QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tlieta, 31 ta' Jannar, 2017

Numru 3

Citazzjoni Nru. 299/2004

Elton u Cheryll konjugi Penza

vs

Terra Mediterranea Limited u
Raymond Aquilina u Denise mart l-istess Raymond Aquilina
ghal kull interess li jista' jkollha u
b'digriet tal-1 ta' Gunju 2004
giet kjamata fil-kawza s-socjeta Spiteri Holdings Limited u
b'digriet tal-20 ta' Frar 2006
Dr Michelle Tabone, Ekonomu ta' Monsinjur Arcisqof
u bhala amministratur tal-Beni Ekklesjastici kollha ta'
Malta interveniet fil-kawza in statu et terminis

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni tal-atturi tat-28 ta' April, 2004 li jghid hekk:

Peress illi s-socjeta konvenuta Terra Mediterranea Limited kienet, permezz ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Joseph Vassallo Agius fit-23 ta' Ottubru 2002, dokument A hawn anness, bieghet u ttrasferiet lill-atturi l-fond fejn illum joqghodu u kwindi l-maisonette fil-pjan terran bl-isem "Cher El" fi Triq Wied Mejxu, Tal-Ibragg, Swieqi flimkien mal-garage immarkat numru (1) u car port komuni, kollox fi stat ta' gebel u saqaf u dana versu l-prezz ta' Lm35,000 (hamsa u tletin elf lira Maltin) bil-garanzija tal-pacifiku\pussess u bil-kundizzjonijiet l-ohra indikati fl-istess kuntratt.

U peress illi l-atturi sabiex minn stat ta' gebel u saqaf jaghmlu l-maisonette abitabbli nefqu somma ta' cirka Lm16,000 (sittax-il elf lira Maltin) kif jigi spjegat izjed dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

U peress illi issa sar maghruf illi l-art li fuqha nbniet il-maisonette u l-garage ttrasferiti bil-kuntratt fuq imsemmi qatt ma kienet proprjeta tas-socjeta konvenuta izda dik l-art kienet tappartjeni lil terzi u llum giet irregistrata f'isem terzi mar-Registratur tal-Artijiet kif jigi spjegat waqt il-kawza.

U peress illi s-socjeta konvenuta kif ukoll l-uniku direttur u azzjonista fl-istess socjeta l-konvenut l-iehor Raymond Aquilina kienu jafu jew kellhom ikunu jafu illi l-istess art qatt ma setghet tigi mibjugha 'l ghaliex qatt ma kienet tappartjeni lis-socjeta konvenuta.

U peress illi jidher ghalhekk illi l-konvenut Raymond Aquilina fil-kwalita tieghu tal-uniku direttur u uniku azzjonista tas-socjeta Terra Mediterranea Limited rrenda ruhu hati ta' agir abbusiv, illegali u ta' negligenza anke grossolana jekk mhux ukoll frawdolenti fil-konfront tal-atturi u ghalhekk ghandu jigi mizmum personalment responsabbli ghall-ammonti kollha zburzati mill-atturi ghax-xiri u t-tlestija tal-fond ta' abitazzjoni taghhom hawn fuq imsemmi, oltre l-imghax fuq l-istess ammont u danni ohra konsistenti fost ohrajn fid-differenza fil-prezz li wiehed irid ihallas ghall-akkwist ta' beni simili ghall-maisonette u garage in kwistjoni meta l-atturi jkunu kostretti jizgumbraw mill-fond meritu tal-kawza jew meta tigi deciza l-kawza.

U peress illi l-konvenuti nterpellati jersqu ghax-xoljiment tal-kuntratt tal-akkwist u ghar-risarciment tad-danni sofferti mill-atturi ghall-ewwel qalu li hekk ser jaghmlu pero wara rega' bdilhom.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghar-ragunijiet premessi u dawk li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza ghaliex mghandhiex dina l-Onorabbli Qorti.

(1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-maisonette u garage imsemmija fil-premessi ta' din ic-citazzjoni qatt ma kellhom jigu mibjugha mis-socjeta konvenuta lill-atturi stante illi l-proprjeta tal-istess maisonette u garage qatt ma kienet tappartjeni lill-istess kumpannija izda lil terzi b'dan illi s-socjeta konvenuta kissret il-garanzija tal-pacifiku pussess li tat lill-atturi fil-kuntratt tal-akkwist li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala dokument A.

(2) konsegwentement tordna r-rexissjoni tal-kuntratt ta' trasferiment tal-imsemmija maisonette u garage fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Vassallo Agius tat-23 ta' Ottubru 2002.

(3) tinnomina Nutar biex jippubblika l-att relattiv tar-rexissjoni f'jum, hin u lok li jigu stabbiliti minn dina l-Qorti u kuraturi deputati biex jirrapprezentaw l-eventwali kontumacja tas-socjeta konvenuta fuq dan l-att.

(4) tiddikjara illi l-konvenut Raymond Aquilina kkommetta agir abbusiv, illegali u ta' negligenza anke grossolana u/jew frawdolenti fil-konfront tal-atturi meta biegh il-maisonette u garage ghan-nom tas-socjeta konvenuta lill-atturi meta kien jaf jew almenu kellu jkun jaf li l-art li fuqha nbniet l-istess maisonette u garage ma kenitx tappartjeni lis-socjeta.

(5) tiddikjara ghalhekk illi l-konvenut Raymond Aquilina ghandu jinzamm personalment responsabbli ghal hlas ta' kull somma li tigi ddikjarata bhala dovuta lill-atturi kif mitluba f'dawn il-proceduri.

(6) tordna lill-konvenuti jirrifondu lill-atturi s-somma ta' Lm35,000 minnhom imhallsa lis-socjeta konvenuta ai termini tal-istess kuntratt oltre s-somma ta' cirka Lm16,000 ohra jew kull somma ohra verjuri li tigi llikwidata jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi, rapprezentanti s-somma zburzata mill-atturi sabiex il-maisonette u l-garage in kwistjoni li kienu nxtraw fi stat ta' gebel u saqaf jigu rezi abitabbli, oltre l-imghax legali.

(7) tiddikjara illi l-konvenuti hurna responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi in vista tal-agir abbusiv u llegali taghhom, liema danni ghandhom ikopru wkoll id-differenza ghall-prezz li bih l-atturi xtraw il-maisonette in kwistjoni u l-prezz li attwalment ikollhom fis-suq il-maisonette u l-garage in kwistjoni meta tigi deciza din il-kawza jew meta jigu l-atturi zgumbrati minn darhom.

(8) tillikwida d-danni msemmija fir-raba' talba jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi.

(9) konsegwentement tordna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi in linea ta' danni dik is-somma li tigi hekk illikwidata.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru numru /2004 u tal-mandat ta' qbid numru /2004 ipprezentati kontestwalment mal-prezentata ta' din il-kawza u bl-imghax legali kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Terra Mediterranean Limited u l-konjugi Aquilina li tghid hekk:

1. Preliminarjament, l-eccipjenti Raymond Aquilina u martu Denise Aquilina mhumiex il-legittimi kontraditturi, tharrku nutilment, u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-atturi peress illi n-negozju sar mas-socjeta eccipjenti Terra Mediterranea Limited u mhux ma' xi wiehed minnhom personalment.

2. Illi bla pregudizzju ghall-premess l-ewwel tlett (1, 2, u 3) talbiet u sitt (6) talba attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom peress illi s-socjeta Terra Mediterranea Limited hija l-proprjetarja tal-maisonette u l-garage "de quo" wara li kienet bniethom fuq art li hija akkwistat permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Lulju 2002 in atti Nutar Nicholas Vella.

3. Illi r-raba’, il-hames, is-sebgha, it-tmien, u d-disgha (4, 5, 7, 8, u 9) talbiet attrici ghandhom ukoll jigu michuda peress illi mhux minnu li l-eccipjent Raymond Aquilina kkommetta agir allegatament abbusiv, illegali u ta' negligenza anke grossolana u/jew frawdolenti fil-konfront tal-atturi fil-bejgh tal-proprjeta in kwistjoni, u anki li kieku semplicement ghal grazzja tal-argument dan kien minnu, l-eccipjenti Denise Aquilina ma tirrispondix ukoll ghal tali agir ta' zewgha u l-allegati danni sofferti ma jidhlux fil-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn il-konjugi Aquilina.

4. Illi dina l-Onorabbli Qorti ghandha tissoprasjedi pendenti l-ezitu tal-kawza fl-ismijiet "Direttur tal-Artijiet vs Raymond Aquilina, Anthony Sammut, u Terra Mediterranea Limited", ic-citazzjoni numru 794/2003GCD, fejn ir-registrazzjoni tal-art li fuqha nbena l-fond in kwistjoni li saret hdax-il sena wara, u cioe fit-22 ta' Mejju 2003, mill-Ufficcju Kongunt ghan-nom tal-Gvern ta' Malta ai termini tal-Att IV tal-1992 "Proprjeta ta' Entijiet Ekklesjastici" bhala wahda minn dawk l-artijiet li allegatament kienet tappartjeni lill-Kurja Arciveskovili ta' Malta u li ghaddiet ghand il-Gvern bis-sahha ta' Ftehim li kien hemm mas-Santa Sede, ser tigi kontestata. Id-decizjoni tal-kawza hawn imsemmija hija tali li tinfluixxi fuq il-mertu ta' dina l-kawza.

5. Illi fi kwalunkwe kaz u bla pregudizzju ghall-premess ghandha tigi kjamata fil-kawza s-socjeta Spiteri Holdings Limited minn ghand min is-socjeta eccipjenti akkwistat l-art li fuqha bniet il-maisonette u l-garage in kwistjoni u li fuq l-att tal-15 ta' Lulju 2002 iggarantit il-pacifiku pussess u reali godiment tal-istess propjreta.

6. Salvi eccessjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamat Spiteri Holdings Limited li tghid hekk:

1. Preliminarjament, l-eccipjent Savio Spiteri ma huwiex il-legittimu kontradittur, tharrek inutilment, u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-attur u l-konvenut peress illi l-istess Savio Spiteri personalment qatt ma ghamel xi negozju relatat direttament jew indirettament mal-kwistjoni mertu tal-kawza odjerna. Dan il-fatt li jista' jigi kkonfermat mill-kuntratt esebiet mill-attur mac-citazzjoni u mid-dikjarazzjoni tal-konvenuti. Inoltre fil-hames (5) eccezzjoni l-konvenuti talbu l-kjamat in kawza tas-socjeta Spiteri Holdings Limited u mhux ta' Savio Spiteri personalment ukoll, liema talba giet milqugha minn din l-Onorabbli Qorti nhar l-1 ta' Gunju 2004 meta ordnat il-kjamat in kawza biss tas-socjeta Spiteri Holdings Limited;

2. Illi bla pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti ma ghandhom ebda relazzjoni guridika mal-atturi u dan peress li bis-sahha ta' kuntratt nutarili datat 15 ta' Lulju 2002 fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella l-art li fuqha l-konvenuti bnew il-maisonette mertu tal-kawza odjerna ghaddiet fi proprjeta f'idejn il-konvenuti. Kemm fl-ispekulazzjoni tal-art in kwistjoni kif ukoll fin-negozjati mal-atturi li finalment wasslu ghat-trasferiment tal-maisonette in kwistjoni lill-attur l-eccipjenti ma kellhom l-ebda involviment jew responsabilta;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, a tenur tal-kuntratt nutarili datat 15 ta' Lulju 2002 kien gie dikjarat specifikatament illi l-art in kwistjoni kienet qed tinbiegh lill-konvenuti "... tale quale and the purchaser (konvenuti) declares to be aware that the said land derives from an inheritance";

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, wara l-att finali ta' bejgh u meta l-art in kwistjoni ghaddiet fi proprjeta assoluta lill-konvenut, il-konvenut qatt ma lmenta mal-eccipjenti dwar xi molestji fit-titolu tieghu u dan minkejja li kien qabbad diversi avukati u nutara sabiex jivverifikaw it-titolu ta' provvenjenza tal-art in kwistjoni. Kien hemm ukoll l-avukati tal-Bank HSBC Bank Malta p.l.c. li vverifikaw it-titolu tal-eccipjenti u accettaw li jsellfu l-flus lill-konvenuti fuq il-kuntratt tal-akkwist. Ghalhekk fil-mument ta' bejgh bejn l-eccipjenti u l-konvenut it-titolu li kien mghoddi lill-konvenut kien wiehed rikonnoxut u validu fil-ligi u dwar dan ma kien hemm l-ebda ilment la

ufficjali jew informali. Illi ghaldaqstant l-eccipjenti ma ghandhomx jinzammu responsabbli jekk fiz-zmien li l-art in kwistjoni kienet f'idejn il-konvenut il-konvenut bl-agir tieghu li seta' jew ma setghax kien wiehed abbusiv, illegali, negligenti jew frawdolenti hassar jew halla li jithassar it-titolu validu fil-ligi u ppermetta jew ghen lil terzi jirregistraw jedd, servitu jew sahansitra titolu iehor fuq l-art in kwistjoni. Fil-fatt fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni tal-konvenuti, il-konvenuti bil-gurament taghhom jikkonferma l-fatt li r-registrazzjoni tat-titolu ta' terzi fuq l-art in kwistjoni saret wara l-att ta' trasferiment mill-eccipjenti lilhom;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti lanqas ma ghandhom jinzammu responsabbli ghal kull forma ta' spekulazzjoni li l-konvenuti setghu ghamlu fuq l-art in kwistjoni, peress li r-riskju tal-proprjeta in kwistjoni ghadda f'idejn il-konvenuti fil-mument meta l-eccipjenti b'titolu validu fil-ligi bieghu u ttrasferew b'titolu oneruz il-proprjeta lill-istess konvenuti;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti lanqas ma ghandhom jinzammu responsabbli tal-fatt li wara li l-konvenut kien jaf jew messu kien jaf li terzi rregistraw jedd, servitu jew titolu gdid, baqa' ghaddej u ffirma kuntratt ghad-detriment ta' terzi, liema agir seta' kien negligenti jew frawdolenti da parti tal-konvenuti;

7. Illi bla pregudizzju ghall-premess l-ewwel tlett (1, 2 u 3) talbiet u s-sitt (6) talba attrici fil-konfront tal-eccipjenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom peress li Spiteri Holdings Limited, kif diga accennat aktar 'il fuq kienet il-proprjetarja assoluta tal-art in kwistjoni u li fuqu nbena il-maisonette in kwistjoni u dan fil-mument tal-bejgh lill-konvenuti nhar il-15 ta' Lulju 2002;

8. Illi r-raba', il-hames, is-sebgha, it-tmien u d-disgha (4, 5, 7, 8, u 9) talbiet attrici fil-konfront tal-eccipjenti ghandhom ukoll jigu michuda peress illi s-socjeta eccipjenti ma kellha x'taqsam xejn fl-ispekulazzjoni u bejgh lill-atturi tal-proprjeta in kwistjoni.

9. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.

Rat l-atti, il-processi 489/2004 u 125/2011, ir-rapporti peritali u n-noti ta' sottomissjonijiet prezentati;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza in difetto d'ostakolo.

Ikkunsidrat

F'din il-kawza l-atturi qed jallegaw illi l-maisonette u garage fil-pjan terran li huma xtraw minghand is-socjeta konvenuta Terra Mediterranea Limited ma kinitx proprjeta tal-istess socjeta konvenuta u ghalhekk l-istess socjeta naqset li tiggarantixxi l-pacifku pussess skond il-ligi. Din l-allegazzjoni qed issir wara li l-art li parti minnha

tinkorpora l-porzjon li fuqha mibnija l-maisonette u l-garage giet registrata fir-Registru tal-Artijiet fl-2003 f'isem il-Gvern ta' Malta wara li kienet akkwistata minghand il-knisja bis-sahha tal-artikolu 6 tal-Kap. 358 u saret ir-registrazzjoni tat-titolu mill-Ufficcju Kongunt ai termini tal-artikolu 7 tal-Kap. 358 b'effett mit-18 ta' Frar 1993 ai termini tal-istess ligi u tal-Avviz Legali 57/1993.

Din il-vertenza kif impostata bejn il-partijiet kif imharrka trid tibda mill-premessa illi l-Gvern ta' Malta hu l-proprjetarju rikonoxxut mill-ligi tal-art imsemmija fir-Registru tal-Artijiet permezz tac-certifikati ta' titolu numru 60000245 u 60000272. Jirrizulta inkontestat illi tali registrazzjoni saret hdax-il sena wara li l-atturi akkwistaw il-fond minghand is-socjeta Terra. Jirrizulta wkoll illi hemm kawza pendenti li nbdiet wara din, cioe dik bin-numru 489/2004 fl-ismijiet Champs Mediterrain Limited et vs Direttur tal-Artijiet et fejn it-titolu fuq l-art qed jigi kontestat bejn il-Gvern u l-Knisja minn naha wahda u s-socjetajiet konvenuti u l-awturi taghhom minn naha l-ohra. Fil-kawza mertu ta' din is-sentenza intalbet is-soprasessjoni pendenti l-ezitu fil-kawza 489/2004 li pero giet michuda minn din il-Qorti billi l-Qorti qieset li l-vertenza f'din il-kawza ghandha natura legali differenti minn dik fil-kawza 489/2004. Dan peress illi f'din il-kawza l-kontestazzjoni hi diretta biss bejn l-kumpratur u l-venditur dirett tieghu u li tikkoncerna l-pacifiku pussess u l-elementi tal-provi huma differenti minn dawk bejn zewg partijiet li t-tnejn qed jivvantaw titolu fuq l-imsemmija porzjon art.

Mandankollu l-Qorti akkordat li l-atti tal-kawza succitati ghal fini ta' prova jistghu jigu wzati biex tigi kunsidrata u deciza din il-vertenza dejjem pero fil-parametri tal-vertenza odjerna.

Bhal kull kawza l-oneru li jgib il-prova in sostenn tat-talba tieghu tistrieh fuq minn jallega l-fatt. L-atturi qed jallegaw illi tonqos il-garanzija tal-pacifiku pussess fit-trasferiment maghmul minn Terra lilhom. Din l-allegazzjoni tinsorgi mill-molestja ta' evizzjoni allegata mill-atturi. Bhala punt ta' ligi din l-azzjoni hi bazata fuq l-artikolu 1409 tal-Kap. 16 li jghid hekk:

> Ghalkemm fil-kuntratt tal-bejgh ma tkunx giet miftiehma l-garanzija, il-bejjiegh ghandu de jure jaghmel tajjeb lix-xerrej ghall-evizzjoni li ttellfu l-haga mibjugha, kollha jew bicca minnha, u ghas-servitujiet u pizijiet li haddiehor jippretendi fuq dik il-haga, u li ma jkunux gew imsemmijin fil-kuntratt.

Il-Qorti hi tal-fehma illi kif ighid il-**Pacifici Mazzoni** fil-Codice Civile Italiano f'pagna 426 tal-istess trattat:

> "È di vero la garanzia presuppona che il-venditore non abbia sodisfatto alla sua obbligazjone di trasferire al compratore tutta la cosa venduta, e perche cio si verifichi, è indispensabile che nel tempo dalla vendita facesse in lui difetto il diritto indispensabile all' adempimento di quella obbligazione. Come dall' altro canto, si ha adempiuto esattamente tale sua obbligazione, certo è che non esisteva causa di evizione."

Ghalhekk l-ispirtu wara l-artikolu 1409 hu illi l-venditur jiggarantixxi li dak li qed ibiegh hu tieghu.

Jista' jigi argumentat illi b'daqshekk l-atturi ma sofrewx evizzjoni u ghalhekk ma tistax tiftah kawza a bazi tal-artikolu 1409. Din il-Qorti tqis illi tenut kont tal-principju regolatur dwar il-garanzija tal-pacifiku pussess, mhux dejjem necessarju li tigi ppruvata evizzjoni kompjuta biex tiskatta l-garanzija, ghaliex theddid potenzjali car ta' evizzjoni naxxenti minn dritt ta' terza persuna jekwivali daqs li kieku kien evizzjoni ai termini tal-artikolu 1409 (ara f'dan is-sens **Giseppe Micallef vs Elena Grech et**, App 28/03/1958).

In oltre fil-kawza **Adam Galea et vs Tarcisio Calleja pro et noe** (App 25/05/2001) fejn intqal hekk:

> In oltre l-biza' ragjonevoli ta' molestja futura kelllha tkun tirrigwarda l-oggett in vendita kemm fir-rigward tat-titolu legali tieghu kif ukoll tal-pussess materjali u liberu godiment tal-immobbli. Il-garanzija ta' pacifiku pussess allura ma tistax tigi llum limitata sempliciment ghat-theddida ta' evizzjoni minhabba difett fit-titolu imma kellha tigi estiza wkoll ghat-theddida ta' evizzjoni forzata minn awtorita kompetenti minhabba l-fatt illi l-immobbli ma jkunx kopert bil-premessi mehtiega skond il-ligi.

In oltre l-kawza **Kruger Brent Development Limited vs P.A.M. Limited** PA 18/09/2012) fejn il-Qorti qalet "xerrej ma ghandux jigi espost ghal xi periklu ta' molestja".

L-allegazzjoni attrici hi sostenuta mill-fatt illi fl-2003, b'effett ritroattiv ghall-1993, il-Gvern ta' Malta irregistra l-art li fuqha inbniet il-plot li minnha xtraw l-atturi, bhala tieghu. Skond l-artikoli 5(3) u 5(4) tal-Kap. 358:

> 5. (3) Mingħajr pregudizzju għal kull dritt appartenenti lil terzi, ir-Registratur tal-Artijiet ghandu jirregistra l-proprjetà immobbli b'titolu assolut minghajr il-htiega li tinghata xi prova dwar it-titolu hlief certifikat mahrug mill-Ufficcju Kongunt li jiddikjara li l-proprjetà hija tali li dwarha jirreferi l-Ftehim, u li dik il-proprjetà kienet fil-jum stabbilit fil-pussess tal-enti ekklesjastiku li tkun qieghda tigi registrata f'ismu jew li minn ghandu tkun qieghda tigi trasferita lill-Gvern ta' Malta skont dan l-Att. Dak ic-certifikat ghandu juri kull kwalifika jew limitazzjoni ghat-titolu li jkun maghrufa lill-Ufficcju Kongunt, u l-Ufficcju Kongunt ghandu, meta dawn ikunu disponibbli, jipproduci kull dokumentazzjoni ohra relattiva ghat-titolu ghall-proprjetà li tkun qieghda tigi registrata.
>
> 5. (4) Relattivament ghat-terzi, ir-registrazzjoni jkollha sehh bhallikieku t-titolu kien registrat biss bhala wiehed ta' xorta possessorja izda ghar-rigward tal-Gvern u tal-entijiet ekklesjastici t-titolu ghandu jitqies bhala titolu assolut (hlief ghal kull kwalifika li tista' tohrog mic-certifikat mahrug mill-Ufficcju Kongunt) u jkun wiehed li ma jistax jithassar jew jitnehha:
> Izda meta r-Registratur tal-Artijiet ikun sodisfatt skont l-artikolu 49 tal-Att dwar ir-Registrazzjoni ta' Artijiet, mid-dokumenti prodotti mal-applikazzjoni ghar-registrazzjoni jew mod iehor li huwa jista' johrog titolu li jkun assolut ukoll ghar-rigward ta' terzi, l-imsemmi Registratur jista' johroġ dak it-titolu.

Stabbilit illi l-Gvern ta' Malta ghandu titolu assolut fuq l-art, sta ghas-socjeta konvenuta Terra li tipprova l-kuntrarju. Ghalkemm jirrizulta illi hemm il-kontestazzjoni tat-titolu bejn il-Gvern u Terra, f'din il-kawza s-socjeta konvenuta trid tipprova li meta bieghet lil atturi bieghet tajjeb fis-sens li ghandha prova ta' titolu ta' sid kif fil-fatt qed tippretendi bl-eccezzjoni taghha u dan a prescindere mit-titolu vantat mill-Gvern registrat fl-2003 in konsegwenza tal-ftehim bejn l-Istat u l-Knisja fejn tal-ahhar trasferiet proprjeta appartenenti lilha lil Gvern.

F'cirkostanzi bhal dawn, l-atturi gabu l-prova li t-titolu tas-socjeta konvenuta ngieb fix-xejn bir-registrazzjoni tal-art favur il-Gvern li parti minnha nbieghet lill-atturi mis-socjeta Terra. It-titolu tal-Gvern salv l-ezitu tal-proceduri tal-korrezzjoni jew tnehhija tal-att ta' registrazzjoni minnu nnifsu hu titolu assolut ta' proprjeta b'effett mill-1993. Kwindi f'din il-prcedura odjerna s-socjeta konvenuta limitatament verso l-kumpratur taghha trid iggib il-prova li meta bieghet kellha titolu validu ta' bejgh. L-oneru tal-prova li jikkreja certezza morali fuq bilanc ta' probabilita f'ghajnejn il-Qorti jispetta lis-socjeta konvenuta Terra ghax bil-prova li ghamlu l-atturi dwar it-titolu tal-Gvern, antecedenti ghal dik tas-socjeta Terra saret inverzjoni tal-prova li jinkombi lis-socjeta Terra tinnewtrallizza.

Il-konvenuta Terra u l-konjugi Aquilina ssottomettew fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom illi fil-provenjenza tat-titolu lil-Kurja, cioe t-testment ta' Giovanni Schembri tat-3 ta' Marzu 1880 atti Nutar Pellegrini Petit (fol. 121 tal-process), jinghad illi l-proprjetajiet imhollija kienu qed jithallew b'amministrazzjoni perpetwa lil Knisja ta' Hal Balzan u dan ma jikkostitwix ghalhekk titolu ta' proprjeta li l-Kurja setghet titrasferixxi lil Gvern ta' Malta. Il-Qorti tqis li tali sottomissjoni hi ta' rilevanza f'ezami komparattiv tat-titolu bejn Terra u l-Gvern ta' Malta izda kif inghad u koncess mill-istess konvenuti din mhix kawza rei vindicatoria izda kawza ghal molestja tal-pacifiku pussess u l-prova tal-attur tasal biss sat-titolu tal-Gvern liema titolu jirrizulta mit-trasferiment u registrazzjoni skond il-ligi.

Il-fatti li waslu ghat-titolu vantat mis-socjeta Terra gew spjegati b'mod tajjeb hafna mill-perit legali u dak addizzjonali appuntati mill-Qorti. Qed jigu fil-fatt riprodotti l-fatti kif deskritti mill-perit legali Dr Kevin Camilleri Xuereb:

> Is-socjetà Champs Mediterrain Limited akkwistat minghand is-socjetà Spiteri Holdings Limited erbgha (4) porzjonijiet divizi t'art permezz ta' erbgha (4) kuntratti lkoll datati 4 ta' Gunju, 2003 u kollha in atti tan-Nutar Dr. Antoine Agius. Il-porzjonijiet t'art huma dawn:
>
> (a) porzjon art tal-kejl totali ta' 555.14m^2 sitwata f'Tal-Ibragg, limiti ta' Swieqi fi Triq Wied Mejxu (plots numri 15, 16 u 17 fuq pjanta annessa mal-kuntratt relattiv nru. 111) ghall-prezz ta' Lm54,000.00c [a fol. 7 kawza nru. 489/2004/MCH];
>
> (b) porzjon art tal-kejl approssimattiv ta' 219.05m^2 sitwata fl-Ibragg, Swieqi f'Wied Mejxu gewwa Triq is-Sieh (plot numru 20 fuq pjanta annessa mal-kuntratt relattiv nru. 112) ghall-prezz ta' Lm18,000.00c [a fol. 16 kawza nru. 489/2004/MCH];
>
> (c) porzjon art tal-kejl approssimattiv ta' 637.19m^2 sitwata f'Wied Mejxu, Ibragg, limiti ta' Swieqi fi Triq Wied Mejxu (plots numri 13 u 14 fuq pjanta annessa mal-kuntratt relattiv nru. 113) ghall-prezz ta' Lm36,000.00c [a fol. 25 kawza nru. 489/2004/MCH]; u
>
> (d) porzjon art tal-kejl approssimattiv ta' 533.9m^2 sitwata fi Swieqi, Ibragg fi Triq il-Mizien kantuniera ma Triq il-Wejba (plot immarkat "A" fuq pjanta annessa mal-kuntratt relattiv nru. 114) ghall-prezz ta' Lm45,000.00c [a fol. 34 kawza nru. 489/2004/MCH].
>
> Ghal dak li jirrigwarda l-provenjenza tal-porzjonijiet art mibjugha lis-socjetà Champs Mediterrain Limited mis-socjetà Spiteri Holdings Limited din hi

komuni ghal kollha, ossia «the property being transferred on this deed from the "Eredità Gjacenti tar-reverendu Paolo u Tereza ahwa Xuereb", by virtue of a deed published by Notary Anthony Abela on the fifth (5) day of August of the year one thousand nine hundred and ninety-six (1996), as authorized by the Second Hall, Civil Court, Decree numbered nine hundred and forty-one (941) of the year one thousand nine hundred and ninety-six (1996).»

Is-socjetà Terra Mediterranea Limited akkwistat minghand is-socjetà Spiteri Holdings Limited zewg porzjonijiet art, adjagenti ghal xulxin, immarkati plot 18 (tal-kejl ta' circa 209.72m^2) u plot 19 (tal-kejl ta' circa 253.60m^2) fuq pjanta annessa mal-kuntratt datat 15 ta' Lulju, 2002 in atti tan-Nutar Dr. Nicholas Vella, ghall-prezz ta' Lm36,000.00c [a fol. 43 kawza nru. 489/2004/MCH]. Il-provenjenza ta' tali zewg porzjonijiet art hi l-istess bhal dik misjuba fil-kuntratti supra citati ta' l-4 ta' Gunju, 2003 in atti tan-Nutar Dr. Antoine Agius (vide paragrafu ta' qabel dan).

Minn hawnhekk jidher li jrid jigi ezaminat il-kuntratt tan-Nutar Anthony Abela datat il-5 ta' Awwissu, 1996 li permezz tieghu Spiteri Holdings Limited akkwistat l-art li mbaghad aljenat, kif fuq imfisser, favur Terra Mediterranea Limited (fis-sena 2002) u favur Champs Mediterrain Limited (fis-sena 2003). Permezz tal-kuntratt tal-5 ta' Awwissu, 1996, ir-Reverendu Renato Valente, ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-Eredità Gjacenti tar-Reverendu Paolo u Tereza ahwa Xuereb, biegh lil Spiteri Holdings Limited l-«eredità kollha tal-imsemmija "Paolo u Teresa ahwa Xuereb" bil-assi u d-debiti taghha kollha, mobbli u immobbli, kollox inkluz u xejn eskluz, inkluz kwalunkwe kreditu, azzjoni, pretenzjoni, jew kwalunkwe dritt iehor favur u/jew kontra l-imsemmija eredità […] bil-prezz komplessiv ta' seba telef lira (Lm7,000).»

Mill-atti processwali jidher li qabel ma gie ppubblikat il-kuntratt tal-5 ta' Awwissu, 1996, kien hemm certu ordnijiet preventivi emessi mis-Sekond'Awla tal-Qorti Civili (illum, Qorti Civili, Sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Volontarja) koncernanti l-konsistenza ta' l-imsemmija eredità, l-amministrazzjoni taghha u anke dwar il-prezz originarjament propost ghall-bejgh taghha. Wiehed jista' jaqsam l-aspetti saljenti precedenti ghall-imsemmi kuntratt ta' l-1996 hekk kif isegwi:

(i) b'rikors datat 23 ta' Ottubru, 1995 ir-Reverendu Dun Rafel Gauci, qua ezekutur testamentarju tal-kjeriku Paolo u Teresa ahwa Xuereb, kien talab, ghal ragunijiet ta' sahha personali, li jigi sostitwit mir-Reverendu Renato Valente [a fol. 60 kawza nru. 299/2004/MCH], liema talba giet akkolta b'digriet tal-Qorti tal-25 ta' April, 1996 [a fol. 61 u 63 kawza nru. 299/2004/MCH]. Sussegwentement, l-obbligazzjoni li jagixxi bhala ezekutur testamentarju giet assunta mir-Reverendu Renato Valente tramite ipoteka generali biex, inter alia, jaqdi fedelment u onestament il-volontà tat-testaturi [a fol. 62 kawza nru. 299/2004/MCH];

(ii) b'rikors tat-8 ta' Lulju, 1996, ir-Reverendu Renato Valente kien irrileva illi l-eredità relattiva "ser tigi dissipata, u dana generalment minhabba li fil-passat l-istess eredità thalliet kwazi abbandunata u sahansitra ntilfu d-dokumenti kollha relattivi inkluzi l-elenku ta' l-assi" [a fol. 126 kawza nru.

489/2004/MCH]. In oltre, fl-istess rikors, ir-Reverendu Renato Valente kien irrileva illi l-persuna interessata takkwista tali eredità hi ghall-kurrent ta' certu aspetti problematici u li "min huwa interessat lest jezenta lill-istess Esekutur Testamentarju mill-garanzija tal-pacifiku pussess skond ma titlob altrimenti l-ligi." Il-prezz tal-bejgh propost minnu kien ta' Lm4,000.00c [a fol. 126 kawza nru. 489/2004/MCH];

(iii) jidher li flimkien mar-rikors tat-8 ta' Lulju, 1996, r-Reverendu Renato Valente kien annetta abbozz (minuta) ta' kuntratt li jirrifletti r-riljevi minnu hawn fuq deskritti. F'tali abbozz kien hemm, inter alia, specifikat illi r-Reverendu Renato Valente kien "qed ibiegh u jassenja u jitrasferixxi a favur tal-kumpannija xerrejja [Spiteri Holdings Limited], li qed taccetta, tixtri u takkwista ... l-eredità kollha ta' l-imsemmija Paolo u Tereza ahwa Xuereb, bil-assi u bid-debiti taghha kollha mobbli u immobbli, fosthom xi porzjonijiet sitwati limiti tal-Franciz fl-inhawi tas-Swieqi, Malta, mhux specifikati peress li l-elenku tal-proprjetà huwa dispers u ghalhekk il-proprjetà ma tistax tkun specifikatament indikata, kollox inkluz u xejn inkluz, inkluzi kwlaunkwe kreditu, azzjoni, pretenzjoni, jew kwalunkwe dritt iehor favur u/jew kontra l-imsemmija eredità." L-istess abbozz ikompli jaqra li, "Ix-xerrej qed jirrikonoxxi l-fatt li kwalunkwe proprjetà ta' l-imsemmija eredità hija suggetta ghal titolu ta' qbiela u/jew ghal kwalunkwe titolu iehor li jista' ikun preskritt skond il-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk l-akkwirent jista' ma jkollu l-ebda titolu legali fuq l-imsemmija proprjetà. Ghaldaqstant ix-xerrej qed prezenzjalment jezenta lill-bejjiegh mill-garanzija tal-pacifiku pussess kif mitlub mil-ligi" [a fol. 148–149 kawza nru. 299/2004/MCH];

(iv) fuq wicc ir-rikors tat-8 ta' Lulju, 1996 hemm id-digriet tal-Qorti datat 10 ta' Lulju, 1996 li kien jordna li jsehh prospett ta' l-assi li jaf bihom l-ezekutur testamentarju u li jindika sew fejn qeghdin ghal fini ta' stima u biex jigu ezebiti dokumenti li jista' ghandu l-istess Reverendu Renato Valente biex id-dettalji ta' l-eredità jkunu aktar ben esposti u maghrufa [a fol. 67 kawza nru. 299/2004/MCH];

(v) ir-Reverendu Renato Valente kien prezenta nota fl-10 ta' Lulju, 1996 fejn irrileva li hu sprovvist minn dokumenti u li hu kellu semplici "indikazzjoni" illi certu artijiet jistghu jappartjenu lill-eredità u dawn gew murija fi pjanta annessa man-nota imsemmija. Hu ddikjara li, "huwa ma ghandu l-ebda dokumenti illi jaghtu titolu legali fuqhom a favur l-eredità." Fl-istess nota r-Reverendu Renato Valente ddikjara wkoll li l-potenzjal kumpratur jaf li ma jista' jsib xejn, izda xorta hu propens jakkwista, u sahansitra "insista mieghu [mar-Reverendu Renato Valente] illi jezentah minn qualsiasi obbligu u/jew debiti illi jistghu jirrizultaw fil-futur" [a fol. 64 kawza nru. 299/2004/MCH];

(vi) ma' l-imsemmija nota kienet giet ezebita pjanta mir-Reverendu Renato Valente li kienet tindika zewg porzjonijiet art fl-agwata maghrufa "Tal-Franciz" [a fol. 65 kawza nru. 299/2004/MCH];

(vii) fit-12 ta' Lulju, 1996 il-Qorti hatret l-A.I.C Rene Buttigieg biex jaghmel stima tal-proprjetà indikata mir-Reverendu Renato Valente u biex ighid jekk

il-prezz moghti (i.e., ta' Lm4,000.00c) kienx wiehed vantaggjuz jew le [a fol. 142 kawza nru. 299/2004/MCH];

(viii) fl-1 ta' Awwissu, 1996 l-A.I.C Rene Buttigieg prezenta r-relazzjoni tieghu fejn ippropona valutazzjoni komplessiva ta' Lm7,000.00c (minflok Lm4,000.00c) ghall-bicctejn art. Jidher li l-A.I.C Rene Buttigieg strah fuq il-pjanta (indikanti zewg bicciet art) provduta u ezebita mir-Reverendu Renato Valente man-nota tieghu ta' l-10 ta' Lulju, 1996 [a fol. 71–75 kawza nru. 299/2004/MCH];

(ix) fid-2 ta' Awwissu, 1996 is-Sekond'Awla tal-Qorti Civili emettiet digriet fejn awtorizzat il-bejgh ta' l-eredità ghall-prezz ta' Lm7,000.00c [a fol. 77 kawza nru. 299/2004/MCH];

(x) tlett ijiem wara, ossia fil-5 ta' Awwissu, 1996, sehhet il-pubblikazzjoni tal-kuntratt gja' hawn fuq citat in atti tan-Nutar Anthony Abela bejn ir-Reverendu Renato Valente, ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-Eredità Gjacenti tar-Reverendu Paolo u Tereza ahwa Xuereb (qua venditur) u s-socjetà Spiteri Holdings Limited (qua kumpratrici). Minn qari ta' l-istess kuntratt jidher evidenti li hemm nieqsa ghal kollox dawk il-kwalifiki mnizzla fl-abbozz prezentat mar-rikors tat-8 ta' Lulju, 1996, ossija l-kwalifiki li kienu jpoggu dell fuq il-provenjenza u l-konsistenza ta' l-assi ta' l-eredità in vendita. In oltre, l-garanzija tal-godiment pacifiku, fejn kienet precedentement espressament eskluza fl-imsemmi abbozz (minuta) tal-kuntratt, giet implicitament inkluza fil-kuntratt ta' vendita u dan a norma ta' l-Art. 1409 tal-Kodici Civili[1] [a fol. 80–81 kawza nru. 299/2004/MCH].[2]

Illi sa dan l-istadju jidher li l-awtorizzazzjoni gudizzjarja tal-bejgh kienet bazata fuq l-itinerarju fuq elenkat u li l-Qorti kienet akkordat il-permess taghha wara li kien gie lilha dikjarat u ribadit illi l-konsistenza tal-patrimonju formanti l-eredità gjacenti tal-kjeriku Paolo u Teresa ahwa Xuereb ma setax jigi individwat minhabba l-aspetti rilevati mir-Reverendu Renato Valente. Apparti dan, il-bejgh gie wkoll permess fid-dawl tal-pjanta [a fol. 65 kawza nru. 299/2004/MCH] provduta mill-istess Reverendu Renato Valente li kienet tindika zewg porzjonijiet art u li esklussivament fuqha l-perit gudizzjarju tekniku A.I.C Rene Buttigieg ghamel il-konstatazzjonijiet teknici u evalwazzjonijiet ekonomici tieghu [a fol. 71–75 kawza nru. 299/2004/MCH]. Il-permess tal-Qorti kien inghata wkoll dwar il-kwestjoni ta' l-eskluzjoni tal-garanzija tal-pacifiku pussess.

Qabel ma l-Qorti tkompli biex tezamina l-provi li ngiebu in sostenn tat-titolu vantat mis-socjeta Terra jidher indubitat illi l-art intera in kontestazzjoni (li din mertu tal-vertenza tifforma parti zghira biss) hi art maghrufa bhala Ta' Giokondu tal-kejl ta'

[1] L-Art. 1409 Kod. Civ. jaqra hekk: "Ghalkemm fil-kuntratt tal-bejgh ma tkunx giet miftiehma l-garanzija, il-bejjiegh ghandu de jure jaghmel tajjeb lix-xerrej ghall-evizzjoni li ttellfu l-haga mibjugha, kollha jew bicca minnha, u ghas-servitujiet u pizijiet li haddiehor jippretendi fuq dik il-haga, u li ma jkunux gew imsemmijin fil-kuntratt."
[2] Tali diskrepanza giet rilevata minn Joseph Sciriha, direttur tal-Ufficcju Kongunt, fix-xhieda tieghu tal-31 ta' Ottubru, 2005 (a fol. 118).

7835 metri kwadri indikata fuq site plan a fol. 60 tal-process 489/2004 liema art kif fuq inghad giet registrata favur il-Gvern ta' Malta fl-2003.

Precizat dan, is-socjeta konvenuta pprezentat is-segwenti provi biex tenforza t-tezi taghha illi din l-art intiera giet bhala provenjenza mill-wirt ta' Paolo u Teresa ahwa Xuereb u l-istess socjeta hi l-aventi causa tas-sidien originali. Dawn huma s-segwenti:

a. it-testment unica charta ta' Paolo u Tereza ahwa Xuereb datat it-13 ta' April, 1826 in atti tan-Nutar Teodoro Vincenzo Bonnici [a fol. 358–366 kawza nru. 489/2004/MCH];

b. relazzjoni ta' l-A.I.C Renato Laferla datata 29 ta' Gunju, 1998 [a fol. 728–749 kawza nru. 299/2004/MCH];

c. certifikat/rapport rilaxxjat mill-A.I.C Renato Laferla datat 26 ta' Marzu, 2001 [a fol. 291–294 kawza nru. 489/2004/MCH];

d. dokumenti dwar l-amministrazzjoni ta' l-eredità gjacenti ta' Paolo u Tereza ahwa Xuereb li gew ezibiti minn Dr. Henry Antoncich waqt id-deposizzjoni tieghu ta' l-14 ta' Ottubru, 2010 [a fol. 437–461a kawza nru. 489/2004/MCH];

e. relazzjoni ta' Edmondo Rizzo (li tidher li giet mahlufa f'Awwissu, 1912) li kien gie gudizzjarjament mahtur biex jezamina l-konsistenza tal-patrimonju ta' l-eredità mhollija minn Paolo u Tereza ahwa Xuereb [a fol. 400–437 kawza nru. 299/2004/MCH];

Qabel ma tidhol fil-mertu ta' dawn il-provi, il-Qorti ma tistax ma tindikax id-diskrepanzi li prima facie jirrizultaw mill-iter tat-trasferiment mill-ezekutur testamentarju tal-eredita Xuereb lil Spiteri Holdings. Fl-ewwel lok l-istess ezekutur testamentarju ma kellu ebda hjiel car f'hiex kienet tikkonsisti l-eredita Xuereb. Dan jirrizulta mill-ammissjoni tieghu stess fir-rikors fis-Sekond Awla a fol. 132 tal-process. Jidher pero mill-istess rikors li s-socjeta Spiteri Holdings kellha interess tixtri anki bla ebda garanzija u ben sapendo, skond l-istess ezekutur li l-istess eredita jista' ma fiha xejn. Ghalkemm il-Qorti talbet stima ta' dak li l-ezekutur dehrlu li setghu kienu whud mill-proprjetajiet mertu tal-eredita giet esebita pjanta b'zewg porzjonijiet art maghrufa Tal-Franciz, liema pjanta ma turix l-art li giet registrata favur il-Gvern izda art ohra. Inspjegabilment u nonostante d-digriet tal-Qorti illi l-eredita Xuereb kellha tinbiegh bla garanzija kif jidher mill-istess minuta tal-kuntratt ipprezentat fis-Sekond Awla a

fol. 148 tal-process, fil-fatt il-kuntratt tal-akkwist da parti ta' Spiteri Holdings sar manifestament bil-kontra ta' dak ordnat mill-Qorti.

Hu minnu illi s-socjeta Spiteri Holdings xtrat eredita u mhux proprjeta specifikament deskritta pero dan ma jfissirx illi s-socjeta Spiteri Holdings tista tivvanta titolu fuq kwalsiasi art bhala formanti parti mill-istess eredita minghajr prova aktar cara u kredibbli minn dik li wassal ghal kuntratt tat-trasferiment tal-eredita li sa dan l-istadju tal-provi ma jurix l-icken prova li l-art registrata mill-Gvern qatt setghet tifforma parti mill-eredita Xuereb, fonti tal-provvenjenza tat-titolu vantat mis-socjeta Terra, aventi causa ta' Spiteri Holdings.

Is-socjeta Terra mhix tippretendi titolu originali izda dak derivattiv cioe jedd li ghadda minn persuna ghal ohra kif inhu dan il-kaz pero f'dan il-kaz qed jigi allegat illi dan it-titolu jsib l-origini tieghu fl-eredita Xuereb. La darba din hi l-allegazzjoni trid issir din il-prova b'mod car.

Kif inghad aktar qabel is-socjeta Terra gabet hames elementi ta' prova li ghandhom jitfghu dawl fuq it-titolu tal-art favur l-eredita Xuereb:

1. It-testment unica charta ta' Paolo u Teresa ahwa Xuereb datat 13 ta' April, 1826 in atti tan-Nutar Teodoro Vincenzo Bonnici, fejn Paolo u Tereza ahwa Xuereb innominaw lil xulxin eredi universali b'mod reciproku u mbaghad innominaw "bhala eredi universali taghhom lill-aktar qraba vicini, skond ir-regola tas-successjoni intestata" [a fol. 362 kawza nru. 489/2004/MCH]. F'tali testment tissemma s-segwenti proprjetà derivanti mil-lat matern: "il-klawsura t'art li tinsab f'Malta imsejha ta' Suechi, li tikkonsisti f'zewg qatghat". It-traduzzjoni bil-Malti titkellem dwar "due lenze", izda meta ssir referenza ghall-verzjoni originali bit-Taljan din taqra hekk: "La clausura di terra posta in quest' Isola di Malta appellata 'Ta' Xuechi' in Dieci Lenze annessi parte."

Dan it-testment jindividwa art ta' ghaxar qatghet fil-gzira ta' Malta Ta' Suechi. Tali deskrizzjoni bla ebda indikazzjoni li tindividwa b'aktar dettall tali art ma jitfa' ebda dawl li din l-art hi dik mertu tal-kawza.

2. Relazzjoni tal-perit Renato Laferla datat 29 ta' Gunju 1998

Il-Qorti ma tistax taghti wisq kredibilita lil din ir-relazzjoni peress illi l-perit Laferla rabat l-osservazzjonijiet tieghu mat-tifsira ta' 'due lenze' li fil-fatt jirrizulta ma kienet 'due lenza' xejn izda 'dieci lenze'. Jekk il-pern tal-argumenti tal-perit Laferla jibdew minn premessa erronija fil-fatt, dak kollu li jsegwi ma jista' jkollu ebda fundament li jiggustifika l-konkluzjoni raggunta.

3. Certifikat tal-perit Renato Lafera tas-26 ta' Marzu 2001

Dan ic-certifikat moqri kif maghmul ma jsib ebda ness konkret bejn il-pjanta provduta lilu minn Savio Spiteri ma' dak deskritt fit-testment unica charta ta' Paolo u Tereza ahwa Xuereb u dan apparti li jerga' jtenni li l-bicctejn art kif provduti fil-pjanta ta' Savio Spiteri huma 'due lenze' msemmija fit-testment. Il-Qorti izzid illi gia gie meqjus mill-periti teknici kollha appuntati mill-Qorti f'din il-kawza illi lenza hi porzjon art generalment diviza b'hajt minn art ohra minghajr indikazzjoni ta' xi kejl partikolari applikabbli biex jigi definit ahjar il-kobor ta' 'lenza'. Il-Qorti ghal kompletezza tirreferi ghal dak li qal il-perit Laferla fic-certifikat tieghu li jaghti sahha lil konsiderazzjoni maghmula mill-Qorti fuq dan il-punt.

> "fuq inkarigu tas-Sur Savio Spiteri ta' 'Cassar Building', 2, Triq it-Torri, Xlendi, Ghawdex, ezaminajt il-pjanta, minnu pprovduta, li hija mmarkata '3283/260301/C' u minni ffirmata in data 26/03/2001, u li qed tigi annessa mal-prezenti, li fuqha hemm murija ikkuluriti bl-isfar, bicctejn art fis-Swieqi, Malta, li huma kkontrassenjati bl-ittra 'A' u 'B', u li minnhom dik immarkata bl-ittra ' A' taghmel il-qies superfiċjali ta' cirka 64,227.5 piedi kwadri (ossija cirka 5973.1575 metri kwadri) (ossija cirka hamest iTmiem, Siegh u tminn Kejliet u nofs) u ghandha faccati fuq Triq F. Vidal u fuq Truq is-Siegh, u tikkomprendi anke bicca mill-istess imsemmija Triq F. Vidal, filwaqt li l-bicca l-ohra, u cioe' dik immarkata bl-ittra 'B', taghmel il-qies superficjali ta' cirka 40907.5 peidi kwadri (ossija cirka 3804.3975 metri kwadri) (ossija cirka tlett iTmiem, zewg Sighan u tnejn punt decimali tmienja hamsa Kejliet), u ghandha faccati fuq Triq il-Wejba, fuq Triq is-Siegh, fuq Triq il-Modd u imsemmija triqat, u tikkomprendi partijiet minn Triq il-Wejba u minn Triq il-Modd, u illi, u dan skond ma joħrog mir-Relazzjoni, minn redatta, in data 29 ta' Gunju 1998, bin-numru ta' referenza '3183' …". Tali rapport jikkonkludi li, "dawn l-artijiet ghandhom jigu kkunsidrati bhala formanti parti mit-territorju maghruf bhala d-"due lenze", f'Tax-Xwieki, imsemmija fit-testment tal-Ahwa Paolo u Teresa Xuereb, in Atti Nutar Teodoro Vincenti [recte: Vincenzo] Bonnici tas-16-4-1826 [recte: 13-4-1826], peress li jaqghu gol-konfini ta' dan l-istess imsemmi territorju, li huwa, fl-intier tieghu, suggett ghall-hlas ta' 'l fuq minn mitejn skud pis fis-sena lill-Knisja Parrokkjali ta' Santa Liena ta' Birkirkara."

Dan ic-certifikat ihalli miftuha l-kwezit ta' kif il-perit abbina l-pjanta mal-art deskritta fit-testment.

4. Dokumenti tal-amministrazzjoni tal-wirt tal-ahwa Xuereb

Dwar dawn id-dokumenti l-perit legali Dr Kevin Camilleri Xuereb jghid hekk:

> mid-dokumentazzjoni dwar l-amministrazzjoni ta' l-eredità gjacenti ta' Paolo u Tereza ahwa Xuereb, ezebiti in atti minn Dr. Henry Antoncich waqt ix-xhieda tieghu fl-udjenza ta' l-14 ta' Ottubru, 2010, jidher li kien jinzamm rendikont tal-proprjetajiet derivanti mill-lat patern u iehor ghal dak li jikkoncerna l-proprjetajiet gejjin mil-lat matern. Tali amministrazzjoni jidher li bdiet fit-13 ta' Awwissu, 1854 u dwar id-dhul mil-legati u affarijiet ohra rigward in-naha paterna ma jissemma xejn dwar il-proprjetà mertu tal-kawzi. Tali amministrazzjoni tikkoncerna primarjament ic-celebrazzjonijiet ta' numerevoli quddisiet, ta' diversi sighat ta' adorazzjoni u titkellem dwar l-ezekutorija, ossia amministrazzjoni, ta' l-ezekutur testamentarju koncernat. Harsa lejn l-amministrazzjoni tal-beni li gejjin min-naha materna juri li fis-sena 1857 certu Giorgio Sciberras kien"Hallas terminu ta' qbiela tal-klawsura t'art separata li tinsab fil-limiti ta' B'Kara f'kontrada 'Ta' Suiechi' imsejha 'Ta' Maima' jew 'Ta' Misrah Giuna' ohra 'Ta' Wara r-Razzett' u ohra 'Ta' Simbla (suggetta ghal Decima Decanali)." [a fol. 462 kawza nru. 489/2004/MCH]. Deskrizzjoni aktar dettaljata dwar il-proprjetà amministrata ma hemmx hlief r-referenza ghal-laqam jew denominazzjoni ta' l-art, ossia "Ta' Maima" jew "Ta' Misrah Giuna", "Ta' Wara r-Razzett" u "Ta' Simbla". Jidher li fis-snin 1859–1878 il-qbiela thallset minn Grazio Sciberras [a fol. 462a–467 kawza nru. 489/2004/MCH], fis-snin 1878–1887 il-qbiela thallset minn Antonio Borg [a fol. 467–469 kawza nru. 489/2004/MCH][3] u fis-snin 1888–1911 il-qbiela thallset minn Giuseppe Caruana u Pietro Micallef [a fol. 470-474a kawza nru. 489/2004/MCH].

Kull ma jirrizulta fil-fehma tal-Qorti minn din id-dokumentazzjoni u xiehda hu illi terga' tissemma art fil-limit ta' BKara f'kontrada 'Ta' Suiechi' kif imsemmija fit-testment tal-ahwa Xuereb pero tali art giet imsejha Ta' Maima jew Ta' Misrah Giuna. Ebda wahda minn dawn l-appellativi ma jidher li ghandha xi konnessjoni mal-art mertu tal-kawza. Il-kontrata Ta' Suiechi wkoll hi diskrezzjoni generika hafna li skond il-periti teknici addizjonali tista' tfisser medda art enormi mill-Iklin sa Sant Andrew u jwassal sa Tal-Balal. Jigi rilevat illi l-pjanta esebita mill-perit Laferla fl 1998 moghtija lilu minn Savio Spiteri turi zona markata Ix Xwieki u ohra markata Simblija, it-tnejn jinsabu fil-limiti ta' BKara pero minn ezami tajba tal-pjanta jidher li dawn iz-zoni huma distanti mill-art Ta' Giokondu mertu tal-kawza u ghalhekk ebda piz probatorju posittiv ma jista' jigi marbut ma' tali prova u dan maghdud li gia ntqal fuq ir-relazzjoni u rapport tal-perit Laferla.

[3] Jidher li fis-sena 1886 kien hemm hlas tal-qbiela da parti ta' certu G. Maria Zammit [*a fol.* 469*a* kawza nru. 489/2004/MCH]

5. Ir-relazzjoni tal-espert Edmondo Rizzo tal-1912

Dan l-espert gie nominat biex jivverifika l-konsistenza tal-assi tal-ahwa Xuereb. Gia f'dak iz-zmien jidher li din il-verifika gia kienet tippostula diffikultajiet serji. Hu fil-fatt jghid hekk fir-relazzjoni tieghu:

> "Dal premesso risulta che tra gli atti di questa Corte non esiste né un inventario né una nota descrittiva dei beni lasciati dal Chierico Paolo e Teresa germani Xuereb e quindi il sottoscritto in esecuzione degli ordini ricevuti per il suddetto decreto del 25 Aprile 1912, passa alla formazione di detto inventario dei beni immobili di pertinenza dei germani Xuereb" [a fol. 415 kawza nru. 299/2004/MCH]

Ma hemm xejn fl-elenku mill-lat patern tal-ahwa Xuereb li jista' jkun ta' rilevanza jew jitfa' dawl fuq l-assi imma in kwantu ghal bini mill-lat matern jirrizulta s-segwenti:

> "Clausura di terra posta nella vicinanza della Baja di San Giorgio limiti San Giuliano, appellata 'Ta' Xeuchi' consi ...". Izda d-deskrizzjoni tieqaf hesrem hemm stante li l-pagna segwenti tar-relazzjoni ma tezistix[4] u r-relazzjoni ta' Edmondo Rizzo tkompli bid-deskrizzjoni tat-tielet (3) beni mil-lat matern, ossia ta' «Clausura posta in malta appellata "Binlisuet".» [a fol. 423 kawza nru. 299/2004/MCH]

Minghajr informazzjoni ulterjuri u bid-deskrizzjoni li b'mod generiku tressaq dan il-porzjon art vicin il-bajja ta' San Gorg f'San Giljan, ebda prova ma tista' tingieb favur il-provenjenza tal-art kif allegata mis-socjeta Terra. Hu minnu illi d-dokument fih pagna nieqsa li fil-fehma tal-Qorti seta' kellha rilevanza ghas-soluzzjoni dwar fejn tinstab l-art li tissemma fil-varji dokumenti esebiti mis-socjeta Terra u dan jinghad ghax ir-relazzjoni ta' Edmondo Rizzo tmur lura sew fiz-zmien meta l-fatti kienu aktar friski. Pero minghajr tali prova ebda konkluzjoni favorevoli ghas-socjeta Terra ma jista' jingibed.

Hi l-fehma tal-Qorti illi l-kwistjoni quddiem din il-Qorti mhix ezami komparattiv tat-titolu bejn zewg partijiet. Din il-kwistjoni hi wahda li trid tigi deciza fil-parametri u talbiet maghmula. L-attur sehhlu jgib prova li l-art mertu tal-kawza hi proprjeta tal-Gvern sa mill-1993. Il-ligi taghti titolu fuq l-art lil Gvern li sallum ghadu mhux mittifes. Kien jispetta lis-socjeta Terra li bieghet il-fond mibni fuq porzjon mill-art lil atturi li turi li l-kuntratt ta' bejgh li sar fl-2002 kien jaghti titolu tajjeb tal-proprjeta li kienet qed tigi trasferita mis-sid li lilu kienet tappartjeni. Il-Qorti tqis illi s-socjeta konvenuta naqset bis-sewwa milli ggib tali prova. Anzi l-provi prodotti mis-socjeta Terra elenkati aktar il-fuq mehudin wahedhom u maghqudin flimkien iwasslu lil din il-Qorti tikkonkludi illi s-

[4] Ghalkemm tali relazzjoni giet ezibita kemm fil-kawza nru. 299/2004 (ara *a fol*. 422–423) u kemm f'dik nru. 489/2004/MCH (ara *a fol*. 327–328), l-istess pagna tar-relazzjoni (l-aktar pagna importanti) hi nieqsa f'entrambi

socjeta Terra ma bieghetx dak li kien taghha ghax minn bejgh lilha cioe Spiteri Holdings Limited qatt ma akkwista l-art msejha Ta' Giokondu bhala formanti parti mill-eredita tal-ahwa Xuereb. Il-fatt wahdu li Spiteri Holdings xtrat wirt ma jfissirx li dan il-wirt jikkomprendi kwalsiasi art li joghgbu jindividwa l-akkwirent minghajr ma tingieb prova cara tal-konsistenza tal-wirt u b'mod partikolari l-provenjenza tal-art mertu tal-kawza.

F'dawn ic-cirkostanzi ghalhekk ghandha tintlaqa' l-ewwel talba tal-atturi fis-sens illi s-socjeta Terra naqset fil-parametri fattwali u legali ta' din il-kawza li ggib il-prova li l-proprjeta trasferita kienet tappartjeni lilha. Konsegwentement ghandha tintlaqa' t-tieni talba u l-kuntratt tal-akkwist bejn l-atturi u Terra ghandu jigi rexiss.

L-atturi qed jitolbu f'din il-kawza r-responsabbilta ghad-danni sofferti mhux biss kontra l-venditur cioe Terra Mediterranea Limited izda ukoll kontra l-konjugi Raymond u Denise konjugi Aquilina minhabba negligenza grossolana jew qerq. Giet kjamata fil-kawza s-socjeta Spiteri Holdings Limited li bieghet l-art lil Terra wara li hi xtratha minghand il-kuratur tal-eredita gjacenti tal-ahwa Xuereb.

Il-Qorti tibda biex tikkunsidra li l-azzjoni hi wahda ta' nuqqas ta' adempiment tal-garanzija ta' pacifiku pussess indirizzata kontra min biegh lil atturi cioe Terra Mediterranea. Kwindi r-responsabilta verso l-atturi hi ta' Terra Mediterranea. Kif inghad fil-kawza **Lec Limited vs Tabbingtons Limited et** (App 19/04/2012) azzjoni mibdija fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess tista' ssir biss mill-partijiet li dahlu fir-rapport kontrattwali li minnu nibtet il-garanzija u hi biss fil-konfront taghhom li japplikaw il-konsegwenzi naxxenti minn tali garanzija. Spiteri Holdings Limited hi responsabbli lejn Terra bl-istess principju izda dik ir-relazzjoni ma ghandhiex tapplika fil-konfront tal-atturi f'din il-kawza li maghhom Spiteri Holdings ma ghandha ebda relazzjoni guridika. Ir-relazzjoni guridika semmai hi bejn Spiteri Holdings u Terra fejn tal-ewwel trid taghmel tajjeb ghad-dannu kollu kawzat lil Terra f'dan il-gudizju bejn l-atturi u Terra jekk Spiteri Holdings ma ggibx prova li fil-fatt trasferiet titolu tajjeb. Dan ghaliex l-oggett tat-talba hu wiehed cioe n-nuqqas da parti ta' Spiteri Holdings li juru li hu s-sid tal-art mibjugha lil Terra u sussegwentement min Terra lil atturi. Kwindi dan il-gudizju jikkreja dritt u obbligu bejn l-atturi u Terra u b'konsegwenza ta' dan

izda mhux f'din il-kawza Terra ghandha prima facie dritt fil-konfront ta' min biegh lilha ghad-dannu kollu soffert minn Terra minhabba n-nuqqas ta' min ittrasferilha l-istess proprjeta bla titolu.

Il-Qorti pero mhix konvinta illi l-konjugi Aquilina personalment huma wkoll responsabbli flimkien ma' Terra. Il-kuntratt ta' bejgh sar bejn l-atturi u Terra. Raymond Aquilina hu d-direttur tal-kumpanija u jidher li n-negozju in kwantu ghal Terra hu ta' natura kummercjali billi l-izvilupp sar bl-intiza li jerga' jinbiegh. L-atturi jsostnu illi l-konjugi Aquilina qarqu bihom jew kienu negligenti b'mod grossolan meta bieghu proprjeta li kienu jafu mhix taghhom. Bhala principju l-Qorti hi tal-fehma illi kull eccezzjoni mahsuba biex tiskolpa lil wiehed mill-konvenuti kemm-il darba jigu pruvati l-elementi allegati mill-attrici bi provi konkreti ta' mala fede ma ghandhiex tigi milqugha. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Magri vs Aeroflot Russian International Airlines** (01/07/2005):

> Dawn il-Qrati ghamluha wkoll cara li fejn jirrizulta li jkun hemm agir skorrett li juri mala fede m'ghandux japplika l-principju tas-"separate juridical personality".

In oltre kif qalet il-Qorti fil-kawza **Michael Gatt et vs Joseph Portelli** (App Inf 09/07/2008) fejn il-Qorti qalet hekk:

> il-bwona fede, oggettivament konsiderata, tenukleja l-kriterju ta' valutazzjoni ta' mgieba determinata u, aktar minn hekk, isservi ta' strument ta' kontroll tar-ragonevolezza, o meno, tal-pretensjoni. F'sens wiesgha, kif anke dimostrat minn certi disposizzjonijiet fil-Kodici Civili taghna (ara, ad ezempju, Artikolu 993), ir-rilevanza taghha hi dik tas-solidarjeta` socjali li timponi fuq kull parti f'rapport kontrattwali d-dmir li jagixxi b'mod li jippreserva l-interessi tal-kontraenti l-iehor …
>
> "Il-'bwona fede' ma ghandhiex biss valur merament teoriku. Din, anzi, ghandha, f'sens oggettiv, tkun intiza bhala regola komportamentali ta' ragonevolezza u, fuq kollox, ta' lealta u ta' korrettezza. B'mod generali tikkostitwixxi principju etiku-guridiku fl-ezercizzju tad-drittijiet. Hekk kif ezemplarment espress fl-Artikolu 2 tal-Kodici Civili Svizzeru, "kull wiehed fl-ezercizzju tad-drittijiet proprji u fl-adempiment ta' l-obbligazzjonijiet tieghu ghandu jgib ruhu bil-bwona fede". Espress f'dawn it-termini l-principju tal-bwona fede jimponi limitu fl-ezercizzju tad-drittijiet. Dan kemm ghaliex ghall-pretendent tad-dritt f'rapport ma' haddiehor il-bwona fede tirraprezenta l-metru ta' mgieba, kif ukoll hi kejl siewi ta' valutazzjoni mill-gudikant."

Stabbilit il-principju, sta ghal min qed jallega l-mala fede li jgib il-prova li tikkonvinci lil din il-Qorti illi l-konjugi Aquilina qarqu bl-atturi. Din il-prova, fil-fehma tal-Qorti ma tirrizultax. Terra xtrat minghand Spiteri Holdings bil-garanzija tal-pacifiku pussess u bhala provenjenti minn akkwist minghand is-socjeta Spiteri Holdings Limited, dan ma jnaqqas xejn mill-valur tal-garanzija tar-reali godiment tas-sit mibjugh. Ma ngiebet ebda prova li kien hemm xi kolluzjoni bejn Savio Spiteri u l-konjugi Aquilina dwar il-vera provenjenza tal-art, ghalkemm l-istess argument mhux bilfors japplika ghal Savio Spiteri li xtara direttament minghand il-kuratur li kellu digriet tal-Qorti ta' Gurisdizzjni Volontarja f'idejh u li permezz tieghu seta' jsir il-kuntratt ta' trasferiment, li fih kien hemm kondizzjni cara li l-bejgh tal-wirt tal-ahwa Xuereb kellu jsir bla garanzija ta' pacifiku pussess u invece sehh bil-kontra. Darba li sar dak il-kuntratt bil-garanzija tal-pacifiku pussess hu verosimili illi s-socjeta Terra ma taghmilx xi ricerka ulterjuri dwar il-kontenut tad-digriet u fi kwalunkwe kaz Terra xtrat bil-garanzija tal-pacifiku pussess u kien biss wara li nbieghet l-art mertu tal-fond li hu l-pern tal-vertenza odjerna illi l-Gvern ta' Malta irregistra bhala tieghu l-istess art b'effett retroattiv skond il-ligi. Il-ligi tqis il-buona fede bhala l-prezunzjoni tal-kontrattazzjonijiet u l-mala fede hi l-eccezzjoni li trid tigi ppruvata u f'dan il-kaz ebda prova ma saret mill-atturi. Ma' dan jizdied il-fatt illi l-istess attur fix-xiehda tieghu a fol. 53 tal-process jixhed li hu ghamel ir-ricerki permezz tan-nutar tieghu u anki kien imdahhal il-bank peress li ha self ghax-xiri u gie konfermat lilu illi ma kienx hemm problemi bir-ricerki.

Ghalhekk il-Qorti tqis illi l-konjugi Aquilina ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizju.

Danni

Issa, skond l-artikolu 1413 u 1415 tal-Kodici Civili, meta l-garanzija tkun giet imwieghda jew ma jkun sar ebda ftehim fuq daqshekk, ix-xerrej li jbati l-evizzjoni ghandu jedd jitlob minghand il-bejjiegh

(a) ir-radd tal-prezz;

(b) ir-radd tal-frottijiet, meta x-xerrej ikun gie obbligat irroddhom lis-sid li jkun ha lura l-haga;

(c) l-ispejjez kollha gudizzjarji, fosthom dawk li jkun ghamel biex igharraf bil-kawza lill-awtur tieghu;
(d) il-hlas tal-hsara, kif ukoll l-ispejjez legittimi tal-kuntratt u kull hlas legittimu iehor li jkollu x`jaqsam mal-bejgh.
Ir-responsabilita tal-venditur hija indipendenti mill-mala fede o meno tieghu.

Dan il-kaz jipprospetta diffikulta wahda cioe l-kwistjoni taht is-subinciz (d) cioe l-hlas tal-hsara billi mill-akkwist sallum ghaddew tnax-il sena u l-proprjeta zdiedet fil-bosta. Ghalkemm il-proprjeta fi stat ta' gebel u saqaf inxtrat bil-prezz ta' Lm35,000 u skond l-atturi nefqu Lm16,000 biex issir abitabbli, l-atturi ipprezentaw stima ghal fond fl-2006/2007 mill-perit ex parte Azzopardi ta' valur ta' €370,000. L-atturi ippruvaw fi stadju wara li nghalqu l-provi kollha jressqu stima aktar aggornata pero din it-talba giet michuda mill-Qorti. Sar tentattiv bi 'property value index' mresssqa man-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi li din il-Qorti tqisha mhix prova idoneja tal-valur attwali tal-proprjeta.

Il-Qorti tqis illi ghalkemm il-Qorti ghandha diskrezzjoni fuq bazi ekwitattiva li taghti kumpens ghaz-zieda fil-valur abritrio u boni viri, ma thoss li dan l-element diskrezzjonali ta' natura soggettiva ghandu jintuza b'mod arbitarju. Id-diskrezzjoni ghandha titnissel minn elementi probatorji oggettivi u mhux fl-astratt. F'dan il-kaz il-Qorti tqis li mill-2007 sallum il-valur tal-proprjeta zdiedet pero ma ghandhiex il-kapacita teknika li tivvaluta hi kemm setghet kienet kbira z-zieda fil-valur tal-proprjeta tenut kont ta' varji fatturi bhal pozizzjoni tas-sit u xi zviluppi ta' ippjanar li jistghu jaffettwaw iz-zona. Ghalhekk il-Qorti tqis illi maghqudin flimkien is-subincizi (a) u (d) l-atturi ghandhom jigu risarciti mis-socjeta Terra s-somma ta' €370,000 kif ukoll l-ispejjez kollha tal-kuntratt ta' akkwist, cioe Lm1,450 (€3,377.59) hlas tal-boll u Lm484.64 (€1,128.91) hlas lin-Nutar (fol. 229 tal-process) li b'kollox jammontaw ghal €374,506.50.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qeda, safejn kompatibbli ma' dak deciz, tilqa' l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet tal-konjugi Aquilina u tiddikjarahom mhux legittimi kontradditturi

f'din il-vertenza; tilqa' l-eccezzjonijiet ta' Spiteri Holdings Limited limitatament fil-konfront tal-atturi; tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tas-socjeta Terra Mediterranea Limited; u tilqa' t-talbiet attrici fil-konfront tal-istess Terra Mediterranea Limited billi tiddikjara li s-socjeta Terra Mediterranea Limited ma ippruvatx fil-limiti imposti f'din il-kawza li hi sid il-bini trasferiti lil atturi u konsegwentement tordna r-rexissjoni tal-kuntratt ta' trasferiment tal-imsemmija maisonette u garage fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Vassallo tat-23 ta' Ottubru 2002 u tinnomina lin-Nutar Timothy Ellis biex jippubblika l-att relattiv ta' rexissjoni entro tlett xhur mid-data tas-sentenza fil-bini tal-Qorti u tinnomina lil Dr Noel Bartolo biex jirraprezenta l-eventwali kontumaci fuq l-att; tordna lis-socjeta Terra Mediterranean Limited thallas lil atturi s-somma ta' €374,506.50 bhala valur tal-fond mixtri u danni subiti, dan kollu salv u ferm id-dritt ta' rivalsa min Terra Mediterranea Limited kontra Spiteri Holdings Limited ghad-danni kollha sofferti min Terra Mediterranea Limited; bl-ispejjez kollha u bl-imghax mid-data tal-prezentata tal-kawza jithallsu mis-socjeta Terra Mediterranea Limited.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur