfront tal-familja Fiteni kien hemm problemi dwar il-provezjenza u ghalhekk il-kuntratt baqa' qatt ma sehh. Din l-ispjegazzjoni kjarifikatorja ghalkemm interessanti pero mhux daqshekk relevanti ghal vertenza odjerna u l-atturi ma ghandhomx raguni jitolbu n-nullita tal-kuntratt ta' dominju pubbliku ghal din ir-raguni.

Il-Qorti lanqas tqis li hu necessarju stante dak li nghid li tidhol fil-kwistjoni dwar id-distinzjoni bejn nullita ta' kuntratt u l-annullabilita tieghu peress illi r-ragunijiet li ngiebu mill-atturi ma jsibux sostenn fil-ligi.

Konkluzzjoni

Fil-fehma tal-Qorti t-talbiet tar-rikorrenti huma bla bazi u ghalhekk qed jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tiddeciedi billi tichad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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