FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 29 ta' Ottubru, 2020

Kawza Nru. 15

Rik. Nru. 661/07JRM

Anthony **GALEA** u martu Maria Conċetta Galea; Anthony Cuschieri u martu Mary Cuschieri; George Cuschieri u martu Teresa Cuschieri u Ġeranzio Cuschieri u martu Maria Vittoria Cuschieri

vs

Annetta **BORĠ** armla ta' Nazzareno Borġ, Joseph Borġ u martu Brenda Borġ, John Borġ u martu Mary Rose Borġ, Francis Xavier Borġ u b'degriet tat-18 ta' Frar, 2015 l-atti ġew trasfużi f'isem Glenn Borġ, Monique Borġ, Rachel Borġ, u Gabriel Borġ minħabba l-mewt ta' missierhom l-intimat Francis Xavier Borġ, Simone Borġ, Emmanuel Borġ, Mario Borġ u martu Rose Borġ, Paul Borġ u martu Lena Borġ, u Grace Anne Cremona u żewġha Antoine Cremona

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fit-18 ta' Ġunju, 2007, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti (i) ssib li, wara l-ftehim li sar fit-23 ta' Lulju, 2003 bejn il-partijiet dwar żvilupp u negozju ta' pozjonijiet

art magħrufa "*Tal-Ħandaq*", fil-limiti ta' Ħal Qormi tal-kejl komplessiv ta' għaxart elef erba' mija u sitta u tletin metri kwadri (10,436 m^2), l-istess partijiet kienu ftiehmu li, minflok il-ħlas imsemmi fil-klawsola għaxra (10) tal-istess ftehim, l-imħarrkin kellhom jirċievu jew iżommu l-ekwivalenti tal-istess ħlas f'ġid kopert bil-permessi ta' żvilupp b'mod li l-atturi jissodisfaw l-obbligu tagħhom taħt l-istess klawsola; (ii) ssib illi l-imsemmi ftehim kien estiż sat-23 ta' Lulju 2007 kif provdut fil-klawsola għaxra (10) tiegħu; u (iii) tikkundanna lill-imħarrkin sabiex jonoraw il-ftehim datat 23 ta' Lulju 2003 fuq imsemmi skond il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-istess ftehim. Talbu wkoll l-ispejjeż u żammew sħaħ il-jeddijiet tagħhom għal kull azzjoni tad-danni spettanti lilhom;

Rat id-degriet tagħha tas-6 ta' Lulju, 2007[1] li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa imressqa fis-6 ta' Diċembru 2007[2] li biha l-imħarrkin laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari qalu li l-imħarrka Mary Borġ ma teżistix u li l-imħarrkin Mary Rose Borġ, Simone Borġ, Rose Borġ, Lena Borġ u Antoine Cremona jmisshom jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju għaliex huma ma daħlu fl-ebda rabta mal-atturi, la bil-kitba u lanqas bil-fomm. Fil-mertu, laqgħu billi ċaħdu t-talbiet attriċi għaliex jgħidu li l-ftehim tat-23 ta' Lulju, 2003, waqa' għaliex, kif kien maqbul f'dak il-ftehim, il-permessi ta' żvilupp ma kinux għadhom ħarġu fuq l-art kollha sa sena wara, u wkoll għaliex ma kienx seħħ it-tiġdid tal-ftehim ladarba l-atturi kienu naqsu li jħallsuhom is-somma msemmija fil-ftehim sa żmien sena wara li sar. Żiedu jgħidu li, meta nħarġu l-permessi xi sentejn wara, dan sar bis-saħħa u fuq inizjattiva tal-imħarrkin infushom u mhux bis-saħħa tat-tħabrik tal-atturi. Minbarra dan, il-pretensjoni tal-atturi dwar it-tpartit tal-qatgħat ta' art li fuqhom ħarġu l-permessi mal-ħlasijiet li l-atturi kienu għamlu, ma jiswewx biex jibdlu dak li kien miftiehem u pattwit fil-ftehim. Għalhekk, qalu li l-Qorti kellha tiċħad it-talbiet attriċi kollha bl-ispejjez kontra l-atturi;

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta' Ottubru, 2010[3], li bih u fuq talba li kienet saritilha mill-atturi b'rikors tat-28 ta' Settembru, 2010, ordnat li tinġieb quddiemha l-kawża l-oħra miftuħa mill-atturi (kontra sidien oħrajn tal-istess art u qraba tal-imħarrkin f'din il-kawża) u konnessa ma' din[4];

[1] Paġġ 16 u 17 tal-proċess
[2] Paġġ 18 sa 21 tal-proċess
[3] Paġ. 101 tal-proċess
[4] Rik. Nru. 662/07RCP li s-sentenza tagħha qiegħda tingħata llum ukoll

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet u rat il-provi dokumentali kollha;

Rat id-digriet tagħha tat-18 ta' Frar, 2015[5] li bih laqgħet it-talba magħmula mill-imħarrkin b'rikors tagħhom tal-4 ta' Diċembru, 2014, u ordnat li l-atti tal-kawża jgħaddu fil-persuna ta' wlied l-imħarrek Francis Xavier Borg li miet fil-mori tal-kawża u ordnat li l-bidla tkun riflessa fl-atti tal-kawża kif meħtieġ;

Rat id-digriet tagħha tal-5 ta' Marzu, 2015[6] li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi u tat lill-partijiet żmien sabiex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fit-30 ta' Lulju, 2015[7];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet imressqa mill-intimati fit-2 ta' Novembru, 2015[8], bi tweġiba għal dik tal-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawża u kif ukoll tal-kawża li kienet qiegħda tinstema' flimkien ma' din;

Rat id-digrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni dwar eżekuzzjoni ta' obbligazzjoni magħmula fuq kitba dwar qasam ta' art tal-imħarrkin (u oħrajn) biex tkun negozjata. Din il-kawża qed tinstema' flimkien ma' kawża oħra mressqa mill-istess atturi kontra qraba tal-imħarrkin fil-kawża tallum, imma b'rabta mal-istess qasam ta' art. Iż-żewġ kawżi għandhom l-istess għan, jiġifieri li jitolbu l-eżekuzzjoni ta' ftehim. L-unika differenza hi li filwaqt li din il-kawża hija dwar territorju proprjetà tal-imħarrkin f'din il-kawża li huma l-armla u dixxendenti ta' Nażżareno Borġ, il-kawża l-oħra hija dwar medda ta' art fl-istess qasam tal-kejl indaqs proprjetà tal-armla u ulied ta' Carmelo Borġ, ħu l-imsemmi Nażżareno Borg. Iż-żewġ territorji kienu oriġinarjament territorju wieħed;

---

[5] Paġ 300 tal-proċess
[6] Paġ 302 tal-proċess
[7] Paġġ 307 sa 319 tal-proċess
[8] Paġġ 328 sa 330 tal-proċess

Illi bl-azzjoni tagħhom, f'din il-kawża u fl-oħra, l-atturi jridu li l-Qorti ssib li l-ftehim milħuq jitqies li kien estiż sa l-2007, u li l-imħarrkin jonoraw dak li ntrabtu bih fl-imsemmi ftehim;

Illi l-imħarrkin laqgħu għal din l-azzjoni billi, b'mod preliminari qalu li l-imħarrka Mary Borġ ma teżistix u li l-imħarrkin Mary Rose Borġ, Simone Borġ, Rose Borġ, Lena Borġ u Antoine Cremona jmisshom jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju għaliex huma ma daħlu fl-ebda rabta mal-atturi, la bil-kitba u lanqas bil-fomm. Fil-mertu, laqgħu billi ċaħdu t-talbiet attriċi għaliex jgħidu li l-ftehim tat-23 ta' Lulju, 2003, waqa' għaliex, kif kien maqbul f'dak il-ftehim, il-permessi ta' żvilupp ma kinux għadhom ħarġu fuq l-art kollha sa sena wara, u wkoll għaliex ma kienx seħħ it-tiġdid tal-ftehim ladarba l-atturi kienu naqsu li jħallsuhom is-somma msemmija fil-ftehim sa żmien sena wara li sar. Żiedu jgħidu li, meta nħarġu l-permessi xi sentejn wara, dan sar bis-saħħa u fuq inizjattiva tal-imħarrkin infushom u mhux bis-saħħa tat-tħabrik tal-atturi. Minbarra dan, il-pretensjoni tal-atturi dwar it-tpartit tal-qatgħat ta' art li fuqhom ħarġu l-permessi mal-ħlasijiet li l-atturi kienu għamlu, ma jiswewx biex jibdlu dak li kien miftiehem u pattwit fil-ftehim. Għalhekk, qalu li l-Qorti kellha tiċħad it-talbiet attriċi kollha bl-ispejjez kontra l-atturi;

Illi l-qofol tal-kwistjoni bejn il-partijiet f'din il-kawża hu jekk il-ftehim tat-23 ta' Lulju 2003[9] spiċċax fit-23 ta' Lulju 2004 inkella ġiex estiż sat-23 ta' Lulju 2007;

Illi bħala <u>fatti li joħorġu mill-atti</u> jrid jingħad li, ladarba din il-kawża nstemgħet flimkien mal-oħra u dwar ħwejjeġ konnessi, il-Qorti se tiġbor il-fatti rilevanti kemm minn din il-kawża u kif ukoll mill-oħra[10];

Illi Nażżareno Borġ u ħuh Carmelo Borġ kellhom bejniethom qasam art (raba') b'razzett u benefikati oħrajn fuqha magħrufa bħala "*Tal-Ħandaq*" fil-limiti ta' Ħal Qormi tal-kejl komplessiv ta' madwar wieħed u għoxrin elf tmien mija u ħamsa u għoxrin metru kwadru (21,825m^2). Nażżareno Borġ jiġi żewġ l-imħarrka Annetta Borġ u missier l-imħarrkin l-oħrajn. Minn provi mressqa, jidher li Nażżareno u Carmelo aħwa Borġ kienu qasmu bejniethom l-imsemmi qasam ta' art b'kuntratt pubbliku tal-15 ta' Ottubru, 1992, fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafà;

Illi fit-3 ta' Mejju, 1995[11], l-atturi kienu resqu fuq att ta' konvenju biex jiksbu l-imsemmija art mingħand l-aħwa Borġ (fil-każ ta' Carmelo Borġ, li miet qabel dakinhar, mingħand uliedu u l-armla tiegħu) bil-patti u l-

[9] Dok "B", f'paġġ. 11 – 5 tal-proċess
[10] Ara d-dikjarazzjoni magħmula mill-avukati tal-partijiet waqt il-verbal tas-smigħ tal-20.2.2013, f'paġ. 217 tal-proċess
[11] Dok "A", f'paġġ. 5 – 10 tal-proċess

kundizzjonijiet hemm miftehma. Fosthom, bil-prezz ta' miljun u mija u ħamsin elf Lira Maltin (Lm 1,150,000) li minnhom tħallsu akkont mitt elf Lira Maltin (Lm 100,000) fuq il-konvenju, u li l-konvenju kellu jibqa' fis-seħħ sa disa' (9) xhur minn dakinhar. Il-konvenju kien imġedded aktar minn darba, imma l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ baqa' ma sarx. F'wieħed minn dawn it-tiġdid li sar f'Jannar tal-1996[12], kien miftiehem ukoll żieda fil-prezz[13];

Illi fil-5 ta' Diċembru, 1997[14], kien sar att ta' konvenju ieħor bejn l-atturi in rappreżentanza tal-kumpannija Hasan Company Limited u Nażżareno u l-imħarrka Annetta miżżewġin Borġ u wkoll mal-armla ta' Carmelo Borġ u wliedhom dwar l-istess qasam art (iżda b'xi biċċa minnha mnaqqas għaliex dwarha kien sar att ta' konvenju ieħor) u l-benefikati li kien hemm fuqha, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Dak il-konvenju kellu jibqa' fis-seħħ sal-20 ta' Jannar, 1998. B'kitba li saret fil-21 ta' Jannar, 1999[15], il-komparenti qablu li jtawlu ż-żmien tal-imsemmi konvenju sal-aħħar ta' Lulju ta' dik is-sena b'xi patti ġodda. Fit-28 ta' Lulju, 1999[16], tawlu mill-ġdid il-konvenju sal-aħħar ta' Ottubru ta' dik is-sena. Il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ f'dan il-każ ukoll baqa' ma sarx;

Illi, sadattant, f'Ottubru tal-1998[17] l-attur Anthony Cuschieri kien ressaq talba mal-Awtorità kompetenti biex jinħareġ permess għall-bini ta' remissi, toroq ta' aċċess u parkeġġ fuq parti mill-art imsemmija. It-talba ma ntlaqgħetx[18], imma wara li l-attur appella, it-Tribunal laqa' l-appell tiegħu b'deċiżjoni li ngħatat fit-23 ta' Frar, 2000[19]. F'Diċembru tal-2002, l-imsemmija Awtorità ħarġet "*outline development permit*"[20];

Illi fit-18 ta' Frar, 2000[21], saret kitba bejn l-atturi u l-imħarrkin u l-familja tal-mejjet Carmelo Borġ li bis-saħħa tagħha formalment ħassru għal kollox l-effetti tal-konvenji li saru f'Diċembru tal-1997 (jiġifieri minn Hasan Company Limited u l-familji Borġ), kif imġedda, u qablu li l-ħlasijiet li setgħu saru akkont mix-xerrejja kellhom jinżammu mill-bejjiegħa u li l-partijiet ma kien għad fadlilhom l-ebda pretensjoni kontra xulxin;

Illi dakinhar stess, u b'kitba oħra[22], il-partijiet qablu li l-atturi jibqgħu jirsistu, bi spejjeż għalihom, għall-ħruġ tal-permessi fuq il-qasam tal-art

---

[12] Dok "B", f'paġġ. 66 – 7 tal-atti tar-Rik. 662/07
[13] Affidavit tal-attur Anthony Cuschieri f'paġ. 55 tal-atti tar-Rik. 662/07
[14] Dok "D", f'paġġ. 69 – 73 tal-atti tar-Rik. 662/07
[15] Dok "Ġ", f'paġġ. 77 – 8 tal-atti tar-Rik. 662/07
[16] Dok "Ħ", f'paġġ. 79 – 81 tal-atti tar-Rik. 662/07
[17] Dok "OM1", f'paġġ. 241 – 2 tal-proċess
[18] Dok "OM2" f'paġġ. 243 – 4 tal-proċess
[19] Dok "OM3", f'paġġ. 245 – 7 tal-proċess
[20] Dokti "IR1" u "OM4", f'paġġ. 185 – 6 u 248 tal-proċess
[21] Dok "JS1", f'paġġ. 194 – 5 tal-atti tar-Rik. 662/07
[22] Dok "JD2", f'paġġ. 200 – 4 tal-atti tar-Rik. 662/07

kollha; li d-dħul mil-bejgħ ta' qatgħat tal-art jinqasam fil-kwoti hemm imsemmija; u sar qbil ukoll dwar kif kellu jinqasam ir-rikavat mill-bejgħ ta' tali qatgħat; x'kellu jkun l-anqas prezz li kellhom jinbiegħu l-qatgħat skond id-daqs tagħhom; li kull parti kellha l-jedd li tagħżel li tixtri qatgħa waħda ta' art, tkun liema tkun, skond il-prezzijiet miftehma; u li ħatru lill-awditur Ray Vella u lill-Avukat Joseph Żammit Maempel biex jagħtuhom rendikont kull tliet (3) xhur dwar id-dħul li jkun sar mill-bejgħ u jaqsmu dak id-dħul skond il-kwoti maqbula fil-ftehim. Il-ftehim kellu jibqa' jgħodd għal sena: iżda, f'każ li ma jkunux ħarġu permessi għal żvilupp dwar minn tal-anqas tmint itmien (8T) minnhom, il-ftehim kien jaqa' awtomatikament bla ma l-ebda parti jifdlilha xi pretensjonijiet kontra l-oħra; jekk kemm-il darba jkunu ħarġu permessi kif ingħad, il-ftehim kellu jiġġedded awtomatikament b'sentejn oħra (jiġifieri tliet snin minn dak inhar li kien iffirmat);

Illi wara dakinhar l-atturi kienu baqgħu jaċċertaw lill-imħarrkin li kienu qegħdin jitħabtu biex jinħarġu l-permessi, imma f'idejhom ma kellhomx dak li riedu. Ma ntweriex li, sa għeluq is-sena minn mindu sar il-ftehim tal-2000, kienu nħarġu permessi fuq il-medda ta' tmint itmien (8T) minimu li ssemmiet f'dik il-kitba;

Illi f'Lulju tal-2003, il-partijiet resqu fuq il-ftehim mertu ta' din il-kawża (minn issa 'l hemm imsejjaħ "il-ftehim"), li kien jirrifletti l-ftehim tal-2000, imma li kien sar jgħodd biss għall-familja ta' Nażżareno Borġ. Kien sar ftehim ieħor dwar il-familja ta' Carmelo Borġ[23]. L-imħarrkin dehru bħala sidien ta' għaxart elef erba' mija u sitta u tletin metru kwadru (10,436 m^2) mill-imsemmi qasam. L-għan tal-ftehim kien li l-atturi "jibqgħu jirsistu għall-permess ta' żvilupp fuq il-proprjetà kollha" billi kellhom in-*know-how* billi huma negozjanti tal-art u diġà applikaw għall-permessi tal-bini fuq i-proprjetà bil-kunsens tal-komparenti Borġ, liema applikazzjoni tinstab quddiem il-Bord ta' Appell tal-Awtorità tal-Ippjanar għad-deċiżjoni". Il-pattijiet ewlenin tal-ftehim kienu li: (i) it-taħbit għall-ħruġ tal-permess isir a spejjeż esklussivi tal-atturi; (ii) bħala korrispettiv tal-ksib ta' dan il-permess, mir-rikavat tal-bejgħ tal-proprjetà, l-imħarrkin kellhom iżommu l-ewwel ħames mija u ħamsa u għoxri elf Lira Maltin (Lm525,000) mid-dħul, filwaqt li kull rikavat li jaqbeż dik is-somma kellu jinqasam nofs bin-nofs; (iii) kull parti, hu x'inhu s-sehem tagħha, kellha d-dritt li takkwista sa qatgħa waħda bil-prezz ta' tletin elf Lira Maltija (LM30,000) għal *plot* żgħir u sebgħin elf Lira Maltija (LM70,000) għal *plot* kbir; (iv) *plot* żgħir kellu jinbiegħ lil terzi b'mhux inqas minn LM30,000; filwaqt li *plot* kbir b'mhux inqas minn LM70,000; (v) il-ftehim kien jgħodd sat-23 ta' Lulju 2004, iżda jekk l-atturi jħallsu s-somma ta' LM525,000, il-ftehim jiġi estiż sat-23 ta' Lulju 2007;

[23] Liema ftehim huwa l-mertu tal-kawża 662/07JRM li miexja ma' din

Illi tressqet prova li dak il-ftehim seħħ fil-qafas ta' nuqqas ta' fiduċja tal-imħarrkin fil-wegħdiet tal-atturi li baqgħu ma seħħewx. Kien għalhekk li l-ftehim sar għal żmien qasir bil-patt li jekk l-atturi riedu jġedduh, kellhom joħorġu l-ħlas fi flus tas-somma miftehma[24]. Tqabbdu l-avukat Joseph Żammit Maempel u accountant Ray Vella biex jamministraw l-eventwali bejgħ tal-art. Wara l-2003, ħadd mill-partijiet ma kellem lill-avukat Joseph Żammit Maempel dwar xi bdil fil-ftehim[25]. Kien biss fl-2006 li kellmu l-imħarrek Noel Borg dwar il-provvedimenti l-ġodda tal-Pjan Regolatur, u f'dik l-okkażjoni Borg kien wieġeb li l-atturi ma kinux ħallsuhom is-somma miftehma[26];

Illi mill-atti joħorġu wkoll provi li juru li, wara li sar il-ftehim, l-atturi kienu qegħdin jieħdu inizjattivi dwar il-qsim tal-art u ħwejjeġ oħra biex isir il-bejgħ tagħha jew qatgħat minnha. Issemma wkoll li, wara l-ftehim, l-attur Anthony Cuschieri[27] kien qabbad lill-Perit Ray Demicoli biex iħejji pjanta u jaqsam l-art f'qatgħat, u li s-sidien qablu magħha[28]. Wara li tlestiet din il-pjanta, is-sidien qasmu l-art bejniethom skont pjanta tal-istess perit.[29] Il-Qorti tinnota li l-pjanta msemmija nħarġet mir-Reġistru tal-Art f'Jannar tal-2002. Tassew li hija mlewna, iżda ma ġġibx firma ta' perit jew min seta' ikkummissjonaha. Ħareġ ukoll li, b'dikjarazzjoni li ġġib id-data tal-20 ta' Jannar, 2005[30], l-imħarrkin (u l-kuġini tagħhom, ulied Carmelo Borġ) qablu li l-attur Anthony Cuschieri jressaq talba għall ħruġ ta' permess għall-formazzjoni ta' triq fil-qasam ta' art mertu tal-każ;

Illi fil-15 ta' Ottubru, 2003[31], saret dikjarazzjoni miktuba mill-imħarrkin li biha (u b'riferenza għall-konvenju li kien sar fit-3 ta' Mejju 1995) qablu li x-xerrejja (jiġifieri l-atturi f'din il-kawża) setgħu jgħaddu biex ibiegħu il-qatgħa art immarkata bin-numru ħamsa (5) fil-pjan regolatur dwar il-qasam ta' art mertu tal-każ. F'dak iż-żmien, u sewwasew fis-17 ta' Novembru, 2003, kien sar att pubbliku fejn l-imsemmija qatgħa ta' art intużat mill-atturi bħala garanzija jew sigurtà favur bank kummerċjali dwar faċilità bankarja ta' mija u ħmistax-il elf Lira Maltija (LM 115,000) li ngħatatilhom biex iħallsu parti mill-prezz miftiehem fl-atti ta' konvenju tal-1995 u 1997[32]. L-imħarrkin kienu dehru fuq dak l-att bħala garanti għal dak id-dejn tiegħu sewwasew bil-qatgħa ta' art imsemmija;

[24] Xhieda Av. Joseph Żammit Maempel f'paġ 150 tal-atti tar-Rik. 662/07
[25] *Ibid.* f'paġ. 156
[26] *Ibid.* f'paġ. 157
[27] Xhieda tiegħu f'paġ. 125 tal-atti tar-Rik. 662/07
[28] Dok "PL-1" f'paġ. 128 tal-atti tar-Rik. 662/07
[29] Dok "PL-2" f'paġ. 129 tal-atti tar-Rik 662/07
[30] Dok "PM1", f'paġ. 61 tal-proċess
[31] Ara Dok "PL-4B", f'paġ. 135 tal-atti tar-Rik. 662/07
[32] Dok "TS1", f'paġ. 53 tal-proċess

Illi dakinhar ukoll, saret kitba bejn l-imħarrkin u l-familja ta' Carmelo Borġ[33] li biha ntrabtu u wiegħdu lil xulxin li jersqu fuq att nutarili korrettorju tal-att pubbliku ta' qasma tal-art mertu tal-każ li kien sar bejn Nażżareno u ħuh Carmelo Borġ f'Ottubru tal-1992. Il-ħsieb wara dik il-kitba kien li l-komparenti jippreċiżaw ta' min huma wħud mill-qatgħat tal-art skond pjanta mehmuża. Din il-wegħda reċiproka kellha tibqa' fis-seħħ sa sena minn dakinhar. L-atturi ma dehrux fuq dak il-ftehim u ma jidhirx li l-ftehim kien reġistrat mal-Kummisarju tat-Taxxi Interni[34]. Lanqas ma tressqet prova li l-att korrettorju kien fil-fatt pubblikat;

Illi fit-30 ta' Mejju, 2005, l-attur Anthony Cuschieri ressaq talba għal żvilupp sħiħ ("*full development permit*") biex jibni garaxx industrijali u kantini taħtu, bil-*floorspace* ta' madwar seba' mija u tmenin metri kwadri (780 m^2)[35]. Il-permess inħareġ fit-18 ta' Novembru 2005,[36] iżda fuq medda anqas ta' madwar mitejn u ħamsa u ħamsin metri kwadri (255 m^2)[37];

Illi l-partijiet jidhru li jaqblu li, qabel Lulju 2004, ħarġu permessi għal madwar tnax-il (12) *plot* fuq firxa ta' madwar ħamest (5) itmien minn total ta' għoxrin (20) tomna. Skont l-attur, imbagħad ħarġu t-tmint (8) itmien tat-triq u mbagħad fit-2006 ħarġu l-20 tomna li applika fuqhom[38];

Illi din il-kawża nfetħet fit-18 ta' Ġunju, 2007;

Illi fis-6 ta' Diċembru, 2007, l-imħarrek Emanuel (Noel) Borġ daħħal talba għat-tiġdid tal-permess li nħareġ fuq l-applikazzjoni li l-attur Cuschieri kien oriġinarjament ressaq fl-1998[39]. Il-permess *outline* inħareġ fil-21 t'Ottubru, 2009[40], dwar medda ta' 4,344 metri kwadri[41] mill-qasam ta' art mertu tal-każ;

Illi għal dak li jirrigwarda l-<u>kunsiderazzjonijiet ta' xejra legali</u> marbutin mal-każ il-Qorti se tgħaddi biex tqis l-**eċċezzjonijiet preliminari** u s-siwi tagħhom. Dwar l-**ewwel eċċezzjoni preliminari** – dik li l-kawża tressqet kontra persuna li ma teżistix – din il-Qorti ma għandhiex għalfejn taħli wisq żmien għaliex, bis-saħħa tad-degriet tagħha tal-15 ta' Ottubru, 2015[42], u għall-finijiet tal-artikolu 175(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, saru l-bidliet meħtieġa fl-isem mogħti ħażin u l-atti ssewwew b'dak il-mod;

[33] Ara Dok "TSX", f'paġġ. 237 – 9 tal-atti tar-Rik. 662/07
[34] Xhieda ta' Antoinette Polidano f'paġ. 244 tal-atti tar-Rik. 662/07
[35] Dok "OM5" f'paġ 251 tal-proċess
[36] Dok "OM6" f'paġġ. 253 – 5 tal-proċess
[37] *Site-plan* esibita mill-MEPA f'paġ. 275 tal-proċess
[38] Xhieda tal-attur Anthony Cuschieri f'paġ. 141 tal-proċess
[39] Dokti "IR2" u "OM7" f'paġġ. 190 – 4 u 256 tal-proċess
[40] Dokti "EA4" u "OM8", f'paġġ. 232 – 3 u 257 – 8 tal-proċess
[41] Xhieda ta' Oliver Magro f'paġ. 268 tal-proċess
[42] Paġ. 327 tal-proċess

Illi fit-**tieni eċċezzjoni preliminari** l-imħarrkin jgħidu li żwieġ jew in-nisa ta' wlied Nażżareno u Annetta Borġ ma jmisshomx tħarrku u mhumiex il-kontraditturi leġittimi tal-azzjoni attriċi. Minħabba f'hekk, talbu li jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju;

Illi fis-sottomissjonijiet imressqa minnhom wara l-għeluq tal-ġbir tal-provi[43], l-atturi jgħidu li l-imħarrkin kollha huma kontraditturi leġittimi tal-azzjoni attriċi għaliex ilkoll kemm huma "kienu komparteċipi fil-ftehim verbali milħuq mal-atturi u għaldaqstant kellhom jiddaħħlu f'dawn il-proċeduri";

Illi l-Qorti hija tal-fehma li din l-eċċezzjoni hija tajba. Dan jingħad għaliex l-imsemmija imħarrkin huma n-nisa jew żewġ l-aħwa Borġ u dawn mhumiex is-sidien tal-art in kwistjoni u ma daħlu fl-ebda ftehim, la miktub u lanqas bil-fomm, mal-atturi. Għalkemm żwieġhom huma sidien, l-art hija parafernali u għalhekk l-imsemmija mħarrkin m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-kwistjoni li tat lok għal din il-kawża. Minbarra dan, fil-każ tal-imħarrka Simone Borġ, joħroġ mill-atti[44] li hija kienet legalment mifruda minn żewġha Francis Xavier Borġ (li miet tul iż-żmien li kienet miexja l-kawża u li, minfloku, assumew l-atti wliedu biss). Il-pretensjonijiet tal-atturi f'din il-kawża jintrabtu lkoll ma' ftehim li jirrigwarda ġid li l-imsemmija mħarrkin ma għandhom l-ebda jedd fih. Għar-rigward tal-argument tal-atturi, il-Qorti ssib li dan ma jistax jaqleb ta' taħt fuq il-qafas legali ta' relazzjoni ġuridika billi tallega li kien hemm ftehim verbali. Qablu jew ma qablux ma' xi bdil, dawn l-imħarrkin ma setgħux jindaħlu f'ġid li mhuwiex tagħhom u l-fehma tagħhom, kienet x'kienet, ma setgħetx torbothom mal-atturi;

Illi għalhekk, din l-eċċezzjoni sejra tintlaqa';

Illi fir-rigward tal-**azzjoni attriċi u t-talbiet fil-mertu** hemm aktar minn kunsiderazzjoni waħda x'issir. Qabel xejn, u fid-dawl ta' wħud mill-eċċezzjonijiet jew sottomissjonijiet magħmula, hu meħtieġ li l-Qorti tistħarreġ x'inhi n-natura tal-ftehim. Fit-tieni lok, jidħlu kunsiderazzjonijiet dwar x'jgħid tassew dak il-ftehim u jekk kienx hemm bdil tiegħu bir-rieda tal-partijiet. Fit-tielet lok, trid tqis jekk kienx hemm tassew tiġdid tiegħu jew jekk kienx waqa' għal xi raġuni;

Illi dwar <u>l-ewwel kunsiderazzjoni</u>, din il-Qorti tqis li l-ftehim kien arranġament milħuq bejn l-atturi u l-imħarrkin dwar il-mod kif il-qasam ta' art ta' dawn kien jista' jinbiegħ u d-dħul mill-bejgħ jinqasam bejniethom. Kemm hu hekk, il-ftehim innifsu jgħid li l-imħarrkin sidien kienu qegħdin jagħrfu li l-

[43] § 29 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet, f'paġ. 318 tal-proċess
[44] Ara d-dokumenti f'paġġ. 289 u 290 tal-proċess

atturi kellhom esperjenza fil-qasam u li kienu mistennija jħabirku biex jinkisbu permessi għall-iżvilupp fuq l-art, u b'hekk jiżdied il-valur tagħha bis-saħħa ta' dak it-tħabrik. B'dan il-mod, l-atturi kienu se jirċievu parti mill-prezz tal-bejgħ ta' kull qatgħa li tinbiegħ u l-imħarrkin sidien kienu jistgħu jbiegħuha b'valur ogħla milli kieku kienet art mingħajr il-permessi;

Illi minħabba li n-negozju ewlieni kien att ta' konvenju li sar fl-1995 ma' Nażżareno u Carmelo Borġ, daħal f'moħħ il-partijiet li dan il-ftehim kien att ta' konvenju wkoll. L-atturi u wħud mill-imħarrkin ukoll, f'xi waqtiet tax-xhieda tagħhom, jirreferu għall-ftehim bħala "konvenju". Il-Qorti ssib li l-ftehim aktar jista' jissejjaħ "akkordju" milli "konvenju", billi fih iż-żewġ naħat għarfu li dak li kienu ftiehmu dwaru fil-konvenju kien inbidel bla ma riedu jwarrbu għal kollox dak li kien seħħ matul iż-żmien li l-konvenju kienu baqa' jiġġedded sa ma fl-aħħar, u għax il-biċċa kienet ġejja bit-tul, is-sidien (l-imħarrkin) qatgħuha li ma jibqgħux iġedduh aktar;

Illi l-Qorti tqis li l-partijiet kollha jaqblu li l-konvenju (anzi, aktar minn konvenju wieħed) li sar fil-bidu kien waqa' u li formalment il-partijiet kienu temmew dik il-wegħda u saħansitra iddikjaraw li kienu qegħdin jagħtu kwittanza u li ma kienx għad fadlilhom pretensjonijiet reċiproċi fir-rigward. Minbarra dan, il-ftehim ma jista' bl-ebda mod jitqies bħala wieħed ta' wegħda ta' xiri-u-bejgħ kif mifhum fl-artikoli 1357 u 1360 tal-Kodiċi Ċivili, għaliex ma kienx jitkellem dwar wegħda ta' bejgħ jew trasferiment mill-imħarrkin sidien lill-atturi tal-ebda parti mill-qasam ta' art;

Illi f'dan ir-rigward, il-Qorti tasal biex taqbel mas-sottomissjonijiet magħmulin mill-atturi[45] li l-ftehim mhux att ta' konvenju; imma taqbel ukoll mal-imħarrkin meta jgħidu li "l-iskrittura tammonta għal ftehim ġdid u *sui generis* u ma għandiex titqies bħala estensjoni tal-konvenju; l-obbligi u d-drittijiet tal-partijiet huma dawk regolati f'din l-iskrittura"[46];

Illi għar-rigward tat-<u>tieni kunsiderazzjoni</u>, l-Qorti żżid ma' dak li għadha kemm irrilevat taħt l-ewwel kunsiderazzjoni billi tgħid li jidher li l-ftehim kien suġġett għal kundizzjoni riżoluttiva. It-tħaddim ta' din il-kundizzjoni jidher li huwa l-qofol tal-kwestjoni kollha li nħalqet bejn il-partijiet. Dik il-kundizzjoni saret fil-klawsola għaxra (10) tal-ftehim li l-atturi jsemmu espressament fit-tielet talba tagħhom;

Illi dik il-klawsola kienet tgħid hekk: "*10. Dan il-ftehim huwa validu sat-23 ta' Lulju, 2004. F'każ illi sat-23 ta' Lulju, 2004, it-Tieni Parti tkun ħallset lill-komparenti Borġ is-somma ta' ħames mija u ħamsa u għoxrin*

[45] §31 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet, f'paġ.319 tal-proċess
[46] §5 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet, f'paġ. 329 tal-proċess

elf lira (Lm 525,000) imsemmija f'para 3(a), it-Tieni Parti tkun tista' tesiġi, u l-komparenti Borġ jobbligaw ruħhom li jaċċettaw, l-estensjoni ta' dan il-ftehim bi tlett (3) snin oħra, cioé sat-23 ta' Lulju, 2007";

Illi minn qari tal-imsemmija klawsola joħroġ ċar li dak li l-partijiet ftiehmu dwaru f'dik il-kitba kien mistenni li jitwettaq fi żmien sena. Dak il-ftehim kien jorbot lill-atturi (a) li jħabirku biex jinħarġu l-permessi tal-iżvilupp fuq l-imsemmi qasam ta' art u (b) li jħallsu lill-imħarrkin minn tal-anqas is-somma msemmija mill-bejgħ ta' qatgħat art mill-istess qasam. Jekk l-atturi kienu laħqu ħallsu lill-imħarrkin dik is-somma fi żmien sena, l-atturi kellhom il-jedd li jesiġu li l-ftehim jitwal bi tliet snin u li l-imħarrkin kienu obbligati li jaċċettaw talba bħal din. Fi kliem ieħor, jidher li dik il-klawsola kien fiha żewġ obbligazzjonijiet li jorbtu lill-atturi – it-twettiq tal-ħlas tal-imsemmija somma (wara li jkunu nħarġu l-permessi ta' żvilupp mill-awtoritajiet kompetenti) u t-talba, min-naħa tagħhom, għall-estensjoni tal-ftehim;

Illi l-argument tal-atturi, kif ingħad, hu li, wara li saret dik il-kitba, ntlaħaq qbil bejn il-partijiet li, minflok titħallas dik is-somma ta' flus lill-imħarrkin, kellhom jinbiegħu qatgħat mill-art u d-dħul mill-bejgħ iżommuh l-istess imħarrkin sa ma d-dħul għalihom ikopri s-somma ta' LM 525,000, u mbagħad, minn hemm 'il quddiem, id-dħul jinqasam skond ma hemm fil-klawsola 3(a) tal-ftehim;

Illi l-partijiet jaqblu li s-somma ta' LM525,000 ma tħallsitx sa sena wara li sar il-ftehim, għalkemm hemm verżjonijiet dwar jekk tħallsitx kollha jew jekk tħallsitx imqar biċċa minnha. Fl-atti jirriżultaw żewġ okkażjonijiet fejn missier l-imħarrkin kien ingħata ħlas akkont ta' għaxart elef Lira Maltija (Lm 10,000) f'Mejju tal-1996[47] u ħamsin elf Lira Maltija (Lm 50,000) f'Marzu tal-1998[48], imma dawn saru b'riferenza għall-atti tal-konvenji li kienu waqgħu (li kienu jgħidu li kull ħlas imwettaq akkont kien jintilef favur il-bejjiegħa jekk kemm-il darba l-konvenji jaqgħu b'nuqqas tax-xerrejja[49]) u żgur ma jistgħux jitqiesu li saru bil-ħsieb tal-klawsola 10. L-atturi iżda jsostnu li l-partijiet ftiehmu bil-kelma li, minflok il-ħlas tas-somma msemmija fil-ftehim, l-imħarrkin setgħu jżommu mill-qasam tal-art l-ekwivalenti tal-istess ħlas f'ġid li fuqu jkunu nħarġu l-permessi ta' żvilupp. L-imħarrkin jiċħdu li sar ftehim bħal dan. L-atturi jsaħħu dan l-argument tagħhom billi jgħidu li kienu jġibu nies imħajrin li jixtru qatgħat ta' art mill-qasam imsemmi, imma l-imħarrkin jirrifjutaw li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-konvenju jew tal-kuntratt[50];

---

[47] Dok "Ċ", f'paġ. 68 tal-atti tar-Rik. 662/07
[48] Dok "E", f'paġ. 74 tal-atti tar-Rik. 662/07
[49] Ara Dokti "JS1" u "JD2", f'paġġ. 194 – 5 u 205 – 6 tal-atti tar-Rik. 662/07
[50] Ara Dok "TS3" u x-xhieda ta' Anthony Muscat u Francis Paċe f'paġġ. 57 – 60, 207 – 8 u 212 – 4 tal-proċess

Illi l-kliem tal-imsemmija klawsola jidher li huwa ċar biżżejjed. Qabel ma l-atturi jistgħu jippretendu li l-ftehim kien estiż wara l-ewwel sena tiegħu, riedu tabilfors iressqu provi li juru jew li huma wettqu dak li ntrabtu bih sal-ewwel sena jew li l-partijiet, sa minn qabel ma għalqet l-ewwel sena, kienu qablu li l-ħajja tal-ftehim titwal għal tliet snin;

Illi il-pożizzjoni meħuda mill-atturi għalhekk titlob it-tħaddim tar-regoli dwar x'għamla ta' provi jistgħu jitressqu biex juru li dak li kien maqbul fil-ftehim miktub kien inbidel bi qbil mod ieħor u liema qbil jaqleb dak li kien miftiehem bil-kitba. Dan il-punt jirrigwarda kemm l-**ewwel talba attriċi** u kif ukoll is-**seba' eċċezzjoni** tal-imħarrkin. L-ewwel talba attriċi trid li l-Qorti ssib li l-partijiet bidlu dak li kienu ftiehmu dwaru fil-klawsola numru għaxra, filwaqt li l-eċċezzjoni tgħid li bidla fi ftehim miktub setgħet issir biss b'kitba oħra u mhux b'xi ftehim bil-fomm;

Illi l-Qorti tibda biex tgħid li s-seba' eċċezzjoni kif imressqa mhix sostenibbli. Kull ftehim, miktub jew mhux, jista' jinbidel bil-qbil tal-partijiet kollha, sakemm bidla bħal dik ma titlobx il-formalità ta' kitba privata jew att pubbliku[51]. Huwa minnu li meta jkun hemm kuntratt miktub, ma tistax tingħata xhieda verbali li ma tirriżultax fil-kuntratt. Imma dan jgħodd għall-mument tal-konklużjoni tal-kuntratt innifsu, u mhux x'jiġri wara. Ma hemmx għalfejn jingħad li min jallega bdil bħal dan jaqa' fuqu l-piż li jipprovaha kif jixraq;

Illi hawnhekk tiġi fuq quddiem ir-regola ewlenija fil-qasam proċedurali li trid li ma tistax tinġieb prova kontra dak li huwa miktub. Ir-regola *contra scriptum testimonium non scriptum non fertur* tfisser li prova b'dokument ma tistax titwaqqa' bi prova kontra dak li tgħid il-kitba, jekk mhux għal raġunijiet serji[52]. Kemm hu hekk, dwar tali regola huwa stabilit li (a) meta ftehim ikun inkorporat f'kitba, għandu jitqies li dak li l-partijiet riedu jiftehmu dwaru kien fil-fatt imniżżel f'dik il-kitba; (b) li l-provi orali huma ammissibbli biss biex jiċċaraw xi punti dubjużi tal-kitba; (ċ) li l-provi orali jistgħu jitressqu biex tiġi mfissra aħjar ir-rieda tal-kontraenti fuq il-kitba, l-iżjed jekk dak li nkiteb ikun tniżżel b'mod ambigwu jew biex jiġi pruvat xi fatt inċidentali jew aċċessorju kompatibbli mal-istess kitba[53]; u (d) li r-regola tibqa' fis-seħħ sakemm il-Qorti ma tkunx konvinta li fil-kitba jew kuntratt hemm żball jew tħalla barra xi patt għal raġuni speċjali[54]. Fl-aħħarnett, dwar dan il-punt, huwa stabilit ukoll li fejn in-negozju ġuridiku ikun jirriżulta minn ftehim miktub, il-

[51] Artt. 1232(1) u 1233 tal-Kap 16

[52] Ara, per eżempju, App. Ċiv. 28.2.1997 fil-kawża fl-ismijiet ***Grech Sant noe vs Farruġia noe et*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.394**); P.A. **11.5.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Privitera noe vs Galea noe*** (Kollez. Vol: **LXXII.iv.775**); App. Ċiv. **30.1.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit et vs Żammit et*** (Kollez. Vol: **LI.i.61**) u App. Kumm. **28.10.1960** fil-kawża fl-ismijiet ***Lungaro Mifsud noe vs Polidano*** (Kollez. Vol: **XLIV.i.267**)

[53] P.A. RCP **29.11.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***General Cleaners Co Ltd vs L-Avukat Ġenerali et***

[54] App. Ċiv. **6.6.1955** fil-kawża fl-ismijiet ***Gatt vs Cuschieri noe*** (Kollez. Vol: **XXXIX.i.221**) u l-għadd ta' riferenzi hemm imsemmija

prova kuntrarja għandha toħroġ mill-istess kuntratt jew kitba, u l-Qorti m'għandhiex tirrikorri għal provi barranija mill-att li minnu jitnissel tali negozju ġuridiku[55];

Illi l-atturi jidher li ħadu l-linja li jiġġustifikaw li saret l-estensjoni tal-ftehim bla ma wrew li kienu wettqu min-naħa tagħhom dak li ntrabtu bih sal-ewwel sena tal-ftehim. B'riħet dik l-istrateġija tagħhom ippruvaw ukoll juru li, fil-fatt, kien hemm qbil li l-ftehim jinbidel;

Illi l-atturi ressqu provi biex juru li, fl-2004 is-sidien (l-imħarrkin) kienu ħejjew pjanta b'qasmiet imberflin bi lwien differenti skond lil min imissu[56]. L-atturi jgħidu li s-sidien kienu ħejjewha peress li huma ddeċidew li, minflok li l-ħlas jirċivuh fi flus, jieħdu lura xi plots bil-permess[57]. Huwa saħansitra fisser għal min mis-sidien kienu maħsuba l-qatgħat tal-art skond l-ilwien murija fil-pjanta, li pinġewhom uħud mis-sidien stess[58], u li saħansitra l-imħarrek Noel Borg approvaha.[59] Issemma wkoll li l-atturi aċċettaw din il-proposta tas-sidien[60];

Illi l-atturi saħqu wkoll ħafna fuq il-fatt li, bis-saħħa tal-pjanta li kienu ħejjew is-sidien, huma kienu saħansitra nqdew biha meta sar il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu mal-Bank u l-imħarrkin taw garanzija b'qatgħa art mill-qasam. In-Nutar li ippubblika l-kuntratt tal-kostituzzjoni ta' debitu xehed li l-pjanta ngħatatlu "mill-partijiet" ftit qabel ma sar il-kuntratt mal-HSBC tas-17 ta' Novembru 2003. In-Nutar kompla jgħid li "dan l-eżerċizzju sar għaliex il-partijiet ftiehmu li b'dawk il-plots kien qiegħed jiġi skontat il-parti l-kbira tal-ammont li kellu jitħallas mill-kumpraturi skont l-iskritturi li saru f'Lulju 2003. Dawn il-plots kienu koperti bil-permessi." Huwa esebixxa kopja tal-istess pjanta[61]. In-Nutar kompla jgħid li l-pjanta ġabuha magħhom l-imħarrkin u "Jiena fhimt li dan l-arranġament kien qiegħed isir in parti minflok il-ħlas li kellu jsir mill-kumpraturi skond l-iskritturi tas-sena 2003"[62]. Skond l-istess Nutar, kull qatgħa art ingħatat valur ta' LM75,000. Hu xehed ukoll li kien hemm arranġament bejn il-partijiet biex jaqsmu l-ġid bejniethom u fil-fatt beda jabbozza ftehim. Dan kien għall-ħabta tal-2003[63]. Fil-kontro-eżami, wieġeb li l-fehma tal-partijiet silitha minn interpretazzjoni li għamel hu u li ħadd ma talbu biex isir tiġdid tal-ftehim tat-23 ta' Lulju 2003 u ma kellu l-ebda abbozz ta' ftehim fil-*file* tiegħu[64];

---

[55] Ara P.A. PS **31.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Amante Caruana vs Saveria Bonniċi***
[56] Dok "PL5", f'paġġ. 135 – 6 tal-atti tar-Rik. 662/07
[57] Xhieda ta' Anthony Cuschieri f'paġ. 126 tal-atti tar-Rik. 662/07
[58] Xhieda ta' Carmen Micallef f'paġ. 138 tal-proċess
[59] fol 134 proċess 661/07
[60] Xhieda ta' Anthony Cuschieri f'paġ. 126 tal-atti tar-Rik. 662/07
[61] § 19 tal-affidavit tan-Nutar Tonio Spiteri f'paġ 54 tal-proċess
[62] § 21 *ibid*
[63] Xhieda tiegħu f'paġ. 89 tal-proċess
[64] *Ibid.* f'paġ. 227 tal-atti tar-Rik. 662/07

Illi ta' min jgħid ukoll li, matul din il-ġrajja kollha bejn l-atturi u l-imħarrkin, kull meta sar ftehim, dan sar bil-kitba. Għalhekk, il-pretensjoni tal-atturi li, wara l-iffirmar tal-ftehim mertu tal-kawża, il-partijiet qablu bil-fomm li jibdlu dak li kienu ftiehmu dwaru bil-miktub jitlob prova b'saħħitha biżżejjed biex turi li tabilħaqq sar hekk. Fejn partijiet ikunu qablu li ftehim li jsir bil-fomm għandu jitniżżel bil-miktub, huwa meqjus li huma riedu li l-kitba tiddetermina s-siwi tiegħu[65]. Din ir-regola toħloq preżunzjoni *juris et de jure* li ma tistax titwaqqa' b'xhieda bil-fomm[66] u qabel mal-kitba tkun saret ma jistax jingħad li l-ftehim ikun sar[67]. Minħabba li l-ftehim bejn l-atturi u l-imħarrkin kien dwar obbligazzjoni kummerċjali, dawn il-prinċipji jgħoddu għall-każ li l-Qorti għandha quddiemha;

Illi fid-dawl ta' din ix-xhieda, il-Qorti tqis li ma ntweriex b'mod tajjeb u konvinċenti biżżejjed li, matul is-sena tal-ftehim, tassew kien intlaħaq qbil bejn il-partijiet biex il-kundizzjonijiet tal-klawsola 10 jinbidlu fis-sens imsemmi mill-atturi. Kif sewwa jissottomettu l-imħarrkin[68], iċ-ċirkostanzi li xehed dwarhom in-Nutar fl-okkażjoni tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu ma jfissrux li kien sar qbil li l-ftehim jinbidel, u l-imħarrkin aċċettaw li joffru l-qatgħa numru 5 bħala garanzija għaliex dan kien matul iż-żmien ta' sena li l-ftehim kien għadu ħaj u għaliex kienu qegħdin jimxu b'bona fidi mal-wegħda tal-atturi li, sa ma jgħaddi ż-żmien miftiehem, kienu se jinħarġu l-permessi għall-iżvilupp u jsir il-ħlas miftiehem. Minbarra dan, iċ-ċirkostanzi l-oħrajn tan-nuqqas ta' kisba ta' permessi u n-nuqqas ta' ħlas effettiv tas-somma miftehma jew ta' bejgħ ta' daqstant mill-qasam li jissarraf f'kumpens li jilħaq dik is-somma, żgur ma ntweriex mill-atturi li laħqu seħħew;

Illi, fl-aħħarnett, il-Qorti tirrileva wkoll li, qabel ma għalqet is-sena, l-atturi ma wrewx li kienu talbu lill-imħarrkin biex jittawwal l-effett tal-ftehim bi tliet snin oħra. Il-klawsola 10 kienet tgħid li dan kellu jsir u li t-tiġdid, ukoll li kieku twettqu l-kundizzjonijiet min-naħa tal-atturi, ma kienx awtomatiku. Fuq kollox, ċirkostanza rilevanti hi li, filwaqt li dejjem kien il-każ li kull ftehim milħuq bejn l-atturi u s-sidien jew min minnhom, kien ikun fis-sura miktuba, ħadd ma seħħlu jagħti raġuni għalfejn il-qbil imsemmi mill-atturi ma sarx hekk ukoll. Dak li jallegaw l-atturi ma kienx dettal ċkejken, imma saħansitra bidla sostanzjali minn dak li kien maqbul bil-miktub. F'qafas taċ-ċirkostanzi fejn is-sabar tal-imħarrkin kien wasal f'qagħda kritika dwar il-wegħdiet imtennija tal-atturi dwar il-ħruġ tal-permessi u fejn kien diġà beda

---

65 Ara art. 114 tal-Kap 13

66 App. Kumm. **23.11.1956** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella Gatt vs Darmanin et*** (Kollez. Vol: **XL.i.572**)

67 App. Kumm. **14.12.1942** fil-kawża fl-ismijiet ***Stellini noe vs Debono*** (Kollez. Vol: **XXXI.i.565**) u App. Ċiv. **24.6.2011** fil-kawża fl-ismijiet ***Falcon 2000 Ltd. vs Dr. Vincent Galea et noe***

68 § 8 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġ. 330 tal-proċess

jberraq fuq ix-xefaq fir-relazzjonijiet ta' bejniethom u n-nuqqas ta' fiduċja, l-eżistenza ta' ftehim bil-fomm li jibdel il-ftehim miktub mhijiex probabbli u mhix biżżejjed biex twaqqa' dak li kien miftiehem bil-kitba. Il-Qorti ma tistax toqgħod lanqas fuq ix-xilja tal-atturi li n-nuqqas ta' ftehim miktub kien jaħti għalih l-avukat tal-imħarrkin;

Illi t-tielet kunsiderazzjoni hija dwar jekk kienx hemm tiġdid tal-ftehim jew jekk kienx waqa' mal-għeluq tas-sena miftehma. Dan l-istħarriġ qed isir minkejja dak li ngħad qabel dwar jekk kienx hemm ftehim differenti bil-fomm. Qiegħed isir għaliex il-Qorti trid tqis ukoll li seta' kien hemm tiġdid tal-ftehim bla ma kien hemm bdil tiegħu. B'hekk, tkun qiegħda tindirizza t-**tieni talba attriċi** u kif ukoll l-**eċċezzjonijiet fil-mertu** għat-talbiet attriċi;

Illi fl-atti tal-kawża hemm provi li juru li seħħew ġrajja li jagħtu 'l wieħed x'jifhem li l-partijiet kienu qablu li jtawlu l-effetti tal-ftehim. Fost dawn jirriżulta li f'Settembru tal-2004 (meta, jekk ma sarx dan it-tiġdid, il-ftehim kien diġà għalaq u allura l-partijiet suppost ma kellhomx x'jaqsmu iktar ma' xulxin) tqabbad *surveyor* biex jagħmel il-qsami. Tax-xogħol li wettaq ħallsu kulħadd, skond is-sehem tiegħu, minbarra tnejn mis-sidien (Jennifer Schembri u Josette Desira). Kmieni fis-sena 2005 l-imħarrkin kollha ffirmaw dikjarazzjoni sabiex l-attur Anthony Cuschieri seta' japplika sabiex tinfetaħ triq fil-proprjetà tagħhom[69]. F'dik is-sena wkoll[70], kien tqabbad perit biex iressaq talba għall-formazzjoni ta' toroq fil-qasam u l-imħarrkin ukoll taw il-kunsens tagħhom bil-miktub[71]. F'Ottubru 2004 l-attur Anthony Cuschieri kien qabbad persuna tħammel il-parti fabbrikabbli u ħadd mill-imħarrkin ma żammu jew ilmenta miegħu[72]. Fil-fehma tal-Qorti, wieħed jista' jargumenta li ħwejjeġ bħal dawn ma kienx hemm posthom li kieku l-ftehim għalaq malli għaddiet is-sena;

Illi, madankollu, minkejja li seħħew dawn il-ġrajja, jista' jingħad li dawn ma kinux b'riħet it-tiġdid tal-ftehim, imma minħabba ċirkostanzi partikolari li l-partijiet – atturi u s-sidien – inqdew bihom bil-ħsieb li jilħqu l-għanijiet rispettivi tagħhom. Ċirkostanza partikolari li l-Qorti qiegħda tqis hija kitba li l-atturi, għall-ħabta ta' Marzu tal-2005, ippruvaw idawru mas-sidien bil-ħsieb li jiffirmawha ħalli jġeddu l-ftehim "liema skrittura skadiet fit-23 ta' Lulju, 2004"[73]. Għalkemm dik il-kitba ffirmatha biss waħda mis-sidien, ħareġ li kienet magħmula fuq insistenza tal-atturi, saret minn persuna legali, u fiha dikjarazzjoni ċara li l-ftehim kien skada qabel dakinhar. Fil-fehma tal-Qorti,

[69] Dok "PM1", f'paġ. 61 tal-proċess
[70] Xhieda tal-A.I.Ċ. Philip Mifsud f'paġġ. 98 – 9 tal-proċess
[71] Dok "PM2", f'paġġ 66 sa 73 tal-proċess
[72] Xhieda ta' Joseph Micallef f'paġ. 120 tal-proċess
[73] Dok "PL3", f'paġ. 133 tal-atti tar-Rik. 662/07

din il-prova titfa' dawl konvinċenti fuq il-qagħda legali marbuta mal-każ u fuq x'kienet il-fehma tal-istess atturi dwar dik il-qagħda. Il-kliem ta' dik il-kitba huwa ċar u l-atturi lanqas allegaw li jfisser mod ieħor mis-sens letterali tieghu;

Illi wkoll kieku l-ftehim kien iġġedded kif imsemmi fil-klawsola 10, tali tiġdid kien għal tliet (3) snin u ma kienx maħsub li l-partijiet setgħu ġeddewh għal żmien akbar. Din il-kawża tressqet biss ftit aktar minn xahar qabel ma kellu jagħlaq dak it-tiġdid, ukoll kieku fil-fatt seħħ. Sa dakinhar, lanqas kienu twettqu mill-atturi l-kundizzjonijiet miftehma ta' ħruġ ta' permessi jew ta' ħlas lill-imħarrkin;

Illi għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti ssib li t-tieni talba ma jistħoqqilhiex tintlaqa' għaliex mhux ippruvata;

Illi fid-dawl ta' dan kollu, isegwi li lanqas it-**tielet talba attriċi** ma jistħoqqilha tintlaqa' għaliex tiddependi mis-suċċess tat-talba ta' qabilha li ma ntlaqgħetx;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tastjeni milli tqis aktar l-**ewwel eċċezzjoni preliminari** fid-dawl tad-degriet tagħha tal-15 ta' Ottubru, 2015, li bih sewwiet l-att tar-Rikors maħluf;

Tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari u ssib li l-imħarrkin Brenda Borġ, Mary Rose Borġ, Simone Borġ, Rose Borġ, Lena Borġ u Antoine Cremona mhumiex il-kontraditturi leġittimi tal-pretensjonijiet attriċi u għalhekk teħlishom mill-ħarsien tal-ġudizzju bi spejjeż għall-atturi;

Tiċħad l-ewwel talba attriċi billi ma ntweriex li l-partijiet tassew kienu qablu li jkun hemm bdil ta' dak li kienu ftiehmu bejniethom fil-kitba tat-23 ta' Lulju, 2003, b'mod partikolari li, minflok il-ħlas tas-somma hemm imsemmija, l-imħarrkin sidien kienu jżommu parti mid-dħul tal-bejgħ li jsir mill-art mertu tal-każ li fuqha jkunu nħarġu l-permessi għall-iżvilupp;

Tiċħad it-tieni talba attriċi billi ma jirriżultax li l-ftehim tat-23 ta' Lulju, 2003, kien iġġedded wara t-23 ta' Lulju, 2004, la formalment u wkoll minħabba li l-atturi naqsu li jwettqu dak li ntrabtu bih fiż-żmien miftiehem;

Tiċħad it-tielet talba attriċi billi din hija konsegwenzjali għat-talba ta' qabilha; u

Tordna li l-atturi flimkien u solidalment bejniethom iħallsu l-**ispejjeż tal-kawża.**

Moqrija.

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

29 ta' Ottubru, 2020

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

29 ta' Ottubru, 2020