FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM l-Erbgħa, 18 ta' Mejju, 2016

Kawża Nru 36

Ċitazz. Nru. 217/05JRM

Domenico Savio **SPITERI** u Commercial Trading Corporation Limited (C – 18761)

vs

Raymond **AQUILINA**

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fl-1 ta' Marzu, 2005, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li l-Qorti (i) issib li l-att ta' konvenju li sar fis-26 ta' Settembru, 2002, bejn l-attur u l-imħarrek dwar ix-xiri ta' ishma tal-kumpannija attriċi skada u tilef l-effetti tiegħu skond il-liġi; (ii) issib li l-imħarrek qiegħed iżomm bla ebda jedd jew titolu l-art li tinsab fi Triq ta' Giorni, San Ġiljan, imsemmija fl-istess konvenju; (iii) tikkundanna lill-imħarrek joħroġ mill-imsemmija art fiż-żmien qasir u perentorju li l-Qorti jogħġobha tipprefiġġilu; u (iv) tawtorizżahom biex,

f'każ li l-imħarrek jibqa' ma joqgħodx għal dak li tordnalu l-Qorti, jimpussessaw irwieħhom mill-art mertu tal-każ. Talbu wkoll l-ispejjeż u l-imgħax legali;

Rat id-degriet tagħha tat-8 ta' Marzu, 2005[1], li bih ordnat in-notifika lill-imħarrek u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrek fit-22 ta' Marzu, 2005, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi qal li l-kumpannija attriċi mhijiex sidt l-art imsemmija fil-konvenju u għaldaqstant l-ebda wieħed mill-atturi ma għandu l-leġittimazzjoni attiva biex joqgħod fil-kawża. Għalhekk, it-talbiet attriċi ma jmisshomx jintlaqgħu għaliex mhumiex mistħoqqa;

Rat in-Nota mressqa mill-attur fil-5 ta' Mejju, 2005[2], bix-xhieda tiegħu bil-mezz tal-affidavit u l-provi dokumentali l-oħrajn mehmużin magħha;

Rat id-degriet tagħha tat-3 ta' Ġunju, 2005[3], li bih qiegħdet il-kawża fuq il-Lista tal-Kawżi ta' Qabel is-Smigħ ('*pre-trial*') u ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tmexxi dak l-istadju tal-kawża;

Rat ix-xhieda mismugħa mill-Assistent Ġudizzjarju u l-provi dokumentali mressqin mill-istess xhieda;

Rat id-degriet tagħha tat-8 ta' Ġunju, 2009[4], li bih qiegħdet il-kawża fuq il-Listi tal-Kawżi għas-Smigħ;

Rat li, minkejja li l-partijiet kienu ntrabtu li jressqu Noti ta' Sottomissjonijiet sa qabel is-smigħ tal-għeluq, l-atturi baqgħu ma ressqu l-ebda Nota ta' sottomissjonijet;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrek fl-14 ta' Ottubru, 2009[5];

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukat tal-atturi waqt is-smigħ;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

---

[1] Paġġ. 7 – 8 tal-proċess
[2] Paġġ. 17 sa 77 tal-proċess
[3] Paġ. 78 tal-proċess
[4] Paġ. 287 tal-proċess
[5] Paġġ. 324 – 7 tal-proċess

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għat-tneħħija ta' okkupant ta' art minn dak il-ġid wara li l-partijiet fuq ftehim ta' trasferiment ta' ishma tal-kumpannija sid ta' dik l-art baqgħu ma waslux għall-ftehim finali. Il-kumpannija attriċi (minn issa 'l hemm imsejħa " CTCL") tgħid li l-imħarrek qiegħed iżomm l-art tagħha bla ebda jedd, wara li huwa naqas li jikseb mingħandha u mingħand l-attur l-ieħor l-ishma tal-kumpannija kif kien miftiehem. L-atturi jridu li l-imħarrek jitlaq l-imsemmija art u joħroġ minnha (żgumbrament) fiż-żmien perentorju li tordnalu l-Qorti jew, jekk kemm-il darba huwa jonqos li jagħmel dan minn rajh, li tawtorizżżahom li jagħmlu kulma huwa meħtieġ biex jerġgħu jieħdu l-art f'idejhom;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrek laqa' billi qal li CTCL mhijiex tassew sidt l-art imsemmija fil-ftehim preliminari u għaldaqstant l-ebda wieħed mill-atturi ma għandu l-leġittimazzjoni attiva biex joqgħod fil-kawża. Għalhekk, it-talbiet attriċi ma jmisshomx jintlaqgħu għaliex mhumiex mistħoqqa;

Illi l-fatti rilevanti marbutin mal-każ li joħorġu mill-atti tal-kawża juru li l-attur huwa l-azzjonist ewlieni ta' CTCL. Bis-saħħa ta' kitba li saret fis-26 ta' Settembru, 2002[6], l-attur (li deher kemm f'ismu u kif ukoll f'isem martu Theresa, għal kull interess li seta' kellha) ftiehem mal-imħarrek li jbiegħlu l-ishma kollha li hu, fil-kwalita' premessa, kellu f'CTCL għall-prezz ta' mija u disgħin elf Lira Maltija (Lm 190,000)[7] li, għal ħmistax-il elf Lira Maltija (Lm 15,000) minnhom tħallsu mill-imħarrek akkont tal-prezz miftiehem fuq il-kitba dakinhar stess, filwaqt li l-bilanċ kien miftiehem li jitħallas f'rati sakemm il-bilanċ jitħallas fuq il-ftehim aħħari;

Illi f'dik il-kitba l-partijiet qablu li l-ftehim aħħari jsir fi żmien tmintax-il (18) xahar minn dakinhar; li kull parti tħallas it-taxxa li hija marbuta li tħallas skond il-liġi; li l-imħarrek ikun soddisfatt mir-riċerki dwar l-art ġid ta' CTCL; u li, sa ma jsir il-ftehim aħħari, ma jsir xejn li bih l-art – li kulma jingħad dwarha fil-kitba hu li tinsab fi Triq ta' Giorni, San Ġiljan – tingħata, tinbiegħ jew jeħodha f'idejh xiħadd ieħor jew li titgħabba b'xi ipoteka jew xi jedd ieħor favur terza persuna;

[6] Dok "SS1", f'paġ. 5 tal-proċess
[7] Li jġibu € 442,580.95 fi flus tal-lum

Illi CTCL (li għaliha fuq l-att deher wieħed Brian Guillaumier) kisbet l-art li kienet mertu tal-kawża mingħand Spiteri Holdings Limited (li għaliha fuq l-att deher l-attur) b'kuntratt tat-13 ta' Ottubru, 1999[8], fl-atti tan-Nutar John Patrick Hayman, minn fejn tirriżulta provenjenza ulterjuri. Bis-saħħa tal-istess kuntratt, il-kumpannija Madliena Developments Limited (li deher għaliha l-imħarrek) kisbet porzjonijiet oħrajn qrib l-imsemmija art. CTCL u Madliena Developments Limited qasmu l-porzjonijiet tal-imsemmija art bis-saħħa ta' kuntratt tas-6 ta' Novembru, 2000 fl-atti tal-istess imsemmi nutar[9];

Illi ħareġ li kemm CTCL u kif ukoll Madliena Developments Limited kienu talbu l-ħruġ ta' permess għal żvilupp ta' biċċa mill-imsemmija art f'Marzu tal-1997[10], iżda kienu rtiraw l-istess applikazzjoni f'Lulju ta' dik l-istess sena[11];

Illi l-imħarrek talab għall-ħruġ mill-ġdid ta' permess għall-iżvilupp fuq biċċa mill-art f'Ġunju tal-1998[12], liema talba ntlaqgħet mill-awtorita' kompetenti fi Frar tal-2000. F'Diċembru tal-istess sena, l-imħarrek kien ressaq applikazzjoni għal żvilupp għal biċċa oħra mill-imsemmija art[13], u l-Awtorita' ħarġitlu l-permess f'Ottubru tal-2001;

Illi mill-applikazzjonijiet kollha joħroġ li l-art li għaliha ssir riferenza tinsab fil-kantuniera fejn Triq Claire E. Engel tiltaqa' ma' Triq ta' Ġiorni;

Illi wara li saret il-kitba ta' Settembru, 2002, l-imħarrek kien kiseb il-permess tal-attur biex jieħu f'idejh l-art ta' CTCL, u kien beda jnaddafha imma ma kienx beda jħammilha[14];

Illi fl-20 ta' Diċembru, 2004[15], il-Gvern ta' Malta talab ir-reġistrazzjoni favurih b'titolu assolut u b'seħħ mit-18 ta' Frar, 1993, tal-art f'Ta' Giorni, fi Triq ta' Ġiorni, limiti ta' San Ġiljan, magħrufa bħala "*Is-Siġar sive tas-Siġar*" tal-kejl ta' madwar elfejn u tmien mitt mertu kwadru (2,800m^2);

Illi fis-27 ta' Jannar, 2005[16], l-atturi bagħtu ittra uffiċjali lill-imħarrek biex jgħarrfuh li l-ftehim li kien sar f'Settembru tal-2002 kien għalaq u tilef l-effetti tiegħu ladarba baqa' ma sarx il-ftehim aħħari, u talbuh joħroġ mill-

8 Dok "SSA8", f'paġġ. 71 – 5 tal-proċess
9 Affidavit tal-attur f'paġ. 18 tal-proċess
10 Applik. PA 2818/97, f'Dok "JB1", f'paġġ. 125 sa 131 tal-proċess
11 *Ibid.* f'paġġ. 123 – 4 tal-proċess
12 PA 3954/98 Dok "JB2", f'paġġ. 132 – 8 tal-proċess
13 PA 6846/00 Dok "IR", f'paġġ. 162 – 5 tal-proċess
14 Affidavit tiegħu f'paġ. 191 tal-proċess
15 Dokti. "RA1" u "RA2" f'paġġ. 14 – 5 tal-proċess
16 Dok "SS2", f'paġ. 6 tal-proċess

art imsemmija ladarba ma għandu l-ebda jedd għaliha u biex iroddhielhom lura fl-istat li kienet meta daħal fiha u ħadha taħt idejh;

Illi l-imħarrek wieġeb għall-imsemmija ittra uffiċjali b'ittra uffiċjali oħra fil-25 ta' Frar, 2005[17], fejn qanqal il-kwestjoni ta' min kien tassew sid l-art li CTCL tgħid li kienet tagħha, u talab lill-attur iroddlu lura s-somma ta' tletin elf Lira Maltin (Lm 30,000) li huwa kien ħassu sa dakinhar taħt il-ftehim ta' Settembru tal-2002;

Illi l-kawża nfetħet fl-1 ta' Marzu, 2005;

Illi għal dak li jirrigwarda l-kunsiderazzjonijiet ta' xejra legali marbutin mal-każ jixraq li wieħed iżomm quddiem għajnejh x'inhuma tabilħaqq il-kwestjonijiet legali li jsawru t-talba attriċi u d-difiżi li tqajmu mill-imħarrek kontriha, fil-qafas tan-negozju legali li madwaru jinbena l-każ. Dan qiegħed jingħad għaliex filwaqt li l-atturi jqisu li l-azzjoni tagħhom tinbena fuq l-effetti ta' konvenju li tilef is-saħħa tiegħu billi skada, l-imħarrek jilqa' fuq il-kwestjoni li l-art mertu tal-każ la hi tal-attur u lanqas hi ta' CTCL u għalhekk jgħid li l-ebda wieħed minnhom ma jista' jressaq kontrih it-talbiet li saru;

Illi l-Qorti sejra tibda biex qabel kull ħaġ'oħra tistħarreġ is-siwi tal-**ewwel eċċezzjoni** tal-imħarrek. F'din l-eċċezzjoni, huwa jgħid li l-atturi ma jistgħux iressqu kontrih it-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet tagħhom għaliex l-ebda wieħed minnhom ma huwa sid l-art li dwarha kienet saret il-kitba mertu tal-ewwel talba;

Illi ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li ż-żamma tal-art min-naħa tal-imħarrek kienet l-effett dirett tal-fatt li bejnu u l-attur kienet saret il-kitba mertu tal-każ. Kif mistqarr miż-żewġ partijiet, l-attur ħalla lill-imħarrek jidħol fl-art li kienet tgħajjat lil CTCL fiż-żmien li dik il-kitba kienet fis-seħħ u minħabba li l-imħarrek kien wiegħed li jikseb l-ishma tal-attur fl-istess kumpannija;

Illi l-Qorti żżid tosserva li, sa minn qabel ma saret il-kitba, l-imħarrek kien jaf li l-art intestata fuq CTCL kienet waqgħet taħt il-mira tal-Gvern (jew aħjar tal-Uffiċċju Konġunt) u li l-istess imħarrek u Brian Guillaumier (li sa dak iż-żmien jidher li kellu interessi fl-istess kumpannija) kienu ilhom jitħabtu żmien biex joħorġuha 'l barra mill-kontroll tal-Gvern[18];

[17] Dok "SSA9", f'paġġ. 76 – 7 tal-proċess
[18] Xhieda tiegħu f'paġġ. 221 u 222 tal-proċess

Illi fi kliem ieħor, il-kwestjoni tat-titolu għall-imsemmija art ma kinitx ir-raġuni għaliex l-imħarrek talab il-kunsens tal-attur li jħallih joħodha taħt idejh. Riedha f'idejh għaliex hu kien diġa' kellu ishma tal-art mill-istess qasam li kisibhom fl-1996 mingħand l-istess awtriċi fit-titolu li kienet biegħet lil CTCL – jiġifieri l-kumpannija Spiteri Holdings Limited[19] – u wkoll għaliex kien jaf li bil-kisba tal-ishma li l-attur kellu f'CTCL hu kien sejjer jikseb kontroll tal-ġid li dik il-kumpannija kien jidher li għandha. Minbarra dan, l-istess imħarrek (permezz tal-kumpannija tiegħu) kien sa minn bosta xhur qabel ma saret il-kitba, ressaq talbiet mal-awtoritajiet għall-iżvilupp tal-art permezz ta' bini ġdid;

Illi jirriżulta wkoll li, f'kawżi miftuħa kontra l-imħarrek jew il-kumpannija tiegħu fir-rigward tal-art mertu tal-każ (sa minn qabel ma nfetħet din il-kawża), huwa qiegħed jgħid li t-titolu tiegħu għall-art miksub mingħand Spiteri Holdings Limited huwa wieħed tajjeb[20]. Dan ifisser li, f'ċirkostanzi oħrajn, l-imħarrek ma jiddarras xejn jgħid li huwa għandu titolu tajjeb għall-art u li hija l-istess art miksuba bl-istess titolu minn CTCL;

Illi l-Qorti tagħraf li l-atturi jgħidu li l-kitba tas-26 ta' Settembru, 2002, mertu tal-ewwel talba, kien fis-sewwa att ta' konvenju dwar l-art. Għalkemm jista' jkun li l-ġid ewlieni li seta' kien reġistrat fuq isem CTCL f'dak iż-żmien kien sewwasew l-art li minnha l-atturi jridu joħorġu lill-imħarrek f'din il-kawża, il-Qorti tqis li l-ftehim kien wieħed ta' trasferiment jew ċessjoni ta' ishma ta' kumpannija privata b'dak kollu li jġib miegħu trasferiment bħal dak;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li l-kitba mertu tal-każ kienet bejgħ ta' ġid mobbli taħt kundizzjoni. L-ishma huma ħwejjeġ mobbli għax hekk tqishom il-liġi[21] u l-bejgħ tagħhom ikun perfett malli jsir il-ftehim fuq il-ħaġa u kif ukoll fuq il-prezz[22]. Iżda, kif ingħad, ladarba l-ftehim kien marbut ma' kundizzjonijiet, u ladarba dawn il-kundizzjonijiet ma twettqux saż-żmien li kien maqbul, dik l-obbligazzjoni ntemmet fix-xejn. F'kull każ, ukoll kieku wieħed kellu jqis il-ftehim ta' bejn il-partijiet bħala att ta' konvenju, ħareġ li l-ebda waħda mill-firmatarji ma segwa l-passi maħsuba fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili biex jirrendih eżegwibbli;

Illi l-kundizzjonijiet issemmew fil-kitba nnifisha. Hawnhekk il-Qorti tgħid li ma taqbilx mal-atturi meta jisħqu li l-imħarrek kien qabel li r-"riċerki jirriżultaw in ordni". Fil-fehma tal-Qorti, li r-riċerki jirriżultaw in ordni kienet kundizzjoni li kellha sseħħ u mhux dikjarazzjoni ta' fatt aċċettat.

[19] Ara d-Dok "SSA7" f'paġġ. 69 – 70 tal-proċess
[20] Xhieda tiegħu f'paġġ. 219 – 220 tal-proċess
[21] Art. 315(a) tal-Kap 16
[22] Art. 1347 tal-Kap 16

Madankollu, kif ingħad qabel, il-kwestjoni ta' jekk CTCL kenitx tabilħaqq sidt l-art ma kenitx ir-raġuni li għaliha l-imħarrek u l-attur resqu għall-ftehim;

Illi l-kundizzjonijiet li taħthom sar il-ftehim kienu (a) li jsiru l-ħlasijiet ratejali min-naħa tal-imħarrek; (b) li t-trasferiment finali kellu jsir sa mhux aktar minn tmintax-il (18) xahar minn dakinhar tal-kitba; (ċ) li kellhom isiru riċerki li juru li kollox kien in ordni[23]; u (d) li ma jsir xejn fuq l-art ġid ta' CTCL li biha setgħet tinbiegħ, titgħabba b'xi dejn jew ipoteka, jew li tgħaddi f'idejn ħaddieħor sa dakinhar li jsir il-ftehim aħħari. Minn dawn l-erba' kundizzjonijiet, tnejn minnhom baqgħu ma twettqux;

Illi, min-naħa l-oħra, il-Qorti ma tistax taqbel mal-imħarrek li jgħid li l-atturi ma jistgħux jippretendu li jitolbuh joħroġ mill-art għaliex l-art irrivendikaha għalih il-Gvern u huwa biss il-Gvern li jista' jitolbu joħroġ minnha;

Illi l-Qorti ssib li l-azzjoni attriċi tinbena fuq is-siwi tal-kitba li saret bejn l-attur u l-imħarrek f'Settembru tal-2002. It-talbiet l-oħrajn huma l-konsegwenza diretta tal-ewwel talba, fis-sens li jekk kemm-il darba l-ftehim ma għadux fis-seħħ, kull konċessjoni mogħtija mill-atturi lill-imħarrek b'riżultat ta' dik il-kitba taqa' wkoll;

Illi b'dan il-mod, il-Qorti qegħda tqis li ż-żewġ atturi għandhom interess li jressqu t-talbiet li ressqu. Dan qiegħed jingħad għaliex, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu, l-imħarrek iqajjem din il-kwestjoni wkoll. Il-Qorti qegħda tifhem li l-konsiderazzjonijiet li għamlet sa issa dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrek għandhom jitqiesu li jindirizzaw ukoll il-kwestjoni tal-interess ġuridiku tal-atturi li jmexxu 'l quddiem din il-kawża;

Illi fl-aħħarnett, irid jingħad li l-ewwel eċċezzjoni nnifisha tistqarr li l-atturi għandhom leġittimazzjoni attiva dwar l-ewwel talba. Fil-fehma tal-Qorti, din iċ-ċirkostanza, flimkien mal-konsiderazzjonijiet li għadhom kemm saru dwar in-natura tat-talbiet l-oħrajn, twassal għall-fehma li l-eċċezzjoni mhijiex mistħoqqa u mhix sejra tintlaqa', lanqas fir-rigward tat-talbiet l-oħrajn li huma konsegwenzjali għall-ewwel waħda;

Illi l-Qorti tgħaddi issa biex tqis it-**talbiet attriċi** u kif ukoll l-**eċċezzjonijiet l-oħrajn tal-imħarrek fil-mertu**. Kif ingħad qabel, l-**ewwel talba** trid li l-Qorti ssib li l-kitba li saret bejn l-attur u l-imħarrek fis-

[23] Dwar din il-kundizzjoni ħareġ nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet: l-atturi jgħidu li dik kienet dikjarazzjoni ta' fatt li l-imħarrek kien soddisfatt li CTCL kienet sidt l-art li tgħajjat lilha; filwaqt li l-imħarrek jgħid li r-riċerki kellhom isiru dwar l-ishma tal-kumpannija. Għall-finijiet ta' din il-kawża, il-Qorti ma jidhrilhiex li hija tabilħaqq kwestjoni ewlenija li għandha tintilef fuqha

26 ta' Settembru, 2002, tilfet l-effetti tagħha u li dak li ftehmu fuqha l-imsemmija kontraenti ma baqax jorbothom aktar. Hi x'inhi n-natura ta' dik il-kitba, jidher li l-imħarrek jaqbel li dak il-ftehim ma baqax aktar fis-seħħ[24]. L-imħarrek jgħid li dan ġara għaliex, meta ra li l-Gvern nieda proċess tar-reġistrazzjoni favurih tat-titolu għall-art li kienet tgħajjat lil CTCL, ra li ma kienx għaqli li jibqa' sejjer u jiffirma l-ftehim aħħari tat-trasferiment tal-ishma;

Illi fil-fehma tal-Qorti, kienet x'kienet ir-raġuni li wasslet lill-imħarrek iżomm lura milli jikseb l-ishma ta' CTCL, huwa fatt li ma jista' jiċħdu ħadd li saż-żmien miftiehem fil-kitba, l-imħarrek ma kienx kiseb l-imsemmija ishma tal-attur f'CTCL. Dan wassal biex l-attur baqa' sid dawk l-ishma u, b'konsegwenza, tal-ġid kollu li kellha reġistrat fuqha l-istess CTCL;

Illi, kif issemma qabel, ladarba ħadd mill-partijiet ma wettaq il-proċeduri biex isir il-ftehim aħħari tat-trasferiment tal-ishma, kulma kienu ftehmu l-partijiet fuq il-kitba tas-26 ta' Settembru, 2002, ntemm u miegħu ntemmu l-arranġamenti kollha li kienu saru sakemm dam ħaj dak il-ftehim;

Illi ntwera li kien wara li saret il-kitba li l-attur ikkonċeda lill-imħarrek li jidħol fl-art ta' CTCL u jagħmel xi xogħol fiha. Jekk l-imħarrek kellu 'titolu' fuq dik l-art ma setax kien aktar minn dak ta' konċessjoni mogħtija mill-attur (u minn CTCL) fid-dawl tal-fehma li l-imħarrek kien sa ftit taż-żmien wara, sejjer jikseb il-jeddijiet sħaħ fuq l-art bis-saħħa tal-kisba tal-ishma tal-istess CTCL. Dik il-konċessjoni ma ħalqitx titolu għalih, imma kienet att ta' tolleranza li jippresumi t-twettiq tal-ftehim milħuq. Il-Qorti hija tal-fehma li, ladarba l-ftehim ma twettaqx, waqqgħu l-effetti kollha li kien ġab miegħu sakemm kien fis-seħħ;

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti ssib li l-ewwel talba attriċi hija mistħoqqa u sejra tintlaqa';

Illi dwar it-**tieni talba** l-atturi jgħidu li ladarba l-ftehim kien waqa' intemmu l-effetti u l-arranġamenti kollha li setgħu għamlu bejniethom il-partijiet. Hawnhekk, l-imħarrek ma jidhirx li jikkontesta l-fatt li, minħabba li l-ftehim għalaq, intemmu l-effetti kollha tiegħu: iżda joħroġ bl-argument li, ladarba l-art li kienet ġid ta' CTCL ġiet reġistrata mill-Gvern b'tiegħu fir-Reġistru tal-Artijiet, ma fadal l-ebda jedd favur l-atturi biex jippretendu li jkeċċuh 'il barra mill-imsemmija art li, skond hu, mhijiex tagħhom;

[24] Nota ta' Sottomissjonijiet tigħu, f'paġ. 325 tal-proċess

Illi l-Qorti ma tistax tilqa' dan l-argument tal-imħarrek. Minbarra r-raġunijiet li semmiet qabel meta kienet qiegħda tqis l-ewwel eċċezzjoni tiegħu, iżżid tgħid ukoll li sallum, il-miżuri li ħa l-Gvern biex jirreġistra l-art b'titolu favurih hija kwestjoni li għadha miftuħa, sewwasew b'kawża miftuħa minn kumpanniji tal-imħarrek jew f'kawżi li saru kontrih. Dan ifisser li sallum l-art miksuba minn CTCL ghadha tgħajjat lilha u ma hemm l-ebda ġudikat li jgħid mod ieħor;

Illi sakemm din hija l-qagħda li toħroġ fiċ-ċirkostanzi, u ladarba r-raġuni waħdanija li l-imħarrek tħalla jieħu f'idejh l-art ta' CTCL kienet ir-rabta li kien hemm bil-ftehim milħuq bil-kitba tat-trasferiment tal-ishma, jiġi li hekk kif intemmu l-effetti tal-ftehim, intemm ukoll kull 'jedd' li l-imħarrek sata' kellu fuq l-art ta' CTCL;

Illi, f'każ bħal dan, tajjeb li wieħed jifhem x'ikun qiegħed jitfisser meta attur jixli lill-imħarrek li qiegħed iżomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frażi tfisser waħda minn żewġ ħwejjeġ: jew li l-parti mħarrka, sa mill-bidu, ma kellhiex jedd tutelabbli għall-post minnha miżmum[25]; jew ukoll li, f'każ li seta' kellha xi titolu, dan intemm qabel ma tkun infetħet il-kawża li fiha l-ġid jintalab il-ħruġ minnu ta' min ikun jokkupah[26]. Fil-każ tal-lum, jidher li jgħoddu ż-żewġ possibilitajiet, għaliex la waqt li kien għadu fis-seħħ il-ftehim u wisq anqas wara li skada, ma jista' l-imħarrek jgħid li kellu titolu għall-art. Il-fatt li huwa ħareġ xi flus[27] biex jikseb l-ishma ma jagħtih l-ebda jedd li jista' jopponi kontra min huwa sid dik l-art. Jekk xejn, huwa għandu r-rimedju li jitlob ir-radd lura tal-flus li ħallas, b'azzjoni xierqa u jekk għadu fiż-żmien li jagħmel dan: iżda dak il-ħlas ma jnissilx jedd li qatt ma kien maħsub għalhekk, ukoll minħabba l-fatt li jidher li l-flus li l-imħarrek ħallas lill-atturi kienu akkont tal-konsiderazzjoni (prezz) tal-ishma, u mhux b'korrispettiv għaż-żamma nnifisha tal-art ta' CTCL;

Illi għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti sejra tilqa' t-tieni talba għaliex hija tajba u mistħoqqa, filwaqt li t-tieni eċċezzjoni mhix meqjusa tajba u mhix sejra tintlaqa';

Illi minħabba f'hekk, it-**tielet u r-raba' talbiet** jistħoqqilhom jintlaqgħu wkoll;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

---

[25] App.Inf. **12.8.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Camilleri et vs Mifsud et*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.iii.306**)
[26] App. Ċiv. **28.3.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***L-Universita' ta' Malta vs Richard Bezzina et***
[27] Ara x-xhieda tiegħu f'paġ. 224 tal-proċess

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrek bħala mhijiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt u ssib li l-atturi għandhom il-leġittimazzjoni attiva li jressqu t-talbiet tagħhom kontrih;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li l-ftehim li sar bejn l-attur u l-imħarrek fil-kitba tas-26 ta' Settembru, 2002, waqa' għaliex ma kienx segwit bil-ftehim aħħari saż-żmien miftiehem f'dik il-kitba, u għalhekk tilef kull effett fil-liġi;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u ssib li l-imħarrek qiegħed iżomm bla ebda jedd jew titolu tajjeb fil-liġi l-art li tinsab fi Triq ta' Giorni u li ssemmiet fil-kitba msemmija;

Tilqa' t-tielet talba attriċi u tordna lill-imħarrek biex joħroġ mill-imsemmija art sa żmien tletin (30) jum millum u jroddha lura lill-atturi bla ebda xkiel;

Tilqa' r-raba' talba attriċi u tawtorizża lill-atturi biex, f'każ li l-imħarrek jonqos li joħroġ mill-art imsemmija saż-żmien lilu mogħti, jagħmlu kulma huwa meħtieġ biex jerġgħu jiħduha taħt idejhom ħielsa minn kull okkupant ieħor; u

Tordna li l-imħarrek iħallas l-**ispejjeż kollha tal-kawża.**

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

18 ta' Mejju, 2016

Carmen Scicluna
Deputat Registratur

18 ta' Mejju, 2016