



**PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

Illum 06 ta' Gunju, 2017

Rikors Guramentat Nru: 613/2002 AF

Ian Fenech

vs

Farr Limited

Kurja Arciveskovili ta' Malta u

I-Gvern ta' Malta

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Mejju, 2002, fejn l-attur ippremetta illi:

Bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku atti Nutar Dottor Marco Burlò, datat 25 ta' Jannar tas-sena 1989, l-attur kien akkwista b'titolu ta' enfitewsi temporanja porzjoni ta' art fabrikabbli magħrufa bħala plot numru 9 formanti parti minn Blokk ta' art magħrufa bl-isem "Tal-Ħarrub" u liema plot hija aċċessibbli minn Triq is-Swieqi kuntrada tas-Swieqi limiti ta' San Ġiljan tal-kejl

superfiċjali ta' ċirka tliet mija u tlieta u għoxrin metri kwadri (323m²) konfinanti mix-Xlokk ma' Triq is-Swieqi u mill-irjiegħ l-oħra kollha ma' beni tal-konċedenti; Dok. A.

Din l-art kienet tinsab preċiżament delinejata u mmarkata fuq pjanta annessa ma' l-istess kuntratt ta' akkwist, liema pjanta qed tiġi hawn annessa u mmarkata Dok. B, *oltre* li kienet ukoll tinsab immarkata fuq *site plan* annessa ma' l-imsemmi kuntratt u li wkoll qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. C.

L-imsemmi akkwist favur l-attur kien ġie debitament rreġistrat mar-Registru tal-Artijiet *oltre* mar-Registru Pubbliku ta' Malta kif meħtieġ skont il-liġi; Dok. D.

Skont kuntratt pubbliku ieħor datat 11 ta' Frar, 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Christine Abela, (Dok. E), l-attur xtara d-dirett dominju temporanju u ċ-ċens annwu u temporanju relattiv u mhux revidibbli għaž-żmien li kien għad fadal, u l-proprjeta' assoluta ta' wara bħala libera u franka gravanti d-dar u l-garaxx anness magħha mingħajr numru ufficċjali iżda bl-isem "Tal-Ħarrub" fi Triq is-Swieqi qabel Swieqi Valley, Swieqi, limiti ta' San Ġiljan, liema dar u garaxx jinsabu mibnija fuq l-imsemmija plot fuq indikata bħala numru 9 mill-artijiet magħrufa bħala "Tal-Ħarrub", liema plot kienet ġiet akkwistata mill-attur permezz tal-preċitat kuntratt tal-25 ta' Jannar, 1989.

Anke dan l-akkwist kien ġie debitament rreġistrat mar-Registru tal-Artijiet *oltre* mar-Registru Pubbliku ta' Malta kif meħtieġ skont il-liġi; Dok. F.

Jidher illi s-soċjetà konvenuta Farr Limited kienet akkwistat b'kuntratt pubbliku atti Nutar Dottor Mario Felice datat 28 ta' Mejju, 1993 porzjoni ta' art immarkata bħala plot numru 1 mill-istess artijiet ġewwa Swieqi magħrufa bħala "Tal-Ħarruba".

L-istess soċjetà konvenuta tippretendi permezz tal-kuntratt ta' akkwist tagħha li l-imsemmi plot numru 1 jestendi fuq parti mill-plots l-oħra kollha formanti din l-Art tal-Ħarruba fuq in-naħa ta' wara tagħhom inkluża dik tal-attur.

Il-kuntratti li permezz tagħhom l-attur akkwista t-titolu assolut fuq l-art tiegħu huma ben ċari u inekwivoki *oltre* li l-art tiegħu tinsab ben indikata u delinejata u ma jagħti lok għal ebda interpretazzjoni alternattiva.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tikkonferma li l-attur huwa l-proprjetarju assolut tal-art kollha li tinsab deskritta fil-preċitati kuntratti ta' akkwisti tiegħu datati 25 ta' Jannar, 1989 u 11 ta' Frar, 2002 u sa l-estenzjoni u kif ben delinejati fil-pjanti esebiti mal-kuntratt tal-25 ta' Jannar, 1989;
2. Tiddikjara li l-kuntratt tal-akkwist tas-soċjeta' konvenuta datat 28 ta' Mejju, 1993, ma għandu jkollu ebda effett legali fil-konfront tal-attur u tal-proprjetà tiegħu partikolarment fejn jirrigwarda dik l-istrixxa ta' art li tiġi fuq in-naħa ta' wara tal-plot tal-attur;
3. Konsegwentement tiddikjara li s-soċjeta' konvenuta ma għandha ebda titolu validu fil-liġi fuq kwalsiasi parti mill-art tal-attur li huwa akkwista skont il-kuntratti u pjanti hemm annessi u fuq ċitati; Dok. A sa Dok. F;
4. Tinnomina okkorrendo Nutar Pubbliku u kuraturi deputati biex jidhru għall-eventwali kontumaċja fuq l-eventwali pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' korrezzjoni fuq l-att tal-akkwist tas-soċjetà konvenuta.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li minn issa qed jiġu ngunti personalment għas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-ecezzjonijiet ipprezentata fl-20 ta' Awissu, 2002 fejn Vincent E. Ciliberti bhala Agent Ekonomu ta' Monsinjur Arcisqof, amministratur tal-beni tal-entijiet ekklesjastici kollha ta' Malta, fl-interess tal-Legat taz-zwieg Aloisia Borg Bezzina, eccepixxa illi:

Id-domanda attriċi hi nsostenibbli fil-konfront tiegħu billi l-kuntratt ta' trasferiment li l-Kurja għamlet tal-art *de qua* kien kuntratt regolari u l-Perit tal-Kurja kien mar fuq il-post u

assenja l-punti biex il-bini jsir għal kollox regolari: dan apparti dak li sejjer jingħad fid-dikjarazzjoni ta' hawn taħt.

Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet pprezentata fit-22 ta' Awissu, 2002, mid-Direttur tal-Ufficcju Kongunt bhala rappreżentant tal-Gvern ta' Malta, fejn eċċepixxa illi:

Preliminarjament iċ-ċitazzjoni bl-ismijiet fuq premissi hija nulla *stante* illi *ai termini* tal-Artiklu 181B tal-Kapitlu 12 fl-atti u fl-azzjonijiet ġudizzjarji l-Gvern għandu jkun rappreżentat mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni.

Permezz tal-ftehim milfuq bejn il-Gvern ta' Malta u s-Santa Sede l-art mertu tal-vertenza odjerna magħrufa bl-isem "Tal-Ħarrub" ġiet imgħoddija lill-Gvern kif rappreżentat mill-eċċipjent.

L-attur huwa konxju li l-eċċipjent jirrappreżenta l-Gvern ta' Malta *stante* li fit-2 ta' Novembru, 2000 huwa talab lill-eċċipjent il-fidi taċ-ċens ta' Plot 9 imsemmi fiċ-ċitazzjoni.

Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-eċċipjenti jirrimetti ruħu għas-savju ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet ipprezentata mis-socjetà konvenuta Farr Limited, fid-19 ta' Frar, 2003, li permezz tagħha ngħad illi:

Il-Kurja Arciveskovili ta' Malta u l-Gvern ta' Malta huma mħarrka ħażin u għalhekk fl-assenza tal-kontraditturi legittimi l-ġudizzju mhux integru.

L-azzjoni hija ntempestiva u rritwali billi qabel ma l-attur imexxi fuq it-titolu huwa obligat jirrintegra lill-eċċipjent fir-rigward tal-ispoll kommess għad-dannu tal-istess eċċipjent.

Qabel xejn l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu biex jirnexxi f'din l-azzjoni.

L-attur xtara art immarkata u delineata fuq is-sit attwali u l-attur xtara dik l-art hekk immarkata indipendentement minn dak li hemm imniżżel fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt kif ukoll indipendentement mill-kejl dikjarat fil-kuntratt.

L-attur iddekada minn kwalsiasi azzjoni biex jippretendi art *oltre* dik immarkata fuq is-sit meta sar il-bejgħ, u dan bit-terminu ta' sentejn stipulat fil-ħmistax-il paragrafu tal-att tal-25 ta' Jannar, 1989, fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlò.

Is-soċjetà konvenuta għandha titolu validu għall-art tagħha u jekk jirriżulta mod ieħor l-aventi kawża tiegħu, u *cioè* l-Amministratur tal-Beni Ekklesjastiċi f'Malta huwa responsabbli għal kull eviżjoni li huwa jista' jsofri mill-istess proprjetà.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-11 ta' Novembru, 2011, li permezz tagħha annullat is-sentenza appellata ta' din il-Qorti, diversament preseduta, tad-29 t'Ottubru, 2008, u bagħtet l-atti lura lill-ewwel Qorti biex isir l-ezercizzju ritenut gust u ragonevoli għas-soluzzjoni tal-vertenza odjerna bejn il-kontendenti fil-kawza, permezz tal-hatra ta' perit tekniku.

Stante li ma kien ebda appell mid-decizjoni tal-ewwel Qorti li caħdet l-eccezzjoni preliminari tal-Ufficcju Kongunt a tenur tal-artikolu 181 B tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, huwa ritenut li din illum għandha l-effett ta' gudikat u m'hemmx lok li tigi investita ulterjorment.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta tal-24 t'Ottubru, 2012, li permezz tiegħu gie maħtur il-perit Mario Cassar, sabiex jiehu konjizzjoni tal-process u jirrelata senjatament dwar is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fol. 381.

Rat li, sussegwentement, il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta biex tinstema' u tinqata'.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku ipprezentat fir-Registru tal-Qorti fit-13 ta' Marzu, 2013, debitament mahluf fit-22 ta' Mejju, 2013.

Rat il-verbal tal-4 ta' Lulju, 2013, li permezz tieghu d-difensur tal-Kurja ddikjara li mhux qed jinsisti ghan-nomina ta' periti addizzjonali.

Rat in-nota tal-attur tas-6 ta' Settembru, 2013, li permezz taghha ddikjara li qieghed jaqbel mal-kontenut u konkluzjonijiet maghmula mill-perit nominat mill-Qorti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet impressqa mill-partijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat li permezz ta' din il-kawza, l-attur u s-socjetà konvenuta Farr Limited qeghdin it-tnejn jikkontendu li strixxa art li tinsab fuq in-naha ta' wara tal-proprjetà tal-attur Ian Fenech, hija taghhom peress li t-tnejn jikkontendu li akkwistawha minghand il-Kurja Arciveskovili ta' Malta rispettivament. Ikun utli li l-ewwel isir riassunt kronologiku tal-fatti li wasslu ghall-vertenza odjerna. L-attur jinvoka bhala titolu tieghu, il-kuntratt tal-25 ta' Jannar, 1989, fl-atti tan-Nutar Marco Burlò, fejn inghata koncessjoni enfitewtika temporanja (ghal hamsa u ghoxrin sena) fuq plot numru 9, skont pjanta annessa mal-istess kuntratt (Dok. B anness mac-citazzjoni) accessibbli minn Triq is-Swieqi, limiti ta' San Giljan, tal-kejl ta' 323m², li minnhom 275m² huwa l-kejl fabbrikabbli.

Minn ezami tal-atti jirrizulta li d-dizgwid jorigina proprju peress li wara li sar il-kuntratt mal-attur, intlahaq ftehim bejn Farr Ltd u l-Kurja fil-11 ta' Awissu, 1989, li konsegwenza tieghu, l-Perit Joseph Saliba kien inkarigat jikteb lis-sidien l-ohra tal-*plots*, inkluz l-attur, biex jinfurmahom li ser jinzamm access "*to set out the plots*" mill-*plot* numru 2 sal-*plot* 9. Dan l-access inzamm fis-26 ta' Awissu, 1989. Dak inhar, fil-prezenza u bl-approvazzjoni tal-perit Anthony Fenech Vella, inkarigat mis-socjetà konvenuta Farr Ltd, saru l-marki fuq l-art bil-konfini tal-*plots* kif miftiehem bejn Farr Ltd u l-Kurja. Dak inhar, l-attur ma kienx prezenti, billi kien imsiefer. F'dik l-okkazzjoni

gara li l-estensjoni tal-*plots* numri 2 sa 9, li effettivament kienu già trasferiti lid-diversi akkwirenti, giet ristretta ghall-fond ta' 120 pied mill-*building line* kif xtaqet is-socjetà Farr Ltd, biex b'hekk l-*area* immarkata bil-kulur 'blue' retroposta ghall-*plots* imsemmija kif tidher fil-pjanta (bla fol. numru izda annessa ma' Dok. 65 a fol. 228 tal-process) giet imnaqqsa mill-*area* tad-diversi *plots*, minghajr ma gew rispettati d-diversi "areas" tal-*plots* li jissemmew fil-kuntratti partikolari. Huwa ritenut li sabiex dan il-ftehim bejn il-Kurja u Farr Limited ikollu effett fuq it-terzi, inkluz l-atturi, kien jehtieg illi jsir kuntratt appozitu bejn il-Kurja u t-terzi rispettivi, li izda baqa' ma sarx.

Minn naha l-ohra, Farr Limited tikkontendi li din l-istrixxa art ma kienitx inkluza fil-kuntratt tal-attur, peress li din l-istrixxa art nbieghet lilhom mill-istess Kurja, permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Mejju, 1993, fl-atti tan-Nutar Mario Felice. Permezz tal-imsemmi kuntratt, il-porzjoni numru 1 mill-artijiet maghrufa tal-Harruba, is-Swieqi tal-kejl ta' 530 metru kwadru, liema porzjoni diviza ta' art "*tidher imberfla bil-kulur ahmar fuq pjanta tal-perit Joseph Saliba*" annessa bhala Dok D u murija fuq *survey sheet*. Kopja ta' din il-pjanta li turi l-hekk imsejjha *Plot* Numru 1 trasferita lis-socjetà Farr Limited, tinsab annessa ma' ittra mibghuta minn R. Bonnici – Property Manager tal-Kurja Arciveskovili – lil *Joint Office* datata 6 ta' April, 1998 u li tinsab a fol. 240 u 241 tal-process.

L-attur beda jizviluppa l-*plot* tieghu fl-1995 wara li kien ottjena l-permessi relattivi u f'dan l-izvilupp, il-hajt ta' wara tal-gnien ittella' fl-istess linja mal-bini adjacenti u fuq il-marka tazzebgha li kienet saret mal-art minn xi hadd, aktarx imqabbad mill-Kurja. (ara affidavit ta' l-attur f'dan is-sens). Ghall-habta tas-sena 1997, l-attur gie avvicinat minn Edward Cassar, sid il-*plot* adjacenti, u dan infurmah li l-art retroposta ghall-gonna taghhom kienet tappartjeni lilhom ukoll. Wara li l-attur ivverifika dan il-fatt, hu, flimkien ma' Cassar, hatterw il-hajt tal-gnien taghhom u bnew hajt aktar lura fuq "*il-linja li kienet tidher bhala proprjeta` taghna fuq il-kuntratti u pjanti rispettivi tal-akkwist.*"

Sussegwentement ghal dan, kemm l-attur, kif ukoll Cassar, sid il-*plot* numru 9, gew rinfaccati bi proceduri ta' spoll mis-socjetà

Farr Limited. Permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta, tal-1 ta' Frar, 2001, Farr Limited ottjeniet sentenza favorevoli ghaliha, fil-konfront tal-attur f'din il-kawza, f'azzjoni ta' spoll. (Citazzjoni Numru 1555/97 esebita a fol. 77 et seq tal-process).

Il-koncessjoni enfitewtika moghtija lill-attur, giet mifdiya permezz ta' kuntratt iehor, tal-11 ta' Frar, 2002, din id-darba fl-atti tan-Nutar Christine Abela, minghand l-Ufficcju Kongunt, li kien nghata l-amministrazzjoni tad-dirett dominju tal-istess plot, permezz tal-ftehim bejn l-Istat Malti u s-Santa Sede. Bis-sahha ta' dan il-kuntratt, l-attur odjern xtara minghand il-Gvern ta' Malta:

"id-dirett dominju temporanju u c-cens annwu u temporanju relattiv u mhux revidibbli ta' mija hamsa u sittin lira (LM165) ghaz-zmien li fadal minn hamsa u ghoxrin (25) sena, dekorribbli mill-hamsa u ghoxrin ta' Jannar tas-sena elf disa' mija disgha u tmenin (25/1/1989) u wara l-proprjeta` assoluta bhala libera u franka, fuq id-dar u l-garaxx anness maghha mibnija fuq il-plot numru disgha (9) mill-artijiet maghrufa bhala 'Tal-Harrub'"

F'dan il-kuntest, l-attur istitwixxa dawn il-proceduri biex jigi stabbilit li huwa l-proprjetarju assolut *tal-art kollha li tinsab deskritta fil-precitati kuntratti ta' akkwist tieghu datati 25 ta' Jannar, 1989 u 11 ta' Frar 2002 u sal-estensjoni u kif ben delinejati fil-pjanti esebiti mal-kuntratt tal-25 ta' Jannar, 1989.* It-talbiet l-ohra fic-citazzjoni huma konsegwenzjali ghall-ewwel talba.

Waqt is-seduta tal-21 ta' April, 2004, is-socjeta` konvenuta Farr Limited iddikjarat li giet reintegrata fil-pussess tal-proprjeta` in kwistjoni.

Permezz tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-11 ta' Novembru, 2011, kien ritenut opportun: *"li jitqabbd espert in materja biex, wara li jjehu in konsiderazzjoni l-faccata ta' 21 pied, jindika fuq l-istess pjanta Dok B a fol 19, sa fejn tasal il-plot tal-attur meta tittiehed in konsiderazzjoni l-area ta' 323 metri*

kwadri..." – u sabiex konsegwentement il-kawza tigi trattata u deciza fid-dawl tar-rizultanzi u fid-dawl ta' dak li nghad fl-istess sentenza.

Wara l-hatra tieghu, il-perit tekniku Mario Cassar, zamm access fuq il-post u wara hejja wkoll sett ta' pjanti. Fuq Dok. MP1, giet indikata l-pjanta, kif rizultanti mill-att ta' bejgh ta' cens temporanju tal-attur, u l-fond tal-attur hekk kif imkejjel mill-istess perit (li l-arja tieghu fil-prezent hija ta' circa 254 metri kwadri). Fuq Dok. MP2 indika l-arja li ghandha tizdied fuq in-naha ta' wara tal-proprjeta' tal-attur, sabiex ikollha 275 metri kwadri ta' art fabbrikabbli, kif indikata fil-kuntratt t'akkwist. Dan ifisser li mill-aspett purament tekniku l-attur ghandu ragun in kwantu effettivament ghandu anqas arja ta' art milli fil-fatt huwa kien akkwista, permezz tal-kuntratt ta' cens temporanju tal-25 ta' Jannar, 1989.

Izda jonqos li jigu determinati l-aspetti legali tar-rizultanzi fattwali. Din il-Qorti ezaminat bir-reqqa, kemm is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet premissi tal-11 ta' Novembru, 2011, kif ukoll dik citata mis-socjeta' konvenuta Farr Limited, tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' Ottubru, 2013, fl-ismijiet Norman Cutajar et v. Farr Limited. Din l-ahhar sentenza kienet titratta plot 6 vicin dik tal-attur, li giet akkwistata taht l-istess cirkostanzi bhal tal-attur, bl-istess dizgwid li nqala', konsegwenza tal-ftehim li sehha bejn il-Kurja Arciveskovili u Farr Limited.

Minn ezami taz-zewg sentenzi tirrizulta divergenza bejniethom, in kwantu ghalkemm jitrattaw kazijiet b'fatti identici, filwaqt li fl-ewwel wahda 11 ta' Novembru, 2011, fl-ismijiet premissi, jinghad:

"Il-kuntratt tal-akkwist tal-attur jipprevedi dak tas-socjeta' konvenuta. Minn dan isegwi li jekk l-attur ghandu ragun f'dak li qed isostni, allura l-istrixxa art kollha retroposta ghall-plot tieghu kif tidher fil-pjanta Dok B (fol 19) tappartjeni lilu in piena proprjeta' in vista tal-kuntratt tal-11 ta' Frar 2002 meta feda ic-cens. Dan billi l-Kurja fin-1993 qatt ma setghet tittrasferixxi lil Farr Ltd art li hija kienet gia' ittrasferiet lill-attur."

Filwaqt li fit-tieni wahda, dik tal-25 ta' Ottubru, 2013, fl-ismijiet Norman Cutajar et v. Farr Limited inghad:

"25. Il-fatt illi, meta l-amministratur tal-beni ekkleżjastiċi bigħ il-proprjeta fl-1993, huwa kellu biss id-dirett dominju ma jfissirx illi t-trasferiment ma jiswa għal xejn; jiswa biss għal dak il-jedd li l-amministratur kellu u li seta' għalhekk iġhaddi lill-konvenuta. Effettivament, dak li xtrat il-konvenuta tassew kienet il-proprjeta, għalkemm għal xi żmien kellha nieqsa l-utli dominju li l-amministratur ma setax ibigħ għax kien tal-atturi."

Din il-Qorti tqis illi hija taqbel mal-principji esposti mill-Qorti tal-Appell f'din l-ahhar sentenza appena citata. Meta wiehed jikkonsidra illi f'dan il-kaz, il-Kurja Arciveskovili permezz tal-kuntratt tal-25 ta' Jannar, 1989, fl-atti tan-Nutar Marco Burlò, ttrasferiet l-*utile dominju* temporanju għal hamsa u ghoxrin sena, favur l-attur, tal-estent shih tal-art kif indikata fuq il-pjanta MP2 tal-perit tal-Qorti. Dan il-kuntratt kien antecedenti għal dak tas-socjetà konvenuta Farr Limited. Għalhekk, meta l-Kurja Arciveskovili ttrasferiet l-art lil Farr Limited, permezz tal-kuntratt tat-28 ta' Mejju, 1993, fl-atti tan-Nutar Mario Felice, fil-kaz ta' dik l-istrixxa art in kontestatazzjoni, fejn kienet sovrapposta għal dik illi kien hemm fuq art mibjugha b'*cens* temporanju lil terzi, hija setghet titrasferixxi biss id-dirett dominju u xejn aktar. Dan jinghad a bazi tal-principju legali ta' "*nemo dat quod non habet*". F'dak l-istadju, l-Kurja Arciveskovili id-dirett dominju kellha u dak biss gie trasferit lil Farr Limited, proprju peress li l-Kurja ma setghetx titrasferixxi aktar milli kellha.

Huwa ritenut minn din il-Qorti li a bazi tal-istess principju, ladarba id-dirett dominju gie vestit f'Farr Limited permezz tal-kuntratt tal-1993, in kwantu dan kien antecedenti għal dak tal-11 ta' Frar 2002, ghandu jipprevali. Isegwi li dak il-kuntratt li sar fil-11 ta' Frar, 2002, din id-darba fl-atti tan-Nutar Christine Abela, fejn l-konvenut Ufficcju Kongunt, li allura kien ha f'idejh l-amministrazzjoni tad-dirett dominju tal-art bis-sahha tal-ftehim mas-Santa Sede, biegh "*id-dirett dominju temporanju u c-cens annwu u temporanju relattiv u mhux revidibbli ta' mija*

hamsa u sittin lira (LM165) ghaz-zmien li fadal minn hamsa u ghoxrin (25) sena, dekorribbli mill-hamsa u ghoxrin ta' Jannar tas-sena elf disa' mija disgha u tmenin (25/1/1989) u wara l-proprjeta assoluta bhala libera u franka, fuq id-dar u l-garaxx anness maghhamibnija fuq il-plot numru disgha (9) mill-artijiet maghrufa bhala 'Tal-Harrub'", huwa bla effett fil-kaz tal-parti sovrapposta ghal dik akkwistata minn Farr Limited. Fl-2002 l-attur ma setax jifdi minghand l-Ufficju Kongunt dak li kien ta' terzi, f'dan il-kaz ta' Farr Limited. Dana peress li f'dak l-istadju, l-Ufficju Kongunt ma kienx direttarju tal-arja sovrapposta in kontestazzjoni, u b'hekk isegwi li ma setax ibiegh id-dirett dominju temporanju, ukoll a bazi tal-principju "nemo dat quod non habet". Id-directum dominium tal-istrixxa t'art retroposta ghall-gnien tal-attur, ma setghet qatt tkun il-mertu tal-kuntratt ta' fidi tal-attur fl-2002.

Dan kollu, fil-fehma tal-Qorti, jfisser illi l-attur, fil-kaz tal-arja maqtugha bil-linji suwed, bil-fond ta' 4.2m, fuq il-pjanta MP2, retroposta ghall-hajt tal-gnien tieghu, kellu biss l-*utile dominju* temporanju ghal zmien hamsa u ghoxrin sena li beda jiddekorri mill-25 ta' Jannar, 1989. L-imsemmi terminu skada fl-24 ta' Jannar, 2014. Wara dik il-gurnata, l-attur ma baqalux il-jedd fuq dik il-porzjon t'art, peress li mill-24 ta' Jannar 2014, il-proprjeta shiha tal-porzjoni art in kontestazzjoni, saret tas-socjeta konvenuta Farr Limited. Isegwi li l-azzjoni tal-attur, fil-fehma ta' din il-Qorti, ma tistax tirnexxi fil-konfront tal-istrixxa t'art retroposta ghall-gnien tieghu. Dan qieghed jinghad minghajr pregudizzju, jekk ikun il-kaz, ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-attur, rigward il-garanzija ta' pacifiku pussess jew ghal kull jedd ta' kumpens li jista' jmiss lill-attur, ghaz-zmien kollu li gie mcahhad mit-tgawdija tal-art in kontestazzjoni.

Ghalhekk tirrizulta il-htiega li jsir att korrettorju, sabiex il-kuntratt tal-11 ta' Frar, 2002, jithassar limitament ghal-dak li ghandu x'jaqsam mal-istrixxa t'art retroposta ghall-gnien tieghu, hekk kif tirrizulta maqtugha bil-linji suwed, bil-fond ta' 4.2m, fuq il-pjanta MP2, a fol. 399 tal-process, retroposta ghall-hajt tal-gnien tal-attur. Isegwi li, ghalkemm il-konvenuti l-ohra (*oltre* Farr Limited), ma baqghalhomx iktar interess fir-rigward tal-proprjeta in kwistjoni, din il-Qorti bhal dik ta' qabilha, tqis li l-attur ghamel sew li harrek kemm lill-Kurja

Arciveskovili, ghaliex tista' tkun soggetta ghal xi azzjoni ulterjuri, kif ukoll il-Gvern ta' Malta, kif rapprezentat mid-Direttur tal-Ufficcju Kongunt, ladarba qiegħed jigi deciz li hemm il-htiega li jsir kuntratt korrettorju, li għandu jkun kompartecipi fih, billi kien parti fl-istess kuntratt tal-2002.

Għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza, billi tichad it-talbiet tal-attur, u tilqa' l-eccezzjoni tas-socjetà konvenuta Farr Limited, in kwantu jirrizulta li għandha titolu validu fuq l-art in kontestazzjoni, tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti l-oħra.

Tordna li jsir l-att korrettorju kif spjegat. Għall-fini tal-pubblikazzjoni tal-att relattiv, tinnomina lin-Nutar Sean Critien u lil Dr. Josette Grech biex tidher għall-eventwali kontumaci, liema att għandu jigi ppublikat nhar l-Erbgħa 12 ta' Lulju 2017 fil-11.00am fil-bini tal-Qorti, jew f'data oħra li tista' tordna l-Qorti, wara li ssir talba f'dan is-sens permezz ta' rikors.

L-ispejjez ta' din is-sentenza u tal-att korrettorju, jibqgħu a karigu tal-konvenuti Farr Limited u l-Kurja Arciveskovili ta' Malta.

IMHALLEF

DEP/REG