QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Wieħed u għoxrin (21) ta' Ottubru 2021

Rikors Numru 124/95 FDP

Fl-ismijiet

Anthony (ID 479255M) u Jane (ID 285860M) konjuġi Scerri u, permezz ta' digriet datat 13 ta' Lulju 2021, l-atti ta' Anthony Scerri ġew trasfużi f'isem Jane Scerri, Rodienne Scerri (ID 604882M) u Abigail Scerri (ID 57999M)
u
Victor u Mary Mizzi

Vs

Michael Axisa bħala direttur għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' Lay Lay Company Limited u Michael A Fenech bħala direttur u għan-nom u in rappreżentanza ta' Fenech Estates Company Limited

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 30 ta' Jannar 1995, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

Peress illi permezz ta' skrittura privata datata 14 ta' Mejju, 1981 Dok "A", il-konvenuti soċjetajiet obbligaw ruħhom illi jbiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu 'inter alia' lill-atturi, li obbligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw il-plots numri 45, 46 u 47 mill-artijiet magħrufa bħala "Tal-Ħofra" sitwati ġo Ħaż-Żabbar bil-prezz bonarjament miftiehem ta'

ħamest elef u mitt lira maltin (LM 5,100), u dan skond pjanta hawn annessa u taħt il-kundizzjonijiet hemm indikati

Peress illi sussegwentment l-istess partijiet iffirmaw skrittura oħra datata 16 ta' Ġunju, 1988 quddiem l-istess Nutar Antoine Agius Dok "B" fejn fl-istess skrittura kull plot kellu kejl ta' 184 mk u Anthony Scerri kellu jakkwista plot 47 u nofs diviż ta' plot 46 filwaqt li Victor Mizzi kellu jakkwista plot 45 u nofs diviż tal-plot 46, taħt l-istess kundizzjonijiet b'dan illi:

> *"il-kuntratt tal-art iġifieri biex isir it-trasferiment lil plots fuq Mizzi u Scerri għandu jsir fi żmien xahar, mis-sentenza finali fejn l-istess Lay Lay Company Limited u Fenech Estates Company Limited".*

Peress illi ulterjorment, l-atturi ngħataw fakolta' li, għas-spejjeż tagħhom jiżviluppaw l-istess artijiet indikati fil-konvenju.

Peress illi in vista ta' din il-fakolta', l-attur Anthony Scerri bena u kkompleta l-plots li kellhom jiġu assenjati lilu f'dar residenzjali tiegħu fejn fil-fatt qed jgħix ġo fiha u l-attur Victor Mizzi għamel benefikati sostanzjali fuq il-plots allokàti għalih.

Peress illi għaż-żmien twil, l-atturi ġew infurmati illi l-kuntratt formali ma setgħax isir għax il-kwistjoni li kien hemm bejn il-konvenuti msemmija f'Dok "B" kienet għadha għaddejja u għalhekk ma setgħax isir il-kuntratt finali.

Peress illi minkejja dan, l-atturi saru jafu reċentament illi l-konvenuti kienu ser ibiegħu u jittrasferixxu lil terzi l-plots hawn fuq indikati, u għalhekk huma talbu u ottjenew il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni numru 4476/94 u 4477/94 rispettivament.

Peress illi mill-imġieba tal-istess konvenuti jidher li l-kwistjonijiet ġudizzjarji li kellhom bejniethom imsemmija fl-istess Dok "B" hawn eżebit issa ġew riżolti.

Jgħidu l-konvenuti, għaliex dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

(a) *Tikkundannahom jersqu għall-kuntratt finali ta' bejgħ bil-kundizzjonijiet hawn indikati fl-iskrittura tal-14 ta' Mejju, 1981 kif sussegwentament emendata fl-iskrittura tas-16 ta' Ġunju, 1988, liema att għandu jiġi pubblikat minn Nutar Dottor Antoine Agius.*

(b) *Tinnomina, fin-nuqqas kuraturi deputati biex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċi fuq l-imsemmi kuntratt finali.*

(c) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-mandati ta' Inibizzjoni numru 4476/94 u 4477/94 fuq imsemmija għandhom jibqgħu jseħħu permanentament.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandati ta' inibizzjoni 1476/94 u 4477/94 bis-subizzjoni tal-istess konvenuti nomine.

2. Rat illi fl-24 ta' Frar 1995, Michael Axisa bħala Direttur għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' Lay Lay Company Limited, laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi preliminarjament, l-atturi għandhom jindikaw b'mod ċar fuq liema skrittura minn dawk eżebiti maċ-ċitazzjoni, qegħdin jibbażaw l-azzjoni tagħhom, billi jidher li abbażi tal-iskrittura, Dokument B, iċ-ċitazzjoni hija proċeduralment nulla.*

   2. *Illi, mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, l-iskrittura tal-14 ta' Mejju 1981, (Dokument A) u l-iskrittura tad-19 ta' Ġunju 1988 (Dokument B), ma jagħmlux stat bejn il-partijiet u kwindi l-azzjoni tal-atturi hija mingħajr bażi fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi respinta bl-ispejjeż kontra l-atturi.*

   3. *Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, iż-żewġ konvenji preċitati, jekk qatt kienu validi, ilhom li skadew kif ġie rikonoxxut anke mill-istess atturi u għalhekk l-azzjoni attriċi għandha tiġi respinta bl-ispejjeż kontra tagħhom.*

   4. *Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, it-tieni domanda taċ-ċitazzjoni hija żejda, billi l-eventwalita minnha proġettata hija koperta mill-Artikolu 222 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.*

   5. *Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, it-tielet talba tal-atturi hija konfliġġenti mal-ewwel talba, billi jekk jibqgħu il-Mandati ta' Inibizzjoni fis-seħħ permanentement, allura fl-ebda eventwalita ma jista' jsir dak mitlub fl-ewwel domanda.*

   Salvi eċċezzjonijiet oħra.

3. Rat illi l-intimat Michael A Fenech, bħala direttur u għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' Fenech Estates Company Limited, kien notifikat bl-affissjoni fis-17 ta' Jannar 1996 u ppreżenta l-eċċezzjonijiet fit-22 ta' Frar 1996, liema eċċezzjonijiet, fuq talba tar-rikorrenti li saret fl-14 ta' Marzu 1997, ġew sussegwentement dikjarati fuori termine u għalhekk mħassra mill-atti tal-proċeduri odjerni fis-16 ta' Marzu 1998.

4. Rat illi fis-17 ta' Marzu 1998 Michael A Fenech nomine talab ir-revoka tad-digriet tas-16 ta' Marzu 1998, liema talba ġiet miċħuda dakinhar stess.

5. Rat illi fit-30 ta’ Marzu 1998, Michael A Fenech nomine talab ir-revoka tad-digriet tas-17 ta’ Marzu 1998, liema talba ġiet miċħuda fl-1 ta’ April 1998.

6. Rat illi fil-21 ta’ Ottubru 1999, Michael A Fenech nomine talab il-Qorti tiddikjara li n-notifika li saret fis-17 ta’ Jannar 1996 kienet ħażina, liema talba ġiet miċħuda fid-29 ta’ Ottubru 1999.

7. Rat illi fil-25 ta’ Mejju 2000, Michael A Fenech nomine talab illi jiġġustifika l-kontumaċi tiegħu u, wara illi r-rikorrenti ma opponewx illi jiġu ppreżentati l-eċċezzjonijiet, il-Qorti awtorizzat lill Michael A Fenech nomine sabiex jippreżenta l-eċċezzjonijiet tiegħu.

8. Rat illi fis-6 ta’ Ġunju 2000, Michael A Fenech, bħala Direttur għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta’ Fenech Estates Company Limited, laqa’ għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Illi fl-ewwel lok jirrileva li huwa ma għadux direttur tas-soċjeta’ konvenuta billi kien ġie sostitwit f’din il-kariga minn ibnu Kevin James Fenech. Nonostanti tali sostituzzjoni, Alfred Fenech, direttur ieħor tas-soċjeta’ konvenuta kien daħħal Form K, fir-reġistru tal-kumpannija, a tenur ta’ liema qiegħed jippretendi li n-nomina ta' Kevin James Fenech kienet ġiet revokata. Din ir-reġistrazzjoni qiegħda tiġi kontestata bħala nulla sija mill-konvenut Michael A. Fenech kif ukoll Kevin James Fenech. Għalhekk għar-regolarita’ ta’ din in-nota id-dikjarazzjoni tal-fatti qiegħda tiġi maħlufa wkoll minn Kevin James Fenech in rappreżentanza tal-imsemmija soċjeta’.*

    2. *Illi l-ewwel talba attriċi ma tistax tirnexxi billi kif jirriżulta mid-dokumenti eżebiti il-konvenju datat erbatax ta' Mejju 1981 skada irrevokabbilment u ma ġiex emendat jew prorogat bl-ebda skrittura;*

    3. *Illi huwa inċert effettivament a bażi ta' liema skrittura l-atturi qed jibbażaw it-talba tagħhom.*

        3.1 *Illi jekk huma qed jibbażaw it-talba tagħhom fuq l-iskrittura tal-14 ta' Mejju 1981, is-soċjeta’ eċċipjenti teċepixxi:*

        a. *illi hi ma hijiex parti ta' dak il-konvenju;*
        b. *n-nullita tal-istess konvenju in kwantu li l-kumpannija eċċipjenti għandha sehemha ta’ nofs indiviż fi proprjeta assoluta fl-art mertu tal-konvenju;*
        c. *n-nullita tal-istess konvenju in kwantu l-obbligazzjoni ta' trasferiment ma huwiex diviżibbli;*
        d. *id-dekadenza tal-atturi mit-terminu lilhom mogħti.*

        3.2 *Illi jekk l-atturi qed jibbażaw it-talba tagħhom fuq l-iskrittura tas-16 ta' Ġunju 1988 is-soċjeta’ eċċipjenti teċepixxi:*

a. *in-nullita tal-iskrittura premessa in kwantu li din tagħmel referenza għal ftehim li, fil-fatt, qatt ma seħħ;*

b. *in-nullita tal-iskrittura premessa in kwantu li t-terminu minnha stabbilit huwa inċert;*

c. *illi s-soċjeta, eċċipjenti ma hijiex parti minn din l-iskrittura billi hi qatt ma tat lis-soċjeta' konvenuta l-oħra id-dritt jew struzzjoni li tirrapreżentaha fuq id-dokument premess;*

d. *illi fi kwalunkwe każ l-atturi iddekadew minn kwalsiasi dritt li seta' kellhom bil-preċitata skrittura.*

e. *in-nullita tad-dokument premess in kwantu formata fuq konsiderazzjonijiet, foloz, moħbija u frawdolenti u in kwantu li l-istess dokument huwa in effetti kuntratt simulat u għalhekk jiddifetta minn kawża ġusta skond il-liġi.*

4. *Illi l-kumpannija Fenech Estates Limited ma għandha l-ebda relazzjoni kontrattwali mal-atturi billi qatt ma kienet daħħlet f'xi konvenju, bħala dak premess mill-atturi, għat-trasferiment ta' xi proprjeta lill-atturi.*

5. *Illi l-kumpannija Fenech Estates Limited qatt ma awtorizzat lis-soċjeta' Lay Lay Company Limited sabiex tidher fl-interess tagħha fuq il-konvenju premess; dan kif jafu ben tajjeb l-atturi u kif jirriżulta mill-atti ta' kawża fl-ismijiet "Victor Mizzi vs Michael Axisa pro et noe" liema kawża tinsab finalment deċiża b' sentenza tal-15 ta' April 1993.*

6. *Illi t-tielet talba attriċi hi kontradittorja billi l-akkoljiment tagħha jipprekludi t-trasferiment eventwali tal-propjeta mertu ta' din il-kawża.*

7. *Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Provi

9. Rat l-affidavit ta' **Victor Mizzi** ppreżentat fl-20 ta' Ġunju 1995. (fol 20)

10. Rat l-affidavit ta' **Anthony Scerri** ppreżentat fit-13 ta' Ottubru 1995. (fol 25)

11. Rat ix-xhieda in eżami u kontro eżami ta' Anthony Scerri mogħtija fil-11 ta' Mejju 2001. (fol 95)

12. Rat ix-xhieda in eżami u kontro eżami ta' Victor Mizzi mogħtija fil-11 ta' Mejju 2001. (fol 153)

13. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata minn Anthony Scerri fis-7 ta' Marzu 2002. (fol 193 sa 199)

14. Rat ix-xhieda in eżami u kontro eżami ta' **Salvu Rotin**, prodott mir-rikorrenti u mogħtija fis-7 ta' Marzu 2002. (fol 200 – 217)

15. Rat ix-xhieda in eżami u kontro eżami ta' **Anthony Zarb**, prodott mir-rikorrenti u mogħtija fis-7 ta' Marzu 2002. (fol 218 – 233)

16. Rat ix-xhieda in eżami u kontro eżami ta' **Raymond Cauchi**, prodott mir-rikorrenti u mogħtija fis-7 ta' Marzu 2002. (fol 234 – 264)

17. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata minn Victor Mizzi fl-24 ta' April 2002. (fol 265 – 271)

18. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata minn Fenech Estates Co Ltd fis-7 ta' Mejju 2002. (fol 273 – 327)

19. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata minn Michael Axisa fid-9 ta' Mejju 2002. (fol 328 – 335)

20. Rat l-affidavit ta' **Michael Axisa**, ippreżentat fl-4 ta' Frar 2003. (fol 341)

21. Rat ix-xhieda ta' Raymond Cauchi, in kontro eżami, mogħtija fis-6 ta' Frar 2003. (fol 357 - 380)

22. Rat ix-xhieda ta' Michael Axisa, in kontro eżami, mogħtija fis-6 ta' Frar 2003. (fol 379 – 428)

23. Rat ix-xhieda tan-**Nutar Antoine Agius**, prodott mir-rikorrenti u mogħtija fis-6 ta' Frar 2003. (fol 429 - 456)

24. Rat ix-xhieda tan-**Nutar Antoine Agius**, prodott mir-rikorrenti u mogħtija fil-11 ta' Frar 2003 (fol 458 - 464) u żewġ atti oriġinali minnu eżebiti, ossija l-ftehim tal-14 ta' Mejju 1981 u l-ftehim tas-16 ta' Ġunju 1988.

25. Rat illi, fit-13 ta' Jannar 2004, dina l-Qorti, diversament ippresjeduta, iddeċidiet il-vertenza odjerna filwaqt illi tefgħet il-kawża 'sine die', u dana wara li ddeċidiet kif ġej:

    Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti, filwaqt li tiċħad it-talbiet ta' l-atturi safejn magħmula kontra Fenech Estates Company Limited, u tiċħad ukoll it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta Lay Lay Company Limited, tgħid illi t-talbiet ta' l-atturi saru qabel il-waqt billi għadu ma wasalx iż-żmien meta l-wegħda ta' bejgħ kellha titwettaq;

Għalhekk tiddifferixxi l-kawża sine die, b'dan li terġa' titqiegħed fuq il-lista, fuq talba ta' min mill-partijiet għandu interess, wara li tinqata' finalment il-kawża fl-ismijiet Raymond Cauchi nomine versus Michael Angelo Fenech, ċitazzjoni nru 1170/1986, u b'dan ukoll illi ma titqiegħedx fuq il-lista tal-kawża li jitqiesu deżerti ħlief fi żmien xahar wara li l-kawża fuq imsemmija tkun inqatgħet finalment.

L-ispejjeż ta' Fenech Estates Company Limited, ħlief dawk li dwarhom ġià ngħatat deċiżjoni fid-digrieti tad-29 ta' Ottubru 1999 u tat-12 ta' Mejju 2000, iħallsuhom l-atturi; dwar l-ispejjeż l-oħra jkun hemm deċiżjoni fis-sentenza finali.

26. Rat illi, fil-15 ta' Diċembru 2015 ġiet deċiża l-kawża '**Raymond Cauchi et vs Michael Angelo Fenech'**, Ċitazzjoni Nru 1170/86.

27. Rat illi fl-14 ta' Jannar 2016, ir-rikorrenti intavolaw rikors sabiex il-kawża terġa' titqiegħed fuq il-lista tal-kawżi, liema talba intlaqgħet fit-28 ta' Jannar 2016.

28. Rat ix-xhieda ta' Michael A Fenech mogħtija fil-21 ta' Ġunju 2016.

29. Jirriżulta illi, wara rikors ta' Michael A Fenech ippreżentat fil-11 ta' Ottubru 2016 u risposta tar-rikorrenti fit-28 ta' Novembru 2015, ġie indikat illi l-ewwel Qorti setgħet kienet erronjament tefgħet il-proċeduri odjerni Sine Die pendenti l-eżitu tal-kawża Ċitazzjoni Nru 1170/86 fl-ismijiet 'Raymond Cauchi et vs Michael Angelo Fenech', stante illi tali kawża tirrigwarda l-bejgħ ta' truck filwaqt illi kellha tistenna l-eżitu tal-kawża 1171/86, fl-istess ismijiet eżatt, liema kawża tirrigwarda diviżjoni ta' propjeta'.

30. Jirriżulta illi l-kawża Ċitazzjoni Nru 1171/1986 fuq imsemmija għadha fi stadju ta' ġbir ta' provi.

31. Rat illi, fil-15 ta' Diċembru 2016, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

32. Rat id-dokument ippreżentat minn Michael Axisa fil-21 ta' Frar 2017, ossija skrittura privata ta' bejgħ datata 3 ta' Awissu 1981.

33. Rat ix-xhieda, in kontro eżami, ta' Anthony Scerri mogħtija fil-21 ta' Frar 2017. (fol 634)

34. Rat ix-xhieda, in kontro eżami, ta' Victor Mizzi mogħtija fil-21 ta' Frar 2017. (fol 636)

35. Rat ix-xhieda, in kontro eżami tan-Nutar Antoine Agius, mogħtija fid-29 ta' Marzu 2017, kif ukoll affidavit minnu redatt fit-18 ta' Lulju 2012. (fol 642 – 644)

36. Rat ix-xhieda ulterjuri, in kontro eżami, ta' Anthony Scerri mogħtija fid-29 ta' Marzu 2017. (fol 645)

37. Rat ix-xhieda, in kontro eżami, ta' Victor Mizzi mogħtija fid-29 ta' Marzu 2017. (fol 646)

38. Rat in-nota ppreżentata minn l-intimat Michael Axisa fil-25 ta' Mejju 2017, ossija fotokopja ta' affidavit ta' Raymond Cauchi magħmul fis-7 ta' Frar 2003, ossija ġurnata wara illi xehed quddiem dina l-Qorti flimkien ma' serje ta' dokumentazzjoni fotostatika. (vide para 21)

39. Rat illi fis-6 ta' Novembru 2017, l-intimat Michael Axisa ppreżenta rikors sabiex ikun jista' jressaq eċċezzjonijet ulterjuri (fol 686), liema talba ġiet lilu miċħuda fis-27 ta' Novembru 2017.

40. Rat ix-xhieda ulterjuri ta' l-intimat Michael A Fenech mogħtija fil-21 ta' Frar 2018 u rat id-dokumentazzjoni minnu ppreżentata u ġia fil-pussess ta' dina l-Qorti. (fol 710)

41. Rat ix-xhieda ulterjuri, in kontro eżami, ta' Anthony Scerri mogħtija fil-25 ta' April 2018. (fol 718)

42. Rat ix-xhieda ulterjuri, in kontro eżami, ta' Victor Mizzi mogħtija fil-25 ta' April 2018. (fol 715)

43. Rat l-affidavit ulterjuri ta' Michael Axisa ppreżentat fit-23 ta' Mejju 2018 (fol 721) flimkien ma' kopji ta' dokumentazzjoni uffiċjali.

44. Rat ix-xhieda ta' Michael Axisa mogħtija fil-5 ta' Ottubru 2018. (fol 809)

45. Rat illi dina l-Qorti, kif komposta, ħadet konjizzjoni tal-atti fis-16 ta' Ottubru 2019.

46. Rat illi dina l-Qorti, fl-10 ta' Ġunju 2020, ordnat illi l-istadju tal-ġbir tal-provi kien issa magħluq u l-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali bil-miktub.

47. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-abbli difensur tar-rikorrenti Scerri ppreżentati fil-31 ta' Awissu 2020.

48. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-abbli difensuri ta' Michael Axisa ppreżentati fit-12 ta' Ottubru 2020.

49. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-abbli difensuri tar-rikorrenti Mizzi ppreżentati fl-10 ta' Diċembru 2020.

50. Rat ir-replika ta' sottomissjonijiet bil-miktub ippreżentati mill-abbli difensur ta' Michael Axisa, ippreżentati fit-23 ta' Frar 2021.

51. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri ta' l-abbli difensur tar-rikorrenti Scerri ippreżentati fil-15 ta' Jannar 2021.

52. Rat illi fit-23 ta' Frar 2021 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

53. Rat illi fid-29 ta’ April 2021, il-prolazzjoni tas-sentenza ġiet sospiża stante l-mewt tar-rikorrent Anthony Scerri w il-ħtieġa li ssir il-leġitimazzjoni tal-atti.

54. Rat illi fit-8 ta’ Lulju 2021 saret il-leġitimazzjoni tal-atti tal-mejjet Anthony Scerri f’isem martu, Jane Scerri, u t-tfal tiegħu Rodienne u Abigail aħwa Scerri, liema rikors ġie akkordat fit-13 ta’ Lulju 2021.

55. Rat illi fit-13 ta’ Lulju 2021, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidrat

56. Dina l-Qorti tibda billi tosserva illi huwa verament ta’ għajb għas-sistema ġudizzjarja nostrana illi kawża daqstant sempliċi fil-fatti, kellha tittawwal u tiddilunga għal aktar minn sitta u għoxrin (26) sena għal xejn – ċertament dana ma jagħmel ebda ġieh għal kull min kien involut fil-proċess ġudizzjarju.

57. Il-Qorti ma tistax ħlief ma’ tesprimix id-diżappunt tagħha għan-nuqqas ta’ preparazzjoni fil-kawża odjerna w il-ħela ta’ ħin ripetut tal-partijiet, fejn itellgħu xhieda biex jirrepetu dak li ġia qalu jew inkella jippreżentaw dokumentazzjoni b’mod ripetut u diżorganizzat jekk mhux b’nuqqas ta’ lealta’ lejn il-partijiet w il-Qorti, fejn dokumenti jiġu ppreżentati snin sħaħ wara li suppost ġew ippreżentati – dawna l-proċeduri huma prova ċara tal-falliment totali tal-proċeduri kif redatti mill-Leġislatur u li biha il-Qorti hija marbuta.

58. Il-Qorti, hawnhekk, tagħmel referenza għall-istess diżappunt registrata minn Qorti oħra, dik illi kienet tippresjedi l-kawża 1170/86 ‘**Raymond Cauchi et vs Michael Angelo Fenech**’, fejn dwar dewmien u metodoloġija simili adoperata mill-partijiet, kellha dan xi tgħid:

> *Tkun qiegħda tonqos, u tonqos serjament, jekk din il-Qorti ma tirrilevax illi huwa tal-mistħija għall-aħjar amministrazzjoni tal-ġustizzja ġo soċjeta` demokratika bħal tagħna fondata fuq the rule of law li kawża ta` din ix-xorta tieħu xejn inqas minn disgħa u għoxrin (29) sena sabiex tasal għal deċiżjoni fl-ewwel istanza, u tiġi trattata quddiem xejn inqas minn seba` (7) imħallfin.*

Ikkunsidrat

59. Il-Qorti tosserva illi, fit-13 ta’ Jannar 2004, dina l-Qorti, diversament ippresjeduta, kienet ġia ddeċidiet il-vertenza billi laqgħet l-eċċezzjonijiet ta’ Michael A Fenech bħala direttur għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta’ Fenech Estates Company Limited, fejn huwa kien kien eċċepixxa illi ma kien qatt daħal ma’ xi relazzjoni kuntrattwali mar-rikorrenti, filwaqt illi ċaħdet l-eċċezzjonijiet ta’ l-intimat Michael Axisa bħala direttur għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta’ Lay Lay Company Limited, fejn huwa kien eċċepixxa illi kwalsiasi konvenju li kien hemm bejn il-partijiet ma kinux jagħmlu stat bejn il-partijiet u, semmai, kienu skadew.

60. Il-Qorti tosserva wkoll illi l-Qorti kienet didifferiet il-kawża odjerna ‘*sine die*’ sakemm tiġi deċiża l-kawża Ċitazzjoni Nru 1170/86 fl-ismijiet ‘Richard Cauchi nomine vs Michael Angelo Fenech’, liema kawża ġiet deċiża fil-15 ta’ Diċembru 2015.

61. Il-Qorti tirrileva illi l-kawża fuq imsemmija, 1170/86 JZM għandha, bħala meritu, il-prezz ta’ truck akkwistat bejn il-partijiet w il-bilanċ ta’ konteġġi ta’ btala ‘*overland*’ bejn il-partijiet, il-Perit Dom Mintoff u persuni oħra għal sitt gimgħat bejn Marzu u April tas-sena 1986 ġewwa l-Italja, Franza u Spanja.

62. Il-Qorti hija ben konxja ukoll tal-fatt illi hemm ukoll il-kawża pendenti kawża Ċitazzjoni Nru 1171/86 fl-ismijiet ‘*Richard Cauchi nomine vs Michael Angelo Fenech nomine*’, liema kawża tirrigwarda diviżjoni ta’ propjeta’ li ż-żewġ soċjetajiet jipposjedu bejniethom.

63. Il-Qorti tifhem illi l-intimat Michael A Fenech, permezz tan-nota tiegħu, ippreżentata fil-11 ta’ Ottubru 2016, għarraf lill-Qorti illi, fid-deċiżjoni tagħha tat-13 ta’ Jannar 2004, il-Qorti kienet għamlet referenza għall-kawża 1170/86 JZM bi żball u minflok messha għamlet referenza għall-kawża 1171/86 AF illi kienet għadha pendenti.

64. Il-Qorti tifhem ukoll illi fis-6 ta’ Diċembru 2016, ir-rikorrenti intavolaw rikors sabiex il-kawża odjerna tiġi differita ‘sine die’ sakemm il-kawża 1171/86 AF tiġi deċiża – tali talba, ġustament, ġiet miċħuda, u sa llum il-kawża 1171/86 AF għadha pendenti.

65. Il-Qorti tirrileva illi, irrispettivament minn dak illi jista’ qatt jigi deċiż, jekk qatt jiġi deċiż, fil-kawża 1171/86 AF, dina l-Qorti għandha l-obbligu illi kawża li nbdiet fis-sena 1995, ossija sitta u għoxrin sena ilu, minkejja l-oġġezzjonijiet u tentattivi varji tar-rikorrenti, tiġi deċiża, u hekk ser tagħmel!

Ikkunsidrat

66. Kif ġia osservat il-Qorti aktar ‘il fuq, fit-13 ta’ Jannar 2004, parti sostanzjali tal-meritu kien ġia ġie deċiż, u filwaqt illi l-intimat Michael A Fenech bħala direttur għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta Fenech Estates Company Limited kien *de facto* ġie estromess mill-proċeduri odjerni, id-difiżi dwar l-invalidita’ tal-iskritturi tal-14 ta’ Mejju 1981 u tad-19 ta’ Ġunju 1988 imqajjma mill-inimat Michael Axisa ġew miċħuda.

67. Il-Qorti tosserva illi jkun opportun illi terġa’ tirrepeti l-fatti, kif ben spjegati mill-Qorti preċedentement fid-deċiżjoni tagħha tat-13 ta’ Jannar 2004:

> *L-atturi Anthony Scerri u Victor Mizzi kienu għamlu xogħol ta’ bini fl-interess tas-soċjetà konvenuta Lay Lay Company Ltd “l-ewwel konvenuta” u din ftehmet magħhom illi b’datio in solutum għal dan ix-xogħol tagħtihom tliet biċċiet art, b’dan illi l-atturi kellhom iżidu xi flus.*

Għalhekk fl-14 ta' Mejju 1981 saret kitba ta' wegħda ta' bejgħ-u-xiri bejn, minn naħa l-waħda, Michael Axisa f'isem l-ewwel konvenuta u, minn naħa l-oħra l-atturi, u l-partijiet ftiehmu illi l-atturi flimkien jixtru l-plots 45, 46 u 47 bil-prezz ta' ħamest elef u mitt lira (Lm 5,100). Il-kitba tgħid ukoll illi l-atturi ħallsu elf lira (Lm 1,000) akkont, u l-bqija kellha titħallas fuq il-kuntratt.

Fuq l-istess kitba dehru wkoll persuni oħra u dawn ftehmu ma' l-ewwel konvenuta dwar ix-xiri ta' plots oħra; din il-parti tal-ftehim, iżda, ma tinteressax lill-atturi u ma hix relevanti għall-għanijiet ta' din il-kawża.

Għalkemm l-atturi ħallsu l-bilanċ tal-prezz, il-kuntratt baqa' ma sarx, għall-ewwel għax l-ewwel konvenuta kienet tgħid li fuq l-art kien hemm xi dejn favur terzi u li dan id-dejn kellu jitħallas qabel ma jsir il-bejgħ, u wara għax l-ewwel konvenuta kixfet illi l-art ma kinitx tagħha weħedha iżda kellha nofs mhux maqsum is-soċjetà konvenuta Fenech Estates Company Ltd "it-tieni konvenuta".

Għalhekk, billi l-ewwel konvenuta weħedha ma setgħetx tbigħ, fis-16 ta' Ġunju 1988 saret kitba oħra li fuqha dehru, minn naħa l-waħda, Raymond Cauchi f'isem l-ewwel konvenuta u, minn naħa l-oħra l-atturi Scerri u Mizzi. F'din il-kitba ma jissemmiex il-konvenju tal-14 ta' Mejju 1981 iżda tissemma' kitba oħra tat-3 ta' Marzu 1981, li iżda kopja tagħha ma nstabitx u ma hix fil-proċess. Dwar din il-kitba tat-3 ta' Marzu 1981 jingħad hekk fil-kitba tas-16 ta' Ġunju 1988:

> *Il-partijiet jiddikjaraw illi fit-3 ta' Marzu 1981 huma għamlu skrittura privata fejn obbligaw ruħhom li minn naħa waħda l-kumpanija Lay Lay Co. Ltd f'isimha proprio u f'isem Fenech Estates Co. Ltd tassenja lil Anthony Scerri u Victor Mizzi l-plots numri 45, 46 u 47 mill-art tal-Ħofra, Ħaż Żabbar*
>
> *In kontrakambju l-istess Mizzi u Scerri obbligaw ruħhom li jagħmlu xogħol tal-ġebel a favur ta' l-istess kumpannija Lay Lay Co. Ltd.*

Il-kitba tas-16 ta' Ġunju 1988 tkompli tgħid illi l-attur Scerri kellu jieħu l-plot 47 u nofs maqsum tal-plot 46, u l-attur Mizzi kellu jieħu l-plot 45 u n-nofs maqsum l-ieħor tal-plot 46;

Illi l-atturi għamlu kull ma kellhom jagħmlu bi ħlas minn naħa tagħhom; u illi l-atturi kellhom is-setgħa li jibnu fuq l-artijiet li kellhom jieħdu.

Hemm ukoll din il-kundizzjoni:

> *In vista li fil-preżent hemm kawża bejn il-kumpanija Lay Lay Co Ltd u Fenech Estates Co. Ltd, il-partijiet qegħdin jiftiehmu illi l-kuntratt ta' l-art, jiġifieri biex isir it-trasferiment tal-plots fuq Mizzi u Scerri,*

għandu jsir fi żmien xahar mis-sentenza finali bejn l-istess Lay Lay Co. Ltd u Fenech Estates Co. Ltd.

68. Il-fatti tal-każ huma ċari:

a. Ir-rikorrenti kienu benneja u, fil-bidu tas-snin tmenin, riedu jagħmlu xogħol għal Michael Axisa, illi, permezz tal-kumpannija tiegħu Lay Lay Company Limited, kif ukoll kumpanniji oħra tiegħu, kellu varji propjeta' fejn setgħu jaħdmu l-istess rikorrenti.

b. L-intimat Michael Axisa, permezz tal-kumpannija tiegħu Lay Lay Company Limited, kien jħallas lill-varji kuntratturi tiegħu, fosthom ukoll ir-rikorrenti, billi jpartat magħhom propjeta' flok ma jħallas għas-servizzi reżi, liema prassi kien waħda ferm adoperata fis-snin tmenin u disgħin u li hija aċċettabbli fl-ambjent tax-xogħol tal-kostruzzjoni.

c. L-intimat Michael Axisa, bħalma għamel ma' varji kuntratturi oħra, daħal fi ftehim mar-rikorrenti, illi dak iż-żmien kienu qed jaħdmu bi sħab bejniethom, fejn għax-xogħol ta' bini illi huma kienu ser jagħmlu f'propjeta' tal-kumpannija ta' Michael Axisa, huma kienu ser jitħallsu billi jingħaddilhom tlett propretajiet li kull wieħed minnhom kellu valur ta' elf u sebgħa mitt Liri Maltin (Lm 1,700)

d. Jirriżulta illi tali ftehim ġie kristalizzat fl-iskrittura privata illi saret quddiem in-Nutar Anthony Agius fl-14 ta' Mejju 1981, kif estiż sussegwentement permezz ta' varji ftehim oħra, inkluż dak tas-16 ta' Ġunju 1988.

e. Jirriżulta, di fatti, illi skond dokument eżebit minn Michael Axisa fil-21 ta' Frar 2017, wara li sar il-ftehim quddiem in-Nutar Antoine Agius fl-14 ta' Mejju 1981, hemm ftehim skritt datat 3 ta' Awissu 1981, fejn jingħad is-segwenti: (fol 633)

> *Kieli Axisa (Michael Axisa) qed ibiegħ 3 plots Ħaż-Żabbar (Tal-Ħofra). Konvenju Nutar Agius li fuqhom tħallsu akkont Lm1,000 akkont li huma mibjugħa bil-prezz ta' Lm1,700 il-waħda lil Victor Mizzi u Anthony Scerri. Il-bilanċ dovut ser jitħalla b'xogħol li huma ser jagħmlu lil kumpannija LayLay Co kif ġej – singlu Lm17, Dobblu Lm32, Konkos Lm26 fuq plot 58, Żabbar (Capucchin).*

f. Jirriżulta illi, skond dokument datat 20 ta' Marzu 1987, redatt mis-soċjeta Lay Lay Co Limited, permezz ta' Raymond Cauchi illi għas-snin 1984 sa 1989 kien inkarigat mill-management tas-soċjeta', hemm dikjarat is-segwenti: (fol 194)

> *This is to certify that Mr Anthony Scerri of 83, Triq il-Grazzji, Sqaq 3, Zabbar (ID 479255M) paid the amount of Lm2,550 (Two thousand five hundred and fifty Maltese Lira) in settlement of plot number 47*

and ½ of plot 46, situated on a piece of land known as 'Tal-Ħofra', limits of Żabbar.

The contract regarding the transfer of these plots will be signed in the nearly future after division of land (divided in plots) will be settled with Fenech Estates Company Limited which owns ½ share of the mentioned land.

g. Jirriżulta illi skond dokument redatt minn Raymond Cauchi u minnu stess ikkonfermat, a fol 268 tal-proċess, jirriżulta illi s-segwenti:

   i. It-tlett plottijiet 45, 46 u 47, 'Tal-Ħofra', Żabbar kienu stmati Lm 1,700 kull wieħed, b'total ta' Lm 5,100.

   ii. Ix-xogħolijiet li għamel Anthony Scerri għal Michael Axisa ġew stmati mill-Perit fl-ammont ta' Lm 3,420.

   iii. Id-depositu mħallas mir-rikorrenti lil Michael Axisa għall-plots 45, 46 u 47 kien ta' Lm 1,000, kif ikkonfermat fid-dokument tat-3 ta' Awissu 1981 fuq imsemmi.

   iv. Victor Mizzi, in vista tal-fatt illi ma baqax jaħdem flimkien ma' Anthony Scerri fuq il-bini ta' Michael Axisa, għamel pagament għas-sehem tiegħu tal-plots, liema pagament kien ta' Lm 1,500.

h. Jirriżulta illi, skond il-kalkoli hawn fuq imsemmija, kif redatti minn Raymond Cachia, ir-rikorrenti ħallsu u għamlu xogħol fil-valur komplessiv ta' Lm 5,920, għal liema ħlasijiet l-intimat Michael Axisa kien ġia obbliga ruħu illi jittrasferixxi lilhom it-tlett plots billi plot 45 u nofs 46 jiġu trasferiti lil Anthony Scerri u plot 47 u nofs 46 jiġu trasferiti lil Victor Mizzi permezz tal-ftehim tal-14 ta' Mejju 1981.

i. Jirriżulta, għalhekk, illi r-rikorrenti għaddew lil Michael Axisa il-korrispettiv rikjest mill-istess Michael Axisa għat-trasferiment tal-plots fuq imsemmija 45, 46 u 47.

j. Jirriżulta, għalhekk, illi ma teżisti ebda raġuni għaliex Michael Axisa ma ghandux jipproċedi billi jonora dak minnu dikjarat lir-rikorrenti fil-ftehim tal-14 ta' Mejju 1981.

69. Jirriżulta illi dina l-Qorti, diversament ippresjeduta, ġia espremiet ruħha dwar ir-raba' u ħames eċċezzjoni mqajjma minn Michael A Fenech, għan nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' Fenech Estates Company Limited, fejn Fenech kien qiegħed jikkontendi illi huwa ma kienx parti mill-ftehim u għalhekkk ma setax jiġi ordnat ibiegħ il-plots, w il-Qorti pproċediet biex tilqa' tali eċċezzjonijiet, u għalhekk, filwaqt illi dina l-Qorti trid tagħmel tagħha d-deċiżjoni illi ġia saret, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet l-oħra ta' l-istess Michael A Fenech.

70. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi t-tieni u tielet eċċezzjoni ta' l-intimat Michael Axisa ġia ġew ikkunsidrati mill-Qorti, fejn eċċepixxa illi l-iskritturi ma kellhomx validita fil-Liġi, w il-Qorti ċaħdet tali eċċezzjonijet, u għalhekk dina l-Qorti trid tagħmel tagħha tali deċiżjoni wkoll.

71. Jirriżulta illi dwar l-ewwel eċċezzjoni, wara li fid-deċiżjoni tat-13 ta' Jannar 2004, il-Qorti kienet għarrfet li tali eċċezzjoni kienet timmerita attenzjoni u għalhekk iddifferiet l-atti odjerni '*sine die*' sakemm il-kawża fl-ismijiet ***Raymond Cauchi nomine versus Michael Angelo Fenech*** (Ċitazz Nru 1170/1986), issa illi tali kawża ġiet deċiża, tali eċċezzjoni ma hemmx bżonn illi tiġi kkunsidrata aktar.

72. Jirriżulta illi dwar r-raba' eċċezzjoni, dina hija biss sottomissjoni legali b'referenza għad-dettam tal-Artikolu 222 tal-Kap 12, u għalhekk il-Qorti tqis illi ma għandhiex tikkunsidraha f'aktar dettal.

73. Jirriżulta, finalment, illi l-ħames u l-aħħar eċċezzjoni ta' l-intimat Michael Axisa, relatata mal-inapplikabilita' tat-tielet talba rikorrent, hija waħda illi timmerita illi tintlaqa'.

74. Dana qiegħed jingħad għax, filwaqt illi r-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tordna lill-intimati jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, fit-tielet talba qegħdin jitolbu lill-Qorti tagħmel eżattament l-oppost, ossija illi ma tittrasferix tali plots – tali talba ċertament ma tinkwadrax fil-ħsieb ewlieni tat-talba rikorrenti, u għalhekk dina t-talba ma hijex ser tiġi kkunsidrata favorevolment.

KONKLUŻJONI

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali w rat ix-xhieda u dokumentazzjoni ppreżentata tul sitta u għoxrin sena;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet varji ta' l-abbli difensuri varji tal-partijiet;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tilqa' r-raba' u ħames eċċezzjoni ta' Michael A Fenech għan nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' Fenech Estates Company Limited, filwaqt illi **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet l-oħra tiegħu;

Tilqa' l-ħames eċċezzjoni ta' Michael Axisa għan nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' Lay Lay Company Limited filwaqt illi **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu;

Tiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti;

Tilqa' l-ewwel u tieni talba tar-rikorrenti, u għalhekk:

Tordna lis-soċjeta' Lay Lay Company Limited, kif rappreżentanta minn Michael Axisa, sabiex tersaq għall-att finali tal-plots 45, 46 u 47 ġewwa Ħaż-Żabbar, kif aħjar deskritti fl-iskritturi tal-14 ta' Mejju 1981 u tas-16 ta' Ġunju 1988, bit-termini u kundizzjonijiet hemm indikati, u dana a favur ta' l-eredi ta' Anthony Scerri u Victor Mizzi.

Tinnomina lin-Nutar Robert John Muscat sabiex jippubblika l-att finali ta' bejgħ u sabiex jagħmel dawk l-atti kollha li huma neċessarji, inċidentali, anċillari u / jew konsegwenzjali għal dan il-għan.

Tinnomina lil Dr Tanya Sammut bħala Kuratur Deputat sabiex tirrappreżenta s-soċjeta' Lay Lay Company Limited fl-eventwalita' tal-kontumaċja tagħha.

Tordna illi l-kuntratt finali ta' bejgħ għandu jsir sa **mhux aktar tard minn tlett xhur mid-data tas-sentenza**, liema kuntratt għandu jsir ġewwa l-uffiċini tan-Nutar Robert John Muscat jew post ieħor illi jidhirlu opportun in-Nutar Robert John Muscat.

L-ispejjeż tal-proċeduri odjerni għandhom ikunu kollha a kariku tas-soċjeta' intimata Lay Lay Company Limited, għajr għall-ispejjeż tas-soċjeta Fenech Estates Company Limited, illi, a tenur tad-deċiżjoni tat-13 ta' Jannar 2004, għandhom ikunu a kariku tar-rikorrenti, ħlief dawk li dwarhom ġià ngħatat deċiżjoni fid-digrieti tad-29 ta' Ottubru 1999 u tat-12 ta' Mejju 2000, li għandhom jibqgħu a kariku tas-soċjeta' Fenech Estates Company Limited.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur