QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 28 ta' April 2017

Numru: 34

Rikors Numru: 411/11 MCH

Giovanna Schembri, Mary Rose Borg, John Borg Bonaci, Joseph Borg Bonaci, Paul Borg Bonaci, Carmela Alamango, u b'digriet tal-25 ta' April 2017 stante l-mewt ta' Carmela Alamango l-atti gew trasfuzi f'isem Flavia Borg Bonaci; 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; u b'nota tal-20 ta' April 2017 Sarah Cutajar assumiet l-atti tal-kawza f'isimha proprju stante illi saret maggorenni

v.

Kummissarju ta' l-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi Giovanna Schembri et, tas-27 ta' April, 2011, li permezz tieghu jghidu 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 Kummissarju 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-Kummissarju tal-Artijiet tat-30 ta’ Mejju, 2011, li in forza taghha eccepixxa illi:

“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. IIIi 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, Ii 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 is-sentenza tat-3 ta' Dicembru, 2012, fl-ismijiet premessi, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, iddecidiet il-kawza billi cahdet it-talbiet attrici, bl-ispejjez kontra taghhom.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha, wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"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, l-akkwist 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 ghan-nom ta' terzi. 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.
>
> "**Konkluzjoni**
>
> "Fil-fehma tal-Qorti t-talbiet tar-rikorrenti huma bla bazi u ghalhekk qed jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti."

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi kollha, li filwaqt li ghamlu referenza ghall-provi gja prodotti, talbu lil din il-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza fl-ismijiet premessi moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Dicembru, 2012, u minflok tghaddi sabiex tilqa' it-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellat.

Rat ir-risposta tal-appell tal-Kummissarju konvenut li permezz taghha sahaq li l-ewwel sentenza timmerita konferma u ghalhekk l-appell tal-

appellanti ghandu jigi michud fit-termini dedotti u ghar-ragunijiet esposti minnu, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellanti.

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Frar, 2017, fejn wara li d-difensuri tal-partijiet ittrattaw l-appell, l-istess appell gie differit ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluz ix-xhieda u d-dokumenti esebiti mill-partijiet.

Ikkonsidrat:

Illi permezz tal-kawza odjerna, l-atturi, fil-vesti taghhom ta' proprjetarji ta' nofs indiviz tal-fondi 105 u 105D, Triq San Nikola u 67, 70 u 71 fi Triq San Giuseppe, Valletta, jikkontendu li wara li l-Gvern esproprja dawn il-fondi permezz ta' dikjarazzjoni tal-Gvernatur tal-5 ta' Dicembru, 1972, b'pussess u uzu, waqqa' l-istess bini sabiex minflok inbnew blokka ta' appartamenti u garaxxijiet sottostanti. Mhux kontestat li l-istess bini qieghed jintuza minn terzi bhala *social housing.* Sussegwentement, permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Dicembru, 1999, fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli, il-Gvern akkwista l-imsemmi nofs indiviz b'titolu ta' dominju pubbliku, versu l-hlas ta' *recognition rent* jew kera ta' gharfien ta' LM177.10 fis-sena. Fuq l-imsemmi kuntratt, dehret l-attrici Giovanna

Schembri f'isimha u f'isem hutha kollha, li thallsu wkoll il-kera ta' gharfien, b'effett mill-11 ta' Gunju, 1973, u li ghadhom jithallsu l-istess kera ta' gharfien sal-lum.

L-atturi appellanti hassewhom aggravati meta l-ewwel Qorti cahdet it-talbiet taghhom stante li jishqu li skont l-Artikolu 5 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghall-Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), il-proprjetà taghhom ma setghetx tigi akkwistata b'titolu ta' dominju pubbliku izda kellha tkun akkwistata permezz ta' xiri assolut, gialadarba giet akkwistata ghall-uzu ta' terzi. Jghidu wkoll li l-proprjetà taghhom ma kellhiex tittiehed b'pussess u uzu ladarba ttiehdet ghall-zmien indefinit, kif ukoll li l-akkwist b'dominju pubbliku tal-konvenut ta' nofs indiviz tal-istess proprjetà huwa invalidu u null stante li mhux permess mil-ligi.

L-appellanti qeghdin jikkontestaw is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili u huma jsejsu l-appell taghhom fuq tliet aggravji principali li jistghu jigu sintetizzati hekk:

(i) L-ewwel Qorti tat interpretazzjoni zbaljata tat-tielet proviso tal-artikolu 5 tal-Kap. 88 in kwantu kellha tiddikjara d-dikjarazzjoni tal-Gvernatur tal-5 ta Dicembru, 1972 u l-kuntratt ta' dominju pubbliku bhala nulli u minghajr effett ghall-finijiet tal-ligi;

(ii) L-interpretazzjoni zbaljata tal-ligi meta cahdet l-argumenti tal-atturi appellanti li l-Gvern ma setghax jakkwista l-fond taghhom

b'titolu ta' pussess u uzu, peress li jirrizulta ppruvat li l-istess proprjetà ttiehdet ghal zmien indeterminat u mhux ghal zmien temporanju jew limitat;

(iii) L-ewwel Qorti tat interpretazzjoni zbaljata tal-ligi wkoll fuq jekk il-Gvern setghax jakkwista b'titolu ta' dominju pubbliku parti indiviza biss tal-proprjetà tal-atturi, kif ukoll applikat provvediment tal-ligi li ma kienx applikabbli.

Mhux kontestat li l-Gvern jista' jakkwista art mehtiega ghal skop pubbliku: (a) b'xiri assolut; (b) ghall-pussess u uzu ghal zmien determinat jew (c) b'dominju pubbliku (Artikolu 5 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta). Taht tal-ewwel aggravju taghhom l-atturi appellanti jsostnu illi l-ewwel Qorti tat interpretazzjoni zbaljata tat-tielet *proviso* tal-istess artikolu 5, li jipprovdi:

> "*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 utilità pubblika, l-akkwist ghandu, f'kull kaz, isir b'xiri assolut tal-art.*"

In sostenn tal-aggravju taghhom, l-atturi appellanti jargumentaw li gialadarba l-proprjetajiet mertu tal-kawza, ttiehdu sabiex jinbnew appartamenti u garaxxijiet sabiex jigu akkomodati terzi persuni u jkollhom fejn jipparkjaw, kif irrizulta mix-xhieda tal-istess Kummissarju tal-Artijiet, u ghalhekk mhux ghall-uzu tal-Gvern stess, l-esproprjazzjoni kellha ssir b'xiri assolut, kif jipprovdi l-imsemmi artikolu, u mhux b'titolu ta' pussess u uzu jew dominju pubbliku.

Jghidu li l-ewwel Qorti zbaljat, meta wara li qieset li l-progett ta' *social housing* jissodisfa l-kriterju ta' skop pubbliku, tenniet illi sabiex japplika t-tielet *proviso* tal-Artikolu 5 tal-Kap. 88, l-akkwist kellu jsir mhux biss ghall-uzu izda ukoll **ghan-nom ta' terzi.** Dawn il-kundizzjonijiet ma kenux meqjusa alternattivi mill-ewwel Qorti u ghalhekk sabet li l-azzjoni attrici, bbazata fuq in-nullita` tal-kuntratt ta' dominju pubbliku, ma tistax tirnexxi.

L-appellanti jikkritikaw l-interpretazzjoni moghtija mill-ewwel Qorti, peress li jsostnu li mhux possibbli illi l-Gvern jakkwista proprjetà ghan-nom jew bhala prokuratur ghat-terz, altrimenti tali interpretazzjoni tirrendi t-tielet proviso tal-Artikolu 5 tal-Kap. 88 kompletament inapplikabbli. Jsostnu li ma tezisti ebda sitwazzjoni fejn il-Gvern jakkwista l-proprjetà ta' xi hadd f'isem ta' terz. Ghalhekk fil-fehma taghhom, kuntrarjament ghal meta l-Gvern jakkwista ghall-uzu tieghu stess, ghandu l-ghazla li jinqeda b'wiehed mit-tliet mezzi provduti fl-Artikolu 5 tal-Kap. 88, l-unika interpretazzjoni li tista' tinghata lil din il-klawsola hija li meta l-Gvern jakkwista ghall-beneficcju ta' haddiehor, bhal fil-kaz *de quo,* dan ghandu jsir b'xiri assolut, sabiex is-sid jigi kkumpensat ghall-valur tal-art li jkun qieghed jigi mcahhad minnha.

L-atturi appellanti jkomplu jishqu li fil-mument li sar il-kuntratt ta' dominju pubbliku, l-Gvern kien qieghed jakkwista l-fond ghal terzi li kienu

qeghdin jokkupaw l-appartamenti u l-garaxxijiet Ghalhekk jsostnu li kemm il-pussess u uzu, kif ukoll id-dominju pubbliku, ghandhom jigu dikjarati nulli u bla effett ghall-finijet u effetti kollha tal-ligi.

Ghandu jinghad mal-ewwel, li fil-fehma ta' din il-Qorti l-appellanti m'ghandhomx ragun fuq il-bazi ta' dan l-aggravju. Minn qari tal-*proviso* in kwistjoni, huwa evidenti li l-ligi tezigi li l-elementi **ghan-nom <u>u</u> ghal uzu ta' terza persuna** huma kumulattivi, mhux alternattivi.

Huwa ritenut li l-att ta' esproprju huwa dejjem oneruz ghal min ibatieh u jikkomporta limitazzjoni fuq l-individwu milli jgawdi l-proprjeta` tieghu. Ghalhekk l-akkwist maghmul mill-Gvern huwa dejjem limitat fis-sens li jrid jkun hemm l-iskop pubbliku. Izda huwa ritenut ukoll li l-Gvern ghandu margini wiesgha ta' apprezzament dwar l-iskop pubbliku. Kif kellha okkazjoni tinnota din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-30 ta' Settembru, 2011, fil-kawza fl-ismijiet **Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq v. L-Avukat Generali et:**

> *"skont l-Artikolu 2 tal-Kap. 88 l-iskop pubbliku hemm kontemplat ma jeskludix il-possibilita` li l-akkwist ikun jinvolvi interess ta' terz; tant hu hekk li 'skop pubbliku' huwa definit, fost ohrajn, bhala dak l-iskop "li ghandu x'jaqsam ma' jew jiswa ghall-interess jew qadi tal-pubbliku" (sew jekk l-art tkun ghall-uzu tal-Gvern sew jekk le. (ara Q.K. Abdilla vs Onor Seg***.** *et 30/10/2003). Il-proviso tal-Artikolu 5 tal-Kap. 88 pero` jipprovdi li l-akkwist tal-art ghandu jsir b'xiri assolut meta t-tehid isir ghan-nom u ghall-uzu ta' terza persuna, dan apparti l-aspett ta' interess jew utilita` pubblika.*
>
> *"…huwa rilevanti wkoll fid-determinazzjoni ta' jekk fil-kaz in ezami t-tehid sarx biss fl-interess privat nonostante li gie dikjarat li l-fond kien*

> *mehtieg ghal skop pubbliku. Il-Qorti Ewropeja rriteniet illi "a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless the compulsory transfer of property from one individual to another may, depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest". Din l-enuncjazzjoni ta' principju fil-kawza James and others (1986) giet ulterjorment elaborata fl-istess gudizzju hekk:*
>
> *"The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken*__*". (*__*Ara Curmi vs Kummissarju tal-Artijiet 4 ta' Frar 2009; Mousu vs Direttur tal-Lottu Pubbliku deciz u Mario Cutajar noe. v. Il-Kummissarju ta' l-Art et deciza fit- 30 ta' Novembru 2001.)*

F'dak il-kaz din il-Qorti kkonkludiet li meta proprjetà ttiehdet ghall-pussess u uzu, li sussegwentement giet konvertita f'dominju pubbliku, ma kellhiex tigi kkonsidrata bhala esproprju ghan-nom u fl-interess ta' terzi fit-termini tat-tielet *proviso* tal-Artikolu 5 tal-Kap. 88, minkejja li l-gestjoni ta' parti minn dik il-proprjetà esproprjata kienet f'idejn Kumitat. Ghalhekk kien konkluz li l-Gvern ma kienx tenut jixtri l-fond b'xiri assolut.

Multo magis fil-kaz in ezami, fejn jirrizulta li l-iskop pubbliku wara l-esproprju huwa wiehed b'ghan socjali li jigu pprovduti d-djar ghal dawk il-faxxex fis-socjetà li jkunu vulnerabbli, u certament jikkwalifika l-esproprju bhala wiehed li sar fl-interess pubbliku. Ikun ghal kwantu kontro-sens, li fl-istess waqt jinghad li l-fatt li terzi persuni li jibbenefikaw u jaghmlu uzu mill-progett ta' bini ta' djar, iwassal ghall-konkluzjoni li l-esproprju sar ghan-nom u ghall-uzu ta' terza persuna li ghalhekk ghandu jsir b'titolu ta' xiri assolut. Ghandu jinghad li ghandu ragun l-

appellat meta jghid li meta ttiehdet il-proprjetà tal-appellanti bl-iskop specifiku ta' *social housing* dan sar fin-nom tal-Gvern ta' Malta, minkejja li fih jabitaw terzi. Jinghad ukoll li wara kollox hu fid-dmir ta' kull Gvern li jiehu mizuri simili li jkunu xprunati minn ghanijiet socjali. Ghalhekk huwa meqjus li l-Gvern qieghed jaghmel uzu mill-istess proprjetà *de quo* biex jaqdi l-obbligi socjali. Isegwi li filwaqt li m'hemmx dubju li l-esproprju sehh sabiex isir uzu socjali mill-proprjetà *de quo* minn terzi persuni, certament ma jistax jinghad li l-esproprju sar ghan-nom taghhom fis-sens li jippretendu l-appellanti.

Kuntrarjament ghal dak li jinghad mill-atturi appellanti, jezistu cirkostanzi fejn il-Gvern jakkwista proprjetà ghan-nom u ghall-uzu ta' terza persuna. Fil-fehma ta' din il-Qorti jezisti ezempju car ta' fejn isir tali esproprju, ta' meta terza persuna titlob lill-Gvern biex jesproprija art f'isimha. Generalment dan isir sabiex tkun tista' tinfetah xi triq skedata fil-pjanijiet lokali, u jkun ukoll hallas lill-Gvern il-prezz ta' dak l-esproprju minn qabel, sabiex dik it-terza persuna ikollha access minn fejn ikun tista' tizviluppa l-proprjetà taghha, peress li sid l-art fejn tkun trid issir it-triq ma jkunx irid ibiegh dik l-art biex it-triq tinfetah. Dan hu ezempju klassiku fejn isehh dak ikkontemplat taht il-*proviso* in ezami.

Ghalhekk huwa meqjus li l-interpretazzjoni moghtija mill-ewwel Qorti tal-artikolu in ezami kienet wahda korretta, u m'hemmx lok li d-dikjarazzjoni

tal-Gvernatur tal-5 ta' Dicembru, 1972, jew il-kuntratt ta' dominju pubbliku, jigu dikjarati nulli kif jippretendu l-atturi appellanti. Isegwi li l-ewwel aggravju taghhom ma jimmeritax li jintlaqa'.

Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju tal-atturi appellanti, fejn jinghad minnhom li l-fatt li l-Gvern kellu l-intenzjoni sa mill-bidu, illi flok il-proprjetà tal-appellanti, jinbena blokk ta' appartamenti sabiex jakkomoda terzi persuni, jikkonferma li l-intenzjoni tal-Gvern, qatt ma kienet li jiehu b'pussess u uzu l-proprjetà taghhom ghal zmien temporanju u limitat, izda ghal zmien indeterminat. Ghalhekk jishqu li dan imur kontra dak sancit fl-Artikolu 5 tal-Kap. 88 minn fejn jirrizulta li titolu ta' "pussess u uzu" minnu nnifsu huwa titolu ta' natura temporanja u ma jistax jintuza mill-Gvern meta jkun irid jakkwista proprjetà ghal zmien indefinit. Jiccitaw estensivament mis-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Dicembru, 1991, fil-kawza fl-ismijiet **Catherine Mercieca et v. Kummissarju tal-Artijiet,** biex isostnu dan il-punt espost minnhom.

L-appellanti jattakaw is-sentenza tal-ewwel Qorti in kwantu rriteniet li kuntrarjament ghal dak il-kaz appena citat, f'din il-kawza t-tehid permezz ta' pussess u uzu inbidel ghal wiehed ta' dominju pubbliku, peress li huwa ritenut minnhom li l-ksur tal-artikolu in ezami sehh malli saret id-dikjarazzjoni originali, ladarba l-intenzjoni kienet cara li kien ser isir zvilupp ghal zmien indeterminat. Jghidu li l-ewwel Qorti ghamlet

argument irrilevanti, meta qalet li s-sid ghandu il-jedd jitlob li l-Gvern jibdel it-titolu tieghu ai termini tal-Artikolu 19(1) tal-Kap. 88, ghax tali provvediment jippresupponi illi t-tehid originali permess ta' pussess u uzu kien wiehed validu *ex ante.*

Ikomplu jispjegaw li lanqas il-fatt li l-appellanti dehru fuq il-kuntratt ta' dominju pubbliku ma jbiddel il-fatt illi t-tehid originali bil-pussess u uzu kien kontra l-ligi, peress li dak li gara wara ma jbiddilx il-fatt illi d-dikjarazzjoni tal-1972 hija nulla. Jghidu ukoll li tali konverzjoni fit-titolu seta' jigi konvertit mill-Gvern wahdu permezz ta' avviz fil-Gazzetta tal-Gvern, minghajr ma huma jkollhom is-setgha li jwaqqfuh, peress li l-istess ligi tarroga dan il-poter lill-Gvern. Ghalhekk jispjegaw li fid-dawl tal-imsemmija ligi, l-ewwel Qorti ma kenitx korretta meta osservat li l-agir tal-appellanti kien wiehed volontarju.

Jisiltu xi estratti mix-xhieda tal-Kummissarju tal-Artijiet f'dan is-sens, u jinghad minnhom li l-Artikolu 19(3) tal-Kap. 88 jirrikonoxxi dan l-istess dritt u ghalhekk l-istess Kap. 88 jaghti din il-prerogattiva lill-Gvern. Jargumentaw li gialadarba l-Gvern kellu din l-intenzjoni, meta bghat karta f'dan is-sens lill-attrici Schembri, fil-fehma taghhom, kien ikun inutili li tigi kkontestata tali konverzjoni, kif lanqas ma setghet tinnegozja xi kumpens differenti minn dak stabbilit fil-ligi. Wara kollox, isostnu li fl-istess ligi, kif jipprovdi l-Artikolu 27(2) tal-Kap. 88, hemm iffisat kif tigi determinata l-kera bhala kumpens ghall-pussess u uzu ta' fond, filwaqt li

fl-Artikolu 27(13) tal-Kap. 88 hemm spjegat kif il-kera ta' akkwist tizdied b'erbghin fil-mija (40%) (fil-kaz ta' bini belti qadim) sabiex jinghata bhala kumpens dwar l-akkwist b'dominju pubbliku, maghrufa bhala kera ghall-gharfien.

Dan kollu jwassal lill-atturi appellanti sabiex jikkonkludu li, kuntrarjament ghal dak ritenut mill-ewwel Qorti, fid-dawl tal-provvedimenti tal-ligi, huma ma setghux jikkontestaw il-kumpens moghti lilhom mill-Gvern. Jikkontendu li ladarba l-fond taghhom ittiehed b'pussess u uzu ma kellhom ebda obbligu jikkontestaw l-kera ta' gharfien offruta mill-Gvern, gialadarba tali dikjarazzjoni hija nulla. Lanqas ma huma ritenuti rilevanti s-sentenzi citati mill-ewwel Qorti. Jinsistu li l-fatt li l-procedura adoperata mill-Gvern ta' pussess u uzu kienet *a priori* zbaljata, huwa l-punt krucjali li l-ewwel Qorti naqset milli tapprezza u li minflok kellhom iwassluha ghall-istess konkluzjoni milhuqa minn din il-Qorti fis-sentenza hawn qabel imsemmija fl-ismijiet **Catherine Mercieca et v. Kummissarju tal-Artijiet.**

Fil-fehma tal-appellanti jsegwi li ladarba t-titolu ta' pussess u uzu huwa null, dak kollu li gara sussegwentement, inkluz il-konverzjoni ta' dan it-titolu f'wiehed ta' dominju pubbliku, huwa wkoll null u bla effett, li kellhom iwasslu lill-Qorti tilqa' it-talbiet attrici.

L-ewwel punt li din il-Qorti ghandha tinvesti taht dan l-aggravju u li hu relevanti fil-kaz in ezami, huwa dak li tistharreg akkwist taht pussess u uzu fil-Kap. 88. Minn qari tal-Artikolu 5 tal-imsemmi Kapitolu, huwa evidenti li t-tehid ta' art ghal pussess u uzu huwa primarjament intiz bhala mizura temporanja. Fil-fatt, il-pargrafu (b) tal-Artikolu 5 jipprovdi testwalment li l-awtorita` kompetenti tista' takkwista art (li, bid-definizzjoni tal-Artikolu 2, "tfisser ukoll bini") ghal skop pubbliku *"ghall-pussess u uzu taghha <u>ghal zmien determinat</u> jew matul dak iz-zmien illi l-bzonnijiet tal-iskop pubbliku jkunu jitolbu."* (ara f'dan is-sens sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tat-8 ta' Jannar, 2007, fil-kawza fl-ismijiet **Agnes Gera de Petri Testaferrat Bonici Ghaxaq v. L-Avukat Generali et**).

Mill-atti jirrizulta li l-atturi appellanti naqsu milli jadoperaw favur taghhom rimedju disponibbli lilhom, dak li jikkontestaw l-akkwist li sar b'pussess u uzu meta nhareg lilhom (jew lill-predecessur fit-titolu taghhom), in-*notice to treat* mahrug lilhom fit-18 ta' Settembru, 1973.

Inoltre, kif jirrizulta mix-xhieda ta' Peter Mamo, tal-5 ta' Lulju, 2012, l-Artikolu 19 tal-Kap. 88, jipprovdi, fost affarijiet ohra, ghall-procedura ta' kif is-sid, wara ghaxar snin ta' uzu jew pussess ta' art, jista' jitlob lill-Bord biex tinhareg ordni li l-istess proprjetà jew tigi akkwistata b'dominju pubbliku jew tinxtara b'xiri assolut. Dan hu rimedju iehor li l-atturi appellanti ma utilizzawx, u li fin-nuqqas, wara t-trapass ta' certu zmien,

il-Gvern ezercita d-diskrezzjoni tieghu li jinqaleb it-titolu ghal dominju pubbliku, liema decizjoni qatt ma giet kontrastata mill-appellanti. Anzi sar il-kuntratt fil-15 ta' Dicembru, 1999, fejn il-partijiet waslu fi ftehim sabiex issir il-konverzjoni ghal akkwist b'dominju pubbliku, li permezz tieghu thallsu wkoll l-arretrati kollha ta' kera dovuta lill-appellanti. Ix-xhud rapprezentant tal-Gvern jishaq li dan sar mill-atturi volontarjament, u ladarba sar il-kuntratt ma jistax ikun li jergghu lura minnu semplicement ghaliex rega bdielhom, fis-sens li biddlu l-fehma taghhom. Jigi spjegat ukoll mill-istess xhud li f'kaz li l-partijiet ma jaslux fi ftehim u l-Gvern jiddeciedi li jaqleb it-titolu f'wiehed ta' dominju pubbliku dan kien isir permezz ta' avviz gdid fil-Gazzetta tal-Gvern, fejn hawn ukoll sid ikollu jedd jikkontesta dak li l-Gvern ikun hareg fl-avviz. Dan ifisser li kuntrarjament ghall-impressjoni li nghatat mill-appellanti, l-konverzjoni minn akkwist bil-pussess u uzu ghal dominju pubbliku mhux awtomatiku u huwa dejjem suggett ghall-possibilità ta' kontestazzjoni da parti tas-sidien.

Huwa mifhum minn din il-Qorti li dawn iz-zewg Artikoli (5 u 19 tal-Kap. 88) meta jinqraw flimkien, kif ukoll minn ezami tal-fatti kollha rizultanti mill-atti tal-kawza, ma jistghu qatt iwasslu ghall-konkluzjoni milhuqa mill-appellanti. Dan qieghed jinghad mhux biss ghall-fatt li kif osservat mill-ewwel Qorti dan il-kaz jikkontrasta ferm mal-fatti rizultanti mill-kaz suggett tal-kawza **Catherine Mercieca et v. Kummissarju tal-Artijiet,**

fejn is-sidien baqghu soggettati ghall-akkwist fuq bazi ta' pussess u uzu ghal zmien twil, minghajr tibdil ta' xejn, izda f'dan il-kaz kien hemm diversi okkazjonijiet fejn l-istess atturi appellanti naqsu milli juru li kienu qeghdin joggezzjonaw ghal dak li kien qieghed jigi propost jew deciz mill-Kummissarju intimat. Kif osservat minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tad-9 ta' Ottubru, 2009, fil-kawza fl-ismijiet **Anthony Baldacchino et v. Il-Kummissarju tal-Artijiet et:**

> *"Dan ghar-raguni illi gjaldarba huwa accetta l-kumpens offrut l-aktar li seta' jillanja minnu kien id-dewmien fir-ricezzjoni ta' dak il-kumpens. Kuntrarjament ghal dak li jippretendi l-attur, l-awtorita` kompetenti fil-kaz in ezami ma tistax tigi akkuzata li zgwidatu. Tajjeb jew hazin huwa konxjament akkweixxa ghall-kumpens offert u allura ma jistax jilmenta illi dan issa ma kienx jilhaq l-aspettattivi tieghu… f'dan il-kaz l-attur ma jistax jikkwerela l-kumpens lilu offert f'din is-sede. Hu messu ma qabelx mieghu jew issokta jikkontestah biex, kif ipprovvdut mil-ligi, dak l-istess kumpens offert jigi ssindikat mill-Bord krejat mill-Ordinanza u li lilu hu affidat il-kompitu tal-likwidazzjoni tal-kumpens adegwat u xieraq."*

Hekk ukoll f'dan il-kaz, kien hemm diversi fatturi li jixhdu li l-atturi appellanti kienu qeghdin jakkweixxu ghall-dak deciz mill-Kummissarju intimat. Jissemmew biss biss in-nuqqas taghhom li jikkontrastaw l-avviz ta' pussess u uzu li nhareg fl-1972, l-accettazzjoni tacita taghhom meta nharget in-*notice to treat* dwar il-pussess u uzu, in-nuqqas taghhom li jiehdu azzjoni fuq medda ta' 'l fuq minn ghoxrin sena, kif ukoll il-kunsens espress taghhom li jaccettaw il-bidla fit-titolu ta' akkwist meta ffirmaw il-kuntratt, li fisser l-accettazzjoni taghhom ghall-ezercizzju ta' diskrezzjoni tal-Kummissarju intimat. Ladarba l-appellanti naqsu milli jissalvagwardjaw l-interessi taghhom u jressqu l-oggezzjonijiet taghhom

fil-waqt opportun, dan kollu gab l-effett li huma accettaw il-kumpens offrut lilhom skont il-ligi. Ma jiswiex li, wara tant snin, jippruvaw jiggustifikaw ir-ripensament taghhom billi jattakkaw l-ordni tal-akkwist originali ta’ pussess u uzu li saret fl-1972.

L-intenzjonijiet tal-Kummissarju li jizviluppa l-proprjetà tal-atturi f’bini ta’ djar ghal skopijiet socjali kien car ghall-istess atturi, zgur sa mill-1985, izda, ladarba ma kkontrastawx ebda wahda mill-proceduri kollha elenkati qabel, ma jaghtihomx jedd li jaghmlu dan, wara t-trapass ta’ ghexieren ta’ snin, frott tar-ripensament taghhom. Ghandu ragun ir-rapprezentant tal-appellat meta jghid li wiehed ma jistax jerga’ jbiddel fehmtu wara li jiffirma l-kuntratt. F’dan il-kuntest jiksbu rilevanza s-sentenzi citati mill-ewwel Qorti dwar okkazzjonijiet fejn il-Qrati taghna cahdu talbiet li jigu annullati kuntratti fuq il-premessa li sar zball.

Ghalhekk lanqas dan it-tieni aggravju tal-appellanti ma jimmerita l-akkoljiment tieghu.

Dan iwassal sabiex jigi meqjus l-ahhar aggravju tal-atturi appellanti, li jitratta l-fatt li l-kuntratt ta’ dominju pubbliku sar fir-rigward ta’ nofs indiviz biss tal-fond u mhux ghall-intier, li fil-fehma taghhom ghandu wkoll iwassal ghan-nullità tal-kuntratt. Isostnu li huwa guridikament inaccettabbli li jsir akkwist b’titolu ta’ dominju pubbliku ta’ parti indiviza

ta' immobbli, peress illi drittijiet li jinvolvu l-uzu tal-immobbli mill-akkwirent ma jistghux jezistu b'mod indiviz, peress li wiehed jista' jkollu dritt ta' uzu biss fuq l-intier u ma jistax juzufruwixxi minn dritt ta' uzu, meta tali dritt jirrelata biss ghal sehem indiviz tal-oggett. F'dan il-kuntest, l-istess appellanti jirreferu ghal sentenza ppubblikata (Vol. XXII, pt.1, p.20-34) izda b'referenza ghal kuntratt ta' lokazzjoni, kif ukoll ghall-principji enuncjati fir-rigward minn awturi, izda dejjem b'referenza ghall-kuntratt ta' lokazzjoni.

Jikkontendu li meta l-ewwel Qorti ghamlet il-konsiderazzjoni taghha li d-dominju pubbliku mhix kirja peress li mil-ligi stess tirrizulta li hija perpetwa, u mhux temporanja bhal kirja regolari, din ma kenitx f'lokha peress li huma qatt ma sostnew li dominju pubbliku huwa kirja. L-argument tal-appellanti jigi mfisser fis-sens li bhal fil-kaz ta' kirja, d-dominju pubbliku jaghti dritt ta' uzu, liema dritt ta' uzu ma jistax jezisti jew jinghata b'mod indiviz. Jghidu li hekk kif il-principju li huwa inaccettabli li ssir lokazzjoni ta' kwota ndiviza ta' fond, peress li ma jistax isir uzu ta' kwota indiviza, ghandu wkoll japplika l-istess principju ghal dominju pubbliku, li wkoll igib dritt ta' uzu assolut kif jirrizulta mil-ligi.

Fl-ahhar, l-atturi appellanti jirreferu ghal dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti ghamlet referenza ghat-tieni *proviso* tal-Artikolu 5 tal-Kap.88 fejn il-Gvern jinghata l-fakoltà li jakkwista parti minn proprjetà

b'titolu u parti b'titolu iehor, li wkoll jirritjenu inapplikabbli peress li fil-fehma taghhom il-ligi qeghda titkellem fuq partijiet divizi u mhux fuq ishma indivizi. Ghalhekk ukoll ir-referenza maghmula mill-ewwel Qorti, hija ritenuta mill-istess appellanti bhala rrilevanti.

Din il-Qorti tinnota li ghalkemm l-atturi appellanti ma jghidux li akkwist b'dominju pubbliku huwa ekwivalenti ghal kera, qeghdin jassimilaw dan l-akkwist b'dominju pubbliku ma' kuntratt ta' kera, peress li jikkontendu li z-zewg kazijiet jitrattaw uzu ta' proprjetà. Jibda billi jinghad li din il-Qorti, bhal ta' qabilha, ssostni li titolu ta' dominju pubbliku mhux ekwivalenti ghal kera, izda huwa wiehed *sui generis,* regolat b'ligi specjali (Kap. 88). (ara f'dan is-sens ukoll sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta' Novembru, 2006, fil-kawza fl-ismijiet **Salvino Testaferrata Moroni Viani v. Kummissarju tal-Artijiet).**

Huwa ritenut ukoll li l-analogija maghmula mill-atturi appellanti ma tregix ghas-semplici raguni li lanqas l-uzu maghmul taht kuntratt ta' kera ma jista' jigi kkumparat mal-uzu taht id-dominju pubbliku. L-uzu f'kuntratt ta' kera huwa limitat stante li huwa ta' natura personali u certament ma jistax bl-ebda mod jigi assimilat mal-uzu assolut li jista' jsir taht it-titolu ta' dominju pubbliku, li huwa ta' natura reali. Skont l-istess ligi, l-Artikolu 19(6) tal-Kap. 88 jaghti l-jedd lill-awtorità kompetenti mhux biss li thott u terga' tibni izda wkoll li tbiddel l-uzu li ghalih l-art qabel kienet qieghda.

Dawn kollha huma evidenza cara tad-distinzjoni netta li tezisti bejn l-uzu li jista' jsir f'kuntratt ta' kera u dak li jista' jsir f'kuntratt ta' dominju pubbliku li jxejjen kull paragun maghmul mil-appellanti.

Inoltre, kif gustament rilevat mill-appellati, minn qari tat-tieni *proviso* tal-Artikolu 5 tal-Kap. 88 ma hemm xejn fl-istess *proviso* li jaghti lil wiehed x'jifhem li dan il-provvediment huwa limitat ghal partijiet divizi ta' proprjetajiet immobbli kif jittantaw jghidu l-appellanti.

Ghalhekk lanqas dan l-ahhar aggravju tal-appellanti ma jsib sostenn mill-provvedimenti tal-ligi in kwistjoni.

Ghaldaqstant ghal dawn ir-ragunjijiet kollha, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi li tiddisponi mill-appell interpost mill-atturi, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi appellanti *in solidum*.

Silvio Camilleri	Tonio Mallia	Joseph Azzopardi
Prim Imhallef	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
df