QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar it-Tnejn 16 ta' Ottubru 2017

Rikors Numru: 635/2014 JPG

Kawza Numru: 16

Falsons Construction Ltd (C15888), Falgri Ltd (C14131) u Jeffrey Falzon (474879M)

VS

L-Onorevoli Prim Ministru u L-Kummissarju tal-Artijiet; U b'digriet tat-22 ta' Gunju 2017, l-Kummissarju tal-Artijiet gie jaqra Awtorita' tal-artijiet.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors guramentat ta' Falsons Construction Ltd (C15888), Falgri Ltd (C14131) u Jeffrey Falzon (474879(M)), datat 16 ta' Lulju 2014, li jaqra hekk;

1. *Illi s-socjetajiet rikorrenti huma propjetaji ta' propjeta' diviza maghrufa bhala Plots 12, 13, 14, 15, u 16 gewwa Triq il-Qalb ta' Gesu, Bugibba (limiti ta' San Pawl il-Bahar) bil-kejl ta' circa 628 metru kwardu liema propjetajiet huma akkwistaw permezz b'att pubbliku datat 18 ta' Novembru 2005 fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Falzon. (Dok A)*

2. *Illi l-Ufficju Kongunt ta' dak iz-zmien kien effetivament irregistra titolu definittiv fir-registru tal-artijiet.*

3. *Illi b'konsegwenza ta' dan l-atturi pprocedew b'kawza kontra l-Ministeru tal-Finanzi, Ekonomija u l-Investiment, Direttur ta' l-Ufficju Kongunt, Kummissarju ta' l-Artijiet u l-Avukat Generali.*

4. *Illi fil-mori ta' dawk il-proceduri l-atturi, u wara negozzjati mal-awtoritajiet dahlu f' kuntratt fejn xtraw din il-propjeta in disputa versu l-prezz ta' €446,000. Dan il-kuntratt sar fit-2 ta' Ottubru 2012. (Dok B).*

5. *Illi pero, sussegwentement gie pubblikat avviz fil-Gazzetta tal-Gverna ta' nhar it-30 ta' Novembru 2012, u cioé lanqas xahrejn wara l-iffirmar tal-kuntratt hawn fuq surreferit, fejn propjetarji ohra fl-istess triq li kellhom l-istess problema bhal protestanti, nghataw il-fakulta li jixtru l-propjeta li kienet ghada tal-Gvern bi prezz ridott skond tabella annessa ma l-applikazzjoni relattiva.*

6. *Illi li kieku l-protestanti kienu nghataw l-istess fakulta huma kienu jhallsu madwar €27,144 ghal-fondi hawn fuq indikati u €27,000 ghal-garaxxijiet. B'hekk dan kien igib l-ammont ta' €54,144.*

7. *Illi jidher car ghalhekk li meta kien qieghed isir il-ftehim li wassal ghal-kuntratt ta' 2 ta' Ottubru 2012, l-iskema msemmija kienet diga ppjanata mill-intimati u ghalhekk il-kuntratt sara b'mala fede u qerq da part ta' l-istess intimati, u dan kif kontemplat fl-artikolu 981 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

8. *Illi b'konsegwenza ta' dan ir-rikorrenti sofrew danni.*

9. *Illi l-intimati gew interpellati permezz ta' protest gudizzjarju sabiex jersqu ghad-danni izda baqghu inadempjenti.*

10. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.*

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu umilment li din l-Onorabbli Qorti jogghobha:

i) *Tiddikjara illi meta sar il-kuntratt tat-2 ta' Ottubru 2012 bejn is-socjetajiet rikorrenti u l-intimati, l-intimati qarrqu bir-rikorrenti minhabba li ghalkemm kienu konsapevoli tal-fatti illi kienet ser tohrog skema sabiex proprjetarji ohra f'cirkostanzi simili jixtru l-proprjeta' in disputa bi prezz ridott ferm ma nfurmawx b'dan lir-rikorrenti.*

ii) *Tiddikjara illi a kawza ta' dan l-agir da parti ta' l-intimati r-rikorrenti sofrew danni.*

iii) *Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti.*

iv) *Tikkundanna lill-intimati ihallsu lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata.*

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-protest gudizzjarju presentat qabel dawn il-proceduri u l-imghax u l-intimati ingunti in subizzjoni.

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-Risposta guramentata tal-Onorevoli Prim Ministru u tal-Kummissarju tal-Artijiet Dr. Joseph Bugeja (ID 181569M), datata 18 ta' Awissu 2014, vide fol 50 et seq, li taqra hekk;

Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari irid jigi eccepit illi l-Onorevoli Prim Ministru huwa estraneu ghall-allegazzjonijiet tas-socjeta' rikorrenti u ghalhekk ghandu jinheles mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi fil-meritu, l-allegazzjonijiet li qeghdin isiru mis-socjeta' rikorrenti huma ghal kollox inveritieri u ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti u dana stante s-segwenti fatti:

1. *Illi huwa minnu li s-socjeta' rikorrenti dahlet fi ftehim mal-Kummissarju tal-Artijiet in rappresentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex tirregolarizza l-posizzjoni*

taghha wara li l-art indikata bhala l-plots 12, 13, 14, 15, u 16, Triq il-Qalb ta' Gesu, Bugibba gew irregistrati bhala proprjeta' tal-Gvern ta' Malta wara li kienu gew akkwistati mis-socjetajiet rikorrenti. Tali ftehim sar sabiex setghu jigu ceduti zewg kawzi li kienu pendenti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta, u sabiex ir-rikorrenti setghu jirregolarizzaw ruhhom fit-titolu fuq din l-art, li bis-sahha ta' dan il-ftehim saret kompletament taghhom.

2. *Illi l-Gvern ta' Malta kif rapprezentant mill-esponenti kien dahal fi ftehim mas-sidien ta'* ***residenzi*** *partikolari kif muri fuq il-pjanti tad-Dipartiment tal-Artijiet delineati bin-numri PD 2011_843_1 u PD 2011_843_2 (Dok. KTA1 hawn anness), sabiex wara li nstab li dawn kienu akkwistaw fondi mibnija fuq art li fuqha l-Gvern ta' Malta kien irregistra titolu fir-registru tal-Artijiet, dawn is-sidien tar-residenza setghu jirregolarizzaw il-pozizzjoni taghhom.*

3. *Illi l-iskema msemmija, li kienet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta' Novembru 2012, kienet tispecifika b'mod car li wahda mill-kundizzjonijiet ewlenija sabiex wiehed ikun eligibbli japplika taht din l-iskema kienet li l-persuni li japplikaw kienu xtraw il-fond sabiex ikun ir-residenza wahdanija taghhom, u fil-fatt il-fond kien qieghed jintuza bhala residenza ewlenija. Postijiet ta' villeggatura kienu eskluzi minn din l-iskema partikolari. L-iskema kienet tipprovdi wkoll ghas-sidien tal-garaxxijiet fl-inhawi, li wkoll kellhom jissodisfaw certu rekwiziti sabiex setghu jirregolarizzaw it-titolu fuq il-garage taghhom (Dok. KTA 2 hawn anness).*

4. *Illi r-rikorenti ma kienux jissodisfaw lanqas wiehed mir-rekwiziti stabbiliti sabiex setghu jippartecipaw f'din l-iskema, stante li huma riedu jirregolarizzaw il-pozizzjoni taghhom fuq art li zviluppaw li bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni ma tista' tissodisfa r-rekwizit li tikkostitwixxi 'residenza' la ghas-socjetajiet rikorrenti u lanqas ghall-persuni li jiggestuhom.*

5. *Illi mhux minnu li r-rikorrenti sofrew xi dannu – kienu jsofru dannu li kieku l-kawzi li kien hemm pendenti quddiem din il-Qorti ma gewx tranzatti bil-mod li gew tranzatti, u li kieku ma sarx il-ftehim mal-Gvern ta' Malta sabiex it-titolu taghhom fuq l-art seta' jigi regolarizzat. Ta' min wiehed jirrileva illi li kienu*

ma sarx dan il-ftehim, is-socjetajiet rikorrenti kien ser ikollhom diffikulta' sabiex ibieghu l-fondi li zviluppaw fuq din l-art, u bil-ftehim li lahqu mal-Gvern, gie deciz darba ghal dejjem it-titolu taghhom fuq din l-art, filwaqt li tnehhew id-dubji li seta kien hemm li r-rikorrenti kienu qed jippruvaw ibieghu proprjeta' li mhix taghhom.

Ghaldaqstant, u fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ghandha tiddeciedi din il-vertenza billi tichad it-talbiet atturi bhala bla bazi u inveritieri fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjez kontrihom.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkonsidrat;

Alfred Falzon, direttur tas-socjeta rikorrenti, xehed permezz ta' affidavit a fol 67 illi fl-2004 kienu akkwistaw hames plots fi Triq Qalb ta' Gesu, Qawra ghal prezz ta' Lm475,000 minghand certu Mario Micallef. Xehed li dan sar wara li kienu ghamlu konvenju quddiem in-Nutar Pierre Falzon, applikaw ghal permess tal-bini u self minghand il-Bank of Valletta, liema permess kien hareg, u anke s-self kien gie koncess wara li l-Bank of Valletta ghamlet ir-ricerki taghha. Kompla li bdew jibnu, u b'kollox bnew 26 appartament u 26 garaxx, u bdew ibieghu dawn il-proprjetajiet. Spjega li wara li kienu bieghu circa disa' minnhom, fl-2006 kienu rcievew ittra minghand ir-Registru tal-Artijiet li ma setghux ibieghu dawk il-proprjetajiet ghaliex l-art kienet tal-Gvern, u ghalhekk kienu waqqfu jbieghu izda lestew il-kostruzzjoni bil-*finishing* b'kollox. Zied illi fil-frattemp ir-rikorrenti kellhom konvenji pendenti u peress li l-kuntratt finali ma setghax isir, kellhom jaghtu id-depozitu lura bl-interessi.

Xehed illi huma pruvaw jaslu f'arrangament mal-Gvern tramite l-avukati taghhom, u kienu wkoll fethu kawza kontra min kien bieghilhom il-plots. Spjega li wara hafna laqghat, il-Ministru ta' dak iz-zmien, li kien Dr. Jason Azzopardi, kien baghtilhom stima ta' kemm ried id-Dipartiment tal-Artijiet ghall-art, liema stima kienet tammonta ghal €446,000. Kompla li l-art harget b'tender u ma kienx hemm applikanti ohra hliefhom, u eventwalment il-kuntratt mal-Gvern gie ffirmat fit-2 ta' Ottubru 2012, f'liema punt cedew il-kawza, u l-art hallsu ghaliha billi partu mad-Dipartiment tal-Artijiet zewg appartamenti u tliet garazzijiet, u ziedu s-somma ta' €93,800 fi flus. Ghalhekk setghu ikomplu jbieghu il-proprjeta.

Qal li fit-30 ta' Novembru 2012 giet ippubblikata skema fil-Gazzetta tal-Gvern fejn proprjetarji ohra fl-istess triq li kellhom l-istess problema bhalhom inghatu l-opportunita li jixtru l-art minghand il-Gvern bl-irhis, u Dr. Azzopardi qatt ma kien qalilhom li ser ikun ikun din l-iskema qabel ma ffirmaw il-kuntratt. Xehed li ghalhekk hu u huh ihossu li gew ingannati mill-Gvern, ghaliex li kieku applikaw ghal din l-iskema kienu jhallsu b'kollox is-somma ta' €54,144 minflok €446,000.

In kontro-ezami a fol 119 *et seq* ikkonferma illi huma kienu talbu li jekk ikun hemm xi hadd li jaghmel offerta aktar minn taghhom, xorta wahda jkunu huma l-iktar preferuti, u l-Awtoritajiet tawhom dan ic-cans. Mistoqsi jekk jafx jekk ir-rikorrenti kienux eligibli ghall-iskema tal-Gvern, wiegeb li suppost kienu pero dak iz-zmien hu iktar kien mohhu kif ha jaqta l-*loan* mal-bank. Mistoqsi kemm lahqu bieghu mill-proprjeta li zviluppaw, wiegeb illi bieghu xi tnejn, u kkonferma li wara li nqaghlat din il-kwistjoni il-kuntratt ma kellux jithassar izda kellhom jikkoregu l-kuntratt. Mistoqsi b'liema prezz bieghu dawn l-appartamenti, wiegeb illi ma jiftakarx, izda dawk iz-zmienijiet l-appartamenti kienu qed jinbieghu ghal xi Lm45,000 jew Lm47,000. Rigward il-kawza li r-rikorrenti kienu fethu kontra Mario Micallef xehed illi kienu lahqu transazzjoni, ghalkemm ma hadux lura l-flus li hallsu izda biss l-interessi li kellhom ihallsu lil bank, ghaliex interessi kellhom fuq €1,700,000 peress li l-loan damu biex hallsuha mill-2005 sal-2016. Qal illi Micallef tahom biss €500,000 u accettawhom fuq parir tal-avukati taghhom peress illi inkellha l-bank kien ser johdilhom kollox u ghalhekk qabilhom jirrangaw. **Qabel illi l-ammont mitlub mill-Gvern ghall-istess art kien kwazi <u>darbtejn inqas</u> mill-ammont li kienu originarjament hallsu lil Micallef.**

Xehed illi llum il-gurnata l-appartamenti kollha gew mibjugha, u fuq mistqosija tal-Qorti rigward il-prezz tal-ahhar appartament li bieghu, wiegeb illi dan kien ghal prezz ta' €93,000, ghaliex bdew ibieghu bi prezz baxx biex ikunu jistghu jaqtu il-loan. Mistoqsi jekk kellux qliegh xehed illi qliegh ma kien hemm xejn, izda lanqas telf ma kellhom, ghalkemm peress li ma kienx hemm profit tilef hames snin xoghol. **Ikkonferma illi hu ma kienx joqghod fl-appartamenti li nbnew, ghaliex dawn kienu ntizi sabiex jinbieghu ghal profitt.**

Mistoqsi jekk kienx jiffirma l-kuntratt xorta wahda anke kieku kien jaf bl-iskema wiegeb fl-affermattiv ghaliex "*bilfors kelli naghmel hekk*" biex ma jitlifx il-flus li nvesta. Ikkonferma li ma kien hemm ebda pressjoni mill-Gvern biex jiffirma u li anzi kienu r-rikorrenti li kienu qed jaghmu pressjoni fuq il-Gvern biex tohrog is-sejha ghall-offerti. Mistoqsi mill-Qorti biex jispjega ghalfejn qed jghid illi l-Gvern qarraq bih, Alfred Falzon xehed illi ghaliex il-Gvern imissu hareg offerta bl-istess prezz li hareg ghar-residenti. Ghalhekk, mistoqsi jekk hu jridx illi l-kuntratt li sar mal-Gvern jigi ma jiswiex minhabba li kien hemm ingann wiegeb illi ma jridx li l-kuntratt jigi mhassar, u jrid biss illi l-Gvern jaghtihom kumpens ghal dak li hallsu zejjed, iktar mir-residenti. Zied illi "...***mhux qed nghidlek li l-Gvern dahak bija, lill-Gvern jien tlabtu biex isir il-kuntratt.***"

John Falzon xehed permezz ta' affidavit a fol 70 *et seq* u kkonferma x-xhieda moghtija minn Alfred Falzon fl-affidavit tieghu.

In kontro-ezami a fol 133 *et seq* xehed illi huwa ma kienx jaf jekk setghux japplkaw ghall-iskema in kwistjoni u li ma kienx jaf li din kienet ghar-residenti u mhux ghall-izviluppaturi. Qabel ili s-sejha ghall-offerti kienet harget fuq talba taghhom huwa qatt ma kien joqghod f'wiehed mill-appartamenti li zviluppaw. Xehed illi qabel ma rcievew l-ittra minghand il-Land Registry, kienu lahqu bieghu zewg appartmenti u seba' garaxxijiet.

Jeffrey Falzon xehed permezz ta' affidavit a fol 72 *et seq* u kkonferma x-xhieda moghtija minn Alfred Falzon fl-affidavit tieghu.

In kontro-ezami a fol 129 *et seq* xehed illi ma kienx jaf li l-iskema mahruga mill-Gvern kienet ghar-residenti tal-appartamenti u mhux ghall-izviluppaturi, u li huma kienu

sempliciment kellmu lill-avukat taghhom biex imexxihom hu. **Mistoqsi jekk huwa kienx joqghod fl-appartamenti in kwistjoni, wiegeb li huwa joqghod Burmarrad. Qabel illi l-prezz li hallsu lil Gvern kien hafna inqas minn dak li kienu hallsu lil Micallef**.

L-Onorevoli Dr. Jose A. Herrera xehed permezz ta' affidavit a fol 78 *et seq* illi Jeffrey, John u Alfred Falzon kienu marru jkelmuh l-ufficju dwar problema li kellhom bi proprjeta konsistenti f'bicca art li kienu xtraw fi Triq il-Qalb ta' Gesu Buggiba fl-2004. Xehed li hu u l-Avukat Dr. Stefano Filletti kienu qed jippatrocinaw lil Falzon fir-rigward ta' din il-kwistjoni u fl-2010 kienet giet intavolata kawza kontra l-Gvern fl-ismijiet Falsons Construction Limited et vs l-Ministeru tal-Finanzi, Ekonomija u l-Investiment et u ohra kontra l-vendituri fl-ismijiet Falsons Construction Limited et Carmelo Grima. Zied illi pendente lite, il-klijenti tieghu kienu qed isofru pregudizzju ghaliex beda jizdied l-imghax dovut mill-bank kif ukoll minhabba interpellazzjonijiet li bdew isiru minn kompraturi a bazi ta' konvenji li kienu lahqu kkonkludew.

Xehed illi fil-mori tal-kawza kienu qed isiru negozjati mal-Gvern sabiex tigi transatta l-kawza, eventwalment fl-2012 kienu waslu fi qbil illi Falzon ihallsu s-somma ta' €446,000 lil Gvern biex jakkwistaw titolu tajjeb fuq din l-art. Kompla li anqas minn xahrejn wara kien hareg avviz fil-Gazetta tal-Gvern li n-nies l-ohrajn li kellhom proprjeta fl-istess triq setghu jixtruha minghand il-Gvern bi prezz baxx hafna. Xehed illi li kieku kienu jafu b'din l-iskema qabel, ma kienx jidderigi lil klijenti tieghu biex jidhlu fi ftehim daqstant pregudizzjali meta hadiehor bl-istess problema kien ser jigi daqstant iffavorit.

Domenic Muscat xehed a fol 82 *et seq* illi huwa ghandu proprjeta f'Bugibba li hija d-dar tal-abitazzjoni tieghu u li kienet ilha ghandu xi 22 sena. Spjega li hu kien ihallas ic-cens lil Certu Mario Micallef, u kien ser jifdi c-cens izda mbaghad kienu qalulu biex jieqaf ihallas ghaliex kien hemm xi problema. Kompla illi imbaghad kienet harget skema tal-Gvern, permezz ta' liema setgha jixtri din il-proprjeta u ghalhekk kien applika ghaliha.

Il-Perit Duncan Mifsud, Direttur tal-Ufficju Kongunt, xehed permezz ta' affidavit a fol 91 *et seq* illi l-Ufficju Kongunt kien irregistra titolu fuq l-art in kwistjoni stante li rrizulta li din kienet wahda mill-propjetajiet li s-Santa Sede kienet ghaddiet lil Gvern permezz tal-ftehim tal-1993. Kompla li minn ezami tad-dokumentazzjoni relattiva, kien irrizulta li r-rikorrenti kienu akkwistaw porzjon diviza ta' din l-art permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar

Pierre Falzon. Kompla li bhala konsegwenza ta' din ir-registrazzjoni, ir-rikorrenti kienu fethu zewg kawzi kontra l-Gvern biex jikkontestaw ir-registrazzjoni u jirregolarizzaw il-posizzjoni taghhom biex ikunu jistghu jkomplu jbieghu il-proprjetajiet li kienu bnew. Qal li ghalhekk kien wkoll talbu lid-Dipartiment sabiex tohrog sejha ghall-bejgh tal-art zviluppata minnhom tohrog ghall-bejgh b'sejha ta' offerti, liema talba giet milqugha mid-Dipartiment u l-unici offerenti kienu r-rkorrent fl-ammont ta' €446,000, u ghalhekk kien sar il-kuntratt ta' bejgh relattiv fit-2 ta' Ottubru 2012.

Xehed illi nell frattemp id-diversi persuni li kienu lahqu xtraw proprjetajiet fuq dan is-sit kienu wkoll qed jaghmlu pressjoni biex il-posizzjoni taghhom tigi rregolarizzata u ghalhekk kienet tfasslet skema ghall-bejgh ta' dawn il-proprjetajiet li kienet tapplika biss ghal dawk is-sidien li kien juzaw il-proprjeta bhala r-residenza ordinarja taghhom. Zied li ghalhekk ir-rikorrenti qatt ma setghu jibbenefikaw minn din l-iskema.

In kontro-ezami a fol 99 *et seq* u a fol 103A *et seq* xehed illi s-somma ta' €466,000 kienet stima li wasal ghaliha d-Dipartiment, u ma kienx ser jaccetta offerti inqas minn hekk. Ikkonferma li apparti r-rikorrenti, kien hemm persuna ohrajn li kien qieghdin jitkellmu mad-Dipartiment fuq l-istess problema, izda enfasizza li dawn kienu individwi u mhux kumpaniji. Qal illi l-applikazzjonijiet ghall-iskema bdew jintlaqghu f'Dicembru 2012.

Ikkonsidrat:

Permezz tal-ewwel eccezzjoni taghhom, l-intimati eccepew illi l-Prim'Ministru m'huwiex il-legittimu kontradittur f'din l-azzjoni u ghalhekk ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Il-Qorti tqis illi mill-provi ma jirrizultax illi l-Prim'Ministru huwa fir-realta' l-legittimu kontradittur f'din l-azzjoni ghaliex ma jidhirx illi l-ufficju tieghu kien responsabbli ghan-negozjati maghmula mar-rikorrenti. Ghalhekk din l-eccezzjoni hija fondata u qed tigi milqugha.

Ikkonsidrat:

Il-Qorti tibda l-ewwel nett biex tirrileva illi ghalkemm ir-rikorrenti ibbazaw is-sottomissjonijiet taghhom fuq kwistjonijiet ta' natura amministrattiva, u cioe fuq l-ezercizzjoni tad-diskrezzjoni mill-intimati, ir-rikors promotur taghhom m'huwa bl-ebda mod bbazat fuq azzjoni ta' natura amministrattiva, izda huwa ankra fuq azzjoni kontrattwali, u dan tant, illi r-rikorrent stess jaghmlu referenza ghall-Artikolu 981 tal-Kodici Civili fis-sebgha paragrafu tar-rikors guramentat taghhom, u jippremettu wkoll illi d-danni li soffrew kienu proprju kagun tal-malafede u qerq perpetrat mill-intimati kif kontemplat fl-Artikolu 981 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk il-Qorti hija prekluza milli tindaga rigward ir-ragonevolezza o meno tal-agir tal-intimati ghaliex it-talbiet tal-intimati huma bbazata fuq danni kontrattwali, kif jirrizulta mill-premessi. Jsegwi ghalhekk li l-Qorti hija marbuta b'dak li jikkontjeni ir-rikors guramentat. Dan apparti l-fatt illi assolutament ma jkunx gust li l-Qorti li taccetta li r-rikorrenti jibdlu, b'dan il-mod, is-sura tal-azzjoni proprju fis-sottomissjonijiet finali, b'sorpriza kbira ghall-intimati li b'hekk ikunu gew prekluzi milli jressqu d-difiza taghhom ghall-pretensjonijiet ta' natura amministrattiva li issa donnhom qed iressqu r-rikorrenti. Wara kollox, il-massimu huwa *electam una via, non datum recursum ad alteram.*

Rigward il-mertu, l-Artikolu 981 tal-Kodici Civili jipprovdi illi:

> ***(1) L-egħmil doluż huwa motiv ta' nullità tal-ftehim, meta l-inganni magħmulin minn waħda mill-partijiet ikunu tali illi mingħajrhom il-parti l-oħra ma kenitx tikkuntratta.***
> ***(2) L-egħmil doluż ma jistax ikun preżunt, imma għandu jiġi ppruvat.***

Rigward l-elementi li jridu jigu provati mis-socjeta rikorrenti sabiex jigi pprovat l-qerq, kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **David Mallia vs David Galea** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Marzu 2006:

> ***"…biex il-qerq jolqot il-kunsens tal-parti f'kuntratt u jhassar is-siwi tal-istess kunsens, jehtieg li (a) jithaddmu mezzi jew atti qarrieqa; (b) li jkunu fihom infushom gravi (c) b'mod li jkunu determinanti ghan-negozju li***

jkun sar bejn il-partijiet, u (d), fuq kollox, li tali mezzi jew atti jkunu twettqu mill-parti l-ohra. Biex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta' dehen ordinarju ma jaghrafx li jkun gie mqarraq u jkun ghamil li jmur lil hinn minn ftahir ezagerat dwar il-kwalita' tal-oggett tan-negozju, u li kieku ma kienx ghal dak il-qerq, kieku ma kienx jidhol fin-negozju in kwistjoni."[1]

Dan jirrifletti l-insenjament ta' Giorgi, li jghallem illi sabiex jigi stabbilit id-*dolo* iridu jikkonkorru erbgha elementi:

i. "***intenzione di nuocere: A costituire il dolo nel senso di macchinazione o raggiro non basta la coscienza di nuocere, ma si richiede la volonta' diretta a nuocere;***
ii. ***gravita' dei raggiri o artifizi fraudolenti: gli artifizi e i raggiri debbono essere di tal natura,da fare impressione sopra una persona sensata;***
iii. ***il dolo deve essere causa del contratto, quando i raggiri usati da uno dei contraenti sono stati tali,che l'altro senza di essi non avrebbe contrattato;***
iv. ***i raggiri dolosi debbono essere stati opera dell'altro contrente.***"[2]

Wara li ezaminat il-provi, hija l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, illi r-rikorrenti naqqsu milli jpprovaw illi l-intimati qarrqu bihom. L-ewwel nett, mix-xhieda in kontro-ezami ta' Alfred Falzon jirrizulta illi anke li kieku kienu konsapevoli tal-iskema, **xorta wahda kienu jiffirmaw il-kuntratt in kwistjoni**, u ghalhekk ma jistghax jinghad illi r-rikorrenti ma kienux jidhlu ghal kuntratt li kieku ma kienx ghall-allegat qerq perpetrat mill-intimati. Filfatt, fix-xhieda in kontro-ezami tieghu **Alfred Falzon stess jammetti illi l-intimati ma qarrqux bihom ghaliex kienu huma stess li kienu qed jigru** warajhom u jaghmlu pressjoni fuq il-Gvern biex isir il-kuntratt, u illi din il-kawza fethuha ghaliex hassew li gew diskriminati. Ghalhekk, huwa Falzon stess *ex admissis* li **jeskluda li kien hemm xi *dolo* kommess mill-intimati.**

[1] Vide wkoll **Audrey Spiteri vs Anton Spiteri,** Prim'Awla tal-Qorti Civili, deciza 28 ta' April 2015 per Onor. Mhallef Dr. Mark Chetcuti.
[2] Giorgi Giorgi, Teoria delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano, (ed. 7) Vol. VIII,par. 95 – 104.

Inoltre gie provat illi r-rikorrenti ma setghux jibbenefikaw mill-iskema in kwistjoni ghaliex din kien miftuha biss ghal dawk il-persuni li kienu diga residenti fi proprjetajiet aflitti mill-istess problemi, liema proprjeta kienet ir-residenza ordinarja taghhom. Ir-rikorrenti ma kienux residenti tal-appartamenti li gew mibnija fuq l-art in kwistjoni, izda kienu zviluppaturi; akkwistaw l-art sabiex jizviluppawha ghal kummerc, kif filfatt ghamlu, billi bnew u bieghu sitta u ghoxrin (26) appartament u sitta u ghoxrin (26) garaxx. Huwa car li din l-iskema kienet intiza sabiex persuni li kienu residenti ordinarji fi proprjetajiet li kellhom titolu difettuz jirregolarizzaw il-posizzjoni taghhom, u mhux sabiex zviluppaturi jkunu jistghu jixtru art bl-irhis biex jaghmlu profitt a skapitu tal-poplu. Ghalhekk lanqas jista' jinghad illi l-intimati kellhom xi ***intenzione di nuocere*** meta ma qalux lir-rikorrenti bl-iskema li kienet hierga. **Jidher li r-rikorrenti ma kienux informati b'din l-iskema ghaliex evidentement ma kienux eligibbli ghaliha.**

l-Qorti tqis ukoll li huwa ghal kollox infondat l-argument tar-rikorrenti li l-intimati xorta kellhom jigu informati ghaliex li kieku setghu izommu bicca art u jizviluppawha bhala residenza taghhom, jew li kieku ma kienu jidhlu xejn f'kuntratt mal-Gvern u minflok ibieghu l-appartamenti u l-garaxxijiet kif kienu u mbaghad jiehdu hsieb japplikaw ghall-iskema ix-xerrejja. Fir-rigward tal-ewwel argument, il-Qorti tirrivela illi fil-gurnata tal-applikazzjoni, il-proprjeta relattiva kellha diga tkun ir-residenza ordinarja tal-applikant, u ghalhekk anke skont din il-proposta tar-rikorrenti, huma xorta wahda ma kienux ikunu eligibbli biex japplikaw ghall-iskema in kwistjoni. Fir-rigward tat-tieni proposta, ghandu jinghad illi l-ewwel net din hija spekulazzjoni ibbazata fuq l-assunzjoni li x-xerrej ikun lest jixtri minghand venditur meta jaf li m'ghandux titolu tajjeb, u li jinstab Nutar Pubbliku li jkun lest jippublika kuntratt meta jaf li l-venditur mhux qieghed jitrasferixxi titolu tajjeb, u t-tieni nett l-intimati, qua proprjetarji tal-art mixtrija mir-rikorrenti setghu fi kwalunkwe hin jinibixxu lir-rikorrenti milli jkomplu jbieghu il-proprjeta in kwistjoni, haga li r-rikorrenti zgur ma riedux li ssir kkonsidrat li kellhom bzonn ibieghu l-proprjeta zviluppata minnhom biex jissaldaw id-dejn mal-bank. Minn dan isegwi, illi il-fatt li l-intimati ma avzawx lir-rikorrenti bl-iskema in kwistjoni, la jista' jinghad li l-intimati kellhom *intenzione di nuocere* u lanqas li kkommettew raggiri gravi jew artifizi frawdolenti.

Fl-ahhar nett il-Qorti tirrileva illi din l-pretensjoni tar-rikorrenti ghandha mill-assurd. Ir-rikorrenti qed jippretendu li huma kellhom ihallsu s-somma ta' erba u hamsin elf, mijja u erba u erbghin Ewro (€54,144) minflok is-somma ta' erba mija sitta u erbghin elf Ewro (€446,000). Fif diga ntqal, l-iskema in kwistjoni kienet intiza sabiex tigi rreoglarizzata l-posizzjoni ta' persuni li kellhom titolu difettuz fuq ir-residenza ordinarja taghhom, u mhux sabiex zviluppaturi jkunu jistghu jaghmlu profitt sostanzjali minn fuq dahar il-poplu. Il-Qorti ghamlet kalkolu konservattiv tas-somma approssimattiva li r-rikorrenti dahhlu ghal bejgh tal-appartamenti u garaxxijiet zviluppata minnha, ibbazata fuq l-ammont migbur minnhom mil-proprjetajiet li kien lahqu bieghu **qabel** ma qamet din il-kwistjoni, u l-bejgh tal-bqija tal-appartamenti ibbazata fuq l-irhas prezz li jirrizulta minn dawk li diga nbieghu, u cioe wiehed u tmenin elf, tmienja u hamsin Ewro u seba' centezmi (€81,58.07) ghal kull wiehed mill-bqija tal-appartamenti, u hdax il-elf Ewro, sitt mija u sitta u erbghin, sitta u tmenin centezmi (€11,646.86) ghal kull wiehed mill-bqija tal-garaxxijiet. Dan il-kalkolu jwassal ghal-ammont approssimattiv ta' **zewg miljuni, hames mija erba u tletin elf, tlett mija u erba u ghoxrin, sitta u hamsin centezmu tal-Ewro** (**€2,534,324.56)**, u cioe zewg miljuni **aktar** milli r-rikorrenti hallsu lil Gvern ghall-art.

Il-Qorti tifhem illi r-rikorrenti huma frustrati ghaliex, skont huma, ma rnexxilhomx jaghmlu profitt minn dan il-progett minhabba ic-cirkostanzi. Pero dan ma jfissirx illi ghandu jaghmel tajjeb ghal dan il-Gvern, ghaliex l-ingann li kien gie pperpetrat ma sarx mill-Gvern, izda mill-venditur li minghandu r-rikorrenti originarjament xtraw l-art b'titolu difettuz. Ir-rikorrenti kellhom disponibbli ghalihom mezzi sabiex izommu dak il-venditur responsabbli ghad-danni sofferti minnhom, u filfatt *ex admissis* jghidu li kienu ttransigew il-kawza li kienu fethu kontra l-venditur **wara li accettaw is-somma ta' nofs miljun** (mhux car mix-xhieda jekk dawn in-nofs miljun humiex Ewro jew Liri Maltin). Zgur pero illi m'ghandux ikun il-Gvern, u cioe il-poplu Malti, li jaghmel tajjeb ghal kwalunkwe nuqqas ta' qliegh soffert mir-rikorrenti **a kawza tal-agir frawdolenti ta' terz estraneju ghal dawn il-proceduri.** Zgur ukoll illi r-rikorrenti ma jistghux jippretendu li jibbenefikaw minn din l-iskema biex wara li jkunu hallsu erba' u hamsin elf, mija u erba' u erbghin Ewro (€54,144) lil Gvern, jbieghu il-proprjetajiet in kwistjoni ghal aktar minn zewg miljuni Ewro (€2,000,000).

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti filwaqt li tilqa l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimati u tillibera lil Prim'Ministru mill-osservanza tal-gudizzju, tilqa' l-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati u tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

L-ispejjez kollha ghandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur