QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M. (CARDIFF), ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 27 ta’ Ottubru 2023

Rikors Ġuramentat numru: 33/2016 BS

Carmelo sive Charlie Vella

-vs-

L-Awtorità tad-Djar

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur[1] illi ppremetta:

1. *"Illi fil-hamsa (5) ta' Marzu tas-sena elfejn u tlettax (2013) Joseph Vella, li jigi hu l-attur Carmelo Vella, kien iffirma konvenju mal-Awtorita tad-Djar li permezz tieghu kien intrabat li jixtri l-appartament numru tlieta (3) fi blokk ta' appartamenti bin-numru tlieta u tletin (33) fi Pjazza San Gorg, Victoria, Ghawdex, kopja ta' liema konvenju tinsab annessa bhala Dokument 'A', u dan ghal prezz ta' tnejn u tletin elf Ewro (€32,000);*

2. *Illi sussegwentement kif jirrizulta mill-iskrittura privata datata hamsa u ghoxrin (25) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tlettax (2013) iffirmata bejn*

[1] Rik. Gur. a fol 1 sa 4 b'dokumenti a fol 5 sa 18.

Joseph Vella u l-Awtorita tad-Djar, kopja taghha annessa bhala Dokument 'B', Joseph Vella kien hallas iktar minn nofs il-prezz dovut u cioe kien hallas it-total ta' sittax-il elf tmien mija u tlieta u erbghin Ewro (€16,843);

3. *Illi l-imsemmi Joseph Vella miet fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' Jannar tas-sena elfejn u hmistax (2015) u rregola l-wirt u s-successjoni tieghu permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tal-ghaxra (10) ta' Awwissu tas-sena elfejn u erbatax (2014) (anness bhala Dokument 'F') li permezz tieghu halla b'titolu ta' prelegat favur huh l-attur Carmelo Vella "id-dritt ta' inkwilinat ossija kull dritt spettanti lit-testatur fuq l-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1) formanti parti minn korp ta' bini numru wiehed u tletin (31) drabi ohra maghruf bin-numru tlieta u tletin (33) fi Pjazza San Gorg, Victoria, Ghawdex liema appartament huwa proprjeta tal-Gvern ta' Malta u registrat fuq il-kotba tal-Lands Section ta' Ghawdex bin-numru urban mija u sebgha u tletin (urb 137)";*

4. *Illi in oltre' permezz tal-istess testment tieghu l-mejjet Joseph Vella nnomina bhala eredi universali tal-beni tieghu kollha lill-erba' (4) hutu u cioe lil Carmelo Vella, Maria Concetta sive Mary Xuereb, George Vella u Laura Dobbeck Vella fi kwoti ugwali u ndivizi bejniethom;*

5. *Illi l-imsemmi George Vella miet fit-tlieta (3) ta' April tas-sena elfejn u erbatax (2014) u l-wirt u s-successjoni tieghu ghadda fuq z-zewg uliedu Michael u Mignion ahwa Vella;*

6. *Illi l-kuntratt ta' bejgh bejn il-mejjet Joseph Vella u l-Awtorita tad-Djar baqa' ma sehhx minhabba dewmien min-naha tal-Awtorita tad-Djar u bl-ebda htija da parti tal-mejjet Joseph Vella li min-naha tieghu kien hallas parti sostanzjali mill-prezz miftiehem;*

7. *Illi fil-fatt kienet l-Awtorita tad-Djar li kellha tibghat ghal Joseph Vella sabiex jigi ffirmat il-kuntratt finali, izda dan baqa' qatt ma sar u Joseph Vella lahaq miet;*

8. *Illi in vista' tal-prelegat imholli favur l-attur Carmelo Vella, illum huwa l-attur li ghandu kull dritt li jinforza l-konvenju ffirmat fil-hamsa (5) ta' Marzu tas-sena elfejn u tlettax (2013) u jersaq ghall-kuntratt finali mal-Awtorita tad-Djar;"*

Talab għalhekk lill din il-Qorti:

1. *"Tordna l-immissjoni fil-pussess tal-prelegat mholli minn Joseph Vella favur huh l-attur Carmelo Vella konsistenti fi kull dritt spettanti lit-testatur fuq l-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1) formanti parti minn korp ta' bini numru wiehed u tletin (31) drabi ohra maghruf bin-numru tlieta u tletin (33) fi Pjazza San Gorg, Victoria, Ghawdex;*

2. *Tikkonferma illi l-mejjet Joseph Vella kellu konvenju mal-Awtorita tad-Djar għall-akkwist tal-appartament numru 3 formanti parti mill-blokka bin-numru 33, fi Pjazza San Gorg, Victoria, Ghawdex u li l-att finali baqa' qatt ma sar fuq talba tal-Awtorita tad-Djar;*

3. *Tordna li l-Awtorita tad-Djar tersaq ghall-kuntratt finali ta' bejgh favur Carmelo Vella bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha necessarji;*

4. *Fin-nuqqas tiddikjara illi l-kirja mill-Awtorita tad-Djar favur il-mejjet Joseph Vella ghandha tghaddi fuq isem l-attur Carmelo Vella.*

Bl-ispejjez kollha."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Awtorita' tad-Djar[2] illi eċċepiet:

"Illi it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt; is-segwenti huma l-eccezzjonijiet u difizi li kollha qed isiru minghajr pregudizzju għal xulxin.

1. L-Awtorita tad-Djar mhux legittimu kontradittur.

1.1 *Illi l-Awtorita tad-Djar mhijiex eredi tal-mejjet Joseph Vella u għalhekk mhux f'posizzjoni legali li timmetti lill-attur fil-pussess ta' xi haga li seta wiret b'legat. Immissjoni fil-pussess trid issir necessarjament mill-eredi - Ara Art 726 tal-Kodici Civili - ghalhekk* **l-ewwel talba ma tistax tigi milqugha** *fil-konfront tal-Awtorita' tad-Djar.*

1.2 *Illi il-gudizzju mhux integru ghax b' din il-kawza l-attur qed jippretendi li jigi immess fil-pussess ta' xi legat allegatament imholli*

[2] Risposta guramentata a fol 24 sa 27.

lilu minn Joseph Vella - ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju ghax l-Awtorita mhux eredi.

2. Illi it-tieni talba hi innokkwa u inutli.

2.1. Il-fatt li kien hemm konvenju bejn Joseph Vella u l-Awtorita' konvenuta u l-fatt li l-kuntratt finali ma sarx mhux kontradetti. Ghalhekk l-Awtorita tad-Djar ma ghandiex tehel l-ispejjez ta' din it-talba.

3. Dwar il-konvenju.

3.1. Illi ***it-tielet talba ukoll ma tistax tintlaqa'*** *anke ghaliex mhijiex sorretta minn ebda bazi legali. Fil-fatt din it-talba tal-attur mhijiex impostata bhala kawza taht l-Art 1357(2) tal-Kodici Civili konnessa mat-talba ghall-ezekuzzjoni ta' konvenju u ghalhekk ma jistax ikollha success.*

3.2. Illi l-ligi tipprovdi mezz legali wiehed biss sabiex issir ezekuzzjoni ta' kuntratt bazat fuq konvenju - la darba l-attur ma uzax dan il-mezz allura il-kawza hi nulla u ma jistax ikollha success.

3.3. Illi l-Awtorita ma tistax tigi imgghiela tbiegh post lil xi hadd mhuwiex applikant u li ma kienx inkwilin.

3.4. Illi il-konvenju citat mill-attur kien jaghlaq fil-25 ta' April 2014 - u cioe sitt xhur wara l-iskrittura datata 25 ta' Ottubru 2013. Għalhekk la darba iz-zmien tal-validita tal-konvenju u tal-esekuzzjoni tieghu skadew l-attur ma jistax jaghmel it-talbiet indikati fir-rikors.

*3.5. Illi a rigward il-konvenju jigi indikat li dan hu marbut mal-kondizzjonijiet tal-iskema (**Dok A**) - issa skont l-istess kondizzjonijiet huma l-kerrejja biss li jistghu jixtru - u l-attur mhuwiex kerrej - tant li issa qed jitlob rikonoxximent.*

3.6. Illi skont l-istess kondizzjonijiet l-attur la jikkwalifika biex jixtri l-fond de quo u la jista jissoddisfa l-kondizzonijiet tal-iskema għalhekk ukoll it-talbiet attrici ma jistgħux jigu milqugha.

3.7. Illi d-drittijiet ta' dan il-konvenju mhux trasferibbli anke ghaliex hemm element personali hafna f' dawn it-tipi ta' konvenju. Fil-fatt il-

prezz hu marbut u dipendenti fuq iz-zmien li l-kerrej ikun ilu jghix fil-fond u fuq il-qligh tal-istess inkwilin. U huwa l-inkwilin rikonoxxut biss li għandu jedd jikri. Dan jirrizulta mill-iskema ta' "Bejgh ta' Propjeta Residenzjali tal-Gvern".

3.8. *Illi d-depositu imhallas mid-decujus lill-Awtorita' tad-Djar gie offrut lura lill-eredi imma sa issa ghadu ma giex accettat.*

4. ***Dwar ir-raba talba.***

4.1. *Din l-Onorabbli Qorti ma ghandix is-setgha tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghad-diskrezzjoni tal-Awtorita' biex tiddeciedi min ghandu jigi konoxxut bhala inkwilin fil-fond de quo. Dan il-flat hu flat tal-Gvern u amministrat mill-Gvern - hu flat li tbattal. Il-ligijiet tal-kera li jiggarantixxu t-tigdid tal-kirjiet ma jappplikawx ghal Gvern li ghandu dritt li jalloka l-fond lil min ikun l-aktar meritevoli fil-listi tieghu - Ara Art 8(2) tal-69 tal-Ligijiet ta' Malta (Ordinanza li Tirregola it-Tigdid tal-Kera ta' Bini). Ghalhekk anke din ir-raba talba ma tistax tigi milqugha.*

4.2. *Illi intant din it-talba ma hijiex sorretta bl-ebda ligi u għalhekk ma tistax tigi milqugha.*

4.3. *Illi intant it-testment prodott mill-attur jindika li d-decujus halla lill-attur "dritt ta' inkwilinat ossija kull dritt spettanti lit-testatur fuq l-appartament...". Issa fl-ewwel lok id-dritt ta' inkwilinat ma jistax jigi imholli b'legat lil terza persuna li mhijiex inkwilina u minghajr l-appovazzjoni tas-sid.*

4.4. *Illi il-propjetajiet mikrija mill-Awtorita tad-Djar u mill-Gvern ma jistgħux jintirtu u l-Awtorita' tista taghzel li ma tirrikonoxxix lil persuna li tkun qed tabita mal-inkwilin rikonoxxut. Fil-fatt il-ligijiet tal-kera ma jghoddux ghall-Gvern.*

4.5 *Illi intant l-attur lanqas biss kien jghix fil-fond de quo u għalhekk it-talba tieghu li jinghata il-kirja tal-fond ghax l-istess fond kien qabel mikri lil mejjet huh mhijiex sorretta la mill-ligi u la mil-policies tal-Awtorita' tad-Djar li hi impenjata biex taghti il-kirjiet tal-fondi residenzjali tagħha lil min hu meritevoli u fil-bzonn ta' akkomodazzjoni socjali skont il-listi u applikazzjonijiet li jkollha quddiemha.*

Illi għalhekk it-talbiet kollha tal-attur ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu."

Fliet l-atti.

Rat il-konvenju ffirmat mill-awtur tal-attur, Joseph Vella, flimkien mal-Awtorita' tad-Djar nhar il-5 ta' Marzu, 2013 li bih, l-Awtorita' msemmijja weghdet u obbligat ruhha li tbiegh u titrasferixxi lill Joseph Vella l-appartament numru tlieta (3) fil-blokka ta' appartamenti numru 33 sitwata fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex.[3]

Rat l-iskrittura privata tal-25 ta' Ottubru, 2013 li biha, l-Awtorita' tad-Djar iddikjarat li hija kienet diga rcievit s-somma ta' €1,686 b'dan li fuq din l-iskrittura privata kienet qieghda tircievi s-somma addizzjonali ta' €15,157. L-istess Awtorita' ghalhekk ikkonfermat li rcievit s-somma totali ta' €16,843, bil-bilanc kellu jithallas mal-kuntratt finali.[4] Din l-iskrittura estendiet ukoll t-terminu ta' validita' tal-konvenju ghal sitt (6) xhur mid-data taghha ossia; mil-25 ta' Ottubru, 2013.[5]

Rat ic-certifikat tal-mewt ta' Joseph Vella li miet fil-25 ta' Jannar, 2015.[6]

Rat ir-ricerki testamentarji ta' Joseph Vella u l-ahhar testment tieghu datat l-10 ta' Awwissu, 2004 in atti Nutar Paul George Pisani.[7] B'dan l-ahhar testment tieghu, Joseph Vella halla prelegat favur huh Carmelo sive Charlie Vella kif deskritt fit-tielet (3) premessa tr-rikors guramentat odjern.[8]

Rat ir-rikors tal-attur tat-13 ta' Ottubru, 2016 ghas-sejha in kawza ta' l-eredi addizzjonali ta' huh Joseph Vella, ossia; hutu kif imsemmija fir-raba' premessa tar-rikors guramentat tieghu u ulied min minnhom kien

---

[3] Konvenju a fol 5 sa 8. Il-konvenju jispecifika l-prezz tal-bejgh bhala ta' €32,000. Jispecifika wkoll li Joseph Vella hallas €843 mill-istess bhala depozitu akkont, li l-prezz finali kellu jithallas mal-kuntratt finali, u li l-appartament in vendita kien jinsab diga mikri lill Joseph Vella. Jispecifika wkoll li l-kuntratt finali ma' kienx qieghed isir dakinhar stess minhabba kwistjoni tal-Awtorita' dwar jekk setghetx tbiegh parti diviza mill-bejt lill Joseph Vella jew biss taghti dritt ta' uzu.
[4] Skrittura privata a fol 7 u 8.
[5] Ref. klawsola numru 2 tal-iskrittura li tinsab fil-pagna a fol 7.
[6] Certifikat tal-mewt numru 0038146 a fol 9.
[7] Ricerki a fol 11 sa 14. Testment a fol 15 sa 18.
[8] Prelegat li jinsab fit-tieni artikolu tat-testment li jibda fil-pagna tat-testment a fol 16 u jispicca f'dik a fol 17.

diga naqas kif imsemmija fil-hames premessa ta' l-istess rikors guramentat tieghu.[9]

Rat ir-risposta tal-Awtorita' tad-Djar tat-3 ta' Novembru, 2016 ghar-rikors tal-attur tat-13 ta' Ottubru, 2016.[10]

Rat li fl-udjenza tad-9 ta' Dicembru, 2016, u in vista tal-oggezzjonijiet maghmulha mill-Awtorita' tad-Dajr ghat-talba tieghu ghas-sejha in kawza tal-eredi l-ohrajn ta' huh Joseph Vella; l-attur irtira l-ewwel talba tieghu kif promossa fir-rikors guramentat filwaqt li zamm ir-rimanenti talbiet tieghu fermi fil-konfront tal-Awtorita' tad-Djar.[11]

Rat il-kopja ta' zewg ittri mibghuta mill-Awtorita' tad-Djar, wahda lill-Awtorita' tal-Artijiet u ohra lill-avukat difensur tal-attur, it-tnejn datati t-30 ta' Mejju, 2017, fejn l-Awtorita' tad-Djar talbet aktar taghrif dwar dak allegat mix-xhieda Anna Maria Meilaq u Carmelo Zammit li wara li ttiehdet proprjeta' ta' awturi taghhom mill-Gvern ta' Malta sabiex twesseght Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex; minflok ma' inghataw kumpens inghataw proprjeta' alternattiva fl-istess pjazza izda suggetta ghal-kera.[12]

Rat in-nota tal-attur tad-9 ta' Novembru, 2018 li biha pprezenta kopja ta' ittra mibghuta ghan-nom tal-awtur tieghu, Joseph Vella, minn Nutar Paul George Pisani lill-Awtorita' tad-Djar u datata t-18 ta' Novembru, 2008.[13]

Rat il-kopja tal-file tal-Awtorita' tal-Artijiet li jgib in-numru GS68/7 dwar l-appartament numru 3 fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex.[14]

Rat li fl-udjenza tal-24 ta' Mejju, 2019 l-attur iddikjara l-istadju tal-provi tieghu maghluq.[15]

---

[9] Rikors a fol 35.
[10] Risposta afol 38 u 39.
[11] Verbal a fol 41.
[12] Kopja taz-zewg ittri a fol 63 u 64 bi pjanta a fol 6 5u ohra a fol 66, kif ezebiti mill-avukat difensur tal-attur fl-udjenza tad-9 ta' Gunju, 2017 – verbal tal-udjenza a fol 67.
[13] Nota a fol 107. Ittra a fol 108.
[14] Kopja tal-file a fol 120 sa 252.
[15] Verbal a fol 253.

Rat li fl-udjenza tat-22 ta' Marzu, 2023 il-partijiet iddikjaraw il-kontro-ezamijiet ezawriti bil-kawza giet differita ghal prezentata tan-noti tal-osservazzjonijiet kif ukoll ghal-llum ghas-sentenza.[16]

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluz id-dokumenti ezebiti u verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u affidavits.

B. Provi:

Semghat ix-xhieda bil-gurament u rat dik maghmulha bil-procedura tal-affidavit, ta':

Anna Maria Meilaq, proprjetarja ta' fond fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex, xehdet[17] li l-fond taghha fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex gie ghandha minghand iz-zija ta' ommha Tarcisia Galea.

Tghid li fil-5 ta' Settembru, 1990 kien sar konvenju fuq dan il-fond bejn Galea u l-Awtorita' tad-Djar.

Mistoqsija kif Tarcisia Galea waslet sabiex ghamlet dan il-konvenju, tghid li lejn l-1965 meta nfethet Pjazza San Gorg lill din Galea ttiehditilha proprjeta' sabiex setghet titwessa l-pjazza. Tghid li l-proprjeta' li ttiehditilha kienet dar ta' tlett sulari b'hanut kull naha tal-istess. Izzid li b'kumpens suppost inghatat appartament u hanut izda l-istess kienu baqghu suggetti ghal-kera.

Tghid li wara dan l-Awtorita' tad-Djar kienet staqsiet lill din Galea jekk kienitx interessata tiffirma konvenju biex tixtri l-proprjeta' li kienet inghatatilha b'kera. Izzid li ghalhekk sar il-konvenju tal-5 ta' Settembru, 1990 u fuqu Galea kienet hallset 4,226 Lira Maltija.

Tghid li wara li sar dan il-konvenju izda qabel sar il-kuntratt finali ta' trasferiment, Galea mietet u wirtitha ommha – omm ix-xhud.

Tghid li l-kuntratt finali sar fis-7 ta' Frar, 2017 fuqha ghaliex sa dakinhar ommha kienet cediet kull dritt taghha favuriha – favur ix-xhud.

[16] Verbal a fol 356.
[17] Traskrizzjoni a fol 51 sa 56.

Izzid li l-kuntratt finali sar bl-istess kundizzjonijiet li kien sar il-konvenju tal-1990 inkluz il-prezz. Tghid li tali prezz kien diga thallas bis-shih minn Galea.

Tghid li sabiex ommha setghet iccedi lilha din kienet ghamlet talba lill-Awtorita' tad-Djar, bl-Awtorita' accettat.

Carmelo Zammit, proprjetarju ta' hanut fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex, xehed[18] li l-hanut tieghu fi Pjazza San Gorg kien ta' missieru u eventwalment wasal ghandu.

Jghid li huma kienu fost diversi persuni li ttiehditilhom proprjeta' f'San Gorg sabiex twessghet Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex.

Jghid li wara li sar dan inbniet blokka appartamenti bi hwienet tahthom mill-Gvern u minn kellu dar ittiehditlu kellu jiehu appartament u minn kellu hanut kellu jiehu hanut. Jghid li dan kellu jsir minflok jinghata kumpens. Izid izda li flok inghataw bhala kumpens dawn il-proprjetajiet baqghu suggetti ghal-kera.

Jghid li ghalhekk huma spiccaw xtraw hanut minghand l-Awtorita' minflok dan inghata lilhom b'kumpens ghal dak li ttiehdilhom.

In kontro-ezami, xehed[19] li huma mal-Awtorita' tal-Artijiet mhux mal-Awtorita' tad-Djar kienu jitkellmu u dan peress li taghhom kien hanut mhux dar.

Mario Magro, in rapprezentanza tal-Awtorita' tad-Djar, xehed[20] li mhux kull kaz li jigi quddiem l-Awtorita' huwa l-istess.

Jghid li f'kaz minnhom il-konvenju u l-kuntratt finali sar mill-istess nies. Jghid li f'kaz iehor ma' kienx hemm konvenju bhal ma' sar mal-awturi tal-attur. Izid li hemm ukoll kwistjoni mall-Awtorita' tal-Artijiet.

---

[18] Traskrizzjoni a fol 57 sa 60.
[19] Traskrizzjoni a fol 60 u 61.
[20] Traskrizzjoni a fol 68 sa 72.

Jghid li kull fejn kien hemm involuti hwienet fi Pjazza San Gorg, ix-xoghol waqa' kollu taht l-Awtorita' tal-Artijiet, mhux dik taghhom. Izid li dwar appartamenti jista jixhed hu.

Jobbliga ruhu li jerga jattendi bil-files relattivi ghall-appartamenti fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex.[21]

In kontro-ezami, xehed[22] li fejn kien sar konvenju u ma' setghax isir il-kuntratt finali, l-Awtorita' tad-Djar kienet ghamlet offerta sabiex id-depoziti mhallsa jingabru lura min minn huwa ntitolat ghalihom.

Jghid li fil-kaz tal-attur odjern dawn ma' ngabrux u ghadhom ghand l-Awtorita' b'dan li spiccaw bil-kawza odjerna. Izid li l-flus jibqghu disponibbli sabiex jingabru lura.

Xehed ulterjorment permezz ta' affidavit.[23] Jiddikjara li fit-18 ta' Mejju, 1988 Benna Vella applikat ghal-skema – Skema B – tad-Dipartiment tad-Djar sabiex tixtri l-appartament numru wiehed (1), mhux tlieta (3), fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex. Izid li l-indikazzjoni fin-numru tal-appartament hawn kienet zbaljata b'dan l-izball gie aktar tard korrett mill-istess applikanta permezz ta' ittra.

Jezebixxi kopja tal-applikazzjoni[24] kif ukoll ta' l-ittra ta' korrezzjoni.[25]

Jghid li b'konvenju tas-27 ta' Jannar, 1995, l-Awtorita' tad-Djar obbligat ruhha li tbiegh u titrasferixxi lill-istess applikanta Vella l-appartament numru tlieta (3). Jezebixxi kopja ta' dan il-konvenju.[26]

Jindika li skond il-klawsola numru hdax (11) tal-istess konvenju, il-konvenju kellu jibqa validu ghal-perijodu ta' hames (5) snin mid-data tieghu jew sa zmien xharejn minn meta Vella tigi mitluba bil-miktub sabiex tersaq ghall-att finali, skond liema avveniment jigri l-ewwel.[27]

---

[21] Dwar dan l-obbligu assunt mix-xhud saru diversi rikorsi minn terzi nteressati li m'humiex ukoll parti mill-kawza odjerna sabiex files relattivi ghan-negozjati taghhom mal-Awtorita' tad-Djar ma' jigux ezebiti fl-atti tal-kawza u dan, *inter alia*, stante nuqqas ta' relevanza tal-istess ghal-kawza odjerna. *Vide* rikorsi a fol 82 u 84. *Vide* wkoll ir-risposta tal-Awtorita' tad-Djar ghal tali rikorsi – a fol 87.
[22] Traskrizzjoni a fol 72 sa 74.
[23] Affidavit a fol 255 sa 256 – inkluz in verso pagina, b'dokumenti a fol 257 sa 294.
[24] Applikazzjoni a fol 257.
[25] Ittra ta' korrezzjoni a fol 259.
[26] Konvenju a fol 260 sa 263.
[27] Klawsola hdax (11) tinsab fil-pagna tal-kovnenju a fol 263.

Jiddikjara li dak iz-zmien, qabel kienet tbiegh xi proprjeta', l-Awtorita' tad-Djar kienet titlob permess minghand l-Awtorita' tal-Artijiet.

Jezebixxi ittra responsiva datata t-12 ta' Settembru, 1995 mibghuta mill-Awtorita' tal-Artijiet lill dik tad-Djar fejn ta' l-ewwel wiegbet li parti mill-fond kien ghadu *in the course of acquisition* u allura, il-permess ghal-konkluzjoni tal-bejgh ma' setghax jinghata.[28]

Jghid li l-Awtorita' tad-Djar infurmat b'dan lill-applikanta Vella b'ittra datata l-4 ta' Dicembru, 1995. Jezebixxi kopja tal-istess ittra.[29]

Jghid li l-Awtorita' tad-Djar baghtet diversi ittri lill dik tal-Artijiet sabiex tkun tista tikkunkludi il-bejgh. Jezebixxi kopji ta' tali diversi ittri.[30]

Jiddikjara li b-ittra tat-18 ta' Novembru, 2008, in-Nutar Paul George Pisani f'isem Joseph Vella talab lil-Awtorita' sabiex jixtri hu l-appartament numru tlieta (3) in kwistjoni. Jezebixxi kopja tal-istess ittra.[31]

Jghid li wara dan, l-Awtorita' tad-Djar regghet bghatet diversi ittri lill dik tal-Artijiet fejn ir-risposta ta' dik tal-Artijiet dejjem kienet li *part of the flat is located on area which is in course of acquisition*. Jezebixxi kopja ta' wahda mill-ittri responsivi tal-Awtorita' tal-Artijiet.[32]

Jghid li sussegwentement, u b'ittra datata t-23 ta' Marzu, 2010, l-Awtorita' tad-Djar infurmat lill Joseph Vella li l-bejgh ma' setghax isir. Jezebixxi kopja tal-istess ittra.[33]

Jghid li wara dan, b'ittra mibghutha minn Nutar Christian Zammit f'isem Joseph Vella u datata s-17 ta' Awwissu, 2010, l-istess reggha talab lill-Awtorita' tad-Djar tbieghlu l-appartament numru wiehed (1). Jezebixxi kopja ta' din l-ittra.[34]

Jghid li l-Awtorita' tad-Djar wiegbet b'ittra datata t-28 ta' Settembru, 2010 li l-iSkema B li kienet applikat tahta Benna Vella kienet ghalqet u li

[28] Ittra afol 264.
[29] Ittra a fol 265.
[30] Ittri a fol 266 sa 271.
[31] Ittra a fol 272.
[32] Ittra a fol 273.
[33] Ittra a fol 274.
[34] Ittra a fol 275.

ghalhekk l-Awtorita′ ma′ setghetx tkompli bil-procedura. Izid li l-Awtorita′ talbet lin-Nutar sabiex iforniha bid-dettalji tal-werrieta ta′ Benna Vella sabiex issir ir-rifuzjoni tad-depozitu mhallas. Jezebixxi kopja tal-istess ittra.[35]

Izid li inoltre l-ftehim kien sar dwar l-appartament numru tlieta (3) mhux dak numru wiehed (1).

Jiddikjara li b′ittra mill-Awtorita′ tal-Artijiet datata t-3 ta′ Awwissu, 2010 gie suggerit lill-Awtorita′ tad-Djar sabiex ma′ jigux trasferiti l-bejt u l-kamra ta′ fuq – il-*washroom*. Jezebixxi kopja ta′ din l-ittra.[36]

Jghid li ghalhekk, u b′ittra tat-28 ta′ Marzu, 2011, l-Awtorita′ tad-Djar infurmat lill Joseph Vella bil-prezz li bih setgha jinbiegh l-appartament numru tlieta (3). Jezebixxi kopja ta′ din l-ittra.[37]

Jghid li b′ittra tieghu tad-9 ta′ April, 2011, Joseph Vella talab informazzjoni dwar il-kundizzjonijiet tal-bejgh. Izid li mal-ittra bghat il-kont tal-kera sabiex juri li hu kien l-inkwilin rikonoxxut. Jezebixxi kopja ta′ din l-ittra u l-kont tal-kera.[38]

Jghid li f′dan l-istadju l-Awtorita′ tal-Artijiet harget il-permess taghha ghal-bejgh tal-appartament numru tlieta (3) li ntbghat lill-Awtorita′ tad-Djar b′ittra tal-24 ta′ April, 2012. Jezebixxi kopja ta′ l-ittra kontenenti dan il-permess.[39]

Jghid li wara dan l-appartament in mertu gie trasferit lill-Awtorita′ tad-Djar bl-Avviz Legali numru 235 tal-2012. Jezebixxi kopja ta′ dan l-Avviz Legali.[40]

Jiddikjara li wara dan, u fil-5 ta′ Marzu, 2013, sar konvenju bejn l-Awtorita′ tad-Djar u Joseph Vella ghal-bejgh tal-appartament numru tlieta (3). Izid li l-partijiet qablu li l-kuntratt finali kellu jsir fi zmien sitt (6) xhur. Jezebixxi kopja ta′ dan il-konvenju.[41]

[35] Ittra a fol 276 li pero′ hija datata l-24, mhux it-28 ta′ Settembru, 2010.
[36] Ittra a fol 277.
[37] Ittra a fol 278.
[38] Ittra a fol 279 u 280. Kont a fol 281.
[39] Ittra a fol 282.
[40] Avviz Legalia fol 283u 284.
[41] Konvenju a fol 285 u 286.

Izid li fil-klawsola numru tmienja (8) ta' dan il-konvenju l-partijiet qablu li Joseph Vella kellu jersaq ghal kuntratt finali [i]*rrispettivament jekk l-Awtorita' tkunx f'pozizzjoni li tbiegh sehem indiviz tal-bejt jew le*.[42]

Jiddikjara li bi skrittura ohra tal-25 ta' April, 2013 saret korrezzjoni fil-valur li kienet diga rcievet l-Awtorita' bhala depozitu. Jezebixxi kopja ta' din l-iskrittura.[43]

Jghid li fil-21 ta' April, 2015, l-Awtorita' giet infurmata li Joseph Vella kien miet u kien halla prelegat favur huh, Carmel Vella tad-*dritt tal-inkwilinat ossija kull dritt spettanti lit-testatur fuq l-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1), formanti parti minn korp bin-numru wiehed u tletin (31), drabi ohra maghruf bin-numru tlieta u tletin (33) fi Pjazza San Gorg, Victoria, Ghawdex*. Jezebixxi kopja ta' din l-ittra.[44]

Jghid li b'ittra tal-24 ta' Awwissu, 2015 mibghuta lin-Nutar Mariosa Grech, l-avukat tal-Awtorita' nforma lill-istess nutar li Carmelo Vella, hu Joseph Vella, ma' jikkwalifikax ghal-bejgh peress li l-iSkema B li kienet annessa mal-kovnenju, titlob fost ohrajn li l-persuni li jikkwalifikaw huma *kerrejja li fil-prezent ihallsu l-kera*.

Jiddikjara li qed jezebixxi kopja ta' din l-ittra mal-affidavit tieghu.[45]

Jghid li d-diskrepanza fin-numru tal-appartament ma' kienitx giet innutata f'dan l-istadju b'dan izda li jidher li Joseph Vella, lill-Carmelo Vella, prelegat tal-appartament numru wiehed (1) hallilu mhux ta' dak numru tlieta (3) li dwaru kellu konvenju mal-Awtorita'.

In kontro-ezami,[46] mistoqsi jekk hux minnu li lura fis-snin hamsinijiet meta giet sabiex titkabbar Pjazza San Gorg, ittiehdu varji proprjetajiet mill-Gvern, jghid li r-*records* tal-Awtorita' ma' jmorrux daqshekk lura. Izid li huma pruvaw anke jaraw kellix xi nformazzjoni l-Awtorita' tal-Artijiet.

---

[42] Klawsola tmeinja (8) fil-pagna tal-konvenju a fol 286.

[43] Skrittura a fol 287 u 288. Id-data fuq l-iskrittura tidher bhala l-25 ta' Ottubru, 2013 mhux il-25 ta' April, 2013 kif dikjarat fl-affidavit.

[44] Ittra a fol 289 b'dokumenti a fol 290 sa 293.

[45] Ebda kopja ta' din l-ittra ma' nstabet in atti. Fl-att hemm izda ittra responsiva ghall-istess mibghuta mill-avukat difensur tal-attur lill-Avukat tal-Awtorita' tad-Djar tinforma lill-istess li ma' jaqbilx mad-decizjoni tal-Awtorita' u li huwa lest jipprocedi legalment sabiex jiehu l-legat lilu mholli minn huh Joseph Vella. Din l-ittra tinsab a fol 294.

[46] Traskrizzjoni ta' xhieda moghtija nhar is-6 ta' Ottubru, 2022 – mhux paginata.

Izid li kien biss f'din il-kawza odjerna li sema' li kienet ittiehdet xi art mil-Gvern bin-nies li ttiehditilhom xi proprjeta' inghataw xi appartament. Izid li fir-*records* taghhom m'hemm xejn dwar dan.

Jaqbel li Benna Vella ghamlet talba sabiex tixtri l-appartament fit-18 ta' Mejju, 1988.

Jghid li dwar il-ftehim li mbaghad sar ma' Benna Vella ma' jistax jghid x'gara. Jghid li jaf zgur li d-depozitu li kien thallas ma' kienx inghata lura.

Jaqbel li sussegwentement sar kovnenju iehor ma' binha, Joseph Vella. Jghid li dan sehh f'Marzu 2013. Izid li f'dan il-konvenju issemma d-depozitu li kien thallas qabel minn omm Joseph Vella, Benna Vella. Jghid li dan il-konvenju kellu jkun ghal-sitt (6) xhur.

Jaqbel li f'Ottubru tal-2013 saret estensjoni tal-konvenju.

Jghid li jaqbel li l-Awtorita' tad-Djar ntrabtet li kellha ssejjah hi lill Joseph Vella sabiex jersaq ghall-kuntratt finali. Moqrija lilu l-klawsola numru sebgha (7) tal-konvenju jghid li jaqbel li kien hemm problema bil-bejt ghax-l-Awtorita' tal-Artijiet ma' tathomx dritt ibieghu l-arja.

Jghid li bhala hlasijiet li saru dwar dan huwa jaf biss bid-depozitu dikjarat fil-konvenju u l-estensjoni u xejn aktar.

Jghid li huwa ma' jistax jghid jekk sallum l-Awtorita' bghatitx ittra lill Joseph Vella sabiex jersaq ghal-kuntratt. Izid li fi zmienu tali ittra ma' ntbghatitx.

Jaqbel li dan minkejja li skond il-konvenju huma kellhom jibghatu ghal Joseph Vella sabiex isir l-att finali fi zmien gimghatejn mindu jiccaraw il-kwistjoni tal-arja mal-Awtorita' tal-Artijiet. Jaqbel ukoll li sakemm dam huwa fid-dipartiment relattiv fi hdan l-Awtorita' tad-Djar tali ittra kien ghadha ma' ntabghtitx.

Michael Zammit, proprjetarju ta' fond fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex, xehed[47] li l-antenati tieghu kellhom hanut fi Pjazza San Gorg.

[47] Traskrizzjoni a fol 75 sa 77.

Izid li dan kien gie esproprjat mill-Gvern sabiex twessghet Pjazza San Gorg. Jghid li l-Gvern, minflok taghhom kumpens poggihom fil-kera.

Jghid li minn ittiehditlu dar inghata dar bil-kera u minn ittiehidlu hanut inghata hanut bil-kera.

Jghid li dan sehh lejn l-1955.

Jghid li wara dan huma xtraw il-proprjetajiet li kienu naghtawlhom bil-kera.

Jghid li minn inghata proprjeta' bil-kera ma' nghatax l-istess bhala *social housing* izda b'rizultat ta' tiehed ta' proprjeta' li kellu qabel.

In kontro-ezami, xehed[48] li huwa ha hanut u sabiex ha l-istess kien tkellem mal-Awtorita' tal-Artijiet.

Jghid li minn inghata appartament inghata l-istess ghax kienet ittiehditlu dar mhux hanut. Jghid li ma' jafx jekk dawn in-nies tkellmux ukoll mal-Awtorita' tal-Artijiet jew xi awtorita' ohra. Izid li huwa perswaz li kullhadd mal-Awtorita' tal-Artijiet tkellem.

Georgina sive Gina Sacco, proprjetarja ta' fond fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex, xehdet[49] li hija ma' tiftakarx meta akkwistat il-proprjeta' taghha fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex, minghand l-Awtorita'. Izzid li kien jiehu hsieb kollox zewgha.

Diretta mill-Qorti li rat li l-kuntratt tal-akkwist kien ilu biss sena li sar, meta zewgha kien diga miet, tghid li ma' tafx imma jekk il-kuntratt jghid hekk mela kienet hi li marret. Izzid li tiftakar li marret ghand in-Nutar Paul George Pisani izda ma' tiftakarx dan meta kien. Tghid li anqas taf xi xtart minghand l-Awtorita'.

Mistoqsija jekk tafx ta' minn kien il-fond li xtrat qabel gie ghandha tghid li taf li kien jisimha Dolora izda ma' tiftakarx kunjomha. Tghid li din Dolora minnha ma' tigi xejn u ma tafx kienitx tigi minn zewgha.

[48] Traskrizzjoni a fol 77 sa 79.
[49] Traskrizzjoni a fol 93 sa

Tghid li hi ilha tghix fl-appartament numru wiehed (1) fi Pjazza San Gorg ghal' fuq minn 30 sena.

Mistoqsija minn kien ihallas il-kera tghid li kien jiehu hsieb zewgha.

Tghid li hi zzewget 'l fuq minn 40 sena ilu. Izzid li fil-bidu kienet tghix il-Kanada imbaghad trasferew Ghawdex. Tghid li ghal sena minn meta trasferew Ghawdex kienu jghixu band'ohra mbaghad gie dan l-appartament f'idejn zewgha. Tghid li ma' tafx kif gie ghandu izda taf li thabat hafna fuqu. Tghid li kien irrangalhom Lino maghruf bhala "in-Niksu".

Tghid li maz-zmien ghamlu konvenju fuq l-appartament ta' Pjazza San Gorg. Izzid li meta ghamlu l-konvenju kien ghadu haj zewgha. Izzid li zewgha ilu sentejn mejjet. Tghid li wara mbaghad sar il-kuntratt li ghaddiet kopja tieghu lill-Qorti.[50]

Taqbel li l-konvenju kienu ghamluh fl-1986 mentri l-kuntratt finali sar fis-7 ta' Frar, 2017.

Tawtorizza lill-Awtorita' tad-Djar tipprezenta nformazzjoni addizzjonali dwar il-kompravendita' li saret maghha.

Ronald Falzon, in rapprezentanza tal-Awtorita' tal-Artijiet, xehed[51] li huwa ntalab jipprezenta kopja ta' file. Jipprezenta l-istess kopja.[52]

Avukat Dr. Bryony Balzia Bartolo, in rapprezentanza tal-Awtorita' tad-Djar, xehdet permezz ta' affidavit.[53]

Tiddikjara li hija maniger fi hdan is-sezzjoni legali tal-Awtorita' tad-Djar.

[50] Kopja tal-kuntratt ta' kompravendita' a fol 104 sa 105 – inkluz in verso pagina. Il-kuntratt sar bejn l-Awtorita' tad-Djar u Georgina sive Gina Sacco – dakinhar diga armla – fis-7 ta' Frar, 2017 in atti Nutar Paul George Pisani. Bih l-istess G. Sacco akkwistat l-appartament numru wiehed (1) fil-blokka numru tlieta u tletin (33) fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex ai termini tal-kundizzjonijiet tal-konvenju tas-16 ta' April, 1986.
[51] Traskrizzjoni a fol 118 u 119.
[52] Kopja ta' file tal-Awtorita' tal-Artijiet bin-numru GS68/7 dwar l-appartament numru 3 fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex – a fol 120 sa 252.
[53] Affidavit a fol 316.

Tghid li tikkonferma l-fatti elenkati fl-affidavit ta' Mario Magro prezentat in atti tal-kawza odjerna.

Tiddikjara li mix-xhieda prodotta mill-attur saret emfazi fuq tehid tal-art mil-Gvern. Izzid li ghakemm dan mhux mertu tal-kawza, l-Awtorita' tad-Djar m'ghandha ebda nformazzjoni dwar dan fil-pussess taghha.

Izzid li ghalhekk, ghamlet diversi tentattivi mall-Awtorita' tal-Artijiet sabiex tottjeni nformazzjoni dwar tehid ta' art. Tannetti zewg ittri dwar dan.[54]

Tiddikjara li b'ittra responsiva tas-26 ta' Frar, 2020 l-Awtorita' tal-Artijiet infurmathom li ma' nstabu ebda *records* dwar tehid ta' art. Tezebixxi kopja ta' din l-ittra responsiva.[55]

C. Ikkunsidrat:

Preliminari:

B'din il-kawza l-attur odjern ressaq erba' talbiet quddiem din il-Qorti.

L-ewwel talba tieghu, dwar l-immissjoni fil-pusses tal-appartament numru wiehed (1) formanti parti mil-korp ta' bini numru wiehed u tletin (31) xi drabi wkoll maghruf bin-numru tlieta u tletin (33), fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex, giet irtirata minnu fl-udjanza tad-9 ta' Dicembru, 2016.[56] B'dan li jibqa' ghalhekk it-tieni, it-tielet, u r-raba' talbiet atturi sabiex jigu kkunsidrati minn din il-Qorti.

B'dawn it-talbiet tieghu, l-attur talab lill din il-Qorti sabiex; tikkonferma li l-mejjet Joseph Vella kellu konvenju mall-Awtorita' tad-Djar ghall-akkwist tal-appartament numru tlieta (3) formanti parti mil-korp tal-bini bin-numru tlieta u tletin (33), fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex, u li l-att finali relattiv ghall-istess baqa' ma sarx fuq talba tal-Awtorita' tad-Djar, tordna ghalhekk lill-Awtorita' tad-Djar tersaq ghall-att finali izda favur tieghu, u fin-nuqqas, tiddikjara li l-kirja li l-mejjet Joseph Vella kellu mill-Awtorita' tad-Djar ghandha tghaddi fuq ismu.

---

[54] Ittri a fol 318 b'dokumenti annessi a fol 319 sa 321 u ittra a fol 323 b'dokumenti annesisa fol 324 sa 327.
[55] Ittra a fol 322.
[56] Verbal a fol 41.

L-Awtorita' tad-Djar konvenuta laqghat ghal dan b'diversi eccezzjonijiet taghha.

L-eccezzjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar enumerati 1.1 u 1.2 relattivament ghall-ewwel talba attrici gew ezawriti bl-irtirar tal-istess talba mill-attur.

L-eccezzjonijiet ulterjuri tal-Awtorita' tad-Djar jirrelataw mat-tieni, it-tielet, u r-raba' talbiet atturi.

Dwar it-tieni talba attrici, l-Awtorita' konvenuta eccepiet li din saret inutilment stante li hemm qbiel li l-mejjet Joseph Vella kellu konvenju maghha u li l-att finali ta' bejgh relattiv ghall-istess ma' sarx.

Dwar ir-rimanenti talbiet atturi eccepiet imbaghad li dawna m'huma sorretti minn ebda ligi stante li:

Dwar il-konvenju, it-talba attrici m'hijiex impostata ai termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili filwaqt li, oltre dan, l-istess konvenju kien marbut ma' kundizzjonijiet specifici ta' skema li skontha huma biss inkwilini li jistghu jixtru tahta, bl-attur m'huwiex inkwilin, tant li talab ukoll rikonoxximent.

Dwar imbaghad ir-raba' talba attrici sabiex il-Qorti tiddikjara t-trasferiment tal-kirja minn isem Joseph Vella ghal isem l-attur; eccepiet li din il-Qorti ma' tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghal dik tal-Awtorita' u tiddeciedi minn ghandu jkun rikonxxut bhala inkwilin stante li l-appartament in mertu huwa tal-Gvern u amministrat mill-Gvern b'dan li hija l-Awtorita' li taghzel lill minn tirrikonoxxi bhala nkwilin fih u dan, fuq bazi meritevoli u b'ezami ta' minn tassew ikun fil-bzonn ta' akkomodazzjoni socjali skond applikazzjonijiet li jkollha quddiemha wara li tezamina l-assi, dhul, u affarijiet simili ta' kull applikant.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Huwa car li r-rimanenti talbiet atturi wara l-irtirar tal-ewwel talba jirreferu ghal-konvenju ffirmat mil-mejjet Joseph Vella, li jirrizulta li kien hu l-attur, u l-Awtorita' tad-Djar nhar il-5 ta' Marzu, 2013 dwar ix-xiri minnu tal-appartament numru tlieta (3) formanti parti mil-korp tal-bini

bin-numru tlieta u tletin (33), fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex,[57] kif ukoll il-kirja li kienet tissussisti fuq l-istess appartament bejn l-istess Joseph Vella bhala nkwilin u l-Awtorita' tad-Djar bhala sid.[58]

Huwa minnu li tul l-persistenza tal-gbir tal-provi kif ukoll fit-talbiet infishom kif mressqa mill-attur fir-rikors promotur tieghu saret ukoll referenza ghal appartament bin-numru wiehed (1) formanti parti mill-istess korp ta' bini numru tlieta u tletin (33).

B'dan izda li tenut kont tal-irtirar tal-ewwel talba attrici, li fiha biss jissemma l-appartament numru wiehed (1) fit-talbiet atturi, huwa car li l-appartament suggett ghal din il-kawza li fuqu trid tiffoka din il-Qorti huwa dak numru tlieta (3), ossia dak suggett ghal-konvenju msemmi u li ser jigi kkunsidrat hawn aktar l-isfel u li ghalih jirreferu r-rimanenti talbiet atturi.

Dan minghajr il-htiega li din il-Qorti tikkunsidra jekk ir-referenza ghall-appartament numru wiehed (1) kienx b'xi zball o meno, ghalkemm fuq dan il-punt hemm l-ewwel tlett dokumenti annessi mal-affidavit tar-rapprezentant tal-Awtorita' tad-Djar Mario Magro li jistghu jixhtu dawl ta' kjarifika.[59]

Dwar it-tieni u t-tielet talbiet atturi:

Maghdud dan, it-tieni (2) u t-tielet (3) talbiet atturi kjarament jinkwadraw f'talba ghall-ezekuzzjoni ta' konvenju, il-konvenju precitat iffirmat mill-mejjet hu l-attur, Joseph Vella, u l-Awtorita' tad-Djar.

Kopja ta' dan il-konvenju hija ezebita diversi drabi f'dan il-process, inkluz mar-rikors promotur tal-attur[60] u l-affidavit tar-rapprezentant tal-Awtorita' tad-Djar konvenuta.[61]

Minn dan id-dokuemnt, li gie ffirmat nhar il-5 ta' Marzu, 2013, huwa car li minkejja dak kollu li setgha gara qabel l-iffirmar tieghu bejn l-Awtorita'

[57] Konvenju a fol 5 u 6. Ref. talbiet numru tnejn u tlieta.
[58] Li l-kirja wkoll tirreferi ghall-appartament numru tlieta (3) huwa fatt li jirrizulta minn varji dokumenti in atti kif ezebiti mill-Awtorita' konvenuta nkluz dawk a fol 163, 153 *et seq*, 151, 130, u 128.
[59] Dokumenti a fol 257 sa 259.
[60] Konvenju a fol 5 u 6.
[61] Konvenju a fol 285 u 286.

tad-Djar u l-awturi kemm tal-attur odjern kif ukoll ta' huh firmatarju tal-istess, l-Awtorita' tad-Djar, wara li segwiet il-proceduri nterni taghha, inkluz skond l-obbligi taghha versu l-Awtorita' tal-Artijiet, intrabet ma' hu l-attur Joseph Vella sabiex tbieghlu l-appartament numru tlieta (3) formanti parti mil-korp tal-bini bin-numru tlieta u tletin (33), fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex.

Kull ma' gara bejn l-Awtorita' tad-Djar u l-awturi tal-attur u huh Joseph Vella qabel, ossia missierhom Michael Vella u ommhom Bernarda sive Benna nee' Vella, jirrizulta ampjamant mil-kopja tal-file tal-Awtorita' tad-Djar kif ezebit in atti[62] kif ukoll, u b'mod spjegat tajjeb, mill-affidavit tar-rapprezentant tal-Awtorita' tad-Djar Mario Magro.[63]

B'dan izda li tali avvenimenti li sehhew qabel l-iffirmar tal-konvenju bejn l-Awtorita' tad-Djar u Joseph Vella huma frankament irrelevanti ghal-kunsiderazzjoni ta' din il-Qorti tat-talbiet atturi kkunsidrati f'din il-parti ta' din id-decizjoni. Dan ghaliex it-talbiet atturi huma msejjsa specifikatament fuq l-istess konvenju u l-ezekuzzjoni tieghu billi jippretendu li jigi rikonoxxut l-istess, li jigi rikonoxxut li ma' sarx l-att ta' bejgh finali relattiv ghalih, u li jigi ezegwiet l-istess billi l-Awtorita' tad-Djar tigi ordnata tersaq ghall-att ta' bejgh finali.

Din il-Qorti hija ghalhekk biss ikkoncernata mit-tali konvenju.

Kif diga intqal, kopja ta' dan il-konvenju tinsab ezebita diversi drabi in atti.[64]

Kif ukoll diga ntqal, minn dan il-konvenju, li gie ffirmat nhar il-5 ta' Marzu, 2013, jirrizulta car li l-Awtorita' tad-Djar intrabet ma' hu l-attur – Joseph Vella – sabiex tbieghlu l-appartament numru tlieta (3) formanti parti mil-korp tal-bini bin-numru tlieta u tletin (33), fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex.

Mill-istess konvenju jirrizultaw imbaghad id-diversi kundizzjonijiet ohra inkluz is-sewgenti:

---

[62] Kopja tal-file a fol 120 sa 252.
[63] Affidavit b'dokumenti varji a fol 255 *et seq*.
[64] Mar-rikros promotur a fol 5 sa 6 u ghal darb'ohra mal-affidavit ta' Mario Magro a fol 285 sa 286.

- Il-kundizzjoni numru tenjn (2) li tistipula li l-kuntratt ta' bejgh finali kellu jsir fi zmien 6 xhur mid-data tal-konvenju, ossia mill-5 ta' Marzu, 2013, allura sal-5 ta' Settembru 2013;

- Il-kundizzjoni numru sebgha (7) li tistipula li hu l-attur – Joseph Vella – kien qed jobbliga ruhu li jersaq ghal-kuntratt finali fi zmien gimghatejn minn meta l-Awtorita' tad-Djar tinformah b'ittra sabiex jersaq. U dan bil-premessa li l-kuntratt finali ma' kienx qed isir dakinhar stess tal-konvenju stante li l-Awtorita' kienet qed tistenna risposta minghand l-Awtorita' tal-Artijiet dwar il-bejt tal-binja li fih jinsab l-appartament in mertu, u;

- Il-kundizzjoni numru tmienja (8) li tistipula li hu l-attur – Joseph Vella – obbliga ruhu li jersaq ghal kuntratt irrispettivament minn jekk l-Awtorita' tkunx f'poizzjoni li tbiegh sehem mil-bejt jew le.

Tenut kont ta' dawn il-klawsoli tal-konvenju, l-attur, specjalment bil-kontro-ezami ta' Mario Magro li sehh lejn l-ahhar tal-proceduri odjerni, jaghmel certa nsistenza li kien tort tal-Awtorita' tad-Djar li l-att ta' bejgh finali baqa' ma' sarx u dan ghaliex l-istess Awtorita' naqqset f'li tibghat ghalih permezz ta' ittra skond il-klawsola numru sebgha (7) tal-konvenju.

L-Awtorita' tad-Djar, fil-fatt, u tramite l-istess xhud Mario Magro tammetti li ghalmeno sakemm kien ghadu nvolut l-istess Magro, tali ittra certament ma' kienitx intbghatet.

Din il-Qorti tosserva izda li l-fatt li setgha kien hemm dan l-obbligu assunt mill-Awtorita' tad-Djar sabiex tibghat ghall hu l-attur permezz ta' ittra biex dan jersaq ghall-att ta' bejgh finali ma' jinnegax il-kundizjzonijiet l-ohra maqbula bejn il-partijiet kontraenti l-konvenju u msejjsa fl-istess konvenju.

F'dan id-dawl, jinghad li l-kundizzjoni prima ta' kull konvenju hija dik dwar it-terminu ta' validita' tieghu.

Tant dan huwa minnu li l-ligi nostrana stess, fis-subartikolu 2 tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili, Kap. 16, Ligijiet ta' Malta, tipprefigi terminu hi f'kaz fejn l-istess ma' jkunx gie stipulat mill-partijiet kontraenti l-konvenju.

Is-subartikolu 2 tal-Artikolu 1357 fil-fatt jipprovdi kif isegwi:

> *2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dakinhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.*

Fil-kaz in ezami, huwa car li t-terminu applikabbli ghal-konvenju li kien vigenti bejn hu l-attur – Joseph vella – u l-Awtorita' tad-Djar konvenuta kien ta' 6 xhur hekk kif miftiehem bejn il-partijiet ghall-istess fil-klawsola numru 2 tal-konvenju.

B'dan li din il-Qorti m'ghandix ghalfejn tindaga dwar il-porzjon tas-subartikolu 2 succitat li japplika f'kaz fejn ma' jkunx hemm tali ftehim.

L-istess terminu gie effettivament aktar tard estiz bi skrittura ohra li saret bejn l-Awtorita' tad-Djar konvenuta u hu l-attur – Joseph Vella – nhar il-25 ta' Ottubru, 2013,[65] allura wara li kien diga ghalaq it-terminu tal-konvenju originali tal-5 ta' Marzu, 2013 – li ghalaq fil-5 ta' Settembru 2013 – izda bil-barka tal-Awtorita' tad-Djar li ghal darb'ohra accettat u kkuntrattat terminu ta' validita' iehor ta' 6 xhur din id-darba mid-data tal-iskrittura ta' estensjoni tal-25 ta' Ottubru, 2013, li allura ghalqet fil-25 ta' April 2014.

Li tali kienu t-termini ta' validita' applikabbli huwa dikjarat mill-Awtorita' tad-Djar konvenuta fl-eccezzjoni taghha numru 3.4.

L-istess fatt huwa rikonoxxut mill-attur li ma' jqajjem ebda kontestazzjoni dwar it-terminu ta' validita' applikabbli anzi, fid-domandi in kontro-ezami maghmulha lir-rapprezentant tal-Awtorita' tad-Djar Mario Magro jitlob il-qbiel tal-istess xhud mal-fatt li f'Ottubru tas-sena 2013 l-Awtorita' ghamlet estensjoni.

[65] Kopja a fol 7 u 8 kif ukoll a fol 287 u 288.

B'dan li allura din il-Qorti m'ghandha eba raguni ma' tikkunsidrax dawn bhala t-termini relattivi ghal-perijodu ta' valdita' tal-konvenju li, tenut kont tad-dati hawn fuq enuncjata, u fid-dawl tas-subartikolu 2 tal-Artikolu 1357 succitat; kien ghalhekk jiskadi fil-25 ta' April, 2014.

Maghdud dan, u d-data tat-terminu ta' validita tal-konvenju in kwistjoni accertata bhala l-25 ta' April, 2014, jibqa sabiex din il-Qorti tara jekk ir-rekwiziti tal-provizzjonijiet applikabbli ghall-ezekuzzjoni ta' konvenju gewx fil-fatt sodisfatti.

L-istess subartikolu 2 tal-Artikolu 1357 succitat jiddisponi li l-effett ta' weghda ta' bejgh, ossia konvenju, jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.

Min qari akkurat tal-parti relevanti ta' dan is-subartikolu huwa ghalhekk car li nonostante l-kumplament tal-obbligi assunti minn kwalunkwe' parti kontraenti l-konvenju; hija l-parti accettanti li ghandha issejjah, b'att gudizzjarju pprezentat qabel jiskadi t-terminu ta' validita' tal-istess konvenju, lill parti li ghamlet il-weghda li tbiegh sabiex taghmel il-bejgh.

Mhux biss dan, izda l-istess parti accettanti jkollha mbaghad 30 jum minn meta jaghalaq it-terminu tal-konvenju sabiex tressaq kawza b'rikors guramentat fejn titlob l-ezekuzzjoni tal-konvenju.

Din id-dispozizzjoni tal-ligi nostrana giet suggetti ghal sensiela twila u konsistenti ta' kazijiet li lkoll haddnu l-hsieb li f'kaz fejn il-parti accettanti ma' issegwix din il-procedura; il-konvenju jiskadi rrimedjabilment bil-partijiet kontraenti l-istess ikollhom jitpoggew lura fl-istat *qua ante* taghhom.

Bizzejjed hawnhekk wiehed jaghmel referenza ghal-kunsiderazzjonijiet studjati maghmulha fuq dan il-punt fid-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar it-3 ta' Settembru, 1993 fl-ismijiet ***Cassar Joseph vs Farrugia Victor*** - Vol.LXXVII.II.316 – dik moghtija mill-Qorti Kummercjali nhar it-18 ta' Novembru, 1988 fl-ismijiet ***Ciantar Aldo vs Vella Alfred, -***

Vol.LXXII.IV.828 – u dik moghtija mil-Qorti tal-Appell nhar it-30 ta' Ottubru, 1989 fl-ismijiet ***Abela Loreto vs Spiteri Tereza –*** Vol.LXXIII.II.403 fejn, testwalment fid-decizjoni ***Abela vs Spiteri*** izda similarment ukoll fl-ohrajn gie ritenut:

> *Meta ebda wieħed mill-partijiet f'konvenju ma jieħu l-passi neċessarji biex jimplimenta l-istess, il-konvenju jitlef l-effett tiegħu, il-partijiet jerġgħu lura għall-i'status quo ante'.*

Li dawn il-*"passi necessarji"* jirreferu ghall-ittra gudizzjarja maghmulha fit-terminu ta' validita' tal-konvenju u ghal-kawza b'rikors guramentat b'talba ghall-ezekuzzjoni tal-istess konvenju maghmulha fi zmien tletin jum mid-data tal-iskadenza tal-istess konvenju wkoll gie enuncjat b'mod kostanti f'sensiela twila ta' decizjonijiet moghtija mil-Qrati nostrani. B'dan li izda l-kliem *"att gudizzjarju"* fis-subartikolu 2 tal-Artikolu 1357 inghataw interpretazzjoni wisgha f'dan is-sens fejn allura, anke fejn parti mexxiet bi protest gudizzjarju jew immedjatament b'kawza ma' gietx eskluza mill-possibilta' li titlob l-ezekuzzjoni ta' konvenju abbazi ta' nuqqas ta' aderizzjoni mal-istess provizjoni tal-Artikolu 1357.

Dwar dan, bizzejjed wiehed jaghmel referenza ampja ghal-kunsiderazzjonijiet studjati maghmulha fid-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar it-28 ta' Dicembru, 2001 fl-ismijiet ***Mangion Camilleri Noel vs Farrugia Ruben et*** – Ċitaz.Nru.1796/98/GCD – fejn il-Qorti tal-Appell iddikjarat kif isegwi:

> […] *ikun aktar prudenti li l-mittenti jipproċedi l-ewwel b'ittra uffiċjali imma m'hemm xejn fil-liġi li jekk dan jgħaddi mill-ewwel għall-ħruġ ta' ċitazzjoni – għax att ta' ċitazzjoni huwa att ġudizzjarju 'per eccellenza' – allura huwa jkun aġixxa skorrettement.*

Applikati dawn il-principji kif jemanu mill-gurisprudenza kostanti taghna, minn imkien mill-atti u l-provi prodotti ma' jirrizulta li hu l-attur – Joseph Vella, li mieghu kienet ikkuntrattat l-Awtorita' tad-Djar konvenuta, kien segwa l-procedura rikjesta mis-subartikolu 2 tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16, Ligijiet ta' Malta.

Jista jaghti l-kaz li dan kien ghar-raguni nsinwata mill-attur tramite l-mistoqsijiet maghmulha mill-avukat difensur tieghu in kontro-ezmai lir-rapprezentant tal-Awtorita' tad-Djar Mario Magro li huma - allura l-attur

jew huh li kien parti kontraenti mall-Awtorita' tad-Djar, mhux car minn minnhom – kienu qed jistennew xi korrispondenza da parti tal-Awtorita' tad-Djar ghaliex strahu fuq il-klawsola numru 7 tal-konvenju.

B'dan izda li kif diga ntqal, tali klawsola numru 7 ma' tistax titqies li teskludi l-applikazzjoni tar-rimanenti klawsoli tal-konvenju, partikolarment dawk relattivi ghat-terminu ta' validita tieghu.

Di fatti, kull konvenju jkollu numru ta' obbligazzjonijiet assunti mill-partijiet kontraenti ghalih li jistghu jinghataw terminu sabiex jigi ezegwiti.

B'dan izda li fl-ahhar mill-ahhar l-istess jibqghu sospizi ghal tul il-perijodu ta' validita' tal-konvenju. Il-parti li mbaghad tkun stenniet li tigi ezegwita xi obbligazzjoni li tkun ghadha ma' gietx ezegwita jkollha ta' bilfors tmexxi skond is-subartikolu 2 tal-Artikolu 1357 sabiex izzomm il-konvenju haj ghal-30 jum addizzjonali f'liema mbaghad tista taghzel li tmexxi b'kawza ghall-ezekuzzjoni b'dan li jekk tonqos milli taghmel hekk il-konvenju jiskadi rrimedjabilment.

Fil-kaz *de quo*, il-konvenju tal-5 ta' Marzu, 2013 kif gie estiz fil-25 ta' Ottubru, 2013 huwa meqjus li skada rrimedjabilment nhar il-25 ta' April, 2014 stante li ma' ngiebet ebda prova li hu l-attur – Joseph Vella, li miet fil-25 ta' Jannar, 2015,[66] allura wara li kien diga ghalaq it-terminu ta' validita' tal-konvenju – ghamel xi att gudizzjarju sabiex izomm l-istess fis-sehh fit-terminu ta' validita' tieghu ai termini tas-subartikolu 2 tal-Artikolu 1357.

Il-fatt o meno li tant gie mbuttat mill-attur dwar jekk l-istess appartament kienx wiehed minn dawk li nghataw bhala kumpens wara xi esproprju li sehh mil-Gvern ta' Malta fis-snin 50 sabiex twesseght Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex, jew kienx wiehed ta' akkomodazzjoni socjali ma' jikkomporta ebda bdil fil-hsieb ta' din il-Qorti relattivament ghall-iskadenza irrimedjabbli tal-konvenju in mertu. Dan stante li gjaladraba l-awturi tal-attur kienu accettaw li jikkuntrattaw konvenji varji, huma akkwiexxew ghall-istess – *pacta sund servanda*.

[66] Certifikat tal-mewt a fol 9.

B'dan li l-istess awturi tal-attur qablu li semami kellhom jakkwistaw l-appartament in mertu b'xiri, kif, del resto, ghamlu x-xhieda kollha l-ohra li tressqu jixhdu mill-attur stess senjatament dwar il-punt ta' kif wasslu ghall-iffirmar ta' konvenji varji rigward proprjetajiet varji fi Pjazza San Gorg.

Minn imkien mill-atti ma' jirrizulta li l-attur, bhal huh u ommu qablu, dahal f'xi konvenju mall-Awtorita' tad-Dajr. Li jirrizulta huwa biss li l-attur qieghed jittenta jinforza konvenju bejn terzi li, kif osservat, skada irrimedjabilment, u, kif ser jigi ezaminat hawn aktra l-isfel fil-parti ta' din id-decizjoni relattiva ghar-raba' talba, minghajr biss m'huwa rikonoxxut bhala nkwilin tal-appartament in mertu.

Dwar ir-raba' talba attrici:

Fir-rigward ta' din it-talba attrici, din il-Qorti hija propensa taqbel mall-eccezzjonijiet kollha mressqa u l-osservazzjonijiet finali maghmulha mill-Awtorita' tad-Djar konvenuta ossia; li hija ma' tistax tibdel id-diskrezzjoni taghha ghal dik tal-imsemmija Awtorita' li ghandha l-mansjoni tizgura l-allokazzjoni gusta u meritata ta' positijiet tal-Gvern skond il-htiega u l-qaghda finanzjarja ta' kull applikant.

B'dan li din il-Qorti tosserva biss li minn ezami akkurat tal-file tal-Awtorita' tad-Djar numru GS68/7 – ezebit a fol 120 *et seq* – jirrizulta car li l-attur odjern ghadu certament sa issa m'huwiex rikonoxxut bhala nkwilin tal-Awtorita' tad-Djar fl-appartament in mertu.

Infatti, tali file juri kif l-appartament in mertu ghaddha minghand il-genituri tal-attur f'isem ommu Bernarda sive Benna Vella meta wara mewt ir-ragel tal-istess Benna Vella giet rikonoxxuta hi bhala l-inkwilin fil-kera tieghu.[67] L-appartament ghaddha mbaghad minghand Benna Vella ghal ghand binha, hu l-attur, Joseph Vella li gie hu rikonoxxut bhala inkwilin fl-istess appartament in mertu.[68]

[67] Ref. dokument a fol 208.
[68] Ref dokuemnt a fol 151 u iehor a fol 163.

Tul dan iz-zmien l-appartament in mertu kien ukoll suggett ghal-konvenju kemm ma' Benna Vella u wara mewtha ma' binha Joseph Vella.[69]

Wara dan, kien hemm kommunikazzjonijiet bejn l-attur u l-Awtorita' tad-Djar konvenuta li izda ma' jirrizultax li wasslu ghar-rikonoxximent tieghu bhala nkwilin.[70]

Tant li, id-dokument ossia rendikont ta' ammonti dovuti f'arretrati ta' kera mahrug mill-Awtorita' tad-Djar nhar it-18 ta' Novembru, 2015[71] fil-fatt juri li l-inkwilin rikonoxxut baqa' il-mejjet Joseph Vella mentri f'korrispondenza li ghaddiet qabel dan – fl-24 ta' Awwissu, 2015 u 16 ta' Settembru, 2015 l-Awtorita' tad-Djar gharfet lill-attur li huwa ma' jikkwalifikax ghax-xiri tal-appartament in mertu.[72]

B'dan li din il-Qorti tqis li minkejja dan kollu, hija m'hijiex l-entita' li tista' tiehu decizjoni dwar rikonoxximent ta' inkwilin izda tali decizjoni ghandha tittiehed mill-Awtorita' responsabbli ghall-istess kif diga inghad, sugget li tista mbaghad, skond il-kaz, tigi riveduta mit-tribunal opportun.[73]

Decide:

Ghaldaqstant, in vista tal-premess u ghar-ragunijiet kollha hawn fuq moghtija, din il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt illi tiddisponi mill-eccezzjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar konvenuta konformement ma' dak hawn deciz:

i. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba attrici stante li din giet debitament irtirata mill-attur kif spjegat fil-parti preliminari ta' din is-sentenza;

[69] Ref. dokumenti a fol 257, 258, 259, 260 sa 263, 192, u 184 fir-rigwrad ta' Benan Vella u dawk a fol 272, 275, 277, 278, 279 sa 280, 282, 285 u 286, 287 u 288 fir-rigwrad ta' Jsoeph Vella.
[70] Ref. dokumenti a fol 289, 294, 126, 127, 128, u 130.
[71] Rendikont a fol 130.
[72] Sfortunatament hawnhekk il-Qorti m'ghandix fl-atti l-ittra tal-Awtorita' tad-Djar tal-24 ta' Awwissu, 2015 mibghuta lin-Nutar Mariosa Grech ghan-nom tal-attur izda; fl-ittra responsiva tas-16 ta' Settembru, 2015 mibghuta lill-Awtorita' mill-avukat difensur tal-attur jirrizulta minnu dak dikjarat mir-rapprezentant tal-istess Awtroita' Mario Magro, fil-paragrafu numru 23 tal-affidavit tieghu – paragrafu li jinsab in verso pagina tal-fol 255.
[73] Ref. *inter alia*, id-decizjoni moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar it-28 ta' Jannar, 2004 fl-ismijiet ***Psaila Anthony vs Kummissarju tal-Pulizija*** fejn gie dikjarat li anke fil-funzjoni ta' revizjoni ta' ghaemil amminsitrattiv, Qorti tista biss tiddeciedi jekk att partikolari ta' l-ezekuttiv huwiex null u bla effett izda m'ghandha qatt id-dritt li tissostitwixxi d-diskrezzjoni rizervata lill-ezekuttiv b'dik taghha.

ii. Tilqa' it-tieni talba attrici limitatment billi tikkonferma li bejn l-Awtorita' tad-Djar konvenuta u l-mejjet Joseph Vella kien hemm konvenju ghall-akkwist tal-appartament numru tlieta (3), fil-korp ta' bini numru tlieta u tletin (33), fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Ghawdex u li l-att finali relattivament ghall-istess baqa' qatt ma' sar;

iii. Tichad it-tielet talba attrici, u;

iv. Tichad ir-raba' talba attrici.

Bl-ispejjez ta din il-kawza a karigu tal-attur.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur