MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-27 ta' Lulju, 2007

Appell Civili Numru. 95/2001/1

Awtorita` tad-Djar

v.

Massamino u Giovanna Attard u b'digriet tal-5 ta' Frar 2002, gew kjamati fil-kawza [recte: intervenew fil-kawza] Angelo sive Lino u Alice konjugi Debono

Il-Qorti:
<u>PRELIMINARI</u>

1. Dan hu appell ad istanza ta' l-attrici, Awtorita` tad-Djar, minn sentenza moghtija fit-23 ta' Marzu 2004, mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri li fiha gie ritenut u deciz hekk,

"Il-Qorti;

"Rat ic-citazzjoni fejn l-Awtorita` attrici ppremettiet illi f'kuntratt tan-Nutar Emmanuele George Cefai tat-2 ta' Mejju tas-sena elf disa' mija hamsa u tmenin (Dokument A) bieghet lill-konvenuti Plot 26, Xewkija ta' Gok u dan taht il-kundizzjonijiet indikati fl-istess kuntratt.

"Illi skond l-istess kuntratt il-konvenuti fost affarijiet ohra obbligaw ruhhom li:
"l-enfitewta jobbliga ruhu li jibni benefikati permanenti konsistenti f'bini ta' zewg sulari, li jqumu mhux anqas minn tmint elef liri Maltin fuq l-art moghtija lilu b'enfitewsi b'dana l-att, skond pjanti approvati mill-Awtorita`.

"L-enfitewta ghandu jibda x-xoghol tal-bini mhux aktar tard minn tliet xhur wara l-approvazzjoni tal-pjanti mill-Awtorita`, u jlesti l-bini minn kollox b'mod li jkun jista' jigi okkupat fi zmien tliet snin mill-istess data. Jekk jonqos milli jibda x-xoghol jew milli jlesti l-bini fiz-zmien fuq indikat huwa jkun obbligat li jhallas lill-Awtorita` penali ta' erba' liri Maltin ghal kull gimgha jew parti minn gimgha, li fiha jew ma jkunx beda x-xoghol jew ma jkunx spicca l-bini, skond il-kaz, u dana bla pregudizzju ghad-dritt ta' l-Awtorita` li tholl l-enfitewsi skond il-klawsola sebgha (b) ta' dana l-att, u bla pregudizzju ghad-dritt ta' l-Awtorita` li testendi z-zmien imsemmi ghal raguni valida".

"Illi l-konvenuti naqsu mili jwettqu dawn l-obbligi u dan anke wara li giet mibghuta lilhom ittra ufficjali li tirrigwarda dan in-nuqqas - din l-ittra hija datata 16 ta' Mejju 2000 (annessa bhala dokument B);

"Illi l-konvenuti wrew nuqqas ta' interess u nuqqas ta' rieda li jwettqu l-obbligi assunti anke permezz ta' ittra minnhom mibghuta u datata 28 ta' Dicembru 1986, li fiha huma rrinunzjaw ghall-plot in kwistjoni (dokument C). Fil-fatt il-konvenuti rrinunzjaw ghall-plot in kwistjoni b'dokument datat 15 ta' Jannar 1987 (Dokument D);

"Illi in vista ta' dan kollu l-Awtorita` tad-Djar dehret f'konvenju fuq l-istess proprjeta` ma' terzi liema konvenju

huwa datat 20 ta’ April 1987 (kopja annessa bhala dokument E).

"Illi l-imsemmija terzi bnew u sal-lum ghadhom jokkupaw il-plot in kwistjoni.

"Talbet li din l-Onorabbli Qorti:

"1. previa kull dikjarazzjoni li tkun necessarja jiddikjara li l-konvenuti naqsu mill-obbligi taghhom naxxenti mill-kuntratt datat tat-2 ta’ Mejju tas-sena elf disa’ mija hamsa u tmenin fl-atti tan-Nutar Emanuel George Cefai.

"2. In vista ta’ dan in-nuqqas u ai termini ta’ klawsola 7B ta’ l-istess kuntratt tordna li l-enfitewsi naxxenti mill-att datat tat-2 ta’ Mejju tas-sena elf disa’ mija hamsa u tmenin fl-atti tan-Nutar Emanuel George Cefai tigi mahlula ghall-effetti kollha tal-ligi.

"3. Tordna illi l-fond enfitewtiku jirriverti lill-Awtorita` tad-djar u dan kollu ai termini ta’ klawsola 8(a).

"4. Tillikwida l-penali dovuta lill-Awtorita` tad-Djar ai termini ta’ Klawsola 2 u 8 (b) liema penali ghandha tigi komputata fl-ammont ta’ Lm4 fil-gimgha.
"5. Tordna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi l-penali kif likwidata fir-raba’ talba.

"Bl-ispejjez inkluz dawk ta’ l-ittra ufficjali datata s-16 ta’ Mejju 2000, u ta’ l-ittri bonarji datati 4 ta’ Frar 1998, 2 ta’ Awissu 1999, 8 ta’ Frar 2000, 2 ta’ Marzu 2000, 27 ta’ Marzu 2000, 26 ta’ April 2000, u bl-interessi.

"Il-konvenuti huma minn issa ingunti li jidhru ghas-subizzjoni.

"Rat id-dikajrazzjoni tal-fatti debitament guramentata, il-lista tad-dokumenti u l-lista tax-xhieda.

"Rat ir-rikors ta’ Angelo sive Lino u Alice konjugi Debono (folio 21) biex jintervjenu in *statu et terminis* fl-atti tal-kawza;

"Rat id-digriet taghha fl-udjenza tal-5 ta’ Frar 2002, fejn laqghet it-talba;

"Rat ir-rikors tal-konvenuti konjugi Attard (folio 28) biex jigu ammessi jiggustifikaw il-kontumacja taghhom u jigu ammessi jipprezentaw in-nota ta' l-eccezzjonijiet;

"Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-14 ta’ Gunju 2002 wara li semghet il-konvenut Massimino Attard bil-gurament fejn cahdet it-talba billi fil-fehma taghha l-konvenut ma rrnexxilux jiggustifika l-kontumacja tieghu;

"Ezaminat ix-xhieda;

"Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

"Ikkunsidrat:

"Illi permezz tal-prezenti kawza l-Awtorita` attrici qeghdha tinvoka l-hall mill-kuntratt ta’ enfitewsi perpetwa minnha esegwit favur il-konvenut Massimino Attard fit-2 ta’ Mejju 1985, stante s-sehh tal-kondizzjoni risoluttiva espressa fil-kuntratt. Konsegwentement, talbet r-rilaxx favur taghha tal-fond enfitewtiku u l-likwidazzjoni tal-penali dovuta skond u a bazi ta' l-imsemmi kuntratt kontra l-konvenuti.

"Illi l-art in kwistjoni hi l-plot 26 kif markata fuq pjanta annessa ma’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Emmanuel George Cefai datat 25 ta’ April 1985, liema plot hi fix-Xewkija, fit-territorju imsejjah ‘ta’ Gok’. Mir-rizultanzi fl-atti jirrizulta li l-konvenut kien ha l-imsemmija plot b’kuntratt tat-2 ta’ Mejju 1985, atti 'l fuq citat Nutar b’enfitewsi perpetwa u kien intrabat u obbliga ruhu, ‘inter alia’, “li jibni benefikati permanenti konsistenti f’bini ta’ zewg sulari li jqumu mhux anqas minn Lm8,000…skond pjanti approvati mill-Awtorita” u kellu “jibda x-xoghol tal-bini mhux aktar tard minn tliet xhur wara l-approvazzjoni tal-pjanti mill-Awtorita` u jlesti l-bini minn kollox b’mod li jkun jista’ jigi okkupat fi zmien tliet snin mill-istess data”.

"Illi ghal dik li hi l-kundizzjoni rizoluttiva l-Awtorita` attrici qeghda tinvokaha fuq l-iskorta tal-klawsola 7(b) ta' l-imsemmi kuntratt stante li ssostni li l-konvenuti ma ottemperawx mal-klawsola su riferita dwar il-benefikati. Il-klawsola in dizamina tghid li: "il-koncessjoni enfitewtika tista' tinhall fuq talba ta' l-Awtorita` jekk …(b) l-enfitewta jonqos milli jhares jew milli jwettaq xi wahda mill-kundizzjonijiet jew obbligi l-ohra ta' din il-koncessjoni sew jekk johorgu minn dana l-att kemm mil-ligi u dana in-nuqqas ikompli ghal kollox jew in parti ghal mill-anqas tletin gurnata minn notifika ta' att gudizjarju, li fih tintalab l-osservanza tal-kundizzjonijiet jew obbligi rilevanti" (sottolinjar tal-Qorti).

"Illi huwa pacifiku li l-kontumacja m'hix sinonima ma' ammissjoni u li f'kull kaz jispetta lill-attur li jipprova u jiggustifika t-talbiet tieghu.

"Illi in sostenn tat-talbiet taghha l-Awtorita` pproduciet xhieda u dokumenti li juru li l-konvenuti naqsu mill-osservanza tal-klawsola dwar il-benefikati billi sa sena u sitt xhur skorruti wara l-iffirmar tal-kuntratt fuq l-art ma kien sar ebda xoghol u baqa' ma sar xejn tant li fil-15 ta' Jannar 1987, l-konvenut Massimino Attard irrinunzja ghall-istess art u konsegwentement l-Awtorita` ghaddiet biex terga' talloka l-art kif eventwalment gara fil-5 ta' Marzu 1987, favur l-intervenut fil-kawza.

"Intant dak li jirrizulta mill-atti hu li l-konvenut b'ittra tat-28 ta' Dicembru 1986, (folio 12) irrisponda l-ittra mibghuta lilu mill-Awtorita` attrici datata 8 ta' Dicembru 1986, (folio 78) u dana in segwitu ghall-ispezzjoni mill-addetti ta' l-Awtorita` fit-3 ta' Ottubru ta' l-istess sena fejn huma kienu kkonstatataw li l-ebda zvilupp ma kien ghadu sar fuq l-art *de quo*. F'din l-ittra l-konvenut kien spjega ghaliex ma kienx intraprenda ix-xoghol fuq l-art. Ma kien talab ebda estensjoni izda invece kien stqarr li kien lest li jcedi l-plot u talab sabiex jinghata dritt li meta 'l quddiem jergghu johorgu plots ohra jkun jista' japplika. Sussegwentement, baghat dikjarazzjoni li ggib id-data tal-15 ta' Jannar 1987, fejn irrinunzja ghall-plot.

"Illi hawnhekk il-Qorti thoss li ghandha taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:

"1. li ultimament hu l-kuntratt finali li jorbot;

"2. li mkien fl-atti ma jirrizulta li l-Awtorita` intimat lill-konvenut bl-att gudizzjarju kif provdut mill-kuntratt klawsola 7b;

"3. li dan il-fatt lanqas johrog mix-xhieda prodotta mill-Awtorita` attrici;

"4. li l-bazi tal-kawza hu l-patt kommissorju u mhux l-allegata rinunzja tal-konvenuti.

"Illi lill-Qorti jidrilha li dak li sehh sussegwentement ma' l-intervenuti fil-kawza ftit ghandu rilevanza fil-kuntest ta’ din l-azzjoni. L-Awtorita` kien jehtiegilha li tipprova li avverat ruhha l-kundizzjoni risoluttiva, fuq liema bbazat l-azzjoni taghha, ghar-riversjoni ta' l-art f’isimha, li pero`, u fin-nuqqas li turi li hi intimat lill-konvenuti b’att gudizzjarju, kif imfisser fil-klawsola 7b tal-kuntratt, ma jistax allura jinghad li din il-kundizzjoni giet fis-sehh.

"Illi konsegwentement it-talba taghha kif imfissra u bazata fuq li giet fis-sehh il-kundizzjoni risoluttiva ma tistax tigi milqugha u per konsegwenza lanqas il-likwidazzjoni ta’ xi penali li talvolta tista’ tkun dovuta.

"Ghaldaqstant, tiddeciedi l-kawza, billi tichad it-talbiet ta' l-atturi (recte: attrici) bl-ispejjez kontra taghha, riservat pero` kull azzjoni ‘*si et quatenus*’ spettanti lilha."

<u>L-APPELL TA' L-AWTORITA` TAD-DJAR</u>

2.1 L-Awtorita` tad-Djar, attrici f'din il-kawza, hassitha aggravata bis-sentenza fuq citata u interponiet appell minnha ghall-fini tar-revoka ta' l-istess sentenza, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti konjugi Attard.

2.2 L-aggravji ta' l-attrici appellanti huma tlieta u jistghu jigu sintetizzati kif ser jinghad:-

(i) Li l-ewwel Qorti naqset milli tinterpreta korrettement u tapprezza l-konsegwenzi legali tar-rinunzja maghmulha mill-konvenut appellat Massimo Attard. Jirrizulta li dan il-konvenut irrilaxxja l-art moghtija lilu, minn jeddu, sew billi telaqha materjalment, u kif ukoll formalment billi ghamel dikjarazzoni bil-miktub f'dan is-sens;

(ii) L-ispedizzjoni ta' ittra ufficjali ai termini ta' l-Artikolu 7(b) tal-koncessjoni enfitewtika - li l-ewwel Qorti rriteniet li kienet mehtiega tassattivament li tintbaghat lill-enfitewta - kienet tkun mhux biss superfluwa izda anke kontradittorja. Skond l-appellanti, hekk kif l-appellat konvenut Massimino Attard irrinunzja ghall-art *de quo*, il-patt rizoluttiv imsemmi fil-kuntratt ta' l-ghoti ta' l-enfitewsi gie fis-sehh;

(iii) L-ewwel Qorti zbaljat ukoll meta cahdet it-talba attrici ghal-likwidazzjoni u hlas ta' penali, li kienet regolata bl-Artikolu 2 tal-kuntratt maghmul bejn il-partijiet.

Il-hlas tal-penali ma kienx marbut max-xoljiment o meno tal-koncessjoni enfitewtika imma biss mat-tharis ta' l-obbligi assunti mill-konvenut.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-INTERVENUTI FIL-KAWZA LINO U ALICE DEBONO</u>

3. L-intervenuti (<u>u mhux</u> kjamati fil-kawza kif zbaljatament hemm indikat kemm fl-okkju tas-sentenza appellata u kemm ukoll fir-risposta ta' l-intervenuti stess - ara wkoll fol. 26 ta' l-atti) wiegbu billi taw l-adezjoni taghhom kompleta ghal dak li gie sottomess mill-attrici appellanti. Ir-rikors biex il-konjugi Debono jintervjenu *in statu et terminis* f'din il-kawza jinsab a fol. 21 tal-process.

4. Ghal kull fini jigi rilevat li l-konvenuti konjugi Attard mhux biss baqghu u gew dikjarati kontumaci, imma ma jidhirx li huma wiegbu in iskritt ghall-appell interpost mill-parti attrici, ghalkemm jirrizulta li l-appellat Massimo Attard kien prezenti f'wahda mis-seduti quddiem din il-Qorti. Jigi fl-ahharnett rilevat ukoll li skond diversi verbali, anke fi stadju ta' appell, gie registrat li l-partijiet kienu ser jittransigu l-vertenza imma tali awspikata transazzjoni baqghet ma ntlahqitx u ghalhekk qeghda tinghata din is-sentenza.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

5. Il-fatti li taw lok ghal din il-vertenza, ghalkemm hadu xejra partikolari, huma pjuttost semplici f'dak li hu zvolgiment.

Fid-9 ta' Lulju 1984, il-konvenut Massimino Attard applika ma' l-Awtorita` tad-Djar biex jottjeni "plot" tal-Gvern. B'kuntratt datat 2 ta' Mejju 1985 in atti tan-Nutar Emanuel George Cefai (ara Dok A, fol. 6 et seq) il-konvenut Massimo sive Massimino Attard (fil-kawza odjerna jinsab indikat bhala Massamino) ottjena b'enfitewsi perpetwa bicca art fix-Xewkija, Ghawdex, imsejha "ta' Gokk" u indikata bhala "Plot 26". Zewg kondizzjonijiet importanti, u li gew invokati u dibattuti f'din il-kawza, huma dawk bin-numru 2 u minn 7(b) tal-precitat kuntratt, li jistipulaw hekk:-

"2. L-enfitewta jobbliga ruhu li jibni benefikati permanenti konsistenti f'bini ta' zewg sulari, li jqumu mhux anqas minn tmint elef lira (Lm8,000), fuq l-art moghtija lilu b'enfitewsi b'dana l-att, skond pjanti approvati mill-Awtorita`.

L-enfitewta ghandu jibda x-xoghol tal-bini mhux aktar tard minn tliet xhur wara l-approvazzjoni tal-pjanti mill-Awtorita`, u jlesti l-bini minn kollox b'mod li jkun jista' jigi okkupat fi zmien tliet snin mill-istess data. Jekk jonqos milli jibda x-xoghol jew milli jlesti l-bini fiz-zmien fuq indikat huwa jkun obbligat li jhallas lill-Awtorita` penali ta' erba' liri (Lm4) ghal kull gimgha jew parti minn gimgha, li fiha jew ma jkunx beda x-xoghol jew ma jkunx spicca l-bini, skond il-kaz, u dan bla pregudizzju ghad-dritt ta' l-Awtorita` li tholl l-enfitewsi skond il-klawsola sebgha (b) ta' dana l-att, u bla pregudizzju ghad-dritt ta' l-Awtorita` li testendi z-zmien imsemmi ghal raguni valida."

- omissis -

"7. Din il-koncessjoni enfitewtika tista' tinhall fuq talba ta' l-Awtorita` jekk:

(a) L-enfitewta jonqos milli jhallas ic-cens ghal tliet snin jew ghalkemm ikun ghamel xi hlas ta' cens, huwa

jibqaghlu jaghti ammont daqs tliet snin cens u ma jhallasx is-somma kollha dovuta fi zmien tletin gurnata min-notifika ta' att gudizzjarju, li fih jintalab il-hlas tac-cens dovut.

(b) Jekk l-enfitewta jonqos milli jhares jew milli jwettaq xi wahda mill-kundizzjonijiet jew obbligi l-ohra ta' din il-koncessjoni sew jekk johorgu minn dana l-att kemm mil-ligi u dan in-nuqqas ikompli ghal kollox jew in parti ghal mill-anqas tletin gurnata min-notifika ta' att gudizzjarju, li fih tintalab l-osservanza tal-kundizzjonijiet jew obbligi rilevanti.

(c) Fil-kaz ta' sejba ta' immobbli ta' importanza antikwarja jew storika fis-sit moghti lilu in enfitewsi b'dana l-att (inkluzi gherien, oqbra, bjar, hitan tal-gebel u mmobbli ohra ta' l-istess xorta, jew ta' xort'ohra) kif ukoll fdalijiet ta' immobbli bhal dawn, u f'dan il-kaz l-enfitewsi tinhall jew ghal kollox jew ghal parti biss fejn tkun qieghda s-sejba a diskrezzjoni ta' l-Awtorita`, izda fil-kaz li l-Aworita` li tiddeciedi li tholl l-enfitewsi ghal parti biss, l-enfitewta jkollu d-dritt li jholl il-koncessjoni kollha jew ikollu c-cens imnaqqas a proporzjoni ta' l-art, li dwarha tinhall l-enfitewsi."

6. Gara li l-konvenut <u>ma osserva proprju xejn minn dawn l-obbligi hekk assunti minnu</u>, fis-sens li la eriga xi benefikati u lanqas ma talab xi estensjoni taz-zmien biex jattwa l-istess obbligi. <u>Minflok</u> pero` ma l-attrici pprocediet skond kif hemm stipulat fl-Artikolu 7(b) surreferit, hija ghazlet it-triq li titratta mal-konvenut b'certa kawtela. Dan jirrizulta minn dokumenti, li, sorprendentement ghall-Qorti, ma gewx esebiti ma' l-att tac-citazzjoni kif wiehed kellu jistenna, imma gew prodotti biss bhala parti mix-xiehda estensiva moghtija minn George Zammit, *assistant principal* ta' l-Awtorita` tad-Djar (ara xiehda b'affidavit tat-3 ta' April, 2003). Wara li dan ix-xhud jispjega li l-Awtorita` kienet irceviet ittra minghand Lino Debono (l-intervenut fil-kawza) in data tas-26 ta' Awwissu 1986, u li fiha rrifera ghall-Plot 26, dik in kwistjoni jigifieri, u infurmahom li din l-art ma kenitx giet fil-fatt zviluppata minn min kien akkwistaha u li allura dan wera interess bl-iskop li jakkwistaha hu, l-istess xhud ghadda mbaghad biex jaghti

rezokont shih ta' dak li sehh in segwitu. Minhabba l-mod car u kronologiku li bih iddepona dan ix-xhud dwar dak li sehh wara u peress li din id-deposizzjoni taghti dawl shih fuq il-vertenza, ikun opportun li din il-parti tad-deposizzjoni ta' George Zammit tigi riprodotta. Dan *inter alia* jixhed hekk (fol. 64 u 65 tal-process):-
"Konsegwenti ghal din l-ittra ntbaghtet ittra lil Massimo Attard fil-25 ta' Settembru 1986, li fiha gie infurmat li kienet ser issirlu inspection fil-plot tieghu fit-3 ta' Ottubru, 1986. Intalab biex ikun prezenti (Dok. F).

"F'din is-site inspection irrizulta li effettivament fi Plot 26 ma kien beda l-ebda zvilupp ta' xejn. Ghalhekk, permezz ta' ittra tat-8 ta' Ottubru 1986, Attard intalab biex jaghmel dikjarazzjoni guramentata fis-sens li ma kellux art ohra fejn seta' jibni dar privata ghalih (Dok. G). Peress li l-Awtorita` tad-Djar ma rceviet l-ebda risposta ghal din it-talba regghu ntbaghtu zewg ittri ohra lil Attard fl-istess sens fit-8 ta' Dicembru 1986 u fil-15 ta' Jannar 1987, (Dok. H u I).

"Fil-frattemp, fit-28 ta' Dicembru 1986, Massimo Attard kiteb lill-Awtorita` tad-Djar li fiha stqarr li minhabba ragunijiet finanzjarji ma setax jibni l-plot u kien lest li jcedi din il-plot. Huwa qal li fil-fatt kien hemm xi persuni interessati li jibnu din il-plot huma. Zied jghid li xtaq li jzomm id-dritt li meta 'l quddiem jergghu johorgu l-plots hu jkun jista' jerga' japplika. Flimkien ma' din l-ittra baghat dikjarazzjoni ffirmata minnu li kien qed jirrinunzja ghad-drittijiet fuq dik l-art (Dok. J).

"In vista ta' din ir-rinunzja, l-Awtorita` tad-Djar harget Re Issue 1/87 dwar Plot 26 ta' Gok (recte: ta' Gokk) fix-Xewkija (Dok. K u L).

"Lino Debono u xi persuni ohra applikaw biex jakkwistaw il-plot. L-Awtorita` tad-Djar ghazlet li tilqa' it-talba ta' Lino Debono u resqet fuq konvenju mieghu fil-20 ta' April 1987, li permezz tieghu s-Sur Lino Debono pprometta u obbliga ruhu li jakkwista din il-plot b'titolu ta' enfitewsi perpetwa skond u bil-kundizzjonijiet murija fl-avviz numru 647 tad-19 Dicembru 1986, (Dok. M).

"Wara li Lino Debono ha l-pussess ta' l-art u beda jizviluppaha nqalghu xi problemi peress li rrizulta li l-plot kienet giet estiza minn 8 metri ghal 9.83 metri kwadri mill-wisgha u ghal 32.4 metri kwadri mit-tul. Il-kejl gie estiz ghal 318.49 metri kwadri. Dan fejn qabel kellha l-kejl ta' 228 metri kwadri. Irrizulta wkoll illi apparentement il-beneficcjarju xtara bicca art ohra minghand terzi persuni. Madanakollu, irrizulta li t-tkabbir fil-plot kien rizultat ta' bdil fl-alignment u setting tal-plots l-ohra u mhux minhabba xi irregolarita` da parti ta' Debono.

"Fil-frattemp Massimo Attard gie mitlub diversi drabi sabiex jersaq ghar-rexissjoni tal-kuntratt tac-cens li sar favur tieghu. Apparentement, Attard kien ghamel xi zmien imsiefer u ghalhekk ma kienx qed jirrispondi ghat-talba taghna. F'Mejju ta' l-1999 giet prezentata ittra ufficjali kontra Attard b'talba li jersaq ghal tali kuntratt (Dok. N). Huwa rrisponda ghal din l-ittra permezz ta' ittra ta' l-Avukat Dottor Carmelo Galea ta' l-14 ta' Mejju 1999, li fiha accetta li jersaq ghall-kuntratt rexissorju purche` jinghata plot ohra. Stqarr li r-rinunzja tieghu tat-28 ta' Dicembru 1986, kien iffirmaha taht pressjoni (Dok. O). Permezz ta' ittra ohra tas-6 ta' Awwissu 1999, Attard baghat dikjarazzjoni lill-Awtorita` dwar il-fatti tar-rinunzja tieghu ghal din il-plot (Dok. P). B'ittra ohra tal-11 ta' Jannar 2000, Attard wera li ma kienx dispost li jaccetta l-koncessjoni li saret favur Lino Debono u talab lill-Awtorita` biex taghmel l-investigazzjonijiet kollha necessarji (Dok. Q).

"Apparentement Attard biddel hsiebu, u peress li l-kuntrat li kien sar ma' Attard qatt ma gie formalment imhassar, Attard rega' beda jivvanta drittijiet fuq il-plot. Madanakollu, apparti ghad-dikjarazzjoni tieghu, Attard kien iddekada mill-obbligi assunti minnu fuq il-kuntratt li kien sar mieghu fil-1985, partikolarment dawk fuq kwotati. Huwa qatt ma kien zviluppa l-plot li kienet giet allokata lilu. Sa meta sar il-konvenju ma' Debono, u cioe` sa sentejn wara l-kuntratt tieghu kien abbanduna l-plot kompletament u ma bediex jizviluppaha.

"Ghall-ahhar darba, l-Awtorita` baghtet ittra ufficjali ohra lil Massimo Attard f'Mejju 2000 (Dok. R). Ghal din l-ittra, huwa rrisponda b'ittra ufficjali ohra tal-14 ta' Gunju 2000, fejn stqarr espressament li ma kienx dispost jersaq ghall-kuntratt ta' rexissjoni kif mitlub (Dok. S).

"In vista ta' dan, l-Awtorita` ma kellhiex triq ohra hlief li taghmel din il-kawza sabiex din il-Qorti tordna t-thassir definittiv tal-kuntratt li kien sar ma' Massimo Attard u dan ai termini ta' klawsola 8(a) tal-kuntratt li sar mieghu."

7. Kjarament jirrizulta li d-diffikultajiet inerenti f'din il-vertenza huma ta' indole legali u mhux fattwali. Din il-Qorti b'dispjacir tinnota li l-legali tal-partijiet flok ghenu, aktar dehru propensi li jikkumplikaw il-materja.

Din il-Qorti jidhrilha bla ebda tlaqliq li l-att ta' rinunzja da parti tal-konvenut Massamino Attard sar bl-iskop fih espressament dikjarat (ara att datat 15 ta' Jannar 1987, a fol. 80 tal-process) jigifieri li b'dik l-iskrittura l-firmatarju kien qieghed "icedi u jirrinunzja ghal kull dritt li ghandi (kellu) fuq il-plot 26 ta' Gokk, Xewkija. L-Awtorita` tad-Djar taccetta din ir-rinunzja." Kwindi jidher li l-htiega li jintbaghat att gudizzjarju a tenur ta' l-Artikolu 7(b) tal-kuntratt enfitewtiku gie rez superfluwu. Minbarra dan, jirrizulta li l-interpellazzjoni ufficjali in data tad-12 ta' Mejju 1999 (fol. 85) rikonoxxuta mill-konvenut appellat in forza ta' ittra tieghu tal-14 ta' Mejju 1999 (fol. 86) kienet bizzejjed biex tkopri l-obbligi li kellha tadempixxi l-attrici. Xejn ma jiswa ghall-konvenut appellat li jirrispondi li l-att ta' rinunzja gie ffirmat "taht pressjoni" meta hu naqas milli b'xi mod jiehu passi biex jimpunjah. Huwa ma jistax fl-istess nifs li jiftiehem formalment li qieghed jirrinunzja ghall-art akkwistata minnu, jghid li l-ftehim kien wiehed vizzjat. Ghal dak li jikkoncerna r-relazzjonijiet kontrattwali ta' bejn l-Awtorita' attrici u l-konvenut Attard, il-posizzjoni kienet wahda cara u netta, dik jigifieri li l-konvenut ma kienx interessat li jibni l-"plot" li akkwista u li ghalhekk kien pront li jirrinunzja ghaliha billi jcediha, bl-unika rizerva (li setghet fil-fatt ma saritx) li meta fil-futur, jergghu johorgu sejhiet ghal applikanti ghal "plots" godda, huwa jkun jista' japplika mill-gdid. Dan l-intendiment car u inekwivoku da

parti tal-konvenut Attard ma setax gie "karpit", ghaliex effettivament kien il-konsegwenza naturali ta' sensiela ta' atti u ittri skambjati bejnu u bejn l-Awtorita` li kkulminaw fl-att ta' rinunzja fuq imsemmija. L-ittra tal-konvenut Attard in data tat-28 ta' Dicembru 1986 (Dok J, fol. 79) hija elokwenti bizzejjed, u f'din l-ittra, *inter alia*, il-konvenut jistqarr hekk,
"Jiena ghadni ma bnejtx minhabba l-fatt li l-qaghda finanzjarja tieghi hija pjuttost hazina f'dawn l-ahhar zminijiet, u hekk tidher li ser tibqa' ghal xi ftit taz-zmien iehor, sakemm parentela li kitbitli xi flus jghaddu ghandi.

"Jiena minhabba dan il-fatt, lest li nciedi din il-plot sakemm ikolli l-finanzi mehtiega sabiex nibni, kif ukoll minhabba l-fatt li jidher li hemm min hu interessat li jibni issa din il-plot.

"Nixtieq inzomm id-dritt li meta 'l quddiem jergghu johorgu plots ohra, inkun nista' napplika."

Dikjarazzjoni aktar esplicita minn din, ftit jista' jkun hemm. Issa li kieku l-konvenut issofferma ruhu milli jaghmel atti ulterjuri ta' ratifika malli kiteb din l-ittra, allura r-ragjonament ta' l-ewwel Qorti dwar l-assenza ta' avverament tal-kundizzjoni rizoluttiva ghaliex ma giex mibghut att gudizzjarju skond l-Artikolu 7(b) tal-kuntratt enfitewtiku kien ikun wiehed korrett, izda darba li <u>l-konvenut stess ha d-decizjoni li jcedi u jirrinunzja ghall-istess koncessjoni enfitewtika</u>, din il-Qorti ma tara l-ebda gustifikazzjoni f'dak li gie ritenut u deciz mill-ewwel Qorti. Ovvjament li kieku l-Awtorita` tad-Djar ghazlet <u>mill-ewwel</u> li tagixxi a tenur ta' l-imsemmi Artikolu 7(b) ma kenux (forsi) jinqalghu l-kumplikazzjonijiet li taw lok ghal din il-procedura. Min-naha l-ohra, il-konvenut appellat m'ghandu l-ebda raguni l-ghala ghandu jopponi ghall-ewwel tlett (3) talbiet attrici li jwasslu ghall-hall ta' l-enfitewsi meta kien huwa stess li ddikjara formalment li m'ghadx baqghalu interess fil-"Plot 26", minnu akkwistata, u ghadda sahansitra biex jirrinunzja ghal tali akkwist. Jekk wiehed jezamina sew l-imsemmi Artikolu 7(b), isib x'inhuma dawk il-kondizzjonijiet li setghu jwasslu ghall-eventwali hall tal-koncessjoni moghtija. Fil-kaz in ezami,

jirrizulta li saret ammissjoni inekwivoka da parti ta' l-enfitewta li naqas mill-obbligu assunt minnu, kif ukoll saret dikjarazzjoni inkondizzjonata ta' rinzunja ta' l-istess koncessjoni, liema rinunzja giet ukoll accettata inkondizzjonatament mill-Awtorita` tad-Djar.

Ghalhekk isegwi li l-aggravji ta' l-attrici fir-rigward ta' l-ewwel tlett talbiet taghha huma fondati u qeghdin ghalhekk jigu akkolti.

8.1 It-tielet u l-ahhar aggravju ta' l-Awtorita` attrici appellanti huwa dwar ic-cahda mill-ewwel Qorti tar-raba' u hames talbiet dwar likwidazzjoni ta' penali ai termini tal-klawsoli numru 2 u 8(b) komputabbli fl-ammont ta' Lm4 fil-gimgha.

8.2 Skond l-appellanti, dawn il-penali huma dovuti merament fuq il-kostatazzjoni li l-obbligi assunti mill-appellat konvenut ma gewx adempiti - fatt ammess mill-konvenut innifsu skond hi, bla htiega ta' ebda ittra ufficjali. Fin-nota ta' sottomissjonijiet li kienet saret mill-attrici quddiem l-ewwel Qorti fil-25 ta' Frar 2004, hemm fiha sottomess (ara l-ahhar paragrafu) hekk dwar dawn il-penali:
"Ghalhekk ikun gust li l-penali jithallsu ghaz-zmien bejn l-ahhar ta' April 1985 u l-1 ta' Novembru 2001, jigifieri sal-jum li fih giet ipprezentata din il-kawza. F'dan iz-zmien ghaddew 856 gimgha u ghalhekk il-penali pagabbli huma Lm3,424."

Din il-Qorti, wara li kkunsidrat dan l-aggravju, ma hijiex tal-fehma li huwa wiehed gustifikat. Dan ghaliex fil-fehma taghha darba li l-hall *de quo* gie rez ezercibbli in segwitu ta' rinunzja inkondizzjonata tal-plot *de quo* da parti tal-konvenut appellat, li giet debitament accettata mill-awtorita` attrici ghandu allura jsegwi li kollox kellu jirriverti ghall-i*status quo ante* qabel ma sehhet l-imsemmija koncessjoni enfitewtika, minghajr ukoll pero` l-imposizzjoni tal-penali li tissemma' fil-kuntratt ta' enfitewsi. Fi kliem iehor, ma setghetx l-awtorita` attrici f'hin wiehed tippretendi li tiehu lura l-art *de quo* moghtija gia` b'enfitewsi perpetwa lill-konvenuti appellati a bazi ta'

rinunzja inkondizzjonata, imbaghad fl-istess waqt tesigi l-hlas ta' penali minghand ir-rinunzjant meta hi stess ftehmet li tipprocedi bil-procedura ta' rinunzja. Ghalhekk dan l-aggravju huwa infondat u qieghed jigi respint.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi tilqa' biss in parte l-appell ta' l-Awtorita` tad-Djar u tirriforma s-sentenza appellata, billi qeghda tirrevoka dik il-parti ta' l-imsemmija sentenza fejn cahdet l-ewwel tlett talbiet attrici u, minflok, tilqa' l-istess talbiet kif dedotti, izda tichad il-bqija ta' l-appell ta' l-Awtorita` tad-Djar dwar ir-raba' u hames talbiet billi tikkonferma s-sentenza appellata fejn irrespingiethom, b'dan pero` li din ic-cahda hija motivata fuq dawk ir-ragunijiet imsemmijin fil-korp ta' din is-sentenza.

In vista ta' dak li gie deciz supra, il-kap ta' l-ispejjez relattiv ghaz-zewg istanzi ghandu jigi sopportat kwantu ghal zewg terzi (⅔) mill-konvenuti appellati Massamino u Giovanna, konjugi Attard, u r-rimanenti terza parti (⅓) tkun a karigu ta' l-attrici Awtorita` tad-Djar. L-ispejjez kollha relattivi ghall-intervenuti (u mhux kjamati) fil-kawza jigifieri Angelo sive Lino u Alice konjugi Debono jibqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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