QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 29 ta` Settembru 2016

Kawza Nru. 7
Rik. Gur. Nru. 952/09 JZM

Bank of Valletta p.l.c. (C-2833)

kontra

1. Michael Sciberras
[ID 25575(M)]
u

2. Vincent Sciberras
[ID 134474(M)]

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-**rikors guramentat** prezentat fil-11 ta` Dicembru 2009 li jaqra hekk :–

1. Illi, permezz ta` skrittura privata ta` konvenju tat-3 ta` Marzu 2008 kif sussegwentement emendat u estiza, li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. "A", il-konvenuti obbligaw ruhhom illi jaccettaw, jakkwistaw u jixtru minghand is-socjeta` attrici erba` (4) garaxxijiet kontigwi u ufficjalment enumerati ghaxra (10), hdax (11), tnax (12) u tlettax (13) gewwa Triq l-Ghollieq, Santa Venera, liberi u franki, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghhom, versu l-prezz u taht il-pattijiet imsemmija fl-istess skrittura privata tal-konvenju u kif imsemmi fl-emendi u estensjonijiet sussegwenti u dan partikolarment dawk tat-18 ta` Awissu 2008, tat-12 ta` Settembru 2008, tal-15 ta` Settembru 2008, tad-29 ta` Settembru 2008 u tat-18 ta` Frar 2009 (Dok B sa Dok F) ;

2. Illi akkont tal-prezz tal-immobbli fuq imsemmija, l-konvenuti gia` hallsu s-somma ta` tmintax-il elf sitt mija u hamsa u tletin Ewro (€18,635) ;

3. Illi, ghalkemm interpellati diversi drabi, il-konvenuti naqsu milli jersqu ghall-att pubbliku relattiv sabiex huma jixtru, jakkwistaw u jaccettaw erba` (4) garaxxijiet kontigwi u ufficjalment enumerati ghaxra (10), hdax (11), tnax (12) u tlettax (13) gewwa Triq l-Ghollieq, Santa Venera liberi u franki, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghhom, versu l-prezz u taht il-pattijiet imsemmija fl-istess skrittura privata ta` konvenju u kif imsemmi fl-emendi u estensjonijiet sussegwenti u dan partikolarment dawk tat-18 ta` Awissu 2008, tat-12 ta` Settembru 2008, tal-15 ta` Settembru 2008 u tat-18 ta` Frar 2009 ;

4. Illi permezz ta` ittra ufficjali pprezentata fl-1 ta` Settembru 2009 li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. "B", il-konvenuti gew interpellati biex jersqu ghall-att pubbliku relattiv izda dawn baqghu inadempjenti peress illi sostnew illi hemm ragunijiet validi fil-ligi biex ma jersqux ghall-istess kuntratt ;

5. Illi effettivament ma hemm l-ebda raguni valida fil-ligi li tintitola lill-konvenuti ma jaddivjenux ghall-att pubbliku jixtru, jakkwistaw u jaccettaw erba` (4) garaxxijiet kontigwi u ufficjalment enumerati ghaxra (10), hdax (11), tnax (12) u tlettax (13) gewwa Triq l-Ghollieq, Santa Venera kif fuq imsemmi u ghalhekk kellha ssir din il-kawza ;

Ghaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u li jinghataw il-provvedimenti opportuni, jghidu l-konvenuti ghaliex m`ghandhiex din l-Onorabbli Qorti tilqa` t-talbiet tal-Bank attur li qieghed hawn jitlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha :

1. *Tiddikjara u tiddeciedi illi ma hemm ebda raguni valida fil-ligi li tintitola lill-konvenuti ma jaddivjenux ghall-att pubbliku u jixtru, jakkwistaw u jaccettaw erba` (4) garaxxijiet kontigwi u ufficjalment enumerate ghaxra (10), hdax (11), tnax (12) u tlettax (13) gewwa Triq l-Ghollieq, Santa Venera liberi u franki, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghhom, versu l-prezz u taht il-pattijiet imsemmija fl-istess skrittura private ta` konvenju tat-3 ta` Marzu 2008 u kif imsemmi fl-emendi u estensjonijiet sussegwenti u dan partikolarment dawk tat-18 ta` Awissu 2008, tat-12 ta` Settembru 2008, tal-15 ta` Settembru 2008, tad-29 ta` Settembru 2008 u tat-18 ta` Frar 2009; u*

2. *Tikkundanna lill-konvenuti jaddivjenu u jersqu ghall-att pubbliku relattiv u jixtru, jakkwistaw u jaccettaw erba` (4) garaxxijiet kontigwi u ufficjalment enumerati ghaxra (10), hdax (11), tnax (12) u tlettax (13) gewwa Triq l-Ghollieq, Santa Venera liberi u franki, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom, versu l-prezz u taht il-pattijiet imsemmija fl-istess skrittura private ta` konvenju tat-3 ta` Marzu 2008 u kif imsemmi fl-emendi u estensjonijiet sussegwenti u dan partikolarment dawk tat-18 ta` Awissu 2008, tat-12 ta` Settembru 2008, tal-15 ta` Settembru 2008, tad-29 ta` Settembru 2008 u tat-18 ta` Frar 2009 ; u*

3. *Tiffissa jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt ta` bejgh; u*

4. *Tinnomina lin-Nutar Nicolette Vella jew Nutar Pubbliku iehor sabiex jippubblika l-kuntratt ta` trasferiment relattiv kif ukoll kuraturi sabiex jidhru ghall-eventwali kontumaci ; u*

5. *Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjeta` attrici s-somma ta` mija u erbgha u tmenin elf, u ghoxrin Ewro (€184,020.00) bhala prezz tal-erba` (4) garaxxijiet kontigwi u ufficjalment enumerati ghaxra (10), hdax (11), tnax (12) u tlettax (13) gewwa Triq l-Ghollieq, Santa Venera.*

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-1 ta` Settembru 2009 kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti sabiex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda, u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-**risposta guramentata tal-konvenuti** li kienet prezentata fis-7 ta` Dicembru 2009 li taqra hekk :–

1. Illi kuntrarjamnet ghal dak li tghid is-socjeta` attrici, jezistu ragunijiet validi fil-ligi li jintitolaw lill-intimati sabiex ma jersqux ghall-att finali, u ghalhekk it-talbiet tal-bank rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess bank.

2. Ghandu jirrizulta minn qari tal-konvenju datat 3 ta` Marzu 2008 esebit mar-rikors promotur, illi l-klawsola 14 tghid : "Bil-patt illi sal-att finali fuq is-sit tal-garages in vendita jinhareg permess validu mill-MEPA ghat-twaqqiegh taghhom u l-bini ta` semi basement ta` garages u tliet sulari. Il-kompraturi jintrabtu illi wara l-iskadenza ta` tliet gimghat ghar-ricerki kif miftiehem fil-klawzola numru wiehed ta` dan il-ftehim, huma japplikaw ghall-permessi imsemmija u jikkonsenjaw mill-aktar fis kopja tal-applikazzjoni bin-numru tal-permessi lill-venditrici nomine".

3. Illi l-intimati applikaw u ottjenew permess ghal tali zvilupp, pero` ftit taz-zmien qabel ma huma kellhom jersqu ghal pubblikazzjoni, huma skoprew li l-art quddiem parti minn din il-proprjeta` ma kinitx pubblika izda ta` terzi, bil-konsegwenza li l-pjanti minnhom sottomessi, u allura approvati, ma jistghux jibqghu hekk approvati. Dan fis-sens illi l-access ghas-semi basement garages, kien ser ikun, skont il-permess mahrug, jghaddi minn fuq art, li llum-il gurnata tirrizulta li hija ta` terzi.

4. Illi di piu`, skont l-istess permess, il-flats li kienu ser jinbnew fuq il-garaxxijiet de quo, ghandhom aperturi, inkluzi twieqi u gallariji, li jaghtu ghal fuq din il-bicca art, li llum il-gurnata rrizulta li hija ta` terzi. Illi ghalhekk, anke dawn l-aperturi, ser jkollhom jinghalqu. Konsegwentement minghajr aperturi, tali appartamenti ma jistghux jinbnew minghajr ma jinkisru l-ligijiet sanitarji, bil-konsegwenza illi kull permess mahrug fuq din is-sit jigi null u bla effett.

5. Illi dan kollu huwa a konoxxenza tal-bank attrici permezz ta` protest gudizzjarju debitament notifikat.

6 Illi ghalhekk legalment u fattwalment, it-talbiet tal-bank attrici huma insostenibbli.

7. Salv risposti ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenuti.

Rat il-**kontrotalba** li taqra hekk :–

1. Illi fit-3 ta` Marzu, 2008 gie ffirmat konvenju bejn il-kontendenti u li permezz tieghu l-banka rikonvenzjonata kienet obbligat ruhha li tbiegh u titrasferixxi a favur tal-intimati ahwa Sciberras li, min-naha taghhom, kienu obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw flimkien u in solidum bejniethom, erba` garaxxijiet kontigwi u ufficjalment numerati ghaxra, hdax, tnax u tlettax (10, 11, 12 u 13) gewwa Triq l-Ghollieq, Santa Venera bil-prezz miftiehem ta` mija, sitta u tmenin elf, tlett mija u hamsin Ewro (186,350) u dan taht il-pattijiet u kundizzjonijiet elenkati fl-istess konvenju, kopja ta` liema diga` gie esebit mar-rikors promotur u mmarkat bhala Dok. A sa Dok. F rispettivament ;

2. Illi l-intimati ahwa Sciberras hallsu, fit-3 ta` Marzu, 2008, lill-banka rikonvenzjonata, is-somma ta` tmintax-il elf, sitt mija u hamsa u tletin Ewro (€18,635) mill-ammont hawn fuq indikat u dan bhala depozitu akkont tal-prezz ;

3. Illi wahda mill-kondizzjonijiet sabiex dan il-bejgh jsehh kienet dik elenkata fil-klawsola numru erbatax (14) tal-imsemmi konvenju u cioe: "Bil-patt illi sal-att finali fuq is-sit tal-garages in vendita jinhareg permess validu mill-MEPA ghat-twaqqiegh taghhom u l-bini ta` semi basement ta` garages u tliet sulari. Il-kompraturi jintrabtu illi wara l-iskadenza ta` tliet gimghat ghar-ricerki kif miftiehem fil-klawzola numru wiehed ta` dan il-

ftehim, huma japplikaw ghall-permessi imsemmija u jikkonsenjaw mill-aktar fis kopja tal-applikazzjoni bin-numru tal-permessi lill-venditrici nomine" ;

4. Illi l-intimati applikaw mal-awtoritajiet koncernati, u fil-fatt inhareg permess fit- 13 ta` Marzu, 2009 sabiex jinbnew semi basement garages u tlett sulari ;

5. Illi meta saret l-applikazzjoni, din saret bil-fehma li l-art biswit din il-proprjeta` kienet pubblika, bil-konsegwenza li ma kienx ser ikun hemm restrizzjonijiet fuq ftuh ta` aperturi, jew access. Irrizulta pero`, u dan recentement, illi l-art adjacenti ghall-proprjeta` li l-intimati ntrabtu li jxtru u jakkwistaw kienet fil-fatt tappartjeni lil terzi u ghalhekk privata. Illi ghalhekk, dak indikat fil-permess mahrug mill-MEPA illum-il gurnata ma jistax jigi attwat u dan peress illi l-access ghas-semi basement garages, kien ser ikun, skont il-permess, minn fuq art, li llum-il gurnata tirrizulta li hija ta` terzi ;

6. Illi di piu`, skont l-istess permess, il-flats li kienu ser jinbnew fuq il-garaxxijiet de quo, kellu jkollhom aperturi, inkluzi twieqi u gallariji, li jaghtu ghal fuq din il-bicca art, li llum-il gurnata rrizulta li hija ta` terzi. Illi ghalhekk, dawn l-aperturi ma jistghux jsiru kif ippjanati. Konsegwentement, minghajr aperturi, tali appartamenti ma jistawx jinbnew minghajr ma jinkisru l-ligijiet sanitarji, bil-konsegwenza illi kull permess mahrug fuq din is-sit ser jigi null u bla effett ;

7. Illi ghalhekk, l-intimati ma jistghux jaddivjenu ghal din il-pubblikazzjoni u dan stante li wahda mill-kundizzjonijiet essenzjali ghal pubblikazzjoni kienet li huma jottjenu permess validu mill-MEPA ghal bini ta` semi basement garages u tliet sulari, liema permess, ghalkemm inghata lilhom, illum-il gurnata jirrizulta li dan qatt ma seta` jinghata u dan minhabba r-ragunijiet hawn fuq espressi ;

8. Illi l-banka rikonvenzjonata giet infurmata b`dan u sahansitra vverifikat l-istess. Hija ntalbet ukoll sabiex tirritorna minnufih, l-ammont ta` tmintax-il elf, sitt mija u hamsa u tletin Ewro (€18,635) mhallas mill-intimati lilha bhala depozitu akkont. Minkejja dan, l-istess banka rikonvenzjonata baqghet inadempjenti.

Ghaldaqstant, in vista tal-premess, il-konvenuti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u jinghtaw il-provvedimenti opportuni, joghgobha :-

1. TIDDIKJARA u tiddeciedi li jezistu ragunijiet validi kemm fil-ligi kif ukoll taht l-iskrittura privata ta` konvenju datata 3 ta` Marzu, 2008 kif emendata, inkluz l-estensjonijiet relattivi taghhom, sabiex l-esponenti ma jersqux ghall-pubblikazzjoni tal-att ta` bejgh finali u dana ghar-ragunijiet premessi fil-kontro-talba.

2. KONSEGWENTEMENT TIKKUNDANNA lill-banka rikonvenzjonata tirrifondi lura lill-intimati s-somma ta` tmintax-il elf, sitt mija u hamsa u tletin Ewro (€18,635) mhallas minnhom fit-3 ta` Marzu, 2008 u dan fuq l-iskrittura privata ta` konvenju hawn fuq imsemmija flimkien mal-imghaxijiet legali fuq dan l-ammont mit-3 ta` Settembru 2009.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-protest gudizzjarju numru 402/09 u bl-imghaxijiet legali mid-data tal-protest gudizzjarju kontra l-banka rikonvenzjonata, li minn issa hija ngunta in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti ghall-iskop tal-kontrotalba.

Rat ir-**risposta guramentata tal-bank rikonvenzjonat** li kienet prezentata fil-15 ta` Dicembru 2009 u taqra hekk :–

1. Illi ma hemm l-eda raguni valida fil-ligi li tintitola lill-konvenuti rikonvenjenti ma jiddivjenux ghall-att pubbliku u jixtru, jakkwistaw u jaccettaw l-erba` (4) garaxxijiet kontinwi u ufficjalment enumerati ghaxra (10), hdax (11), tnax (12) u tlettax (13), gewwa Triq l-Ghollieq, Santa Venera, liberi u franki u bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghhom versu l-prezz ta` mija u sitta u tmenin elf, tlett mija u hamsin Ewro (€186,350.00) u dan taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet elenkati fl-istess skrittura privata ta` konvenju tat-3 ta` Marzu 2008 u kif imsemmi fl-emendi u l-estensjonijiet sussegwenti u dan partikolarment tat-18 ta` Awissu 2008, tat-12 ta` Settembru 2008, tal-15 ta` Settembru 2008, tad-29 ta` Settembru 2008 u tat-18 ta` Frar 2009 ;

2. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, it-talbiet tal-konvenuti rikonvenjenti ghandhom jigu respinti u l-attrici rikonvenuta ma ghandha tirrifondi l-ebda somma flus lill-intimati imma huma l-konvenuti rikonvenjenti li ghandhom jersqu ghall-att pubbliku relattiv u jakkwistaw, jixtru u jaccettaw l-immobbli fuq imsemmi ;

Illi l-esponent jaf bil-fatti fuq imsemmija personalment u dwar il-fatti kif kontenuti fil-kontrotalba, l-eccipjenti taqbel ma` dak imsemmi fl-ewwel (1) u t-tieni (2) paragrafu tal-istess u l-attrici rikonvenuta tikkontesta dak kollu msemmi fil-paragrafi tlieta sa tmeinja (3-8) tal-istess kontrotalba tal-konvenuti.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-bank attur ghall-iskop tal-kontrotalba.

Rat id-digriet moghti fis-6 ta` Mejju 2013 minn din il-Qorti diversament presjeduta fejn kien nominat il-Perit Mario Cassar sabiex jistabilixxi jekk parti mill-garages mertu tal-konvenju mertu tal-konvenju tat-3 ta` Marzu 2008 humiex propjeta` tal-Joint Office.

Rat l-ordni moghti mill-Onor. Prim` Imhallef fl-24 ta` Jannar 2014 li bih din il-kawza kellha tkompli tinstema` minn din il-Qorti kif presjeduta.

Rat ir-relazzjoni li pprezenta l-perit tekniku u li kienet mahlufa quddiem din il-Qorti fit-12 ta` Mejju 2014, flimkien mal-atti li kienu annessi mal-istess relazzjoni.

Rat in-nota li pprezentaw il-konvenuti fis-16 ta` Mejju 2014 fejn talbu l-hatra ta` periti addizzjonali, liema talba kienet respinta b`digriet taghha tas-16 ta` Frar 2016.

Rat il-verbal tal-access kondott mill-Qorti fil-post mertu tal-kawza fl-24 ta` Frar 2015.

Semghet ix-xhieda, rat it-traskrizzjoni tax-xiehda ta` persuni li taw id-deposizzjoni taghhom meta l-kawza kienet qeghda tinstema` minn din il-Qorti diversament presjeduta, u rat il-provi kollha l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tas-16 ta` Frar 2016 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Provi

1. Xhieda

Av. Dr. Joselle Galea xehdet illi fit-3 ta` Marzu 2008 hija ffirmat konvenju ghan-nom tal-Bank of Valletta plc (minn issa `l quddiem jissejjah "**il-bank**") fejn dan obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lill-konvenuti erbgha (4) garages kontigwi enumerati 10, 11, 12 u 13 fi Triq l-Ghollieq, Santa Venera. Fil-konvenju, il-bank iddikjara illi l-garages gew liberati favur tieghu bis-sahha ta` zewg subbasti indikati fl-istess konvenju ; ghalhekk l-ahwa Sciberras accettaw li l-bank kien wieghed li jbiegh u jassenja biss favur taghhom id-drittijiet u l-pertinenzi li kien kiseb fuq dik il-propjeta` meta giet kienet aggudikata lill-bank.

Xehdet illi mal-konvenju kien anness ir-rapport u l-pjanta li kien ipprezenta l-Perit Paul Micallef fl-atti tas-subbasti. Il-bejgh kien soggett ghall-pattijiet u kondizzjonijiet tal-konvenju. Il-prezz miftiehem kien ta` €186,350 u li l-konvenju kien validu sat-3 ta` Marzu 2009.

Kompliet tghid illi fit-18 ta` Awissu 2008, saret emenda ghall-konvenju fejn kien miftiehem illi l-prezz jonqos ghal €184,020 peress li l-konvenuti riedu jifdu c-cens annwu u perpetwu gravanti l-garages. Kien hemm qbil li l-konvenuti jifdu c-cens relattiv f`isem il-bank a spejjez taghhom. Bl-emenda,

id-depozitu li kien qed izomm in-nutar ghadda ghand il-bank u kien miftiehem illi jekk il-fidi tac-cens ma jsirx sal-15 ta` Settembru 2008, allura l-konvenju jigi rexiss *ipso jure* u d-depozitu akkont tal-prezz jithallas lura lill-konvenuti.

Stqarret illi fit-12 ta` Settembru 2008, sareta emenda ohra ghall-konvenju fejn il-partijiet qablu li estendew it-terminu ghall-fidi tac-cens. Kien miftiehem illi l-ispejjez gudizzjarji tal-fidi tac-cens kellu jithallas mill-konvenuti, u dan rigward il-garaxxijiet in vendita nru 10,11, 12, u 13 u kif ukoll rigward il-garaxx numru 15, li huwa proprjeta` tal-Bank u li huwa kontigwu ghall-garaxxijiet in vendita, b` dana pero li l-valur tal-fidi tac-cens tal-garaxx 15 kellu jithallas mill-bank ; ghal dan l-iskop kien patwit valur ta` €465.87 mentri l-ispejjez legali kienu ser jithallsu mill-konvenuti.

Kompliet tixhed li fil-15 ta` Settembru 2008, kienet iffirmata u accettata emenda ohra ghall-konvenju fis-sens illi kienet annessa c-cedola ta` fidi tac-cens li kellha tigi prezentata mill-bank a spejjez tal-konvenuti bhala x-xerrejja. Il-konvenuti accettaw il-kontenut tac-cedola u ddikjaraw illi jafu li ser ikun ghad fadal ammont ta` cens annwu u perpetwu rigward il-garaxxijiet in vendita` li ma kienx ser jinfeda u cio` nonostante accettaw li jibqghu marbuta bil-kundizzjonijiet tal-konvenju.

Spjegat li fid-29 ta` Settembru 2008, kienet iffirmata emenda ohra ghall-konvenju fejn kien estiz it-terminu ghall-fidi tac-cens.

Fissret illi fis-7 ta` Novembru 2008, kienet ipprezentata c-cedola ta` fidi tac-cens relattiv ghall-garaxxijiet inkluz l-garaxx nru 15. S

Qalet illi fit-18 ta` Frar 2009, il-partijiet estendew it-terminu tal-konvenju sat-3 ta` Settembru 2009 peress li l-permess tal-MEPA kien ghadu ma harigx.

Kompla tfisser illi fit-13 ta` Marzu 2009, il-MEPA harget *full development permit* ghall-garages in vendita` fejn il-MEPA approvat *"the demolition of existing garages and construction of apartments, underlying garages and class 4 shop"* kif kien stipulat fil-klawsola 14 tal-konvenju li tghid *"bil-patt illi sal-att finali fuq is-sit tal-garages in vendita jinhareg*

permess validu mill-MEPA ghat-twaqqigh taghhom u l-bini ta` semi basement ta` garages u tlett sulari".

Xehdet illi l-bank skopra li l-konvenuti kienu cedew u assenjaw id-drittijiet taghhom naxxenti mill-konvenju lil Peter u Penelope konjugi Fitzgerald bla ma nfurmaw il-bank izda dak il-ftehim baqa` ma sehhx. F`dak l-istadju, ufficjal tal-bank tkellem mal-konvenutia sabiex jersqu ghall-kuntratt finali izda dawn bdew igibu skuzi dwar bdil fir-*road alignment*. Il-bank baqa` jinsisti li l-konvenju ma kienx suggett ghal xi kondizzjoni dwar *road alignment* imma biss li johrog permess mill-MEPA kif fil-fatt gara.

Qalet li f`Settembru 2009, il-bank ipprezenta ittra ufficjali kontra l-ahwa Sciberras fejn talab lill-konvenuti sabiex jaddivjenu ghall-att finali ta` bejgh tal-garagest in kwistjoni skont il-kundizzjonijiet miftehma fil-konvenju tat-3 ta` Marzu 2008 u fl-iskritturi ta` wara bejn il-partijiet. Il-bank kien notifikat bi protest gudizzjarju ta` l-ahwa Sciberras fejn b`risposta ghall-ittra ufficjali tal-bank iddiffidaw lill-bank milli jkompli bi proceduri legali kontra taghhom. Kien hemm tentattivi biex jintlahaq ftehim barra l-Qorti izda dawn sfaw fix-xejn u ghalhekk saret din il-kawza.

Ipprecizat illi l-garage nru 15 ghadu proprjeta` tal-bank u mhux involut fil-kwistjoni mal-konvenuti. Hija sostniet li bil-protest gudizzjarju taghhom il-konvenuti kienu qeghdin isostnu li ma kinux f`pozizzjoni li jaddivjenu ghall-kuntratt. Mistoqsija mill-qorti dwar ta` min hu s-sid tal-parti ta` quddiem tal-plots 11, 12, u 13, qalet illi ma tafx. Kif lanqas ma kienet taf jekk kienux triq pubblika. Insistiet illi fil-konvenju l-bank ddikjarat li kien qed ibiegh dak li xtara fis-subbasti.

Fil-**<u>kontroezami</u>** xehdet illi hija kienet involuta fl-abbozzar u fin-negozjati tal-konvenju pero` ma kienitx involuta f`diskussjonijiet ohra dwar art ohra. Billi l-garages kienu akkwistati b`subbasta, hija taghmilha cara fl-atti li hejji illi l-bank ikun qed ibiegh dak li jkun akkwista mis-subbasta *with whatever that entails* (kliem ix-xhud). Insistiet li hija taghmel car hafna dan il-punt fil-konvenju. Tirreferi ghall-pjanti li jkunu saru fis-subbasta u tinsisti li ser jinbiegh biss dak li jkun xtara l-bank. Il-bank ma ghamilx dwar il-proprjeta` ta` bicca art vicina ghall-garages.

Qalet illi taf li meta wasal iz-zmien biex isir il-kuntratt, issemma li hemm problema dwar xi art li tmiss mal-proprjeta` li kienet ser tinbiegh

ghaliex ma kinitx tal-Gvern. Tghid illi ma tafx jekk il-bank kienx inkariga perit. Tiftakar illi l-konvenuti kienu talbu lil Charles Pearsall (*head of department*) u lil Michael Micallef (*manager*) biex imorru maghhom d-Dipartiment tal-Artijiet biex jaraw l-art ta` min kienet. Kien irrizulta li l-art ma kenitx tal-Gvern.

<u>Ivor Robinich</u> mill-MEPA xehed illi ghar-rigward tal-fondi 10, 11, 12 u 13, Triq l-Ghollieq, Santa Venera, kienet dahlet applikazzjoni lill-Awtorita` fit-13 ta` Mejju 2008 bin-numru 2393/08 minn Michael Sciberras. Il-permess tal-izvilupp hareg fit-13 ta` Marzu 2009 *for demolition of existing garages and construction of apartments underlying garages and class for shop.* Skont il-permess, kellu jsir bini ta` erba` sulari.

<u>Il-konvenut Michael Sciberras</u> xehed illi huwa xtara garaxx bis-subbasta, liema garaxx kien proprjeta` ta` Michael Gambin. Qal li Gambin kien semmielu proprjeta` ohra mertu tal-kawza odjerna. Spjega li huwa ma resaqx ghall-kuntratt finali peress li meta hargu l-permessi, irrizulta li l-aperturi kollha tal-binja l-gdida kienu se jharsu fuq proprjeta` ta` terzi. Qal illi meta kien qed jippjana li jixtri, huwa kien kellem lil Tony Gambin li talab zmien biex ikellem lill-bank minhabba l-problemi li seta` kien hemm dwar l-art. Wara li sar il-konvenju, huwa mar ghand il-Perit Christian Spiteri li beda jirredigi l-pjanti u wara li saret l-applikazzjoni lill-MEPA, il-permess hareg ghal tliet garages, hanut, tliet sulari flats. Kemm il-garaxxijiet u l-hanut kienu *semi-basement* ossija zewg filati u nofs `l isfel mit-triq. Muri l-klawsola 14 tal-konvenju, ikkonfermaw li l-permess kien ikopri dik il-kundizzjoni, izda fisser illi meta kienu ddecidew li jcedu d-drittijiet taghhom lil Fitzgerald, irrizulta li kien hemm problemi dwar il-proprjeta` tal-bankini. Ippreciza li fil-parti ta` fuq man-naha tal-lemin tal-pjanta, hemm feles art li mhux tal-Gvern u hadd ma jaf ta` min hi. Huwa ma riedx jibni u jiftah aperturi fuq proprjeta` ta` terzi.

<u>Il-konvenut Vincent Sciberras</u> xehed illi hu u huh Michael thajjru jixtru xi garages go Santa Venera biex jaghmlu binja fis-sit. Tkellmu ma` Anthony Gambin li kellu l-problemi mal-bank. Meta ltaqghu ma` Gambin, dan uriehom il-garaxxijiet kollha li kellhom entratura minn go drive in go Triq l-Ghollieq. Hadu parir minghand il-Perit Christian Spiteri. Huh kellem lil Gambin li qalilhom biex jitkellmu mal-bank. Hekk sar u wara sar il-konvenju. Il-konvenju sar min-Nutar Nicolette Vella. Qablu li l-kuntratt isir fi zmien sena wara li jkun hareg il-permess mill-MEPA.

Qal illi huma nkarikaw lill-Perit Christian Spiteri biex issir l-applikazzjoni ghall-permess tal-izvilupp. Dan kien fit-13 ta` Mejju 2008. Imbaghad fit-18 ta` Frar 2009, kienet iffirmata estensjoni tal-konvenju sat-3 ta` Settembru 2009 billi l-permess tal-MEPA kien ghadu ma harigx. Il-permess hareg fit-13 ta` Marzu 2009. Skont il-permess, kellu jitwaqqa` l-bini esistenti biex fis-sit jinbnew flats, garages u hanut class 4. Fl-istess zmien li hareg il-permess, huh infurmah li certu Peter Fitzgerald kien thajjar jixtri is-sit biex jibni post ghall-familja. Fil-fatt sar konvenju mieghu. Madanakollu, f`April 2009, Fitzgerald informah li persuna li kienet taf l-akkwati qaltlu li kienu nqalghu xi problemi waqt li kienu qed jibnu peress li l-art li fuqha kienu saru l-bankina u t-triq li hemm quddiem is-sit in kwistjoni ma kinitx tal-Gvern imma ta` terzi. Ghalhekk il-basement garages u l-flats ma setghux jinbnew minghajr ma jinkisru l-ligijiet sanitarju u dawk civili peress li l-entratura taghhom, it-twieqi u gallarijiet kienu jaghtu fuq dik il-bicca art.

Kompla jixhed illi Fitzgerald qalilhom li ghamel verifiki mal-Lands Department fejn dan kollu kien ikkonfermat. Huwa spjega li hu u huh ukoll irrizultahom l-istess u ghalhekk il-konvenju ma` Fitzgerald u martu thassar.

Stqarr illi huwa talab lill-Lands Department biex jaghtuh konferma bil-miktub dwar dan u fil-fatt intbaghtet ittra f`dan is-sens fis-26 ta` Novembru 2009. Fl-ittra kien infurmat ukoll li l-bankina li tinsab biswit il-proprjeta` li kien ser jakkwista minghand il-bank ma kinitx saret mill-Gvern. Lanqas it-triq ma saret mill-Gvern. Ghalhekk saret talba fl-20 ta` Lulju 2009 lill-MEPA biex jigu mmarkati r-*road alignments* madwar is-sit. Appena rega` gie konfermat li l-art biswit il-proprjeta` de quaa ma kinitx tal-Gvern, huma nfurmaw lill-bank b`dan kollu. Ir-rapprezentanti tal-bank bdew jinsistu li l-konvenju ma kienx suggett ghal ebda kwistjoni ta` road alignment imma biss li jinhareg permess mill-MEPA, liema permess fil-fatt hareg.

Xehed illi l-permess li hareg qatt ma seta` jkun validu l-ghaliex kif hareg u skont il-pjanti awtorizzati, il-hrug tal-garages in kwistjoni kellu jkun fuq art ta` terzi. Ladarba rrizulta li l-bankina biswit il-proprjeta` tal-bank ma kinitx tal-Gvern, allura l-garages ma setghux jintuzaw. Setghu jinbnew imma hrug jew dhul minnhom ma setax isir l-ghaliex l-art ta` biswithom kienet tappartjeni lil terzi. Is-sitwazzjoni kienet tkun differenti li kieku l-bankina u t-triq kienu tal-Gvern peress li kien ikun hemm dritt ta` uzu ta` dik il-proprejta` billi kienet tkun art pubblika. Huwa spjega li anke fir-rigward ta` l-aperturi kollha inkluzi bibien, twieqi u gallariji, dawn kienu ser jaghtu kollha ghal fuq l-art privata u mhux art tal-Gvern. Huwa sostna li dan

mhuwiex permess, u ghalhekk jekk jinghalqu dawn l-aperturi kollha, huma jkunu qeghdin jiksru l-ligijiet sanitarji.

Fisser illi li huh u Michael Micallef mill-bank marru flimkien il-Lands Department, u Micallef kien inghata kopja tad-dokument li d-dipartiment kien baghat lilu u lil huh. Micallef qallu li sabiex jithassar il-konvenju, il-bank kellu bzonn sentenza mill-Qorti l-ghaliex kien hemm konvenju ma` Gambin li jekk isir il-bejgh taghhom, huwa kien ser jiehu garaxx bhala kumpens ghal senserija. Ipprovaw jaslu mal-bank barera l-qorti pero` ma kienx irnexxielhom.

Herman Borg *principal technical officer* fil-Lands Department xehed illi fis-26 ta` Novembru 2009, l-art in kwistjoni ma kinitx tal-Gvern ; lanqas ta` l-Ufficju Kongunt. Illum il-gurnata hija propjreta` tal-Joint Office. Ipprezenta site plan ta` l-art kollha, kif ukoll parti mir-registrazzjoni tal-Joint Office.

Fil-**kontroezami** kkonferma li meta kien avvicinat fil-bidu dwar din il-kwistjoni, l-art ma kinitx registrata favur il-Gvern ta` Malta izda llum il-gurnata hija registrata favur il-Gvern ta` Malta permezz tal-Joint Office. Qal illi hu kien qed jaghmel referenza ghall-art indikata fid-Dok VG1 a fol 135 tal-process u kif ukoll delinjata fid-Dok VG2 u VG3. Qal illi ladarba l-art hija tal-Gvern ta` Malta, din hija pubblika u ghalhekk kulma hemm registrat huwa pubbliku. Huwa kkonferma li kull access ghal din l-art huwa access ghall-pubbliku.

Fir-**riezami**, b`referenza ghat-trijangolu li qed jissejjah bankina, spjega li parti minnu huwa proprjeta` tal-Gvern u parti huwa mertu tar-registrazzjoni ; ghalhekk it-trijangolu kollu huwa proprjeta` tal-Gvern. Huwa spjega li ma hemmx bzonn ta` l-ebda esproprjazzjoni sabiex din l-art issir triq pubblika. Ippreciza illi huwa qatt ma mar fuq il-post. Sabiex jinfethu aperturi fuq dak it-trijangolu ta` art jew bibien li jifthu ghal fuqu, irid jingieb il-permess tal-Ufficju Kongunt. Spjega li fuq dik il-parti peress li tinsab gol-parapett, iridu l-permess ta` l-Ufficju Kongunt. Il-Gvern ma jaghtix permess biex jiftah it-twieqi jekk min qed jibni ma jkunx hallas sa nofs it-triq. Spjega li din l-art in partikolari mhjiex pubblika kif solitament tinftiehem triq u ghalhekk li jrid isir huwa li tinxtara din l-art minghand il-Gvern sabiex b`hekk ikollhom access ghat-triq.

<u>Vincent Gilson,</u> direttur tal-Ufficju Kongunt, xehed illi saret registrazzjoni ta` bicca art Santa Venera ta` 19,710 m.k. F`Lulju 2011, ir-registrazzjoni kienet emendata biex tkopri art ta` 14,500 m.k. ossija 13-il tomna. Saret korrezzjoni wara li f` Mejju 2011, kellhom talba min-Nutar Margaret Haywood fejn spjegat li kellha kuntratti li parti mill-art li giet registrata kienet ta` terzi u mhux tal-Gvern. Wara li saru verifiki mad-dokumenti, irrizulta li kien hemm dokument antik li kien jikkonferma li l-art in kwistjoni kellha qies ta` 13-il tomna u ghalhekk tnehhiet barra parti mir-registrazzjoni. Ipprezenta l-pjanta Dok VG bhala l-pjanta kif inhi llum.

Qal illi fl-2009, Herman Borg kien iccekkja l-art, u peress li l-art ma kinitx ghadha registrata, dan kiteb li l-art mhijiex tal-Gvern. Il-bidla fil-posizzjoni giet ghaliex kien hemm bosta artijiet tal-Knsija li ma kinux registrati. In segwitu l-art in kwistjoni kienet registrata

Stqarr illi l-parti li mmarka bl-isfar fuq il-pjanta a fol 157 hija l-parti li tnehhiet mir-registrazzjoni mentri l-parti bl-ahmar hija l-parti registrata.

<u>Peter Mamo</u>, Kummissarju ta` l-Artijiet, xehed illi ma tistax issir distinzjoni bejn il-bankina u t-triq peress li l-bankina hija parti mit-triq. Skont l-A.L. 29 ta` l-2010, it-toroq tnehhew mill-kompetenza tal-Pulizija u marru ghand Transport Malta. Kull min jibni irid ihallas il-kontribut ta` l-ispejjez tat-triq u ma jistax jiftah aperturi u bibien qabel ma` jhallas dik il-kontribuzzjoni.

Qal illi l-feles art li tidher fid-Dok VG1 a fol 125 tal-process mhijiex triq izda parti minn front garden. Gie indikat fuq Dok VG1 bil-kulur ahdar l-punt fejn kienet mixtrija l-proprjeta` privata ossija minn dak il-punt ahdar `l fuq lejn in-numru tal-pagna.

Mistoqsi jekk ladarba `l barra mill-punt l-ahdar saret il-bankina u t-triq pubblika, jistghux jinfethu twieqi ghal got-triq, spjega li t-triq qeghda `l isfel u mhux fejn qed jigi ndikat. Huwa kkonferma illi jekk wiehed xtara proprjeta` sal-linja l-hamra ossija ezatt sal-boundary wall bejn il-proprejta` privata u l-proprjeta` tal-Gvern, huwa kien iwaqqfu milli jaghmel twieqi u bibien ghaliex ikun qed johloq servitu` fuq proprjeta` li mhijiex intiza biex tintuza ghal servitu pubbliku. Fil-kaz li wiehed jixtri proprjeta` ezatt sal-boundary wall bejn proprjeta` privata u proprjeta` tal-Gvern, ikun jista` jiftah

twieqi dment li l-art hija ntiza biex issir triq u dment li jhallas lil Gvern ta` kemm tiswa t-triq.

Mistoqsi mill-qorti x`jigri fil-kaz, fejn fuq is-sit in kwistjoni jkun hemm boundary wall mibni u tahtu ezatt, ikun hemm qisha bankina li kwazi tmiss mal-livell tat-tarmak u minn hemm imbaghad tigi triq normali fejn jghaddu l-karozzi, spjega li wiehed irid jimxi mal-linji ufficjali mahruga.

Fisser illi ma jistax wiehed jaqbad u jaghmel bankina u jinsisti li dik il-bankina ghandha tghodd. Huwa sostna li skont il-pjanta a fol 125, il-linja tat-triq hija dik immarkata bl-ahdar u ghalhekk, il-bankina kellha ssir mill-linja l-hadra `l isfel. Huwa spjega li fejn fil-pjanta a fol 125 huwa mmarkat bejn l-ahdar u l-ahmar, skont l-iskema irid isir *front garden*. Hemmhekk huwa meqjus privat u ma jistghux jinfethu twieqi.

<u>Oliver Magro</u> mill-Awtorita` ta` Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar xehed li saret applikazzjoni bin-nru 674/14. Hareg permess fit-22 ta` Mejju 2014. Kienet applikazzjoni ghal renewal ta` perms tal-izvilupp wara l-applikazzjoni nru 2393/08.

Qal illi bhala linja, il-bini jrid isir skont il-linja li tinghata mis-surveyor tal-MEPA. Fil-kaz tal-lum saret l-intial alignment izda ghadha ma ntalbitx il-final alignment. L-initial alignment intalab minn Michael Sciberras fit-30 ta` Gunju 2009 u nghata mis-surveyor fl-20 ta` Lulju 2009. Huwa komplitu ta` l-applikant li jitlob il-final alignement.

Ipprezenta ritratti li ttiehdu fl-istess gurnata ; minnhom spjega li fejn hemm FG, iridu jitkejju 3 metri lejn il-hajt, ossija `il gewwa. Minn fejn jaslu dawn it-3 metri, hemmhekk imbaghad irid jibda l-bini. Minn FG `il barra, tigi t-triq u eventwalment il-bankina.

Fisser illi fil-kaz ta` skavazzjonijiet, solitament l-applikant jitlob li jsir l-initial alignment u mbaghad x`hin jasal ghal livell tal-qatran, jitlob li jsir il-final alignement. Dana jsir peress li gieli bl-iskavazzjonijiet, ma jzommux mal-linja li tkun inghatat fil-bidu. Spjega li gieli jkun hemm kazi fejn il-final alignment tkun aktar `il gewwa jew aktar `il barra. Il-linja tigi stabbilita mil-local plan, izda din tkun soggetta ghall-official alignment. Il-bini li kien ezistenti f`dan il-kaz ma kienx jirrispetta l-linja ufficjali. Huwa spjega li meta

wiehed jigi biex iwaqqa` u jerga` jibni, irid jibni skont il-linja. Fil-fatt tkun trid terga` tintalab il-linja. Fil-pjanta a fol 125, fejn hemm indikat bl-ahdar, hija l-front garden u fejn hemm l-isfar, fejn tibda t-triq. It-tliet metri jibdew mill-official alignment sal-hajt.

Perit Victor Sladden, Assistent Direttur il-MEPA, xehed illi fiz-zona in kwistjoni huwa mehtieg li jkun hemm front garden. Dan huwa dak l-ispazju li *in planning terms*, jitqies bhala *semi private public space* u ghalhekk huwa l-proprjeta` tas-sid tad-da. Il-bankina hija tal-pubbliku u hija regolata b`sett differenti ta` regoli. Fil-kaz tal-lum, precizament drawing 13A fl-applikazzjoni 2393/2008 jidher car li hemm front garden ta` tliet metri. Spjega li sit irid ikollu frontage mat-triq peress li jekk ma jkunx hemm, ma johrogx il-permess. Fil-kaz odjern ladarba hemm il-front garden li huwa ta` terzi jfisser li ma kienx hemm frontage mat-triq u ghalhekk il-permess in kwistjoni ma jinharigx. Il-front garden ghandu wisa` ta` tlett metri u jdur mas-sit.

2. Ir-relazzjoni peritali

Billi l-kostatazzjonijiet, konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet ta` perit tekniku jikkostitwixxu **prova ta` fatt**, il-Qorti sejra taghmel riferenza ghall-accertamenti li ghamel il-Perit Mario Cassar li kien mahtur bhala perit tekniku fil-kawza tal-lum.

a) Kostatazzjonijiet

Il-perit tekniku jghid illi in adempiment ta` l-inkariku tieghu, huwa :-

" *... zamm access fil-lok indikat fic-citazzjoni, fil-prezenza tal-partijiet assistiti mill-avukati rispettivi, nhar id-29 ta` Ottubru fit-3.00pm. Bi qbil bejn l-avukati, l-esponent gie moghti l-fakulta illi jaghmel land survey tal-lok.*

I. Illi l-esponenti ipprepara pjanti, illi l-bazi taghhom kienu :

II. Il-Land survey ippreparat mill-land syrveyor Louis Attard (Dok LA1) ;

III. Is-survey sheet tal-lok tal-MEPA ;

Il-pjanta mehmuza mal-konvenju datat it-3 ta` Marzu 2008 a fol 5 fil-process, liema pjanta tinsab a fol 12 fl-istess process.

4. L-esponent utilizza bhala bazi s-survey sheet tal-MEPA u fuqha ghamel superimpozizzjoni tal-land survey, u bil-kulur ahmar indika l-parti tal-art tal-joint Office minn fuq il-pjanta mehmuza mac-certifikat tar-registrazzjoni li tinsab a fol 138-73A fil-process Dok MP1).

5. Dok MP2) hija pjanta b` superimpozizzjoni tas-site plan tal-MEPA, tal-land survey u ta` parti mill-pjanta mehmuza mac-certifikat tar-registrazzjoni li tinsab a fol 138 -73A fil-process.

6. Dok MP3) hija pjanta li turi l-extent ta` l-art tal-Joint Office skond il-pjanta mehmuza mac-certifikat tar-registrazzjoni li tinsab a fol 138-73A fil-process, vis a vis is-sit mertu tal-kawza."

b) <u>Konkluzjoni</u>

Il-konkluzjoni tal-perit tekniku kienet illi :-

"l-ebda parti mill-proprjeta` (il-garaxxijiet enumerati 10,11,12 u 13 ) li qeghdin jigu ttrasferiti fil-konvenju datat it-3 ta` Marzu 2008 a fol 5 fil-process ma tinsab fuq art proprjeta` tal-Joint Office."

c) <u>Eskussjoni</u>

Il-perit tekniku wiegeb ghal domandi in eskussjoni.

In eskussjoni, il-perit tekniku xehed illi l-inkariku tieghu kien illi jistabilixxi jekk il-garaxxijiet jew parti minnhom humiex fuq art tal-Gvern.

Stqarr illi z-zona hija fabbrikabbli. Din tigi fuq in-naha tax-xellug tal-linja l-hamra hekk kif indikata fil-pjanta a fol 167. Bicca minnha tmiss ma` triq u parti ohra tmiss ma` bankina jew front garden.

Hemm il-hajt ta` wara tal-garaxxijiet li huwa fuq it-triq mentri hemm parti zghira lejn it-tramuntana li qeghda fuq il-bankina.

Immarka bil-kulur isfar dik il-parti mill-proprjeta` in kwisjtoni li hija fuq it-triq mentri bil-kulur ahdar indika dik il-parti mill-proprjeta` in kwistjoni li hija fuq il-bankina.

Huwa spjega li skont il-konkluzjoni tieghu, il-feles li fuq is-survey qed jissejjah bhala existing pavement line (a fol 170) huwa tal-Joint Office. Wasal ghal din il-konkluzjoni mill-pjanti li gew ipprezentati.

Il-perit tekniku qal illi l-linja bil-kulur ahmar tindika l-parti ta` l-art tal-Joint Office minn fuq il-pjanta mehmuza mac-certifikat tar-registrazzjoni li tinsab a fol 138-73A fil-process Dok MP1. Spjega li huwa n-nofs ta` din il-linja jindika ezattament il-konfini tal-proprjeta` tal-Joint Office. Dok MP2 a fol 191 jindika l-istess linja hamra izda ta` hxuna irqiqa. Qal illi meta ssir superimpozizzjoni, jkun hemm certu *give and take* minimu. Spjega li huwa wasal ghall-konkluzjoni mir-rizultat tas-superimpozizzjoni ta` l-istess pjanta u survey sheets.

Ikkonferma li hemm linja wahda hamra li tidher fil-pjanta a fol 167 tal-process. Il-linja l-ohra rqiqa hafna hija l-*existing pavement*. Spjega li huwa ghamel il-linja tieghu hoxna sabiex ma jkunx hemm ekwivoci.

Huwa spjega li meta rrelata, dejjem irrefera ghal din il-linja l-hoxna.

Qal illi fil-pjanta MP1, dak li hemm shaded huwa l-art kif registrata mill-Joint Office mentri fejn mhux shaded, hija l-art mhux registrata.

Fisser illi fid-Dok MP3, il-parti shaded hamra hija l-art indikata fic-certifikat tar-registrazzjoni tal-Joint Office.

Stqarr illi fid-Dok MP1 jidhru l-garaxxijiet u sar survey li huwa preciz.

Fid-Dok MP2 huwa spjega li qabad is-survey l-antik, ghamel is-super impozizzjoni ta` l-extent tar-registrazzjoni tal-Joint Office. Fuq din il-pjanta,

il-linja qabzet imhaxkna mal-hajt ta` barra tal-garaxxijiet skont il-pjanta l-antika.

Skont is-survey il-gdid, il-linja giet ezatt fuqha. Ghalhekk m`hemmx spazju bejn il-linja tal-garaxx u t-triq ; mill-garaxx lura huwa ta` proprjeta` wiehed u mill-garaxx `il quddiem huwa ta` proprjeta` tal-Joint Office.

III. <u>Fatti</u>

Permezz tal-konvenju tat-3 ta` Marzu 2008 il-konvenuti obbligaw ruhhom li jixtru minghand il-bank :

"erbgha garages kontigwi u ufficjalment enumerate ghaxra, hdax, tnax u tlettax (10,11,12 u 13) gewwa Triq l-Ghollieq, Santa Venera, liberi u franki bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom, bl-arja liberi taghhom, with free and vacant possession, helsin minn kull litigazzjoni ezistenti jew mheddha, ordnijiet jew notices ta` esproprjazzjoni/rekwizizzjoni."

Fil-konvenju kien specifikat illi :

"Il-venditrici nomine tiddikjara l-garaxxijiet numru hdax (11) u tlettax (13) in vendita` gew liberati favur il-Bank of Valletta plc bis-sahha ta` bejgh b` subbasta mizmum fit-tmienja u ghoxrin (28) ta` April elfejn u hamsa (2005), subbasta numru mija u sittin tas-sena elfejn u tnejn (Sub 160/2002) fl-ismijiet Bank of Valletta plc- vs- Foodware Company Limited et.Din il-liberazzjoni tal-garaxxijiet numri 11 u 13 gew insinwati t-tnejn fit-tletin (30) ta` Settembru, elfejn u hamsa (2005) bin-numri ta` insinwa tmintax-il elf tmien mija tmienja u tmenin tas-sena elfejn u hamsa (18888/2005) u tmintax-il elf tmien mija seba` u tmenin tas-sena elfejn u hamsa (18887/2005) rispettivament. Il-kompraturi jaccettaw illi l-venditrici nomine qieghda tipprometti li tbiegh u tassenja biss dik il-proprjeta, drittijiet u pertinenzi, li l-Bank kien akkwista meta l-proprejta` kienet giet aggudikata favur tieghu fl-istess subbasta fuq imsmmija kif deskritt fir-rapport tal-perit Arkitett Paul Micallef datat hamsa (5) ta` Lulju tas-sena elfejn (2000) li kien ghamel f` subbasta ohra numru wiehed tas-sena elfejn (Sub 01/2000) fl-ismijiet Vernon Foods manufacturing and Trading Company Limited vs Foodware Company Limited, liema rapport qed jigi hawn anness u mmarkat document X.

"Il-venditrici nomine tiddikjara l-garaxxijiet numri ghaxra (10) u tnax (12) in vendita` gew liberati favur il-Bank of Valletta plc bis-sahha ta` bejgh

b` subbasta mizmum fil-hamsa u ghoxrin (25) ta` Mejju elfejn u erbgha (2004), subbasta numru mija u sittin tas-sena elfejn u tnejn (Sub 160/2002) fl-ismijiet Bank of Valletta plc- vs- Foodware Company Limited et.Din il-liberazzjoni tal-garaxxijiet numri 10 u 12 gew insinwati t-tnejn fil-hamsa u ghoxrin (25) ta` Ottubru elfejn u erbgha (2004) bin-numri ta` insinwa sbatax-il elf sitt mija erbgha u dighsin tas-sena elfejn u erbgha (17694/2004) u sbatax-il elf sitt mija erbgha u disghin (17693/2004) rispettivament. Il-kompraturi jaccettaw illi l-venditrici nomine qieghda tipprometti li tbiegh u tassenja biss dik il-proprjeta, drittijiet u pertinenzi, li l-Bank kien akkwista meta l-proprejta` kienet giet aggudikata favur tieghu fl-istess subbasta fuq imsmmija kif deskritt fir-rapport tal-perit Arkitett Paul Micallef datat hamsa (5) ta` Lulju tas-sena elfejn (2000) li kien ghamel f` subbasta ohra numru wiehed tas-sena elfejn (Sub 01/2000) fl-ismijiet Vernon Foods manufacturing and Trading Company Limited vs Foodware Company Limited, liema rapport qed jigi hawn anness u mmarkat document X. “

Il-bejgh kellu jsir ghall-prezz ta` €186,350 illi minnhom is-somma ta` €18,635 thallset bhala depozitu akkont tal-prezz filwaqt li l-bilanc kellu jithallas aktar `il quddiem.

Wahda mill-kondizzjonijiet tal-konvenju, precizament il-klawsola numru 6 tghid :-

Il-garaxxijiet in vendita ser jinbieghu fuq l-att finali fl-istat u kondizzjoni li jinsabu fiha llum u ghalhekk tale quale, inoltre, jiddikjara l-Bak li qed ibiegh din il-propjeta` minghajr ebda garanzija ghall-difetti mohbija u f` dan ir-rigward, il-kompraturi jirrinunzjaw ghad-drittijiet taghhom, kollha naxxenti mill-actio aestimatoria u l-actio redibitoria.

Imbaghad fil-klawsola numru 7 kien patwit illi :-

(i) Peress illi l-proprjeta` in vendita giet liberata favur il-Bank bis-sahha ta` Subbasta kif dikjarat aktar qabel f` dan il-konvenju, ghaldaqstant il-Bank mhuwiex qed jiggarantixxi illi :

(ii) L-proprjeta` in vendita hija mibnija skond l-arti u sengha u skond il-ligijiet tal-Bini u Regolamenti tas-Sanita` u skond permessi tal-bini validi u permessi ohra rikjesti mill-awtoritajiet kompetenti ;

L-ispejjez kollha tat-triq, drenagg u bankina kif ukoll l-ispejjez kollha relatati ma` l-applikazzjoni tal-permessi tal-bini, kif ukoll drittijiet u hlasiijiet

lil kull minn hadem fuq dan il-blokk komprizi Periti kif ukoll fornituri ta` materjal, kif ukoll kompensazzjoni u hlas dwar appoggi, huma mhallsa.

Ghalhekk il-precitata garanzija ta` pacifiku pussess mhijiex tigi miftehma bhala garanzija ghall-eccezzjonijiet hawn fuq imsemmija f` din il-klawsola seba` (7) (i) u (ii).”

Fil-klawsola numru 14 jinghad illi :-

“Bil-patt illi sal-att finali fuq is-sit tal-garages in vendita jinhareg permess validu mill-MEPA ghat-twaqqiegh taghhom u l-bini ta` semi basement ta` garages u tliet sulari. Il-kompraturi jintrabtu illi wara l-iskadenza ta` tliet gimghat ghar-ricerki kif miftiehem fil-klawsola numru wiehed ta` da nil-ftehim, huma japplikaw ghall-permessi imsemmija u jikkonsenjaw mill-aktar fis kopja tal-applikazzjoni bin-numru tal-permessi lill-venditrici nomine.”

Il-konvenju kien validu sat-3 ta` Settembru 2009 peress li kien emendat varji drabi hekk kif jirrizulta mid-Dokumenti B sa F a fol 13 et seq.

Bl-istanza tal-lum, il-bank talab li l-konvenuti jersqu ghall-publikazzjoni ta` l-att tal-bejgh skont il-konvenju kif emendat.

Min-naha taghhom, il-konvenuti mhux biss fissru l-opposizzjoni taghhom izda pprezentaw kontrotalba sabiex jiehdu lura mill-bank id-depozitu li kienu hallsu.

IV. <u>Konsiderazzjonijiet tal-Qorti</u>

<u>L-Art 1357 tal-Kap 16</u> jaqra hekk :-

(1) Il-weghda ta` bejgh ta` haga bi prezz deteriminat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli ta` qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda, jekk tigi accettata, iggib, f`dak li wieghed, lobbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista` izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta` din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkunx hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista` jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b`att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b`rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."

B`ittra ufficjali tal-1 ta` Settembru 2009 eszebita a fol 25, il-konvenuti kienu nterpellati sabiex jersqu ghall-att pubbliku ta` bejgh ta` l-fondi mertu ta` din il-kawza.

In segwitu abbazi tax-xiehda tal-Av. Dr. Joselle Galea, u abbazi tax-xiehda tal-konvenuti, il-konvenuti pprezentaw protest gudizzjarju bin-nru 402/09 li kien notifikat fit-12 ta` Settembru 2009 fejn b`risposta ghall-ittra ufficjali tal-bank iddiffidaw lill-bank milli jkompli bi proceduri legali ulterjuri kontrihom.

Tajjeb jinghad illi kopja ta` dan il-protest gudizzjarju ma gietx ipprezentata fl-atti ta`din il-kawza.

Il-bank ipprezenta l-kawza tal-lum fl-1 ta` Ottubru 2009 u cioe` fiz-zmien stipulat fl-Art 1357.

Fir-risposta taghhom ghall-azzjoni attrici, il-konvenuti mhux biss irrigettaw l-istanza tal-bank izda pprezentaw kontrotalba.

Dan premess, tajjeb jinghad fil-konvenju, kien hemm kondizzjoni illi sabiex isir l-att finali, kellhom jinhargu permessi validi mill-MEPA ghat-twaqqiegh ta` l-fondi u ghall-bini ta` dak progettat mill-konvenuti.

Skont il-konvenuti, ghad illi nhareg il-permess kif rikjest mill-konvenuti, qabel gew biewx jaghmlu l-kuntratt finali, sabu illi l-art ta` quddiem parti minn mill-proprjeta` li riedu jakkwistaw minghand il-bank ma kinitx pubblika bil-konsegwenza li l-pjanti minnhom sottomessi u approvati ma setghux jibqghu hekk approvati.

Sostnew il-konvenuti illi l-access ghas-semi basement garage kien skont il-permess mahrug, ighaddi minn fuq art li mhjiex pubblika izda ta` terzi kif ukoll l-flats li kienu ser jinbnew fuq il-garaxxijiet kien ser ikollhom aperturi li jaghtu ghal fuq din l-art u f`kaz li dawn jinghalqu, l-appartamenti ma jkunux jistghu jinbnew ghax imorru kontra l-ligijiet sanitarji.

Da parti tieghu, il-bank jinsisti li l-konvenuti kienu jafu li kien qed ibiegh dak li akkwista mis-subbasti indikati fil-konvenju u xejn aktar.

Argumenta li ladarba nhareg il-permess, il-kundizzjoni tal-konvenju giet sodisfatta u ghalhekk, ma kienx raguni valida biex il-kuntratt finali ta` bejgh ma jsehhx.

Ghaldaqstant il-bank rikorrenti jsostni li ladarba r-rekwiziti tal-Art 1357(2) tal-Kap 16 sodisfatti, kif ukoll ma kien hemm l-ebda raguni li trendi l-konvenju in kwistjoni invalidu, il-Qorti ghandha tilqa` l-hames talbiet attrici u tordna lill-intimati sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att ta` bejgh finali.

Meqjusa l-posizzjonijiet illi hadu l-partijiet fil-kawza tal-lum, il-Qorti tirrileva li fis-sentenza li tat fit-12 ta` Jannar 2011 fil-kawza "**Titlis Construction Limited *kontra* Owen Galea et**" kienet sahqet fuq il-principju tad-dritt sostantiv taghna illi fil-kamp tal-kuntratti huwa li "*l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fede u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi".*

Dan premess *in primis* tajjeb jinghad illi fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza "**Gourmet Company Limited et vs Vella"** kien deciz li : *"L-iskritturi li jikkreaw obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti jigi prezunt illi huma validi u fedelment jirriflettu l-volonta` kontrattwali taghhom".*

Skont l-awturi, fil-konvenju, l-partijiet "*devono precisare in modo sufficjente il contenuto del contratto definittivo che le parti si impegnano fin da ora a stipulare successivamente – vale a dire – salva la possibilita` di*

modifiche o aggiunte consenswali – la conclusione del definitivo non deve richiedere nessuna ulteriore discussione per decidere punti essenziali dell`accordo da sottoscrivere” (ara : **Torrente/Schlesinger - Manuale di Diritto Privato – Edizione 14 - para 288**).

Jigi sottolinjat li fis-sentenza deciza tal-20 ta` Marzu, 2003 fl-ismijiet "**Hecnef Properties Limited vs Stepehen Koludrovic**" din il-Qorti diversament presjeduta, qalet car li :

"r-rwol tal-Qorti huwa dak li tara li l-weghda tiswa u li tordna lill-parti li tkun qeghda zzomm lura milli tersaq ghall-ftehim biex taghmel dan kif miftiehem. Ma jidhirx li l- Qorti hija moghtija s-setgha li tindahal hi f`dak li l-partijiet ma ftehmux, jew li tibdel xi kundizzjoni minn fost dawk li gew maqbula mill-partijiet fuq l-att tal-konvenju."

Ghalhekk, din il-Qorti qed taghmilha cara li s-setgha taghha mhijiex li tindahal f`dak li l-partijiet ma ftehmux jew li tibdel xi kundizzjoni minn fost dawk li gew maqbula.

Izda dak li ghandu jsir minn din il-Qorti huwa li ssib jekk kienx hemm raguni valida fil-ligi sabiex il-konvenuti ma jersqux ghall-kuntratt finali.

Fis-sentenza fl-ismijiet "**Spettur Sandro Camilleri vs E & C Contractors Limited"** deciza fit-3 ta` Mejju, 2012 minn din il-Qorti hekk kif diversament ippreseduta, inghad :-

"Madanakollu, gialadarba l-kuntratt pubbliku ta` xiri ma jistax jigi pubblikat taht il-pattijiet u kondizzjonijiet pattwiti ... il-partijiet ghandhom jitqieghdu fl-istat li kienu qabel iffirmaw il-ftehim, u l-attur m`ghandux jedd jirreklamaaffarijiet li kienu jifformaw parti mill-ftehim li kellu mal-konvenuta, u li kien ikun intitolat ghalihom kieku sehh il-bejgh."

Fis-sentenza li nghatat fil-kawza fl-ismijiet "**Raymond Micallef et vs C & C Contractors Limited et**" deciza minn din il-Qorti hekk kif diversament ippreseduta fl-4 ta` Ottubru, 2012, il-Qorti qalet :

"Illi fit-tielet lok, ma hemmx dubju li, sallum, il-garage imwieghed lill-atturi ma tlestiex u l-weghda maghmula lilhom ma jidhirx li tista` tinzamm. Dan ifisser li l-Qorti ma tistax tordna lill-imharrkin li jersqu ghall-

pubblikazzjoni tal-kuntratt u ghaldaqstant ma jidhrilhiex li ghandha tilqa` t-talbiet attrici safejn dawn huma mahsuba biex jezegwixxu l-weghda tal-bejjiegh biex jersaq ghall-kuntratt, ghaliex dan ma jgib xejn jekk mhux hela ta` hin u spejjez blabzonn. Il-fatt li l-immobbli mwieghed fl-att tal-konvenju ma jkunx jista` jghaddi ghand ix-xerrej fil-kuntratt finali, huwa wahda mir-ragunijiet tajba li ghalihom ix-xerrej jista` jaghzel li ma jersaqx ghall-kuntratt ..."

Fis-sentenza fl-ismijiet "**Alan Bonnici et vs Mary Muscat et**" deciza minn din il-Qorti hekk diversament ippreseduta fil-11 ta` Mejju fl-2012 inghad hekk :-

Il-ligi hi cara, fis-sens li jekk m`huwiex possibbli li jsir il-bejgh l-akkwirent ghandu biss id-dritt li jirreklama d-danni.Ir-rimedju taghtih il-ligi u ma tistax tivvintah il-Qorti li ma ghandha l-ebda awtorita` li tissostitwixxi l-kunsens tal-partijiet."

Fis-sentenza fl-ismijiet "**Carmel Brincat et vs Victor Galea et"** deciza minn din il-Qorti fis-17 ta` Jannar, 2013 inghad illi :-

"iii) Raguni valida fil-ligi

Sabiex parti jkollha raguni tajba biex ma tersaqx ghal kuntratt finali, irid jirrizulta xi fatt jew cirkostanza li sehh wara li jkun sar il-konvenju jew illi ma kienx maghruf lil parti meta tkun saret il-weghda tal-bejgh. Inoltre jekkkonvenju jkun soggett ghal kundizzjoni li ma tavverrax ruhha, kull parti tkun intitolata illi ma tersaqx ghal kuntratt finali.

Fis-sentenza taghha tat-8 ta` Marzu 2002 fil-kawza fl-ismijiet "**Altenhoener et vs Grech noe**" din il-Qorti (PA/DS) osservat illi "minkejja l-klawsola ta` telfien tad-depozitu mhallas fuq konvenju, tali telf ma jsehhx jekk ikun hemm raguni valida fil-ligi."

Fis-sentenza taghha tat-30 ta` Mejju 2002 fil-kawza fl-ismjiet **"Carmelo Cassar Limited vs Bezzina et"** din il- Qorti (PA/RCP) qalet li "hija raguni valida fil-ligi li persuna ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni ta` kuntratt minhabba l-fatt li ma tkunx tista` ssehh kundizzjoni li fuqha jkunu ftehmu l-partijiet."(ara wkoll – **"Pleasant et vs Caruana"** – Appell Civili – 7 ta` Lulju, 1998 – Kollezz. Vol. LXXXII.II.223)"

Fl-istess sens kienet is-sentenza ta` din il-Qorti kif ippreseduta tal-15 ta` Lulju 2014 fil-kawza "**Edgar Cachia et kontra Prestige Apartments Limited et".**

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tas-7 ta` Mejju 1998 fil-kawza "**Borg Cardona et vs Davinia Leasing Company Limited**" (Kollez. Vol. LXXXII.ii.89), jinghad illi –

"… effettivament dak li huwa importanti ghall-fini, kemm ta` l-iskrittura, kif ukoll konsegwentement ta` din il-kawza, huwa illi kwalunkwe raguni valida fil-ligi tintitola l-kompratur prospettiv li ma jersaqx biex jiffirma konvenju ub`rizultat li mbaghad jkollu dritt ghar-rifuzjoni ta` elf lira li kienet thallset, kif inghad (forfeitable deposit). Dan hu, kif inghad, il-ftehim fis-semplicita` tieghu."

Tal-istess portata hija s-sentenza fil-kawza "**Pleasant et vs Caruana**" (Appell Civili - 7 ta` Lulju 1998 – LXXXII.ii.223) fejn inghad li hija raguni valida fil-ligi li persuna ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni ta` kuntratt minhabba l-fatt li ma tkunx tista` ssehh kundizzjoni li fuqha jkunu ftehmu l-partijiet.

Dan premess, u meqjus l-assjem tal-provi, il-Qorti tirrileva li mill-assjem tal-provi,, irrizulta li l-permessi relattivi ghall-izvilupp ta` l-immobbli de quo konsistenti fit-twaqqigh tal-bini ezistenti, u l-bini ta` semi basement garages u tlett sulari, effettivament ihareg u ggedded (ara fol 271 et seq). Madanakollu, irrizulta li l-permess inhareg fuq pjanti sottomessi li kienu juru li l-ambjenti in kwistjoni ghandhom *frontage* fuq art pubblika li hija intiza bhala triq (ara l-pjanti annessi mal-permess bin-numru 2393/08 a fol 88 et seq).

Kuntrarjament ghall-pjanti sottomessi, irrizulta illi l-feles art indikata bejn il-linja indikata bl-ahmar u l-linja ndikata bl-ahdar fil-pjanta Dok VG1 ezebita a fol 125 hija proprjeta` tal-Gvern wara li saru applikazzjonijiet necessarji in linea ma` dak li xehed id-Direttur ta` l-Ufficju Kongunt. Irrizulta wkoll mix-xiehda ta` Peter Mamo (Kummissarju ta` l-Artijiet) illi l-art indikata bejn il-linji delinjati bl-ahmar u bl-ahdar fil-pjanta a fol 125 hija art li mhix intiza ghal triq izda ghal front garden. Mix-xiehda tal-istess Peter Mamo, irrizulta li sabiex ikunu jistghu jinfethu aperturi ghal fuq dik l-art hekk indikata, irid jinghata permess partikolari ghal dak l-iskop. Dana ghaliex saret distinzjoni (i) bejn li kieku dik il-feles art kienet intiza ghal triq

ergo ghalhekk kienet qeghda tigi meqjusa bhala pubblika bil-konsegwenza li jekk tithallas il-kontribuzzjoni ghall-ispejjez tal-formazzjoni tat-triq, persuna tkun tista` taghmel uzu mill-art ghall-access u sabiex jisporgu aperturi fuq l-istess art u (ii) bejn il-fatt li tali feles art tkun intiza bhala front garden u ghalhekk ma tkunx pubblika u ma tkunx tista` tigi utilizzata bhala access kif ukoll lanqas biex isiru aperturi li jaghtu fuqha.

Din il-Qorti taghti piz ukoll lill-ufficjali tal-MEPA illi xehdu, partikolarment il-Perit Victor Sladden. Mistoqsi dwar il-permessi mahruga in konnessjoni ma` s-sit in kwistjoni, huwa fisser illi huwa mandatorju li jkun hemm front garden, u li l-permessi koncernati jindikaw li hemm front garden ta` tlett metri u dan b`referenza ghal drawing 13A fil-file tal-permess PA 2393/08. Dan ix-xhud ikkonferma wkoll illi f`kaz li jirrizulta li l-front garden (li jikkombaca mal-feles art indikat bejn il-linji homor u hodor fil-pjanta a fol 125) mhuwiex proprjeta` tas-sid li applika ghall-permess, dan igib il-konsegwenza li dak is-sit ma ghandux frontage mat-triq u ghalhekk ma jistax jinhareg il-permess. Huwa spjega li jekk jirrizulta li ma hemmx frontage, tinsorgi sitwazzjoni fejn fi kliem il-Perit Sladden "*jigifieri hemm il-permess imma ma jistax jigi esegwit … ghax m` ghandekx frontage mat-triq.*"

Ghalhekk huwa evidenti li minkejja t-tentattivi tal-bank attur li jsostni li dan il-feles art (fejn jidher fuq il-post li hemm bankina li hija f`livell mat-tarmac tat-triq) huwa tal-Gvern u ghalhekk huwa pubbliku u jista` jigi utilizzat bhala frontage ghas-sit in kwistjoni, l-argument tal-bank huwa kontradett mix-xiehda tal-Kummissarju ta` l-Artijiet u tal-Perit Sladden.

Din il-Qorti tara li ghalkemm hareg il-permess ta` zvilupp, dan ma jistax jigi mwettaq, ladarba kien skopert li s-sit in kwistjoni ma ghandux attwalment frontage ghat-triq. Irrizulta b`mod car li kif inhi s-sitwazzjoni llum, ma jistax isir l-izvilupp tas-sit, sakemm ma jintlahaqx ftehim mal-Gvern dwar il-feles art partikolari.

Il-bank jinsisti li huwa biegh dak li akkwista bis-subbasti : *nothing less* u *nothing more*. Fil-fehma tal-Qorti, dan mhuwiex argument li jagevola t-tesi tal-bank.

Huwa minnu li l-bank kien car fil-konvenju fis-sens li huwa seta` jbiegh biss dak li akkwista b`rizultat tal-proceduri tas-subbasti riferiti. Madanakollu, fil-kaz tal-lum, mhuwiex isir l-argument mill-konvenuti li

huma sejrin jispiccaw jixtru art li mhijiex accessibbli jew li se jixtru art b` kejl anqas. Lanqas ma huwa qed isir l-argument illi kien hemm biza` ta` evizzjoni jew xi tip ta` vjolazzjoni tal-garanzija tal-pacifiku pussess. Dak li fuqu qed jibbazaw il-kaz taghhom il-konvenuti huwa proprju n-nuqqas lit kun sodisfatta l-klawsola 14 tal-konvenju.

Din il-Qorti tifhem li dan il-kaz huwa partikolari peress li l-bank qed jinsisti li l-permess mill-MEPA indikat fil-klawsola 14 tal-konvenju inhareg u ghalhekk din il-kondizzjoni avverat ruhha bil-konsegwenza li l-kuntratt finali ghandu jsehh. Madanakollu, din il-Qorti, tenut kont tal-provi, ma tarax li l-klawsola 14 giet sodisfatta, peress li fil-fatt ma harigx permess ***validu*** hekk kif rikjest mill-istess klawsola. Il-permess li hareg mhuwiex wiehed validu ghall-konvenuti meta jitqies li dan is-sit ma ghandux frontage ghat-triq. Dan kollu rrizulta mill-aktar mod evidenti mix-xiehda fuq riferita.

Il-bank jaghmel l-argument illi l-konvenuti qeghdin jittentaw jibdlu l-premessi li fuqhom ibbazaw il-kontrotalba, u anke r-risposta guramentata taghhom ghall-azzjoni attrici.

Kien sostnut illi l-kontrotalba kienet ibbazata fuq allegazzjoni tal-konvenuti illi nghataw informazzjoni li l-feles art kien proprjeta` ta` terzi u ma kienx pubbliku.

Din il-Qorti taccetta illi l-kawzali kif dedotti go kontrotalba ma jistghux jigu mibdula fil-kors tal-kawza. Madanakollu ma tarax li fil-kaz tal-lum sar hekk. Fil-kontrotalba u fir-risposta guramentata, il-konvenuti jghidu illi l-feles art huwa proprjeta` ta` terzi u mhux pubblika. Din il-Qorti tifhem li bit-terminu "pubblika", il-konvenuti riedu jfissru li dak il-feles art seta` jintuza bhala triq pubblika. Irrizulta pero` mill-provi illi l-feles art kien propjeta` tal-Gvern fis-sens li l-art kellha tigi ffurmata bhala *front garden* u mhux bhala triq.

Skont il-**Kap 10**, "*triq*" tfisser *"kull triq u tinkludi hara, sqaq, pjazza, fortifikazzjoni, jew lok iehor ta` passagg pubbliku."*

Fil-**Kap 499**, "*triq*" tinkludi kull triq, tkun kif tkun kategorizzata, u tinkludi ghar-rigward ta` xi triq bhal dik –

(a) kull triq digà mibnija jew li tkun fi stadju ta` ippjanar jew ta` kostruzzjoni ;

(b) il-karreggjata taghha kif ukoll kull konfini jew spazju apert pubbliku iehor adjacenti u ancillari ghaliha, inkluzi margini laterali, central strips, roundabouts, traffic islands, moghdijiet pedonali u bankini ;

(c) is-sisien, livelli taht il-wicc u l-kisi tal-livell tal-wicc taghhom ;

(d) sottopassaggi, sovrapassaggi, junctions u intersezzjonijiet, sew fuq diversi livelli sew xort`ohra ;

(e) xogholijiet fuq kanali ta` dranagg u l-access ghalihom, gandotti u xoghlijiet ta` thaffir ta` gandotti ghal utilitajiet inkluz l-access ghalihom, il-moghdija u ttqeghid ta` sistemi ta` pajpijiet u tubi u hwejjeg simili ghad-distribuzzjoni ta` utilitajiet jew il-provdiment ta` servizzi, inkluzi xoghlijiet konnessi ma` dan jew ancillari ghalihom u toqob tal-ispezzjonar jew mezzi ohra ta` access ghal dawk l-utilitajiet jew xogholijiet ;

(f) arbli, taghmir tal-elettriku, billboards, strutturi ghattwahhil ta` reklami, bankijiet, kiosks u kull hag`ohra li tista` titwahhal mal-wicc taghhom, eskluz il-bini ;

(g) sinjali jew tabelli tat-traffiku fit-toroq, marki fit-toroq u mizuri ghall-ikkalmar tat-traffiku, apparat ghallkontroll tat-traffiku u apparat relatat li jahdem biddawl, cameras tal-velocità u facilitajiet ohra tattraffiku fit-toroq uzati ghal skopijiet ta` immaniggar u kontroll tat-traffiku.

Tajjeb jinghad illi hija triq, anke dik privata (li ma tkunx ghadha giet esproprjata izda li tkun accessibbli ghall-pubbliku) li ghandha servitu` pubblika ta` uzu ta` transitu (ara : "**Anna Fava vs Giuseppe Portelli**" deciza mill-Qorti ta` l-Appelll fit-12 ta` Dicembru 1919 (Vol. XXIV.i.259) u "**Emidio Azzopardi et vs Salvu Ellis et**" deciza fit-8 ta` Mejju 2009 mill-Qorti tal-Magistrati Ghawdex Superjuri).

Tajjeb jigi rilevat ukoll illi fid-definizzjoni ta` triq ma taqax art li kellha tigi ffurmata biex issir *front garden* u mhux fi triq. Hija triq li titqies bhala ta` dominju pubbliku. Izda *front garden* – kif tajjeb osservaw il-konvenuti, u r-rapprezentanti tal-awtoritajiet pubblici – jibqa` proprjeta` private, u l-access u l-uzu ta` l-istess jibqa` limitat skont dak li jiddeciedi s-sid ta` l-*front garden*. Per konsegwenza, ma kien hemm l-ebda bdil fil-kawzali da part ital-konvenuti peress li effettivament dan il-feles art ma jistax jintuza

b`mod "pubbliku" hekk kif tista` tintuza art intenzjonata ghal triq. Dan il-feles art ma jistax jigi utilizzat bhala triq li sservi ta` access ghall-art li kienu ser jixtru l-konvenuti jew li fuqu setghu jinfethu aperturi.

Il-bank qaghad fuq il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku illi dejjem baqa` jsostni li bejn l-immobbli in vendita u l-art pubblika ma kien hemm l-ebda feles tal-privat.

Din il-Qorti ma tqisx dak li kkonkluda l-perit tekniku bhala in konflitt ma` dak li rrizulta mill-provi l-ohra fis-sens li l-perit tekniku wasal ghal konkluzjoni li l-linja tal-proprjeta` ma tinkludix il-porzjoni ta` art li tasal sal-linja ta` fejn ghandu jkun hemm il-*front garden.* Il-konsegwenza ta` dan hija li – kif osservaw il-konvenuti - il-*front garden* li huwa necessarju biex l-art ikollha sporgenza u faccata fuq triq pubblika, irid jinbena fuq proprjeta` ta` terzi, stante li l-art ma hijiex proprjeta` tal-bank.

Ghaldaqstant, tenut kont ta` l-premess, il-Qorti tghid li t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti, waqt li ghandhom jigu akkolti t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti billi hija tal-fehma li rrizultat ippruvata raguni valida ghala l-konvenuti ma kellhomx jersqu ghall-att finali ta` kompravendita mal-bank.

Ghar-rigward tal-kwistjoni tal-imghax reklamat mill-konvenuti fil-kontrotalba fuq id-depozitu akkont tal-prezz li thallas lill-bank, il-Qorti tosserva illi fit-tieni talba l-konvenuti talbu l-imghax b`effett mit-3 ta` Settembru 2009, data tal-iskadenza tal-konvenju. Imbaghad fil-paragrafu ta` wara jitolbu li l-imghaxijiet legali ghandhom jiddekorru mid-data tal-protest gudizzjarju taghhom. Hija l-fehma tal-Qorti illi m`ghandhiex tipprovdi li l-imghax legali ghandu jiddekorri sa mid-data ta` l-iskadenza tal-konvenju jew mid-data tal-protest gudizzjarju, peress illi in linea ma` dak li kien deciz minn din il-Qorti hekk kif diversament ippreseduta fis-sentenza taghha tal-11 ta` Gunju, 2013 fil-kawza "**Raymond Grima et vs Pio Chetcuti et**" ghax ghalkemm l-ammont kien wiehed definit, xorta wahda l-vertenza qeghda tkun deciza finalment llum wara li kienu trattati kwistjonijiet ta` fatt u ta` dritt delikati u nsidjuzi. Ghalhekk l-imghax legali ghandu jiddekorri b`effett mil-lum.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi –

Tilqa` l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti kontra t-talbiet attrici.

Tichad it-talbiet kollha attrici.

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-bank attur ghall-kontrotalba.

Tilqa` l-ewwel talba rikonvenzjonali.

Tilqa` t-tieni talba rikonvenzjonali u tikkundanna lill-bank attur sabiex ihallas lura lill-konvenuti s-somma ta` tmintax-il elf sitt mija hamsa u tletin Ewro (€18,635) bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tikkundanna lill-bank attur sabiex ihallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju bin-numru 402/2009 li pprezentaw il-konvenuti kontra l-bank attur.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur