QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA

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

Seduta ta’ nhar il-Ħamis
Tnejn u għoxrin (22) ta’ Frar 2024

Rikors Numru 1083/2017 FDP

Fl-ismijiet

Mario Cacciattolo
(ID 532762M)

Vs

L-Awtorita’ tal-Artijiet bħala suċċessur tal-Kummissarju tal-Artijiet

U

Julian Gauci (ID 19048M) u Rita Gauci (ID 384557M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 8 ta’ Awissu 2017, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   1. *Illi r-rikorrent ilu jgawdi taħt titolu ta’ qbiela mingħand Enti Ekklesjastika, Il-Monasteru ta’ San Pietru l-Imdina b'titolu ta’ qbiela, residenza konsistenti f’razzett bir-raba miegħu bl-indirizz 9, Triq San Ġwann, il-Magħtab sa mill-15 t’April 1988.[Dok A]*

   2. *Illi meta ġie kostitwit l-Uffiċċju Konġunt, is-sid tal-propjeta' sar l-istess Uffiċċju Konġunt.*

   3. *Illi fil-15 ta‘ Novembru 2012 permezz ta‘ kuntratt in atti tan-Nutar Diana Charles, il-Kummissarju ta’ l-Artijiet ittrasferixxa lil Julian u Rita konjuġi Gauci b’titolu ta’ tpartit immobbli adjaċenti mar-razzett u*

r-raba, mqabbel lil rikorrent. [Dok B]. Mill-pjanta annessa ma’ l-istess kuntratt jidher ukoll li l-istess Kummissarju ittrasferixxa ukoll parti mill-propjeta’ imqabbla lir-rikorrent;

4. *Illi l-istess Kummissarju ta’ l-Artijiet naqas milli joffri r-right of first refusal lir-rikorrent fuq din il-propjeta’ kif kien legalment obbligat li jagħmel.*

5. *Illi b’negliġenza assoluta da parti tar-rappreżentanti tal-Gvern ta’ Malta, il-propjeta’ trasferita lil konjuġi Gauci ma kinitx deskritta bħala bini ossia razzett kif fil-fatt hi iżda erronjament bħala:*

   ... biċċa art fil-limiti tan-Naxxar liema art hija magħrufa Tal-Ħereb u fiha l-kejl ta’ madwar elf, disa' mija u erbgħa u disgħin metri kwadri (1994 mk) li tmiss mill-Majjistral u mill-Grigal ma propjeta' tal-Gvern u mill-Lbiċ ma’ propjeta’ tal-Gvern u mill-Lbiċ ma propjeta’ tal-Gvern u ta’ terzi jew irjieħ verjuri, liema art hija indikata bil-bordura ħamra fuq pjanta indikata bħala Property Division numru elfejn u għaxra underscore disa’ mija sebgħa u disgħin underscore wieħed underscore A (PD 2010_997_1_A)...'

6. *Illi lanqas ma saret distinzjoni bejn ambjenti li jinsabu f'sular u li jagħmlu ma’ fond wieħed [Dak imqabbel lir-rikorrenti] u ambjenti sottostanti li jagħmlu ma’ fond ieħor [Dak trasferit lill-intimati Gauci].*

7. *Illi dan l-aġir negliġenti, wassal sabiex f’Lulju 2016, propju fil-mument li r-rikorrent kien beda xogħlijiet fil-post wara li kien ottjena permessi tal-ippjanar sabiex ikun jista’ jgħix f’ ambjent diċenti, kien iffaċċjat minn mandat ta’ inibizzjoni li sar mill-konjuġi Gauci u sa llum għadu qed ikun imċaħħad milli jlesti x-xogħlijiet li huwa beda.*

8. *Illi per konsegwenza r-rikorrent għadu qiegħed jgħix f’ambjent u f'kundizzjonijiet inaċċettabli u ħżiena ħafna u kosegwentament qed isofri danni inġenti.*

9. *Illi l-intimati ġew debitament interpellati sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni ta’ att rexxisorju ta’ dik il-parti tal-kuntratt tal-15 ta’ Novembru 2012 in atti tan-Nutar Diana Charles fejn il-Gvern ta’ Malta ittrasferixxa lil Julian u Rita konjuġi Gauci b’titolu ta‘ tpartit, propjeta’ li kienet diġa’ ġiet imqabbla lil rikorrent fil-15 t’April 1988, iżda baqgħu inadempjenti.*

10. *Illi għalhekk kellha issir din il-kawża.*

Għaldaqstant in vista tal-premess r-rikorrenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tiddetermina okkorendo permezz ta' periti nominandi dik il-parti mill-proprjeta' imqabbla lir-rikorrenti trasferita mill-intimata Awtorita' tal-Artijiet lil intimati Gauci;*

2. *Tiddikjara illi l-att pubbliku datat 15 ta' Novembru 2012 in atti Nutar Diana Charles li sar bejn l-intimati ma jiswiex fil-liġi sa fejn jolqot dik il-proprjeta' determinata skont l-ewwel talba;*

3. *Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv ta' rexissjoni u biex jagħmel dak kollu neċessarju skond il-liġi biex l-imsemmi att rexissorju rigwardanti l-proprjeta' suriferita jiġi reġistrat fir-Reġistru Pubbliku u fir-Reġistru tal-Artijiet skond il-liġi;*

4. *Tinnomina kuraturi għall-eventwali kontumaċja u tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt ta' rexissjoni.*

5. *Tiddikjara li r-rikorrenti sofra danni minħabba l-aġir u l-att mwettqa mill-intimati;*

6. *Tillikwida okkorendo permezz ta' periti nominandi d-danni hekk sofferti mir-rikorrenti.*

7. *Tikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati;*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni

2. Rat illi fit-8 ta' Jannar 2018, l-Awtorita' tal-Artijiet intimata laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiża:

   1. *Illi primarjament l-esponenti tirrileva li dina l-Onorabbli Qorti ma hijiex kompetenti sabiex tisma' u tagħti l-ġudizzju tagħha fuq l-ewwel talba tal-attur, u dan għaliex il-Qorti kompetenti li tista' tiddetermina l-estent tal-art li fuqha r-rikorrenti jgawdi titolu ta' qbiela hija mertu li taqa' taħt il-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' liema bord huwa stabbilit taħt Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta u dan ai termini tal-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid is-segwenti:*

      "Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-kaz ta' raba taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba maħtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba."

   2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jsegwi li anki jekk l-ewwel talba taqa' taħt il-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti, l-azzjoni kontemplata taħt artikolu 325 tal-Kodiċi Ċivili jew fi kliem ieħor dik magħrufa fil-ġurisprudenza nostrana bħala 'actio finium regondorum' ma tistax*

tirnexxi. Dan għaliex sabiex din l-azzjoni tirnexxi jrid qabel kollox jiġi ppruvat li l-persuna li qed tressaq il-kawża hija propju is-sid tal-fond in kwistjoni u mhux sempliċiment individwu li jgawdi l-proprjeta' taħt kull titolu ieħor barra dak ta' sid.

3. *Illi l-attur ma jissodisfax dan ir-rekwiżit essenzjali li jeħtieġ jiġi ppruvat sabiex tirnexxi din l-azzjoni u dan għar-raġuni li l-attur jgawdi sempliċiment titolu ta' qbiela u mhux dak ta' sid tal-art in kwistjoni. Għaldaqstant jsegwi li ġaladarba l-attur mhuwiex sid din l-art huwa jgawdi limitatament il-pussess tal-għalqa;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, inkwantu l-fatt li din ma kienet qatt l-azzjoni kkontemplata taħt artikolu 325 tal-Kodiċi Ċivili u ċioe' l-'actio finium regondorum', l-attur jeħtieġ jikkjarifika l-ewwel talba tiegħu u dan billi jagħmel riferenza diretta għall-artikolu tal-liġi li fuqha hija msejsa din it-talba. F'din l-eventwalita' l-eċċipjenti tirriserva d-dritt li tintavola eċċezzjonijiet ulterjuri u dan wara din il-kjarifika min-naħa tal-attur;*

5. *Illi l-esponenti tirrileva l-fatt li rigward t-tieni, it-tielet u r-raba' talba, dawn it-talbiet huma improponibbli u dan inkwantu tal-fatt li l-attur qed jitlob dikjarazzjoni ta' nullita u/jew rexissjoni ta' att pubbliku. Dawn it-talbiet huma improponibbli għaliex kif inhu magħruf sew fil-ġurisprudenza Maltija, sabiex wieħed jagħmel din it-talba, l-attur jeħtieġ li jkun parti li oriġinarjament deher fil-kuntratt, l-istess kuntratt li fuqu qed jitlob dikjarazzjoni ta' nullita' u rexissjoni. B'kull dovut rispett lejn l-attur, ġaladarba huwa mhuwiex parti kontraenti minn dan l-att pubbliku, ma teżisti l-ebda kawżali skont il-liġi għan-nullita' jew rexissjoni tal-istess ftehim;*

6. *Illi rigward il-ħames, is-sitt u s-seba' talba tar-rikors ġuramentat, jeħtieġ li jiġi eċċepit li apparti l-fatt li trid issir prova fuq l-allegat dannu tal-attur, l-eċċipjenti bl-ebda mod ma rreka dannu lill-attur u għaldaqstant ma għandux jwieġeb għall-atti ta' terzi.*

7. *Bl-ispejjeż.*

3. Rat illi fit-23 ta' Jannar 2018, l-intimati Julian Gauci u Rita Gauci laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiża:

Dwar il-fatti

Il-fatti dedotti fl-ewwel żewġ paragrafi attriċi ma humiex kontestati.

Illi t-tielet u r-raba' paragrafi huma kontestati fis-sens li l-att ta' trasferiment sar kif hemm fl-att publiku u jekk hemmx ambjenti mikrija lir-rikorrent f'dak mibjugħ lill-intimat hawn eċċipjent hija xi ħaġa li għada trid tiġi determinata u għalhekk 1-eċċipjent qiegħed jesiġi verifika jekk xi parti li ngħatat lill-esponenti intimat bil-bejgħ kien mqabbel lir-rikorrenti. In oltre u fi kwalsiasi każ ir-rikorrenti ma kellu l-ebda dritt "of first refusal" fil-liġi.

Illi l-fatti dikjarati fil-ħames u s-sitt paragrafi huma kontestati għaliex il-kuntratt in kwistjoni huwa korrett u jiddeskrivi korrettement u skond il-liġi dak akkwistat mill-esponenti intimat;

Illi fir-rigward tas-seba' u t-tmien paragrafi attriċi l-esponenti kien talab u kiseb il-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni propju għaliex ir-rikorrenti ttenta jinvadi l-propjeta ta' l-esponenti. Filfatt sussegwentement l-istess mandat kien tneħħa bi ftehim u ma hemm xejn li jwaqqaf lir-rikorrenti jiżviluppa l-propjeta' tiegħu purke' ma jagħmilx ħsara lil u/jew jinvadi l-propjeta' tal-esponenti.

Illi fir-rigward tad-disa' paragrafu jiġi rilevat li r-rikorrenti ma għandu l-ebda interess ġuridku jitlob ix-xoljiment tal-kuntratt in kwistjoni.

L-eċċezzjonijiet preliminari

1.*Fl-ewwel lok qed jiġi eċċepit in-nuqqas ta' kompetenza in kwantu r-rikorrenti qiegħed jivvanta u jallega drittijiet intrinsikament konnessi mal-kuntratt ta' qbiela tiegħu;*

2.*Fit-tieni lok u bla preġudizzju għal premess, ir-rikorrenti għandu jindika l-artikolu(i) tal-ligi fuq liema l-pretenzjonijiet tiegħu huma sorretti.*

3.*Fit-tielet lok u bla preġudizzju għal premess in kwantu jiġi allegat li hemm xi dritt ta' "first refusal" mhux bis-saħħa ta' liġi iżda bis-saħħa ta' xi 'policy' jew gwidi interni ta' l-Awtorita', l-azzjoni odjerna hija perenta u nulla a tenur ta' l-Artikolu 469A billi ma sarx fil-modalita' u fiż-żmien previst mil-liġi u dan in kwantu l-azzjoni qiegħda tistħarreġ deċiżjonijiet meħuda mill-Awtorita' pubblika;*

4.*Fir-raba' lok u bla preġudizzju għal premess jekk dak li qed jintalab mir-rikorrenti huwa l-actio fini regundorum din it-talba hija inammissibbli inkwantu l-esponenti jżomm l-art tiegħu b'titolu ta' propjeta' filwaqt li r-rikorrenti jżomm biss b'titolu ta' qbiela; it-talba hija ukoll nulla għaliex ma tistax tintalab rexissjoni parzjali ta' kuntratt ta' tpartit kif qiegħed jagħmel ir-rikorrent.*

L-Eċċezzjonijiet fil-mertu

5.*Fil-ħames lok u bla preġudizzju għal premess ir-rikorrenti ma kellu l-ebda jedd għal "first refusal" għal propjeta' li ġiet trasferita lill-esponenti.*

6.*Fis-sitt lok u bla preġudizzju għal premess jekk jirriżulta li hemm xi "overlap" bejn il-propjeta' tar-rikorrenti u f'dok mikrija lill-intimat dan ma jwassalx għan-nullita tal-kuntratt t'akkwist ta' l-intimat iżda semai jfisser biss li parti mill-propjeta' ta' l-intimat hija soġġetta għal qbiela favur ir-rikorrenti;*

7.*Illi l-attur ma għandux interess legali f'din il-kawża, u l-premessi, anke meħudin kif dikjarati mill-attur, ma jistgħux jwasslu fil-liġi sa biex jsostni it-talbiet tiegħu kif formolati fir-rikors;*

8.*Fis-sebgħa lok u bla preġudizzju għal premess l-esponenti ma jistax ikun responsabbli għad-danni għaliex aġixxa fil-limiti tad-drittijiet tiegħu skond il-liġi;*

***9.**Fit-tmien lok u bla preġudizzju għal premess kwalsiasi pretenzjoni hija preskritta bil-preskrizzjoni duennali a tenur ta' l-art. 2153;*

***10.**Illi l-pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondata fil-fatt u fid-dritt;*

***11.**Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Bl-ispejjeż u l-inġunzjoni in subizzjoni tar-rikorrent.

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentata mir-rikorrent mal-atti fuq imsemmija, ossija:

   a. Skrittura ta' qbiela tar-razzett fi Triq San Ġwann, Magħtab li sar fil-15 ta' April 1988 bejn ir-rikorrent u l-Monasteru ta' San Pietru, Mdina. (fol 9-10)
   b. Il-kuntratt ta' tpartit illi sar bejn l-Awtorita' tal-Artijiet u Julian u Rita Gauci datat 15 ta' Novembru 2012. (fol 12)
   c. Serje ta' ritratti li juru l-ambjent tal-post.

5. Rat l-affidavit ta' **Mario Cacciattolo** ippreżentat fis-16 ta' Mejju 2018. (fol 59)

6. Rat l-affidavit ta' **Francis Micallef** ippreżentat fis-16 ta' Mejju 2018. (fol 59-60)

7. Rat l-affidavit ta' **Joseph Micallef** ippreżentat fis-16 ta' Mejju 2018. (fol 61)

8. Rat l-affidavit ta' **Carmen Magro** ippreżentat fis-16 ta' Mejju 2018. (fol 62)

9. Rat l-affidavit ta' **Alberto Bartolo** ippreżentat fis-16 ta' Mejju 2018. (fol 63)

10. Rat l-affidavit ta' **Emanuel Bartolo** ippreżentat fis-16 ta' Mejju 2018. (fol 64)

11. Rat l-affidavit ta' **Victor Bezzina** ippreżentat fis-16 ta' Mejju 2018. (fol 65)

12. Rat l-affidavit ta' **Jimmy Bezzina** ippreżentat fis-16 ta' Mejju 2018. (fol 66)

13. Rat l-affidavit ta' **Anthony Mifsud** ippreżentat fis-16 ta' Mejju 2018. (fol 67)

14. Rat l-affidavit ta' **Peter Mifsud** ippreżentat fis-16 ta' Mejju 2018. (fol 68)

15. Rat l-affidavit ta' **Carmel Mifsud** ippreżentat fis-16 ta' Mejju 2018. (fol 69)

16. Rat ir-ritratti ossija aerial photos eżebiti mir-rikorrent.

17. Rat ix-xhieda ta' **Julian Gauci**, prodott mir-rikorrenti u mogħtija seduta stante fis-16 ta' Mejju 2018. (fol 78)

18. Rat Aerial Photo bi spjegazzjoni ppreżentata mir-rikorrenti fit-13 ta' Ġunju 2018. (fol 86)

19. Rat ix-xhieda ta' **Peter Mamo**, Aġent CEO tal-Awtorita' tal-Artijiet, prodott mir-rikorrenti u mogħtija seduta stante fit-13 ta' Ġunju 2018. (fol 88)

20. Rat ix-xhieda tal **Perit Stefan Scotto**, Perit tal-Awtorita' tal-Artijiet, prodott mir-rikorrenti u mogħtija seduta stante fit-13 ta' Ġunju 2018. (fol 89)

21. Rat ix-xhieda ta' **Joseph Mula**, Senior Officer fit-Taqsima tal-Propjeta' tal-Kurja Arċiveskovili ta' Malta, prodott mir-rikorrenti u mogħtija seduta stante fit-13 ta' Ġunju 2018 (fol 91) kif ukoll rat il-varji dokumentazzjoni minnu ppreżentata lkoll konnessi mal-konċessjoni tal-qbiela mogħtija lir-rikorrent mill-Knisja. (93 sa 103)

22. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti fit-23 ta' Ottubru 2018. (fol 107 sa 112)

23. Rat ix-xhieda tal-**Perit Emanuel Zammit**, Perit tar-rikorrent u prodott mill-istess rikorrent, mogħtija seduta stante fit-23 ta' Ottubru 2018, (fol 113) flimkien ma' dokumentazzjoni u pjanti minnu ppreżentati. (fol 116)

24. Rat ix-xhieda tan-**Nutar Mario Farrugia**, prodott mir-rikorrenti u mogħtija seduta stante fl-20 ta' Novembru 2018. (fol 122)

25. Rat ix-xhieda tal-**Perit Duncan Mifsud**, prodott mir-rikorrenti u mogħtija seduta stante fl-20 ta' Novembru 2018. (fol 123)

26. Rat ix-xhieda ta' **Peter Mamo**, prodott mir-rikorrenti u mogħtija seduta stante fl-20 ta' Novembru 2018. (fol 124)

27. Semgħet ix-xhieda tal-Perit Duncan Mifsud, Direttur Ġenerali tal-Uffiċċju Konġunt, prodott mir-rikorrenti u mogħtija fis-27 ta' Novembru 2019 (fol 132) u rat id-dokuemnt minnu ppreżentat, ossija ftehim tal-25 ta' Ottubru 1998 (fol 144 – 146) bejn l-Amministratur tal-Monasteru Santa Skolastika ta' Vittoriosa u Mario Cacciattolo fuq art reġistrata fil-kotba tal-amministrazzjoni bin-numru 9810 – 0690 – 0001 ta' raba magħrufa bħala Tal-Ħereb ġewwa l-Magħtab, illi hija indikata ċarament f'pjanta magħha annessa. (fol 147)

28. Semgħet ix-xhieda tal-Perit Stefan Scotto, prodott mir-rikorrent, li eżebixxa pjanta ċara tal-art illi ġiet trasferita lill-konjuġi Agius permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Novembru 2011, liema pjanta tinstab a fol 156.

29. Semgħet ix-xhieda ta' **Karl Borg**, Manager fi ħdan l-Awtorita' tal-Artijiet, prodott mir-rikorrenti u mogħtija fis-27 ta' Novembru 2019. (fol 159-170)

30. Semgħet ix-xhieda ulterjuri tal-Perit Duncan Mifsud, mogħtija fid-19 ta' Frar 2020 u prodott mir-rikorrenti, (fol 173 – 176) kif ukoll rat id-dokumentazzjoni minnu eżebita relatata ma' trasferiment ta' porzjon art tal-kejl ta' 4,795 metri kwadri, sussegwentement mibdula għal 5,182 metri kwadri, magħrufa bħala Tal-Ħereb, li saret mill-Monasteru Santa Scolastika lil Gvern u li ġiet reġistrata fit-8 ta' Awissu 2005. (fol 177 – 182)

31. Semgħet ix-xhieda ulterjuri ta' Karl Borg, mogħtija fid-19 ta' Frar 2020, prodott mir-rikorrenti, u rat id-dokumentazzjoni minnu eżebiti, ossija kopji ta' files tal-Awtorita' tal-Artijiet relatati mal-art mertu tal-kawża odjerna.

32. Semgħet ix-xhieda ta' **Raymond Demicoli**, Senior Manager fi ħdan l-Awtorita' tal-Artijiet, prodott mir-rikorrenti u mogħtija fid-19 ta' Frar 2020 (fol 188 – 200) u rat il-pjanti minnu ppreżentati. (fol 201 sa 203)

33. Semgħet ix-xhieda ta' **Marthese Debono**, bħala rappreżentanta tal-Awtorita' tal-Ippjanar mogħtija fis-27 ta' Ottubru 2020 u prodotta mir-rikorrenti u rat id-dokumentazzjoni minnha eżebiti, ossija permess PA/02633/15, mitlub minn Mario Cacciattolo għal xogħolijiet strutturali fil-fond tiegħu u approvat fil-15 ta' Diċembru 2015 (fol 224 sa 232) u li jinkludu pjanti tal-fond u l-iżvilupp.

34. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti fit-13 ta' Jannar 2021 in konnessjoni ma' xogħolijiet minnu magħmula fil-fond tiegħu qabel ma twaqqaf minn Julian Gauci. (fol 239)

35. Semgħet ix-xhieda ta' **Charles Grasso**, Operations Manager fi ħdan il-Joint Office, (fol 241) prodott mir-rikorrenti u mogħtija fit-13 ta' Jannar 2021 li xehed dwar il-pjanta minnu redatta u li kienet ġia eżebita a fol 202.

36. Semgħet ix-xhieda tal-Perit Duncan Mifsud, mogħtija fit-13 ta' Jannar 2021, (fol 246) u rat id-dokumentazzjoni lilu mogħtija u ppreżentati mir-rikorrent seduta stante, ossija Ittra datata 19 ta' Settembru 2003 ta' rifjut biex jingħata d-dritt jakkwsta l-fond 9, Triq San Ġwann, Magħtab. (fol 253)

37. Rat l-affidavit ta' **Mario Cacciattolo**, (fol 256) ippreżentat fl-24 ta' Frar 2021 flimkien ma' dokumentazzjoni.

38. Rat l-affidavit ta' **Guzeppi Micallef**, (fol 278) ippreżentat fl-24 ta' Frar 2021 flimkien ma' dokumentazzjoni.

39. Semgħet ix-xhieda ulterjuri ta' Charles Grasso, (fol 283) prodott mir-rikorrenti u mogħtija fl-4 ta' Marzu 2021 u rat id-dokumentazzjoni minnu eżebita.

40. Semgħet ix-xhieda ulterjuri ta' Karl Borg, (fol 298) prodott mir-rikorrenti u mogħtija fl-4 ta' Marzu 2021.

41. Semgħet ix-xhieda ta' l-intimat **Giljan Gauci**, (fol 307) prodott mir-rikorrent u mogħtija fil-11 ta' Mejju 2021.

42. Rat id-dokument eżebit mir-rikorrent, ossija dokument maħruġ mill-Uffiċċju tal-Prim Ministru intitolat 'Policy on the Disposal of Non-Residential Government Property through Letting, Re-Letting & Emphytheutical concessions' datat 1 ta' Awissu 2001. (fol 326)

43. Semgħet ix-xhieda ulterjuri ta' Karl Borg (fol 330), prodott mir-rikorrenti u mogħtija fil-11 ta' Mejju 2021.

44. Rat illi fil-11 ta' Mejju 2021 ir-rikorrent iddikkjara illi ma kellux aktar provi x'jippreżenta.

45. Rat illi fis-seduti tas-7 ta' Lulju 2021, 18 ta' Novembru 2021 u 2 ta' Frar 2022, l-Awtorita' intimata talbet differimenti sabiex tkun tista' tippreżenta affidavits tagħha, iżda dawna ma ġewx ippreżentati.

46. Rat ili fis-seduta tal-4 ta’ April 2022, wara li għal darba oħra l-Awtorita’ tal-Artijiet naqset milli tressaq provi, l-Qorti ddikjarat il-provi tal-Awtorita’ intimata bħala magħluqa.

47. Rat illi fit-22 ta’ April 2022, l-Awtorita’ tal-Artijiet ippreżentat l-affidavit ta’ Peter Mamo. (fol 541)

48. Rat l-affidavit ta’ l-intimat Giljan Gauċi ppreżentat fil-15 ta’ Frar 2023 (fol 547) flimkien ma’ dokumentazzjoni lkoll in konnessjoni ma’ art illi ġiet lilu espropriata mill-Gvern, liema art ma tiffurmax meritu tal-kawża odjerna.

49. Semgħet ix-xhieda ta’ Giljan Gauċi mogħtija fit-23 ta’ Marzu 2023. (fol 557)

50. Rat illi fit-23 ta’ Marzu 2023, il-partijiet qablu illi, għajr li jsir aċċess fuq il-post da’ parte tal-Qorti, ma kellhom ebda provi oħra x’jippreżentaw.

51. Aċċediet fuq il-post fl-4 ta’ Mejju 2023 fejn, fil-presenza tal-partijiet w il-konsulent legali tagħhom, żaret il-fond propjeta’ tar-rikorrenti kif ukoll il-fond propjeta’ tal-intimati Gauci. (fol 560)

52. Rat illi fid 9 ta’ Mejju 2023, il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet finali bil-miktub.

53. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti bil-miktub ippreżentati fit-23 ta’ Mejju 2023.

54. Rat illi fit-23 ta’ Mejju 2023, il-kawża ġiet differita għas-sentenza fil-fakolta’ lill-intimati jippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom.

55. Rat is-sottomissjonijiet tal-Awtorita’ tal-Artijiet bil-miktub ippreżentati fil-31 ta’ Awissu 2023.

56. Rat is-sottomissjonijiet ta’ l-intimati Julian u Rita Gauci bil-miktub ippreżentati fil-11 ta’ Settembru 2023.

Fatti tal-każ

57. Jirriżulta illi r-rikorrenti, Mario Cacciattolo, huwa residenti ġewwa razzett bin-numru 9, Triq San Ġwann, il-Magħtab, liema razzett flimkien ma’ porzjon raba, filwaqt illi l-intimati konjuġi Julian u Rita Gauci huma propretarji ta’ xi kmamar flimkien ma’ porzjon raba illi tmiss mal-propjeta’ tar-rikorrenti.

58. Jirriżulta illi, mument minnhom, ir-rikorrent applika u ottjena permess sabiex jagħmel xogħolijiet strutturali fuq il-fond tiegħu, iżda hekk kif beda jagħmel tali xogħolijiet, l-intimati intavolaw Mandat ta’ Inibizzjoni kontra tiegħu sabiex iwaqqfuh milli jagħmel tali xogħolijiet.

59. Jirriżulta illi dettalji tal-Mandat ta’ Inibizzjoni li jidher li wassal għall-proċeduri odjerni qatt ma nġiebu quddiem dina l-Qorti w qatt ma’ ntalbet xi referenza u/jew xi allegazzjoni ta’ tali atti. Madanakollu, fi kliem l-intimati stess, kif minnhom dikjarat fl-eċċezzjonijiet tagħhom stess,

il-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni propju għaliex ir-rikorrenti ttenta jinvadi l-propjeta ta' l-esponenti. Filfatt sussegwentement l-istess mandat kien tneħħa bi ftehim u ma hemm xejn li jwaqqaf lir-rikorrenti jiżviluppa l-propjeta' tiegħu purke' ma jagħmilx ħsara lil u/jew jinvadi l-propjeta' tal-esponenti.

60. Jirriżulta, għalhekk, lil dina l-Qorti, illi għalkemm il-Mandat ta' Inibizzjoni ġie rtirat, in vista ta' ftehim illi dina l-Qorti qatt ma ġiet mgħarrfa dwar x'kien, r-rikorrent xorta pproċeda bil-kawża odjerna.

61. Jirriżulta, di fatti, illi permezz tal-proċeduri odjerni, ir-rikorrent qiegħed jitlob prinċipalment għal tliet affarijiet:

    a. Li jiġi determinat il-parti tal-propjeta' imqabbla lir-rikorrenti;
    b. Li jiġi dikjarat li l-kuntratt tal-15 ta' Novembru 2012 fejn l-intimati Gauci ingħataw l-art adjaċenti, ma għandux jolqot l-art hekk imqabbla lir-rikorrent u għalhekk isiru l-korrezzjonijiet meħtieġa fil-kuntratt inniffsu;
    c. Li l-intimati jiġu kkundannati jħallsu danni għall-aġir imwettaq mill-intimati.

62. Jirriżulta illi r-rikorrent, permezz ta' nota ppreżentata fil-21 ta' Lulju 2020, għarraf lill-Qorti illi ma kienx hemm il-ħtieġa li jitqabbad Perit sabiex jiddetermina l-ewwel talba tiegħu u aċċess tal-Qorti kien ikun biżżejjed – liema aċċess eventwalment sar fl-4 ta' Mejju 2023 wara illi ngħalqu l-provi kollha.

63. Jirriżulta illi, f'dana l-istadju, jistħoqq illi jiġu kkunsidrati l-varji dokumentazzjoni ppreżentati quddiem dina l-Qorti, sabiex il-Qorti tkun f'posizzjoni ssolvi r-rebus li jinsabu fiha l-partijiet Cacciattolo u Gauci.

Propjeta' tar-rikorrent Mario Cacciattolo

64. Jirriżulta illi r-rikorrent jikkontendi li, permezz ta' ftehim datat 15 ta' April 1988, huwa ingħata qbiela tar-residenza preżenti tiegħu, ossija 9, Triq San Ġwann, Magħtab, mingħand il-Monasteru ta' San Pietru, Mdina, u għal dan il-għan, huwa ppreżenta kopja ta' tali skrittura flimkien mar-rikors promotur (fol 9) kif ukoll pjanta magħha annessa, illi turi żewġ porzjonijiet ta' art, ossija l-porzjoni tal-art fejn hemm ir-razzett, u porzjoni ta' art illi hija ftit aktar lil 'hinn mir-razzett tiegħu, iżda li ma tmissx mar-razzett fejn jirrisjedi r-rikorrenti.

65. Jirriżulta, madanakollu, li fix-xhieda tal-Perit Duncan Mifsud, mogħtija fis-27 ta' Novembru 2019, ġie rilevat illi fid-dokumentazzjoni fil-pussess tal-Joint Office, u sussegwentement mgħoddija lill-Gvern ta' Malta, ma hemm ebda pjanta annessa, a differenza tad-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrent.

66. Jirriżulta madankollu, skond l-istess Perit Duncan Mifsud, li permezz ta' skrittura illi attwalment saret fil-25 ta' Ottubru 1998, bejn ir-rikorrent u l-Amministratur tal-Beni Ekklesjastiċi f'Malta fl-interess tal-Monasteru Santa Skolastika, Vittoriosa, ġiet mikrija lir-rikorrent, (fol 144)

    " ... ir-raba magħrufa tal-Ħereb muri fil-pjanta nnessa mmarkata Dok A li jinsab fil-kuntrada ta' Tal Magħtab limiti ta' Naxxar reġistrat fil-kotba tal-amministrazzjoni bin-numru 9810-0690-0001 tal-kejl ta' 3 Tumli 1 Siegħ 0 Kejliet"

67. Jirriżulta, di fatti, illi permezz ta' skrittura ta' kirja simili, illi kienet sart fit-2 ta' Ġunju 1987, il-propjeta registrata' bin-numru 9810-0690-0001 kienet ġiet mikrija lil Carmen Magro, fejn il-propjeta' kienet giet deskritta kif ġej: (fol 109)

> *" ... ir-raba magħrufa Tal-Ħereb (bir-razzett) muri fil-pjanta nnessa mmarkata Dok A li jinsab fil-kuntrada ta' Tal Magħtab limiti ta' Naxxar reġistrat fil-kotba tal-amministrazzjoni bin-numru 9810-0690-0001 tal-kejl ta' 3 Tumli 1 Siegħ 0 Kejliet"*

68. Jirriżulta illi l-pjanta annessa mal-kirja tat-2 ta' Ġunju 1987, a fol 112, u dik a fol 147, huma identiċi!

69. Jirriżulta, di fatti, illi permezz ta' skrittura datata 19 ta' Awissu 1988, Carmen Magro rrinnunzjat għall-kirja "*tar-raba magħrufa Tal-Ħereb (bir-razzett)*" u li hija reġistrata fil-ktieb tal-amministrazzjoni bin-numru 9810-0690-0001 u talbet illi tali art iddur għal fuq Mario Cacciattolo, li kien qed jiddikjara illi kien lest jikri l-istess raba bir-razzett tagħha. (fol 261)

70. Jirriżulta, di fatti, illi permezz ta' skrittura datata 25 ta' Ottubru 1988, fuq gia indikata f'paragrafu 66, il-propjeta' reġistrata mal-Knisja bin-numru 9810-0690-0001 ġiet mikrija lil Mario Cacciattolo.

71. Jirriżulta, għalhekk, a differenza ta' dak iddikjarat mir-rikorrent fir-rikors promotur tiegħu, illi t-titolu ta' kiri tar-razzett illi fih huwa jirrisjedi llum il-ġurnata, ossija 9, St. John's Street, Magħtab, huwa riżultat ta' kirja mogħtija lilu fil-25 ta' Ottubru 1988 mill-Monasteru Santa Skolastika, ta' Vittoriosa.

72. Jirriżulta illi l-pjanti relattivi tal-art mikrija lil Mario Cacciattolo huma dawn indikati fil-pjanta annessa mal-ftehim tal-25 ta' Ottubru 1988, u li jidhru a fol 147 tal-proċess.

73. Jirriżulta illi fil-mori tal-kawża, fost il-ħafna dokumentazzjoni u pjanti eżebiti, ġie eżebit ukoll l-Applikazzjoni ta' art da parte tal-Gvern ta' Malta illi saret fit-8 ta' Awissu 2005 u sussegwentement emendata fis-16 ta' Awissu 2005 ta' art, tal-kobor ta' 5,895 metri kwadri, liema reġistrazzjoni kellha n-numru 02106 – dina l-art, reġistrata mal-Knisja bin-numru 9810 - 0690 - 0002 ma għandha ebda rilevanza għall-art fil-pussess tar-rikorrent, peress illi tali reġistrazzjoni ma tinkludix ebda waħda miż-żewġ artijiet, ossija razzett u art, illi nkrew lir-rikorrent Mario Cacciattolo.

74. Jirriżulta illi, sussegwentement, permezz ta' applikazzjoni Nru PA/02633/15, (fol 224 sa 232), ir-rikorrent applika fit 8 ta' April 2015 għal "erection of a loggia and roofing of an existing yard", liema applikazzjoni ġiet lilu approvata fil-15 ta' Diċembru 2015.

75. Jirriżulta illi flimkien ma' tali applikazzjoni, hemm pjanti dettaljati tal-fond kif inhu fil-pussess tar-rikorrent kif ukoll tal-pjanijiet illi huwa kellu u li ġew lilu approvati – dwar l-utilta' ta' dawn il-pjanti, il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidrahom aktar 'il quddiem.

Propjeta' ta' l-intimati konjuġi Gauci

76. Jirriżulta illi, permezz ta' kuntratt ta' tpartit illi sar fil-15 ta' Novembru 2012, (fol 12 sa 16), l-intimati Julian u Rita Gauci, hekk kif lill-intimati Gauci l-Gvern kien ser

jesproprija biċċa art illi huma kellhom l-Għallis, lill-istess konjuġi Gauci ingħatahom is-segwenti:

> *" .. biċċa art fil-limiti ta' Naxxar liema art hija magħrufa 'Tal-Ħereb' u fiha l-kejl ta' madwar elf, disa mija u erbgħa u disgħin metri kwadri (1,994 mk) li tmiss mill-Majjstral u mill-Grigal ma' propjeta' tal-Gvern u mill-Lbiċ ma' propjeta' tal-Gvern u ta' terzi jew irjieħ verjuri, liema art hija indikata bil-bordura ħamra fuq Pjanta indikata bħala Property Division numru elfejn u għaxra underscore disa' mija sebgħa u disgħin underscore wieħed underscore A (PD 2010_997_1_A)"*

77. Jirriżulta illi l-pjanta fuq imsemmija ġie ppreżentata mill-Perit tal-Awtorita' tal-Artijiet, il-Perit Stefan Scotto, u tinstab ippreżentata a fol 156 tal-proċess.

78. Jirriżulta illi tali pjanta tindika biss "bordura ħamra", kif jindika fil-kuntratt fuq imsemmi, u ma jagħti ebda deskrizzjoni tal-art illi kienet qiegħda tingħadda lill-intimati Gauci, li kien jidher ċar, mill-istess pjanta, li kien jinkludi wkoll kmamar, liema kmamar iżda ma ssemmew imkien fil-kuntratt fuq imsemmi.

79. Jirriżulta illi fix-xhieda ta' l-intimat Julian ossija Giljan Gauci mogħtija fil-11 ta' Mejju 2021, mistoqsi jekk qatt mar jara il-post qabel ma ffirma l-kuntratt, huwa saħaq illi,

> "*Jien tagħni l-pjanta ... qiegħda miktuba ... qiegħda mpinġija bil-kulur u qalli dan minn hawn 'l ġewwa kollu tiegħek.*" (fol 313)
>
> "*Lili qalli mill-aħmar 'il ġewwa kollu tiegħek.*" (fol 314)

80. Jirriżulta wkoll, illi fl-istess xhieda, l-intimat kkonferma illi, filwaqt illi huwa kien intqal illi mill-linja 'l ħamra l-ġewwa kienet kollha tiegħu, kkonferma wkoll illi aċċess għall-għorfa illi kien hemm fuq il-kamra li ġiet lilu assenjata ma kellux, peress illi fl-antik kien hemm taraġ illi kien tneħħa u aċċess għal tali għorfa tista' ssir biss mit-taraġ illi hemm fir-razzett illi kien qiegħed juża r-rikorrent Cacciattolo.

81. Jirriżulta wkoll, waqt aċċess illi għamlet din il-Qorti fil-presenza tal-partijiet, illi seta' ġie ampjament ikkonstatat illi l-intimati ma kellhom ebda mezz ta' aċċess għall-għorfa illi tinstab fuq il-kamra ta' Gauci kif ukoll il-fetħa illi kien hemm biswit tali għorfa, liema aċċess huwa mogħti esklussivament għal min huwa fil-pussess tar-razzett 9, triq San Ġwann, Magħtab, liema razzett fil-present jinsab fil-pussess tar-rikorrent Mario Cacciattolo.

82. Jirriżulta illi r-rikorrent, fost il-varji affidavits minnu mressqa, ippreżenta wkoll l-affidavit ta' Carmen Magro, ġia msemija aktar 'il fuq fil-paragrafi 67 u 69, u hija kellha dan xi tgħid dwar l-użu tal-għorfa: (fol 62)

> *(i)Illi b'referenza għall-fond uffiċjalment immarkat bin-numru disgħa (9), sitwat ġewwa Triq San Ġwann, magħruf bħala il-Magħtab, fil-limiti tan-Naxxar, bl-arja u bis-sottosuol, iżjed il-quddiem magħrufa bħala l-fond de quo; jiena tweldit fl-imsemmi fond u abitajt fih flimkien ma' familti b'mod esklussiv fil-vesti tagħna bħala sidien preċedenti tal-imsemmi fond;*

(ii)Illi kontestwalment, jiena niddikjara u nikkonferma bil-ġurament illi l-imsemmija għorfa li tinsab bejn it-triq ta' aċċess fuq imsemmija u l-parti nterna tal-fond, u partikolarment tinsab fl-ewwel sular mil-livell tat-triq u aċċessibbli l-imsemmija għorfa minn taraġ privat u esklussivament użat minni minħabba li jifforma parti mill-bitħa tal-fond de quo, dejjem kienet tifforma parti mill-fond de quo u dan sa minn meta niftakarha, ossia ħamsa u ħamsin (55) sena ilu.

(iii) Illi inoltre’, jiena niddikjara illi jiena kont niftakar lin-nannu tiegħi Indri Micallef irrisjedi fl-imsemmi post,' u l-imsemmija għorfa dejjem kienet sitwata fil-post li tinsab fih illum.

83. Jirriżulta illi dina l-verżjoni tal-fatti ġiet wkoll ikkonfermata minn varji xhieda oħra lkoll ppreżentati mir-rikorrent u li lkoll kienu jiffrekwentaw il-fond **<u>ferm qabel</u>** ma’ l-intimati Gauci ingħataw l-art adjaċenti għal dik fil-pussess tar-rikorrent, u li lkoll jikkonfermaw illi l-għorfa kienet dejjem tifforma parti mir-razzett bin-numru 9, ossija dik fil-pussess tar-rikorrent Cacciattolo.

84. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi mistoqsi varji drabi dwar jekk qatt kellux aċċess għall-għorfa minn meta akkwista l-propjeta’ tiegħu, filwaqt illi saħaq li kwalsiasi aċċess illi seta’ kien hemm kien ilu li tneħħa ħafna snin qabel, insista illi:

“li nista ngħid li qiegħda mill-aħmar ‘il ġewwa” (fol 319)

Determinazzjoni tal-parti tal-propjeta’ imqabbla lir-rikorrenti

85. Kif ġia osservat aktar ’il fuq, ġie issa ben stabbilit illi l-kirja mogħtija lir-rikorrent Mario Cacciattolo għar-razzett 9, Triq San Ġwann, il-Magħtab, Naxxar, hija dik illi ngħatatlu permezz ta’ skrittura privata datata 25 ta’ Ottubru 1988, u li kopja tagħha tinstab fil-proċess a fol 144.

86. Kif osservat wkoll, il-pjanta tal-art mogħtija lill-intimati Gauci flimkien mal-kuntratt tagħhom tal-15 ta’ Novembru 2012 tindika BISS “*bordura ħamra*” illi tidher fil-pjanta PD 2010_997_1_A, u li kopja tagħha tinstab fil-proċess a fol 156.

87. Kif jirriżulta mix-xhieda ta’ Raymond Demicoli, li kien Draughtsman fid-Dipartiment tal-Artijiet u li kien irrediġa l-pjanta PD 2010_997_1_A, kif ukoll mix-xhieda tal-Perit Stefan Scotto, illi huwa Perit tal-Awtorita’ intimata u kien Perit wkoll tad-Dipartiment tal-Artijiet meta saret it-trasferiment tal-propjeta’ lil Gauci, il-pjanta PD 2010_997_1_A ġiet redatta <u>unikament</u> abbażi tal-pjanti illi kellhom fil-pussess tagħhom preċedentement id-Dipartiment, u għalhekk qatt ma sar aċċess fuq il-post biex jivverifikaw il-konfini minnhom indikati kif ukoll sabiex jagħmlu deskrizzjoni tal-art meritu tat-trasferiment.

88. Jirriżulta, di fatti, illi l-pjanta PD 2010_997_1_A tindika biss <u>id-delinjazzjoni tal-art</u>, iżda ma tagħti ebda dettalji u/jew deskrizzjoni tal-kmamar illi tali art seta’ kellha.

89. Jirriżulta, għalhekk, illi tali pjanta ma hijiex pjanta dettaljata tal-propjeta’ kollha illi ġiet trasferita lill-intimati konjuġi Gauci, iżda biss indikattiva, u għalhekk, kwalsiasi deskrizzjoni tal-art kellha ssir fil-kuntratt tal-15 ta’ Novembru 2012.

90. Jirriżulta illi, fil-kuntratt tal-15 ta' Novembru 2012, ġia riprodotta aktar 'il fuq f'paragrafu 76, ma ssir ebda referenza għall-kmamar illi kellha l-art, u wisq anqas għall-għorfa illi dwaru hemm il-pendenza odjerna.

91. Jirriżulta, di fatti, illi waqt l-aċċess illi sar fl-4 ta' Mejju 2023, l-abbli difensur tar-rikorrent indika illi (fol 560)

> *"... l-kontestazzjoni hija li s-setaħ li taħtu hem il-kamra ta' Giljan Gauci kien mikri lil Mario Cacciattolo, kif ukoll l-għorfa li hemm biswit tali setaħ, liema setaħ u għorfa jidher illi l-Awtorita' ittrasferew lil Giljan Gauci"*

92. Jirriżulta wkoll illi, fi kliem l-intimat Giljan Gauci, huwa kkonferma illi kienu qalulu li kull ma kien hemm mill-"linja l-ħamra" 'l-ġewwa kien tiegħu, filwaqt illi kkonferma wkoll illi, meta daħal fil-fond, ma kien hemm ebda aċċess għall-għorfa illi hemm fuq il-kamra tiegħu.

93. Jirriżulta ċar, għalhekk, illi a differenza ta' dak illi jinsisti dwaru l-intimat Giljan Gauci, meta ġiet lilu trasferita l-art fil-kuntratt tal-15 ta' Novembru 2012, ġie lilu trasferit biss dak kollu illi seta jkollu aċċess għalih mill-linja l-ħamra 'l-quddiem.

94. La darba jidher ċar li, meta ġiet lilu trasferita l-art fil-15 ta' Novembru 2012, huwa ma kellu ebda aċċess għall-għorfa u għas-setaħ illi jinsab biswit tiegħu, għalhekk il-konklużjoni għandha tkun illi kemm l-għorfa kif ukoll is-setaħ QATT ma kienu jiffurmaw parti mill-kuntratt ta' trasferiment tal-15 ta' Novembru 2012 u QATT ma setgħu ikunu parti mill-kuntratt peress illi kienu, u għadhom, fil-pussess tar-rikorrent Mario Cacciattiolo, illi qed jokkupa tali razzett b'titolu ta' kera illi saret fil-25 ta' Ottubru 1988.

95. Jidher, għalhekk, illi r-rikorrent kellu raġun jikkontendi illi l-għorfa w is-setaħ biswit tali għorfa ma hijiex ta' l-intimati konjuġi Gauci u li huma attwalment parti mill-kirja illi huwa għandu, u għalhekk l-intimat huwa żbaljat meta jinsisti illi l-għorfa u s-setaħ hija tiegħu għax "*qiegħda mill-aħmar 'l ġewwa*".

96. Il-Qorti, hawnhekk, tħoss illi għandha wkoll tagħmel referenza għall-pjanti redatti mill-Perit Manuel Zammit u inklużi fl-applikazzjoni Nru PA/02633/15 ippreżentata fit-8 ta' April 2015 u approvata fil-15 ta' Diċembru 2015. Abbażi ta' tali pjanti, b'referenza partikolari għall-pjanti illi hemm a fol 272 u 273 tal-proċess, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li tiddikjara illi tali pjanti jindikaw biċ-ċar id-delinjazzjoni tal-propjeta' illi tinstab fil-pussess tar-rikorrenti b'titolu ta' kera w li għalhekk ma jiffurmawx parti mill-kuntratt tal-15 ta' Novembru 2012 u għalhekk MA HUMIEX propjeta' ta' l-intimati Gauci.

97. Għaldaqstant, il-Qorti tiddikjara illi l-propjeta' kif indikata fil-pjanti annessi mal-permess PA/02633/15 hija propjeta' parti mill-kirja illi għandu r-rikorrent u li sar fil-25 ta' Ottubru 1988.

Ikkunsidrat

98. Wara illi l-Qorti għamlet l-eżami fuq deskritt u tat ir-raġunijiet 'l għala wasslet għall-konklużjonijiet tagħha, jistħoqq illi issa, tali konsiderazzjonijiet jiġu applikati fl-ottika tat-talbiet kif redatti mir-rikorrent.

99. Jirriżulta illi, fl-ewwel erbgħa talbiet, il-Qorti ġiet mitluba sabiex tiddikjara x'inhi l-propjeta' tar-rikorrenti, kif ukoll tiddikjara li l-kuntratt tal-15 ta' Novembru 2012 ma jolqotx tali propjeta'. Il-Qorti ġiet ukoll mitluba sabiex tinnomina Nutar biex jippubblika l-kuntratt ta' rexissjoni u jagħmel dak neċessarju sabiex il-propjeta' imqabbla lir-rikorrent ma tiġix inkluża fil-propjeta' ta' l-intimati Gauci kif ukoll jitqabbab Kuratur Deputat f'każ illi Gauci ma jidhrux għal kuntratt finali.

100. Dwar l-Ewwel u Tieni talba, il-Qorti tqis illi, abbażi tal-provi kollha kif miġjuba quddiemha, il-propjeta' kif indikata fil-pjanti redatti mill-Perit Manwel Zammit u li jinsabu a fol 230 u 231 tal-proċess, liema pjanti jiffurmaw parti mill-Permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar Nru 02633/15 maħruġ fil-15 ta' Diċembru 2015 għandha titqies kollha kemm hi, kif hemm indikata, bħala parti mill-propjeta mqabbla lir-rikorrent Mario Cacciattolo u għalhekk tali propjeta' ma għandhiex tiġi meqjusa bħala formanti parti mill-art indikata fil-kuntratt tat-trasferiment ta' bejn l-intimati illi sar fil-15 ta' Novembru 2012.

101. Dwar it-Tielet u Raba' Talba, il-Qorti tirrileva illi, in vista tan-nuqqas ta' indikazzjoni ċara tal-propjeta' illi attwalment ġiet trasferita lill-intimati Gauci fil-kuntratt tal-15 ta' Novembru 2012, w in vista tal-fatt li tali kuntratt ma jagħmel ebda referenza għal ebda kmamar jew binjiet illi jistgħu jinstabu ġewwa tali art, din il-Qorti tqis illi ma huwiex il-lok illi jiġi ordnat tibdil fil-kuntratt kif mitub mir-rikorrent, iżda deċiżjoni ta' dina l-Qorti abbażi ta' l-Ewwel u Tieni Talba għandhom ikunu suffiċjenti sabiex tiġi stabbilita b'mod ċar l-estent tal-propjeta' ossija razzett mqabbel lir-rikorrent Mario Cacciattolo.

102. Jirriżulta illi fl-aħħar tlett talbiet, ir-rikorrent talab lill-Qorti sabiex tiddikjara li r-rikorrent sofra danni u għalhekk tillikwidahom.

103. Jirriżulta, madanakollu, illi l-unika prospett ta' danni ppreżentat mir-rikorrent huwa attwalment lista ta' spejjeż minnu inkorsi sa llum, fil-bini tal-kostruzzjoni illi tagħha huwa għandu permess sabiex jibni, liema spejjeż ġew minnu inkorsi riżultat tax-xogħolijiet illi kellu permess jagħmel, u liema xogħolijiet jiffurmaw parti mix-xogħolijiet kollha ta' kostruzzjoni illi r-rikorrenti huwa intitolat jagħmel, kemm abbażi tal-permess lilu maħruġ, kif ukoll abbażi tal-konstatazzjonijiet u konklużjonijiet milħuqa minn dina l-Qorti aktar 'il fuq.

104. Jirriżulta, għalhekk, illi tali spejjeż ma jistgħux jitqiesu bħala danni inkorsi riżultat tal-aġir ta' l-intimati, iżda huma spejjeż inkorsi mir-rikorrent bħala parti mix-xogħol ta' kostruzzjoni illi għażel illi jagħmel.

105. Għalhekk, tali spejjeż ma jistgħu qatt jiġu meqjusa bħala danni sofferti mir-rikorrent, peress illi huma spejjeż magħmula a benefiċċju tiegħu stess.

106. Għaldaqstant, peress illi r-rikorrent eżebixxa biss tali lista ta' spejjeż bħala kwantifikazzjoni tad-danni minnu sofferti, il-Qorti tqis illi ma nġabux provi suffiċjenti dwar danni sofferti mir-rikorrent, u għalhekk tali talbiet ma humiex ser jiġu kkunsidrati favorevolment.

Konsiderazzjonijiet finali

107. Jirriżulta illi l-intimati ippruvaw iqajjmu varji eċċezzjonijiet preliminari bit-tama illi jkunu jistgħu iwaqqfu l-kawża fi stadju inizjali u għalhekk jevitaw illi l-kwistjoni tiġi evalwata u eventwalment deċiża kontra tagħhom, kif eventwalment ser isir.

108. Il-Qorti, madanakollu, tosserva illi ebda mill-eċċezzjonijiet preliminari ma għandhom mis-sewwa u lkoll jistħoqqilhom illi jiġu miċħuda.

109. Għal dak li jirrigwarda l-eċċezzjoni ta’ nuqqas ta’ kompetenza ta’ dina l-Qorti, peress illi l-kwistjoni tirrigwarda Qbiela u għalhekk kellha tinstema’ mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba, il-Qorti tosserva illi l-kawża odjerna ma tirrigwardax il-qbiela per se, iżda tirrigwarda pretenzjoni magħmula mill-intimati għal parti tal-art illi attwalment kienet mqabbla lir-rikorrent.

110. Għalhekk, tali verifiki u deċiżjonijiet ma jispettawx lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba, iżda huma kwistjonijiet illi jispettaw lil dina l-Qorti, kif hekk komposta, sabiex tqis u tiddeċiedi.

111. Għalhekk, tali eċċezzjoni preliminari ma tistax titqies favorevolment.

112. Għal dak li jirrigwarda l-eċċezzjoni l-azzjoni ta’ actio finium regundorum ma tistax tirnexxi kif redatta mir-rikorrent stante illi r-rikorrent ma huwiex sid il-post, iżda kerrej ta’ tali post, din il-Qorti tosserva illi fil-kawża odjerna, dak illi qiegħed jintalab huwa li dina l-Qorti tindika biċ-ċar il-propjeta’ li kienet ġiet oriġinalment imqabbla lir-rikorrent fil-kuntratt tal-25 ta’ Ottubru 1988 u li għalhekk ma setgħetx tingħadda lill-intimati.

113. Dana għalhekk ifisser illi ma hijiex kawża dwar konfini u delinjazzjoni ta’ propjeta’, kif hija deskritta l-actio finium regundorum, iżda hija azzjoni sabiex jiġi dikjarat u ċċarat x’kienet il-propjeta’ mqabbla lir-rikorrent u li fuqha l-intimat seta’ kellu pretensjoni.

114. Għalhekk, tali eċċezzjoni preliminari ma tistax titqies favorevolment ukoll.

115. Għal dak illi jirrigwarda l-eċċezzjoni illi r-rikorrent ma setax jitlob għar-rexissjoni tal-kuntratt peress illi ma kienx parti mill-kuntratt inniffsu, la darba dina l-Qorti ma hijiex ser tikkunsidra favorevolment it-talbet tar-rikorrent għal rexissjoni, il-Qorti tqis illi ma għandhiex għalfejn tinoltra ruħha fuq tali eċċezzjoni preliminari.

116. Finalment, għal dak illi jirrigwarda l-eċċezzjoni li l-azzjoni odjerna kellha titqies bħala waħda magħmula abbazi tal-469A tal-Kap 16, u għalhekk ma saritx kif trid il-Liġi u fil-perjodi hemm stabbiliti, il-Qorti tosserva illi tali difiża jidher illi tqanqlet in vista tal-argument imqajjem mir-rikorrent li huwa ma ingħatax ir-“Right of First Refusal” meta l-art ingħatat lill-intimati Gauci, liema argument, madanakollu, ma kienx rispekkjat f’ebda waħda mis-sebgħa talbiet illi ressaq ir-rikorrent għall-konsiderazzjoni tal-Qorti.

117. Għalhekk, la darba il-kwistjoni dwar jekk ingħatax jew le ir-“right of first refusal” ma hijiex waħda mit-talbiet illi għandha tikkunsidra l-Qorti, dak ifisser illi lanqas ma għandha bżonn tikkunsidra ulterjorment tali difiża preliminari.

118. Għalhekk, tali eċċezzjoni preliminari ma tistax titqies favorevolment.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet x-xhieda;

Wara illi rat il-varji kuntratti u pjanti ppreżentati quddiemha u wara illi għamel aċċess fuq il-post sabiex tikkonstata l-fatti hija stess;

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

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' l-intimati Awtorita' tal-Artijiet u l-konjuġi Julian u Rita Gauci u dana għar-raġunijiet fuq deskritti.

Tilqa' l-<u>Ewwel Talba</u> u:

Tiddetermina illi dik il-parti tal-propjeta' imqabbla lir-rikorrent permezz ta' skrittura tal-25 ta' Ottubru 1988 u li tifforma parti mir-razzett hija attwalment dik indikata u murija fil-pjanti redatti mill-Perit Manwel Zammit u inklużi fil-Permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar Nru 02633/15 maħruġ fil-15 ta' Diċembru 2015.

Tilqa' t-<u>Tieni talba</u> u:

Tiddikjara illi l-propjeta' kif fuq determinata u deskritti fil-pjanti tal-Perit Manwel Zammit fuq imsemmija ma jiffurmawx parti mill-art trasferita lill-intimati konjuġi Gauci mill-Gvern ta' Malta fil-kuntratt tal-15 ta' Novembru 2012.

Tiċħad it-tielet, raba', ħames, sitt u seba' talba tar-rikorrent, u dana għar-raġunijiet fuq deskritti.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni tar-rikorrenti ikunu kollha a kariku ta' l-intimati nofs bin-nofs.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur