QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Jannar, 2022.

Numru 12

Rikors numru 499/2017/2 LM

Cristino Chircop, Anthony Chircop, Mary Saliba, Jane Bonello, Hilda Calleja, Theresa D'Anastasi, Helen Cachia, Rita Tanti, Natalie Donia Saliba, Kenneth Chircop

v.

Awtorita` tal-Artijiet, Ir-Registratur tal-Artijiet, Joseph Vella, Carmen Camenzuli, Anthony Vella, Victoria Magri, Kevin Vella, David Vella

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fil-31 ta' Mejju, 2017 mill-atturi kollha, li permezz tiegħu jingħad hekk:

> "1. Illi r-rikorrenti huma s-sidien tad-dar bin-numri sebgħa u tletin (37) u tmienja u tletin (38) fi Triq Doni l-Qadima (qabel formanti parti

minn Triq Għeriexem), Rabat, Malta, liema proprjetà immobbli ntirtet mill-poter ta' Pauline Chircop (ID 368347M), li mietet fit-12 ta' Mejju, 2016, skont l-aħħar testment tad-decujus tas-27 ta' Frar, 2016, ippubblikat min-Nutar Sharon Faith Farrugia;

2. Illi Pauline Chircop kienet akkwistat l-immobbli in kwistjoni mill-poter ta' Giovanni Micallef permezz ta' att tat-3 ta' Settembru, 1981, ippubblikat min-Nutar Frank Portelli, u bniet mill-ġdid l-istess immobbli skont il-permess bin-numru PAPB 6489/83/5268/83;

3. Illi ftit taż-żmien wara nqalgħet kwistjoni (indipendenti mill-kawża preżenti) mal-awturi fit-titolu tal-intimati indikati bin-numri tlieta (3) sa tmienja (8), (minn issa 'l quddiem imsejħa bħala 'l-intimati Vella') li dak iż-żmien kienu biss inkwilini tal-fond li jikkonfina mal-proprjetà tar-rikorrenti fuq imsemmija. Tali pendenza ġiet intavolata l-Qorti permezz tal-avviż tad-9 ta' Mejju, 1987 fl-ismijiet '*Anthony Vella vs Paola Chircop*', u deċiża b'mod definittiv mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) permezz tas-sentenza tas-26 ta' Novembru, 1998;

4. Illi fl-1 ta' Diċembru, 1999 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Spiteri Debono, Anthony Vella u martu Rita Vella, l-awturi fit-titolu tal-intimati Vella akkwistaw mingħand l-Uffiċċju Konġunt il-piena proprjetà tal-fond bin-numru 1, dakinhar fi Sqaq numru 4, Triq Għeriexem (illum Sqaq numru 1, Triq Doni l-Qadima, Rabat, Malta);

5. Illi fil-frattemp ma reġa' kien hemm l-ebda diżgwid bejn il-partijiet sakemm fil-25 ta' Lulju, 2016 ir-rikorrenti daħlu f'konvenju għall-bejgħ tal-proprjetà tagħhom lil ċerti John u Paola Mifsud (kopja mehmuża Dok. CH1), u meta x-xerrejja prospettivi ppreżentaw l-applikazzjoni fir-Reġistru tal-Artijiet sabiex jassiguraw li m'hemm l-ebda reġistrazzjoni fuq il-proprjetà tar-rikorrenti, irriżulta li parti mill-proprjetà tal-intimati Vella, ġiet reġistrata fuq parti mill-proprjetà tar-rikorrenti u kif ukoll proprjetajiet ta' terzi, kif jidher indikat fl-ittra tas-17 t'Ottubru, 2016, 'Dok. CH2a' u l-pjanta mehmuża mal-istess 'Dok. CH2b';

6. Illi jidher biċ-ċar li dan l-'overlap' ikkawżat miċ-Ċertifikat ta' Titolu reġistrat firReġistru tal-Artijiet bħala proprjetà numru 50001041, li hija proprjetà tal-intimati Vella, kien riżultat ta' żball da parti tal-Perit Michael Schembri (recte) li ħejja s-site plan datata 12 t'Awwissu, 1998, li ntużat kemm mal-att tal-akkwist ta' Vella tal-1 ta' Diċembru, 1999, u s-sussegwenti reġistrazzjoni fir-Reġistru tal-Artijiet. (Ara Dok. CH3a' – kopja tas-site plan mehmuża mal-att tal-1 ta' Diċembru, 1999', u Dok. CH3b – kopja tal-istess site plan reġistrata fir-Reġistru tal-Artijiet);

7. Illi malli nġibdet l-attenzjoni tar-rikorrenti sar kuntatt mal-Uffiċċju Konġunt fejn fi ftit ġimgħat intbagħtet lill-intimati Vella l-ittra tat-30 ta' Novembru, 2016 fejn hemm indikat biċ-ċar l-iżball in kwistjoni, u l-intimati Vella ntalbu jiffirmaw u jagħtu lkunsens tagħhom sabiex issir il-korrezjoni meħtieġa fir-Reġistru tal-Artijiet liema korrezzjoni għandha ssegwi l-pjanta tal-Perit Christina Refalo datata 23 ta' Novembru, 2016, mehmuża mal-istess ittra tal-Uffiċċju Konġunt tat-30 ta' Novembru, 2016; (kopja mehmuża bħala Dok. CH4);

8. Illi l-intimati Vella baqgħu inadempjenti u b'hekk fis-16 ta' Jannar, 2017 ir-rikorrenti ppreżentaw l-ittra uffiċjali bin-numru 140/17 sabiex jinterpellaw lill-intimati jirregolaw il-pożizzjoni tagħhom, u minkejja li l-intimati ġew notifikati kollha sat-23 ta' Marzu, 2017 (Dok. CH5), l-intimati Vella għażlu li jkomplu jtawlu ż-żmien inutilment, bil-għan li ma jippermettux lir-rikorrenti jittrasferixxu l-proprjetà tagħhom lill-konjugi Mifsud;

9. Illi dan l-aġir tal-intimati Vella (li qegħdin jieħdu vantaġġ mill-iżball li sar fl-1998 mill-Perit Michael Sciberras) huwa dannuż għar-rikorrenti peress li qiegħed jimpedihom milli jittrasferixxu l-proprjetà tagħhom bħala ħielsa minn kull piż u/jew pretensjoni, u agħar minn hekk qiegħed jesponi lill-istess rikorrenti għad-danni fil-konfront tax-xerrejja prospettivi konjugi Mifsud, minħabba r-rabta li hemm bejniethom naxxenti mill-konvenju tal-25 ta' Lulju, 2016. B'hekk sabiex jikkawtelaw il-pożizzjoni tagħhom, fl-24 t'April, 2017, ir-rikorrenti ppreżentaw talba għall-ħruġ tal-mandat ta' sekwestru bin-numru 643/2017. L-intimati estendew it-terminu għall-preżentata tar-rikors ġuramentat sal-31 ta' Mejju 2017;

10. Illi wara dan kollu u wara li ġew mitluba espressament sabiex jindikaw ir-raġuni għaliex qegħdin jirrifjutaw li jagħtu l-kunsens tagħhom sabiex isiru l-korrezzjonijiet meħtieġa (ara kopja tal-ittra tal-konsulent legali tar-rikorrenti datata 16 ta' Mejju, 2017 – Dok. CH6); permezz tal-ittra tal-konsulent legali tagħhom tat-23 ta' Mejju, 2017 (kopja mehmuża 'Dok. CH7a) wara kważi sitt (6) xhur mill-ittra tal-Uffiċċju Konġunt tat-30 ta' Novembru, 2016, l-intimati qegħdin jallegaw 'overlap' da parti tal-proprjetà tar-rikorrenti fuq il-proprjetà tagħhom, liema pretensjoni hija bbażata fuq 'pjanta' tal-Perit Charles Buhagiar (kopja mehmuża 'Dok. CH7b) li huwa wkoll il-perit inkarigat mix-xerrejja prospettivi Mifsud, liema pjanta ma fiha ebda indikazzjoni ta' kejl jew relazzjoni maċ-Ċertifikat tat-Titolu u reġistrazzjoni żbaljata fuq imsemmija;

11. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jibqgħu jaċċettaw dan l-aġir malizzjuż tal-intimati Vella li m'huwa intiż għal xejn għajr biex jisforza xi forma ta' kumpens finanzjarju da parti tar-rikorrenti bħala skambju għall-kunsens tal-intimati Vella biex issir il-korrezzjoni tal-pjanta fir-Reġistru tal-Artijiet mertu ta' din il-kawża, u kwindi jkun jista' jsir

l-eventwali bejgħ lill-konjugi Mifsud. Dan jingħad anke fid-dawl tal-fatt li l-proprjetà tar-rikorrenti ilha mibnija mill-ġdid għal aktar minn tletin (30) sena, tant li wara li nbniet il-proprjetà, infetħet il-kawża indikata f'paragrafu numru tlieta (3) da parti tal-awturi fit-titolu tal-intimati Vella li m'għamlu ebda talba simili għal dik indikata fl-ittra legali tat-23 ta' Mejju, 2017. F'kull każ, l-awturi fit-titolu tal-intimati Vella saru sidien tal-proprjetà tagħhom fl-1 ta' Diċembru, 1999. Anke in vista tal-fatt li kif spjegat aktar 'il fuq, il-pjanta mehmuża mal-att t'akkwist tagħhom hija totalment żbaljata (ara para 6 aktar 'il fuq), il-proprjetà minnhom akkwistata hija dik li proprju kienu dejjem jokkupaw qabel bħala inkwilini, u li minnha, sa minn meta l-awtriċi fit-titolu tar-rikorrenti akkwistat il-proprjetà fit-3 ta' Settembru, 1981 sal-lum, qatt ma nbidel jew naqas xejn minħabba xi azzjoni da parti tar-rikorrenti;

12. Illi din il-kawża (b'mod partikolari fejn jikkonċerna l-ewwel erba' talbiet) qiegħda ssir ukoll, iżda mhux biss, għall-finijiet tal-artikolu 51 tal-Kap. 296 tal-Liġijiet ta' Malta, u r-Reġistratur tal-Artijiet ġie proprju mħarrek ukoll għall-finijiet tal-istess artikolu, anke peress li naqas milli jwieġeb għall-ittra uffiċjali tas-16 ta' Jannar, 2017;

13. Illi r-rikorrenti qegħdin jirriservaw minn issa d-dritt ukoll li jittieħdu proċeduri kostituzzjonali taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex mhuwiex aċċettabbli li terz jingħata poter b'dan il-mod fuq proprjetà ta' ħaddieħor, fejn minħabba 'żball' li seħħ ad insaputa tagħhom kważi għoxrin sena ilu, ir-rikorrenti bħala sidien ta' proprjetà illum spiċċaw ostaġġi ta' min effettivament kien ko-parteċipi 'fl-iżball';

14. Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment u ma baqalhom ebda għażla oħra ħlief li jipproċedu permezz ta' din il-kawża, sabiex din il-kwistjoni tiġi riżolta b'mod definittiv minn din l-Onorabbli Qorti.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna:

1. Tiddikjara li l-pjanta (site plan) datata 12 t'Awwissu, 1998 li hija l-mertu taċ-Ċertifikat ta' Titolu reġistrat fir-Reġistru tal-Artijiet bħala proprjetà numru 50001041 rigwardanti l-proprjetà tal-intimati Vella (illum numru wieħed (1), Sqaq Numru wieħed (1), Triq Doni l-Qadima, Rabat, Malta), hija totalment żbaljata, kif spjegat biċ-ċar f'din il-kawża, u fl-ittra tal-Uffiċċju Konġunt tat-30 ta' Novembru, 2016;
2. Tiddikjara li m'hemm ebda raġuni valida skont il-liġi għaliex m'għandhiex issir il-korrezzjoni meħtieġa għall-pjanta rigwardanti l-proprjetà tal-intimati Vella (Numru 1, Sqaq

Numru 1, Triq Doni l-Qadima, Rabat, Malta), mertu taċ-Ċertifikat ta' Titolu reġistrat fir-Reġistru tal-Artijiet bħala proprjetà numru 50001041, bil-għan li ma jibqa' ebda 'overlap' fuq il-proprjetà tar-rikorrenti, liema korrezzjoni għandha ssegwi l-pjanta tal-Perit Christine Refalo datata 23 ta' Novembru, 2016, mehmuża mal-ittra tal-Uffiċċju Konġunt tat-30 ta' Novembru, 2016;

3. Tordna lill-intimati kollha, jew min minnhom, sabiex fi żmien qasir u perentorju ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, jagħmlu dak kollu meħtieġ sabiex issir il-korrezzjoni meħtieġa għall-pjanta rigwardanti l-proprjetà talintimati mertu taċ-Ċertifikat ta' Titolu reġistrat fir-Reġistru tal-Artijiet bħala proprjetà numru 50001041, b'tali mod li ma jibqa' ebda 'overlap' fuq il-proprjetà tar-rikorrenti, kif indikat fl-ittra tal-Uffiċċju Konġunt tat-30 ta' Novembru, 2016;
4. Taħtar kuratur jew kuraturi sabiex, jekk ikun il-każ, jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi, fil-każ li l-intimati Vella, jew uħud minnhom, jonqsu milli jidhru fuq xi atti u/jew sabiex jiffirmaw xi dokumenti meħtieġa, bil-għan li l-intimati l-oħrajn, jew min minnhom, ikunu jistgħu jottemperaw ruħhom mat-tielet talba;
5. Tiddikjara li bl-aġir tagħhom l-intimati Vella qegħdin jikkawżaw u se jkomplu jikkawżaw danni lir-rikorrenti, peress li bir-rifjut tagħhom li jagħtu l-kunsens minnhom mitlub inkluż permezz tal-ittra tat-30 ta' Novembru, 2016 u tal-ittra uffiċjali tas-16 ta' Jannar, 2017, l-istess intimati qegħdin effettivament jinibixxu lir-rikorrenti milli jiddisponu mill-proprjetà immobbli tagħhom bħala ħielsa minn kull piż u/jew pretensjoni ta' terzi, u dan in vista wkoll, iżda mhux biss, tal-wegħda ta' bejgħ u xiri bejn ir-rikorrenti u l-konjugi Mifsud, u l-konsegwenzi kollha naxxenti minn tali rabta bejn ir-rikorrenti u l-konjugi Mifsud;
6. Tillikwida d-danni hekk sofferti mir-rikorrenti minħabba l-aġir tal-intimati Vella;
7. Tordna lill-istess intimati Vella sabiex iħallsu lir-rikorrenti tali danni hekk likwidati fis-sitt talba.

Bl-ispejjeż kollha ta' din il-kawża, u l-ispejjeż kollha anċillari inkluż tal-ittra uffiċjali bin-numru 140/2017 tas-16 ta' Jannar 2017, u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 643/2017 tal-24 t'April 2017, kollox kontra l-intimati Vella, li huma minn issa inġunti in subizzjoni."

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Reġistratur tal-Artijiet, ippreżentata fis-27 ta' Ġunju, 2017, li permezz tagħha ġie eċċepit:

"1. Illi ġiet preżentata fir-Reġistru tal-Artijiet fit-8 ta' Novembru, 1999 applikazzjoni għar-reġistrazzjoni f'isem il-Gvern ta' Malta fir-

rigward tal-fond wieħed, sqaq numru 4, Triq l-Għeriexem, Rabat, tal-kejl superfiċjali ta' mija u erbgħin (140) metru kwadru u li din l-applikazzjoni ngħatat in-numru ta' LRA 1904/99 biċ-Ċertifikat ta' Titolu numru 50001041;

2. Illi sussegwentement, fit-13 ta' Jannar, 2000, ġiet preżentata fir-Reġistru tal-Artijiet applikazzjoni għar-reġistrazzjoni tal-istess fond f'isem Anthony Vella u martu Rita Vella u li din l-applikazzjoni ngħatat in-numru ta' LRA 37/2000 biċ-Ċertifikat ta' Titolu numru 50001041;

3. Wara l-mewt ta' Anthony Vella, li ġrat fit-2 ta' Frar, 2004, u l-kuntratt bid-dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tas-27 ta' Lulju tas-sena 2004, ir-Reġistratur tal-Artijiet irċieva applikazzjoni oħra għar-reġistrazzjoni tal-fond; wieħed (1), Sqaq numru 4, Triq l-Għeriexem, ir-Rabat, f'isem l-eredi ta' Anthony Vella li huma Rita Vella, Joseph Vella, Carmen Camenzuli, Anthony Vella u Victoria sive Magri, Kevin Vella u David Vella u din l-applikazzjoni ngħatat in-numru ta' LRA 2584/04 biċ-Ċertifikat ta' Titolu numru 50001041;

4. L-esponent jirrileva illi l-preżenza tiegħu fil-kawża hija neċessarja biss għal skop tal-eventwali esegwibilità tal-ġudizzju tal-Qorti ai termini tal-artikolu 51(5) tal-Kap. 296 u għaldaqstant huwa jirrimetti ruħu għall-provi miġjuba u għall-ordni ta' din l-Onorabbli Qorti;

5. Fi kwalunkwe każ l-azzjoni odjerna mhix attribwibbli għal xi nuqqas tal-esponent li għaldaqstant m'għandux ibati spejjeż.

6. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri."

3. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta l-oħra, l-Awtorita` tal-Artijiet, ippreżentata fit-3 ta' Lulju, 2017, li permezz tagħha ġie eċċepit is-segwenti:

"1. Illi l-Awtorità intimata mhix il-leġittimu kontradittur u għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju stante illi l-proprjetà in kwistjoni għaddiet f'idejn l-Uffiċċju Konġunt bis-saħħa tal-ftehim mas-Santa Sede tas-27 ta' Novembru, 1991, Kap. 358 tal-Liġijiet ta' Malta. Isegwi għalhekk illi l-Awtorità tal-Artijiet ma għandha x'taqsam xejn mal-art in kwistjoni;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost hu minnu li kien hemm overlap fil-pjanti iżda din ma kinitx l-opra jew riżultat ta' tort

imputabbli lill-Uffiċċju Konġunt jew l-eċċipjenti u/jew xi perit imqabbdin minnhom;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost malli l-Uffiċċju Konġunt irċieva l-ilment tal-atturi ħa azzjoni immedjata sabiex jibgħat tekniċi fuq il-post u jivverifikaw l-ilment, u t-tekniċi ppreparaw pjanti korrettorji;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-atti korrettorji effettivament kienu jeħtieġu l-permess tas-sidien intimati l-oħra u mhux l-awtorizzazzjoni tal-Uffiċċju Konġunt u għalhekk l-Uffiċċju Konġunt ħa l-passi sabiex jinforma lill-partijiet interessati (Dok. 1 Anness);

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-Uffiċċju Konġunt għalhekk ħa l-passi kollha meħtieġa sabiex jirrimedja għas-sitwazzjoni li nħolqot b'mod tempestiv u li ma kienx ukoll ikkawżat minħabba xi tort imputabbli lilu;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, la l-eċċipjent u lanqas l-Uffiċċju Konġunt ma għandu jirrispondi għal xi nuqqas u/jew intransiġenza ta' terz.

7. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri."

4. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Joseph Vella et, (minn hawn 'il quddiem imsejħa l-konvenuti Vella) ippreżentata minnhom fil-5 ta' Lulju 2017, li permezz tagħha eċċepew hekk:

"1. Illi l-eċċipjenti mhumiex il-leġittimi kontradditturi u konsegwentement għandhom jiġu meħlusa mill-osservanza tal-ġudizzju stante illi l-aventi kawża tagħhom akkwistaw il-proprjetà mingħand il-Gvern ta' Malta;

2. Illi fi kwalunkwe każ u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jiġi kjamat fil-kawża il-Perit Michael Schembri, li huwa l-Perit li rrediġa l-pjanta li dwarha qed tintalab korrezzjoni mir-rikorrenti atturi;

3. Illi fi kwalunkwe każ u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt fil-konfront tal-eċċipjenti stante illi l-istess eċċipjenti ma huma bl-ebda mod responsabbli għall-allegata pjanta skorretta;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u fi kwalunkwe każ it-talbiet attriċi huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi

huma bbażati fuq premessi żbaljati hekk kif ser jirriżulta aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

5. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess u fi kwalunkwe każ, it-talbiet attriċi huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-Perit Christina Refalo, li skont l-atturi irrediġiet pjanta 'korretta', lanqas qatt ma aċċediet għall-fond tal-eċċipjenti sabiex tħejji pjanta tiegħu;

6. Illi fi kwalunkwe każ u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, huma l-istess atturi illi fir-realtà invadew il-proprjetà tal-eċċipjenti u dan ikkawża 'overlap', liema invażjoni saret wara illi l-aventi kawża tal-eċċipjenti akkwistaw il-proprjetà in kwistjoni, u issa l-atturi qed jittentaw jissanaw din l-'overlap' billi qed jallegaw li hemm żball fil-pjanta u dan hekk kif ser jiġi ppruvat aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

7. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess u fi kwalunkwe każ, jiġi rilevat illi l-eċċipjenti dejjem stiednu lill-atturi sabiex issir laqgħa fil-post bejn il-periti rispettivi però l-atturi baqgħu dejjem jirrifjutaw illi jsir dan u minflok għażlu li jippreżentaw mandat ta' sekwestru kontra l-istess eċċipjenti;

8. Illi fi kwalunkwe każ u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma irritwali u nulli stante illi semmai il-korrezzjoni mitluba għandha ssir permezz ta' kuntratt pubbliku, però t-talbiet attriċi ma jipprovdux għalih;

9. Illi fi kwalunkwe każ u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet għad-danni huma intempestivi stante illi l-allegat konvenju għadu lanqas biss skada;

10. Illi fi kwalunkwe każ u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet għad-danni huma insostenibbli stante illi l-istess konvenju jistipula wkoll illi: "Il-partijiet qiegħdin jiftiehmu li kwalunkwe xogħlijiet u spejjeż li saru mill-kompraturi, l-istess kompraturi ma jkollhomx dritt li jitolbu għall-ħlas tagħhom lill-vendituri".

11. Illi fi kwalunkwe każ u dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess it-talbiet għad-danni huma bla ebda bażi legali kif ser jiġi ppruvat aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

12. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

B'riserva għal kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lill-eċċipjenti skont il-liġi."

5. Rat ir-risposta ġuramentata ulterjuri tal-konvenuti Vella, ippreżentata minnhom fl-1 ta' Diċembru 2017, li permezz tagħha eċċepew ukoll:

> "1. Illi l-atturi m'għandhomx locus standi fil-kawża, ma humiex il-leġittimi kontradditturi u għalhekk hemm karenza ta' interess ġuridiku min-naħa tagħhom stante illi permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat 30 ta' Ġunju, 2017 magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, l-istess atturi biegħu l-proprjetà mertu ta' din il-kawża lil ċertu John u Paola konjugi Mifsud.
>
> 2. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri."

6. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-26 ta' Marzu, 2018, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi ddikjarat li l-atturi m'għandhomx interess ġuridiku jkomplu jinsistu fuq il-proċeduri mibdija minnhom, laqgħet l-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenuti u ċaħdet it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

7. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Din is-sentenza preliminari hija limitata senjatament fir-rigward tar-Risposta Maħlufa ulterjuri sollevata mill-konvenuti Vella fejn qegħdin jeċċepixxu li wara li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri nbiegħ mill-atturi lill-konjugi John u Paola Mifsud, l-atturi m'għadx għandhom l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikomplu jmexxu 'l quddiem dawn il-proċeduri.
>
> Din il-kawża tikkonċerna talba da parti tal-atturi għal dikjarazzjoni li pjanta li abbażi tagħha saret ir-reġistrazzjoni fir-Reġistru tal-Artijiet bin-numri 50001041 rigward proprjetà tal-konvenuti Vella (dik bin-numru wieħed (1), Sqaq numru wieħed (1), Triq Doni l-Qadima, ir-Rabat, Malta), hi żbaljata, u kwindi għandha tiġi kkorreġuta sabiex titneħħa 'overlap' evidenti bejn il-proprjetà tal-atturi u dik tal-konvenuti Vella. L-atturi, fit-talbiet oriġinali mressqa minnhom, talbu wkoll lil din

il-Qorti tordna l-korrezzjoni meħtieġa għall-pjanti tar-reġistrazzjoni, b'tali mod li titneħħa l-'overlap' inkwistjoni, kif ukoll li taħtar kuratur jew kuraturi sabiex jekk ikun il-każ, jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-atti tal-korrezzjonijiet kollha meħtieġa. It-talbiet oriġinali għal dikjarazzjoni li l-atturi sofrew danni meta l-konvenuti Vella rrifjutaw li jagħtu l-kunsens tagħhom għall-korrezzjonijiet meħtieġa, stante li tali rifjut kien qiegħed jaffettwa l-wegħda ta' bejgħ u xiri tal-proprjetà lil terzi, kif ukoll it-talba għal-likwidazzjoni tad-danni u t-talba għall-ħlas, ġew irtirati mill-atturi wara l-ewwel udjenza, in vista tal-fatt li l-proprjetà inkwistjoni nbiegħet lit-terzi, li magħhom kienet ġiet iffirmata l-promessa ta' bejgħ, permezz ta' kuntratt pubbliku.

Illi kien in vista ta' dan il-bejgħ li l-konvenuti Vella qajmu l-eċċezzjoni, li jidher li qiegħda tiġi sostnuta wkoll mill-Awtorità konvenuta u dan fid-dawl tat-trattazzjoni li saret mill-abbli difensur tal-Awtorità, li l-atturi m'għadx għandhom 'locus standi' fil-kawża u m'għandhomx jiġu meqjusa bħala leġittimi kontradittur, u dan għaliex attwalment għandhom karenza ta' interess ġuridiku.

Kunsiderazzjonijiet legali

Illi mill-provi prodotti u mix-xhieda mogħtija min-Nutar Jean Paul Farrugia li rrediġa l-att tal-bejgħ tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża[1], jirriżulta li fil-mori ta' din il-kawża[2], l-atturi biegħu l-proprjetà mertu tal-proċeduri odjerni lil terzi, b'tali mod li t-titolu fuq il-proprjetà li kien vestit fl-atturi fil-bidu ta' dawn il-proċeduri, issa jinsab vestit kollu kemm hu fil-persuni tal-kompraturi li xtraw il-proprjetà inkwistjoni mingħandhom. Il-partijiet li dehru fuq l-att tal-bejgħ, ftiehmu bejniethom li parti mill-prezz tal-proprjetà inkwistjoni, fis-somma ta' għoxrin elf Euro (€20,000) għandha tinżamm min-Nutar Jean Paul Farrugia li rrediġa l-kuntratt, u dan bl-intiża li din is-somma ta' flus tgħaddi għand l-atturi odjerni (ossija l-vendituri fuq dak l-att) fl-eventwalità li l-kwistjoni tal-'overlap' li hi l-mertu tal-kawża odjerna ma tibqax reġistrata fuq il-konvenuti odjerni u għaldaqstant ma tibqax teżisti l-'overlap'. L-imsemmi kuntratt ta' bejgħ jikkontempla wkoll sitwazzjoni fejn il-kwistjoni dwar l-'overlap' ma tiġix riżolta, u f'dan ir-rigward l-atturi odjerni (il-vendituri) u t-terzi li xtraw il-proprjetà mingħandhom (l-akkwirenti tal-proprjetà) ftiehmu li l-flus miżmuma min-Nutar Jean Paul Farrugia jkollhom jiġu ddepożitati l-Qorti sabiex min ikollu interess, ikun jista' jiftaħ kawża għal-likwidazzjoni u l-ħlas tal-eventwali danni. L-akkordju bejn il-partijiet fuq l-att tal-bejgħ ma jimponi l-ebda obbligu fuq l-atturi odjerni li jkomplu b'din il-kawża, u l-ammont ta' għoxrin elf Euro (€20,000) li għadhom miżmuma min-Nutar Farrugia sabiex jew jiġu mgħoddija lill-vendituri f'każ li l-kwistjoni tissolva, jew jiġu ddepożitati l-Qorti f'każ li l-kwistjoni ma tissolviex u jkun hemm il-ħtieġa li jinfetħu kawżi appożiti għal-likwidazzjoni u l-ħlas tal-eventwali danni, għandhom jitqiesu bħala salvagwardja għax-

[1] Ippubblikat fit-30 ta' Ġunju, 2017.
[2] Ippreżentata fil-31.05.2017.

xerrejja tal-proprjetà li minkejja li f'ċirkostanzi ideali kienu jixtru l-proprjetà mingħajr problemi fir-reġistrazzjoni tagħha, sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn iddeċidew li jkomplu jipproċedu bl-akkwist tal-proprjetà inkwistjoni minkejja l-problema li nħolqot bl-'overlap' fil-pjanti tar-reġistrazzjoni. Kien fid-dawl ta' dan li l-kompraturi tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża talbu lin-Nutar Jean Paul Farrugia li rrediġa l-kuntratt iżomm fil-kustodja tiegħu somma ta' flus li huma dehrilhom li tkun tekwivali għal dak li jkollhom bżonn iħallsu f'każ li jkun hemm il-ħtieġa li jkunu huma li jniedu proċeduri legali sabiex il-kwistjoni tal-'overlap' tiġi regolarizzata.

Il-Qorti tħoss li fid-determinazzjoni ta' jekk l-atturi għadx għandhom il-'locus standi in judicio' sabiex jipproċedu b'din il-kawża, ikun utili li tissellef minn dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet Anthony P. Farrugia vs. l-Onorevoli Prim Ministru et[3], fejn ġie stabbilit hekk:

> "Kif ingħad għadd ta' drabi mill-Qrati Maltin, l-interess meħtieġ irid ikun wieħed dirett, leġittimu u kif ukoll attwali, u jrid joħroġ minn stat attwali ta' ksur ta' jedd, liema ksur ikun jikkonsisti f'azzjoni pożittiva jew negattiva li xxejjen jew li tipprova ġġib fix-xejn dritt li jappartjeni lill-attur jew li lilu jkun mistħoqq (P.A. 27.03.1990 – Muscat et vs. Buttigieg). L-interess ġuridiku f'parti attriċi huwa dak li l-imħarrek jirrifjuta li jagħraf il-jedd tal-istess attur u li, fih innifsu, joħloq il-ħtieġa tal-vertenza. Għalhekk, dan iġib miegħu l-konsegwenza li l-aqwa interess ġuridiku ammissibbli huwa dak li kull persuna għandha jiġifieri li titlob li, fil-konfront tagħha, isir ħaqq jew li tiġi msewwija inġustizzja magħmula fil-konfront tagħha (02.04.1993 – App. Kumm. Farrugia et vs. Buhagiar (Koll. Vol. LXXVII.II.98).
>
> Illi biex tali interess ikun tutelat minn karattru ġuridiku, irid ikun iwassal għal riżultat ta' utilità u vantaġġ għal min irid jeżerċita l-jedd (App. Ċiv. 13.02.1953 – Manché vs. Montebello (Koll. Vol. XXXVII.I.56), b'mod li jekk l-azzjoni ma tistax twassal biex tipproduċi tali riżultat għal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax treġi (P.A. 07.01.1953 – Camilleri vs Sammut). Kien minħabba dan il-prinċipju li għadd ta' sentenzi ċaħdu l-jedd tal-azzjoni lil min irid jikseb b'sentenza biss dikjarazzjoni mingħajr oġġett materjali (App. Ċiv. 08.06.1942 – Cortis vs. Bonello).
>
> Illi ġie stabbilit ukoll mill-Qrati li dak li jfisser l-interess tal-attur għandu jkun jidher mill-att tal-kawża nnifisha, u għalkemm il-mottiv tal-interess mhux meħtieġ li jkun imsemmi fl-att li bih il-kawża tinfetaħ, għandu għallinqas jirriżulta mill-provi jekk kemm-il darba jiġi kuntrastat."

Illi f'sentenza oħra mogħtija mill-Qrati tagħna, fl-ismijiet Kevin Chircop vs. Joseph Chircop[4], ġie ritenut illi:

> "Il-karenza tal-interess fl-attur ġie sollevat mill-Qorti *marte proprio* billi ħasset li din kienet kwistjoni ta' ordni pubbliku li l-ġudikant hu obbligat li jirrileva *ex officio*. Dan in omaġġ għall-prinċipju superjuri anke għall-

[3] P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) (JRM), 07.11.2011.
[4] P.A., 28.01.2004.

> interess tal-partijiet, illi l-ġustizzja mhux sempliċiment tiġi amministrata, iżda anki li din tkun qed tiġi amministrata sew u skont il-liġi. Il-prinċipju tal-interess ġuridiku, dirett, leġittimu u attwali f'kull min jipproponi azzjoni, irid jiġi allura skupolożament imħares bis-solennità proċedurali kollha, anke jekk mhux sollevat mill-parti kuntrarja fil-ġudizzju.
>
> In tema legali jinsab stabbilit fid-dritt ġudizzjarju ċivili li l-interess hu l-miżura tal-azzjoni (Vol. XXXVII.II.608) u r-rekwiżit tal-interess hu indispensabbli għall-proponibilità ta' domandi fi kwalunkwe sedi ta' ġurisdizzjoni kontenzjuża (Vol. XXVII.I.507). L-interess hu l-bażi tal-azzjoni (Vol. XXIX.I.891); u ma jistax ikun hemm azzjoni jekk ma jkunx hemm interess (Vol. XXX.I.317).
>
> L-attur fil-ġudizzju jrid ikollu interess jistitwixxi l-azzjoni u jottjeni l-akkoljiment tagħha. Jekk l-azzjoni tkun inkapaċi li tipproduċi riżultament vantaġġjuż jew utili għal min jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax tiġi protetta, u l-interess irid ikun ġa twieled, u jrid ikun attwali, biex tiġġustifika l-azzjoni (Vol. XXXIII.I.108).
>
> Biex wieħed jipproponi domanda f'ġudizzju kif ukoll biex imantniha, hemm bżonn illi jkollu interess fiha; jiġifieri hemm bżonn li d-domanda ġġiblu riżultat utili; liema interess irid ikun leġittimu u konkret (App. Pietro Paolo Borg vs. Giuseppe Caruana – 03.12.1984 – Vol. LXVIII.II.233)."

Illi f'deċiżjoni oħra mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Joseph Micallef vs. Peter Mifsud et[5], il-Qorti qalet hekk:

> "Fil-kawża Michelangelo Bond vs. Carmelo Mangion et (27.05.1991), ingħad, 'Fost ir-rekwiżiti tal-interess ġuridiku hemm dak li l-istess irid ikun attwali, ċioè dak li Mortara jiddiferixxi bħala 'la utilità finale della domanda giudiziale sul tema dell'asserita esistenza e violazione di un diritto'. Jekk l-azzjoni tkun inkapaċi li tipproduċi riżultat vantaġġjuż, jew utili għal min jipproponiha, jew jekk ir-riżultat jew sentenza ma jistax jiġi użufruwit, dik l-azzjoni ma tistax tiġi protetta.
>
> Minn dan jikkonsegwi li l-interess ġuridiku jrid neċessarjament ikollu l-karatteristiċi magħrufa, jiġifieri li dak l-interess ikun dirett, leġittimu u attwali. Fl-ispjegazzjoni pprovduta mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet Wing Commander James Maxwell Watson vs. Leonardo Sacco et (20.01.1950) "l-interess jingħad li hu dirett meta jkun tal-persuna rappreżentata, u ċioe meta jappartjeni lill-bniedem proprio jew membru tas-soċjetà, barra mill-każijiet eċċezzjonali tal-azzjoni popolari. Jingħad leġittimu meta huwa konformi għad-dritt ta' min ikun għamel il-kawża, u ma jridx jeċċedi jew joħroġ mill-miżura tad-drittijiet tal-persuna li tkun qiegħda taġixxi sabiex jidħol u jinvadi l-isfera ta' drittijiet ta' ħaddieħor. Fl-aħħarnett, l-interess irid ikun attwali u ċioè jrid jeżisti fil-mument meta tiġi proposta l-azzjoni, ċioè jrid jirrigwarda l-preservazzjoni ta' dritt li jkun diġà jeżisti, anke jekk dak id-dritt ikun jiddependi minn xi kundizzjonijiet jew ikun jirrigwarda anki danni eventwali."

[5] 11.01.2016.

Barra minn hekk ġie ritenut mill-qrati tagħna li l-interess ġuridiku għandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta' vjolazzjoni ta' xi dritt li jappartjeni lill-attur u allura f'dan is-sens irid ikun ukoll personali.[6] It-trattattista Lodovico Mortara[7] jiddefinixxi l-karattru personali tal-interess ġuridiku dak li fid-dritt proċedurali ċivili Taljan jissejjaħ *'l'interesse di agire'* kif ġej:

> "*in altri termini, soltanto le violazioni dei diritti che ci appartengano (sia pure in comunion con altri), o che spettano alle persone di cui abbiamo la rapprezentanza, ci autorizzano ad esercitare azione;"*

Id-domanda li għandha tiġi mwieġba f'din l-istanza hija jekk hemmx interess li jista' jkun deskritt bħala dirett, personali, leġittimu u attwali da parti tal-atturi fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern. Tqis illi deċiżjoni fil-mertu ta' din il-kawża ma tista' tipproduċi l-ebda riżultat vantaġġjuż għall-atturi, li f'dan l-istadju, il-kwistjoni tal-'overlap' fil-pjanti li ġew ippreżentati fir-Reġistru tal-Artijiet, u l-konsegwenzjali 'żbalji' fiċ-Ċertifikat tat-Titolu maħruġ mill-istess Reġistru tal-Artijiet, hija *res inter alios acta* għalihom, u tinteressa biss lil min akkwista t-titolu fuq il-proprjetà mibjugħa minnhom. Hu proprju minħabba dan, li l-akkwirenti tal-proprjetà ddeċidew li jissalvagwardjaw il-pożizzjoni tagħhom f'każ li tqum il-ħtieġa li jkollhom iniedu l-proċeduri appożiti jekk il-kwestjoni tal-'*overlap'* fil-pjanti ppreżentati tibqa' mhix regolarizzata.

Il-fatt li fl-imsemmi kuntratt pubbliku tat-30 ta' Ġunju, 2017 fl-atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia, li permezz tiegħu l-atturi odjerni biegħu l-proprjetà inkwistjoni lil konjuġi Mifsud, ġie stipulat illi l-atturi kellhom jipperċepixxu s-somma ta' għoxrin elf Euro (€20,000) fl-eventwalità li l-kwistjoni tal-'overlap' ma tibqax reġistrata fuq il-konvenuti odjerni u għalhekk ma tibqax teżisti l- 'overlap', dan bl-ebda mod m'għandu jitqies li l-atturi għad għandhom l-interess ġuridiku li jkomplu bil-kawża, 'il għaliex l-azzjoni tmiss biss lil min għandu t-titolu fuq l-proprjetà. Fi kliem il-ġurista Andrea Lugo[8]:

> "*In pratica accade spesso che altri soggetti, oltre il titolare, abbiano interesse alla tutela diritto, perchè la diminuzione del patrimonio di una persona ha indirette conseguenze nocive su coloro che hanno verso quella persona rapporti di credito o aspettattive economiche di altra natura, ma la legge attribuisce il potere di chiedere la tutela giurisdizionale del diritto soggettivo soltanto a colui che ne ha la disponibilità. ... fuori dei casi previsti dalla legge, nessuno può far valere nel processo in nome proprio un diritto altrui."*

Lanqas ma jista' jintqal li l-interess tal-atturi huwa wieħed 'leġittimu', stante li llum li l-proprjetà inkwistjoni nbiegħet, m'hemm l-ebda jedd

[6]Alexander Eminyan vs John Mousù pro et noe et (A.C. 28 ta' Frar 1997 - Vol. LXXI.ii.429).
[7]Manuale di Procedura Civile, Vol. I, Titolo I, Capo IV, Torino, Unione Tipografico - Editrice, Ottubru, 1903.
[8] Manuale di Diritto Processuale Civile, Giuffrè, 1979, p. 20.

tagħhom li għadu qiegħed jiġi leż. Għall-kuntrarju, il-kwestjoni dwar l-'overlap' hija xi ħaġa li llum tikkonċerna lil terzi.

Finalment, lanqas ma jista' jintqal li l-interess tagħhom huwa wieħed 'attwali' u dan minħabba li kull interess li l-atturi kellhom fil-bidu tal-kawża, spiċċa mal-bejgħ tal-proprjetà lil terzi. Il-Qrati tagħna kienu konsistenti fl-interpretazzjoni tagħhom li l-interess ġuridiku jrid ikun preżenti mhux biss fil-bidu tal-kawża, iżda jrid jissussisti tul il-ħajja kollha tal-proċeduri quddiem il-Qorti:

> "Dejjem għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-attwalità tal-interess f'attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa' jseħħ matul il-ħajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha, għaliex jekk dan l-interess jonqos, il-konsegwenza hija li l-konvenut jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Hekk gie ritenut fil-kawza Joseph Sammut et noe vs. Carmelo Attard Appell Ċivili datat 17 ta' Frar, 1993."[9]

Illi proprju dwar dan il-punt, il-Qorti ta' Kassazzjoni Taljana rritjeniet illi:

> "*Invero, l'interesse ad agire, e quindi anche ad impugnare, deve sussistere non solo nel momento in cui è proposta l'azione o l'impugnazione, ma anche nel momento della decisione, in relazione alla quale, ed in considerazione della domanda originariamente formulata, va valutato l'interesse ad agire*."[10]

Fil-mument li fih l-atturi ttrasferew il-proprjetà mertu ta' din il-kawża lil terzi, spiċċa l-interess tagħhom li jkomplu b'din l-azzjoni. Hu fid-dawl ta' dan li l-Qorti tqis li l-atturi m'għandhom l-ebda interess ġuridiku li jipprosegwu b'din il-kawża."

8. Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi kollha, li permezz tiegħu l-atturi appellanti talbu lil din il-Qorti tilqa' l-appell tagħhom u tirrevoka u tħassar is-sentenza tas-26 ta' Marzu, 2018, fl-ismijiet premessi u tibgħat l-atti ta' din il-kawża lura lill-ewwel Qorti sabiex il-kawża tinstema' fuq il-mertu. Bl-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati jew min minnhom.

---

[9] Amedeo Barletta noe et vs. L-Awtorità tas-Servizzi Finanzjarji ta' Malta, 23.04.2013, P.A.(JRM). Ara wkoll Gladys Magri et. vs. Market Intelligence Services Co Ltd, AĊ., 20.05.2009.
[10] Cass. S.U. 29 novembre 2006 n. 2578, Cass. 13-7-2009 n. 16341.

9. Rat ir-risposta tal-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet għar-rikors tal-appell tal-atturi appellanti, li permezz tagħha ssostni li l-ewwel Qorti kienet korretta fid-deċiżjoni tagħha, li għandha tiġi kkonfermata.

10. Rat ir-risposta tal-appell tal-konvenuti Joseph Vella et, li permezz tagħha talbu lil din il-Qorti sabiex tiċħad l-appell intavolat mill-atturi appellanti u tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili datata 26 ta' Marzu, 2018, bl-ispejjeż kollha kontra l-istess atturi appellanti.

11. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell in eżami, li baqa' differit għas-sentenza;

12. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

13. Illi dan il-każ jitratta talba da parti tal-atturi sabiex iċ-ċertifikat tat-titolu reġistrat fir-Reġistru tal-Artijiet li jġib referenza bħala proprjeta` numru 50001041, rigwardanti proprjeta` tal-konvenuti Vella, bl-indirizz numru 1, Sqaq Numru 1, Triq Doni l-Qadima, ir-Rabat, jiġi dikjarat bħala wieħed żbaljat, li jeħtieġ li ssir korrezzjoni fih, sabiex ma jibqax jidher li

jissovrapponi l-proprjeta` tal-atturi, kif ukoll li jiġi maħtur kuratur, sabiex jidher għall-eventwali kontumaċi, f'każ li l-konvenuti jew min minnhom jonqos li jidher fuq l-atti meħtieġa sabiex issir il-korrezzjoni meħtieġa.

14. Oriġinarjament it-talbiet attriċi kienu jinkludu wkoll dawk ta' danni, iżda d-difensur tal-atturi ppreżenta nota li permezz tagħha huma rrinunzjaw għall-ħames, is-sitt u s-seba' talbiet fir-rikors promotur, peress li l-atturi biegħu l-proprjeta` mertu tal-kawża lill-konjuġi Mifsud u dan kif jirriżulta mill-kuntratt ta' bejgħ esebit in atti bħala Dok. CH8 (fol. 55 tal-proċess).

15. Fid-dawl ta' dan il-kuntratt, il-konvenuti Vella, wara li ngħataw il-permess mill-ewwel Qorti, ippreżentaw eċċezzjoni ulterjuri, dik li l-atturi m'għandhomx *locus standi* u m'humiex leġittimi kontraditturi u għalhekk hemm karenza ta' interess ġuridiku stante li permezz tal-kuntratt ta' bejgħ datat 30 ta' Ġunju, 2017, fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, l-istess atturi biegħu l-proprjeta` mertu ta' din il-kawża lil John u Paola konjuġi Mifsud.

16. L-ewwel Qorti laqgħet din l-eċċezzjoni ulterjuri u ddikjarat li l-atturi m'għandhomx interess ġuridiku jkomplu jinsistu fuq il-proċeduri mibdija minnhom, kwindi ċaħdet it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

17. L-atturi ħassewhom aggravati b'dik id-deċiżjoni u għalhekk interponew l-appell in eżami, li huwa msejjes fuq l-aggravju li minkejja l-bejgħ tal-proprjeta` fil-mori tal-kawża, l-appellanti xorta waħda kien baqgħalhom mhux biss l-interess ġuridiku, iżda saħansitra l-obbligu legali li jkomplu bil-kawża sabiex jirregolarizzaw ir-reġistrazzjoni tal-proprjeta` mar-Reġistratur tal-Artijiet. Dan mhux biss joħroġ espressament mill-att ta' bejgħ, iżda anke mill-obbligi u l-garanziji legali vestiti fl-appellanti bħala vendituri.

18. Għandu jingħad mal-ewwel li, din il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel Qorti meta ngħad minnha li l-akkordju bejn il-partijiet fuq l-att tal-bejgħ ma jimponi l-ebda obbligu fuq l-atturi (illum appellanti) li jkomplu b'din il-kawża. Il-parti relevanti tal-kuntratt hija l-klawsola 3b tal-att tal-bejgħ tat-30 ta' Ġunju, 2017, ippublikat min-Nutar Jean Paul Farrugia li jipprovdi hekk:

> *"**Il-proprjeta` hawn in vendita hija s-suġġett tal-kawża fl-ismijiet 'Christino Chircop et vs L-Awtorità Ghall-Artijiet et'** (Rikors Ġuramentat bin-numru 499/2017LM) li tikkonċerna limitatament l-overlap fuq part mill-Proprjeta` in vendita, da parti tal-familja Vella (1, Sqaq 1, Triq Doni l-Qadima, Rabat, Malta) hekk kif tirriżulta mill-pjanta reġistrata fl-atti taċ-Ċertifikat tat-Titolu reġistrat fir-Reġistru tal-Artijiet bħala proprjeta` numru 50001041; **bl-iskop tal-kawża jkun li titneħħa tali overlap. <u>Tali kawża u l-atti u l-ispejjeż kollha relattivi inkluż l-applikazzjonijiet kollha meħtieġa sabiex jitneħħa tali overlap għandhom jiġu sopportati unikament mill-Vendituri</u>.***
>
> *In oltre l-partijiet qiegħdin jaqblu illi s-somma ta' għoxrin elf ewro (€20,000) rappreżentanti parti mill-prezz hawn fuq imsemmi qiegħed jiġi depożitat man-Nutar sottofirmat u l-partijiet qiegħdin jiddelegaw lill-istess Nutar sabiex jirrilaxxa l-*

> *imsemmija somma ta' €20,000 favur il-Vendituri hekk kif il-parti tal-overlap indikata bl-aħmar fuq is-site plan hawn annessa u mmarkata dokument bl-ittra 'C' ma tibqax irreġistrata fuq terzi persuni u għaldaqstant ma tibqax teżisti l-overlap. Fl-eventwalità illi l-imsemmija parti tibqa' rreġistrata fuq terzi, il-partijiet qiegħdin jiddelegaw lin-Nutar sottofirmat sabiex jiddepożita l-imsemmija somma ta' għoxrin elf ewro (€20,000) taħt l-awtorità tal-Qorti u l-partijiet għandhom id-dritt illi jipproċedu ġudizzjarjament għal pronunzjament tal-Qorti fuq tali kwistjoni u eventwali danni.*
>
> *Dan bla ħsara għal kull jedd tal-Vendituri fil-konfront tal-familja Vella, u kull jedd ieħor tal-Kumpraturi fil-kwalità tagħhom ta' sidien ġodda tal-Proprjeta` in vendita.*
>
> *Għajr għal dak indikat f'din il-klawsola, il-Proprjeta` in vendita mhijiex milquta minn xi kawżi jew litiġi pendenti f'xi Qorti jew Tribunal u ma hijiex is-suġġett ta' kwistjoni ma' terzi persuni.*"

19. Minn qari ta' din il-klawsola, fil-fehma ta' din il-Qorti, huwa pjuttost ċar li l-atturi bħala vendituri, intrabtu li jkomplu huma a spejjeż tagħhom bil-kawża odjerna li l-iskop tagħha huwa li jitneħħa dak li jissejjaħ bħala "*overlap",* jiġifieri s-sovraimposizzjoni riżultanti mill-pjanta tar-Reġistru tal-Artijiet da parti tal-familja Vella, fuq parti mill-proprjeta` trasferita mill-atturi favur il-konjuġi Mifsud. Huwa għal kwantu loġiku li għalkemm ma jingħadx espressament li d-dritt litiġjuż huwa riżervat lill-vendituri, l-estratt appena ċitat mill-imsemmi kuntratt huwa wieħed li jimmira lejn ir-riżultat aħħari li jitneħħa l-*overlap* permezz tal-imsemmija kawża mressqa mill-atturi. Anzi, saħansitra bħala garanzija addizzjonali għal dik legali, il-konjuġi Mifsud iddepożitaw €20,000 man-nutar, li huwa speċifikat <u>bħala parti mill-prezz tal-proprjeta` mibjugħa</u> u dan sabiex l-hekk imsejħa *overlap* ma tibqax irreġistrata fuq terzi persuni, altrimenti waħda mill-konsegwenzi tkun li l-atturi jibqgħu mingħajr il-ħlas tal-bilanċ tal-prezz.

20. Inoltre, ssir referenza għall-Artikolu 1409 tal-Kodiċi Ċivili li fih jingħad hekk:

> *"Għalkemm fil-kuntratt tal-bejgħ ma tkunx ġiet miftiehma l-garanzija, il-bejjiegħ għandu de jure jagħmel tajjeb lix-xerrej għall-evizzjoni li ttellfu l-ħaġa mibjugħa, kollha jew biċċa minnha, u għas-servitujiet u piżijiet li ħaddieħor jippretendi fuq dik il-ħaġa, u li ma jkunux ġew imsemmijin fil-kuntratt."*

Minn qari tal-imsemmi provvediment tal-liġi, jirriżulta li l-garanzija hija preżunta saħansitra f'każ li ma tkunx espressament pattwita u li l-bejjiegħ jibqa' obbligat li jagħmel tajjeb lix-xerrej għall-evizzjoni li ttelfu l-ħaġa mibjugħa, kollha jew biċċa minnha. Issa f'dan il-każ, l-atturi appellanti, bħala vendituri obbligaw ruħhom espressament bil-garanzija tal-paċifiku pussess (ara wkoll klawsola numru 4 tal-kuntratt ta' bejgħ), u baqgħu obbligati li jagħmlu tajjeb lix-xerrejja (konjuġi Mifsud) f'każ li din il-kwistjoni ma tirriżolvix ruħha favorevolment. F'dan is-sens ukoll jirriżulta l-interess ġuridiku tal-atturi appellanti f'din il-kawża.

21. Lanqas ma taqbel din il-Qorti mal-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti li s-somma ta' €20,000 depożitata man-Nutar hija "*s-somma li jkollhom bżonn iħallsu f'każ li jkun hemm il-ħtieġa li jkunu huma li jniedu l-proċeduri legali sabiex il-kwistjoni tal-'overlap' tiġi regolarizzata*." Mill-estratt tal-kuntratt ta' bejgħ jirriżulta ċar li dawn l-€20,000, huma <u>bħala parti mill-prezz tal-proprjeta` mibjugħa</u> depożitati man-nutar, sabiex jew

jgħaddihom lill-atturi vendituri, hekk kif tiġi riżolta din il-vertenza, jew jiġu depożitati l-Qorti sabiex jiġi determinat min għandu dritt għalihom. Kwindi din il-Qorti hija tal-fehma li x-xerrejja ħallew din is-somma ta' flus depożitata man-nutar bħala garanzija ulterjuri li l-vendituri (atturi appellanti f'din il-kawża) jottempraw ruħhom mal-obbligu legali. Din il-garanzija li tmur oltre dak li jingħad fil-provvediment tal-liġi hawn qabel ċitat, sabiex tirrifletti dak li jipprovdi l-Artikolu 1410 tal-Kodiċi Ċivili, li jghid espressament illi "*il-partijiet jistgħu, bi ftehim speċjali, iżidu jew inaqsu l-effetti ta' din il-garanzija li tiġi mil-liġi ...*"

22. Imkien ma jirriżulta li tali somma hija ntiża sabiex tkopri lix-xerrejja f'każ li jkollhom jirregolarizzaw l-*overlap* huma stess kif jingħad mill-ewwel Qorti. Huwa ritenut li f'każ li l-atturi appellanti jitilfu din il-kawża, ma jitilfux sempliċement id-dritt li jirkupraw l-€20,000 depożitati man-nutar, peress li apparti li n-nutar jgħaddi li jiddepożita tali somma l-qorti, il-partijiet ikollhom id-dritt li "jipproċedu ġudizzjarjament għal pronunzjament tal-Qorti **fuq tali kwistjoni <u>u</u> eventwali danni."** Isegwi li d-dritt riżervat lix-xerrejja m'huwiex marbut jew limitat għas-somma ta' €20,000. Kwindi x-xerrejja żammew id-dritt li jduru kontra l-vendituri (atturi appellanti) bis-saħħa tal-garanzija tal-paċifiku pussess a tenur tal-Artikolu 1409 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk l-atturi appellanti bħala vendituri, jibqgħu responsabbli li jiggarantixxu t-titolu u f'dan is-sens ukoll huwa ritenut minn din il-Qorti li għandhom l-interess meħtieġ f'din il-kawża li jirrisolvu l-

kwistjoni mal-konvenuti Vella, altrimenti l-atturi appellanti mhux ser isofru biss minn tnaqqis fil-prezz tal-proprjeta` mibjugħa minnhom, iżda ser jiffaċċjaw ukoll proċeduri legali huma stess sabiex iħallsu d-danni lix-xerrejja (konjuġi Mifsud). Relevanti f'dan is-sens (għalkemm f'ċirkostanzi kemmxejn differenti) hija s-sentenza ta' din il-Qorti tad-19 ta' April, 2012, fil-kawża fl-ismijiet **LEC Limited v. Tabbingtons Limited et.**

23. Għandhom raġun l-atturi appellanti meta jsostnu li l-ġurisprudenza ċitata fis-sentenza appellata għandha sservi sabiex il-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-interess tagħhom huwa dirett, leġittimu u attwali. Hekk ukoll, m'hemmx dubju li l-iskop wara l-azzjoni tagħhom huwa li l-eżitu ta' din il-kawża ġġibilhom riżultat utli, speċjalment f'każ li l-mertu jiġi deċiż favur l-atturi appellanti, issa wkoll ikun riżultat vantaġġuż għall-istess atturi appellanti, ċioe` li jevitaw aktar proċeduri legali nkluż, fil-konfront tagħhom stess. Għalhekk din il-Qorti ma taqbilx anqas ma' dak li ngħad mill-ewwel Qorti fis-sens li t-talbiet attriċi li jiġu emendati l-iżbalji fiċ-Ċertifikat tat-Titolu maħruġ mir-Reġistru tal-Artijiet hija *res inter alios acta* għalihom jew li l-interess tal-atturi fil-kawża spiċċa hekk kif sar il-bejgħ tal-proprjeta` lil terzi. Jiġi ribadit li l-interess ġuridiku tal-atturi appellanti huwa naxxenti mhux biss mill-obbligi legali tagħhom bħala vendituri li taw il-garanzija tal-paċifiku pussess, iżda wkoll riżultat tal-obbligi kuntrattwali li ntrabtu bihom fuq il-kuntratt ta' bejgħ. Għalhekk l-appell tal-atturi appellanti jimmerita li jiġi milqugħ.

24. Jiġi ppreċiżat ukoll li kuntrarjament għal dak li jingħad mill-Awtorita` tal-Artijiet fir-risposta tal-appell tagħha, l-azzjoni attriċi f'dan il-każ, mhix imsejsa fuq l-Artikolu 325 tal-Kodiċi Ċivili, ċioè l-*actio finium regundorum,* fejn il-Qorti tkun mitluba li tiddetermina l-konfini bejn il-proprjetajiet, iżda hija issa limitata (wara li l-atturi ċedew it-talbiet tagħhom għad-danni) għat-talba għal korrezzjoni fiċ-Ċertifikat tat-Titolu fir-Reġistru tal-Artijiet bħala proprjeta` numru 50001041 u dan a tenur tal-Artikolu 51 tal-Kap. 296 tal-Liġijiet ta' Malta (Att dwar ir-Reġistrazzjoni tal-Artijiet). Lanqas taqbel din il-Qorti mal-fehma tal-istess Awtorita` appellata li l-atturi biegħu u ttrasferew kull interess li kellhom fil-proprjeta` mibjugħa minnhom, peress li għalkemm fil-kuntratt ta' bejgħ ma jissemmewx espressament il-kliem li ġie riżervat lill-vendituri (l-atturi appellanti) d-dritt litiġjuż, meta fil-kuntratt ta' bejgħ issir referenza għall-kawża odjerna sabiex jitneħħa l-*overlap* u li l-atturi bħala vendituri ntrabtu li: "*Tali kawża u l-atti u l-ispejjeż kollha relattivi inkluż l-applikazzjonijiet kollha meħtieġa sabiex jitneħħa tali overlap għandhom jiġu sopportati unikament mill-Vendituri.",* tali kliem ma jistax ifisser ħlief li l-atturi appellanti assumew l-obbligu li jkomplu b'din il-kawża bil-għan li tiġi solvuta l-problema tal-*overlap.* Għalkemm huwa tabilħaqq minnu li d-dritt litiġjuż huwa aċċessorju għall-proprjeta`, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti ċitata mill-Awtorita` appellata, dan salv kull ftehim li jiġi patwit bejn il-komparenti fuq il-kuntratt ta' bejgħ, kif seħħ fil-każ in eżami, fejn il-vendituri (atturi appellanti fil-kawża) intrabtu li

jipproċedu bil-kawża, bl-atti meħtieġa, kif ukoll li jissaportu l-ispejjeż kollha relattivi sabiex titneħħa l-*overlap.*

25. L-istess jista' jingħad fir-rigward tal-kweżit magħmul mill-konvenuti appellati Vella fir-risposta tal-appell tagħhom, in kwantu kif ingħad qabel, jitqies li l-atturi appellanti għandhom mhux sempliċi interess, iżda l-interess ġuridiku meħtieġ li jibqgħu għaddejjin b'din il-kawża, mhux biss bħala riżultat tal-obbligu kuntrattwali li assumew fuq il-kuntratt ta' bejgħ, iżda wkoll bħala konsegwenza tal-garanzija legali tal-paċifiku pussess naxxenti kemm mill-kuntratt ta' bejgħ, kif ukoll mil-liġi. Għalkemm fir-rikors promotur l-atturi appellanti kienu ppremettew li huma s-sidien tal-proprjeta`, għar-raġunijiet hawn qabel imfissra, l-bejgħ tal-proprjeta` fil-mori tal-kawża, fih innifsu u waħdu ma jxejjinx l-interess ġuridiku tal-atturi appellanti u dan konsegwenza tal-obbligi kuntrattwali li ntrabtu bihom fuq il-kuntratt ta' bejgħ, kif ukoll konsegwenza tal-obbligi legali naxxenti mill-garanzija tal-paċifiku pussess.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet mogħtija, din il-Qorti tilqa' l-appell tal-atturi appellanti, tiċħad l-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenuti Vella u tibgħat l-atti tal-każ lura quddiem l-ewwel Qorti sabiex jibda s-smigħ u tiġi deċiża l-kawża fil-mertu.

L-ispejjeż marbuta ma' dan l-episodju, jibqgħu a karigu tal-konvenuti Vella.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
gr