QORTI CIVILI PRIM’ AWLA

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum l-Erbgha, 15 ta' Gunju, 2022

Numru

Rikors Guramentat Nru. 1061/2019

Carmel Bugeja, John Bugeja, Anthony Bugeja u Francis Bugeja

vs

L-Awtorita tal-Artijiet

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tal-5 ta’ Novembru, 2019 li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' avviz ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern nhar l-20 ta' Settembru 2019, l-Awtorita intimata ghamlet sejha ghall-offerti ghall-kera ta' sit f’Ta' San Pawl tal-Bjar, ta' Kercern, Ghawdex, kif jidher fl-estratt mi!l-Gazzetta tal-Gvern annessa bhala Dok FBI;
2. Illi l-esponenti huma l-avventi kawza tad-defunt Giuseppe Bugeja li originarjament kien l-inkwilin ta’ din il-propjeta (vide ricevuta annessa u markata Dok FB2 - Katidrat Metropolitan ta’ Malta), liema kirja qatt ma giet terminata;
3. Illi din il-proprjeta ghaddiet ghand l-Ufficcju Kongunt ai termini tal-ftehim tat-18 ta’ Frar 1993 (vide Dok FB3);
4. Illi l-esponenti, bhala wlied id-defunt Giuseppe Bugeja, ghandhom titolu ta' kera fuq l-art de quo, u dan stante li huma 'membri tal-familja' tieghu ai termini tal-Kapitlu 573 tal-Ligijiet ta' Malta;
5. Illi di fatti fil-prezent huma l-persuni li qeghdin jahdmu din l-art, kif ilhom jaghmlu ghal hafna snin;
6. Illi ghalhekk l-esponenti intavolaw mandat ta' inibizzjoni kontra l-Awtorita intimata sabiex din tal-ahhar tigi inibita milli tkompli u/jew tattwa il-process ta’ sejha ghall-offerti ghal kera tas-sit f'Ta' San Pawl tal-Bjar (gieli maghruf bhala Territorju tal-Ibjar), ta’ Kercem, Ghawdex;

7. Illi it-talba tal-esponenti ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-Awtorita intimata giet milqugha (vide l-verbal tal-Onorabbii Qorti tas-16 ta' Ottubru 2019 - Dok FB4);
8. Illi ghaldaqstant l-esponenti qeghdin jipprocedu b'din il-kawza sabiex jasserixxu d-drittijiet taghhom.

Ghaldaqstant tghid l-Awtorita konvenuta ghalfejn dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni necessarja:
1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-esponenti jikkwalifikaw bhala kerrejja tal-art San Pawl tal-Bjar, ta' Kercem, Ghawdex, kif ahjar deskritta fl-avviz ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern fl-20 ta' Settembru 2019 u l-pjanta annessa mieghu;
2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-esponenti ghandhom dritt li jibqghu jahdmu l-art de quo;
3. Tiddikjara u tiddeciedi li l-esponenti ghandhom jigu rikonoxxuti bhala kerrejja tal-art de quo u konsegwentement tordna lill-Awtorita intimata sabiex tirrikonoxxihom formalment;
4. Tordna lill-Awtorita intimata sabiex tiddesisti minn kwalsiasi azzjoni li tista' b'xi mod tippregudika d-drittijiet tal-esponenti.
Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni 1369/2019MCH.

Rat ir-risposta guramentata tal-Awtorita konvenuta li tghid hekk:

1. Preliminarjament l-atturi jridu jiddentifikaw it-tip ta' azzjoni legali intavolata kif ukoll jiccitaw l-artikolu tal-ligi li abbazi tieghu sawru t-talbiet taghhom u b'mod partikolari dawk fejn talbu (i) li din l-Onorabbli Qorti tiddikjara illi l-atturi jikkwalifikaw bhala kerrejja, (ii) li ghandhom xi jedd jibqghu jahdmu l-art u (iii) li iggieghel lill-Awtorita eccipjenti tirrikonoxxihom formalment;
2. Preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba din l-azzjoni hija wahda ta' stharrig ta' ghemil amministrattiv fl-ewwel lok tigi sollevata l-inkompetenza tal-Qorti u fit-tieni lok jigi eccepiet illi t-talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha peress tali azzjoni tista' thassar decizjoni mehuda izda mhux ukoll tippermetti sostituzzjoni ta' diskrezzjoni tal-Awtorita;
3. Preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma irritwali u ma jistghux jintlaqghu peress illi l-atturi ma talbux ukoll (dejjem jekk kienu intitolati li jaghmlu dan) it-thassir ta' kull decizjoni relatata ma' din il-proprjeta mehuda mill-Awtorita eccipjenti inkluz id-decizjoni lill-Bord tal-Gvernaturi in data t-13 ta' Awwissu 2019 li awtorizzat il-hrug tas-sejha tal-offerti fuq din il-proprjeta;
4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost kemm-il darba l-atturi qed jitolbu rikonoxximent ai termini tal-Kap. 573 (ara wkoll premessa 4) dan hu spropozitu legali peress illi l-Kap. 573 ma tistax tapplika retroattivament ghal meta l-atturi allegaw li saru werrieta tat-titolu;
5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-kirja originali tal-proprjeta mertu tal-kawza qatt ma kienet imgedda u lanqas ma hija tip ta' kirja illi tiggedded ope legis u ghalhekk ma jehtiegx xi forma ta' congedo;
6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-atturi ma ghandhom ebda titolu fuq il-proprjeta in kwistjoni;
7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;
8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;
9. Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri tal-Awtorita konvenuta li tghid hekk:

1. Illi minghajr pregudizzju, l-atturi naqsu milli jindikaw l-artikolu tal-ligi li abbazi tieghu qed jivvantaw il-protezzjoni tal-ligi ghall-allegat kirja de quo;
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-proprjeta mertu tal-kawza ma tikkwalifikax bhala proprjeta urbana kummercjali kif trid il-ligi;
3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma kien hemm l-ebda kirja x'tigi tterminata u dan peress li l-kirja moghtija lill-predecessuri tal-atturi skadiet biz-zmien. Il-predecessuri tal-atturi u/jew l-atturi ma hadu l-ebda passi sabiex il-kirja terga' tigi mgedda bi qbil bejn il-partijiet;
4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hija sentenza wara kawza intavolata mill-atturi permezz ta' liema qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li huma l-kerrejja tal-art f'Ta San Pawl il-Bjar, ta' Kercem, Ghawdex u li ghandhom dritt li jibqghu jahdmu l-istess art u li ghalhekk il-konvenuta tigi ordnata tirrikonoxxihom bhala l-kerrejja tal-istess art u tiddezisti minn kwalsiasi azzjoni li tista' b'xi mod tippregudika d-drittijiet taghhom. Skont l-atturi huwa ghandhom titolu ta' kera fuq l-art in kwistjoni bhala ulied Giuseppe Bugeja. L-atturi jghidu li missierhom Giuseppe Bugeja kien jikri din l-art minghand il-Katidral Metropolitan ta' Malta u li l-kirja qatt ma ntemmet tant li l-art in kwistjoni ghadha tinhadem minnhom sal-llum il-gurnata.

L-eccezzjonijiet preliminari tal-Awtorita konvenuta

Permezz tal-ewwel eccezzjoni preliminari taghha l-Awtorita konvenuta eccepiet li l-atturi jridu jiddentifikaw it-tip ta' azzjoni legali intavolata minnhom kif ukoll jiccitaw l-artikolu tal-ligi li abbazi tieghu sawru t-talbiet taghhom.

Permezz ta' nota intavolata fid-19 ta' Dicembru 2019 (*fol.* 18) l-atturi ddikjaraw li f'din il-kawza qed jinvokaw il-legislazzjoni li taghti protezzjoni ghall-kirjiet ta' proprjetajiet urbani kummercjali. Wara d-debita awtorizazzjoni ta' din il-Qorti l-Awtorita konvenuta resqet tlett eccezzjonijiet ultejuri fid-dawl tal-kjarifiki li saru mill-atturi. Ghaldaqstant il-

Qorti tqis li l-mertu ta' din l-eccezzjoni gie ezawrit u sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

L-Awtorita konvenuta eccepiet preliminarjament ukoll li kemm -il darba l-azzjoni odjerna hija wahda ta' stharrig amministrattiv, din il-Qorti hija inkompetenti sabiex tiddetermina l-azzjoni attrici u fit-tieni lok it-talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha peress li tali azzjoni tista thassar decizjoni mehuda izda mhux ukoll tippermetti sostituzzjoni ta' diskrezzjoni tal-Awtorita.

Kif intqal aktar il-fuq, l-atturi kjarifikaw li l-bazi tal-azzjoni taghhom hija l-ligi li tirregola l-kera ta' proprjetajiet urbani u kummercjali. Ghalhekk huwa car li din l-eccezzjoni hija nfondata. Fi kwalunkwe kaz, din l-eccezzjoni m'ghandhiex mis-sewwa. L-ewwel nett, anke li kieku din il-kawza kienet wahda ta' stharrig amministrattiv, huwa car li hija din il-Qorti li hija kompetenti biex tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici peress li mill-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 490 tal-Ligijiet ta' Malta ma jidhirx li hemm xi bord jew tribunal amministrattiv li ghandu kompetenza biex jiddetermina t-talbiet attrici. Fit-tieni nett, jekk jirrizulta minnu li l-atturi ghandhom titolu ta' kera validu fil-ligi l-Awtorita m'ghandhiex diskrezzjoni li ma tirrikonoxix it-titolu tal-atturi u ghalhekk din is-sentenza ma tista qatt tammonta ghal xi sostituzzjoni ta' diskrezzjoni tal-Awtorita galadarba tali diskrezzjoni fil-verita ma tezistix.

L-Awtorita konvenuta resqet eccezzjoni preliminari ohra fis-sens li t-talbiet attrici huma irritwali u ma jistghux jigu milqugha ghaliex l-atturi ma talbux it-thassir ta' kull decizjoni mehuda minnha relatata ma' din il-proprjeta, inkluz id-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tat-13 ta' Awwissu 2019 li awtorizzat il-hrug tas-sejha tal-offerti fuq din il-proprjeta.

Il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija wkoll infondata. Il-pern tal-azzjoni attrici huwa li huma jgawdu minn titolu ta' kera fuq l-art in kwistjoni u li l-Awtorita konvenuta ghandha tigi ordnata tirrikonoxxi dan it-titolu. Fil-fehma tal-Qorti l-atturi ma kellhom l-ebda htiega li jaghmlu xi talba biex tigi mhassra d-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi li awtorizzat il-hrug tas-sejha tal-offerti fuq din il-proprjeta. Kwalunkwe awtorizazzjoni moghtija mill-Bord tal-Gvernaturi lil Awtorita konvenuta biex tohrog sejha ghall-offerti

fir-rigward tal-art mertu ta' dawn il-proceduri hija kwistjoni interna tal-Awtorita. Barra minn hekk, huwa relevanti hawnhekk li l-Awtorita giet awtorizzata tohrog sejha ghall-offerti u mhux ordnata taghmel hekk, u ghalhekk ma jirrizultax li l-Awtorita ghandha idejha marbutin f'dan is-sens. Fil-kaz li jirnexxu t-talbiet attrici u l-Awtorita tigi ordnata tirrikonoxxi t-titolu tal-atturi ikun ghaliha imbaghad li tara li taghmel dak li jkun mehtieg sabiex tobdi u twettaq dan l-ordni tal-Qorti. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

L-Awtorita konvenuta resqet ukoll eccezzjoni preliminari fir-risposta guramentata ulterjuri taghha fis-sens li l-atturi naqsu milli jindikaw l-artikolu tal-ligi li abbazi tieghu qed jivvantaw il-protezzjoni tal-ligi ghall-allegata kirja li jghidu li jgawdu.

Il-Qorti rat li permezz ta' nota prezentata fit-13 ta' Lulju 2020 (*fol.* 36) l-atturi ddikjaraw li din il-kawza hija bbazata, "fost l-ohrajn, fuq numru ta' artikoli fil-Kodici Civili (Kap. 16) u kif ukoll fil-ligijiet specjali li jirregolaw il-kirjiet li jirrisalu ghal qabel l-1995, fosthom dawk fil-Kap. 69." Illi ghalhekk il-Qorti tqis li din il-kwistjoni giet rizolta u ghaldaqstant sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eccezzjoni.

L-ezistenza tat-titolu vantat mill-atturi

L-atturi jsostnu li huma ghandhom titolu ta' kera fuq l-art li tinsab f'Ta' San Pawl il-Bahar, Kercem Ghawdex, liema titolu huma wirtu minghand missierhom Giuseppe Bugeja peress li huma 'membri tal-familja' ai termini tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta u fil-prezent huma l-persuni li jahdmu l-art in kwistjoni.

Mill-atti jirrizulta li permezz ta' kuntratt datat 20 ta' Marzu 1973 il-Knisja Kattedral ta' Malta kienet ikkoncediet 'b'titolu ta' lokazzjoni lil komparenti Giuseppe Bugeja' l-art in kwistjoni, suggetta ghal numru ta' kondizzjonijiet inkluz is-segwenti:

> "1. Dan ir-raba qed jinghata in lokazzjoni biex tinfetah barriera ghal qtugh tal-gebel ghal bini sal-fond ta' hames wasab u wara din il-profondita isir kejl gdid u hlas ulterjuri.
> 2. Ghal-zmien tmien (8) snin mil-lum renovabbli di comune accordo kemm il-darba il-lokatarju matul l-ewwel tmien (8) snin ma jkunx sfruttaha ghal kollox." (ara *fol.* 74–77).

Jirrizulta wkoll li dan il-kuntratt kien segwa kuntratt li kien sar precedentement bejn l-istess partijiet fl-1966 dwar l-istess art koncessa taht l-istess titolu u suggetta ghall-istess kondizzjonijiet (ara *fol.* 106–112).

Jirrizulta wkoll mill-provi li fl-1979 Kattidral Metropolitan ta' Malta accetta minghand Giuseppe Bugeja hlas ta' kera fir-rigward tal-art mertu ta' dawn il-proceduri ghall-erba' snin, sal-4 ta' Dicembru 1983.

Il-Qorti tirrileva li skont il-gurisprudenza il-koncessjoni ta' qtugh ta' gebel mhijiex lokazzjoni vera u proprju izda hija biss bejgh tal-gebel li jkunu ser jigu maqtugha, u dan irrispettivament mit-terminologja li l-partijiet ikunu uzaw fil-kuntratt. Kif spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Nicola Zammit vs Dr S. Costantino Magri** (Appell, 05/02/1904):

> "*la concessione di scavare pietre da una clausura non costituisce una locazione delle medesima, ma una vendita delle pietre da estrarsi, malgrado che le parti abbiano dato al contratto il nome di locazione."*[1]

Din il-gurisprudenza ssegwi t-taghlim tal-awturi Laurent u Baudry Lacantinerie li jispjegaw li d-dritt ta' tqattiegh ta' gebel ma jista' qatt ikun lokazjoni vera u proprja u jista' biss jikkostitwixxi bejgh. Dan ghaliex aspett principali ta' lokazzjoni huwa li l-inkwilin irodd lura l-haga mikrija fit-tmien il-kera fl-istat li kienet tinsab fiha fil-bidu tal-kirja, filwaqt li fejn si tratta ta' tqattiegh ta' gebel huwa impossibli li din l-obbligazzjoni tigi adempita peress li l-attivita ta' tqattiegh necessarjament twassal ghal dimunuzzjoni materjali tal-oggett tal-koncessjoni.[2] Fi kliem Laurent:

> "*L'affittuario ha soltanto il godimento della cosa, e il locatore deve ritrovare alla fine dell'affitto la cosa nello stato identico nel quale fu Locato; non mai l'affittuario ha diritto alla sostanza della cosa. Al contrario, la cessione delle materie minerali trasferisce al cessionario la proprieta' di una parte delta cosa, e della sola parte utile*."[3]

Fid-dawl ta' din il-gurisprudenza jirrizulta ghalhekk li effettivament missier l-atturi qatt ma kellu titolu ta' lokazzjoni fir-rigward tal-art mertu ta' dawn il-proceduri, izda kien biss akkwista, b'titolu ta' bejgh, il-gebel li kien ser iqatta' mill-barriera li kellha tinfetah

[1] Ara wkoll**: Bertu Bonnici vs Pawlu Cilia et** (Appell, 06/04/1993); **Bartmik ta' l-Iklin Limited vs. Kummissarju tat-Taxxi Nterni** (Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva, 07/01/2014); **Michelangelo Cutajar et vs Emanuel Camilleri et** (Appell, 23/11/2020).
[2] Ara f'dan is-sens: **Joseph Axiaq et vs John Attard et** (Tribunal ta' Arbitragg Dwar il-Qsim tal-Wirt, 16/04/2018).
[3] Laurent, *Principii di Diritto Civile* (Vol. XXV) para. 8. Ara wkoll Baudry Lacantinerie, *Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile, Della Locazione* (Vol. I) para. 10: "*Si ha vendita pure ... se il godimento ha per oggetto dei prodotti che come quelli delle miniere, cave, ecc esauriscono il suolo, invece di rinnovarsi periodicamente*."

fuq l-istess art. Minn dan isegwi allura li galadarba m'hemmx titolu ta' kera lanqas jista' jinghad li din hija kera protetta li ntirtet mill-atturi.

Kif inghad, mill-atti jirrizulta li ghalkemm il-koncessjoni kellha tispicca fl-20 ta' Marzu 1981, jirrizulta li thallset u giet accettata kera b'effett sal-4 ta' Dicembru 1983. Mill-ittra mibghuta minn Mario Bugeja lid-Direttur tal-Ufficju Kongunt fil-15 ta' Lulju 2015 (*fol.* 190) jidher li huwa accettat mill-atturi stess li dan kien l-ahhar pagament li sar fir-rigward tal-art in kwistjoni. Ghalhekk id-dritt ta' tqattiegh ta' blat intemm mal-iskadenza tat-terminu li kienet tkopri l-ircevuta esebita a *fol.* 7, u cioe fl-4 ta' Dicembru 1983.[4] Ghaldaqstant jirrizulta manifestament li l-atturi m'ghandhom l-ebda titolu fuq l-art in kwistjoni. Minn dan isegwi li t-tieni eccezzjoni ultejuri u s-sitt eccezzjoni tal-konvenuta hija fondata u qed tigi milqugha.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet preliminari, u l-ewwel eccezzjoni ulterjuri tal-Awtorita konvenuta, tilqa' it-tieni eccezzjoni ulterjuri u s-sitt eccezzjoni tal-konvenuta u tichad it-talbiet kollha attrici.

Spejjez jithallsu in kwantu ghal zewg terzi mill-atturi u terz mill-konvenuta.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur

[4] Ara f'dan is-sens **Michelangelo Cutajar et vs Emanuel Camilleri et** (Appell, 23/11/2020).