QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

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

Seduta ta' nhar il-Hamis 25 t'Ottubru, 2018

Rikors Numru : 740/2016 JPG

Kawza Numru : 1

Olive Gardens Investments Limited

Vs

Brian Constructions Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors mahluf tal-kumpannija Olive Gardens Investments Limited [C16715], datat 26 ta' Awwissu 2016, a fol 1 et seqq. li jaqra hekk:

1. *Illi l-konvenuta, mingħajr l-inkarigu ta' l-attriċi, għamlet xi xogħlijiet ta' twaqqiegħ u kostruzzjoni fid-dar fi stat dilapidat, inkluż l-art annessa magħha, kollox tal-kejl ta' ċirka mija u sitta u sebgħin metru kwadru (176m^2) jew kwalunkwe kejl ieħor li jista' jirriżulta, u liema proprjeta' għandha faċċata fuq in-naħa tal-punent fuq sqaq li jiżbokka fi Triq iċ-Ċimiterju, faċċata oħra fuq in-naħa ta' tramuntana fuq Triq iċ-Ċimiterju, u faċċata oħra fuq in-naħa tal-lvant ma' triq li tiżbokka fuq l-imsemmija Triq iċ-Ċimiterju, u li tmiss ukoll fuq in-naħa ta' nofsinhar ma' proprjeta' ta' Emanuel Baldacchino, ġewwa Ħaż-Żabbar, u liema proprjeta' appena deskritta tappartjeni lill-attriċi.*

2. *Illi l-konvenuta qed tippretendi ħlas mingħand l-attriċi għax-xogħlijiet li hija għamlet fil-proprjeta' fuq deskritta, u iskriviet abbażi ta' din il-pretensjoni l-ipoteka legali speċjali bin-numru ħamest elef disa' mija tnejn u ħamsin żbarra elfejn u sittax (5952/2016) u dan fuq "blokka appartamenti mingħajr numru uffiċjali (preċedentement dar fi stat dilapidat inkluż l-art annessa magħha) li jinsabu fi Triq iċ-Ċimiterju, Żabbar…", u b'referenza għas-"…somma ta' ħamsa u ħamsin elf tminn mija disgħa u sebgħin Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€55,879.51) dovuti mis-soċjeta' debitriċi lis-soċjeta' kreditriċi għal xogħolijiet ta' kostruzzjoni u xogħol ieħor relatat fuq l-proprjeta' hawn isfel imsemmija skond l-artikoli elfejn u ħdax/sittax (S. 2011/2016), tal-Kodiċi Ċivili ta' Malta, liema xogħolijiet tlestew sat-tletin ta' Awwissu elfejn u ħmistax (30.08.2015). Liema xogħolijiet saru fuq inkarigu tad-debitriċi".*

3. *Illi l-attriċi tikkontendi li la huwa minnu li dawn ix-xogħlijiet saru fuq inkarigu tagħha, u lanqas ma huwa minnu illi l-konvenuta temmet dawn ix-xogħlijiet fit-tletin (30) t'Awwissu tas-sena elfejn u ħmistax (2015). Bħala fatt il-konvenuta abbandunat ix-xogħlijiet u l-proprjeta' ta' l-attriċi snin ilu.*

4. *Illi l-iskrizzjoni ipotekarja fuq imsemmija saret mill-konvenuta abbużivament u bla jedd, u kwindi għandha tigi mħassra.*

5. *Illi għalhekk qed issir din il-kawża.*

6. *Illi Janice Baldacchino, debitament awtorizzata tirrappreżenta lill-attriċi fi proċeduri ġudizzjarji, tiddikjara li taf bil-fatti fuq premessi personalment.*

Għaldaqstant l-attriċi umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

(1) tiddeċiedi u tiddikjara illi kull xogħol li sar mill-konvenuta fil-proprjeta' ta' l-attriċi konsistenti minn blokk ta' appartamenti fi Triq iċ-Ċimiterju ġewwa Ħaż-Żabbar, sar mingħajr inkarigu ta' l-attriċi u li kwindi ma hemm ebda rabta kontrattwali bejn il-kontendenti;

(2) tiddeċiedi u tiddikjara illi n-nota għall-iskrizzjoni ta' ipoteka legali speċjali bin-numru ħamest elef disa' mija tnejn u ħamsin (5952) ta' l-elfejn u sittax

(2016) ġiet iskritta mill-konvenuta abbużivament u mingħajr jedd fil-konfront ta' l-attriċi;

(3) tordna l-kanċellament tan-nota għall-iskrizzjoni ta' ipoteka legali speċjali bin-numru ħamest elef disa' mija tnejn u ħamsin (5952) ta' l-elfejn u sittax (2016);

(4) tinnomina nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' kanċellament opportun u kuraturi deputati sabiex jidhru għall-eventwali kontumaċi, u tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni ta' l-imsemmi att ta' kanċellament,

u dan previa kull provvediment jew dikjarazzjoni oħra opportuni.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk ta' l-ittra uffiċċjali bin-numru 1243/2016, kontra l-konvenuta, u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni tar-rappreżentanti tagħha fi proċeduri ġudizzjarji.

B'riserva għal kull dritt u kull azzjoni oħra spettanti lill-attriċi kontra l-konvenuta.

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

Rat ir-risposta guramentata ta' Brian Lia (ID 258676M), datata 28 ta' Settembru, 2016, f'isem is-socjeta kummercjali Brian Construction Limited debitament awtorizzat, a fol 11 et seqq. li taqra hekk:

Illi t-talba rikorrenti timmerita illi tiġi miċħuda bl-ispejjeż għar-raġunijiet segwenti:

1. *Illi Brian Constructions Limited hija socjeta' kummercjali specjalizzata fil-kostruzzjoni u ilha topera f'dan il-qasam ghal diversi snin.*
2. *Illi l-azzjonijist u direttur uniku ta' din is-socjeta kummercjali huwa Brian Lia li kellu relazzjoni tajba hafna ma Joseph Baldacchino li kien l-azzjonist u direttur principali tas-socjeta' kummercjali Olive Gardens Investments Limited u dan sakemm inqatel f'Dicembru 2010.*

3. *Illi s-socjeta konvenuta kienet titqabbad mis-socjeta attrici b'mod regolari biex taghmel xogholijiet ta' twaqqigh u/jew kostruzzjoni u tant kienet tajba r-relazzjoni bejn Lia u Baldacchino li qatt ma kien hemm inistenza fuq hlas izda Baldacchino kien dejjem ihallas lil Lia bi pagamenti regolari.*
4. *Illi kuntrarjament ghal dak allegat fir-rikors tas-socjeta attrici, s-socjeta konvenuta ma ghamlitx xoghol ta' twaqqigh u kostruzzjoni fil-propjeta tal-attrici minghajr permess.*
5. *Illi effettivament dan ftit jista' jitwemmen specjalment meta s-socjeta attrici qeghdha hi stess tikkonferma li din hija propjeta' taghha. Kif qatt din setghet tippermetti li razzett antik jinhatt, s-sit jigi skavat u jsiru zewg sulari bini minghajr il-permess u kunsens tal-attrici?*
6. *Illi l-fatti huma ohra u din l-azzjoni odjerna hija biss tentattiv, ukoll pjuttost fjakk, tas-socjeta attrici li tevita li thallas lill-konvenuta tax-xoghol kollu li sar fuq ordni taghha stess u fuq pjanti u permessi mahruga lilha.*
7. *Illi l-fatti kollha tal-kaz huma dawn:*

    a. *Ghal habta tas-sena 2010 id-diretturi tas-socjetajiet in kwistjoni ftehmu li jsir xoghol fuq sit gewwa Haz-Zabbar hekk kif deskritt fir-rikors fl-ewwel paragrafu. Il-permessi relattivi kienu hargu u x-xoghol seta' jibda.*
    b. *Fuq is-sit kien hemm razzett antik li tajjeb li jissemma peress li huwa parti integrali tal-ftehim.*
    c. *Fuq struzzjonijiet ta' Joe Baldacchino meta sar ix-xoghol inizjali u thatt dan ir-razzett antik, l-gebel kollu li gie rkuprat kien ingarr fi propjeta tas-sur Baldacchino u dan peress li kien materjal ta' kostruzzjoni tajjeb hafna ghar-restawr ta' fondi li kienu jehtiegu gebel qadim.*
    d. *Ix-xoghol relattiv ghas-sit huwa spjegat dettaljament fil-kont relattiv li nhareg zmien wara u li jinsab anness ma din ir-risposta u mmarkat bhala BCL1).*
    e. *Il-perit inkarigat minn dan ix-xoghol kien il-Perit Joseph Bondin liema perit gie mqabbad minn Baldacchino stess.*
    f. *Ftit zmien wara s-socjeta konvenuta wriet interess li takkwista hi stess dan il-fond u wara diversi laqghat Joe Baldacchino u Brian Lia ltaqghu ghand in-Nutar Mangion u gie ffirmat ftehim dwar il-kompravendita tal-fond. (Dokument anness u mmarkat BCL2)*
    g. *Fuq struzzjonijiet ta' Baldacchino lin-nutar, dan il-ftehim qatt ma gie registrat skond kif titlob il-ligi.*

h. *Ghal Brian Lia ma kenitx taghmel differenza wisq peress li l-istruzzjonijiet tieghu kienu li jaghmel ix-xoghol inkarigat lilu. L-akkwist tal-fond kien ftehim separat u incidentali, cioe ghalih ma kenitx taghmel differenza wisq – ix-xoghol ried jitlesta xorta wahda.*
i. *Kif jaf kulhadd Joe Baldacchino kien involut fi sparatura f'Dicembru 2010 u miet l-Isptar fis-27 ta' Dicembru 2010.*
j. *Ftit xhur wara Brian Lia f'isem il-konvenuta avvicina lit-tfal ta' Bladacchino fosthom Maurizio Baldacchino u talabhom struzzjonijiet fuq kif ser jibqghu fuq dan ix-xoghol u l-ftehim li kien hemm bejnu u missierhom.*
k. *Maurizio Baldacchino dan iz-zmien talab lil Lia jistenna ftit peress li kien hemm hafna kwistjonijiet pendenti wara l-mewt hesrem ta' missieru pero weghdu li ser jithallas tax-xoghol li ghamel.*
l. *Ghadda ftit taz-zmien iehor, l-progett kien wasal fit-tieni sular u meta Brian Lia baqa' bla risposta huwa waqqaf lill-haddiema tieghu peress li ma setghax jibqa' jonfoq flus fuq progett meta kien ghadu bla risposta. Lil Joe Baldacchino huwa kien jafdah u kellu relazzjoni twila mieghu pero lit-tfal tieghu ftit kien jafhom u qatt ma kien innegozja maghhom.*
m. *Apparti minn dan kienet griet il-kelma fin-negozju li s-socjetajiet ta' Baldacchino kienu neqsin mill-likwidita u Brian Lia f'dawn ic-cirkostanzi u fin-nuqqas ta' risposta mit-tfal ta' Baldacchino beza' jkompli.*
n. *Ghadda ftit zmien iehor u Brian Lia rega' avvicina lil Maurizio Baldacchino wara li gie mgharraf li l-perit inkarigat minn dan is-sit gewwa Haz-Zabbar kien inbidel u x-xoghol mibdi minnu issa kien qed ikomplih haddiehor.*
o. *Din id-darba Maurizio laqghu b'gherra kbira. Huwa saqsa lil Lia ma min kien ghamel il-ftehim u Lia irrispondih li l-ftehim kien ghamlu ma missieru cioe Joe Baldacchino. Hawnhekk Maurizio irrispondih u qallu li missieru kien ic-cimiterju u indikalu biex imur hemm sabiex ikompli n-neozjati li kien beda.*
p. *Meta ra hekk Brian Lia talab il-parir tal-avukat konsulent tieghu, inharget ittra ufficjali immedjatament (kopja annessa u mmarkata BCL 3) u ftit wara saret l-ipoteka legali specjali kawza ta' dan ir-rikors odjern.*

8. *Illi s-socjeta konvenuta ma hija qed tippretendi xejn li mhux taghha, izda ilha zmien twil titlob li tithallas tax-xoghol li hija ghamlet fuq struzzjonijiet tal-attrici.*

> *Ghar-raġunijiet suesposti, l-konvenuta umilment titlob lil din l-Onorabli Qorti sabiex tiċħad in toto t-talbiet rikorrenti u dan bl-ispejjeż kollha kontra taghha.*

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Semghet it-trattazjoni mid-difensuri tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Brian Lia xehed a fol 33 *et seqq* illi huwa d-direttur tas-socjeta ntimata. Spjega illi l-art in kwistjoni sar jaf biha minn Joe Baldacchino li kien inkarigah sabiex iwaqqa' d-dar li kien hemm mibnija fuqha, u jizviluppaha. Kompla illi meta x-xoghol kien diga beda kien kellem lil Baldacchino sabiex jara kif kien ser jithallas, peress illi Baldacchino kellu wkoll xi kontijiet pendent rigward xogholijiet ohra u Baldacchino kien staqsieh jekk kienx imhajjar li jixtri l-proprjeta hu. Xehed illi wara li kien hasibha ghal xi zmien kien iddecieda illi jaccetta l-proposta ta' Baldacchino u ghalhekk kien sar konvenju fuq din il-proprjeta. Xehed illi wara li ffirmaw kien hargu l-barra u ghalhekk hu kien staqsa lil Baldacchino kif ma kienux ser jirregistraw dan il-konvenju, pero Baldacchino kien hada daqs li kieku x-xhud ma kienx qed jafdah, u ghalhekk accetta li l-konvenju ma jigix irregistrat. Zied illi ghalhekk ix-xoghol imbaghad inbeda. Spjega li l-fond ezistenti kien twaqqa', il-gebel ingarr f'postijiet ohrajn ta' Baldacchino u beda jsir l-izvilupp. Xehed illi waqt li kien qed isir l-izvilupp Baldacchino waqa' vittma ta' delitt u miet wara sparatura. Mistoqsi kif qal li x-xoghol beda kif sar il-konvenju meta iktar qabel kien qal li x-xoghol kien diga beda qabel il-konvenju, spjega illi meta sar il-konvenju x-xoghol kien kompla ghaliex hekk kien il-ftehim bejnu u bejn Baldacchino.

Mistoqsi mill-Qorti jekk ix-xoghol kienx kopert b'permess, xehed illi permess kien hemm u kien applika ghalih il-Perit John Bondin a nom ta' Baldacchino. Mistoqsi kemm ghadda zmien bejn meta Baldacchino kien offrilu li jixtri din il-proprjeta u l-konvenju wiegeb illi bejn wiehed u iehor kien ghadda xahar. Mistoqsi x-xoghol kien lahaq sar fuq il-proprjeta sakemm sar il-konvenju xehed illi ma jiftakarx jekk il-bini ezistenti kienx diga lahaq twaqqa' kollu jew le. Xehed illi wara li sar il-konvenju is-socjeta ntimata kienet lahqet bniet is-sular tal-garaxxijiet kollu u tliet kwarti tas-sular ta' fuq. Mistoqsi kemm kienu damu ghaddejin bix-xogholijiet xehed illi kienu damu ghaddejjin ghal perjodu twil peress illi Baldacchino ma tantx

kien ihallas u kien ihallas bin-nifs, u dan id-dewmien kompla jizdied meta ried ibieghlu l-proprjeta peress li ried li tohrog il-flus is-socjeta ntimata. Mistoqsi ghalfejn Baldacchino ried li s-socjeta ntimata tohrog il-flus wiegeb "*Jekk inhu ghamilna konvenju mieghu ahna mhux ser tmur titolbu l-flus imbaghad*" u zied li l-materjal u l-haddiema kienet hallsithom kollha s-socjeta ntimata. Xehed illi x-xoghol imbaghad kien waqaf kompletament meta miet Baldacchino, u cioe f'Dicembru 2010.

Xehed illi ma kienetx intenzjoni tieghu li jabbanduna l-progett. Qal illi darba minnhom meta kien qieghed jahdem il-Birgu kien iltaqa' ma' iben Baldacchino, Maurizio b'kumbinazzjoni u kien staqsieh x'kien ser isir fuq il-proprjeta in kwistjoni. Qal illi Maurizio Baldacchino kien wiegbu li l-ahwa kellhom jiddiskutu u jiddeciedu bejniethom, izda ma kien semgha xejn sktar minn ghandu. Ghalhekk kien mar isibu fl-ufficju tieghu. Xehed illi fl-ufficju kien sab lil Janice Baldacchino, bint Joe Baldacchino, li kienet qaltlu biex imur lura xi xahrejn jew tlieta wara peress illi huhha Maurizio kien Ghawdex fuq xi xoghol. Xehed li ghalhekk kien halli xi xhur jghaddu u rega mar ikellimhom, u Maurizio Baldacchino kien qallu illi kienu ser ihallsuh ghax-xoghol. Zied illi nelfrattemp kien sar jaf mill-perit illi l-ahwa Baldacchino kienu ser ikomplu l-izvilupp. Xehed illi pero meta kien rega mar ikellem lil Maurizio Baldacchino, dan kien qallu illi ma kienux ser ihallsuh, u qallu illi la n-negozju kien ghamlu ma' missieru kellu jmur ifittex lil missieru c-cimiterju. Qal illi huwa baqa' xxokjat u ma tkellem xejn, imbaghad kien mar ghand l-avukat tieghu sabiex jiehu parir.

Xehed illi l-ghodda u l-ingenji li kellu fuq is-sit kien harighom wara li kien miet Joe Baldacchino. Ikkonferma li meta kien mar jitkellem mal-ahwa Baldacchino ix-xoghol taz-zvilupp fuq is-sit kien waqaf, ghalkemm ma kienx ghadu hareg minn fuq is-sit kompletament. Mistoqsi rigward il-hlasijiet ghax-xoghol li kellu ghaddej band'ohra, wiegeb illi l-ahwa Baldacchino kienu onoraw il-hlasijiet, izda kien ghad baqa' xi pagamenti. Ikkonferma li l-ftehim li kellu ma' Joe Baldacchino kien li jixtri l-art, izda Maurizio Baldacchino ma riedx li jbieghlu din l-art peress illi kien gia qabad ikompli l-izvilupp hu. Mistoqsi ghalfejn il-konvenju li kien ghamel ma' Joe Baldacchino ma giex irregistrat, wiegeb illi dan kien ghaliex Joe Baldacchino stess ma riedx li l-konvenju jigi rregistrat ghar-ragunijiet tieghu. Nnega li ma kienx gie rregistrat ghaliex Brian Lia ma riedx ihallas it-taxxa. Innega wkoll li n-nutar qatt cempillu jew insista mieghu sabiex ihallas it-taxxa.

Xehed illi l-kont prezentat minnu f'din il-kawza kien kejjlu u inhadem minn certu Wayne Ciantar *construction engineer*, impjegat mas-socjeta ntimata, a bazi tar-rati li kien jahdem ma' Joe Baldacchino fuq progetti ohrajn. Xehed li dan il-kont kien inhadem wara li miet Joe

Baldacchino. Xehed illi huwa ma kienx baghat kont qabel ghaliex minkejja l-fatt li l-konvenju ma kienx gie irregistrat, hu kellu ftehim ma' Joe Baldacchino. Xehed illi huwa ma kienx ra l-permess, izda kien ra l-pjanti li kien tahomlu l-Perit Joe Bondin, li eventwalment kien iddecieda li ma jibqghax iktar il-Perit inkarigat mill-progett.

In kontro-ezami a fol 43 xehed illi huwa ma kienx hallas depozitu fuq il-konvenju. Xehed illi l-Perit Joe Bondin ma kienx ikun dejjem il-Perit inkarigat minn Joe Baldacchino, u li fuq xi progetti ohra Joe Baldacchino kien qabbad periti ohrajn. Qal illi huwa ma kellu x'jaqsam xejn mal-permessi u pjanti peress illi dan ix-xoghol kien sar kollu mill-Perit Joe Bondin u a nom ta' Joe Baldacchino.

Oliver Magro, in rapprezentanza tal-Planning Authority, xehed a fol 52 *et seqq* illi l-applikazzjoni numru 1952/05 kienet giet sottomessa lill-Awtorita fis-7 t'April 2005 minn Joe Baldacchino sabiex jitwaqqa l-bini ezistenti fuq is-sit fi Triq ic-Cimiterju, Zabbar u jinbnew garaxxijiet u appartamenti, u l-permess kien inhareg fid-19 t'Ottubru 2009. Xehed illi kien hemm applikazzjoni ghal emenda wahda ghal pjanti li kienet saret minn Maurizio Baldacchino fid-29 ta' April 2014, liema amenda giet approvata. Xehed li l-perit originali fuq dan il-progett kien Joseph Bondin, izda fil-5 ta' Lulju 2011 il-Perit kien inbidel u minfloku kien dahal il-Perit Tancred Mifsud. Qal ukoll illi fil-5 ta' Lulju 2011 kienet giet ukoll sottomessa *change of applicant* sabiex l-applikant jinbidel minn Joe Baldacchino ghal Brian Lia. Qal illi pero l-Awtorita kienet imbaghad **irceviet ittra fil-25 ta' Marzu 2014 sabiex l-applikant isir Maurizio Baldacchino minflok Joe Baldacchino, u ghalhekk l-Awtorita kienet baghtet tinforma li hemm bzonn tigi ffirmata l-applikazzjoni appozita, liema applikazzjoni ma giet intavolata qatt.** Xehed li din il-formola hija necessarja ghal tibdil peress illi jrid ikollok il-permess mis-sid jew applicant ta' qabel sabiex it-tibdil ikun jista' jigi approvat mill-Awtorita.

In kontro-ezami a fol 54 meta ssir applikazzjoni ghal tibdil fl-applikant, l-Awtorita ma tidholx fi kwistjoni ta' titolu fuq il-proprjeta, ghaliex f'dan l-istadju ghall-Awtorita huwa bizzejjed li l-applikant ta' qabel ikun qed jaccetta dak it-tibdil.

In ri-ezami a fol 55 xehed illi fil-formola t'applikazzjoni ghall-permess l-applikant ghandu jiddikjara jekk huwiex is-sid tal-fond jew le, izda l-Awtorita ma taghmel l-ebda verifiki biex taccerta ruhha li din id-dikjarazzjoni hija veritiera.

Il-Perit Joseph Bondin xehed a fol 91 *et seqq* illi fl-2005 kien gie nkarigat minn Joe

Baldacchino sabiex jipprepara l-pjanti ghas-sit in kwistjoni. Qal illi l-permess kien eventwalment inhareg fl-2009 peress illi l-applikazzjoni kienet giet michuda ghal-bidu u ghalhekk kellu jsir appell. Xehed illi fl-2011 huwa kien skopra illi x-xogholijiet kienu bdew u dan minghajr ebda konsultazjoni minn naha tieghu, u dan ghaliex xi hadd mill-periti li jahdmu mieghu kienu nduna b'dan. Kompla illi minn naha tieghu hu kien ghadu ma ta l-ebda struzzjonijiet rigward kif kellu jsir il-bini. Qal li ghalhekk hu ma riedx jiehu responsabilita ghal dan ix-xoghol u kien kiteb lil Awtorita tal-Ippjanar sabiex ikun hemm *change of architect.* Xehed illi dak iz-zmien kien tkellem mal-kuntrattur li kien jismu Brian, u li kien qallu li kien ser jinkariga perit iehor jekk hu ma riedx jiehu responsabbilita. Qal ukoll illi sa dak iz-zmien lilu hadd ma kien ghadu tah xi struzzjonijiet sabiex jibda jipprepara l-istruttura ghal dan l-izvilupp.

Il-Perit Joseph Saliba xehed a fol 104 *et seqq* illi Brian Lia kien hadu fuq is-sit in kwistjoni meta kien diga gie mibni l-*basement* u qallu li kellu bzonn perit, u hu kien accetta. Spjega li kienu dam zmien fejn xoghol ma kien qed isir kwazi xejn, sakemm eventwalment waqaf ghal kollox. Kompla illi sussegwentement kien mar ikellmu Maurizio Baldacchino li kien qallu li l-ftehim bejnu u bejn Brian Lia ma kienx sehh u ghalhekk kien ser jerga jiehu lura l-fond u xtaq ikompli jahdem bil-perit tieghu. Xehed illi Brian Lia kien kellmu ftit qabel Gunju 2011, u dak iz-zmien fuq is-sit kien diga sar l-iskavar u sar l-*basement* kien mibni lest u msaqqaf, u kienu nbnew ftit filati mill-livell terren. Xehed illi pero hu ma kien ta lil Lia l-ebda struttura ghaliex sakemm kien hu perit ma sarx xoghol. Xehed illi c-*change of architect* ghal Maurizio Baldacchino kien iffirma fl-1 t'April 2012, izda kienet giet sottomessa mal-MEPA fit-8 t'April 2013. Spjega illi Brian Lia kien qallu li s-sit kienu hadu hu , izda ma kienx jaf kif is-sit kien sar tieghu.

In-Nutar Carmel Mangion xehed a fol 108 *et seqq* illi ghalkemm il-partijiet kienu awtorizzawh jirregistra l-konvenju tal-5 t'April 2010, dakinhar il-kompratur, u cioe s-socjeta ntimata, ma kellux ic-*chequebook* f'idejh u ghalhekk ma kienx f'posizzjoni li jhallas il-1% li ghandha tithallas mill-kompratur sabiex il-konvenju jkun jista' jigi rregistrat. Xehed illi hu ghalhekk kien qal lil Lia li bil-ligi kellu ghoxrin gurnata sabiex ihallas it-taxxa dovuta halli ssir ir-registrazzjoni. **Xehed illi min-notamenti tieghu jidher illi l-ufficju tieghu kien ghamel kuntatt diversi drabi mal-venditur, u cioe Joe Baldacchino sabiex jinformawh illi l-kompratur kien ghadu ma hallasx it-taxxa dovuta. Qal li kien minhabba li dan il-pagament qatt ma sar li l-konvenju ma kienx registrat.**

Jane Mangion xehed a fol 111 *et seqq* illi hija tigi oht in-Nutar Carmel Mangion u fiz-zmien

meta sar il-konvenju in kwistjoni kienet tahdem man-Nutar Mangion bhala segretarja. Ikkonfermat illi minn-notament jidher li l-ufficju tan-Nutar kien ghamel kuntatt telefoniku ma' Joe Baldacchino sabiex jinformah illi l-kompratur kien ghadu ma hallasx it-taxxa provvizorja. Qalet illi pero zgur li qatt ma sar kuntatt telefoniku ma' Brian Lia peress illi lanqas biss kellhom numru tieghu.

Janice Baldacchino xehdet permezz t'affidavit a fol 118A *et seqq* illi hija wahda mill-azzjonisti u diretturi tas-socjeta rikorrenti, flimkien ma' hutha Maurizio, Maryliz u Dorothy Baldacchino, li saru diretturi wara l-mewt ta' missierhom Joseph Baldacchino f'Dicembru 2010. Spjegat illi fil-bidu tal-2010 missierha kien qieghed jinnegozja numru ta' proprjetajiet tas-socjeta rikorrenti peress illi kellu xi obligazzjonijiet mal-bank li ried jilhaq sal-bidu tal-2011, u ghalhekk kien qieghed f'negozjati ma' Johann Schembri u Chris Attard, li jafu lil Brian Lia. Xehdet illi ghalhekk Brian Lia kien avvicina lil missierha biex jara kellux xi art li jista' jixtri, u missierha kien offrilu l-art ta' Haz-Zabbar meritu ta' dawn il-proceduri, u Lia kien thajjar. Ipprecizat illi dan tafu ghaliex kien qalulha missierha. Xehdet li sa fejn taf hi, sa dak iz-zmien Lia kien hadem bicca xoghol wahda ma' missierha, u cioe xi xoghol ta' kostruzzjoni f'Birzebbugia.

Qalet illi kien ghalhekk li kien sar il-konvenju tal-5 t'April 2010, li pero ma kienx gie irregistrat peress illi s-socjeta ntimata ma kienetx hallset it-taxxa provvizorja. Qalet ukoll illi dan tafu peress illi Jane Mangion kienet iccemplilhom sabiex tghidilhom dwar dan, u **missierha kien qabbadha sabiex iccempel lil Lia diversi drabi halli tigri warajh biex ihallas t-taxxa provvizorja**. Kompliet illi Lia pero kien dehhem jitlob li jinghata cans **ghaliex ma kellux bizzejjed flus**. Spjegat illi l-ftehim ma' Lia kien illi jizviluppa l-proprjeta sabiex ikun jista' jbiegha lil terzi, u kien filfatt diskuss ukoll li ma jsir l-ebda kuntratt finali mas-socjeta ntimata u s-socjeta rikorrenti tbiegh direttament lill-akkwirenti finali wara li s-socjeta ntimata tkun cediet id-drittijiet taghha fuq il-konvenju.

Xehdet illi x-xoghol kien beda kif sar il-konvenju, u dan peress illi l-art diga kellha permess li kien hareg fl-2009. Qalet ukoll illi minkejja li l-konvenju ma kienx get rregistrat missierha kien zamm kelmtu ma' Lia u hallieh jaghmel ix-xogholijiet skont il-permess sabiex Lia jkun f'posizzjoni li jbiegh il-proprjeta u mir-rikavat imbaghad tithallas is-socjeta rikorrenti. Spjegat illi Lia kien zamm il-perit li nkariga missierha, u dan sakemm miet, meta mbaghad Lia kien applika ghall-bidla ta' perit cioe' Perit Joseph Saliba. Ziedet li dan kien sar bil-kunsens taghhom peress illi ma kellhom l-ebda raguni ghalfejn jopponu.

Spjegat illi wara li kien miet missierha kienu baqu' jigru wara Lia sabiex ihallas it-taxxa provvizorja halli jigi rregistrat il-konvenju, izda Lia kien dejjem igib xi skuza u jitlob aktar zmien. Qalet illi ghalhekk wara xi sentejn kienu qatghu qalbhom u ddeciedew illi jaqtu' jieshom mill-konvenju mas-socjeta ntimata. Kompliet li ghalhekk, wara li kienu saru jafu li l-permess mal-MEPA kien inqaleb fuq isem is-socjeta ntimata, kien applikaw biex jerga jinqaleb lura fuq is-socjeta rikorrenti, u jigi ssostitwit il-perit b'perit tal-fiducja taghhom. Xehdet illi l-perit taghhom, Tancred Mifsud, kien ta struzzjonijiet sabiex jitnehha x-xoghol li kien sar mis-socjeta ntimata peress li kien sar hazin u ma kienx hemm mod kif jigu ssanati d-difetti. Kompliet illi waqt li kienu qed isiru x-xogholijiet kienu ghadhom ghaddejin trattivi mas-socjeta ntimata dwar il-bejgh tal-proprjeta in kwistjoni. Ziedet illi s-socjeta ntimata qatt ma baghtet xi kont dak iz-zmien, peress illi l-ideja kienet illi tixtri l-proprjeta u thallas l-imghax fuq il-prezz b'effett mid-data tal-konvenju. Qalet illi pero l-partijiet ma kienux waslu ghall-ftehim u ghalhekk fl-2015 is-socjeta kienet baghtet kont ghax-xoghol li skont hi ghamlet, waqt li s-socjeta rikorrenti m'ghandha l-ebda taghrif ta' kif sar dan il-kont jew kif ittiehed il-kejl li suppost huwa bbazat fuqu l-kont.

Xehdet illi matul fl-2016, in-Nutar Jean Pierre Attard kien qieghed jaghmel xi ricerki fuq is-socjeta rikorrenti u ra l-ipoteka in kwistjoni. Qalet li ghalhekk kienet marret tiehu parir minghand avukat, u sussegwentement giet intavolata din il-kawza. Spjegat illi ghalkemm huwa minnu li x-xogholijiet li ghamlet is-socjeta ntimata saru bil-barka tas-socjeta rikorrenti, is-socjeta rikorrenti qatt ma nkarigat lis-socjeta ntimata biex taghmel dawn ix-xogholijiet, li kienu qed isiru fl-interess tas-socjeta ntimata stess bl-iskop li tbiegh l-izvilupp lil terzi. Ziedet illi mhux minnu dak premess fir-risposta guramentat tas-socjeta ntimata illi s-socjeta rikorrenti hija nieqsa mill-likwidita, u anzi huwa maghruf illi missierha kellu bosta assikurazzjonijiet tal-hajja li kienu ser jissarfu f'hafna flus wara mewtu.

Maurizio Baldacchino xehed permezz t'affidavit a fol 118E *et seqq* illi huwa direttur tas-socjeta rikorrenti flimkien ma' hutu Janice, Maryliz u Dorothy Baldacchino, u dan sa miz-zmien wara mewt missieru, li qabel kien l-uniku direttur. Spjega li hu kien jghin lil missieru fix-xoghol ta' barra tas-socjeta rikorrenti, u ghadu sal-llum jiehu hsieb dawn l-aspetti tan-negozju. Spjega li rigward il-proprjeta in kwistjoni, huwa jaf illi s-socjeta rikorrenti, kif rapprezentata minn missieru, kienet dahlet f'konvenju mas-socjeta ntimata biex din tal-ahhar tixtri din l-art. Kompla li kif sar il-konvenju kien twaqqa' l-bini ezistenti u l-gebel kien ingarr fi proprjeta ohra tas-socjeta rikorrenti skont ftehim bejn il-partijiet. Zied li meta sar il-konvenju kien diga hemm permess ghall-izvilupp li kienet applikat ghalih is-socjeta rikorrenti. Xehed illi peress li x-xoghol kien qed isir ghal beneficcju tas-socjeta ntimata stess, hadd minn

naha tas-socjeta rikorrenti ma kien mar sabiex jara jew jispezzjona x-xoghol li kien qed isir fil-proprjeta in kwistjoni.

Xehed illi matul is-sena 2010, kienet saret xi hsara fil-proprjeta adjacenti, li tappartjeni lil kuginuh Manwel Baldacchino, waqt li kien qed jitqatta' l-belt u jithejjew il-pedamenti. Qal li din il-kwistjoni kienet giet risolta mis-socjeta ntimata, u s-socjeta rikorrenti ma kellha l-ebda parti fir-risoluzjoni ta' din il-kwistjoni. Xehed ukoll illi x-xogholijiet fuq is-sit in kwistjoni kienu waqfu meta missieru kien ghadu haj, minhabba illi s-socjeta ntimata ma kelliex flus bizzejjed biex tkompli l-izvilupp. Zied illi pero missieru baqa' jaghti cans ghaliex Lia kien dejjem jghidlu li kellu xi flus gejjin minn negozju iehor.

Spjega li xi sentejn wara li miet missieru, ohtu Janice kienu qaltlu illi kienet ilha hafna tigri wara Lia sabiex jigi rregistrat il-konvenju, izda dan kien kollu ghal xejn, u ghalhekk talbitu biex jiehu l-kwistjoni f'idejh. Xehed illi huwa kien ghamel xi sitt xhur icempel lil Lia sabiex jara kif ser jibqu', izda Lia qatt ma tah twegiba definittiva. Spjega li ghalhekk, u peress li kien ghajdut li Lia kellu problemi finanzjarji, kienu ghamlu talba sabiex ikun hemm bidla fl-applikant u bidla fil-perit. Kompla li s-socjeta ntimata saet taf b'din it-talba u ghalhekk kien avvicinah Lia li beda jghajjru u jakkuzah li kien qed jipprova jaqbzu. Qal li hu qallu li s-socjeta rikorrenti kienet lesta li tistrasferixxi l-propjeta, basta li s-socjeta ntimata thallas il-prezz dovut u l-imghax dekors skont il-konvenju, izda Lia insista li l-konvenju ma jiswa xejn ghaliex ma kienx gie rregistrat.

Xehed illi meta s-socjeta rikorrenti dahlet fil-proprjeta ma kien hemm l-ebda ingenji jew ghodda tas-socjeta ntimata fuq il-post. Spjega li l-kostruzzjoni kienet waslet sat-tisqif tal-garaxxijiet u nofs l-ewwel sular, u cioe l-*elevated ground floor*. Kompla illi pero, wara li kienet saret spezzjoni tax-xoghol, kien irrizulta illi kellu jinhatt dak kollu li sar fl-ewwel sular peress illi ma kienx sar skont is-sengha u l-arti. Qal illi wara li Lia ra li ma kienux ser jitrasferulu l-proprjeta, beda jitlob li jithallas ghax-xoghol li kien ghamel, u kien baghat kont meta kienu kwazi lestew il-binja, u cioe fis-sena 2015. Zied li dan il-kont ma kienx accettabbli ghas-socjeta rikorrenti peress illi l-ftehim mas-socjeta ntimata kien dejjem car u fis-sens illi s-socjeta ntimata kellha tikkumpensa lis-socjeta rikorrenti ghad-dewmien fil-hlas tal-proprjeta bl-imponiment t'imghaxijiet dekoribbli sal-gurnata illi tigi trasferita l-proprjeta.

Ikkonsidrat;

Is-socjeta rikorrenti resqet din l-azzjoni sabiex jigi ddikjarat illi x-xoghol li sar mis-socjeta

ntimata ma sarx fuq inkarigu tas-socjeta rikorrenti u li ghalhekk m'hemm l-ebda rabta kontrattwali bejn il-partijiet, u sabiex tigi kkancellata n-nota ghall-iskrizzjoni ta' ipoteka legali specjali numru 5952 tal-2016 wara li jigi ddikjarat li din giet iskritta abbuzivament.

Minn naha taghha s-socjeta ntimata tikkontendi illi hija kienet titqabbad taghmel xogholijiet ta' twaqqiegh u kostruzzjoni mis-socjeta rikorrenti b'mod regolari, u li filfatt kienet giet inkarigata sabiex taghmel xoghol ta' twaqqiegh u kostruzzjoni fil-proprjeta in kwistjoni. Skont is-socjeta ntimata, waqt li kienu ghaddejin ix-xogholijiet, hija kienet uriet interess li tixtri l-proprjeta u kien sar konvenju, li pero ma kienx gie rregistrat fuq talba ta' Joseph Baldacchino, id-direttur tas-socjeta rikorrenti. Skont is-socjeta ntimata pero, ghaliha kellha tkompli taghmel ix-xoghol li giet imqabbda taghmel, peress illi l-konvenju kien ftehim incidentali u separat li ma kien jaghmel ebda differenza ghaliex ix-xoghol xorta ried jitlesta. Skont is-socjeta ntimata izda, wara li miet Joseph Baldacchino, uliedu irrifjutaw li jonoraw il-ftehim li s-socjeta ntimata kellha mas-socjeta rikorrenti kif rapprezentata minn missierhom, u li kien ghalhekk li kienet saret l-ipoteka legali.

Il-Qorti rat illi l-partijiet taw verzjonijiet konfliggenti dwar il-ghaliex kien sar konvenju bejn il-partijiet sabiex is-socjeta rikorrenti tbiegh il-proprjeta in kwistjoni lis-socjeta ntimata. Fuq il-kwistjoni tal-konflitt tal-provi inghad illi:-

> ***"mhux kwalunkwe' tip ta' konflitt (fil-verzjonijiet moghtija tal-partijiet) ghandu jhalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessita' li minhabba fih ma tkunx tista' tiddeciedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola ta' l-in dubio pro reo. Il-konflitt fil-provi, sakemm il-bniedem jibqa' soggett ghall-izbalji tal-percezzjonijiet tieghu u ghall-passjoni, huma haga li l-Qrati jridu jkunu dejjem lesti ghaliha .... Meta l-kaz ikun hekk, il-Qorti m'ghandhiex taqa' comb fuq l-iskappatoja tad-dubju, imma ghandha tezamina bl-akbar reqqa jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u specjalment dwar il-konsistenza u verosomiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke' fuq il-bilanc tal-probabilita' u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawza civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant (...) anzi', f'kazijiet bhal dawn, aktar ma jkun il-konflitt bejn verzjoni u ohra, aktar tidher il-possibilita' tal-qerq da parti ta' xi wiehed mill-kontendenti."[1]***

[1]**Carmelo Farrugia vs Rokko Farrugia**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 24 ta' Novembru 1966.

Inghad ukoll illi:

> ***"fi kwistjoni ta' kredibilita' u apprezzament ta' provi l-kriterju ma huwiex jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjoni imma jekk l-ispjegazzjoni hix possibbli u minn awl id-dinja fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja."***[2]

F'kazijiet fejn il-Qorti tkun rinfaccata minn provi konfliggenti, il-Qorti ghandha tkun gwidata minn zewg principji fl-evalwazzjoni tal-provi li jkunu gew prodotti quddiema, u cioe:-

> ***1. Li taghraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi wahda miz-zewg verzjonijiet bhala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn ohra; u***
> ***2. Fin-nuqqas, li tigi applikata l-massima actore non probante reus absolvitur.***[3]

Fi kliem iehor il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u specjalment dawk tal-konsistenza u verosomiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabbilitajiet u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konviciment tal-gudikant.[4]

Il-Qorti tirrileva l-ewwel nett illi s-socjeta ntimata stess tat zewg verzjonijiet tac-cirkostanzi li precedew l-iffirmaw tal-konvenju bejn il-partijiet. Fir-risposta guramentata taghha, s-socjeta ntimata tikkontendi illi kien Brian Lia li avvicina lil Joseph Baldacchino sabiex jixtri l-proprjeta in kwistjoni, xi zmien wara li Jospeh Baldacchino kien inkariga lis-socjeta ntimata sabiex taghmel xi xogholijiet ta' twaqqiegh u kostruzzjoni fil-proprjeta in kwistjoni. Pero, fix-xhieda tieghu Brian Lia jghid li kien Joseph Baldacchino li kien ippropona li s-socjeta ntimata takkwista l-art in kwistjoni, wara li Lia kien kellmu rigward pagament ghax-xoghol li kien qed jaghmel.

Inoltre, ghalkemm Lia xehed illi l-konvenju ma giex irregistrat biss fuq talba ta' Joseph Baldacchino, mix-xhieda tan-Nutar Carmel Mangion u Jane Mangion, li kienet tahdem bhala segretarju fl-ufficju tal-istess nutar, jirrizulta illi fil-verita, dan il-konvenju ma setghax jigi

---

[2]**Joseph Borg vs Joseph Bartolo**, Qorti tal-Appell Civili (Sede Inferjuri) deciza 25 ta' Gunju 1980.
[3]**Maria Xuereb et vs Clement Gauci et**, Qorti tal-Appell Civili (Sede Nferjuri) deciza 24 ta' Marzu 2004.
[4]**Joseph Vella vs Judas Taddeo sive Teddy Borg et**, Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) (Gurisdizzjoni Superjuri) deciza 19 ta' Mejju 2015.

rregistrat peress illi Lia mar ghall-konvenju minghajr *cheque book* u ghalhekk ma kienx f'posizzjoni li jhallas it-taxxa provvizorja. Mill-istess xhieda jirrizulta, li saru diversi kuntatti ma' Joseph Baldacchino sabiex jinformaw illi s-socjeta ntimata kienet ghadha ma hallsitx it-taxxa provvizorja u ghalhekk il-konvenju ma setghax jigi rregistrat. Dan gie wkoll ikkorroborat mix-xhieda ta' Janice Baldacchino, li qalet fl-affidavit taghha illi Jane Mangion kienet cemplet l-ufficju tas-socjeta rikorrenti kemm il-darba rigward il-kwistjoni tat-taxxa provvizorja, u li hi imbaghad, fuq inkarigu ta' missieru Joseph Baldacchino, kienet iccempel lil Lia rigward il-hlas tal-istess taxxa, izda hu kien dejjem jitlob li jinghata aktar zmien. Dan kollu jikkontrasta wkoll max-xhieda ta' Lia, li nnega li kien qatt ircieva xi telefonati sabiex ihallas it-taxxa provvizorja.

Apparti minn hekk, ghalkemm fir-risposta guramentata taghha, s-socjeta ntimata tghid illi l-perit inkarigat mix-xoghol kien il-Perit Joseph Bondin, fil-verita irrizulta, mix-xhieda mhux kontradetta tal-Perit Bondin, **illi l-istess Perit lanqas biss kien jaf li beda x-xoghol**. Fix-xhieda tieghu l-Perit qal illi hu kien ghadu ma pprepara l-ebda strutturi ghall-izvilupp *de quo*, u ghalhekk meta b'kumbinazzjoni kien sar jaf li bdiet tinbena l-binja, kien baghat ittra lil MEPA sabiex jezimi ruhu mir-responsibilita, u kien talab li jkun hemm tibdil fil-perit. Dan jikkontrasta max-xhieda ta' Lia, li skontu kien cempel lil Perit Bondin biex jaghmel spezzjoni tax-xoghol, u li ma kienx jaf ghalfejn il-Perit Bondin ma kienx ried jibqa' l-perit responsabbli aktar. Il-Qorti rat illi s-socjeta ntimata ghazlet li ma taghmel l-ebda kontro-ezami lil Perit Bondin. Di piu' Brian Lia elaborax aktar fuq din il-kontradizzjoni fil-provi. Dan ma jawgura xejn tajjeb ghall-affidabbilita' tal-verzjoni tas-socjeta ntimata.

Il-Qorti rat ukoll illi l-applikazzjoni ghat-tibdil tal-applikant mal-MEPA, **inspjegabbilment giet iffirmata minn Joseph Baldacchino ftit jiem wara mewtu**. Il-Qorti rat illi s-socjeta ntimata ghazlet illi ma taghti l-ebda spegjazzjoni rigward kif persuna mejta ffirmat applikazzjoni ghat-tibdil ta' applicant mal-MEPA. Anzi, l-unika darba li qamet il-kwistjoni tal-permessi, Lia xehed illi kollox kien fuq Joseph Baldacchino, u ma ssemmiex illi f'xi punt kien sar tibdil fl-applikant. Dan il-fatt hareg ghall-ewwel darba meta xehed Oliver Magro in rapprezentanza tal-MEPA, prodott mis-socjeta rikorrenti. Pero sussegwentement, is-socjeta ntimata ghazlet illi ma tressaqx aktar provi.

Inoltre, skont is-socjeta ntimata, kien Joseph Baldacchino li kien issugerrixa li s-socjeta ntimata tixtri l-fond in kwistjoni bhala hlas ghall-xogholijiet maghmula minnha, peress illi, skont Lia, s-socjeta rikorrenti kienet regolarment tqabbad lis-socjeta ntimata sabiex taghmel xoghol ta' kostruzzjoni u kien hemm numru ta' pendenzi bejniethom. Ghalhekk skont Lia,

meta kien kellem lil Baldacchino dwar pagament, Baldacchino kien offrielu minflok sabiex jakkwista l-proprjeta in kwistjoni. Il-Qorti tqis illi din il-verzjoni m'hijiex biss inverosimili, izda hija prattikament illogika. Skont il-ftehim milhuq bejn is-socjetajiet kontendenti, is-socjeta ntimata mhux biss kellha thallas €240,968 ghall-akkwist tal-proprjeta in kwistjoni, izda talli kellha thallas ukoll imghax bir-rata ta' 8% sal-att finali, liema imghax kellu jammonta ghal €38,554 fis-sentejn li fihom kellhu jkun validu l-konvenju. Ikkonsidrat dan, ma taghmel l-ebda sens il-verzjoni ta' Lia li Baldacchino kien hajjru li jakkwista l-proprjeta in kwistjoni bhala kumpens ghax-xogholijiet li s-socjeta ntimata kienet ghamlet ghas-socjeta rikorrenti, u li ghalihom kienet ghada ma thallsitx. Dan apparti l-fatt illi skont ix-xhieda mhux kontradetta ta' Maurizio u Janice Baldacchino, s-socjeta rikorrenti kienet inkarigat lis-socjeta ntimata taghmel xi xogholijiet ta' kostruzzjoni darba wahda biss.

Oltre dan, il-Qorti rat illi Lia ta verzjonijiet differenti rigward meta bdew ix-xogholijiet. Inizjalment qal illi x-xogholijiet bdew qabel il-konvenju. Imbaghad qal illi x-xogholijiet bdew hekk kif sar il-konvenju. Meta rega' gie mistoqsi dwar dan pero, rega biddel il-verzjoni lura ghal dik originali, u qal illi x-xogholijiet kienu diga bdew qabel il-konvenju. Fil-fehma tal-Qorti, il-verzjoni aktar verosimili hija illi x-xogholijiet bdew wara li sar il-konvenju, u dan tenut kont illi fid-deskrizzjoni tal-proprjeta fuq il-konvenju, gie indikat il-bini - haga li ma kienetx issir, li kieku kien minnu, illi l-bini kien lahaq twaqqa' qabel ma sar il-konvenju.

Il-Qorti tqis ghalhekk illi l-verzjoni tas-socjeta rikorrenti hija aktar kredibbli u verosimili minn dik tas-socjeta ntimata, li wara kollox lanqas biss ghamlet kontro-ezami tax-xhieda prodotti mis-socjeta rikorrenti.

Fuq l-aspett prettament legali, dak li l-Qorti hija rikjesta tiddeciedi huwa jekk is-socjeta ntimata kienetx intitolata tiskrivi ipoteka legali specjali fir-rigward tax-xogholijiet maghmula. Bejn is-socjetajiet kontendenti hemm qbil rigward ix-xogholijiet li saru mis-socjeta ntimata (ghalkemm m'hemmx qbil rigward il-kont), izda m'hemmx qbil dwar jekk ix-xogholijiet sarux fuq inkarigu tas-socjeta rikorrenti jew le. Is-socjeta rikorrenti tikkoncedi pero illi x-xogholijiet saru bil-kunsens taghha, u dan kif johrog mill-ftehim li kien iffirmat bejn is-socjetajiet fiz-zmien meta s-socjeta rikorrenti kienet ghada rapprezenatata minn Joseph Baldacchino.

Ikkonsidrat dak li intqal aktar il-fuq, il-Qorti hija tal-fehma illi x-xogholijiet maghmula mis-socjeta ntimata ma sarux fuq inkarigu tas-socjeta rikorrenti, izda saru sempliciment bil-kunsens taghha, ai termini tal-ftehim li kien gie ffirmat bejn il-partijiet. Ghalhekk, l-indikazzjoni fuq in-nota t'iskrizzjoni illi l-ipoteka legali specjali tirrigwarda xogholijiet maghmula fuq inkarigu tas-

socjeta rikorrenti hija nfondata u nvertiera. Il-Qorti ghalhekk taqbel mal-argument tal-abbli difensur tas-socjeta rikorrenti illi galadarba s-socjeta ntimata ma gietx inkarigata mis-socjeta rikorrenti sabiex taghmel ix-xogholijiet in kwistjoni, l-Artikolu 2010(b) m'huwiex applikabbli u allura ma kellhiex jedd li tiskrivi l-ipoteka legali specjali in kwistjoni.

Dak li l-Qorti trid tara pero huwa, jekk japplikax il-proviso tal-Artikolu 2010 (b), li jipprovdi illi:

> "***Dan il-privileġġ imiss ukoll lit-terz pussessur, fuq l-immobbli li minnu ġie spussessat, għat-tiswijiet u l-benefikati magħmulin fih.***"

Skont l-Artikolu 534 (1) tal-Kodici Civili, il-pussess huwa:

> "***d-detenzjoni ta' haga korporali jew it-tgawdija ta' jedd, li taghhom tista' tinkiseb il-proprjeta` u li wiehed izomm jew jezercitah bhala tieghu nnifsu.***"

F'dan ir-rigward, fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Caruana vs Benedict Spiteri et** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu 2004 intqal illi:

> "***Min igawdi b'tolleranza m'ghandu ebda titolu, hlief kunsens tal-proprjetarju li jista' jigi rtirat f'kull mument.***
>
> ***Certament, imbaghad, kif sancit fl-Artikolu 526 tal-Kodici Civili, "dawk l-atti li huma biss fakultattivi jew li jithallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistghux jiswew ta' bazi ghall-ksib tal-pussess.***
>
> ***Huwa ovvju illi din in-norma tal-ligi hi fondata fuq il-principju illi l-kortesija u l-bona grazzja ta' min ikun ikkonceda l-haga bi pjacir ma jkunx ta' dannu ghalih da parte ta' min ikun irid japprofitta ruhu billi jivvanta drittijiet proprji fuq il-haga. Ghax kif inhu insenjat "it-tolleranza ma tattribwixxi ebda dritt lill-parti wahda; u ebda obbligu konsegwenti u korrispettiv lill-parti ohra u min igawdi minnha ma jkunx qed igawdi bi dritt, ghaliex in-natura taghha ma taqbelx mar-rabta legali li tnissel maghha n-necessita` ta' l-adempiment.***

[…]

Il-koncessjoni ta' haga b'semplici tolleranza ma tistax tati lok ghal sitwazzjoni possessorja u allura min jezercita attivita` fuq, jew fil-haga, ma jistghax jirrikava l-ebda presunzjoni ta' xi pussess…."

In vista ta' dan, il-Qorti taqbel mas-socjeta rikorrenti illi s-socjeta ntimata ma tistghax tigi meqjusa bhala terz possessur. Fil-fehma tal-Qorti, s-socjeta ntimata kellha biss id-detenzjoni tas-sit in kwistjoni, bil-mera tolleranza tas-socjeta rikorrenti. Dan specjalment ikkonsidrat il-fatt illi, kif is-socjeta ntimata fin-nota ta' sottomissjonijiet kemm il-darba tirrepeti, il-konvenju li kien gie ffirmat bejn il-partijiet ma kienx gie rregistrat u allura ma kellux is-sahha ta' konvenju. Fi kliem iehor, s-socjeta ntimata ma kellha l-ebda mod li ggieghel lis-socjeta rikorrenti titrassferilha l-proprjeta. Dan ikompli jsahhah l-posizzjoni tas-socjeta rikorrenti illi s-socjeta ntimata kienet qed tiddetjeni s-sit in kwistjoni b'mera tolleranza tas-socjeta rikorrenti, u li ghalhekk m'huwiex legalment korrett illi jinghand li s-socjeta ntimata kienet il-possessur tal-fond in kwistjoni. Ghalhekk il-Qorti tqis li l-anqas il-proviso tal-Artikolu 2010(b) m'huwa applikabbli f'dan il-kuntest.

Fir-rigward tal-argument tas-socjeta ntimata illi bil-kancellament tal-ipoteka legali specjali, s-socjeta rikorrenti ser tkun qed tgawdi minn arrikment ingust, il-Qorti tirrileva illi dak li qed jigi deciz b'din il-kawza huwa sempliciment jekk is-socjeta ntimata kellhiex dritt tirregistra l-ipoteka in kwistjoni, u mhux jekk ghandhiex dritt ghall-kumpens ghax-xogholijiet li ghamlet. Fil-fatt, is-socjeta rikorrenti ma inkludiet ebda talba fir-rikors promotur taghha f'dan is-sens, u **is-socjeta ntimata lanqas ma ghamlet kontro-talba sabiex titlob kundanna ghall-hlas kontra s-socjeta rikorrenti**. Ghalhekk din il-kwistjoni ma tistghax tigi deciza f'dawn il-proceduri.

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta ntimata, tilqa' t-talbiet tas-socjeta rikorrenti u konsegwentement:

1. **tiddeċiedi u tiddikjara illi kull xogħol li sar mill-konvenuta fil-proprjeta' ta' l-attriċi konsistenti minn blokk ta' appartamenti fi Triq iċ-Ċimiterju ġewwa Ħaż-Żabbar, sar mingħajr inkarigu ta' l-attriċi u li kwindi ma hemm ebda rabta kontrattwali bejn il-kontendenti;**
2. **tiddeċiedi u tiddikjara illi n-nota għall-iskrizzjoni ta' ipoteka legali speċjali**

bin-numru ħamest elef disa' mija tnejn u ħamsin (5952) ta' l-elfejn u sittax (2016) ġiet iskritta mis-socjeta konvenuta abbużivament u mingħajr jedd fil-konfront tas-socjeta attriċi;

3. **tordna l-kanċellament tan-nota għall-iskrizzjoni ta' ipoteka legali speċjali bin-numru ħamest elef disa' mija tnejn u ħamsin (5952) ta' l-elfejn u sittax (2016);**
4. **tinnomina lin-Nutar Pubbliku Dr. Liza Schembri sabiex tippubblika l-att ta' kanċellament opportun u lil Dr. Franco Galea bhala kuratur deputat sabiex jidher għall-eventwali kontumaċi, liema att ghandu jigi ppubblikat fi zmien xahar minn din is-sentenza, fl-edifizju tal-Qorti.**

L-ispejjez kollha ghandhom jithallsu mis-socjeta ntimata.

Tordna notifika ta' din is-sentenza lin-Nutar Liza Schembri u lil Dr. Franco Galea bhala kuratur deputat nominat.

Moqrija

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

Lorraine Dalli
Deputat Registratur