PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgha
Dsatax (19) ta' Mejju 2021

Rikors Numru 39/2012 FDP

Fl-ismijiet

Peter Paul Cutajar (ID 195660M)

Vs

Avukat Ġenerali, Awtorita' tal-Artijiet u Awtorita' tad-Djar

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 24 ta' Mejju 2012, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:

Illi wara l-mewt t'ommu, huwa għandu l-kirja tal-fond 57, Main Street, Siġġiewi u magħha għandu ġnien tal-larinġ li jissaqqa minn spiera li tinsab f'raba viċin li minn żmien ilu, u ċioe' meta kien f'idejn il-Knisja, missieru u ommu, llum it-tnejn mejtin kienu jaħdmu l-area fejn hemm is-sorsa tal-ilma li minnha ilu jissaqqa l-ġnien tal-larinġ minn meta sar l-istess ġnien u siġar li għandhom sekli.

L-awtoritajiet tal-pajjiż, kif daħlu fiż-żarbun tal-knisja, flok irrispettaw dak li kien ilu għaddej żmien twil, għamlu minn kollox ħalli jfixklu lill-esponenti fil-pussess tal-ispiera li hija l-fonti tal-ilma li fuqha tiddependi l-ħajja tas-siġar tal-larinġ.

L-istess awtoritajiet tal-pajjiż ukoll biex aktar jagħfsu fuq il-familja Cutajar speċjalment meta kienet ħajja l-omm Felicia Cutajar, ħarġu avviż legali fejn stiednu lill-inkwilini li jistgħu jixtru l-bini li joqogħdu fih. Dawk li kienu joqogħdu f'post iżgħar kellhom skema bil-qisien, u min kellu area akbar, seta' jsir ukoll ix-xiri, imma dan wara li jkun hemm diskussjoni u ftehim bejn l-Uffiċċju Konġunt u l-inkwilin. Felicia Cutajar ħallset tal-applikazzjoni u kellha "legitimate expectation' li għall-inqas jibagħtu għaliha u jiddiskutu, imma la dan ma sar u lanqas tħallset lura l-flus li kienet ħallset mal-applikazzjoni;

Illi fuq l-area fejn kien hemm l-ispiera, l-Uffiċċju Konġunt għadda l-art kollha lill-Awtorita' tad-Djar li da parti tagħha tterminat kull titlu li kellhom l-esponenti u ommu, u saħansitra għamlet żewġ kawżi identici waħda kontra Felicia Cutajar u waħda kontra l-esponenti.

Fuq l-offerta għall-bejgħ u trattativi għall-bejgħ, Felicia Cutajar għamlet hija l-kawża kontra l-Uffiċċju Konġunt. Hija kellha l-kirja, kellha l-applikazzjoni mħallsa, u kellha "legitimate expectation" li ssir sid id-dar. Illum kull dritt litiġjuż fuq l-istess għadda għand l-esponenti li baqa' dejjem joqgħod magħha, minkejja li żżewweġ.

Illi b'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawżi Awtorita' tad-Djar vs Felicia Cutajar, u l-oħra Awtorita' tad-Djar v Peter Paul Cutajar, it-tnejn deċiżi finalment fil-25 ta' Novembru, 2011, l-esponenti u ommu nħarġu mill-art fejn hemm l-ispiera li hija l-unika għajn tal-ilma u dejjem kienet parti integrali mill-ġnien tal-larinġ.

Fis-27 ta' April, 2012, il-Qorti tal-Appell ċaħdet it-talba ta' Felicia Cutajar biex l-Uffiċċju Konġunt jiftaħ it-trattivi dwar ix-xiri tad-dar fejn kienet toqgħod hija u binha l-esponenti.

Illi bl-aġir tagħhom, u bid-deċiżjonijiet tal-Qorti tal-Appell, hawn imsemmija, ġew leżi fil-konfront tal-esponenti aspetti differenti l-Art 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-bniedem.

A. Dwar l-art fejn hemm l-ispiera.

Tul iż-żmien kollu, l-Awtoritajiet tal-Knisja dejjem baqgħu jaċċettaw l-istess kera jew kumpens u qatt ma ġew mitluba jirrilaxxaw dik il-parti li hija biswit u tmiss u ħaġa waħda ma' l-istess raba' ieħor li hemm mad-dar prinċipali. Ġiet għalhekk akkampata l-posizzjoni legali li s-sidien ma jistgħux jgħidu li ma kinux qegħdin jaċċettaw il-kera għat-totalita' ta' l-art u bini li kien taħt il-kontroll tal-familja Cutajar.

Sussegwentement kien l-Uffiċċju Konġunt, wara snin, illi qanqal din il-kwistjoni. Illi mill-kwadru tal-fatti joħroġ illi tali okkupazzjoni xorta

waħda ma kinitx waħda illeċita', u dan peress illi l-art kienet qiegħda tiġi okkupata biswit dak illi bil-kitba kien jirriżulta mikri, u peress illi s-sid qatt ma rrifjuta l-kera jew b'xi mod talab dik il-parti ta' l-art illi issa qiegħda ssir il-kawża fuqha, u dan jammonta għal akkwijexxenza tas-sit fir-ri-lokazzioni. Dan jammonta għall-kunsens taċiturn l-kirja ġiet estiża għall-porzjoni ta' art mertu ta' din il-kawża.

Illi l-provi kollha kienu jindikaw li, jekk fil-bidu l-okkupazzjoni kienet bla titolu, imma bil-fatt illi għadda tant żmien u tħallsu kirjiet għal iktar minn ħamsin sena, bl-operazzjoni tal-Liġi u l-interpretazzjoni tal-Liġi, dik l-okkupazzjoni ma baqgħetx iktar abbużiva għax kien hemm il-kunsens taċitu tas-sid.

Meta ġie jixhed id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt, u ġie mistoqsi jekk din l-art li kienet qiegħda tintalab lura qatt kinitx mikrija lil xi ħadd f'dawn l-aħħar ħamsin sena, huwa qal illi ma jirriżultax li qatt kien hemm xi inkwilin b'xi isem ieħor fuq din l-art. Kieku din l-art kienet assolutament mhux okkupata, ċertament il-Knisja Parrokkjali tas-Siġġiewi ma kinitx ser tħalli art ma tinkriex u ma jsir użu minnha xejn. Ma kienx hemm l-ebda kerrej għaliex fil-fatt l-okkupazzjoni tagħha kienet f'idejn il-familja Cutajar. Kieku l-art ma kinitx maħduma w użata mill-familja Cutajar, il-bdiewa tal-madwar kienu jitlebilbu għaliha u jmorru jitolbu l-istess mingħand il-Knisja - ħaġa li mbagħad kienet iġġib magħha t-talbiet jew l-ordnijiet ħalli l-familja Cutajar tħalli dik l-art għax trid tinkera lil ħaddieħor;

Din l-art hija magħluqa u mdawra bil-bini. Min kien qiegħed jaħdimha f'dawn l-aħħar tletin sena? Kemm dam l-Uffiċċju Konġunt jaċċetta l-kera? Qatt l-Uffiċċju Konġunt ma aċċettax il-kera fuq din il-parti jew irrimarka li dik il-parti m'għandhiex tintuża?

Ma jistax jingħad hawnhekk illi l-Uffiċċju Konġunt ma jridx jaċċetta l-obbligazzjonijiet u l-posizzjoni legali li kien hemm ta' l-awturi tiegħu, u ċioe' l-Awtoritajiet Ekklesjastiċi. Jekk l-Awtoritajiet Ekklesjastiċi akkwijexxew għal tant snin li baqgħu jirċievu l-kumpens għall-okkupazzjoni kollha tar-raba, ta' l-użu ta' l-ispiera, u ta' dak illi kien hemm, ma jistax jingħad issa illi għax inbidel is-sid jinbidlu l-kundizzjonijiet.

Issir riferenza għall-każ Iatridis vs Greece deċiż fil-25 ta' Marzu, 1999. Application 31107/96.

Rilevanti ħafna hija l-parti li ġejja:-

1. *The applicant stated that in 1978 he had taken a lease of an open-air cinema from K.N., who had acted as the owner of it, and that he had held the leased property until 1985 without any challenge by the State.*

The Minister of Agriculture's decision in 1953 (see paragraph 8 above) had merely determined the boundary line between that part of the "Karras estate" classified as forest and the urban part, which belonged to K.N. It was clear from the plans that the site of the cinema fell within the latter part - that is to say, squarely within the urban area and a long distance from the tract of land which had been transferred to the Police Cooperative and dealt with in judgment no. 4910/1977. Although the ownership of the cinema was still a matter of dispute between the State and those who had leased the land to the applicant, namely K.N.'s heirs, the State had always treated the heirs as the true owners by levying inheritance tax on the land from them, from the very beginning and right up to the preżent day; moreover, the permit for the cinema to be built had referred to K.N. as the owner of the land. In its judgment of 21 June 1977 the Court of Appeal had determined only the ownership of the land transferred to the Police Cooperative, not that of the land in question, which was quite separate and a long distance from the other tract of land. In 1978 there had therefore been no reason for the applicant to have the slightest doubt that K.N.'s heirs owned the land.

2. *The Government submitted that the administrative eviction order had merely deprived the applicant of the right to use and possess the land in issue and had not prevented him from ċarrying on his business. The applicant had had four years to find an alternative site for his business, which had consequently suffered no harm on account of the enforcement of the eviction order. Furthermore, a lessee's right to use a leased property is limited in scope and in duration (since the lease can be terminated at any time by either party) and is relative (since it cannot be relied on against a third party with an overriding right over the leased property, such as a property right in rem). Hence the lease had never given the applicant a sufficiently well-founded property right enforceable against the State. Any doubt which might have remained as to the State's ownership of the land claimed by K.N.'s heirs had been dispelled by the Court of Appeal's judgment (no. 4910/1977) of 21 June 1977 (see paragraph 13 above), in which it had been held that the whole area in dispute belonged to the State; the applicant could have learned of that by consulting the mortgage registers. The Court of First Instance judgment of 23 October 1989 had not established that the applicant had any right over the land in issue, since the proceedings had been concerned only with the formal validity of the eviction order and not with the property rights the parties might have over the land. Besides, the applicant could have sought redress from the lessors in the form of damages for leasing him land that he was unable to use owing to a legal defect. Lastly and most importantly, it had been open to the applicant, who still owned the cinema equipment, to set up his business elsewhere.*

3. *The Court reiterates that the concept of "possessions" in Article 1 of Protocol No. 1 has an autonomous meaning which is certainly not limited to ownership of physical goods: certain other rights and interests constituting assets can also be regarded as "property rights", and thus as "possessions" for the purposes of this provision (see the Gasus Dosier-und Fordertechnik GmbH v. the Netherlands judgment of 23 February 1995, Series A no. 306-B, p. 46, § 53).*

   In this context, the Court observes at the outset that the ownership of the cinema site has been a matter of dispute between the lessors of the cinema and the State since 1953 and that this dispute had still not been resolved by the date of adoption of this judgment. It is not for the Court, in deċiding this case, to take the place of the national courts and determine whether the land in question belonged to the State or whether the lease between K.N.'s heirs and the applicant was void under Greek law. It will confine itself to observing that, before the applicant was evicted, he had operated the cinema for eleven years under a formally valid lease without any interference by the authorities, as a result of which he had built up a clientele that constituted an asset (see the Van Marie and Others v. the Netherlands judgment of 26 June 1986, Series A no. 101, p. 13, § 41); in this connection, the Court takes into account the role played in local cultural life by open-air cinemas in Greece and to the fact that the clientele of such a cinema is made up mainly of local residents.

4. *According to the Court's case-law, Article 1 of Protocol No. 1, which in substance guarantees the right of property, comprises three distinct rules (see the James and Others v.i the United Kingdom judgment of 21 February 1986, Series A no. 98-B, pp. 29-30, § 37): the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.*

   The Court notes that the applicant, who had a specific licence to operate the cinema he had rented, was evicted from it by llioupolis Town Council and has not set up his business elsewhere. It also notes that, despite a judicial decision quashing the eviction order, Mr latridis cannot regain possession of the cinema because the Minister

> *of Finance refuses to revoke the assignment of it to the Council (see paragraph 26 above).*
>
> *In those circumstances, there has been interference with the applicant's property rights. Since he holds only a lease of his business premises, this interference neither amounts to an expropriation nor is an instance of controlling the use of property but comes under the first sentence of the first paragraph of Article 1." (tipi grassi miżjuda mir-rikorrenti).*

Hawnhekk l-esponenti ma fetaħx cinema, imma għandu ġnien tal-larinġ li ilu ġej minn żmien meta d-dar fejn joqogħdu u l-ġnien ta' warajha kienu abbażija. Fi ftit kliem, il-ġnien jaf żmien il-kavallieri. L-għajn tal-ilma kien parti essenzjali u integrali, u s-siġar iridu jissaqqew u bil-goff biex jagħmlu l-frott. Mhux biżżejjed li tagħmel ix-xita fix-xitwa, imma l-aqwa tisqija trid issir fis-sajf. Mingħajr l-ilma l-ġnien imut.

Għalhekk fuq il-bażi tal-każ Iatridis hemm ksur ta l-Art 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

B. Fuq ix-xiri tad-dar.

Diġa' ġie spjegat dwar l-avviż legali u li kien hemm offerta għal diskussjoni għax-xiri tad-dar. L-applikazzjoni ma ġietx rifjutata, u l-flus mogħtija lura. Imma lanqas biss sar dak li kien hemm imwiegħed fl-avviż legali eżebit u diskuss fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' April, 2012.

Din l-iskema kienet imxandra meta ministru responsabbli kien Dr Michael Refalo, li l-esponenti beħsiebu jħarrek bħala xhud. L-interpretazzjoni tiegħu kienet dik li dejjem ta u fehem l-esponenti, u ċioe' li waqt li għad-dar ta' ċerti dimensjonijiet kien hemm skeda preċiża, għal dawk li jaqbżu dimensjonijiet stabbiliti, allura xorta jista' jsir il-bejgħ imma wara ftehim ad hoc fuq il-prezz. Il-punt kruċjali kien li kien hemm legitimate expectation li d-dar setgħet tinxtara, u mhux li kienet eskluża, jew kien hemm diskrezzjoni assoluta dwar tinbiegħx jew le.

Il-punt kruċjali kien u għadu li l-esponenti kellu "legitimate expectation", li jsir sid tad-dar tiegħu, u fiż-żmien rilevanti kien jispetta lil ommu, llum mejta.

Illi każ simili ħafna deher u ġie deċiż mill-Qorti Ewropea Bresvec v Croatia fid-29 ta' Marzu, 2011. Fil-Croatia kienu għamlu regolamenti għax-xiri mill-inkwilini tad-djar tar-residenza tagħhom. Il-Qorti Ewropea sabet ksur, għaliex ma kienx hemm konsistenza fl-applikazzjoni tal-istess

regolament, u r-rikorrent kellu legitimate expectation li seta' jsir sid id-dar fejn kien joqgħod.

Il-Qorti tal-Appell qalet li fil-każ tal-esponenti l-gvern seta' jbiegħ imma ma kienx obbligat. Il-legitimate expectation li tnisslet, u tidher ċara mill-kliem, li l-bejgħ seta' jsir bil-prezz li jiġi miftiehem, imma li ma kien hemm l-ebda distinzjoni oġġettiva li bejgħ bħal f'dan il-każ huwa eskluż. Kien hemm proċedura speċjali dwar il-prezz, u għalhekk l-avviż legali uża l-kliem li l-bejgħ seta' jsir.

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti

(1) tiddikjara li kien hemm vjolazzjonijiet tal-Art 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fiż-żewġ każi hawn fuq imsemmija

(2) tagħtih rimedju effettiv f'kull każ

(3) tagħtih kumpens xieraq għad-danni sofferti.

2. Rat illi fit-22 ta' Ġunju 2012, l-Awtorita' tad-Djar irrispondiet billi qajjmet is-segwenti difiżi:

Illi dan ir-Rikors Kostituzzjonali huwa affront serju għall-amministrazzjoni tal-Ġustizzja u huwa abbuż mis-sistema Ġudizzjarja ta' pajjiżna - għalhekk għandu jiġi miċħud;

Illi fil-fatt il-fatti kollha mertu ta' dan ir-rikors ġia ġew deċiżi kontra r-rikorrent b'mod definittiv f'żewġ kawżi maqtugħa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-25 ta' Novembru 2011. Il-kawża huma s-segwenti:

L-Awtorita' tad-Djar vs Felicia Cutajar u b'digriet tal-5 ta' Ġunju 2002 ġie msejjaħ fil-kawża l-Avukat Ġenerali - Appell Ċivili 972/2001 - deċiża fil-25 ta' Novembru 2011 (Dok A).

L-Awtorita' tad-Djar v Peter Paul Cutajar u b'digriet tal-5 ta' Ġunju 2002 ġie msejjaħ fil-kawża l-Avukat Ġenerali - Appell Ċivili 971/2001 - deċiża fil-25 ta' Novembru 2011 (Dok B).

F'dawn il-kawżi l-Onorabbli Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenzi mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili li ddikjarat li l-konvenuti f'dawk il-kawżi kienu qed jokkupaw illegalment l-art mertu tal-kawża odjerna kif ukoll l-ispiera li hi ukoll mertu ta' din il-kawża;

Illi għalhekk il-fatti li fuqhom l-attur qed jibbaża il-kawża odjerna huma "res judicata", u ċioe' ġew deċiżi kontra ir-rikorrent.

Illi fil-fatt fil-kawżi indikati hawn fuq, l-istess avukat tar-rikorrent kien ġia qajjem materji kostituzzjonali fl-eċċezzjonijiet tiegħu u kien għalhekk li kellu jiġi msejjaħ fil-kawża l-Avukat Ġenerali f'dawk il-kawżi. Din il-materja kostituzzjonali oħra li qed iqajjem illum ma kenitx okkorrietlu anke għaliex kient ukoll koperta taħt il-kappa tal-eċċezzjonijiet dwar fatt mogħtija quddiem l-ewwel Qorti fiċ-ċitati sentenzi - huwa ċar li r-rikorrent qed jistagħad għal raġuni biex jipprova jżomm dak li mhuwiex tiegħu.

Illi f'dawk iż-żewġ kawżi dwar il-fatti l-ewwel Qorti iddeċidiet hekk :

> *Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi l-art in kwistjoni art formanti parti minn plot ikbar bin-numru 40 f'Tal-Qajjied limiti tas-Siġġiewi ġiet trasferita lill-Awtorita` tad-Djar fl-1 ta' Marzu, 1999 bħala plot bin-Numru 40 permezz ta' l-Avviż Legali 61 ta' l-1999 taħt l-Att Dwar l-Awtorita` tad-Djar (Kap. 261). Jirriżulta illi din il-plot ġiet reġistrata mill-Uffiċċju Konġunt mar-Reġistru ta' l-Artijiet (Dok. "C" a fol. 91).*
>
> *Illi minn naħa tagħha l-konvenuta ssostni illi hija ma hijiex sid l-art pero` din il-porzjon art tinsab mikrija lilha mill-Uffiċċju Konġunt u għalhekk hija ma hijiex qiegħda tokkupa l-art illeċitament. Fil-fatt din hija l-eċċezzjoni primarja tagħha. Jirriżulta, mill-provi mressqa, illi żewġt il-konvenuta kien ingħata l-fond ossia Palazzo Tonna f'Main Street fis-Siġġiewi flimkien ma' ġardina u żewġ ġardinetti kontigwi ma' l-istess fond b'titolu ta' ċens permezz tal-kuntratt tal-21 ta' Ottubru 1955 redatt u ppubblikat minn Nutar Dottor Paul Pullicino (Dok. "CV" a fol. 102 et seq). Din il-konċessjoni emfitewtika ġiet 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). Jirriżulta bħala fatt mhux ikkontestat illi sussegwentement il-fond ġie mikri lill-istess familja (xhieda ta' Carmen Azzopardi a fol. 87). F'dan is-sens ġiet eżebita pjanta mmarkata bħala Dok. "E" a fol. 95 u oħra bħala Dok. "CV4" li tindika l-arja illi ġiet mikrija lil Cutajar mill-Uffiċċju Konġunt.*
>
> *Illi jirriżulta pero` illi, għalkemm il-konvenuta għandha titolu ta' kera fuq l-istess fond 57, Main Street, Siġġiewi, dan il-fond qatt ma kien jinkludi l-art mertu tal-kawża odjerna u dan jirriżulta b'mod mill-iktar ċar mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku AIC Mario Cassar fir-rapport tiegħu datat 19 ta' Ġunju 2007 (a fol. 97 et seq) fejn jirriżulta mill-konklużjonijiet tiegħu enumerati (1) sa (6) li l-fond mikri lill-konvenuta qatt ma kien jinkorpora l-art mertu tal-kawża odjerna u dan kif jidher ċar mill-pjanti kollha minnu ndikati u li għamel riferenza għalihom fl-istess relazzjoni u in partikolari l-pjanti Dok. "MP 2" u "MP 3" (fol. 218 u 219).*

Illi fil-fatt fir-rapport tiegħu, il-perit identifika tliet porzjonijiet ta' art distinti skont il-pjanta immarkata bħala Dok. "MP 2" a fol. 151 u cjoe" (a) l-art (flimkien ma' Palazzo Tonna) li kienet ġiet mgħotija lill-żewġt il-konvenuta taħt titolu ta' emfitewsi skont il-kuntratt tal-21 ta' Ottubru 2001 (immarkata bil-kulur isfar), liema kuntratt kien ġie 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-kawża – plot 40 maqsuma kif indikat fi plot 40 A u plot 40 B (immarkat bil-kulur aħmar kemm fuq il-pjanta Dok. "MP 2" u kemm fuq il-pjanta Dok. "MP 3") fuq liema art l-istess konvenuti ma għandhom u qatt ma kellhom ebda titolu kwalunkwe. Fil-fatt jirriżulta ċar mir-relazzjoni tal-perit tekniku illi plot 40 ma tagħmilx parti la mill-art li oriġinarjament kienet ġiet konċessa b'ċens u lanqas minn dik illi ingħatat b'kirja lill-familja Cutajar.

Illi f'dan ir-rigward u minkejja l-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku, il-konvenuta, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha (fol. 121 et seq – fil-kawża 971/01), targumenta illi tali okkupazzjoni xorta ma hijiex waħda illeċita. Issostni illi peress illi hija qiegħda 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 għal akkwixxenza tas-sid. Issostni illi għalhekk dan jammonta għal kunsens taċitu tas-sid li l-kirja tiġi estiża għall-porzjon ta' l-art mertu ta' din il-kawża u allura din l-art illum tinsab ukoll mikrija wkoll lilha.

Illi l-konvenuta qiegħda issostni dan proprju għaliex qatt ma kien hemm rifjut tal-kera fuq l-art il-mikrija. Illi għall-finijiet ta' determinazzjoni ta' eżistenza o meno ta' jedd tal-konvenuta li tokkupa l-art in kwistjoni, din il-Qorti tirreferi għall-artikolu 1526(1) tal-Kap. 16 li jipprovdi illi l-kuntratt ta' kera huwa kuntratt li bih waħda mill-partijiet tiftiehem li tagħti lill-parti l-oħra t-tgawdija ta' ħaġa, għal żmien miftiehem u b'kera miftehma, li din il-parti l-oħra li tintrabat li tħallas lilha. Il-liġi fil-fatt titkellem fuq il-ħaġa li tkun l-oġġett tal-kirja bħala xi ħaġa korporali, determinata, kemm jekk mobbli kif ukoll immobbli (Artikolu 1526 (2) tal-Kap. 16). F'dan il-każ, l-art mikrija lil Cutajar hija fil-fatt indikata permezz tal-pjanta maħruġa mir-Reġistru ta' l-Artijiet (Dok. "E" a fol. 95) u minn imkien ma' hemm xi prova li l-konvenuta għandha xi titolu fuq l-istess art mertu tal-kawża odjerna. Mill-provi prodotti ma jirriżulta minn imkien li l-istess konvenuta għandha xi titolu fuq l-istess art mertu tal-kawża odjerna, anzi l-provi kollha jindikaw li hija qed tokkupa l-istess art bla ebda titolu validu fil-liġi u abbusivament.

Tali deċiżjoni dwar il-fatti f'dawn il-kawżi kienet ġiet konfermata u amplifikata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell:

> *Illi jirriżulta f'din il-kawża li t-territorju in kwistjoni kien amministrat mill-Kurja Arċiveskovili ta' Malta, li kienet tieħu ħsieb il-proprjeta` kollha li kellha l-Knisja Kattolika f'Malta. Bis-saħħa ta' ftehim milħuq bejn il-Kurja u l-Istat dan it-territorju, fost ħafna oħrajn, għadda f'idejn il-Gvern ta' Malta u ġie trasferit lill-Awtortia` attriċi bis-saħħa tal-Avviż Legali 61 tal-1999 imsejjaħ "Ordni tal-1999 dwar l-Awtorita` tad-Djar (Trasferiment ta' Proprjeta`) (Nru. 3)".*
>
> *Il-bini fuq dan it-territorju kien ingħata b'ċens lil Pietro Cutajar, ir-raġel tal-konvenuta, f'Ottubru tal-1955, iżda fit-23 ta' Novembru tal-istess sena, din il-konċessjoni ġiet imħassra, u l-fond ingħata lill-istess Pietro Cutajar b'titolu ta' kera; il-kera kienet ta' Lm85.50 kif determinata mill-Bord li Jirregola l-Kera b'deċiżjoni tal-25 ta' Ġunju, 1974. Ġie konstatat mill-perit tekniku li l-konvenuta qed tokkupa porzjoni art ħdejn dik konċessa b'kera, liema porzjoni art ma kienet qatt inkluża la fil-konċessjoni enfitewtika oriġinali u lanqas fil-kirja li saret sussegwentement. Mal-fond, magħruf bl-isem ta' Palazzo Tonna, kien hemm ġiardina u żewġ ġiardinetti, pero`, mhux ukoll l-art meritu ta' din il-kawża, parti mit-territorju issa proprjeta` tal-Gvern ta' Malta.*
>
> *Il-konvenuta donnha taċċetta dan għax tgħid li hi għandha titolu ta' kera fuq din il-porzjoni art, titolu li nħoloq bil-kunsens taċitu tal-amministratur preċedenti tal-art, il-Kappillan tal-Parroċċa tas-Siġġiewi. L-ewwel Qorti ma laqgħetx din is-sottomissjoni tal-konvenuta u ma sabitx li kien hemm kirja taċita ta' din il-porzjoni art.*
>
> *Il-konvenuta appellat mis-sentenza u tgħid li la darba hi u binha għamlu użu mill-art in kwistjoni u l-kera dejjem ġiet aċċettata, isegwi li, b'mod taċitu, il-kirja ġiet estiża biex tkopri wkoll l-istess biċċa art. Din il-Qorti tirribadixxi li mill-pjanti eżebiti jirriżulta ċar li din l-art ma kenitx inkluża fit-territorju konċess in enfitewsi f'Ottubru tal-1955; lanqas ma kienet inkluża fil-proprjeta` mogħtija b'kera, peress li, fil-verita`, kien l-istess territorju oriġinarjament konċess in enfitewsi li wara ġie mogħti b'titolu ta' kera. Il-konvenuta tgħid li din il-porzjoni art, li tiġi biswit l-art hekk konċessa, kienet minn dejjem użata minn żewġha u, wara, minn binha, u kwindi saret tifforma parti mill-kirja b'mod taċitu.*
>
> *Hi ssemmi, partikolarment, spiera li hija f'dan it-territorju u li kienu jużaw għall-ilma. Din il-Qorti tara li l-oneru tal-prova hu mixħut fuq*

il-konvenuta. Ovvjament, la qed tirreklama kunsens taċitu ma hux meħtieġ li turi xi dokument jew ammissjoni orali ta' dan, u hu biżżejjed li tindika provi ċirkostanzjali li juri, b'mod univoku u konkordanti, l-eżistenza ta' dan il-kunsens. Fis-sistema legali tagħna dawn iċ-ċirkostanzi ta' fatt iridu juru, pero`, l-intenzjoni tal-parti li tagħti l-kunsens. Hekk, fil-kuntest ta' rinunzja taċita, kunċett simili għal dak issa trattat, intqal li biex jista' jingħad li dak li jkun ta l-kunsens tiegħu b'mod taċitu, jeħtieġ żewġ elementi; fatti assolutament inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt, u li juru, mingħajr dubbju, l-intenzjoni ta' dak li jkun li jirrinunzja għad-drittijiet tiegħu. Hekk, fil-kawża Sammut et v. Azzopardi, deċiża minn din il-Qorti fid-29 ta' Novembru, 1993, intqal b'mod ċar li l-kunsens taċitu jrid "il-volonta` preċiża li d-dritt qed jiġi abbandunat u, li l-fatt huwa assolutament inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt".

Fil-kawża Gauci v. MCL Ltd, deċiża minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fl-20 ta' Ottubru, 2003, intqal hekk fir-rigward: "Illi biex ikun hemm il-kunsens taċitu hemm bżonn essenzjalment ta' żewġ rekwiziti, ċioe' li dak li jikkonsenti jkun pjenament konsapevoli tal-vera portata u l-effetti tal-att li jingħad li huwa qiegħed taċitament jakkonsenti jew jaċċetta, u di piu` illi l-komportament tiegħu jkun tali li jkun inkonsiljabbli mal-volonta` tiegħu, b'mod li l-kondotta tiegħu ma tkunx tista' tiġi sjegata b'mod ieħor ħlief li huwa aċċetta l-operat li għalih ikun qed jiġi allegat li akkonsenta. Din l-aċċettazzjoni hija ta' stretta interpretazzjoni".

Din il-Qorti fil-kawża Filati Ltd. v. Tramps Ltd., deċiża fit-8 ta' Mejju, 2003, qalet: "ir-rinunzji huma di stretto diritto (meta ma humiex espressi) u għandhom jirriżultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli ma konservazzjoni tad-dritt u li juru volonta` preċiża ta' rinunzja. Kwindi ma jistax jiġi konkluż illi jkun hemm rinunzja taċita jekk mill-provi ma jkunx hemm indizji ċari u assoluti li l-volonta` tal-persuna jew persuni tbiddlet. Għandu jsegwi minn dan ukoll li jekk l-indizzju u l-fatti jħallu dubbju dwar il-volonta` tal-persuna dan għandu jittieħed kontra l-eżistenza tar-rinunzja". (sottolinear ta' din il-Qorti). Fil-kuntest ta' lokazzjoni u aċċettazzjoni tal-kera meta tkun saret bidla fl-użu jew fid-destinazzjoni tal-fond, din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawża Cassar v. Zammit, deċiża fit-3 ta' Ottubru, 2007 qalet hekk:

"Fl-aħħarnett, il-Qorti ma tistax tammetti l-argument illi kien hemm l-allegata akkwiexxenza mill-appellati għan-non użu. Dan għaliex biex din l-akkwiexxenza tkun konfigurabbli riedu jinġiebu mill-appellanti elementi ta' provi, konkreti u univoċi, li manifestament juru din il-volonta mill-appellati u li dawn riedu b' hekk jidderogaw

mill-patt kuntrattwali konvenut riferribbilment għad-destinazzjoni tal-fond. Tali provi ma nġiebux u xejn kuntrarju ma jista' jiġi inferit mix-xjenza u l-paċenzja 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' Diċembru 2004. L-aċċettazzjoni tal-kera jew l-inerzja fit-teħid ta' l-azzjoni ma jikkostitwux akkwiexxenza u lanqas ma huma prodottivi, fiċ-ċirkustanzi, ta' effetti ġuridiċi avversi għall-appellati. Ara Kollez. Vol. XXXIV P I p 164 u s-sentenza ta' din l-istess Qorti, ċitata wkoll mill-Bord, fl-ismijiet "Anthony Borg -vs David Thake", 3 ta' Novembru 2004."

Kwindi hu ċar li mhux biżżejjed li jintwerew ċerti fatti li jindikaw użu, iżda trid tirriżulta prova ta' konoxxenza ta' dawk il-fatti mit-titolar tad-dritt, u l-volonta` tiegħu li ma jintervjeniex. L-irċevuti tal-kera ma humiex ħlief kwittanza tal-ħlas tal-kera, u bl-ebda mod ma jfissru aċċettazzjoni tal-istat ta' fatt maħluq mill-kerrej fin-nuqqas ta' prova li s-sid kien a konoxxenza ta' dak l-istat ta' fatt ġdid. Din hi posizzjoni simili għal dik li ħa t-Tribunal ta' Napoli f'sentenza li ħareg fil-11 ta' Jannar, 1979 (każ 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-każ, ma jeżistux indizji li juru fiċ-ċert li min kien jamministra l-art kien jaf bl-użu li kien qed isir tal-istess mill-familja tal-konvenuta u naqas milli jirreaġixxi. Il-fatt li allegatament f'parti ta' din l-art hemm 300 siġra taċ-ċitru (qed jingħad hekk, peress li skont il-perit tekniku, parti mill-art hi użata bħala triq pubblika, u f'parti oħra iben il-konvenuta jipparkja xi trakkijiet), u li l-familja Cutajar tagħmel użu minn spiera li tinsab fl-istess art, ma jfissirx li sid l-art kien jaf u akkwixxa għal dan. Ma jirriżultax, per eżempju, meta tħawwlu s-siġar u minn min. Iben il-konvenuta jgħid li jiftakarhom hemm għomru kollu, pero` dan ma jfissirx li tħawwlu minn missieru u li s-sid, jekk rahom, kellu jissuspetta ħażin. Dwar l-użu tal-ispiera, ma saritx prova fejn din tinsab preċiżament u jekk l-użu tagħha kienx b'mod pubbliku u paċifiku. Iċ-"circumstantial evidence" huma skarni ħafna, u anke kieku rriżulta li s-sid kien jagħlaq għajnejh għall-użu li kien isir mill-ispiera, ma jfissirx b'daqshekk li s-sid aċċetta li jestendi l-kirja għall-art meritu tal-kawża odjerna. Il-fatt li l-Knisja, meta għaddiet l-art lill-Gvern, iddeskriviet l-art bħala "vacant", jimmilita kontra t-teżi tal-konvenuta.

L-aggravju tal-konvenuta qiegħed, għalhekk, jiġi miċħud.

Is-siltiet mid-deċiżjonijiet tal-Prim' Awla u tal-Qorti tal-Appell ġew ċitati ampjament proprju għaliex jistabbilixxu u jiddeċiedu dwar il-fatti li jinċidu direttament fuq il-każ odjern. Kien evidenti għall-Qorti tal-Appell li dan ir-rikorrent li, b'wiċċ tost, qed jillanja mill-ksur ta' dritt fundamentali, ipprova jarroga għalih art li hu kien jaf li kienet tal-Gvern - u għalhekk la kienet tal-Gvern hu ħass li seta joħodha għalih. Minn fuq wara li pprova jisraq din l-art issa qiegħed ukoll jitlob kumpens!

A. Dwar l-Ispiera.

Huwa ċar li l-art li kienet mikrija lil Felicia u Peter Paul Cutajar ma tinkorporax u qatt ma inkorporat l-art li hija mertu ta' din il-kawża, liema art għalhekk qed tiġi okkupata illegalment mill-attur. Dan joħroġ ċar ħafna ukoll mir-rapport tal-espert tekniku il-Perit Mario Cassar maħtur fil-kawżi fuq ċitati fl-ewwel istanza. Fil-konklużjoni tiegħu il-Perit Tekniku jgħid : "Għalhekk l-esponent jikkonkludi illi l-konvenut (li hu l-attur odjern) ma għandhomx titlu skond il-liġi fuq l-art mertu tal-kawża - indikata bl-aħmar fil-pjanti annessi." Ċar aktar minn hekk il-Perit Mario Cassar, espert tal-Qorti, ma setax ikun - is-sejbiet tiegħu huma studjati u sostanzjati. Dok C huwa ir-rapport tiegħu.

Dok D hija l-eskussjoni tal-Perit Mario Cassar fejn l-avukat tar-rikorrent ipprova jsalva l-każ u l-usurpazzjoni tal-art, bl-allegata spiera li il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li allura anke din kienet qed tiġi okkupata illegalment minn Peter Paul Cutajar u minn ommu. Fl- eskussjoni ukoll il-Perit Cassar jagħmilha ċara li 1-ispiera ma kenitx tifforma parti mill- kirja li kellha omm ir-rikorrent.

Jiġi indikat li filwaqt li l-Awtorita' tad-Djar fil-kawżi rei vindicatoria ippruvat it-titolu tagħha, irnexxielha wkoll turi kif fuq il-bċejjeċ tal-art mertu taż-żewġ kawżi ir-rikorrent odjern u ommu ma irnexxilhomx jippruvaw li huma qatt kellhom xi forma ta' titolu. Kien hemm biss tentattiv ta' usurpazzjoni llegali. Ġie pruvat mill-Awtorita' li l-art li kienet ġiet mikrija lill-omm ir-rikorrent odjern kienet distinta minn dik li dwarha tittratta din il-kawża. Peter Paul Cutajar u ommu ippruvaw jokkupaw illegalment l-art mertu tal- kawżi. Mill-banda l-oħra huma ma irnexxilhomx jippruvaw ebda titolu jew dritt dwar il-bċejjeċ tal-art mertu tal-kawżi. Anzi jingħad li huwa inkwetanti l-fatt li persuni li jafu li ma għandhom ebda titolu fuq art, jippruvaw jiżvijaw lil kulħadd billi jgħidu li 1-art mertu tal-każ kienet inkluża ma' biċċa art oħra li hi distinta minn dik mertu tal-kawżi. Huwa ċar li Peter Paul Cutajar u ommu ħasbu li peress li din kienet issa art tal-Gvern allura ħadd ma kien ser jinduna.

Meta Peter Paul Cutajar u ommu f'dawk il-kawżi raw li kollox kien mitluf u li ma rnexxielhomx jippruvaw u jissostanzjaw ebda wieħed mit-titoli li

bdew jivvintaw (l-ewwel iċ-ċens u wara l-kera), Peter Paul Cutajar u ommu Felicia ippruvaw ukoll ifixklu l-imħuħ bl-ispiera li Peter Paul Cutajar jgħid li hu juża:

Issir referenza għal l-eskussjoni tal-Perit tekniku Mario Cassar li saret fl-ewwel istanza fil-kawżi fuq ċitati magħmula mill-avukat tar-rikorrent odjern. Il-Perit Mario Cassar in eskussjoni fuq domanda tal-avukat tar-rikorrenti jixhed li l-ispiera imsemmija fil-fatt qiegħda fil-parti okkupata illegalment mill-konvenuti - b'hekk anke ta' din l-ispiera li Peter Paul Cutajar u ommu ippruvaw iwettqu usurpazzjoni.

Il-Qorti tal-Appell fiz-żewġ kawżi ċitati ġia skartat fid-deċiżjoni tagħha 1-allegazzjoni dwar din l-ispiera u dan anke fid-dawl tal-eċċezzjoni ta' natura kostituzzjonali li qajjem f'dawk il-kawżi ir-rikorrent odjern. Għalhekk dak li qed jiġi mitlub f'din il-kawża huwa tassew l-istess mertu ta' res judicata.

Illi intant jiġi rilevat ukoll li dritt ta' passaġġ minn mogħdija sabiex jittieħed ilma irid u jista jinħoloq biss b'att pubbliku bejn sid il-fond servjenti u sid il-fond dominanti. Dan hu servitu interrott u mhux apparenti u bħala tali ma jistax jinħoloq bil-preskrizzjoni u irid jiġi stabbilit b' kuntratt u fuq kollox bl-insinwa tiegħu. Dwar dan jikkonkorru kemm il-Liġi kif ukoll il-ġurisprudenza.

Id-dritt ta' mgħodija u użu ta' bir jista' jinħoloq biss b'att pubbliku magħmul bejn is-sid tal-fond servjenti u s-sid tal-fond dominanti, ċioe' il-persuna li ser tgawdi mis-servitu. Fin-nuqqas ta' att pubbliku bejn dawn iz-żewġ persuni (permezz ta' kuntratt) li jkun insinwat f'dan is-sens, ma jista' jinħloq ebda servitu' ta' dan it-tip, lanqas bil-preskrizzjoni. L-atturi għalhekk iridu jippruvaw l-eżistenza legali tad-dritt li qegħdin jallegaw. Dan id-dritt ma ġiex pruvat u ma hemm ebda kuntratt li isostnih. Għalhekk it-talbiet attriċi kif imposti ma jistgħux ireġġu. Referenza ssir għall-Art 455(3) (is-servitu' allegat mill-atturi huwa wieħed mhux kontinwu), Art 458 (servitu irid jinħoloq b'att pubbliku) u Art 469 (servitu mhux kontinwu jista' biss jiġi stabbilit bis-saħħa ta' titolu u ma jistax jiġi stabbilit bil-preskrizzjoni) kollha tal-Kodiċi Ċivili.

Mela huwa evidenti li, ibda biex, l-attur bidel konvenjetement il-fatti li ġew misjuba mill-Qorti fiż-żewġ kawżi ċitati u deċiżi fl-Appell - Dok A u Dok B.

Dwar il-punt kostituzzjonali imqajjem mir-rikorrent fiz-żewġ kawżi ċitati ġie deċiż hekk:

"Illi in kwantu għas-subinċiż (a) u (b) ta' l-ewwel eċċezzjoni, dawn qegħdin jiġu msejsa fuq il-fatt illi jekk kemm-il darba l-konvenuta tiġi

mkeċċija mir-residenza tagħha, dan ikun qiegħed isir bi ksur tal Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropeja għal Protezzjoni u Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali (Kap. 319). Issostni ksur ta' l-artikolu 38 li jissanċixxi d-dritt għall-protezzjoni għall-initimita' tad-dor jew ta' propjreta' oħra 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 għal disposizzjonijiet illi jiżguraw protezzjoni tal-liġi. Issostni li l-Artikolu 12 imur ukoll kontra l-Artikoli 6 (1) u 14 tal-Konvenzjoni."

"Illi kif ġie rilevat iktar 'il fuq, din hija kawża rivindikatorja fejn l-Awtorita' qed titlob lil din il-Qorti tordna lill-konvenuta tiżgombra minn art illi fuqha huwa m'għandu l-ebda dritt, Ma hijiex kawża ai termini ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 261"

"Illi in oltre din il-Qorti in vista tal-kunsiderazzjonijiet li diġa' għamlet fid-dawl tal-provi mressqa u tal-konklużjonijiet tal-perit tekniku li lkoll juru a sodisfazzjon tagħha illi mertu ta' din il-kawża ma jirrigwardax l-art mikrija lill-konvenuta iżda art oħra illi l-konvenuta ma għandha l-ebda titolu fuqha, di konsegwenza din il-Qorti ma tħossx illi għandha tagħmel 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 ġietx pruvata. Anzi ġie pruvat li l-istess konvenuta qed tokkupa art li ma għandha ebda dritt fuqha", Sentenza Dok A.

Illi l-pretensjonijiet u fatti indikati mir-rikorrent huma kollha gratuwiti kif ser jirriżulta mit-trattazzjoni;

Illi hija gratuwita l-allegazzjoni li r-rikorrent ser jiġi rikonoxxut fil-kirja li hu għandu; jiġi rilevat li l-protezzjoni li tingħata lil inkwilini ta' fondi residenzjali ma tapplikax għal fondi fejn is-sid huwa l-Gvern. Jiġifieri persuna li tkun qed tgħix ma' inkwilin f'fond appartenenti lill-Gvern mhux neċessarjament jiġi rikonoxxut biex ikompli dik il-kirja. Anzi mhux hekk biss iżda anke l-istess inkwilin oriġinali ma jġeddidx il-kirja ta' fond governattiv awtomatikament - il-liġijiet tal-protezzjoni tal-kerrejja ma japplikawx - Art 8(2) tal-Kap 69.

Ukoll jiġi rilevat li ebda awtoritajiet tal-pajjiż ma huma qed jagħfsu lir-rikorrent (kif qed jallega r-rikorrent) - anzi hu r-rikorrent li pprova jagħfas lill-istat meta ttenta jisraq minn taħt idejn l-istat art li hu jaf li ma tappartjenix lilu.

Hija oltraġġuża u ridikola l-asserzjoni tar-rikorrent li l-Qorti tal-Appell illediet fil-konfront tar-rikorrent aspett mhux wieħed iżda saħansitra

aspetti differenti, mill-Art 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem. U dan meta l- istess Qorti kienet qed tistudja l-allegazzjoni tar-rikorrent anke dwar il-leżjoni ta' dawn id-drittijiet allegati minnu. Qorti li tgħarbel allegat ksur ta' dritt fundamentali u li tiċħad li kien hemm ksur, ma tistax tiġi wara akkużata bi ksur ta' tali dritt hi ukoll. U dan aktar u aktar meta dik il-Qorti ssib kontra r-rikorrent anke dwar il-fatti.

Illi f'din il-kawża, bħal ma għamel fil-kawżi ċitati u deċiżi, jerġa' iqanqal il-kwistjoni tal-allegat aċċettazzjoni taċita tal-kera tal-parti li ma kenitx tifforma parti mill-kirja ta' omm ir-rikorrent. Il-Qorti tal-Appell fis-sentenzi fuq ċitati sabet li ma kien hemm ebda kunsens taċitu ta' estensjoni tal-kirja. Ma jistax ir-rikorrent jgħid li din is-sejba ta' fatt mill-Qorti fil-fatt tilledi xi dritt kostituzzjonali tiegħu.

Għalhekk dan ir-rikors huwa sorpendenti u vessatorju għall-aħħar.

Illi għalhekk il-mertu ta' din il-kawża (l-allegata spiera) ġia ġie imqanqal mill-attur u sorvolat mill-Onorabbli Qorti f'żewġ sentenzi li ngħatatlu mill-Qorti tal-Appell fejn ġia l-attur għoġbu jqanqal kwistjonijiet ta' natura Kostituzzjonali li dik il-Qorti skartat bħala infondati fil-fatt u fid-dritt. Dok A u Dok B huma is-sentenzi mogħtija f'dawk iż-żewġ kawżi;

Illi dawn is-sentenzi u l-proċessi tagħhom għandhom jiġu allegati ma' dan ir-rikors. Il-mertu ta' din il-kawża huwa res judicata bis-saħħa tal-imsemmija sentenzi;

B. Fuq l-offerta għax-xiri tad-dar.

Illi l-fatt li l-Uffiċċju Konġunt seta esplora l-possibilita li jbigħ il-propjeta tiegħu ma joħloq ebda aspettativi jew drittijiet akkwiżiti kif donnu qed jinsinwa l-attur. Allaħares kien hekk għaliex kieku l-Gvern ser jibda jkun retiċenti biex jitlob persuni japplikaw jekk tali applikazzjoni ser tagħti dritt awtomatiku li dik l-applikazzjoni għandha tiġi aċċettata.

Illi jiġi rilevat li l-attur fuq dawn il-bċejjeċ art fejn qiegħda l-allegata spiera (li ilha vojta u xotta għal żmien twil), (i) l-ewwel qal li kellu titolu ta' ċens, meta induna li ma setax jipprova dan, (ii) qal li kellu dritt kostituzzjonali (bl-istess mod li qed jagħmel issa), imbagħad (iii) qal li kellu titolu ta' kera għax din kienet tifforma parti mill-kirja oriġinali, u meta dan ma ġiex pruvat (iv) qal li la kien hemm aċċettazzjoni tal-kera meta hu kien qed jiddetjeni illegalment l-art mertu tal-kawża, allura skont hu kien hemm aċċettazzjoni taċita tal-kirja anke ta' din il-biċċa. U dan meta fil-fatt fuq din l-art ir-rikorrent u ommu qatt ma kellhom tali titolu. U wara fl-istess kawżi fuq ċitati, fl-aħħar tagħhom u in extremis qal li fl-art in kwistjoni kien hemm spiera li kienet ittiħ drittijiet. Saħansitra għamel

mistoqsijiet dwar dan lil Perit espert tal-Qorti - Mario Cassar. Kien evidenti li l-attur ried jarroga għalih innifsu drittijiet li ma kellux fuq art li qatt ma kienet ingħatat lilu jew lil familtu.

Illi issa l-attur qed jippretendi li għax ommu ħallset għall-applikazzjoni għandha xi dritt akkwiżit fuq l-art mertu tal-każ.

Illi intant ġie wkoll konfermat u deċiż - għalhekk huwa res judicata - il-fatt li l-art fejn qiegħda l-ispiera ma tiffurmax parti mill-kirja li kellha il-familja Cutajar.

Illi l-allegazzjoni tal-Kunsens taċitu wkoll kienet parti mill-kawżi fuq ċitati u fl-Appell dan l-argument tal-attur ukoll ġie skartat - issa l-attur qed jipprova tramite din il-kawża jagħmel Appell mill-Appell. Dan ma hu xejn ħlief abbuż mis-sistema ġudizzjarja.

Illi bħala punt ta' fatt il-kawżi fuq ċitati stabbilew li l-attur u ommu (fil-kawża l-oħra) kienu qed jiddetjenu art mingħajr ma qatt kienet mogħtija lilhom jew mingħajr qatt ma kienet tagħhom. Riedu jieħdu b xejn art tal-Gvern. Issa qed jerġgħu jagħmlu dan it-tentattiv moħbi wara l-aktar rimedju sagru fil-liġi tagħna - dak tad-drittijiet kostituzzjonali.

3. Rat ir-risposta tal-Avukat Ġenerali u tad-Direttur Ġenerali tal-Uffiċċju Konġunt ippreżentata fil-25 ta' Ġunju 2012 fejn laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

   Illi fl-ewwel lok ir-rikors fl-ismijiet premessi huwa karatterizzat minn elenku ta' allegazzjonijiet deskritti mir-rikorrent bħal li kieku huma xi stat ta' fatt mentri fir-realta' dawn 'l hekk imsejjħa 'fatti' ġew diġa' kategorikament miċħuda mill-Qrati Ċivili u konfermati anke fi stadju t'appell fis-sentenzi Felicia Cutajar v. Direttur tal-Uffiċċju Konġunt, L-Awtorita' tad-Djar v. Peter Paul Cutajar et, u L-Awtorita' tad-Djar v. Felicia Cutajar et kif ser jiġi pruvat aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Isegwi għalhekk li din il-kawża hija manifestament frivola u vessatorja, intiża biss bħala fishing expedition sabiex dak li huwa ormai res judicata ilibbsu l-kappa ta' lment kostituzzjonali bl-intiża ċara li jservi ta' tentattiv ieħor biex jieħu mingħand Qorti ta' natura straordinarja r-rimedju li ġie miċħud lilu quddiem il-Qorti ordinarja.

   A. Dwar l-art fejn hemm l-Ispiera

   Illi kif jirriżulta ampjament mis-sentenzi fuq ċitati, l-art fejn hemm l-ispiera mertu tal-kawża odjerna la hi u lanqas qatt ma kienet mikrija lir-rikorrent jew lil ommu Felicia Cutajar. Anzi, jirriżulta li l-art in kwistjoni qed tiġi okkupata b'mod illegali mir-rikorrent u la hu u lanqas il-familja tiegħu qatt ma kellhom xi jedd fuq l-ispiera.

Illi dwar l-art, il-Qorti tal-Appell fil-kawża L-Awtorita' tad-Djar v. Peter Paul Cutajar et ikkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qnorabbli Qorti u ċioe':

"Illi jirriżulta pero' illi, għalkemm omm il-konvenut għandha titolu ta' kera fuq l-istess fond 57, Main Street, Siġġiewi, dan il-fond qatt ma kien jinkludi l-art mertu tal-kawża odjerna u dan jirriżulta b'mod mill-iktar ċar mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku AIC Mario Cassar fir-rapport tiegħu datat 19 ta' Ġunju 2007 (a fol. 97 et seq) fejn jirriżulta mill-konklużjonijiet tiegħu enumerati (1) sa (6) li l-fond mikri lill-konvenuta fil-kawża l-oħra Felicia Cutajar qatt ma kien jinkorpora l-art mertu tal-kawża odjerna u dan kif jidher ċar mill-pjanti kollha minnu ndikati u li għamel riferenza għalihom fl-istess relazzjoni u in partikolari l-pjanti Dok. "MP 2" u "MP 3" formanti parti u annessi mal-istess rapport peritali (fol. 124 u 125);

Filfatt jirriżulta ċar mir-relazzjoni tal-perit tekniku illi plot 40 ma tagħmilx parti la mill-art li oriġinarjament kienet ġiet konċessa b'ċens u lanqas minn dik illi ingħatat b'kirja lill-familja Cutajar.

Illi in kwantu għall-argument imressaq mill-konvenut illi l-aċċettazzjoni tal-kera għall-fond mikri lilha jammonta b'xi mod għal akkwixxenza tas-sid, din il-Qorti ma tikkondividix din il-fehma. L-aċċettazzjoni tal-kera f'dan il-każ kienet tirreferi biss għall-ambjenti attwalment mikrija lill-konvenuta fil-kawża l-oħra, u ma hemm xejn fl-istess riċevuti li jindikaw li tali kirja kienet ġiet estiża għall-art mertu tal-kawża odjerna. Fil-fatt imkien ma hemm jew ġiet prodotta xi prova ta' manifestazzjoni ta' l-akkwixxenza tas-sid għall-irregolarita' tal-inkwilin. Illi, minn dan kollu jirriżulta illi filwaqt li l-Awtorita' attriċi għandha titolu ta' proprjeta' fuq l-art mertu ta' din il-kawża, jirriżulta wkoll ċar illi l-konvenut ma għandu u qatt ma kellu l-ebda titolu validu skont il-liġi fuq l-istess art."Illi <u>dwar l-ispiera</u> l-Qorti tal-Appell fil-każ L-Awtorita' tad-Djar v. Felicia Cutajar et *kompliet hekk :*

"Issa f'dan il-każ, ma jeżistux indizji li juru fiċ-ċert li min kien jamministra l-art kien jaf bl-użu li kien qed isir tal-istess mill-familja tal-konvenuta u naqas milli jirreaġixxi. Il-fatt li allegatament f parti ta' din l-art hemm 300 siġra taċ-ċitru (qed jingħad hekk, peress li skont il-perit tekniku, parti mill-art hi użata bħala triq pubblika, u f'parti oħra iben il-konvenuta jipparkja xi trakkijiet), u li l-familja Cutajar tagħmel użu minn spiera li tinsab fl-istess art, ma jfissirx li sid l-art kien jaf u akkwixxa għal dan. Ma jirriżultax, per eżempju, meta tħawwlu s-siġar u minn min. Iben il-konvenuta jgħid li jiftakarhom hemm għomru kollu, pero' dan ma jfissirx li tħawwlu minn missieru u li s-sid, jekk rahom, kellu jissuspetta ħażin. Dwar l-użu tal-ispiera, ma saritx prova fejn din tinsab preċiżament u jekk l-użu tagħha kienx b'mod pubbliku u paċifiku. Iċ-"circumstantial evidence" huma skarni ħafna, u anke kieku rriżulta li s-sid kien jagħlaq għajnejh għall-użu li kien isir mill-ispiera, ma jfissirx b'daqshekk li s-sid aċċetta li jestendi l-kirja għall-art meritu tal-kawża odjerna. Il-fatt li l-Knisja, meta

għaddiet l-art lill-Gvern, iddeskriviet l-art bħala "vacant", jimmilita kontra t-teżi tal-konvenuta.

L-aggravju tal-konvenuta qiegħed, għalhekk, jiġi miċħud."

B. Fuq ix-xiri tad-dar

Illi fuq dan il-punt l-esponent jagħmel riferenza ampja għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Felicia Cutajar v. Direttur tal-Uffiċċju Konġunt imsemmija aktar 'il fuq li tikkontradixxi dak li qed jallega r-rikorrent u li hu qiegħed iqis bħala 'fatti'

"Fil-fehma ta' din il-Qorti, la darba t-talba tal-attriċi hija msejsa fuq l-avviż maħruġ fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Awissu 1996, huwa lejn dak l-avviż li rridu nħarsu biex tirriavviża jekk hemmx obbligu fuq il-konvenut li jagħmel dak li trid l-attriċi.

8. Qari tal-avviż juri illi, għall-inqas dwar proprjetajiet - bħal dik mikrija lill-attriċi — li l-ispazju abitabbli tagħhom jaqbeż il-kejl superfiċjali msemmi fl-istess avviż, ma hemmx dak l-obbligu. Il-jedd li l-avviż jagħti lill-kerrejja hu li jagħmlu "talba", u mkien ma jingħad illi dik it-talba għandha tintlaqa'. Bla ma nidħlu fil-meritu - għax ma huwiex relevanti għall-każ tallum — jekk hemmx dak l-obbligu impliċitu fil-każ tal-proprjetajiet li ma jaqbżux il-kejl imsemmi fl-avviż, u li dwarhom l-avviż jagħti formula matematika ta' kif jiġi kalkulat il-prezz, ċertament ma hemm ebda obbligu, impliċitu jew espliċitu, fil-każ ta' proprjetajiet bħal dak tal-attriċi.

9. Fil-fatt dwar dawk il-proprjetajiet l-avviż jgħid biss illi "it-trasferiment jista' jsir ukoll", u mhux li "għandu jsir". Fi kliem ieħor, kull ma jagħmel l-avviż hu li jagħti lill-gvern is-setgħa - meħtieġa taħt l-Art. 3(1) tal-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern [Kap. 268] - sabiex ikun jista' jittrasferixxi l-proprjetà, iżda ma jimponi ebda obbligu li jagħmel dak it-trasferiment.

10.Il-fatt illi l-attriċi ħallset biex għamlet it-talba, u l-fatt illi l-ħlas ġie aċċettat, ma jfissirx illi t-talba ġiet milqugħa. Fil-fatt it-talba setgħet issir, għax l-avviż jagħti s-setgħa biex trasferiment ta' proprjetà bħal dik tal-attriċi jkun jista' jsir, u għalhekk il-konvenut ma setax ma jħallix illi t-talba ssir, bil-ħlas preskritt: Kif rajna, iżda, għalkemm il-konvenut seta' laqa' t-talba, ma kellu ebda obbligu li jagħmel hekk.

....

12. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma f'kollox is-sentenza appellata."[1]

Illi fid-dawl tas-suespost l-esponent jeċċepixxi li ma hemm ebda ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrent.

Illi kif jgħidu tajjeb l-awturi Harris, O'Boyle & Warbrick fil-ktieb Law of the European Convention on Human Rights:

'for there to be a deprivation of his property, the applicant must, of course, demonstrate that he has a title to it"

Li ċertament mhux il-każ odjern in vista ta' dak li diġa' ġie deċiż mill-Qrati Ċivili u għalhekk ir-rikorrent ma jistax issa jinvoka l-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol favur tiegħu.

Illi inoltre l-istess awturi Harris, O'Boyle & Warbrick, f'paġna 567 jgħidu:

"... there must first be an asset that can qualify as a 'possession' under Article 1 Protocol 1. The 'legitimate expectation relates to the merits of the 'asset' ... Thus, where an applicant's submission on the correct interpretation and application of domestic law has been rejected by the national court no 'legitimate expectation arises',

Illi effettivament fil-kawżi ċivili fl-ismijiet Felicia Cutajar v. Direttur tal-Uffiċċju Konġunt, L-Awtorita' tad-Djar v. Peter Paul Cutajar et, u L-Awtorita' tad-Djar v. Felicia Cutajar et imsemmija aktar 'il fuq, l-Onorabbli Qrati tal-Appell wara li applikaw u nterpretaw il-liġijiet rilevanti għall-każ Diġa' kkonfermaw li huwa (u lanqas ommu) m'għandhom u qatt ma kellhom ebda jeddijiet fuq l-art fejn hemm l-ispiera u fuq ix-xiri tad-dar u għalhekk issa r-rikorrent odjern ma jista' jkollu l-ebda aspettattiva leġittima fiċ-ċirkostanzi odjerni fejn il-Qrati nostrali diġa' ppronunzjaw ruħhom b' mod finali u li llum għadda in ġudikat.

Illi inoltre l-każ ta' Iatridis v Greece imsemmi mir-rikorrent huwa inapplikabbli għall-każ odjern stante li dak il-każ kien jikkonċerna każ ta' persuna li kellu "a formally valid lease", xi ħaġa li diġa' ġie pruvat quddiem il-Qrati li ma teżistix fil-każ odjern.

Illi lanqas il-każ ta' Bresvec v Croatia ma huwa rilevanti għal każ odjern stante li fost affarijiet oħra fil-każ odjern ta' omm ir-rikorrent ma kien hemm ebda nkonsistenzi fl-applikazzjoni u inoltre kif irriżulta mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-liġi ma kien hemm ebda garanzija jew għoti ta' xi aspettativa li l-applikazzjoni ta' omm ir-rikorrent kellha tintlaqa'.

Illi għalhekk u fid-dawl tas-suespost din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet tar-rikorrent u dan bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

4. Rat illi fis-27 ta' Frar 2013, wara talba tar-rikorrent sabiex l-Qorti toħroġ rimedju urġenti illi biha twaqqaf l-eżekuzzjoni ta' Mandat ta' Żgumbrament fil-konfront tar-rikorrenti, il-Qorti għaddiet biex tiċħad tali talba.

5. Rat illi fit-28 ta' Frar 2013, ir-rikorrent talab li jappella minn tali digriet, liema talba intlaqgħet.

6. Rat illi fid-19 ta' Ġunju 2013, il-Qorti intalbet sabiex tiddifferixxi l-kawża 'sine die' riappuntabbli fuq talba tal-partijiet.

7. Rat illi fit-2 ta' Diċembru 2013, wara illi l-appell ġie miċħud, il-Qorti intalbet tirriapunta l-kawża mir-rikorrent.

8. Rat illi bejn l-14 ta' Jannar 2014 u s-16 ta' Frar 2016 saru disgħa seduti fejn il-Qorti ġiet infurmata illi l-partijiet kienu qed jippruvaw jittransiġu l-pendenza tagħhom.

9. Rat illi fis-16 ta' Frar 2016, ir-rikorrent talab illi l-kawża tmur sine die sakemm tinstab soluzzjoni.

10. Rat illi fit-2 ta' Awissu 2016 il-Qorti reġgħet intalbet sabiex tirriappunta l-kawża.

11. Rat illi fit-8 ta' Novembru 2016 ir-rikorrent ippreżenta l-affidavit tal-mejjet Dr Michael Refalo, liema affidavit ġie sussegwentement sfilzat fil-21 ta' Marzu 2017 wara oġġezzjoni ta' l-intimati in vista tal-impossibbilta' tal-kontro eżami in vista tal-mewt ta' l-istess Dr Michael Refalo wara li tali affidavit ġie ppreżentat quddiem dina l-Qorti.

12. Rat ix-xhieda ta' **Simon Manicolo**, rappreżentant tal-Awtorita' tax-Xandir, mogħtija fit-3 ta' Mejju 2017. (fol 158)

13. Rat ix-xhieda ta' **Dr Tonio Borg**, ġia Ministru responsabbli għall-Uffiċċju Konġunt, mogħtija fil-31 ta' Ottubru 2017. (fol 162)

14. Rat ix-xhieda ta' **Anthony Rizzo**, bħala Kap Eżekuttiv tal-Awtorita' tar-Riżorsi ta' Malta, mogħtija fil-5 ta' Diċembru 2017. (fol 175)

15. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mir-rikorrent fl-20 ta' April 2018, ossija dibattitu parlamentari li sar fis-seduti tat-23 ta' Lulju 1996, 29 ta' Novembru 2004 u 12 ta' Marzu 2018.

16. Rat ix-xhieda tal-**Perit David Pace**, perit tar-rikorrent, mogħtija fit-22 ta' Mejju 2018. (fol 236)

17. Rat l-affidavit ta' **Alfred Portelli**, ex Ministru tal-Gvern, ippreżentat fis-16 ta' Ottubru 2018. (fol 242)

18. Rat l-affidavit ta' **Dr Joseph Brincat**, legali tar-rikorrent, ippreżentat fis-16 ta' Ottubru 2018. (fol 243)

19. Rat l-affidavit ta' **Nicholas Farrugia**, bidwi full-time, prodott mir-rikorrent u ippreżentat fis-16 ta' Ottubru 2018. (fol 247)

20. Rat l-affidavit ta' **Christopher Borg**, membru tal-familja tar-rikorrent, prodott mir-rikorrent u ppreżentat fis-16 ta' Ottubru 2018. (fol 248)

21. Rat l-affidavit tal-**Assistent Ġudizzjarju Dr Greta Mifsud Agius**, minnha ppreżentat fl-1 ta' Novembru 2018. (fol 251)

22. Rat illi fis-26 ta' April 2019, il-Qorti ddikjarat il-provi rikorrenti bħala magħluqa.

23. Rat illi fl-20 ta' Awissu 2019 l-Awtorita tad-Djar ippreżentat l-affidavit ta' **Mario Magro.** (fol 266)

24. Rat illi dina l-Qorti, kif ippresjeduta, ħadet konjizzjoni tal-atti fis-17 ta' Ottubru 2019.

25. Rat illi fl-24 ta' Mejju 2019 ir-rikorrent ippreżenta rikors fejn talab lill-dina l-Qorti sabiex ma tisfilzax l-affidavit ta' Dr Michael Refalo w il-Qorti, fis-17 ta' Ottubru 2019, ddikjarat illi ma hijiex ser tisfilza l-affidavit filwaqt illi dikjarat li ser tagħti piż limitat lil tali affidavit stante illi ma jistax jiġi kontro eżaminat.

26. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Mario Magro mogħtija fis-26 ta' Novembru 2019. (fol 334).

27. Rat illi fis-17 ta' Ottubru 2019, il-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-proċessi tal-Prim' Awla kif ukoll tal-Appell tal-kawżi Ċitazzjoni 971/2001 fl-ismijiet l-Awtorita' tad-Djar vs Peter Paul Cutajar, Ċitazzjoni 972/2001 fl-ismijiet l-Awtorita' tad-Djar vs Felicia Cutajar u Rikors 619/2008 fl-ismijiet Felicia Cutajar vs Direttur tal-Uffiċċju Konġunt, liema allegazzjoni seħħet.

28. Rat illi fit-18 ta' Frar 2020, l-intimati ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi.

29. Rat illi fit-18 ta' Frar 2020 il-Qorti ddifferiet il-kawża għas-sottomissjonijiet rikorrenti.

30. Rat illi fil-15 ta' Ġunju 2020, ir-rikorrent ippreżenta rikors fejn talab lill-Qorti tawtorizzah jippreżenta provi dokumentarji ta' atti pubbliċi kollha ffirmati minn Joseph Sciriha bħala Kap tal-Joint Office, liema talba ġiet miċħuda mill-Qorti fid-19 ta' Ġunju 2020.

31. Rat is-sottomissjonijiet rikorrenti bil-miktub ippreżentati fil-15 ta' Ġunju 2020.

32. Rat is-sottomissjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar ippreżentati fl-14 ta' Ottubru 2020.

33. Rat is-sottomissjonijiet tal-Awtorita' tal-Artijiet, ġia Kummissarju tal-Artijiet, ippreżentati fit-28 ta' Ottubru 2020.

34. Rat illi fid-29 ta' Ottubru 2020, intalab illi jsiru sottomissjonijiet orali.

35. Rat is-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fil-15 ta' Diċembru 2020.

36. Semgħet it-trattazzjoni orali tal-konsulenti legali tal-partijiet illi saret fid-19 ta' Jannar 2021, wara liema trattazzjoni l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat

37. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi mressqa quddiem dina l-Qorti, illi r-rikorrent Peter Paul Cutajar, għandu kirja ta' fond ġewwa s-Siġġiewi, msejjaħ bħala 'Palazzo Tonna', 57, Main Street, Siġġiewi, ma' liema fond kien hemm ukoll għelieqi fuq wara.

38. Jirriżulta illi tali propjeta kienet propjeta tal-Knisja u sussegwentement ġiet trasferita lill-Gvern bl-Att IV tal-1992.

39. Jirriżulta illi wara tali trasferiment lill-Gvern, l-Awtorita' tad-Djar li ngħatat l-propjeta ġiet a konjizzjoni tal-fatt illi r-rikorrent u ommu, Felicia Cutajar, kienu qed jokkupaw mingħajr titolu biċċa art indikata bħala 40A u 40B u, għalhekk, illegalment, liema biċċa art kienet biswit l-għelieqi li kellhom, f'liema art kien hemm ukoll spiera illi kien qiegħed juża r-rikorrenti.

40. Jirriżulta illi, b'konsegwenza ta' tali fatt, l-Awtorita' tad-Djar bdiet proċeduri kontra r-rikorrent Peter Paul Cutajar kif ukoll ommu, Felicia Cutajar, sabiex jiġi dikjarat illi huma kienu qed jokkupaw l-art immarkati bħala 40B u 40A rispettivament illegament u għalhekk jiġu żgumbrati minn tali art.

41. Jirriżulta illi dawna l-proċeduri, <u>Ċitazzjoni Nru 971/01</u> kontra Peter Paul Cutajar u <u>Ċitazzjoni Nru 972/01</u> kontra Felicia Cutajar, inbdew fil-31 ta' Mejju 2001 u ġew deċiżi mill-Prim' Awla fl-24 ta' Frar 2009, fejn ġie dikjarat illi Cutajar kienu qed jokkupaw l-art illegalment u għalhekk kellhom jiżgumbraw minn tali art fi żmien erbgħin ġurnata.

42. Jirriżulta illi r-rikorrent u Felicia appellaw minn tali deċiżjoni, iżda l-Qorti tal-Appell, fil-25 ta' Novembru 2011, ikkonfermat id-deċiżjoni ta' l-ewwel Qorti.

43. Jirriżulta wkoll illi, nel frattemp, Felicia Cutajar, li fil-11 ta' Settembru 1996 kienet applikat sabiex takkwista l-fond ossija Palazzo Tonna abbażi ta' skema illi kien ħareġ il-Gvern tal-ġurnata u li kellha t-talba rifjutata stante illi l-fond ma kienx jaqa' taħt l-iSkema minnha indikata, fis-16 ta' Mejju 2008 intavolat proċeduri kontra l-Uffiċċju Konġunt, Rikors Ġuramentat Nru 619/08, fejn talbet il-Qorti tordna lill-Awtorita tbiegħ il-fond 57, Main Street, Siġġiewi, lilha.

44. Jirriżulta illi fil-25 ta' Ġunju 2009, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet it-talba tar-rikorrent peress illi ddikjarat illi l-fond 57, Main Street, Siġġiewi ma setax jiġi kkunsidrat taħt l-iSkema imħabbra mill-Gvern, peress illi kien aktar mill-limitu ta' 270 mk stabbiliti fl-iSkema.

45. Jirriżulta illi, sussegwentement, Felicia Cutajar appellat minn tali deċiżjoni, u l-Qorti tal-Appell, fis-27 ta' April 2012, ċaħdet l-appell u kkonfermat id-deċiżjoni ta' l-Ewwel Qorti.

Ikkunsidrat

46. Jirriżulta illi r-rikorrent ma kienx kuntent bl-eżitu ta' dawna d-deċiżjonijet, u fl-24 ta' Mejju 2012 intavola l-proċeduri Kostituzzjonali odjerni.

47. Jirriżulta illi, in sinteżi, bil-proċeduri odjerni, r-rikorrenti qiegħed jilmenta li bid-deċiżjoni mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, kif ikkonfermat mill-Qorti tal-Appell, ġew leżi lilu d-drittijiet lilu ggarantiti fl-Artikolu1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kovenzjoni Ewropea għad-Dritttijiet tal-Bniedem, kif stabbiliti fil-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

48. Jirriżulta, skond il-provi prodotti quddiem dina l-Qorti, illi huwa jikkontendi li seħħlu tali ksur għar-raġunijiet sussegwenti:

    a. It-teħid tal-Art – huwa sofra ksur għax, minkejja li kien qed jokkupa l-art 40A u 40B bla titolu ta' kera, l-fatt illi hu w il-familja tiegħu qablu kienu qed jokkupaw l-art għal aktar minn ħamsin sena fisser illi kien hemm kunsens taċitu tas-sid preċendenti, ossija l-Knisja, illi setgħu jokkupaw tali art u d-deċiżjoni tal-Awtorita' tad-Djar u Uffiċċju Kongut illi jiġu żgumbrati lleda d-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

    b. Ir-rifjut għall-akkwist tad-Dar – ommu sofriet ksur tad-drittijiet tagħha, u sussegwentement sofrihom hu, għax stante illi l-Gvern kien ħabbar skema li kull min kien inkwilin ta' fond li ingħadda lill-Gvern mill-Knisja seta' jakkwista tali fond, ir-rikorrenti kellu 'legitimate expectation' illi jakkwista d-dar residenzjali tiegħu, liema 'legitimate expectation' ġie lilu vjolat meta rikjesta għall-akkwist ġiet lilhom rifjutata.

49. Jkun opportun, hawnhekk, jiġi riprodott dak id-dritt illi r-rikorrenti jikkontendi li lilu ġie leż, ossija l-Artkolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, liema artikolu jipprovdi dan li ġej:

    Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

    Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Ikkunsidrat

50. Kif ġia osservat dina l-Qorti aktar 'il fuq, il-proċeduri odjerni inbdew wara illi proċeduri meħudin kontra r-rikorrenti in konnessjoni mal-art u spiera fiha sitwata kif ukoll il-proċeduri intentati minn omm ir-rikorrent in konnessjoni mad-dar ma kellhomx l-eżitu mixtieq mir-rikorrenti.

51. Ikun opportun, għalhekk, li l-Qorti tagħmel referenza għall-konklużjonijiet illi kemm il-Prim' Awla kif ukoll il-Qorti tal-Appell waslu għalihom u li urtaw lir-rikorrent tant illi nieda l-proċeduri odjerni għad-difiża tad-drittijiet fundamentali tiegħu.

- **It-teħid lura tal-art 40A u 40B mill-Awtorita' tad-Djar**

52. Jirriżulta illi l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, fiż-żewġ sentenzi tagħha illi ngħataw kontestwament fl-24 ta' Frar 2009, kellha dan xi tgħid dwar il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fuq l-art li l-Awtorita' tad-Djar riedet tieħu lura:

> *Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi l-art in kwistjoni art formanti parti minn plot ikbar bin-numru 40 f'Tal-Qajjied limiti tas-Siġġiewi ġiet trasferita lill-Awtorita` tad-Djar fl-1 ta' Marzu, 1999 bħala plot bin-Numru 40 permezz ta' l-Avviż Legali 61 ta' l-1999 taħt l-Att Dwar l-Awtorita` tad-Djar (Kap. 261). Jirriżulta illi din il-plot ġiet reġistrata mill-Uffiċċju Konġunt mar-Reġistru ta' l-Artijiet.*
>
> *Illi min-naħa tagħha l-konvenuta ssostni illi hija ma hijiex sid l-art pero` din il-porzjon art tinsab mikrija lilha mill-Uffiċċju Konġunt u għalhekk hija ma hijiex qiegħda tokkupa l-art illeċitament. Fil-fatt din hija l-eċċezzjoni primarja tagħha.*
>
> *Jirriżulta, mill-provi mressqa, illi żewġt il-konvenuta kien ingħata l-fond ossia Palazzo Tonna f'Main Street fis-Siġġiewi flimkien ma' ġardina u żewġ ġardinetti kontigwi ma' l-istess fond b'titolu ta' ċens permezz tal-kuntratt tal-21 ta' Ottubru 1955 redatt u ppubblikat minn Nutar Dottor Paul Pullicino (Dok. "CV" a fol. 102 et seq). Din il-konċessjoni emfitewtika ġiet 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).*
>
> *Jirriżulta bħala fatt mhux ikkontestat illi sussegwentement il-fond ġie mikri lill-istess familja (xhieda ta' Carmen Azzopardi a fol. 87). F'dan is-sens ġiet eżebita pjanta mmarkata bħala Dok. "E" a fol. 95 u oħra bħala Dok. "CV4" li tindika l-arja illi ġiet mikrija lil Cutajar mill-Uffiċċju Konġunt.*
>
> ***<u>Illi jirriżulta pero` illi, għalkemm il-konvenuta għandha titolu ta' kera fuq l-istess fond 57, Main Street, Siġġiewi, dan il-fond qatt ma kien jinkludi l-art mertu tal-kawża odjerna</u>*** *u dan jirriżulta b'mod mill-iktar ċar mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku AIC Mario Cassar fir-*

rapport tiegħu datat 19 ta' Ġunju 2007 (a fol. 97 et seq) fejn jirriżulta mill-konklużjonijiet tiegħu enumerati (1) sa (6) li l-fond mikri lill-konvenuta qatt ma kien jinkorpora l-art mertu tal-kawża odjerna u dan kif jidher ċar mill-pjanti kollha minnu ndikati u li għamel riferenza għalihom fl-istess relazzjoni u in partikolari l-pjanti Dok. "MP 2" u "MP 3" (fol. 218 u 219).

Illi fil-fatt fir-rapport tiegħu, il-perit identifika tliet porzjonijiet ta' art distinti skont il-pjanta immarkata bħala Dok. "MP 2" a fol. 151 u ċioe" (a) l-art (flimkien ma' Palazzo Tonna) li kienet ġiet mgħotija lill-żewġ il-konvenuta taħt titolu ta' emfitewsi skont il-kuntratt tal-21 ta' Ottubru 2001 (immarkata bil-kulur isfar), liema kuntratt kien ġie 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-kawża – plot 40 maqsuma kif indikat fi plot 40A u plot 40 B (immarkat bil-kulur aħmar kemm fuq il-pjanta Dok. "MP 2" u kemm fuq il-pjanta Dok. "MP 3") fuq liema art l-istess konvenuti ma għandhom u qatt ma kellhom ebda titolu kwalunkwe. Fil-fatt jirriżulta ċar mir-relazzjoni tal-perit tekniku illi plot 40 ma tagħmilx parti la mill-art li oriġinarjament kienet ġiet konċessa b'ċens u lanqas minn dik illi ingħatat b'kirja lill-familja Cutajar.

Illi f'dan ir-rigward u minkejja l-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku, il-konvenuta, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha (fol. 121 et seq – fil-kawża 971/01), targumenta illi tali okkupazzjoni xorta ma hijiex waħda illeċita. Issostni illi peress illi hija qiegħda tokkupa art illi fil-fatt tinsab eżatt biswit dik mikrija lilha u peress illi s-sid qatt ma rrifjuta l-kera tal-parti ta' l-art mikrija lilha, allura dan jammonta għal akkwixxenza tas-sid. Issostni illi għalhekk dan jammonta għal kunsens taċitu tas-sid li l-kirja tiġi estiża għall-porzjon ta' l-art mertu ta' din il-kawża u allura din l-art illum tinsab ukoll mikrija wkoll lilha.

Illi l-konvenuta qiegħda issostni dan proprju għaliex qatt ma kien hemm rifjut tal-kera fuq l-art il-mikrija. Illi għall-finijiet ta' determinazzjoni ta' eżistenza o meno ta' jedd tal-konvenuta li tokkupa l-art in kwistjoni, din il-Qorti tirreferi għall-Artikolu 1526(1) tal-Kap. 16 li jipprovdi illi l-kuntratt ta' kera huwa kuntratt li bih waħda mill-partijiet tiftiehem li tagħti lill-parti l-oħra t-tgawdija ta' ħaġa, għal żmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti l-oħra li tintrabat li tħallas lilha. Il-liġi fil-fatt titkellem fuq il-ħaġa li tkun l-oġġett tal-kirja bħala xi ħaġa korporali, determinata, kemm jekk mobbli kif ukoll immobbli (Artikolu 1526 (2) tal-Kap. 16). F'dan il-każ, l-art mikrija lil Cutajar hija fil-fatt indikata permezz tal-pjanta maħruġa mir-Reġistru ta' l-Artijiet

(Dok. "E" a fol. 95) u minn imkien ma' hemm xi prova li l-konvenuta għandha xi titolu fuq l-istess art mertu tal-kawża odjerna.

<u>Mill-provi prodotti ma jirriżulta minn imkien li l-istess konvenuta għandha xi titolu fuq l-istess art mertu tal-kawża odjerna, anzi l-provi kollha jindikaw li hija qed tokkupa l-istess art bla ebda titolu validu fil-liġi u abbusivament.</u>

53. Jirriżulta illi r-rikorrent reġa' tenna l-argument tiegħu quddiem il-Qorti tal-Appell illi huwa kellu dritt fuq il-propjeta illi kienet qed tittieħidlu lura mill-Awtorita', w il-Qorti tal-Appell kellha dan xi tgħid dwar dan:

Illi jirriżulta f'din il-kawża li t-territorju in kwistjoni kien amministrat mill-Kurja Arċiveskovili ta' Malta, li kienet tieħu ħsieb il-proprjeta` kollha li kellha l-Knisja Kattolika f'Malta. Bis-saħħa ta' ftehim milħuq bejn il-Kurja u l-Istat dan it-territorju, fost ħafna oħrajn, għadda f'idejn il-Gvern ta' Malta u ġie trasferit lill-Awtortia` attriċi bis-saħħa tal-Avviż Legali 61 tal-1999 imsejjaħ "Ordni tal-1999 dwar l-Awtorita` tad-Djar (Trasferiment ta' Proprjeta`) (Nru. 3)".

Il-bini fuq dan it-territorju kien ingħata b'ċens lil Pietro Cutajar, ir-raġel tal-konvenuta, f'Ottubru tal-1955, iżda fit-23 ta' Novembru tal-istess sena, din il-konċessjoni ġiet imħassra, u l-fond ingħata lill-istess Pietro Cutajar b'titolu ta' kera; il-kera kienet ta' Lm85.50 kif determinata mill-Bord li Jirregola l-Kera b'deċiżjoni tal-25 ta' Ġunju, 1974. Ġie konstatat mill-perit tekniku li l-konvenuta qed tokkupa porzjoni art ħdejn dik konċessa b'kera, liema porzjoni art ma kienet qatt inkluża la fil-konċessjoni enfitewtika oriġinali u lanqas fil-kirja li saret sussegwentement. Mal-fond, magħruf bl-isem ta' Palazzo Tonna, kien hemm ġiardina u żewġ ġiardinetti, pero`, mhux ukoll l-art meritu ta' din il-kawża, parti mit-territorju issa proprjeta` tal-Gvern ta' Malta.

Il-konvenuta donnha taċċetta dan għax tgħid li hi għandha titolu ta' kera fuq din il-porzjoni art, titolu li nħoloq bil-kunsens taċitu tal-amministratur preċedenti tal-art, il-Kappillan tal-Parroċċa tas-Siġġiewi. L-ewwel Qorti ma laqgħetx din is-sottomissjoni tal-konvenuta u ma sabitx li kien hemm kirja taċita ta' din il-porzjoni art.

Il-konvenuta appellat mis-sentenza u tgħid li la darba hi u binha għamlu użu mill-art in kwistjoni u l-kera dejjem ġiet aċċettata, isegwi li, b'mod taċitu, il-kirja ġiet estiża biex tkopri wkoll l-istess biċċa art. Din il-Qorti tirribadixxi li mill-pjanti eżebiti jirriżulta ċar li din l-art ma kenitx inkluża fit-territorju konċess in enfitewsi

f'Ottubru tal-1955; lanqas ma kienet inkluża fil-proprjeta` mogħtija b'kera, peress li, fil-verita`, kien l-istess territorju oriġinarjament konċess in enfitewsi li wara ġie mogħti b'titolu ta' kera. Il-konvenuta tgħid li din il-porzjoni art, li tiġi biswit l-art hekk konċessa, kienet minn dejjem użata minn żewġha u, wara, minn binha, u kwindi saret tifforma parti mill-kirja b'mod taċitu.

Hi ssemmi, partikolarment, spiera li hija f'dan it-territorju u li kienu jużaw għall-ilma. Din il-Qorti tara li l-oneru tal-prova hu mixħut fuq il-konvenuta. Ovvjament, la qed tirreklama kunsens taċitu ma hux meħtieġ li turi xi dokument jew ammissjoni orali ta' dan, u hu biżżejjed li tindika provi ċirkostanzjali li juri, b'mod univoku u konkordanti, l-eżistenza ta' dan il-kunsens. Fis-sistema legali tagħna dawn iċ-ċirkostanzi ta' fatt iridu juru, pero`, l-intenzjoni tal-parti li tagħti l-kunsens. Hekk, fil-kuntest ta' rinunzja taċita, kunċett simili għal dak issa trattat, intqal li biex jista' jingħad li dak li jkun ta l-kunsens tiegħu b'mod taċitu, jeħtieġ żewġ elementi; fatti assolutament inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt, u li juru, mingħajr dubju, l-intenzjoni ta' dak li jkun li jirrinunzja għad-drittijiet tiegħu. Hekk, fil-kawża Sammut et v. Azzopardi, deċiża minn din il-Qorti fid-29 ta' Novembru, 1993, intqal b'mod ċar li l-kunsens taċitu jrid "il-volonta` preċiża li d-dritt qed jiġi abbandunat u, li l-fatt huwa assolutament inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt".

Fil-kawża Gauci v. MCL Ltd, deċiża minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fl-20 ta' Ottubru, 2003, intqal hekk fir-rigward: "Illi biex ikun hemm il-kunsens taċitu hemm bżonn essenzjalment ta' żewġ rekwiżiti, ċioe' li dak li jikkonsenti jkun pjenament konsapevoli tal-vera portata u l-effetti tal-att li jingħad li huwa qiegħed taċitament jakkonsenti jew jaċċetta, u di piu` illi l-komportament tiegħu jkun tali li jkun inkonsiljabbli mal-volonta` tiegħu, b'mod li l-kondotta tiegħu ma tkunx tista' tiġi sjegata b'mod ieħor ħlief li huwa aċċetta l-operat li għalih ikun qed jiġi allegat li akkonsenta. Din l-aċċettazzjoni hija ta' stretta interpretazzjoni".

Din il-Qorti fil-kawża Filati Ltd. v. Tramps Ltd., deċiża fit-8 ta' Mejju, 2003, qalet: "ir-rinunzji huma di stretto diritto (meta ma humiex espressi) u għandhom jirriżultaw minn fatti assolutament inkonċiljabbli ma' konservazzjoni tad-dritt u li juru volonta` preċiża ta' rinunzja. Kwindi ma jistax jiġi konkluż illi jkun hemm rinunzja taċita jekk mill-provi ma jkunx hemm indizji ċari u assoluti li l-volonta` tal-persuna jew persuni tbiddlet. Għandu jsegwi minn dan ukoll li jekk l-indizzju u l-fatti jħallu dubbju dwar il-volonta` tal-persuna dan għandu jittieħed kontra l-eżistenza tar-rinunzja". (sottolinear ta' din il-Qorti). Fil-kuntest ta' lokazzjoni u

aċċettazzjoni tal-kera meta tkun saret bidla fl-użu jew fid-destinazzjoni tal-fond, din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawża Cassar v. Zammit, deċiża fit-3 ta' Ottubru, 2007 qalet hekk:

"Fl-aħħarnett, il-Qorti ma tistax tammetti l-argument illi kien hemm l-allegata akkwiexxenza mill-appellati għan-non użu. Dan għaliex biex din l-akkwiexxenza tkun konfigurabbli riedu jinġiebu mill-appellanti elementi ta' provi, konkreti u univoċi, li manifestament juru din il-volonta mill-appellati u li dawn riedu b' hekk jidderogaw mill-patt kontrattwali konvenut riferibbilment għad-destinazzjoni tal-fond. Tali provi ma nġiebux u xejn kuntrarju ma jista' jiġi inferit mix-xjenza u l-paċenzja 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' Diċembru 2004. L-aċċettazzjoni tal-kera jew l-inerzja fit-teħid ta' l-azzjoni ma jikkostitwux akkwiexxenza u lanqas ma huma prodottivi, fiċ-ċirkustanzi, ta' effetti ġuridiċi avversi għall-appellati. Ara Kollez. Vol. XXXIV P I p 164 u s-sentenza ta' din l-istess Qorti, ċitata ukoll mill-Bord, fl-ismijiet "Anthony Borg -vs David Thake", 3 ta' Novembru 2004."

***Kwindi hu ċar li mhux biżżejjed li jintwerew ċerti fatti li jindikaw użu, iżda trid tirriżulta prova ta' konoxxenza ta' dawk il-fatti mit-titolar tad-dritt, u l-volonta` tiegħu li ma jintervjeniex.** L-irċevuti tal-kera ma humiex ħlief kwittanza tal-ħlas tal-kera, u bl-ebda mod ma jfissru aċċettazzjoni tal-istat ta' fatt maħluq mill-kerrej fin-nuqqas ta' prova li s-sid kien a konoxxenza ta' dak l-istat ta' fatt ġdid. Din hi posizzjoni simili għal dik li ha t-Tribunal ta' Napoli f'sentenza li ħareġ fil-11 ta' Jannar, 1979 (każ 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-każ, ma jeżistux indizji li juru fiċ-ċert li min kien jamministra l-art kien jaf bl-użu li kien qed isir tal-istess mill-familja tal-konvenuta u naqas milli jirreaġixxi. Il-fatt li allegatament f'parti ta' din l-art hemm 300 siġra taċ-ċitru (qed jingħad hekk, peress li skont il-perit tekniku, parti mill-art hi użata bħala triq pubblika, u f'parti oħra iben il-konvenuta jipparkja xi trakkijiet), u li l-familja Cutajar tagħmel użu minn spiera li tinsab fl-istess art, ma jfissirx li sid l-art kien jaf u akkwixxa għal dan. Ma jirriżultax, per eżempju, meta tħawwlu s-siġar u minn min. Iben il-konvenuta jgħid li jiftakarhom hemm għomru kollu, pero` dan ma jfissirx li tħawwlu minn missieru u li s-sid, jekk rahom, kellu jissuspetta ħażin. Dwar l-użu tal-ispiera, ma saritx prova fejn din tinsab preċiżament u jekk l-

użu tagħha kienx b'mod pubbliku u paċifiku. Iċ-"circumstantial evidence" huma skarni ħafna, u anke kieku rriżulta li s-sid kien jagħlaq għajnejh għall-użu li kien isir mill-ispiera, ma jfissirx b'daqshekk li s-sid aċċetta li jestendi l-kirja għall-art meritu tal-kawża odjerna. Il-fatt li l-Knisja, meta għaddiet l-art lill-Gvern, iddeskriviet l-art bħala "vacant", jimmilita kontra t-teżi tal-konvenuta.

L-aggravju tal-konvenuta qiegħed, għalhekk, jiġi miċħud.

- **Ir-rifjut tal-bejgħ tad-dar mill-Uffiċċju Konġunt**

54. Jirriżulta illi dwar tali kwistjoni, il-Prim' Awla kienet daħħlet fir-reqqa fil-kwistjoni legali u lis-Skema illi abbażi tagħha omm ir-rikorrenti, Felicia Cutajar, ippretendiet illi takkwista l-fond, u kienet qalet is-segwenti:

Illi din hija kawża fejn l-attriċi qed issostni li bħala inkwilina tal-fond 57, Palazzo Tonna, Main Street, Siġġiewi, hija kienet applikat skont l-Avviż Legali tat-13 ta' Lulju 1996 sabiex tixtri l-post mingħand il-Gvern, u dan peress li l-istess kienet qabel proprjeta' tal-Knisja li ġiet trasferita lill-Gvern bl-Att IV tal-1992, iżda minkejja dan, il-Gvern qatt ma wasal fi ftehim magħha għall-xiri tal-istess post u dan minkejja l-fatt li hija ssostni li hija ntitolata sabiex takkwista l-istess fond taħt l-istess Skema tat-13 ta' Lulju 1996, u għalhekk qed titlob lill-Qorti sabiex tiffissa żmien qasir u perentorju sabiex l-istess Direttur tal-Uffiċċju Konġunt jasal fi ftehim sabiex l-istess dar tinbiegħ lill-attriċi u fin-nuqqas tapplika kontra l-intimat il-provvedimenti tal-Mandat in Factum.

....

Illi jirriżulta li l-attriċi għamlet applikazzjoni fil-11 ta' Settembru 1996 (Dok. "FC 2") u li tali talba ġiet b'ittra ndirizzata lill-attriċi miċħuda fl-14 ta' Diċembru 2000 (Dok. "JS 5") u dan għaliex ingħad li din l-iskema ma kenitx tapplika għall-attriċi peress li l-area abitali tal-fond minnha okkupat kien jaqbeż il-270 m.k. (fol. 33). Jidher li saret ittra mill-konsulent legali tal-attriċi datata 30 ta' Mejju 2001 u saret risposta għall-istess fit-22 ta' Ġunju 2001 (Dok. "JS 7") fejn saret riferenza għall-ktejjeb li kien ħareg l-istess Gvern dwar l-Avviż Legali tat-13 ta' Awissu 1996. Illi din il-Qorti tinnota li attwalment l-Avviż Legali ndikat fir-rikors ġuramentat bħala dak maħruġ fit-13 ta' Lulju 1996 huwa inkorrett peress li jirriżulta mill-atti ppruvat li l-Avviż Legali in kwistjoni huwa dak tat-13 ta' Awissu 1996 (Dok. "JS"). Illi minn qari tal-istess Avviż Legali (Dok. "JS1") jirriżulta li jidher li l-istess skema kienet tapplika għall-proprjeta' residenzjali li ma tkunx aktar minn mitejn u sebgħin metru kwadru (270m2) ta' spazju abitabbli. Illi fil-fatt fl-istess avviż hemm indikat il-prezz li għandu jiġi stabbilit li huwa dak joħroġ wara li l-ammont ta' kera

dovut jiġi kapitallizzat bir-rata ta' 1%, b'dan iżda li l-prezz m'għandu qatt ikun anqas minn Lm500.

Illi wara jingħad li:-

"Il-prezz hekk ikkalkolat jgħodd għal dik il-proprjeta' residenzjali li ma tkunx aktar minn mitejn u sebgħin metru kwadru (270m2) ta' spazju abitabbli. F'każ fejn dan l-ispazju abitabbli jkun akbar, it-trasferiment jista' jsir ukoll izda bi prezz li ma jkunx aktar vantaggjuz minn dak fuq imsemmi skont ftehim li jintlaħaq bejn l-inkwilin u d-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt".

Illi minn dan jirriżulta li din l-iskema kellha tapplika biss għall-proprjeta' tad-dimensjonijiet indikati fl-istess avviż u fil-fatt huwa għal dik il-proprjeta' li l-prezz indikat kien stabbilit. Fejn l-istess proprjeta' għandha dimensjonijiet ta' spazju abitabbli iktar minn dak indikat fl-istess Avviż din ma taqax taħt l-iskema indikata fl-istess att. Dan jinsab ukoll ikkonfermat mill-ktieb li nħareġ lill-pubbliku sabiex jispjega dak li nħareġ fl-avviż in kwistjoni fejn jingħad espressament li "l-Gvern ma jkunx marbut li jaċċetta l-fidi ta' ċens jew xiri ta' post fejn il-qies tal-ispazju abitabbli ikun ta' kejl superfiċjali ta' aktar minn 270m" (Dok. "JS 6"). Ovvjament dwar dan jista' jintlaħaq ftehim bejn il-partijiet, iżda ma hemm xejn fl-istess Avviż li jobbliga lill-intimat jew lil xi parti li tasal għal tali ftehim u fil-fatt lanqas hemm indikat xi kundizzjonijiet kif wieħed jista' jasal għal tali ftehim. B'hekk din ***<u>il-Qorti tħoss, li ladarba ġie ppruvat (u lanqas huwa kontestat) li l-proprjeta' mikrija lill-attriċi hija ta' iktar minn 270mk bħala spazju abitabbli (tant li għandha 1,370m.k. skont Dok. "JS 4") mela allura l-istess Avviż Legali ma japplikax għal tali proprjeta' u allura lanqas għar-rikorrenti.</u>***

Din il-Qorti ma taqbilx allura mal-premessa attriċi li l-Gvern b'xi mod "intrabat li jidħol fi trattattivi ħalli jiġi stabbilit il-prezz u jsir il-bejgħ tal-fond 57, Main Street, Siġġiewi". Għalhekk it-talba attriċi kif proposta qed tiġi miċħuda.

55. Jirriżulta illi quddiem l-Qorti tal-Appell, ir-rikorrent insista illi l-iSkema kienet tapplika għalih ukoll minkejja illi l-post kien akbar minn dak permessibbli fl-iskema, peress illi dan kien dak li intqal fuq "ktejjeb" maħruġ mid-Dipartiment tal-Uffiċċju Konġunt. Dan l-argument ma ġiex aċċettat mill-Qorti tal-Appell, fejn qalet is-segwenti:

7. Fil-fehma ta' din il-qorti, ladarba t-talba tal-attriċi hija msejsa fuq l-avviż maħruġ fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Awissu 1996, huwa lejn dak l-avviż li rridu nħarsu biex naraw jekk hemmx obbligu fuq il-konvenut li jagħmel dak li trid l-attriċi.

8. Qari tal-avviż juri illi, għall-inqas dwar proprjetajiet – bħal dik mikrija lill-attriċi – li l-ispazju abitabbli tagħhom jaqbeż il-kejl superfiċjali msemmi fl-istess avviż, ma hemmx dak l-obbligu. Il-jedd li l-avviż jagħti lill-kerrejja hu li jagħmlu "talba", u mkien ma jingħad illi dik it-talba għandha tintlaqa'. Bla ma nidħlu fil-meritu – għax ma huwiex relevanti għall-każ tallum – jekk hemmx dak l-obbligu impliċitu fil-każ tal-proprjetajiet li ma jaqbżux il-kejl imsemmi fl-avviż, u li dwarhom l-avviż jagħti formula matematika ta' kif jiġi kalkulat il-prezz, ċertament ma hemm ebda obbligu, impliċitu jew espliċitu, fil-każ ta' proprjetajiet bħal dak tal-attriċi.

9. Fil-fatt dwar dawk il-proprjetajiet l-avviż igħid biss illi "it-trasferiment jista' jsir ukoll", u mhux li "għandu jsir". Fi kliem ieħor, kull ma jagħmel l-avviż hu li jagħti lill-gvern is-setgħa – meħtieġa taħt l-art. 3(1) tal-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern [Kap. 268] – sabiex ikun jista' jittrasferixxi l-proprjetà, iżda ma jimponi ebda obbligu li jagħmel dak it-trasferiment.

10. Il-fatt illi l-attriċi ħallset biex għamlet it-talba, u l-fatt illi l-ħlas ġie aċċettat, ma jfissirx illi t-talba ġiet milqugħa. Fil-fatt it-talba setgħet issir, għax l-avviż jagħti s-setgħa biex trasferiment ta' proprjetà bħal dik tal-attriċi jkun jista' jsir, u għalhekk il-konvenut ma setax ma jħallix illi t-talba ssir, bil-ħlas preskritt. Kif rajna, iżda, għalkemm il-konvenut seta' laqa' t-talba, ma kellu ebda obbligu li jagħmel hekk.

11. Fl-aħħarnett, għalkemm huwa minnu dak li qalet l-attriċi illi l-ktejjeb jew pamphlet maħruġ mid-dipartiment biex ifisser aħjar il-ħsieb wara l-iskema ma għandux setgħa ta' liġi, ma huwiex biss dak li jingħad fil-ktejjeb li wassal lill-ewwel qorti, u lil din il-qorti wkoll, għall-konklużjoni illi ma hemm ebda obbligu fuq il-konvenut li jasal għal ftehim dwar il-prezz biex isir it-trasferiment. L-argument tal-ktejjeb kien biss supplementari, biex ikompli jsaħħaħ il-konklużjoni msejsa fuq l-avviż miġjub fil-Gazzetta tal-Gvern, u li din il-Qorti kienet tasal għaliha indipendentement minn dak li jingħad fil-ktejjeb.

Konsiderazzjoni dwar Ksur tal-Artikolu 1 minn dina l-Qorti.

It-teħid tal-Art

56. Kif fuq ġia indikat, l-Artikolu 1 jipprovdi illi kullhadd għandu "dritt għat-tgawdija paċifika **<u>tal-possedimenti tagħha</u>**".

57. Dana naturalment ifisser illi biex tirnexxi l-azzjoni taħt l-Artikolu 1, irid jiġi ppruvat illi min qed jinterpella tali dritt fundamentali a favur tiegħu qiegħed jiġi spussesat minn **possediment tiegħu**.

58. Issa, fil-każ odjern, jidher ċar illi kemm il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, kif ukoll il-Qorti tal-Appell, it-tnejn wasslu għal-konklużjoni illi, minkejja l-pretensjonijet illi r-rikorrent kien qiegħed jippretendi fuq l-art indikata bħala plot 40A u plot 40B, la hu u wisaq anqas il-famlja tiegħu qablu ma kellhom xi titolu legali fuq tali propjeta' w lanqas ma jista' jippretendi li kien hemm il-kunsens taċitu da parte tas-sidien preċendenti.

59. Din il-Qorti fliet l-atti proċesswali tal-Prim' Awla w tal-Qorti tal-Appell, u ma tistax ma tosservax illi l-konklużjonijiet tagħhom huma lkoll bbażati fuq fatti provi prodotti quddiem dawk il-Qrati, w din il-Qorti tagħmel tagħha il-konklużjonijiet minnha milħuqa.

60. Huwa ċar, mill-atti proċesswali kollha, illi r-rikorrent qatt ma kellu tali art bħala possediment legali tiegħu – huwa kien qiegħed jiddetjeni l-art b'mod illegali w għalhekk ma jistax jippretendi illi ġew lilu leżi xi dritttijiet meta l-art ġiet eventwalment meħuda lura minn min kien legalment is-sid tal-art.

61. Kieku l-Qorti kellha taċċetta l-argument tar-rikorrent, naslu fl-assurdita' illi persuna jista jappropria għalih kwalsiasi tip ta' propjeta mingħajr ebda titolu u, sussegwentement, meta terġa' tittieħed lura minn min legalment huwa s-sid, jippretendi kumpens għax id-drittijiet fundamentali tiegħu ġew leżi.

62. Il-Qorti ma tistax ma tirrilevax illi tali assurdita' legali ma hija ser issib ebda konfort minn dina l-Qorti w hija turija ċara tal misinterpretazzjoni u tgħawwiġ intenzjonat illi qed isir ta' drittijiet fundamentali li qed jiġu abbużati w maltrattati għal benefiċċju ta' lukru ta' individwi.

Ir-rifjut tal-bejgħ tad-dar

63. Dwar il-pretensjoni tar-rikorrenti, kif ukoll ommu qablu, li kellhom dritt li jakkwistaw id-dar 57, Main Street, Siġġiewi, il-Qorti tqis illi jkun opportun illi jiġi hawn riprodott l-Avviż ippubblikat mill-Uffiċċju Konġunt fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Awissu 1996, eżebit a paġna 15 tal-proċess 619/08, liema Avviż, intitolat 'Xiri inn Inkwilini ta' Propjeta' Ekkleżjastika trasferita lill-Gvern' u maħruġa fit-13 ta' Awissu 1996, kien jgħid testwalment kif ġej:

> *Biex jonora l-obbligazzjonijiet li assuma u skond l-għanijiet soċjali mfissra fil-ftehim li ntlaħaq mas-Santa Sede dwar it-trasferiment ta' proprjeta ta' Entitajiet Ekkleżjastiċi, l-Istat, il-Gvern ta' Malta jistieden lil dawk iċ-ċittadini Maltin, li jkunu magħrufa mill-Uffiċċju Konġunt bħala inkwilini b'titolu ta' kera u li jgħixu ġo proprjeta trasferita lill-Gvern ta' Malta permezz ta' l-Att IV ta' l-1992, liema proprjeta' tkun ir-residenza ordinarja tagħhom, biex iressqu talba lid-Direttur tad-Dipartiment ta' l-Uffiċċju Konġunt biex jixtru dik il-proprjeta'.*
>
> *Il-prezz tal-proprjeta' jkun dak li joħroġ wara li l-ammont tal-kera dovut jiġi kapitalizzat bir-rata ta' wieħed fil-mija (1 %) b'dan iżda li l-prezz*

m'għandu qatt ikun inqas minn ħames mitt lira (Lm500).

Il-prezz hekk ikkalkolat jgħodd għal dik il-proprjeta residenzjali li ma tkunx aktar minn mitejn u sebgħin metru kwadru (270m²) ta' spazju abitabbli. ***F'każ fejn dan l-ispazju abitabbli jkun akbar, it-trasferiment jista' jsir ukoll iżda bi prezz li ma jkunx aktar vantaġġjuż minn dak fuq imsemmi skond ftehim li jintlaħaq bejn l-inkwilin u d-Direttur ta' l-Uffiċċju Konġunt.***

Fond jitqies biss li hu r-"Residenza ordinarja" ta' persuna jekk ikun l-indirizz ta' dik il-persuna muri fuq il-karta ta' l-identita tagħha, u fuq ir-Reġistru Elettorali.

Il-proprjeta tinbiegħ fl-istat li tkun "tale quale", u ma jingħatawx garanziji għal ħsarat moħbija.

It-talba għax-xiri ssir skond il-kundizzjonijiet li jidhru fil-formola li tinkiseb mill-Uffiċċju Konġunt. It-talba għandha tiġi ppreżentata fl-Uffiċċju Konġunt, 66, Triq 1-Arċisqof, Valletta, flimkien mad-dokumenti kollha mitluba fiha, kif ukoll kull ħlas preskritt u kull arretrati ta' kera mhux aktar tard mit-30 ta' Diċembru, 1996.

Dan l-avviż qed jiġi ppubblikat għall-fini tat-Taqsima (3) (a) ta' policy approvata b'riżoluzzjoni tal-Parlament fl-4 ta' Awissu 1976, kif sussegwentement imġedda, in forza tad-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 3 (1) (b) tal-Kap. 268 tal-Liġijiet ta' Malta.

64. Jirriżulta mhux kontestat mill-partijiet, illi d-dar 57, Main Street, Siġġiewi, hija fond abitabbli bħala residenza illi għandha kobor ta' 1370 metri kwadri, ossija ferm oltre l-massimu stabbilit fl-Avviż fuq kwotat.

65. Jirriżulta, di fatti, illi kif redatt l-Avviż, huwa ċar illi jekk il-fond ta' abitazzjoni għandu kobor sa 270 metru kwadru, inkwilin kellu dritt illi jakkwista il-fond bir-rata pre stabbilita fl-Avviż.

66. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi f'każ ta' abitazzjoni ta' kobor aktar minn 270 metru kwadru, kellu jintlaħaq ftehim mad-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt fuq prezz.

67. Jirriżulta ċar, mid-diċitura tal-Avviż, illi a differenza ta' fondi ta' kobor sa 270 metri kwadru, fejn il-prezz kien ġia stabbilit fl-Avviż, ossija kapitaliazzjoni tal-kera b'rata ta' wieħed fil-mija u mhux anqas minn Lm 500, fil-każ ta' fondi ta' kobor akbar, filwaqt li xorta seta' jinxtara, l-prezz kellu jiġi stabbilit fi ftehim mad-Direttur Uffiċċju Konġunt.

68. Jirriżulta ċar illi, filwaqt li f'każ ta' fond sa qies ta' 270 metri kwadri, wieħed kellu hekk insejjaħ "legitimate expectation" illi jakkwista l-fond hu, l-istess ma jistax jingħad fejn il-fond huwa aktar minn 270, bħal fil-każ odjern, peress illi l-Avviż jagħilha ċara illi kellu jintlaħaq ftehim mad-Direttur Uffiċċju Konġunt, u għalhekk

ma jistax jingħad illi tali inkwilin kellu 'legitimate expectation' illi jakkwista l-fond tiegħu.

69. Il-Qorti hawn tosserva illi, għal diversi snin, quddiem dina l-Qorti, kemm kif preċendentement ippresjeduta u kif ukoll kif ippresjeduta, saret battalja sħiħa dwar l-preżentata o meno ta' affidavit tal-mibki Dr Michael Refalo li, fis-sena 1996, kien il-Ministru responsabbli tal-Uffiċċju Konġunt. Madanakollu, ħarsa lejn tali affidavit minnu redatt ma jista' b'ebda mod ibiddel l-interpretazzjoni mogħtija hawn fuq minn dina l-Qorti, liema interpretazzjoni, del resto, ġia ingħatat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili u l-Qorti tal-Appell.

70. Id-diċitura tal-Avviż, kif ukoll in-natura tal-fond ta' abitazzjoni tar-rikorrenti, ossija Palazz ġewwa s-Siġġiewi tal-kobor ta' 1,370 metri kwadri, huma tali illi r-rikorrenti, u ommu qablu, qatt ma kellu jkollhom legitimate expectation li ser ikunu jistgħu jakkwistaw il-fond abbażi tal-iskema mħabbra mill-Gvern.

71. Għalhekk, ċertament ir-rikorrent qatt ma jista' jippretendi illi kellu xi dritt ta' possediment lilu miċħud, u għalhekk ma jista' qatt jitqies illi kellu xi dritt fundamentali tiegħu leż, kif protett mill-Artikolu 1.

Konsiderazzjonijiet finali

72. Il-Qorti ma tistax ma tosservax, kif ġia indikat inizjalment, illi l-azzjoni odjerna tar-rikorrenti nibtet biss wara li, fuq medda ta' għaxar snin, proċeduri għall-iżgumbrament mill-art kien ġew deċiżi kontra tiegħu kif ukoll, fuq medda ta' erbgħa snin, proċeduri għax-xiri tad-dar ġew deċiżi kontra tiegħu wkoll.

73. Il-Qorti tosserva wkoll illi, tul id-disgħa snin illi ilha għaddejja l-kawża odjerna, sa' tlett snin wara li nbdiet il-kawża, ma kien sar xejn u, tul ħafna mill-proċeduri, intalbu varji differimenti abbażi tal-fatt illi kienu qed isiru diskussjoniijet bejn il-partijiet.

74. Il-Qorti tirrileva li jidher ċar illi l-proċeduri Kosituzzjonali, fil-każ odjern, ma intużawx sabiex jiġi protett dritt fundamentali illi r-rikorrent jippretendi ili għandu, iżda intuża prinċipalment bħala għodda għar-rikorrent sabiex ikompli jipprova jakkwista d-dar 57, Main Street, Siġġiewi mingħand il-Gvern u juza l-kawża odjerna bħala theddida kontra tiegħu.

75. Din il-Qorti ma tistax ma tesprimix id-dispjaċir tagħha għall-abbuż illi qed isir b'mod regolari tal-proċeduri Kostituzzjonali, fejn is-solennita u l-importanza ta' vertenza Kostituzzjonali qiegħda tiġi minizzata w qiegħda tintuża b'mod liberali u spreġudikata bil-għan illi jitfa' pressjoni fuq l-awtoritajiet u jifforza l-aġenda ta' min qed jagħmel l-azzjoni, li ċertament ma hijiex waħda ta' difiża ta' drittijiet tal-bniedem.

76. Din il-Qorti ma hijiex ser tippermetti illi tali abbuż jkompli jseħħ, u tagħmilha ċara li, fil-każ odjern, jirriżulta bl-aktar mod ċar u limpidu, illi l-proċeduri odjerni kienu proċeduri fiergħa u vessatorji, u għalhekk għandhom jiġu dikjarati bħala tali.

DECIDE:

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-partijiet kollha;

Wara illi semgħet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad it-talbiet kollha rikorrenti.

Tiddikjara l-proċeduri odjerni bħala frivoli u vessatorji skond l-Artikolu 46 (5) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni ikunu kollha a kariku tar-rikorrent.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur