QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Ġunju, 2021.

Numru 16

Rikors numru 994/13/1 SM

Ta' Kola Limited (C 33068)

v.

Lawrence Vella u martu Maria Assunta Vella b'mod solidali bejniethom u b'digriet datat it-30 ta' Mejju, 2014, ġie kjamat in kawża n-Nutar Bartolomeo Micallef

1. Din is-sentenza titratta appell prinċipali u żewġ appelli inċidentali minn sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' Marzu, 2018 dwar talba għal dikjarazzjoni ta' nullita` ta' żewġ kuntratti ta' bejgħ ta' proprjeta` f'Raħal Ġdid minħabba allegat vizzju tal-kunsens u

impossibilita` li tiġi onorata l-garanzija tal-paċifiku pussess, kif ukoll għal-likwidazzjoni tad-danni.

2. Il-proċeduri bdew b'rikors maħluf ippreżentat fis-17 ta' Ottubru 2013 permezz ta' liema ġie premess u mitlub:

> *"1. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef tat-30 ta' Settembru 2010 is-soċjeta` rikorrenti xtrat u akkwistat mingħand l-intimati l-fond uffiċjalment immarkat bin-numru 20 magħruf bl-isem 'Maria Assunta' fi Triq Għajn Dwieli ġewwa Paola inkluża l-arja libera tiegħu bil-pussess battal garantit, liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha, bil-ġardina u l-garaxx li jagħmlu parti mal-istess dar u liema dar għandha aċċess ieħor minn Triq il-Vittmi tax-Xogħol. Fil-kuntratt ġie dikjarat illi l-imsemmija dar hija in parte mibnija fuq żewġ garaxxijiet proprjeta` ta' terzi persuni, liema żewġ garaxxijiet jagħtu għal Triq Għajn Dwieli, hekk kif murija fuq il-pjanti annessi mal-kuntratt mmarkati bħala Dok PH, PQ u PR.*
>
> *2. Illi fuq l-kuntratt l-vendituri ggarantew il-paċifiku pussess u liberu godiment tal-beni mibjugħa u li l-istess proprjeta` hija ħielsa minn kwalunkwe dritt favur terzi u ddikjaraw ukoll illi l-proprjeta` in vendita m' hijiex kolpita u/jew milquta minn xi ordni ta' esproprjazzjoni jwe intenzjoni ta' esproprjazzjoni mill-Gvern jew Awtorità kompetenti.*
>
> *3. Illi kontestwalment u ċioe ukoll fit-30 ta' Settembru 2010 permezz ta' kuntratt ieħor fl-atti tan-Nutar Dr Bartolomeo Micallef, is-soċjeta` esponenti biegħet lill-intimati solidarjament bejniethom arja ta' semi-basement, arja fil-ground-floor level, arja fil-fourth-floor level 'il fuq ad infinitum u dan taħt il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fl-istess kuntratt.*
>
> *4. Illi b' riżultat tal-imsemmija żewġ kuntratt fir-realtà l-esponenti akkwistat il-proprjeta` kif fuq indikat bl-ideja illi hija tiżviluppa s-sit in kwistjoni u fuqha jinbnew korp ta' garaxxijiet u appartamenti u penthouse fuqhom u eventwalment l-intimati jkunu l-proprjetarji ta' żewġ garaxxijiet isfel, żewġ maisonettes u penthouse, filwaqt li l-kumplament tal-proprjeta` tibqa' tgħajjat lis-soċjeta` rikorrenti.*
>
> *5. Illi in segwitu għall-imsemmi kuntratt, is-soċjeta` esponenti, wara li otteniet il-permessi għall-iżvilupp, bdiet l-iżvilupp fis-sit u ddemoliet il-binja ġa eżistenti u fil-kors ta' żvilupp, instabu xi fdalijiet ta' oqbra li kellhom impatt arkejoloġiku u b' hekk il-proġett kellu jieqaf u wara diversi xhur ta' laqgħat u meetings mal-awtoritajiet konċernati, kien ser isir ftehim billi l-Gvern ta' Malta jesproprja parti mill-art in kwistjoni, ċioe l-parti sensittiva fejn instabu l-oqbra u anke estensjoni ikbar mill-istess art u ċioe l-parti tal-ġnien tal-istess proprjeta`, fir-realtà ma kienetx*

tappartjeni lill-vendituri Vella iżda kienet tappartjeni lill-Gvern ta' Malta (Joint Office) u di fatti, qabel ma sar il-kuntratt in kwistjoni l-istess konjuġi Vella kienu ġa intentaw illi jixtru u jakkwistaw il-ġardina mingħand il-Joint Office, mingħajr suċċess.

6. Illi dan kollu kien ġa magħruf lill-konjuġi Vella qabel ma għamlu l-kuntratt ta' vendita lis-soċjeta` esponenti li b' riżultat tal-premess inkorriet diversi spejjeż kemm fl-iżvilupp u anke kellha telf sostanzjali billi ma setgħetx tużufruwixxi ruħha mill-investiment tagħha.

7. Illi s-soċjeta` esponenti ċertament ma kienetx tagħmel tali negozjati u takkwista l-istess proprjeta` kieku kient taf b' din il-problema u ċioe li l-ġardina ma kienetx proprjeta` tal-konjuġi Vella billi minħabba f'hekk il-proġett ma kienx ikun fattibbli.

8. Illi tul dan il-proċess, is-soċjeta` esponenti pprovdiet akkommodazzjoni alternattiva lill-konjuġi Vella għas-spejjeż tagħha u ta' dan iridu jagħmlu tajjeb l-istess konjuġi Vella.

9. Illi għalhekk il-kunsens tal-esponenti fil-kuntratti fuq imsemmija huwa vizzjat bi żball u qerq u inoltre il-kunsens tal-intimati kien qarrieqi u/jew simulat.

10. Illi inoltre, stante li parti mill-proprjeta` in vendita ma kienetx tappartjeni lill-vendituri u stante li din tifforma parti mportanti mill-proprjeta` li mingħjrha l-esponenti ma kinitx takkwista l-proprjeta` de quo, dan jintitola lis-soċjeta` esponenti titlob r-rexxissjoni tal-kuntratt tal-akkwist u konsegwenti vendita minnha lill-istess intimati.

Għaldaqstant igħidu l-intimat għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandiex:

1. Tiddeċiedi u tiddikjara li l-kunsens tal-partijiet fil-kuntratti fuq imsemmija huwa vizzjat kif fuq premess;

2. Tiddikjara li parti mill-proprjeta` in vendita ma kienitx tappartjeni lill-intimati u li għalhekk l-intimati ma jistgħux joneraw l-garanzija tal-paċifiku pussess u titolu.

3. Tiddikjara l-imsemmija kuntratti bħala nulli u bla effett għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi;

4. Tiddikjara lill-intimati responsabbli għad-danni kollha sofferti mis-soċjeta` rikorrenti;

5. Tillikwida l-istess danni u tikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lis-soċjeta` rikorrenti d-danni hekk likwidati."

3. Il-konvenuti Lawrence u Maria Assunta konjuġi Vella bil-ġurament tagħhom wieġbu:[1]

> *"Illi t-talbiet tas-soċjeta` attriċi kif proposti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha, stante illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, kif ser jirriżulta waqt il-proċeduri odjerni w għar-raġunijiet segwenti:*
>
> *1. Illi t-talbiet attriċi huma preskritti ai termini tal-artikolu 1431 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*
>
> *2. Illi bla preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma preskritti ai termini tal-artikolu 1407 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta Malta.*
>
> *3. Illi bla preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi kif proposti, huma inammissibbli w insostenibbli, stante illi l-kuntratti relattivi ma humiex nulli u ma għandhomx jiġu dikjarati bħala tali, inkluż minħabba li ma kien hemm l-ebda qerq da parte tal-konvenuti.*
>
> *4. Illi mhuwiex minnu li qabel ma sar il-kuntratt ta' trasferiment bejn il-partijiet, illi l-konvenuti kienu jafu li parti mill-ġnien mibjugħ lis-soċjeta` attriċi kien jappartjeni lil terzi u li l-eċċipjenti kienu ttentaw jixtruha. Filfatt, l-art li l-eċċepjenti kienu talbu li jixtru hija totalment distinta u ma tiffurmax parti mill-proprjeta` trasferita lis-soċjeta` attriċi.*
>
> *5. Illi bla preġudizzju għall-premess, mhuwiex minnu illi l-kunsens tal-eċċipjenti kien qarrieqi jew simulat u għalhekk il-konvenuti ma humiex responsabbli għal ħlas ta' danni fil-konfront tas-soċjeta` attriċi.*
>
> *6. Illi bla preġudizzju għall-premess, l-ebda danni ma huma pagabbli mill-konvenuti lis-soċjeta` attriċi, kemm għar-raġunijiet premessi, kemm minħabba li l-attriċi setgħet tiskopri tali fatti minnha lmentati, saħansitra qabel ma saru l-kuntratti relattivi u kif ukoll ai termini tal-artikolu 1429 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u fi kwalunkwe każ, u mingħajr preġudizzju għal dak premess, is-soċjeta` attriċi għandha tipprova id-danni allegatament subiti minnha.*
>
> *7. B' riżerva ta' kontestazzjonijiet ulterjuri u tad-drittijiet spettanti lill-eċċipjenti fil-konfront tal-attriċi, inkluż dawk għad-danni.'*

4. B'digriet tat-30 ta' Mejju, 2014, fuq talba tal-atturi ġie msejjaħ fil-kawża n-Nutar Bartolomeo Micallef.[2] Għalkemm notifikat bl-atti, baqa' kontumaċi.

[1] Fol. 24 *et seq*.
[2] Fol. 138.

5. Permezz ta' sentenza mogħtija fil-21 ta' Marzu, 2018, il-Qorti Ċivili, Prim' Awla ddeċidiet billi:

i. Ċaħdet ir-risposti tal-konvenuti ħlief għal dak li jirreferu għad-danni li talbet il-kumpanija attriċi;

ii. Laqgħet it-talbiet tas-soċjeta` attriċi;

iii. Iddikjarat li l-kunsens tas-soċjeta` attriċi fil-kuntratti datati t-30 ta' Settembru 2010 kienu vizjati;

iv. Iddikjarat li parti mill-proprjeta` ma kinitx proprjeta` tal-konvenuti konjuġi Vella u b'hekk ma setgħux jonoraw il-garanzija tal-paċifiku pussess u tat-titolu;

v. Iddikjarat li l-imsemmija kuntratti huma nulli u mingħajr effett;

vi. Iddikjarat li l-konvenuti konjuġi Vella u l-intimat kjamat in kawża Micallef huma responsabbli *in solidum* għad-danni sofferti mis-soċjeta` attriċi;

vii. Illikwidat d-danni sofferti mis-soċjeta` attriċi fl-ammont ta' erbgħin elf, disa' mija u ħamsa u tmenin euro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€40,985.41); u

viii. Ikkundannat lill-konvenuti konjuġi Vella u lill-kjamat in kawża Micallef biex *in solidum* iħallsu lis-soċjeta` attriċi l-ammont indikat fil-paragrafu preċedenti;

ix. Bl-ispejjeż kif dedotti fir-rikors ġuramentat promotur *in solidum* kontra l-konvenuti konjuġi Vella u Micallef.

6. Is-soċjeta` attriċi appellat minn din is-sentenza limitatament dwar id-danni likwidati. Ilmentat li mhux ser tingħata d-danni materjali kollha li talbet u li l-ewwel Qorti ċaħdet it-talba għat-telf ta' qligħ.

7. Da parti tagħhom, kemm l-appellati konjuġi Vella kif ukoll l-appellat Nutar Bartolomeo Micallef ressqu appelli inċidentali:

7.1. In-Nutar Bartolomeo Micallef appella mis-sentenza kif ukoll mid-digriet mogħti mill-ewwel Qorti fit-30 ta' Mejju 2014 li bih kien imsejjaħ fil-kawża. Isostni illi: (i) l-ewwel Qorti ma kellhiex tilqa' it-talba għall-kjamata in kawża tiegħu; (ii) ġie leż id-dritt tiegħu għal smigħ xieraq meta, bi ksur ukoll tal-prinċipju tal-parita` tal-armi, għaliex wara n-notifika tiegħu bir-rikors maħluf il-partijiet l-oħra naqsu ripetutament li jinnotifikawh bl-atti minnhom ippreżentati; (iii) l-azzjoni attriċi hija kontradittorja u legalment insostenibbli, b'dan illi ma setax kellha eżitu pożittiv; (iv) l-attriċi ma setgħetx tressaq azzjoni abbażi tal-ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess fi żmien meta hija għadha ma batiet ebda evizzjoni fil-ħaġa mibjugħa lilha; u li (v) huwa ma kellux jinstab responsabbli għad-danni.

7.2. Min-naħa l-oħra l-konjuġi Vella jilmentaw illi: (i) it-talbiet attriċi kellhom jiġu miċħuda in kwantu preskritti a tenur tal-Artikolu 1431 tal-Kap. 16; (ii) it-talbiet attriċi kellhom jiġu miċħuda in kwantu preskritti a tenur tal-Artikolu 1407 tal-Kap. 16; (iii) ma kienex hemm qerq da parti tagħhom b'dan illi t-talba tar-rikorrenti fil-konfront tagħhom kellha tiġi miċħuda; u (iv) f' kull każ, id-danni akkordati mill-Qorti tal-ewwel istanza huma eċċessivi.

Konsiderazzjonijiet.

8. Peress li l-appelli inċidentali tal-konjuġi Vella u tan-Nutar Bartolomeo Micallef jistgħu jinċidu fuq l-appell prinċipali tas-soċjeta` attriċi, il-Qorti sejra tibda bihom.

L-Ewwel u t-Tieni Aggravju tal-konjuġi Vella – L-allegata preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 1431 u 1407 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

9. Il-konsiderazzjonijiet tal-Qorti tal-ewwel istanza f'dan ir-rigward kienu s-segwenti:

> *"12. Illi l-artiklu 1407 (1) tal-Kap 16 effettivament rikjamat mill-intimati jistipula is-segwenti:*
>
> > *"L-azzjoni li tmiss lill-bejjiegh ghaz-zjieda tal-prezz, u dik li tmiss lix-xerrej ghat-tnaqqis tal-prezz jew biex jerga' lura mill-kuntratt, tintilef eghluq sentejn minn dakinhar tal-kuntratt";*
>
> *13. Illi in effetti l-azzjoni odjerna hi fil-fatt ibbazata fuq l-allegat vizju tal-kunsens a bazi ta' zball u qerq, (ara foll 3);*

14. Illi ghalhekk l-artiklu tal-ligi li fuqhu hi bbazata l-azzjoni odjerna jirrizulta li hu l-artiklu 974 tal-Kap 16 li jistipula s-segwenti:

> *"Jekk il-kunsens ikun gie moghti bi zball, jew mehud bi vjolenza, jew b'eghmil doluz, ma jkunx jiswa";*

15. Illi ghalhekk l-artiklu rikjamat mill-intimati ma jirrizultax li hu rilevanti ghall-azzjoni odjerna stante li l-artiklu rilevanti hu dak indikat fil-paragrafu precedenti;

16. Illi konsegwentement din l-eccezzjoni tal-intimati ghandha tigi respinta;

...

17. Illi l-intimati jeccepixxu wkoll li l-azzjoni hawn intrapriza mis-socjeta` rikorrenti hi preskritta ai termini tal-artikli 1429 u 1431 tal-Kap 16, (ara foll 24 u 25);

18. Illi jigi sottolineat li l-artikli citati jirrigwardaw l-azzjoni redibitorja u l-azzjoni estimatorja;

19. Illi tali azzjonijiet huma ghal kollox irrilevanti ghall-azzjoni odjerna li kif gia` fuq stabbilit, (ara paragrafu numru hdax, (12.), aktar qabel) hi azzjoni ibbazata fuq vizju tal-kunsens;

20. Illi konsegwentement, anke dawn l-eccezzjonijiet tal-intimati ghandhom jigu respinti;'

10. Permezz tal-ewwel aggravju tagħhom il-konjuġi Vella jinsistu iżda illi l-azzjoni odjerna hija waħda redibitorja u għalhekk japplika l-Artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili. Bla perġudizzju għal dan, l-appellanti Vella jikkontendu ukoll illi l-azzjoni attriċi hija preskritta a tenur tal-Artikolu 1407 tal-Kodiċi Ċivili u għalhekk l-ewwel Qorti kellha tiċħad it-talbiet tal-atturi.

11. Min-naħa l-oħra s-soċjeta` attriċi ssostni li l-preskrizzjoni applikabbli f'dan il-każ hija dik ta' sentejn mid-data meta nkixef il-qerq/żball a tenur tal-Artikoli 1027, 1222, 1223. Tgħid li l-problema dwar

l-estensjoni tal-art ħarġet wara li ġiet pubblikata l-Gazzetta tal-Gvern fi Frar 2013 u sussegwentement interpellat lill-konvenuti b'ittra uffiċjali ppreżentata fl-24 ta' Mejju 2013[3] u wara ppreżentat il-kawża. Magħdud ma' dan, tirreferi wkoll għall-fatt li l-garanzija tal-paċifiku pussess mogħtija lilha mill-konjuġi Vella fuq il-kuntratt relattiv kif ukoll *ex lege* hi kawtelata b'ipoteka ġenerali li sservi għal tletin sena.

12. L-*actio redibitoria,* li għaliha jirreferi l-Artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili tispetta bil-liġi lil xerrej li jixtri ħwejjeġ mobbli jew immobbli li jkollhom difetti li ma jidhrux, liema difetti jagħmluhom mhux tajba għall-użu li għalih huma maħsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur tagħhom illi kieku x-xerrej kien jaf bid-difett ma kienx jixtri dak l-immobbli/mobbli jew kien joffri prezz iżgħar. Min-naħa l-oħra l-artikolu 1407 jipprovdi għall-azzjoni ta' xerrej kontra venditur sabiex jerġa' lura mill-bejgħ ta' immobbli meta tiġi miftehma l-kwantità b'tant flus għal kull tant kejl, u l-kwantita` tinsab li hija <u>aktar</u> minn waħda minn għoxrin tal-kwantita` miftiehma fil-kuntratt (Art. 1402).

13. L-azzjoni li pproponew l-atturi m'hijiex l-azzjoni redibitorja u lanqas l-azzjoni għall-ħall tal-bejgħ minħabba kejl inqas. Kawża li fiha l-atturi jippretendu li l-kunsens tagħhom kien vizzjat (Art. 974 u 976 tal-

[3] Fol. 100.

Kodiċi Ċivili), u l-impossibilita` li tiġi onorata l-garanzija tal-paċifiku pussess (Art. 1409 tal-Kodiċi Ċivili).

14. Għaldaqstant, tiċħad l-imsemmija aggravji.

It-Tielet Aggravju tal-konjuġi Vella – Il-Mertu.

15. L-appellanti Vella jilmentaw ukoll minn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn sar dan l-apprezzament ta' fatti:

> *"24. Illi fil-mertu jirrizulta li parti sostanzjali mill-fond mixtri mis-socjeta` rikorrenti ma kinitx proprjeta` tal-vendituri izda tal-Gvern, (ara pjanta a foll 122 u 204);*
>
> *25. Illi mill-istess pjanta indikata fil-paragrafu precedenti jirrizulta li mill-proprjeta` kollha mibjuha mill-intimati lir-rikorrenti, kien biss il-mezzanin li kien il-proprjeta` tal-intimati, mentri l-gardina ma kienitx;*
>
> *26. Illi l-istess provenjenza tirrizulta b'mod car mid-deposizzjoni tal-Assistent Direttur fis-Servizzi fit-Taqsima tal-Proprjetajiet talGvern, (ara foll 119) u fid-dokumenti minnhu pprezentati in atti, (ara foll 122 sa 129);*
>
> *27. Illi l-istess hu wkoll assodat mix-xhieda tas-Senior Technical Officer fi hdan id-Dipartiment tal-Proprjeta` tal-Gvern li afferma li:*
>
>> *"L-art in dizamina mmarkata a foll 122 li qed naghmel referenza ghaliha hi indikata bhala acquired by Church-State agreement ghaliex kienet giet akwistata mill-entita` hemm indikata ... ghall-housing ... (ara foll 283);*
>
> *28. Illi l-istess hu wkoll ikkonfermat mid-deposizzjoni tal-Acting Land Registrar, (ara foll 377), li wkoll ipprezenta c-certifikat rigwardanti t-titolu tal-istess proprjeta` in dizamina, (ara foll 379 sa 385);*
>
> *29. Illi jirrizulta wkoll li di piu` l-istess Gvern hareg ukoll sejha ghall-offerti datata t-2 t'Ottubru, 2015, biex ibiegh il-proprjeta` in dizamina, (ara foll 332);*
>
> *...*

30. Illi in konsegwenza tal-istess l-izvilupp li s-socjeta` kienet ippjanat li taghmel skont il-full development permission lilha koncess mill-Awtorita` Maltija ghall-Ambjent u l-Ippjanar datat it-30 t'Awwissu, 2010, ma setghax tigi realizzat, (ara foll 43);

31. Illi allura, stante li l-iskopijiet taghha kienu ghalhekk gew irrimedjabbilment frustrati, meta hi tat il-kunsens taghha fil-kuntratti fuq riferiti, (ara foll 5 u 10), is-socjeta` rikorrenti tat kunsens li kien ivvizjat minhabba zball u dan, ghaliex ma kienitx taf li parti mill-art li xtrat gia` kienet proprjeta` tal-Gvern, hadd ma kien infurmha bl-istess, u kien biss accidentalment li hi saret taf b'dan wara li instabu oqbra ta' importanza arkijologika u saru approfondimenti fir-rigward;

32. Illi ghalhekk, fid-dawl tal-artiklu 974 tal-Kap 16 fuq gia` riprodott, (ara paragrafu numru tnax, (13), aktar qabel), la l-kunsens tas-socjeta` rikorrenti fil-kuntratti datati t-30 ta' Settembru, 2010, fuq gia` riferiti, (ara foll 5 u 10), kien hemm moghti bi zball, allura tali kunsens ma jistghax jitqies bhala wiehed validu u kontraenti, u konsegwentement "ma jiswiex";

...

35. Illi jirrizulta assodat li meta s-socjeta` rikorrenti akkwistat il-proprjeta` in dizamina biz-zewg (2) kuntratti tat-30 ta' Settembru, 2010, fuq riferiti, din kellha l-intenzjoni li tizviluppa l-istess proprjeta` bhala sit unitarju wiehed li jaghti minn Triq Ghajn Dwieli sa Triq il-Vittmi tax-Xoghol bil-mod gia` fuq deskritt, (ara paragrafu numru disgha punt tmienja, (10.8.), aktar qabel);

36. Illi l-istess socjeta` rikorrenti issostni bi kjarezza li kieku kienet taf li dan il-progett kif minnha hekk ippjanat ma setghax isir, hi ma kienitx tikkonkludi l-kuntratti fuq riferiti mal-intimati, (ara paragrafu numru 24 a foll 40);

37. Illi s-socjeta` rikorrenti issosstni l-posizzjoni indikata fil-paragrafu precedenti peress li s-sottrazzjoni tal-gardina in dizamina mill-progett kif ippjanat mis-socjeta` rikorrenti ma kienitx tirrendi lill-istess progett aktar vijabbli u redditizzju ghall-istess socjeta` rikorrenti;

38. Illi di piu`, jigi finalment ukoll sottolineat li l-fatt li l-intimati mhumiex proprjetarji tal-porzjon art in dizamina, dan awtomatikament ifisser li dawn mhumiex fi stat li jonoraw ilgaranzija tant essenzjali fil-kuntratti ta' bejgh ta' proprjeta`, senjatament il-garanzija tal-pacifiku pussess u tat-titolu tal-proprjeta`;

...

39. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghall-artiklu 976 (1) tal-Kap 16 li jistipula s-segwenti:

L-izball dwar il-fatt ma jgibx in-nullita` tal-kuntratt hlief meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-haga li tkun l-oggett tal-ftehim";

40. Illi fid-dawl ta' dak li gie sottolineat fir-rigward aktar qabel jirrizulta assodat li hawn si tratta minn zball li jaqa` fuq is-sustanza vera u proprja tal-haga nnifisha;

...

41. Illi l-istess socjeta` rikorrenti issosstni ukoll li meta hi tat il-kunsens taghha fil-kuntratti fuq gia` riferiti, dan il-kunsens kien ivvizzjat minhabba qerq mill-intimati, peress li l-intimati kienu jafu li l-proprjeta` in dizamina li wasslet ghal procedura odjerna ma kienitx kollha proprjeta` taghhom – u effettivament hbew dan il-fatt mis-socjeta` rikorrenti;

42. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghall-artiklu 981 tal-Kap 16 li jistipula s-segwenti:

"(1) L-eghmil doluz huwa motiv ta' nullita` tal-ftehim, meta l-inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet ikunu tali illi minghajrhom il-parti l-ohra ma kienitx
tikkuntratta;
"(2) L-eghmil doluz ma jistax ikun prezunt, imma ghandu jigi ppruvat";

...

43. Illi waqt li s-socjeta` rikorrenti issosstni li l-intimati kienu jafu li l-proprjeta` in kwistjoni ma kienitx kollha proprjeta` taghhom tant li kienu ppruvaw jixtruha minghand il-Gvern, (ara paragrafu numru 28 a foll 40);

44. Illi min-naha tieghu l-intimat jichad li kien jaf li l-gardina de quo kienet proprjeta` tal-Gvern, (ara foll 246);

...

45. Illi pero` ma jistax jinghad l-istess fir-rigward tal-intimata;

46. Illi in effetti l-istess intimata xehdet bil-mod segwenti fir-rigward, (ara foll 360):

"Meta tal-Lands gew biex jaghtuna l-linja qalulna li mill-garaxx il-fuq huwa taghhom u mill-garaxx 'l isfel huwa taghna";

...

47. Illi in vista tal-premess, nonostante l-affermazzjoni tal-intimat a foll 246 fuq riferita, l-intimata jirrizulta li kienet konoxxenti fil-fatt li l-proprjeta` in dizamina ma kienitx taghhom izda tal-Gvern;

48. Illi jirrizulta pacifiku wkoll li l-istess intimata hbiet ukoll dan il-fatt mis-socjeta` rikorrenti meta din innegozjat u ikkonkludiet ilkuntratti de quo;

...

49. Illi jigi sottolineat ukoll li originarjament l-intimati kienu jikru l-proprjeta` in dizamina minghand il-papa` tal-intimata, certu Duminku Agius, (ara foll 246, 248, u 359);

50. Illi sussegwentement l-istess intimati kienu xtraw l-istess fond mertu ta' din il-procedura minghand l-imsemmi Duminku Agius permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor George Cassar, datat il-21 ta' Frar, 1990, (ara foll 248);

51. Illi skont s-Senior Technical Officer tad-Dipartiment governattiv fuq gia` riferit kien informa lill-qorti li l-post mertu tal-kawza kien mikri lill-intimati fil-15 t'Ottubru, 1996, liema kera ukoll twaqqfet permezz ta' ittra datata t-12 ta' Mejju, 2005, (ara foll 282);

52. Illi t-talba tal-intimati biex jixtru l-art in dizamina hi datata s-27 ta' Mejju, 1998, (ara wkoll foll 282), liema talba kienet rifjutata fis-16 ta' Lulju, 1998, (ara wkoll foll 282);

...

53. Illi tenut tar-rizultanzi suespost jirrizulta pacifiku li l-intimati Vella kienu ghalhekk konxji tal-fatt li parti mill-proprjeta` in kwistjoni ma kienitx proprjeta` taghhom izda tal-Gvern;

54. Illi di piu`, jirrizulta assodat li ma informawx b'dan lis-socjeta` rikorrenti;

...

55. Illi konsegwentement din il-qorti jirrizultala li l-intimati Vella agixxew in mala fede mas-socjeta` rikorrenti meta ikkonducuha tiffirma ghall-kompra-vendita` de quo meta ma setghux jaghtu lgaranzija tal-pacifiku pussess fuq gia` referita;

56. Illi ghaldaqstant, l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-intimati fuq il-mertu ghandhom jigu wkoll respinti;"

16. L-appellanti Vella jikkontendu illi kienu ilhom jgħixu fil-fond in kwistjoni minn mindu żżewġu, l-ewwel b'kera mingħand missier il-konvenuta li kien bniha, u sussegwentement xtrawha fil-21 ta' Frar 1990.

Jilmentaw li l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonkludiet li huma kienu *in mala fede* għaliex fil-passat kienu ppruvaw jixtru parti minnha mingħand il-Gvern. Jisħqu li mill-provi jirriżulta iżda li <u>ebda parti</u> mill-proprjeta` oġġetti tal-kuntratti bejn il-partijiet ma kienet mikrija lilhom mill-Gvern billi dik il-porzjon mikrija lilhom mill-Gvern, li kienu ppruvaw jixtru fl-1998, hija biċċa art biswit il-garaxx tagħhom li tinsab wara proprjeta` ta' terzi u li skonthom hi distinta mill-proprjeta` oġġett tal-kawża. In sostenn ta' dan jirreferu għal dak li xehdu kif ukoll għall-pjanta f''Dok VL6' u mill-irċevuta tal-kera annessi mal-affidavit tal-konvenut Lawrence Vella. Għalhekk jinsistu li ma kienx hemm qerq min-naħa tagħhom u lanqas ma kienu responsabbli ta' aġir doluż jew *mala fede*. B'referenza għall-paragrafi 45 sa 48 tas-sentenza appellata, l-appellanti jikkontendu li l-ewwel Qorti ma rrealizzatx illi l-garaxx li għamlet referenza għalih il-konvenuta Vella kien attwalment iwassal sat-triq li tinsab fuq wara tal-proprjeta`, ċioe` sa Triq il-Vittmi tax-Xogħol, minn fejn il-garaxx jiżbokka fuq it-triq ta' wara u li l-ġardina relattiva tinsab biswit tali garaxx. Tikkontendi wkoll li s-soċjeta` attriċi kienet taf bir-riskju/possibilita` li wara l-iskavar jinstabu fdalijiet arkeoloġiċi, kemm għaliex avżathom l-intimata kif ukoll minħabba li l-fond jinsab viċin *scheduled Grade B archeological monument'*. Jirreferu għall-fatt li s-soċjeta` attriċi ngaġġat perit u nutar u huma ma jaħtux jekk dawn naqsu milli jagħmlu xogħlhom aktar u aktar meta bejn il-konvenju u l-att finali għaddew kważi sena u nofs.

17. Il-fatti prinċipali huma s-segwenti:

17.1. Permezz ta' konvenju iffirmat fil-21 ta' April 2009[4] il-konvenuti Vella obbligaw ruħhom li jittrasferixxu lis-soċjeta` attriċi:

> *"l-fond bin-numru uffiċjali (20), u magħruf bl-isem Maria Assunta, Fi Triq Għajn Dwieli, ġewwa Paola, inkluża l-arja libera tiegħu, bil-pussess battal garantit, liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha, u bil-ġiardina u garage li jagħmlu parti mill-istess dar u liema dar għandha aċċess ieħor minn Triq il-Vittmi tax-Xogħol. L-imsemmi dar hija in parti mibnija fuq żewġ garages proprjeta` ta' terzi persuni liema żewġ garages jagħtu għal Għajn Dwieli Road, kif murija fil-pjanta annessa dokument PH."*[5]

17.2. Fl-istess jum ġie wkoll iffirmat konvenju bejn l-istess partijiet permezz ta' liema s-soċjeta` attriċi obbligat ruħha tittrasferixxi lill-konvenuti Vella żewġ *garages*, żewġ flats u *penthouse* mill-korp ta' bini li kellu jinbena fuq l-art li kellha takkwista mingħand il-konvenuti Vella;[6]

17.3. Fil-25 ta' Mejju 2009, l-attriċi applikat mal-MEPA sabiex tagħmel żvilupp li jikkonsisti fit-twaqqigħ tal-bini eżistenti u minflok jinbnew *basement garages*, ħanut u djar b'faċċata fuq iż-żewġ toroq. Fit-30 ta' Awwissu 2010 ingħata l-permess ta' żvilupp;[7]

---

[4] Fol. 259.
[5] L-imsemmija pjanta allegatament annessa bħala dokument PH ma tinsabx eżebita mal-kopja tal-konvenju in atti.
[6] Fol. 266.
[7] Fol. 43 *et seq*.

17.4. Permezz ta' kuntratt ta' bejgħ li sar fit-30 ta' Settembru 2010 fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef[8], il-konvenuti konjuġi Vella biegħu lis-soċjeta` attriċi:

> *"il-fond uffiċjalment immarkat bin-numru għoxrin (20), u magħruf bl-isem ta' 'Maria Assunta', fi Triq Għajn Dwieli, ġewwa Paola, inkluża l-arja libera tiegħu, bil-pussess battal garantit, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, bil-ġardina u garage li jagħmlu parti mill-istess dar u liema dar għandha aċċess ieħor minn Triq il-Vittmi tax-Xogħol. L-imsemmi dar hija in parti mibnija fuq żewġ (2) garages proprjeta` ta' terzi persuni, liema żewġ (2) garages jagħtu għal Għajn Dwieli Road, hekk kif murija fil-pjanti annessi markati dokumenti 'PH', 'PQ', 'PR'."*[9]

17.5. Permezz ta' kuntratt ta' bejgħ ieħor, fl-istess data tat-30 ta' Settembru 2010 u quddiem l-istess nutar, is-soċjeta` attriċi ttrasferiet lill-konvenuti Vella: (i) l-arja f'semi-basement level fejn kellhom jinbnew żewġ garaxxijiet bin-numri 5 u 6; (ii) l-arja fil-*ground floor* ta' ċirka 203m^2 fejn kellhom jinbnew żewġ flats numru 1 u 2; u (iii) l-arja mill-*fourth floor level* 'l fuq ta' ċirka 161 m^2 fejn kellha tinbena *penthouse.*[10]

17.6. Meta bdiet titneħħa l-ħamrija fejn qabel kien hemm il-ġnien instabu fdalijiet ta' oqbra u x-xogħol ta' skavar kellu jieqaf.[11] Eventwalment, wara diskussjonijiet mal-awtoritajiet, il-Gvern beda l-proċess sabiex isir esproprju ta' parti mill-faċċata fuq Triq il-Vittmi tax-Xogħol b'kejl ta' 28m^2 fejn instabu l-oqbra. F'dan ir-rigward kien pubblikat

[8] Fol. 5 *et seq*.
[9] L-imsemmija pjanti allegatament annessi bħala dokument PH, PQ u PR ma jinsabux eżebiti mal-kopja tal-kuntratt in atti.
[10] Fol. 10 *et seq*.
[11] Fol. 66.

avviż fil-gazzetta tal-Gvern tas-27 ta' Frar 2013.[12] Madanakollu, meta bdew isiru l-preparamenti għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv, instab li dik l-art kienet diġa` tappartjeni lill-Gvern bis-saħħa tal-ftehim bejn il-Gvern u l-Awtoritajiet Ekkleżjastiċi. L-avukat Claude Sapiano,[13] *acting land registrar,* fil-fatt ippreżenta l-pjanta relattiva għall-proprjeta reġistrata f'isem il-Gvern ta' Malta fil-31 ta' Awwissu 2004 skont il-liġi tal-entitajiet ekkleżjastiċi. Art li fiha kejl ta' elf u seba' mitt metru kwadru[14] li sussegwentement tnaqqsu 28m.k. minnha;[15]

17.7. Is-soċjeta` attriċi ppreżentat ittra uffiċjali kontra l-konjuġi Vella (24 ta' Mejju 2013)[16] u fis-17 ta' Ottubru 2013 ippreżentat il-kawża.

18. In-Nutar Bartolomeo Micallef, ikkonferma li għamel riċerki eżawrjenti fir-rigward,[17] xehed illi '*jiena pero ħadd ma tani pjanta tas-sit in kwistjoni.'*[18] Żied li l-uniku pjanta li ngħata kienet turi l-binja li kellha tinbena.[19] Il-Qorti fehmet li saru r-*'riċreki eżawrjenti'* sabiex jiġi stabbilit wkoll li l-konvenuti Vella huma fil-fatt sidien tal-immobbli li ttrasferew lill-attriċi. Hu proprju għalhekk li jsiru r-riċerki li n-nutar irrefera għalihom bħala *'transfers'*. In-nutar qal:

---

[12] Fol. 88 *et seq*.
[13] Fol. 377 *et seq*.
[14] Fol. 384.
[15] Fol 383.
[16] Fol. 100.
[17] Fol. 153 *et seq ("Jien għamilt ir-riċerki neċessarji fuq l-akkwist, kemm dawk li jirrigwardaw lil Lawrence Vella l-venditur, flimkien mal-mara tiegħu. Għamilt riċerki eżawrjenti")*.
[18] Fol. 200.
[19] Fol. 200A.

> *“..... u t-trasfers li kienu ħarġu kienu jgħidu li Lawrence Vella kien xtara l-arja tal-garaxxijiet u l-art kontinwa (recte, kontigwa) liema proprjeta kellha aċċess li tidħol minn Għajn Dwieli u minn Triq il-Vittmi tal-Gwerra”.*

19. Pero` fil-kuntratt ta’ akkwist tal-konvenuti Vella ma jissemmiex li l-immobbli li xtraw il-konvenuti tinkludi art li tikkonfina min-nofsinhar ma’ Triq il-Vittmi tal-Gwerra. Il-!orti ma tistax tifhem kif ir-riċerki li n-nutar qal li ra kienu li Lawrence Vella kien akkwista wkoll art li kellha aċċess minn Triq Għajn Dwieli u Triq il-Vittmi tal-Gwerra. Riċerki li ma ġewx ippreżentati bħala prova. Fl-istess kuntratt ta’ akkwist tal-konvenuti Vella lanqas ma jissemma l-garaxx li qalu li kien retropost għad-dar u li skonthom inbena (flimkien mad-dar) minn Dominic Agius. Kulma jissemma fil-kuntratt ta’ akkwist hu mezzanin sovrapost għall-garaxxijiet u xejn iktar. Kieku l-art fuq wara tal-mezzanin kienet kompriża fit-titolu tal-konvenuti Vella, kienet tissemma fil-kuntratt. Dan meta tikkunsidra li l-mezzanin kien mibni f’sular ogħla mil-livell ta’ Triq Għajn Dwieli u kif ukoll meta tikkunsidra l-kobor tal-art li tiġi fuq wara tal-mezzanin.

20. Fil-kuntratt ta’ bejgħ il-partijiet iddikjaraw:

> *“Għall fini ... ta’ provenjenza, qiegħed jiġi ddikjarat, illi l-venditur akkwista din il-proprjeta` matul iż-żwieġ tiegħu ma’ martu Maria Assunta Vella b’titolu oneruz mill-poter ta’ Dominic Agius, permezz ta’ att fl-atti tan-Nutar George Cassar datat wieħed u għoxrin ta’ Frar tas-sena elf disa’ mija u disgħin (21.02.1990) (Ins: 3,151/1990), minn fejn tirriżulta l-provenjenza ulterjuri.”*[20]

[20] Fol. 8.

21. Dan huwa kkonfermat mill-konvenuta Maria Assunta Vella li xehdet[21] li meta hi u żewġha żżewġu krew il-fond oġġett tal-kawża mingħand missierha li kien is-sid, u kienet tikkonsisti f'dar, garaxx u ġardina. Sussegwentement, madwar għoxrin sena wara, xtrawha mingħandu permezz ta' kuntratt iffirmat fil-21 ta' Frar 1990 fl-atti tan-Nutar George Cassar. Żiedet li kienu krew parti oħra, magħrufa bħala Plot 1, mingħand il-Gvern ta' Malta li tinsab biswit parti mill-ġnien u l-garaxx. Din il-parti dejjem kellha l-ħitan tagħha u wara għaxar snin il-Gvern ma ġeddidx il-kera u ħadha lura kif kienet. Tisħaq li dik l-art m'għandha xejn x'taqsam ma' dik mertu tal-kawża odjerna.

22. Peter Mamo, in rappreżentanza tad-Dipartiment tal-Artijiet xehed illi:

> *" Mistoqsi jekk kienx hemm talba għall-akkwist tal-proprjeta` in deżamina da parti ta' l-intimat, ngħid iva. Din kienet fir-rigward ta' dik il-parti li fl-ittra tal-Perit Joseph Grech hija mmarkata Dok A, liema area ma kienitx tifforma parti mill-art li kienet ġiet trasferita mill-intimat Vella lis-soċjeta` rikorrenti.[22] Dan filfatt jidher indikat ukoll fit-tielet (3) paġna tal-istess dokument immarkat Dok PM1 ...*
>
> *Mistoqsi jekk sarux xi talbiet fuq l-area immarkata 'B' fid-dokument immarkat Dok PM1, ngħid illi qatt ma saru talbiet biex din tiġi trasferita jew mgħoddija dik l-area partikolari immarkata 'B'. Rigward il-parti mmarkata bl-ittra 'B', nitlob li jkolli l-opportunità li nagħmel il-verifiki tiegħi fuq id-dokumenti tad-Dipartiment qabel ma nkun nista nwieġeb fir-rigward. '[23]*
>
> *Ninforma lill-Qorti illi fid-dokument PM2, hemm parti immarkata bil-kannella, bil-kliem property requested by Vella (A), ngħid illi din hija proprjeta` li l-konjuġi Vella l-intimati kienu talbu għaliha u kienet ingħatat lilhom b'kirja mill-Gvern. Peress illi l-art immarkata B kienet għandhom skada b'cens, xtaqu jew jikruha jew jixtruha. Ninforma lill-*

---

[21] Fol. 276 *et seq*.
[22] Enfasi tal-Qorti.
[23] Fol. 108 - 109.

Qorti illi biex inkun fair, illi l-art fejn qiegħda mmarkata bl-ittra A, ta' kulur kannella, fid-dokument PM2 kienet oriġinarjament skond kuntratt tan-Nutar Tonio Spiteri , datat 21 ta' Marzu, 1989, kienet ingħatat b'sub ċens lil missier il-mara tal-intimat Vella. U dan rigward il-kumplament taċ-ċens li kien jonqsu biex jiskadi u dan għal perjodu li kien għad fadal ta' sentejn. Il-papa' tal-intimata kien jismu Dominic Agius."[24]

23. Jinftiehem illi:

23.1. Il-porzjon indikata bl-ittra A fuq Dok PM2 kienet inkriet lill-konjuġi Vella mill-15 ta' Ottubru 1996 sat-12 ta' Mejju 2005. Skont Karl Borg, *senior technical officer* fid-Dipartiment tal-Proprjeta` tal-Gvern[25] din il-parti hi mmarkata bin-numru wieħed (1) fuq il-pjanta tad-Dipartiment tal-Artijiet datata 16 ta' Mejju 1994[26]; u

23.2. Il-porzjon l-oħra kontigwa magħha indikata bl-ittra B u li fiha hemm il-kliem *'Property Formerly Occupied by Vella' (B)*', kienet parti minn art li ngħatat lil Dominic Agius fl-24 ta' Novembru 1989 b'enfitewsi temporanja li skadiet fl-14 ta' Awwissu 1991.[27]

24. Skont il-pjanta eżebita minn Raymond Zammit (rappreżentant tal-kumpanija attriċi) stess immarkata Dok RZ23 a fol. 331, '*Plot 1 which Lawrence Vella was renting from the government of Malta'* m'hijiex parti mill-proprjeta` li l-attriċi xtrat mill-konvenuti Vella. Fil-fatt Raymond

[24] Fol. 119 *et seq*.
[25] Fol. 282.
[26] Fol. 284
[27] Fol. 125 – 129.

Zammit ippreżenta pjanta oħra (Dok. RZ) u fuqha mmarka l-immobbli oġġett tal-kuntratt ta' akkwist. Min-naħa l-oħra, skont dokument PM2 u dokument PM3 a fol. 122 et seq., jidher li l-porzjon l-oħra ndikata bl-ittra B f'dokument PM2, liema parti l-Qorti fehmet li kienet ġiet konċessa lill-missier il-konvenuta b'titolu ta' ċens temporanju li għalaq fl-14 ta' Awwissu 1991, hija effettivament parti mill-ġnien li l-konvenuti Vella ttrasferew lill-attriċi b'titolu ta' bejgħ fl-2010.

25. Il-Qorti tagħmel ukoll referenza għall-pjanta Dok. RZ1 a fol. 205 li fiha l-inizjali u l-ittri 'PH', li jissemmew ukoll fil-kuntratt li bih akkwistat l-attriċi. Il-Qorti qiegħda tifhem li dak id-dokument juri l-art oġġett tal-kuntratt meritu tal-kawża. Dan apparti li hemm ukoll pjanta oħra tal-Perit Joseph Grech markata PJG2[28] li turi b'mod ċar kif inhi maqsuma l-proprjeta`, inkluż l-art li hemm il-kwistjoni dwarha minħabba li fir-Reġistru tal-Artijiet ġiet reġistrata bħala proprjeta tal-Gvern ta' Malta. Pjanta li ma jirriżultax li hemm xi kontestazzjoni dwarha.

26. Bħala prova tat-titolu tagħhom il-konvenuti Vella għamlu referenza għall-kuntratt tal-21 ta' Frar 1990 (ara fol. 248) li bih xtraw mingħand Dominic Agius:-

> *"il-venditur qiegħed jbiegħ jassenja u jittrasferixxi lix-xerrej li jaċċetta, jixtri u jakkwista l-mezzanin bla numru jismu 'Maria Assunta' f' Għajn Dwieli Road, Paola, sovrappost għal diversi garages li min ġol art ta' wieħed minnhom għaddejja is-sistema tad-drains u dreaġġli sservi lil mezzanin, soġġett għar-rata tiegħu ta' ċens perpetwu ta' ħamsin*

[28] Fol. 331.

ċenteżmu (50ċ) fis-sena minn kull ħaġa oħra liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu kollha, inkluż l-arja libera tiegħu.

Dan il-mezzanin imiss punent mat-triq, tramuntana ma' beni tas-suċċessuri ta' Dominic Aguis, ċioe' ma' beni ta' Tony Camilleri u nofsinhar ma niċċa proprjeta` tal-Patrijiet Kapuċċini ta' Malta.

Għall-fini ... Domenico Agius bena dan il-fond u garages sottoposti fuq bicca art fabbrikabbli u arja ta' żewġ garages li akkwista b' titolu ta' permuta mill-poter ta' Paolina Chetcuti fl-atti tiegħi tat-tlieta u għoxrin ta' Settembru elf disa mija tmienja u sittin (23.9.1968)"

27. Dwar il-provenjenza, fl-atti hemm ukoll:

i. Kopja legali ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis tas-27 ta' April 1964[29], kompriża pjanta annessa, li bih il-Wisq Reverendu Fortunato, fis-sekolu Lorenzo Pule, Provinċjal tal-Ordni tal-Patrijiet minuri Capuċċini ta' Malta, biegħ lil George Sammut u Emanuele Dimech *"porzjoni ta' art fabbrikabbli tal-kejl superfiċjali ta' tnejn u ħamsin qasba quadra"* fil-limiti ta' Raħal Ġdid:

"b'faċċata fuq Għajn Dwieli Road, confinanti mit-tramuntana ma' Għajn Dwieli Road, min-nofsinhar u lvant ma' beni tal-venditur u mil-punent ma' beni ta' Carmelo Portelli.'

ii. Kopja legali ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar tal-1 ta' Awwissu 1966[30] li permezz tiegħu George Sammut u Emanuel Dimech ittrasferew lil Dominic Agius u Paul Fenech b'titolu ta' subċens perpetwu:

"porzjon ta' art fabbrikabbli tal-kejl superfiċjali ta' tnejn u ħamsin qasba kwadra" fil-limiti ta' Raħal Ġdid "b'faċċata fuq Għajn Dwieli Road, tmiss tramuntana mat-triq fuq indikata, nofsinhar u lvant

[29] Fol. 191 *et seq*.
[30] Fol. 185 *et seq*.

ma' proprjeta` tal-Patrijiet Kapuċċini u punent ma' beni ta' Carmelo Portelli."*;*

iii. Kopja ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar tat-13 ta' Ottubru 1966,[31] bil-pjanta annessa, li permezz tiegħu Dominic Agius u Paul Fenech ittrasferew lil Paolina sive Polly Chetcuti l-utile dominju perpetwu *"ta' biċċa art fabbrikabbli f'Raħal Ġdid"* tal-kejl ta' 4.5 qasab kwadri b' faċċata "fuq Għajn Dwieli Road, tmiss dina l-art mit-tramuntana ma' proprjeta` tal-istess Dominic Agius u Paul Fenech, punent u nofsinhar ma' proprjeta` tal-Patrijiet Kapuċċini; kif ukoll l-arja ta' żewġ garages bla numru u bla isem fi stat ta' kostruzzjoni kontigwu għal xulxin u nofs diviż tal-arja ta' garage ieħor bla numru u bla isem fi stat ta' kostruzzjoni, konfinanti ukoll maż-żewġ garages l-oħra fuq imsemmija, "*Ikoll b'faċċata fuq Għajn Dwieli Road, Raħal Ġdid".* L-arja ta' dawn il-garages ilkoll flimkien huwa ta' 24.1 qasab kwadri u jmissu mit-tramuntana ma' proprjeta` ta' l-istess Dominic Agius u Paul Fenech u min-nofsinhar u punent ma' proprjeta` tal-Patrijiet Kapuċċini;

iv. Kopja legali tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar tat-23 ta' Settembru 1968.[32] Dan hu l-kuntratt li jissemma fil-

[31] Fol. 172 et seq.
[32] Fol. 160 *et seq*.

parti tal-provenjenza fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti Vella. B'dak il-kuntratt Paolina sive Polly Chetcuti ittrasferiet lil Dominic Agius l-utile dominju perpetwu ta':

> *'biċċa art fabbrikabbli f'Raħal Ġdid tal-kejl ta' 4.5 qasab kwadri b' faċċata fuq Għajn Dwieli Road, tmiss dina l-art mit-tramuntana ma' proprjeta` ta' l-istess Dominic Agius, punent u nofsinhar ma' proprjeta` tal-Patrijiet Kapuċċini", kif ukoll l-utile dominju perpetwu tal-arja ta' żewġ garages bla numru u bla isem kontigwi għal xulxin, u nofs indiviż tal-arja ta' garage ieħor bla numru u bla isem li tmiss ma' beni tal-istess Dominic Agius, punent mat-triq u nofsinhar ma' proprjeta` tal-Patrijiet Kapuċċini.*

28. Kif diġa` issemma, pjanta tal-art oġġett tal-kawża hi 'Dok PJG2' a fol. 219 magħmula mill-Perit Joseph Grech. Xehed li oriġinarjament kien mar għandu l-konvenut Vella għaliex kien qed jitħajjar jiżviluppa ma' ħaddieħor d-dar '*li huwa kellu ... fi Triq Għajn Dwieli li kellha fuq u isfel, mentri maġenb id-dar kellu kontinwazzjoni tal-istess dar li kienet soprastanti garaxxijiet eżistenti. Fuq wara tad-dar kien hemm ġnien li jibqa' sejjer sat-triq ta' wara u ma' dan l-affidavit qed neżebixxi pjanta li qed nimmarka t-tlett biċċiet bħala A, B u C u nindika bl-ittra A fejn hemm id-dar fejn għandhom fuq u isfel, bl-ittra B l-parti tad-dar li hija sovrastanti l-garaxxijiet u bl-ittra C il-ġnien fuq wara li għandha faċċata fuq Triq il-Vittmi tax-Xogħol.'* Kompla li l-proġett ma sarx sakemm eventwalment il-konvenut Vella mar għandu flimkien ma' Raymond Zammit, direttur tal-kumpanija attriċi u saret applikazzjoni għall-iżvilupp tal-istess proprjeta`. Irrakkonta kif waqt l-iskavar tal-ġnien instabu fdalijiet ta' xi oqbra u eventwalment il-Gvern kien se jesproprja dik il-parti, iżda wara Raymond Zammit infurmah li dik l-art kienet diġa` proprjeta` tal-Gvern u għaddielu

pjanta li kienet mehmuża ma' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis tas-27 ta' April 1964 li tinsab a fol. 220. Meta għamel *superimposition* tal-istess pjanta fuq is-sit in kwistjoni kien *'jidher ċar li l-ġnien, ossija parti sostanzjali tal-ġnien ma kienx proprjeta` inkluża fil-kuntratt tal-1964.'* Dan hu evidenti mill-istess pjanta PJG2, fejn il-parti l-kbira tal-art oġġett tal-kuntratti li qegħdin jiġu mpunjati b'din il-kawża, taqa' barra mit-titolu tal-konvenuti Vella u l-awtur tagħhom.

29. Effettivament, permezz tal-kuntratt tal-21 ta' Frar 1990 l-awtur fit-titolu tal-konvenuti Vella ittrasferilhom biss '*l-mezzanin bla numru jismu 'Maria Assunta' f'Għajn Dwieli Road, Paola, sovrappost għal diversi garages'.* Dak il-kuntratt hi l-unika prova ta' titolu tal-konvenuti Vella. Il-Qorti ma tifhimx kif bl-att tat-30 ta' Settembru 2010 il-konvenuti Vella setgħu jbiegħu lill-attriċi *'l-fond bin-numru uffiċjali (20), u magħruf bl-isem Maria Assunta, Fi Triq Għajn Dwieli, ġewwa Paola, inkluża l-arja libera tiegħu, bil-pussess battal garantit, liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha, u bil-ġiardina u garage li jagħmlu parti mill-istess dar u liema dar għandha aċċess ieħor minn Triq il-Vittmi tax-Xogħol'.* Il-kuntratt ta' akkwist tagħhom ma jsemmix li l-art retrostanti l-fond kienet qiegħda tiġi trasferita wkoll flimkien mal-garaxx. Hu fatt li l-fond tal-konvenuti (numru 20) kellu daħla minn mat-triq, u din lanqas ma tissemma fil-kuntratt ta' akkwist tal-21 ta' Frar 1990. Daħla li evidenti nbniet fuq l-art ta' 4.5 qasab kwadri li Dominic Agius akkwista bil-kuntratt tat-23 ta'

Settembru 1968 pubblikat min-Nutar Dr George Cassar fejn tissemma dik il-porzjon art. F'dak il-kuntratt jingħad li Agius akkwista porzjon art fabrikabbli tal-kejl ta' 4.5 qasab kwadri. X'aktar ukoll li f'dak il-punt għamel fetħa għal fuq l-art in kwistjoni u li m'hijiex parti mit-titolu tal-konvenuti jew tal-awtur tagħhom. Fil-fatt il-konvenuti Vella stess qalu li meta kienu jikru l-fond mingħand missier il-konvenuta, inkluż mal-fond kien hemm l-art li dwarha hemm il-kwistjoni dwarha f'din il-kawża.

30. Il-fatt li l-konvenuti Vella kienu jokkupaw l-art li tinsab fuq wara tad-dar ma jfissirx li kienu s-sidien tal-art. Ma ressqu l-ebda prova li għandhom xi titolu fuq l-istess art. Lanqas m'huma jikkontestaw li l-art in kwistjoni (il-parti delinejata bl-aħdar fil-pjanta PJG2 a fol. 219) hi tal-Gvern.

31. Hu fatt li:-

i. L-ewwel Qorti ddeċidiet li Vella huma in *mala fede* għaliex l-immobbli meritu tal-kawża kien mikri għand il-konvenuti Vella fil-15 ta' Ottubru 1996 li twaqqfet b'ittra datata 12 ta' Mejju 2005. F'dan ir-rigward għamlet referenza għad-deposizzjoni ta' Karl Borg, Senior Technical Officer. Xhud li qal li b'ittra tas-27 ta' Mejju 1998 il-konvenuti talbu lill-Gvern sabiex jixtru l-art li kienu jikru.

ii. Mill-provi rriżulta li l-art mikrija lill-konjuġi Vella ma kinitx dik li ttrasferew lill-attriċi. Fil-fatt Karl Borg stess xehed, *"Qed niġi muri fol. 122 tal-proċess u ninforma l-Qorti li a fol. 122 tal-proċess hemm pjanta li fiha hemm indikat il-proprjeta` illi l-intimat kienu qed jitolbu immarkata bil-kulur kannella bil-kliem 'property acquired by clients'. L-art in diżamina immarkata a fol. 122 li qed nagħmel referenza għaliha hija ndikata bħala 'acquired by church state agreement'......"*. Pero` l-art markata bil-kulur kannella kienet taqa' barra l-konfini tal-art li hi meritu ta' din il-kawża, u dan hu evidenti wkoll minn pjanta li Raymond Zammit, direttur tal-attriċi, ippreżenta (Dok. RZ23).[33]

32. Bażat fuq dak li ngħad fil-paragrafu preċedenti, hu evidenti li l-ewwel Qorti għamlet żball ta' fatt meta kkonkludiet li l-art li kienet parti mill-oġġett tal-kuntratt ta' akkwist tat-30 ta' Settembru 2010, kienet mikrija għand il-konvenuti Vella. Il-provi juru li Vella kienu jikru art oħra li m'għandhiex x'taqsam mal-'ġardina' li tissemma fil-kuntratt tat-30 ta' Settembru 2010. Għalhekk Raymond Zammit ma kienx korrett meta qal li l-konvenuti Vella kienu jafu dwar il-problema tat-titolu għaliex, *"21........ huma stess kienu talbu lill-Arċidjoċesi ta' Malta sabiex jixtru l-parti tal-proprjeta` li għandha faċċata fuq triq l-Vittmi tax-Xogħol"*.

[33] Fol. 331.

33. Wara li rat il-provi l-Qorti m'hijiex konvinta li l-attriċi akkwistat il-proprjeta' b'riżultat ta' għemil doluż tal-konvenuti Vella. Għall-finijiet ta' vizzju tal-kunsens minħabba għemil doluż l-attur għandu jagħti prova tar-raġġiri li l-parti l-oħra tkun għamlet fuqi, u li minħabba fihom tkun induċietu sabiex jagħmel żball. Hu fatt li mill-kuntratt ta' akkwist tagħhom tal-21 ta' Frar 1990, il-konvenuti Vella kellhom ikunu jafu li l-art fil-parti ta' wara tad-dar ma kinitx inkluża fit-titolu tagħhom u għalhekk ma kinux is-sidien. Dan irrispettivament mill-fatt li l-konvenuta Maria Assunta Vella ma kinitx firmatarja fuq il-kuntratt u l-Qorti ma tistax temmen li ma ratx il-kuntratt li ffirma żewġha. Pero` m'hemmx prova li Vella eżerċitaw xi raġġiri fuq Raymond Zammit li setgħu kienu determinanti sabiex isir in-negozju. Hu veru li Vella ippreżentaw lilhom infushom bħala sidien tal-bini u l-art retrostanti. Pero` min-naħa l-oħra bejn il-konvenju u l-kuntratt ta' akkwist għaddew xejn inqas minn sittax-il xahar, ovvjament sabiex l-attriċi tkun tista' tagħmel ukoll l-aċċertamenti meħtieġa dwar it-titolu tal-konvenuti Vella. Verifiki li suppost saru min-Nutar Micallef li hu stess xehed li għamel ir-riċerki fuq il-konvenuti Vella dwar il-fond oġġett tal-kawża li qal li kellu aċċess kemm minn Triq Għajn Dwieli u Triq il-Vittmi tal-Gwerra. Riċerki li ddeskrivihom bħala *'eżawrjenti'*. Riċerki li skont in-nutar kienu jinkludu l-kuntratt ta' akkwist ta' Dominic Agius, l-awtur tal-konvenuti Vella. Dan ma kienx każ fejn per eżempju l-vendituri ppreżentaw lix-xerrej dokumenti foloz sabiex jikkonvinċuh li huma sidien tal-fond, f'liema każ kien ikun hemm raġġiri.

34. L-ewwel Qorti rriproduċiet parti mid-deposizzjoni li tat il-konvenuta (fol. 360), fis-sens li *"Meta tal-Lands ġew biex jagħtuna l-linja qalulna li mill-garaxx li fuq huwa tagħhom u mill-garaxx l-isfel huwa tagħna"*. Il-Qorti ma tifhimx kif minn dawn il-ftit kliem l-ewwel Qorti kkonkludiet li l-konvenuta kienet taf li l-art in kwistjoni kienet proprjeta` tal-Gvern. M'huwiex spjegat kif l-ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni bħal dik.

35. Dan apparti li mill-provi irriżulta wkoll kif:

i. Skont ma xehed il-Perit Grech, Vella kienu oriġinarjment tħajru li jiżviluppaw il-proprjeta` flimkien ma' persuna oħra.
ii. In-negozju kien jinkludi ftehim li bih Vella kellhom jitħallsu permezz ta' appartamenti li l-attriċi kellha tibni fl-istess sit.

36. Għall-Qorti dawk iċ-ċirkostanzi jsaħħu l-fehma tagħha li l-konvenuti ma kinux qegħdin jipprovaw jagħmlu gwadann illeċitu fil-konfront tal-attriċi. Wara kollox kieku sar il-proġett kif kien ippjanat, kienu ser jibqgħu fil-problemi għaliex kienu ser ikunu sidien ta' appartamenti fl-iżvilupp li kellu jsir fuq l-art in kwistjoni.

37. Madankollu jekk kif igħidu l-konvenuti Vella ma kinux jafu li l-art in kwistjoni ma kinitx inkluża fit-titolu tagħhom, m'hemmx dubju li dak kien

b'negliġenza għaliex mill-kuntratt ta' akkwist tagħhom hu ċar x'akkwistaw mingħand Dominic Agius.

38. Madankollu min-naħa l-oħra hu evidenti li l-attriċi ma kinitx taf li l-art fuq wara tad-dar tal-konjuġi Vella, ma kinitx proprjeta` tagħhom. Mingħajr dik il-porzjon art, il-proġett ma kienx fattibbli. L-attriċi ma kellhiex tort għal dak li ġara. Il-kunsens tagħha kien vizzjat minħabba żball ta' fatt fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa (Art. 976(1) tal-Kodiċi Ċivili), ġialadarba l-maġġior parti tal-oġġett tal-kuntratt pubblikat fit-30 ta' Settembru 2010 ma kinitx proprjeta` tal-vendituri Vella.

39. Għaldaqstant, tiċħad it-tielet aggravju tal-konvenuti konjuġi Vella għal dak li jikkonċerna l-vizzju tal-kunsens tal-attriċi minħabba żball.

40. Ovvjament ġialadarba l-kunsens tal-attriċi kien vizzjat u l-kuntratti pubblikati fit-30 ta' Settembru 2010 ġew annullati, ma kienx każ li l-ewwel Qorti tilqa' wkoll it-tieni talba. Talba li biha l-attriċi riedet li l-Qorti tiddikjara li Vella *'ma jistgħux jonoraw il-garanzija tal-paċifiku pussess'*, li ovvjament ma baqgħetx teżisti peress li l-kuntratt ta' bejgħ ġie rexxiss minħabba vizzju tal-kunsens.

41. Qabel ma jiġu kkunsidrati l-aggravji tal-partijiet dwar id-danni, il-Qorti ser tikkunsidra l-aggravji tan-nutar Bartolomeo Micallef fl-appell inċidentali.

L-Appell Inċidentali tan-Nutar Bartolomeo Micallef.

42. Permezz tal-appell inċidentali, in-Nutar Bartolomeo Micallef jilmenta fl-ewwel lok mid-digriet mogħti mill-ewwel Qorti li bih kien kjamat fil-kawża. Jikkontendi li t-talbiet kienu ppernjati fuq il-bażi ta' rapport ġuridiku ta' kuntratt direttament bejn l-attriċi u l-konvenuti Vella u li l-azzjoni attriċi qatt ma kienet meqjusa bħala azzjoni ta' negliġenza professjonali fil-konfront tiegħu, imma kienet azzjoni kuntrattwali bejn iż-żewġ kontraenti fil-kuntratt tat-30 ta' Settembru 2010. Finalment isostni li *dato ma non concesso* li kellu jiġi kjamat in kawża, huwa kellu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju. Isostni ukoll illi l-partijiet naqsu jinnotifikawh bl-atti minnhom ippreżentati (tieni aggravju); l-azzjoni attriċi hija kontradittorja u legalment insostenibbli (tielet aggravju); u li l-attriċi ma batiet ebda evizjoni fil-ħaġa mibjugħa lilha u għalhekk ma setgħetx tressaq l-azzjoni abbażi tal-garanzija tal-paċifiku pussess (raba' aggravju). Finalment, permezz tal-ħames aggravju tiegħu n-Nutar Micallef jilmenta illi l-kuntratti mertu tal-kawża odjerna ġew ippubblikati fit-30 ta' Settembru 2010 u għalhekk qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi ntrodotti fl-Att dwar il-Professjoni Nutarili u Arkivji Nutarili (Kap. 55 tal-

Liġijiet ta' Malta) b'dan illi fiż-żmien rilevanti ma kienx hemm ħtieġa jagħmel riċerka uffiċjali fir-Reġistru tal-Artijiet permezz tal-'*Form E*' fejn l-art trasferita tkun tinsab barra *area* ta' reġistrazzjoni mandatorja. Jikkontendi li sabiex tiġi radikata r-responsabbilita` ċivili ma kienx biżżejjed kwalsiasi nuqqas min-naħa tiegħu iżda huwa meħtieġ li dak in-nuqqas jikkostitwixxi negliġenza grossolana. Jikkontendi li r-riċerki fir-Reġistru Pubbliku ma kinux tali li kellhom jindikaw xi difett fit-titolu tal-konvenuti tant illi l-ewwel Qorti ma akkollatlu l-ebda ħtija minħabba xi nuqqas fir-riċerki provenjenti mir-Reġistru Pubbliku. Għalhekk, ma kien hemm l-ebda negliġenza da parti tiegħu u wisq anqas ma kien hemm dik in-negliġenza grossolana jew dik l-inkurja gravi li hija meħtieġa biex tniżżel responsabbilita` da parti tiegħu.

43. Waqt il-proċeduri quddiem l-ewwel Qorti, in-nutar Micallef baqa' kontumaċi. Il-kontumacja hija dejjem kunsidrata bhala kontestazzjoni u xorta hemm jedd ta' appell.[34] Madankollu l-kjamat fil-kawża li jkun baqa' kontumaċi quddiem l-ewwel Qorti, ma jistax jinqeda bl-appell sabiex jagħti eċċezzjonijiet li ma tax fl-ewwel stadju tal-kawża.

44. Fl-ewwel lok ser jiġu ikkunsidrati t-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames aggravju tiegħu.

---

[34] *Anthony Grech et v. Joseph Farrugia et,* deċiża minn din il-Qorti fis-17 ta' Frar 2004.

45. Permezz tat-tieni aggravju jilmenta li wara s-sejħa fil-kawża tiegħu ma ġiex notifikat bil-provi u sottomissjonijiet tal-partijiet. Jilmenta ukoll li l-Qorti ma tatux l-opportunita` jippreżenta nota ta' sottomissjonijiet a tenur tal-Artikolu 158(10) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Jitlob għalhekk it-tħassir tas-sentenza appellata u ċ-ċaħda tal-pretensjonijiet attriċi fil-konfront tiegħu.

46. In-Nutar Micallef ġie notifikat bir-rikors maħluf u d-dokumenti relattivi fl-4 ta' Lulju 2014.[35] Ken jaf li hu parti fil-kawża u għal raġunijiet li jaf hu għażel li ma jippreżentax tweġiba ġuramentata. Kieku ried kellu wkoll kull opportunita` li jattendi għas-seduti u jsegwi x'qiegħed jiġri. Minflok għażel li jibqa' passiv.

47. Verament li ma ġiex notifikat bin-noti li permezz tagħhom tressqu provi u s-sottomissjonijiet tal-partijiet. Pero` deher biss għas-seduti tas-27 ta' Novembru 2014 u tal-4 ta' Frar 2015, meta xehed għaliex imħarrek bħala xhud. Kienet l-għażla libera tiegħu li ma jsegwix il-proċeduri, u ma jistax jilmenta min-nuqqas tiegħu stess. Il-fatt li n-nutar għażel li jibqa' passiv, ma jwassalx għal nuqqas ta' smigħ xieraq.[36] Inoltre, ma kien hemm xejn x'iżommu milli jippreżenta nota ta' sottomissjonijiet. Wara kollox fis-seduta tal-21 ta' Ġunju 2017 il-Qorti awtorizzat 'lill-intimati'

[35] Fol. 139.
[36] *Rea Ceramics Ltd v. Kunsill Malti għall-Isport et*, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Lulju 2014.

sabiex jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet. Kelma li tinkludi l-imsejjaħ fil-kawża. Dan apparti li dakinhar l-ewwel Qorti ddifferiet il-kawża għas-seduta tal-15 ta' Novembru 2017 sabiex issir trattazzjoni verbali. Seduta li n-Nutar Micallef reġa' m'attendiex għaliha. Evidenti li peress li n-nutar ma kienx diliġenti u naqas milli jsegwi l-progress tal-kawża, ma kienx jaf x'qiegħed jiġri. Min ma jurix interess fil-kors tal-ġbir tal-provi u ma jagħmel xejn sabiex jieħu ħsieb l-interessi tiegħu matul is-smigħ tal-kawża, wara ma jistax joqgħod jilmenta u jipponta subgħajh lejn ħaddieħor. Dan hu każ klassiku ta' *imputet sibi*.

48. Permezz tat-tielet aggravju lmenta li l-azzjoni hi kontradittorja, legalment insostenibbli u għalhekk ma setax ikollha eżitu pożittiv.

49. Fir-realta` din mhi xejn għajr eċċezzjoni li suppost l-appellant ta fi tweġiba ġuramentata. Il-konvenut għażel li quddiem l-ewwel Qorti ma jressaqx difiża. F'kull każ ġialadarba l-ewwel Qorti laqgħet l-ewwel talba, kull ma kellu jsir hu li ma tqisx iktar it-tieni talba ġialadarba l-kuntratt ta' bejgħ ġie rexxiss u għalhekk ma kienx hemm iktar garanzija ta' paċifiku pussess x'tiġi onorata.

50. Għaldaqstant, tiċħad l-aggravju.

51. Permezz tar-raba’ aggravju lmenta illi l-attriċi ma setgħetx tressaq azzjoni abbażi tal-ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess fi żmien meta ma batiet l-ebda evizzjoni fil-ħaġa mibjugħa lilha.

52. Il-Qorti diġa` ikkonkludiet li l-kunsens tal-attriċi kien vizzjat b’riżultat ta’ żball ta’ fatt. Dan apparti li kull ma ddeċidiet l-ewwel Qorti dwar il-garanzija tal-paċifiku pussess, hu sempliċement li l-bejjiegħa ma setgħux jagħtu dik il-garanzija. Ovvjament ġialadarba l-ġiardina ma kinitx inkluża fit-titolu tal-bejjiegħa, l-istess ma setgħux jagħtu garanzija ta’ paċifiku pussess fuq beni li ma kinux proprjeta` tagħhom.

53. Permezz tal-ħames aggravju jsostni li ma kienx hemm negliġenza da parti tiegħu li setgħet tnissel fih responsabbilita` għad-danni u jġib skuża bill-fatt li fiż-żmien in kwistjoni ma kienx meħtieġ illi jagħmel riċerki fir-Reġistru tal-Artijiet dwar art li ma kinitx f’area ta’ reġistrazzjoni.

54. Madankollu riċerka fir-Reġistru Pubbliku kellha turi li f’dan il-każ kien hemm xi ħaġa ħażina, peress li fil-kuntratt ta’ akkwist tal-konvenuti Vella jingħad li akkwistaw biss mezzanin fuq garaxxijiet. Ma tissemma l-ebda proprjeta` oħra. Minn dak li xehed in-Nutar Micallef hu evidenti li l-inkarigu li ngħata kien jinkludi li jagħmel verifiki dwar it-titolu tal-konvenuti Vella. Fil-kuntratt ta’ akkwist tal-konvenuti Vella ma jissemmiex li akkwistaw ukoll ġiardina u garaxx. Hemm differenza netta bejn

'*mezzanin ... sovrappost għal diversi garages'*[37] u fond '*bil-ġiardina u garage* '.[38] Ċirkostanza li kellha twassal lin-nutar sabiex jagħti parir li jsiru l-aċċertamenti li kien hemm bżonn biex ikun aċċertat li l-ġardina kienet inkluża fit-titolu tal-atturi. Dan iktar u iktar meta tikkunsidra li fil-parti tal-provenjenza tal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti Vella jingħad li l-bejjiegħ kien bena l-fond u garaxxijiet sottoposti fuq art fabbrikabbli u arja ta' żewġ garaxxijiet li akkwista b'titolu ta' permuta b'kuntratt tat-23 ta' Settembru 1968. Minn dak il-kuntratt jirriżulta li l-akkwist kien biss ta' porzjon art b'kejl ta' 4.5 qasab kwadri u arja fuq garaxxijiet. Il-kejl ta' 4.5 qasab kwadri hu ferm 'il bogħod mill-ġardina li tidher fil-pjanta mehmuża mal-istess att ta' akkwist tal-kumpanija attriċi.

55. Meta xehed in-nutar qal li mar-riċerki sab biss skizz. Igħid li huwa ngħata biss pjanta ta' kif tiela' il-binja iżda '*ħadd ma tani pjanta tas-sit in kwistjoni.'*[39] Dan m'huwiex minnu kif jirriżulta mill-pjanta 'PM' mehmuża mal-att li ppubblika l-istess nutar, għalkemm il-Qorti tistqarr li dak id-dokument ma fihx daqstant tagħrif ċar. Għalkemm in-nutar argumenta li mhux kompitu tiegħu li jiċċekkja l-*footprint*,[40] pero` fil-kuntratt li bih akkwistaw il-konvenuti Vella kien jingħad ċar u tond li mingħand Dominic Agius akkwistaw mezzanin bla numru *"sovrappost għal diversi garages"*, mentri fil-konvenju u kuntratt li saru bejn il-partijiet kienet tissemma

[37] Fol. 255.
[38] Fol. 6.
[39] Fol. 200.
[40] Fol. 200A.

ġiardina u garaxx. Id-deskrizzjoni fil-kuntratt tal-21 ta' Frar 1990 kellha twassal lin-nutar sabiex mill-ewwel jiddubita mit-titolu fuq dik li fil-kuntratt li ppubblika ġiet deskritta bħala 'ġardina' u garaxx.

56. F'ċirkostanzi fejn id-deskrizzjoni tal-proprjeta` fil-konvenju ma kinitx taqbel mal-kuntratt ta' akkwist tal-bejjiegħ, in-nutar kellu jirreaġixxi. Wara kollox bejn il-konvenju u l-kuntratt finali għaddew sena u nofs u għalhekk altru milli kien hemm biżżejjed żmien sabiex l-affarijiet isiru bil-galbu. Għalkemm in-nutar xehed u kkonferma li mir-riċerki li għamel l-art kienet inkluża fit-titolu tal-konvenuti Vella (fol. 153), ma ta l-ebda spjegazzjoni kif wasal għal dik il-konklużjoni. Il-provi ċertament juru mod ieħor.

57. Għal dak li jirrigwarda l-<u>ewwel aggravju</u> tan-nutar Micallef isostni li qatt ma kellu jingħata d-digriet li bih l-ewwel Qorti laqgħet it-talba tal-kumpanija attriċi sabiex jissejjaħ fil-kawża. Isostni li m'huwiex il-leġittimu kontradittur tal-attriċi, għaliex il-kawża li pproponiet l-attriċi m'hijiex dik ta' negliġenza professjonali, iżda azzjoni dwar kuntratt li sar bejn l-attriċi u l-konvenuti Vella fit-30 ta' Settembru 2010.

58. Il-ġurisprudenza tikkonferma illi:

> *"L-interess li jillegittima l-kjamata in kawza ghandu jkun fl-ezitu tal-gudizzju, intiz dan l-interess mhux necessarjament fis-sens li l-kjamat in kawza jkun kundannat jew liberat, imma anki fis-sens li hu jkun jista' jsostni r-ragunijiet ta' l-attur jew tal-konvenut, jew tieghu stess differenti mit-tnejn, jew ghall-wiehed jew l-iehor, u jipprovoka decizjoni, fil-limiti*

> *ta' l-azzjoni, li tistabilixxi certi fatti u drittijiet favorevoli jew kuntrarji ghalih, bla ma jigi liberat jew kundannat."*[41]

59. Bla dubju għalhekk kienet ġustifikata d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti li issejjaħ fil-kawża lin-nutar Micallef.

60. In-nutar isostni li l-kawżali tal-vizju tal-kunsens u tal-garanzija tal-paċifiku pussess huma diretti kontra l-konvenuti konjuġi Vella *qua* vendituri u mhux kontrih. Kif osserva n-nutar f'sentenza ta' din il-Qorti intqal:

> *"39. Il-kawża hija dwar il-garanzija tal-pussess paċifiku li torbot lill-bejjigħ favur ix-xerrej: tista' ssir biss kontra l-bejjigħ u huwa biss il-bejjigħ li jista' jiġi kundannat iħallas taħt il-garanzija; l-imsejjaħ fil-kawża, li ma huwiex bejjigħ, ma jistax jiġi kundannat f'kawża bħal dik tallum. Is-sejħa fil-kawża saret biss biex tħares l-interess ta' min ikun tellief fil-kawża tallum, biex, jekk issir kawża ta' regress minn dan kontra l-imsejjaħ fil-kawża, dan ma jkunx jista' jgħid illi t-tellief ma iddefendiex ruħu sew fil-kawża għax, bis-sejħa fil-kawża, ikun ingħata l-opportunità li jiddefendi hu wkoll."*[42]

61. Madankollu, l-kawża m'hijiex ser tiġi deċiża fuq il-kawżali dwar il-garanzija tal-paċifiku pussess iżda fuq il-vizju tal-kunsens tax-xerrej minħabba żball ta' fatt. Kunsens vizzjat minħabba li n-nutar naqas milli jinduna li l-art ma kinitx inkluża fit-titolu tal-awturi tal-konvenuti Vella. Il-qorti m'għandhiex dubju li kien hemm negliġenza tan-nutar meta naqas milli jinduna bid-diskrepanza bejn id-deskrizzjoni tal-oġġett fil-kuntratt li bih akkwistaw il-konvenuti Vella u l-kuntratt tal-akkwist tal-awtur tal-

[41] *Agius Vincent pro et noe v. Borg Mario et,* deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Marzu 2003.
[42] *LEC Limited v. Tabbingtons Limited,* deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-19 ta' April 2012.

konvenuti. Diskrepanza li kellha tikkonvinċi lin-nutar li l-affarijiet ma kinux sew.

62. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra l-aggravji relatati mad-danni li llikwidat l-ewwel Qorti.

L-Appell Prinċipali u r-Raba' Aggravju tal-konvenuti Vella – Id-Danni likwidati mill-ewwel Qorti.

63. Fl-appell tagħha s-soċjeta` attriċi tilmenta li l-Qorti ma kkundannatx lill-konvenuti jħallsu d-danni kollha li tippretendi, u li l-ewwel Qorti ċaħdet it-talba għat-telf ta' qligħ.

64. Il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti kienu s-segwenti:

> *"D. Danni:*
>
> *70. Illi f'dan ir-rigward taghmel referenza ghall-analisi tad-danni kif riprodotta mis-socjeta` rikorrenti fid-dokument taghha immarkat Dok. RZ, (ara foll 288), li permezz tieghu stabbiliet li d-danni komplessivi minnha sofferti jammontaw ghal disgha u sittin elf disa' mija u erba' u tmien euro u tlieta u tletin centezmu,*
> *(€69,984.33), li din il-qorti qed tibbaza ruhha fuqhu;*
>
> *71. Illi kif tirritjeni l-istess socjeta` rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, (ara foll 399), mis-somma indikata fl-analisi tad-danni indikata fil-paragrafu precedenti, ghandu jitnaqqas l-ammont ta' hames mija u hamsa u ghoxrin euro u -tlieta u sittin centezmu, (€525.63), spejjez tal-qorti;*
>
> *72.0. Illi mill-imsemmija somma komplessiva ta' danni sofferti mis-socjeta` rikorrenti ghandhom jitnaqqsu wkoll is-segwenti ammonti stante li ma jirrizultax li dawn thallsu minnha;*

72.1. Hamest elef tmin mija u tlieta u ghoxrin euro, (€5,823.00), re Homes Direct, (ara foll 301);

72.2. Elfejn sitt mija u erbgha u hamsin euro, (€2,654.00), re il-kuntrattur Carmelo Bonnici, (ara foll 303);

72.3. Seba' mija sitta u hamsin euro u sitta u hamsin centezmu, (€756.56), re MelitaUnipol, (ara foll 304);

72.4. Elfejn tliet mija u tletin euro, (€2,330.00), re l-perit Joe Grech, (ara foll 306);

72.5. Mitejn erbgha u tmenin euro u tmienja u disghin centezmu, re Matsurv Limited, (ara foll 310);

72.6. Elfejn u hamsa u tmenin euro u hamsa u sebghin centezmu, (€2,085.75), re Archeological Services, (ara foll 312);

72.7. Erbgha mija u hamsa u ghoxrin euro, (€425.00), re Edward Calleja, (ara foll 313);

72.8. Elfejn u hames mitt euro, (€2,500.00), re HSBC Bank Malta p.l.c., (ara foll 65);

72.9. Hamsin euro, (€50.00), re Dipartiment Proprjeta` talGvern, (ara foll 322);

72.10. Hdax-il elf u sitt mitt euro, (€11,600.00), re skritturi privati rispettivament datati l-1 ta' Dicembru, 2010, u t-30 t'April, 2013, (ara foll 94 u 97);

73. Illi in vista tal-premess jirrizulta li l-ammont ta' dannu soffert mis-socjeta` rikorrenti effettivament jammonta ghal erbghin elf, disa' mija u hamsa u tmenin euro u wiehed u erbghin centezmu, (€40,985.41);

Ikkunsidrat:

E. Telf ta' Qliegh:

74. Illi s-socjeta` rikorrenti issosstni li l-prezz li hi hallset ghall-fond mertu ta' din il-procedura kien ta' mitejn u erbghin elf euro, (€240,000.00), (ara foll 6 u 288);

75. Illi pero` jigi sottolineat li minn ezami tal-atti pprezentati fil-kawza dan il-pagament ma jirrizultax li sar lill-intimati;

76. Illi in effetti l-istess rapprezentant tas-socjeta` rikorrenti stess jafferma fix-xhieda tieghu tas-26 t'April, 2016, li:

Fil-kuntratt hadd mill-partijiet involuti m'ghadda flus lil xulxin", (ara foll 273);

77. Illi anke l-istess intimat Lawrence Vella jafferma s-segwenti fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu datata l-20 ta' Jannar, 2016, meta jsosstni li:

Nixtieq nispjega wkoll illi jien u marti ghadna sallum ma rcevejna l-ebda flus minghand Ta' Kola Limited firrigward tal-prezz tal-bejgh tal-proprjeta` li dwara saret din il-kawza, (ara foll 246)";

78. Illi in vista tal-premesss allura jinghad li m'ghandu jigi likwidat xejn fir-rigward ta' telf ta' qliegh kif reklamat mis-socjeta` rikorrenti;

Ikkunsidrat:

79.0. Illi konsegwentement din il-qorti hi sodisfatta li s-socjeta` rikorrenti ipprovat il-kaz taghha skont il-ligi bl-eccezzjoni firrigward tad-danni minnha reklamati kif fuq spjegat".

65. Dwar id-danni materjali s-soċjeta` attriċi ssostni li Raymond Zammit, id-direttur tagħha kkonferma li sar il-ħlas tal-partiti RZ6, RZ7, RZ8, RZ9, RZ12, RZ13, RZ14, RZ18, RZ19 u RZ21. Tikkontendi li għalkemm huwa minnu li l-irċevuti m'humiex intestati fuq is-soċjeta` attriċi, dawn huma ntestati fuq *sister companies* tal-istess Raymond Zammit u '*fir-realtà l-ħlas finalment sar mis-soċjeta` rikorrenti.'* Issostni li huwa nkontestat li saru x-xogħlijiet ta' demolizzjoni skavar bl-ispejjeż anċillari ta' assigurazzjoni, tal-perit u servizzi arkeoloġiċi. Dwar it-telf ta' qligħ tgħid illi għalkemm ma daħlitx fl-infiq totali sabiex jiġi kompletat il-proġett, dan ma jfissirx li hija m'għandhiex tiġi kkumpensata għat-telf li sofriet minħabba l-aġir tal-intimati Vella u tan-negliġenza grossolana prattikata min-nutar li rrediġa l-att opportun.

66. Min-naħa tagħhom il-konvenuti Vella isostnu li huma ma kinux jafu dwar il-pretensjoni tal-Gvern fir-rigward ta' parti mill-proprjeta meritu tal-kawża u għalhekk, a tenur tal-Artikolu 1429(2) tal-Kodiċi Ċivili tal-Liġijiet ta' Malta, id-danni pretiżi mill-attriċi mhux reklamabbli mingħandhom. Bla ħsara għal dan jitolbu li jitnaqqas l-ammont likwidat mill-ewwel Qorti in kwantu allegatament eċċessiv. Jgħidu li filwaqt li fl-affidavit ta' Raymond Zammit il-pretensjoni attriċi kienet tammonta għal €49,083.75, oltre talba ta' €11,172 bħala *loss of rent,* din it-talba ġiet minfuħa fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi għal €58,384.33 oltre €11,600 *loss of rent.* Isostnu li l-uniku ħlasijiet li jirriżultaw sostnuti minn irċevuti jammontaw għal €17,019.87 b'dan illi l-attriċi mhix legalment ġustifikata titlob ammont iktar minn hekk. Igħidu wkoll li l-attriċi kellha l-obbligu timminimizza d-danni u għalhekk titlob ir-rifużjoni tal-kontribuzzjoni mħallsa lil MEPA u r-rilaxx tal-garanzija bankarja favur l-istess Awtorita`. Dwar l-allegat telf ta' qligħ jikkontendu li huma ma tħallsu xejn fuq il-kuntratt u li l-iżball kien tal-attriċi u n-Nutar Micallef. Żiedu wkoll li s-somma pretiża hija 'teoretika'.

67. Fl-affidavit tiegħu Raymond Zammit qal li:

67.1. Ipprovda akkomodazzjoni alternattiva lill-konvenuti b'*loss of rent* ta' €11,172;

67.2. Bħala spejjeż nefaq €49,083.75 rappreżentanti spejjeż tal-kuntratti relattivi, spejjeż tal-perit, spejjeż tal-MEPA, garanziji tal-MEPA u spejjeż għat-twaqqigħ tal-binja;

67.3. Kieku tkompla l-proġett kien ikollu *estimated profit* ta' €186,075.

68. A fol. 288 hemm rendikont li fih l-attriċi nkludiet ħlasijiet fis-somma ta' €69,984,33 u *estimated profit* ta' €190,000.

69. Il-Qorti tinnota li l-ispejjeż li tippretendi l-attriċi tinkludi taxxa mħallsa fuq iż-żewġ kuntratti pubblikati fit-30 ta' Settembru 2010. L-Artikolu 62(1)(b) tal-Att dwar it-Taxxa Fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364) jipprovdi għal rifużjoni tat-taxxa fuq trasferiment li jkun ġie dikjarat null minn qorti kompetenti. Ladarba l-attriċi tista' titlob lura s-somma ta' €12,000 mingħand il-Kummissarju tat-Taxxi, m'għandhiex il-jedd titlob l-istess somma mingħand il-konvenuti Vella.

70. Bl-istess raġunament tista' issir talba għal rifużjoni tal-*capital gains tax* imħallsa fuq il-kuntratt li permezz tiegħu l-attriċi ttrasferiet lura l-arja fejn kellhom jinbnew garages, appartamenti u penthouse. Il-liġi fiskali m'hijiex daqshekk ċara f'dan ir-rigward, iżda talba għal rifużjoni tista' ssir. Is-somma relattiva ta' €3,500 għandha titħallas mill-konvenuti

Vella in linea ta' danni biss f'każ ta' rifjut bil-miktub għal rifużjoni maħruġ mill-Kummissarju tat-Taxxi.

71. Dan japplika wkoll għas-somom ta' €4,658.75, €6,918.24 u €267.88 mħallsa lill-MEPA (fol. 61, 62 u 314 sa 318) u l-garanzija ta' €2,500 (fol. 63 u 319) maħruġa lill-MEPA. Dawn l-ammonti jew parti minnhom għandhom jitħallsu mill-konvenuti Vella in linea ta' danni biss f'każ ta' rifjut bil-miktub għal rifużjoni fis-sħiħ jew *in parte* tal-istess/rilaxx tal-garanzija mill-imsemmija Awtorita`.

72. L-irċevuta għal *brokerage fee* fis-somma ta' €2,330 (fol. 362) u l-irċevuta għal spejjeż notarili fis-somma ta' €1,675 (fol. 300). Dawn l-ispejjeż għandhom għalhekk jagħmlu tajjeb għalihom il-konvenuti Vella. Lanqas ma huwa kontestat illi l-attriċi pprovdiet akkomodazzjoni alternattiva lill-konvenuti Vella sa April 2013 u għalhekk għandhom iħallsu €11,600 bħala kera li ntilfet mill-akkomodazzjoni alternattiva li l-konvenuti tpoġġew fiha. Kera li f'kull każ il-Qorti ma tqisx bħala eżaġerata meta tikkunsidra wkoll il-perjodu li għalih il-konvenuti Vella ngħataw l-akkomodazzjoni alternattiva. Dovuti wkoll €8,320 għal *monitoring* u *supervisory works* (fol. 353) kif ukoll €4,457 mħallsa lil Carmelo Bonnici (fol. 354) għat-twaqqigħ. M'hemmx dubju li dak ix-xogħol sar u l-attriċi kellha tħallas l-ispejjeż.

73. Is-segwenti spejjeż ma jistgħux jiġu akkordati:-

73.1. M'hemmx prova li l-ispejjeż għal demolizzjoni u skavar a fol. 301 u 303 effettivament tħallsu. Il-Qorti qiegħda minflok tistabbilixxi s-somma ta' €4,457 skont Dok RZ25;

73.2. Ma ġiex ippruvat li l-kont a fol. 304 hija relattiva għas-sit in kwistjoni u ħadd ma xehed dwar min kiteb il-kliem '*insurance Għajn Dwieli'* fuqha. Dan apparti li jingħad li l-*policy holder* hu Carmelo Bonnici u l-kont inħareġ lil *'James Zammit obo J. Zammit Ltd'*. Inoltre, iċ-ċekk datat 21 ta' Marzu 2011 għas-somma li tissemma fil-kont, inħareġ minn RA Finance Ltd favur J. Zammit Ltd u mhux f'isem MelitaUnipol Insurance Agency Ltd li ħarġet l-invoice data 21 ta' Frar 2011.

73.3. L-ispejjeż tal-perit tħallsu wkoll minn RA Finance Ltd (fol. 306 - 311). Ma ġiex eżebit iċ-ċekk relattiv u lanqas irċevuta fiskali. Minkejja dak allegat fl-appell tal-attriċi, fl-atti m'hemmx prova dwar in-ness bejn RA Finance Ltd u l-kumpanija attriċi;

73.4. M'hemmx prova dwar il-pagament tal-fattura għal *archaeological services* (fol. 312);

73.5. Iċ-ċekk li tħallas lil Edward Calleja inħareġ ukoll minn RA Finance Ltd (fol. 313) apparti l-fatt li m'hemmx indikazzjoni preċiża dwar x'jirrappreżenta dan il-pagament;

73.6. L-irċevuta ta' €50 a fol. 322 ma tirriżultax relatata mal-ispejjeż għax-xogħlijiet li laħqu saru fis-sit qabel ġie skopert id-difett u filfatt hija datata 31 ta' Awwissu 2015, ċioe` fil-mori ta' din il-kawża; u

73.7. Skont l-attriċi stess, l-ispejjeż tal-Qorti fis-somma ta' €25.63 + €500 ma jistgħux jintalbu bħala danni għaliex ser jiġu eventwalment inkorporati fit-taxxa li għad irid joħroġ ir-Reġistratur (fol. 399).

74. Għal dak li jirrigwarda *lucrum cessans*, l-attriċi tippretendi li għandha tiġi kumpensata għal qligħ li tilfet minħabba li m'għamlitx il-proġett li kien ser iwassal sabiex tibni appartament u garaxxijiet li kellha l-intenzjoni li tbigħ fis-suq. Madankollu bir-rexxissjoni minħabba l-vizzju tal-kunsens tal-attriċi, il-partijiet tpoġġew fil-posizzjoni li kienu qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt. L-attriċi ma tistax tippretendi telf ta' qligħ ġialadarba l-kuntratt ta' akkwist inħall u l-partijiet tpoġġew fil-posizzjoni li kienu qabel il-pubblikazzjoni tal-att. L-art retrostanti l-fond ma kinitx proprjeta` tal-konvenuti Vella, u għalhekk qatt ma setgħet tiġi żviluppata.

Ir-rexxissjoni tal-kuntratt wasslet ukoll sabiex il-garanzija tal-paċifiku pussess ma tistax tiġi nforzata.

75. Għalhekk, il-Qorti qed tiddisponi mill-appell prinċipali u l-aħħar aggravju tal-konvenuti Vella billi tillikwida d-danni dovuti mill-konvenuti Vella lis-soċjeta` attriċi fis-somma ta' tmienja u għoxrin elf u tlett mija u tnejn u tmenin Ewro (€28,382), b'dan illi t-taxxa mħallsa mill-attriċi fuq il-kuntratti tat-30 ta' Settembru 2010 u l-ħlasijiet li saru lill-Awtorita' tal-Ippjanar u garanzija li ngħatat lill-istess Awtorita` tal-Ippjanar isiru dovuti wkoll mill-konvenuti Vella lis-soċjeta` attriċi in linea ta' danni fil-każ biss illi l-Kummissarju tat-Taxxi u l-Awtorita` tal-Ippjanar jirrifjutaw bil-miktub li jirrifondu jew jirrilaxxjaw l-ammonti ta' flus hawn fuq imsemmija. L-appellati kollha għandhom jingħataw l-opportunita` li jipparteċipaw fil-proċess li jsir dwar it-talba għar-rifużjoni tal-flus mingħand l-imsemmija istituzzjonijiet.

Għaldaqstant filwaqt li tagħmel referenza għal konsiderazzjonijiet li għamlet, il-Qorti tiddeċiedi l-appell prinċipali tal-attriċi, l-appell inċidentali tal-konvenuti Vella u l-appell inċidentali tal-kjamat in kawża billi tvarja s-sentenza tal-21 ta' Marzu 2018 b'dan il-mod:

1. Tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata li ddikjarat li l-kunsens tal-attriċi kien vizzjat minħabba qerq, u minflok tiċħad l-ewwel talba in kwantu tirreferi għal dik il-kawżali;
2. Tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata li laqgħet it-tieni talba u minflok ma tqisx iktar dik it-talba ġialadarba ġiet milqugħa l-ewwel talba;
3. Tvarja s-sentenza appellata għal dak li jirrigwarda d-danni likwidati, u minflok tillikwida d-danni sofferti mis-soċjeta` attriċi fis-somma ta' tmienja u għoxrin elf tliet mija u tnejn u tmenin Ewro (€28,382), u tikkundanna lill-konvenuti u l-imsejjaħ fil-kawża jħallsu *in solidum* dik is-somma lill-kumpanija attriċi minflok is-somma likwidata mill-ewwel Qorti. Tordna wkoll li t-taxxa mħallsa mill-attriċi fuq il-kuntratti tat-30 ta' Settembru 2010 fis-somma ta' tnax-il elf ewro (€12,000) u tliet elef u ħames mitt Ewro (€3,500) rispettivament u l-ħlasijiet effettwati lill-Awtorita` tal-Ippjanar erbat elef, sitt mija, tmienja u ħamsin ewro, u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€4,658.75) sitt elef, disa' mija u tmintax-il ewro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€6,918.24) u mitejn u sebgħa u sittin ewro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€267.88) u garanzija favur l-istess awtorita` elfejn u ħames mitt ewro (€2,500), jiżdiedu mas-somma dovuta mill-konvenuti Vella in linea ta' danni <u>fl-eventwalita` biss</u> li l-Kummissarju tat-Taxxi u l-Awtorita` tal-Ippjanar jirrifjutaw bil-miktub talba tal-attriċi għar-rifużjoni tal-istess. B'dan li l-attriċi

qiegħda tingħata terminu perentorju ta' erbgħin (40) ġurnata mil-lum sabiex tagħmel it-talba bil-miktub għar-rifużjoni lill-awtoritajiet fuq imsemmija, kopja ta' liema għandha tingħata lill-konvenuti Vella u l-imsejjaħ fil-kawża li għandhom jitħallew jipparteċipaw fil-proċess li għad irid isir għar-rifużjoni tal-flus.

4. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti;
5. Spejjeż ġudizzjarji tal-appell li sar mill-attriċi huma a karigu tagħha. Spejjeż tal-appell inċidentali tal-konvenuti Vella jinqasmu in kwantu għal żewġ terzi (2/3) a karigu tagħhom u terz (1/3) a karigu tal-attriċi. Spejjeż tal-appell inċidentali tal-imsejjaħ fil-kawża huma a karigu tiegħu.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr