QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF ROBERT MANGION

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA

Seduta ta' nhar il-Ħamis 14 ta' Novembru, 2024

Numru 1

Ċitazzjoni numru 299/2004

Elton u Cheryll konjuġi Penza

v.

Terra Mediterranea Limited* u Raymond Aquilina, u Denise mart l-istess Raymond Aquilina għal kull interess li jista' jkollha; u b'dikriet tal-1 ta' Ġunju 2004 issejħet fil-kawża s-soċjetà *Spiteri Holdings Limited*; u b'dikriet tal-20 ta' Frar 2006 Michelle Tabone, Ekonomu ta' Monsinjur Arċisqof u bħala amministratur tal-Beni Ekkleżjastiċi kollha ta' Malta, interveniet fil-kawża *in statu et terminis

1. Dan huwa appell tas-soċjetà konvenuta *Terra Mediterranea Limited* ["*Terra Mediterranea*"] minn sentenza mogħtija fil-31 ta' Jannar 2017 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili illi, wara li ħelset lill-konvenuti Raymond u Denise Aquilina u lis-soċjetà konvenuta *Spiteri Holdings Limited* mill-ħarsien tal-ġudizzju, laqgħet it-talbiet tal-atturi għar-rexissjoni tal-kuntratt ta' bejgħ ta' proprjetà mibjugħa lilhom minn *Terra Mediterranea* meta din

ma kinitx sidt il-proprjetà mibjugħa u għalhekk ma setgħetx tbigħha, u ikkundannat lill-istess soċjetà konvenuta trodd lill-atturi l-prezz tal-bejgħ u tħallas ukoll danni, b'kollox tliet mija u erbgħa u sebgħin elf, ħames mija u sitt euro u ħamsin ċenteżmu (€ 374,506.50), flimkien mal-imgħax u l-ispejjeż. *Terra Mediterranea* appellat ukoll minn provvediment mogħti fil-5 ta' Diċembru 2016 li bih l-ewwel qorti kienet ċaħdet talba tagħha għas-sospensjoni tas-smigħ sakemm tinqata' kawża oħra li tista' titfa' dawl fuq it-titolu tagħha. Sar ukoll appell inċidentali tal-atturi Elton u Cheryll Penza minn dik il-parti tas-sentenza li ħelset lill-konvenuti Raymond u Denise Aquilina mill-ħarsien tal-ġudizzju.

2. Il-fatti relevanti huma dawn:

3. L-atturi jgħidu illi b'kuntratt tat-23 ta' Ottubru 2002 fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo Agius huma xtraw proprjetà immobbli mingħand *Terra Mediterranea* bil-prezz ta' ħamsa u tletin elf lira ta' Malta (Lm 35,000) – illum wieħed u tmenin elf, ħames mija u tmienja u għoxrin euro u seba' ċenteżmi (€ 81,528.07) – u għamlu spejjeż ta' sittax-il elf lira ta' Malta (Lm 16,000) – illum sebgħa u tletin elf, mitejn u disgħa u sittin euro u sebgħa u disgħin ċenteżmu (€ 37,269.97) – fil-proprjetà.

4. Wara, saru jafu li *Terra Mediterranea* ma kinitx sidt l-art li fuqha nbniet din il-proprjetà għax l-art kienet ta' terzi. Dehrilhom ukoll illi l-konvenut Aquilina, direttur tas-soċjetà, kien jaf jew kellu jkun jaf illli s-soċjetà minnu mmexxija ma setgħetx tbigħ il-proprjetà, u għalhekk għandu jwieġeb flimkien mas-soċjetà għar-radd tal-prezz, spejjeż u danni.

5. Billi għalxejn sejħu lill-konvenuti biex jersqu għar-rexissjoni, iroddu l-prezz u jagħmlu tajjeb għad-danni, l-atturi fetħu din il-kawża kontra *Terra Mediterranea* u l-konvenuti Aquilina u talbu illi l-qorti:

»1. tiddikjara … illi l-*maisonette* u *garage* … qatt ma kellhom jiġu mibjugħa mis-soċjetà konvenuta lill-atturi *stante* illi l-proprjetà tal-istess *maisonette* u *garage* qatt ma kienet tappartjeni lill-istess kumpannija iżda lil terzi b'dan illi s-soċjetà konvenuta kisret il-garanzija tal-paċifiku pussess li tat lill-atturi fil-kuntratt tal-akkwist;

»2. konsegwentement tordna r-rexissjoni tal-kuntratt ta' trasferiment tal-imsemmija *maisonette* u *garage* fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo Agius tat-23 ta' Ottubru 2002;

»3. tinnomina nutar biex jippubblika l-att relattiv tar-rexissjoni f'jum, ħin u lok li jiġu stabbiliti minn dina l-qorti u kuraturi deputati biex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċja tas-soċjetà konvenuta fuq dan l-att;

»4. tiddikjara illi l-konvenut Raymond Aquilina kkommetta aġir abbużiv, illegali u ta' negliġenza anke grossolana u / jew frawdolenti fil-konfront tal-atturi meta bigħ il-*maisonette* u *garage* għan-nom tas-soċjetà konvenuta lill-atturi meta kien jaf jew almenu kellu jkun jaf li l-art li fuqha nbniet l-istess *maisonette* u *garage* ma kenitx tappartjeni lis-soċjetà;

»5. tiddikjara għalhekk illi l-konvenut Raymond Aquilina għandu jinżamm personalment responsabbli għall-ħlas ta' kull somma li tiġi ddikjarata bħala dovuta lill-atturi kif mitluba f'dawn il-proċeduri;

»6. tordna lill-konvenuti jirrifondu lill-atturi s-somma ta' Lm 35,000 minn-hom imħallsa lis-soċjetà konvenuta *ai termini* tal-istess kuntratt *oltre* s-somma ta' ċirka Lm 16,000 oħra jew kull somma oħra verjuri li tiġi llikwidata … rappreżentanti s-somma żburżata mill-atturi sabiex il-*maisonette* u l-*garage* in kwistjoni li kienu nxtraw fi stat ta' ġebel u saqaf jiġu reżi abitabbli, *oltre* l-imgħax legali;

»7. tiddikjara illi l-konvenuti huma responsabbli għad-danni sofferti mill-atturi *in vista* tal-aġir abbużiv u illegali tagħhom, liema danni għandhom ikopru wkoll id-differenza għall-prezz li bih l-atturi xtraw il-*maisonette* in kwistjoni u l-prezz li attwalment ikollhom fis-suq il-*maisonette* u l-*garage* in kwistjoni meta tiġi deċiża din il-kawża jew meta jiġu l-atturi żgumbrati minn darhom;

»8. tillikwida d-danni msemmija fir-raba' talba … … …;

»9. konsegwentement tordna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi *in linea* ta' danni dik is-somma li tiġi hekk likwidata.

»Bl-ispejjeż … … …«

6. *Terra Mediterranea* u l-konvenuti Aquilina ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. Preliminarjament, l-eċċipjenti Raymond Aquilina u martu Denise Aquilina mhumiex il-leġittimi kontradittturi, tħarrku inutilment, u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra l-atturi peress illi

n-negozju sar mas-soċjetà eċċipjenti *Terra Mediterranea Limited* u mhux ma' xi wiehed minnhom personalment.

»2. Bla preġudizzju għall-premess l-ewwel tliet talbiet u s-sitt talba attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom peress illi s-soċjetà *Terra Mediterranea Limited* hija l-proprjetarja tal-*maisonette* u l-*garage de quo* wara li kienet bniethom fuq art li hija akkwistat permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Lulju 2002 in atti Nutar Nicholas Vella.

»3. Ir-raba', il-ħames, is-seba', it-tmien, u d-disa' talbiet attriċi għandhom ukoll jiġu miċħuda peress illi mhux minnu li l-eċċipjent Raymond Aquilina kkommetta aġir allegatament abbusiv, illegali u ta' negliġenza anke grossolana u / jew frawdolenti fil-konfront tal-atturi fil-bejgħ tal-proprjetà in kwistjoni, u, anki li kieku sempliċement għal grazzja tal-argument dan kien minnu, l-eċċipjenti Denise Aquilina ma tirrispondix ukoll għal tali agir ta' żewġha u l-allegati danni sofferti ma jidħlux fil-komunjoni tal-akkwisti eżistenti bejn il-konjuġi Aquilina.

»4. Dina l-qorti għandha tissoprasjedi pendenti l-eżitu tal-kawża fl-ismijiet <u>Direttur tal-Artijiet *v.* Raymond Aquilina, Anthony Sammut, u *Terra Mediterranea Limited*</u>, iċ-ċitazzjoni numru 794/2003, fejn ir-reġistrazzjoni tal-art li fuqha nbena l-fond in kwistjoni li saret hdax-il sena wara, u *cioè* fit-22 ta' Mejju 2003, mill-Uffiċċju Konġunt għan-nom tal-Gvern ta' Malta *ai termini* tal-Att IV tal-1992 dwar Proprjetà ta' Entijiet Ekklesjastiċi bħala waħda minn dawk l-artijiet li allegatament kienet tappartjeni lill-Kurja Arċiveskovili ta' Malta u li għaddiet għand il-Gvern bis-saħħa ta' ftehim li kien hemm mas-*Santa Sede*, ser tiġi kontestata. Id-deċiżjoni tal-kawża hawn imsemmija hija tali li tinfluwixxi fuq il-mertu ta' dina l-kawża.

»5. fi kwalunkwe każ u bla preġudizzju għall-premess għandha tiġi kjamata fil-kawża s-soċjetà *Spiteri Holdings Limited* mingħand min is-soċjetà eċċipjenti akkwistat l-art li fuqha bniet il-*maisonette* u l-*garage* in kwistjoni u li fuq l-att tal-15 ta' Lulju 2002 iggarantiet il-paċifiku pussess u reali godiment tal-istess proprjetà.«

7. B'dikriet tal-1 ta' Ġunju 2004 issejħet fil-kawża s-soċjetà *Spiteri Holdings Limited* ["*Spiteri Holdings*"] li ressqet l-eċċezzjoni *inter alia* illi ma hijiex kontradittur leġittimu u għalhekk għandha tinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju.

8. B'dikriet tal-20 ta' Frar 2006 l-ekonomu ta' Monsinjur Arċisqof bħala amministratur tal-beni ekklesjastiċi ta' Malta tħalla jintervjeni fil-kawża *in statu et terminis*.

9. B'rikors tat-28 ta' Settembru 2016 *Terra Mediterranea* talbet *inter alia* illi l-qorti tissospendi s-smigħ tal-kawża sakemm tinqata' l-kawża fl-ismijiet

Champs Mediterrain Limited et v. Direttur tal-Artijiet *et* (ċitaz. nru 489 /2004). Bil-provvediment tal-5 ta' Diċembru 2016 li minnu wkoll qiegħed isir dan l-appell l-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

> »Tqis li l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti mhux mistħoqqa kemm għax din it-talba qed issir wara li l-kawża tħalliet għas-sentenza u kemm għaliex il-parametri ta' din l-azzjoni huma ben delinjati u l-partijiet ressqu l-provi kollha fil-mertu tal-azzjoni; għalhekk qed tiċħad it-talba.«

10. L-ewwel qorti mbagħad qatgħet il-kawża hekk:

> »… … … tilqa' l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet tal-konjuġi Aquilina u tiddikjarahom mhux leġittimi kontradittruri f'din il-vertenza; tilqa' l-eċċ-ezzjonijiet ta' *Spiteri Holdings Limited* limitatament fil-konfront tal-atturi; tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tas-soċjetà *Terra Mediterranea Limited*; u tilqa' t-talbiet attriċi fil-konfront tal-istess *Terra Mediterranea Limited* billi tiddikjara li s-soċjetà *Terra Mediterranea Limited* ma ippruvatx fil-limiti imposti f'din il-kawża li hi sid il-beni trasferiti lil atturi u konsegwentement tordna r-rexissjoni tal-kuntratt ta' trasferiment tal-imsemmija *maisonette* u *garage* fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo tat-23 ta' Ottubru 2002 u tin-nomina lin-Nutar Timothy Ellis biex jippubblika l-att relattiv ta' rexissjoni *entro* tliet xhur mid-data tas-sentenza fil-bini tal-qorti u tinnomina lil Dr Noel Bartolo biex jirrappreżenta l-eventwali kontumaċi fuq l-att; tordna lis-soċjetà *Terra Mediterranea Limited* tħallas lill-atturi s-somma ta' € 374,506.50 bħala valur tal-fond mixtri u danni subiti, dan kollu salv u ferm id-dritt ta' rivalsa minn *Terra Mediterranea Limited* kontra *Spiteri Holdings Limited* għad-danni kollha sofferti minn *Terra Mediterranea Limited*; bl-ispejjeż kollha u bl-imgħax mid-data tal-preżentata tal-kawża jitħallsu mis-soċjetà *Terra Mediterranea Limited*.«

11. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »F'din il-kawża l-atturi qed jallegaw illi l-*maisonette* u *garage* fil-pjan terran li huma xtraw mingħand is-soċjetà konvenuta *Terra Mediterranea Limited* ma kinitx proprjetà tal-istess soċjeta konvenuta u għalhekk l-istess soċjetà naqset li tiggarantixxi l-paċifku pussess skond il-liġi. Din l-allegazzjoni qed issir wara li l-art li parti minnha tinkorpora l-porzjon li fuqha mibnija l-*maisonette* u l-*garage* ġiet reġistrata fir-Reġistru tal-Artijiet fl-2003 f'isem il-Gvern ta' Malta wara li kienet akkwistata mingħand il-Knisja bis-saħħa tal-artikolu 6 tal-Kap. 358 u saret ir-reġistrazzjoni tat-titolu mill-Uffiċċju Konġunt *ai termini* tal-artikolu 7 tal-Kap. 358 b'effett mit-18 ta' Frar 1993 *ai termini* tal-istess liġi u tal-Avviż Legali 57/1993.
>
> »Din il-vertenza kif impostata bejn il-partijiet kif imħarrka trid tibda mill-premessa illi l-Gvern ta' Malta hu l-proprjetarju rikonoxxut mil-liġi tal-art imsemmija fir-Reġistru tal-Artijiet permezz taċ-ċertifikati ta' titolu numru 60000245 u 60000272. Jirriżulta inkontestat illi tali reġistrazzjoni saret

ħdax-il sena wara li l-atturi akkwistaw il-fond mingħand is-soċjeta *Terra*. Jirriżulta wkoll illi hemm kawża pendenti li nbdiet wara din, *cioè* dik bin-numru 489/2004 fl-ismijiet Champs Mediterrain Limited et v. Direttur tal-Artijiet et fejn it-titolu fuq l-art qed jiġi kontestat bejn il-Gvern u l-Knisja minn naħa waħda u s-soċjetajiet konvenuti u l-awturi tagħhom min-naħa l-oħra. Fil-kawża mertu ta' din is-sentenza ntalbet is-soprasessjoni pendenti l-eżitu fil-kawża 489/2004 li però ġiet miċħuda minn din il-qorti billi l-qorti qieset li l-vertenza f'din il-kawża għandha natura legali differenti minn dik fil-kawża 489/2004. Dan peress illi f'din il-kawża l-kontestazzjoni hi diretta biss bejn l-kumpratur u l-venditur dirett tiegħu u li tikkonċerna l-paċifiku pussess, u l-elementi tal-provi huma differenti minn dawk bejn żewġ partijiet li t-tnejn qed jivvantaw titolu fuq l-imsemmija porzjon art.

»Mandankollu l-qorti akkordat li l-atti tal-kawża suċċitata għal fini ta' prova jistgħu jiġu użati biex tiġi kunsidrata u deċiża din il-vertenza dejjem però fil-parametri tal-vertenza odjerna.

»Bħal kull kawża l-oneru li jġib il-prova in sostenn tat-talba tiegħu jistrieħ fuq minn jallega l-fatt. L-atturi qed jallegaw illi tonqos il-garanzija tal-paċifiku pussess fit-trasferiment magħmul minn *Terra* lilhom. Din l-alleg-azzjoni tinsorġi mill-molestja ta' evizzjoni allegata mill-atturi. Bħala punt ta' liġi din l-azzjoni hi bażata fuq l-artikolu 1409 tal-Kap. 16 li jgħid hekk:

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

»… … …

»… … … l-ispirtu wara l-artikolu 1409 hu illi l-venditur jiggarantixxi li dak li qed ibigħ hu tiegħu.

»Jista' jiġi argumentat illi b'daqshekk l-atturi ma sofrewx evizzjoni u għalhekk ma tistax tiftaħ kawża a bazi tal-artikolu 1409. Din il-qorti tqis illi, tenut kont tal-prinċipju regolatur dwar il-garanzija tal-paċifiku pussess, mhux dejjem neċessarju li tiġi ppruvata evizzjoni kompjuta biex tiskatta l-garanzija, għaliex theddid potenzjali ċar ta' evizzjoni naxxenti minn dritt ta' terza persuna jekwivali daqs li kieku kien evizzjoni *ai termini* tal-artikolu 1409.

»… … …

»L-allegazzjoni attriċi hi sostenuta mill-fatt illi fl-2003, b'effett ritroattiv għall-1993, il-Gvern ta' Malta irreġistra l-art li fuqha inbniet il-*plot* li minnha xtraw l-atturi, bħala tiegħu. Skond l-artikoli 5(3) u 5(4) tal-Kap. 358:

> »"**5**. (3) Mingħajr preġudizzju għal kull dritt appartenenti lil terzi, ir-Reġis-tratur tal-Artijiet għandu jirreġistra l-proprjetà immobbli b'titolu assolut min-għajr il-ħtiega li tingħata xi prova dwar it-titolu ħlief ċertifikat maħruġ mill-Uffiċċju Konġunt li jiddikjara li l-proprjetà hija tali li dwarha jirreferi l-Ftehim, u li dik il-proprjetà kienet fil-jum stabbilit fil-pussess tal-enti ekklesjastiku li tkun qiegħda tiġi reġistrata f'ismu jew li minn għandu tkun qiegħda tigi trasferita lill-Gvern ta' Malta skont dan l-Att. Dak iċ-ċertifikat għandu juri kull kwalifika jew limitazzjoni għat-titolu li jkun magħrufa lill-Uffiċċju Konġunt, u l-Uffiċċju Konġunt għandu, meta dawn ikunu dispon-ibbli, jipproduċi kull dokumentazzjoni oħra relattiva għat-titolu għall-pro-prjetà li tkun qiegħda tiġi reġistrata.

»" (4) Relattivament għat-terzi, ir-reġistrazzjoni jkollha seħħ bħallikieku t-titolu kien reġistrat biss bħala wieħed ta' xorta possessorja iżda għar-rigward tal-Gvern u tal-entijiet ekklesjastiċi t-titolu għandu jitqies bħala titolu assolut (ħlief għal kull kwalifika li tista' toħroġ miċ-ċertifikat maħruġ mill-Uffiċċju Konġunt) u jkun wieħed li ma jistax jitħassar jew jitneħħa:

»"Izda meta r-Reġistratur tal-Artijiet ikun sodisfatt skont l-artikolu 49 tal-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet, mid-dokumenti prodotti mal-applikazzjoni għar-reġistrazzjoni jew mod ieħor li huwa jista' joħroġ titolu li jkun assolut ukoll għar-rigward ta' terzi, l-imsemmi Reġistratur jista' joħroġ dak it-titolu."

»Stabbilit illi l-Gvern ta' Malta għandu titolu assolut fuq l-art, *sta* għas-soċjetà konvenuta *Terra* li tipprova l-kuntrarju. Għalkemm jirriżulta illi hemm il-kontestazzjoni tat-titolu bejn il-Gvern u *Terra*, f'din il-kawża s-soċjetà konvenuta trid tipprova li meta bigħet lill-atturi bigħet tajjeb fis-sens li għandha prova ta' titolu ta' sid kif fil-fatt qed tippretendi bl-eċċezzjoni tagħha u dan *a prescindere* mit-titolu vantat mill-Gvern reġistrat fl-2003 in konsegwenza tal-ftehim bejn l-Istat u l-Knisja fejn tal-aħħar ittrasferiet proprjetà appartenenti lilha lill-Gvern.

»F'ċirkostanzi bħal dawn, l-atturi ġabu l-prova li t-titolu tas-soċjetà konvenuta nġieb fix-xejn bir-reġistrazzjoni tal-art favur il-Gvern li parti minnha nbigħet lill-atturi mis-soċjeta *Terra*. It-titolu tal-Gvern salv l-eżitu tal-proċeduri tal-korrezzjoni jew tneħħija tal-att ta' reġistrazzjoni minnu nnifsu hu titolu assolut ta' proprjetà b'effett mill-1993. Kwindi f'din il-proċedura odjerna s-soċjetà konvenuta limitatament *verso* l-kumpratur tagħha trid iġġib il-prova li meta bigħet kellha titolu validu ta' bejgħ. L-oneru tal-prova li jikkreja ċertezza morali fuq bilanċ ta' probabilità f'għajnejn il-qorti jispetta lis-soċjetà konvenuta *Terra* għax bil-prova li għamlu l-atturi dwar it-titolu tal-Gvern, anteċedenti għal dik tas-soċjetà *Terra*, saret inverżjoni tal-prova li jinkombi lis-soċjeta *Terra* tinnewtralizza.

»Il-fatti li wasslu għat-titolu vantat mis-soċjeta *Terra* ġew spjegati b'mod tajjeb ħafna mill-perit legali u dak addizzjonali appuntati mill-qorti: … … …

»"Is-soċjetà *Champs Mediterrain Limited* akkwistat mingħand is-soċjetà *Spiteri Holdings Limited* erba' porzjonijiet diviżi t'art permezz ta' erba' kuntratti lkoll datati 4 ta' Ġunju 2003 u kollha in atti tan-Nutar Antoine Agius. Il-porzjonijiet t'art huma dawn:

»"(a) porzjon art tal-kejl totali ta' 555.14 m^2 sitwata f'Tal-Ibraġ, limiti ta' Swieqi fi Triq Wied Mejxu (*plots* numri 15, 16 u 17 fuq pjanta annessa mal-kuntratt relattiv) għall-prezz ta' Lm 54,000.00;

»"(b) porzjon art tal-kejl approssimattiv ta' 219.05 m^2 sitwata fl-Ibraġ, Swieqi f'Wied Mejxu gewwa Triq is-Sieh (*plot* numru 20 fuq pjanta annessa mal-kuntratt relattiv) għall-prezz ta' Lm18,000.00;

»"(ċ) porzjon art tal-kejl approssimattiv ta' 637.19 m^2 sitwata f'Wied Mejxu, Ibraġ, limiti ta' Swieqi fi Triq Wied Mejxu (*plots* numri 13 u 14 fuq pjanta annessa mal-kuntratt relattiv) għall-prezz ta' Lm 36,000.00; u

»"(d) porzjon art tal-kejl approssimattiv ta' 533.9 m^2 sitwata fi Swieqi, Ibraġ fi Triq il-Miżien kantuniera ma Triq il-Wejba (*plot* immarkat "A" fuq pjanta annessa mal-kuntratt relattiv) għall-prezz ta' Lm 45,000.00.

»"Għal dak li jirrigwarda l-provenjenza tal-porzjonijiet art mibjugħa lis-soċjetà *Champs Mediterrain Limited* mis-soċjetà *Spiteri Holdings Limited*,

din hi komuni għal kollha, *ossia* "*the property being transferred on this deed from the 'Eredità Ġjaċenti tar-Reverendu Paolo u Tereża aħwa Xuereb'*, *by virtue of a deed published by Notary Anthony Abela on the fifth day of August of the year one thousand nine hundred and ninety-six (1996), as authorized by the Second Hall, Civil Court, decree numbered nine hundred and forty-one (941) of the year one thousand nine hundred and ninety-six (1996)*".

»"Is-soċjetà *Terra Mediterranea Limited* akkwistat mingħand is-soċjetà *Spiteri Holdings Limited* żewġ porzjonijiet art, adjaċenti għal xulxin, immarkati *plot* 18 (tal-kejl ta' *circa* 209.72 m^2) u *plot* 19 (tal-kejl ta' *circa* 253.60 m^2) fuq pjanta annessa mal-kuntratt datat 15 ta' Lulju 2002 in atti tan-Nutar Nicholas Vella, għall-prezz ta' Lm 36,000. Il-provenjenza ta' tali żewġ porzjonijiet art hi l-istess bħal dik misjuba fil-kuntratti *supra* ċitati tal-4 ta' Ġunju 2003 in atti tan-Nutar Antoine Agius.

»"Minn hawnhekk jidher li jrid jiġi ezaminat il-kuntratt tan-Nutar Anthony Abela datat il-5 ta' Awwissu 1996 li permezz tiegħu *Spiteri Holdings Limited* akkwistat l-art li mbagħad aljenat, kif fuq imfisser, favur *Terra Mediterranea Limited* (fis-sena 2002) u favur *Champs Mediterrain Limited* (fis-sena 2003). Permezz tal-kuntratt tal-5 ta' Awwissu 1996, ir-Reverendu Renato Valente, għan-nom u in rappreżentanza tal-eredità ġjaċenti tar-Reverendu Paolo u Tereża aħwa Xuereb, bigħ lil *Spiteri Holdings Limited* l-"eredità kollha tal-imsemmija 'Paolo u Teresa aħwa Xuereb' bil-assi u d-debiti tagħha kollha, mobbli u immobbli, kollox inkluż u xejn eskluż, inkluż kwalunkwe kreditu, azzjoni, pretensjoni, jew kwalunkwe dritt ieħor favur u/jew kontra l-imsemmija eredità […] bil-prezz komplessiv ta' sebat elef lira (Lm 7,000)".

»"Mill-atti proċesswali jidher li qabel ma ġie ppubblikat il-kuntratt tal-5 ta' Awwissu 1996 kien hemm ċertu ordnijiet preventivi emessi mis-Sekond'Awla tal-Qorti Ċivili (illum, Qorti Ċivili, Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) konċernanti l-konsistenza tal-imsemmija eredità, l-amministrazzjoni tagħha u anke dwar il-prezz oriġinarjament propost għall-bejgħ tagħha. Wiehed jista' jaqsam l-aspetti saljenti preċedenti għall-imsemmi kuntratt tal-1996 hekk kif isegwi:

»"(i) b'rikors datat 23 ta' Ottubru 1995 ir-Reverendu Dun Rafel Gauci, *qua* eżekutur testamentarju tal-kjeriku Paolo u Teresa aħwa Xuereb, kien talab, għal raġunijiet ta' saħħa personali, li jiġi sostitwit mir-Reverendu Renato Valente, liema talba ġiet akkolta b'digriet tal-qorti tal-25 ta' April 1996. Sussegwentement, l-obbligazzjoni li jaġixxi bħala eżekutur testamentarju ġiet assunta mir-Reverendu Renato Valente *… … …*;

»"(ii) b'rikors tat-8 ta' Lulju 1996, ir-Reverendu Renato Valente kien irrileva illi l-eredità relativa "ser tiġi dissipata, u dana ġeneralment minħabba li fil-passat l-istess eredità tħalliet kważi abbandunata u saħansitra ntilfu d-dokumenti kollha relativi inklużi l-elenku tal-assi". *Inoltre*, fl-istess rikors, ir-Reverendu Renato Valente kien irrileva illi l-persuna interessata takkwista tali eredità hi għall-kurrent ta' ċertu aspetti problematiċi u li "min huwa interessat lest jeżenta lill-istess esekutur testamentarju mill-garanzija tal-paċifiku pussess skond ma titlob altrimenti l-ligi". Il-prezz tal-bejgħ propost minnu kien ta' Lm 4,000;

»"(iii) jidher li flimkien mar-rikors tat-8 ta' Lulju 1996 ir-Reverendu Renato Valente kien annetta abbozz (minuta) ta' kuntratt li jirrifletti r-riljevi minnu hawn fuq deskritti. F'tali abbozz kien hemm, *inter alia*, speċifikat illi r-Reverendu Renato Valente kien "qed ibigħ u

jassenja u jitrasferixxi a favur tal-kumpannija xerrejja (*Spiteri Holdings Limited*), li qed taċċetta, tixtri u takkwista … l-eredità kollha tal-imsemmija Paolo u Tereża aħwa Xuereb, bil-assi u bid-debiti tagħha kollha mobbli u immobbli, fosthom xi porzjonijiet sitwati limiti *tal-Franċiż* fl-inhawi tas-Swieqi, Malta, mhux speċifikati peress li l-elenku tal-proprjetà huwa dispers u għalhekk il-proprjetà ma tistax tkun speċifikatament indikata, kollox inkluż u xejn eskluż, inklużi kwlaunkwe kreditu, azzjoni, pretenzjoni, jew kwalunkwe dritt ieħor favur u/jew kontra l-imsemmija eredità". L-istess abbozz ikompli jaqra li "x-xerrej qed jirrikonoxxi l-fatt li kwalunkwe proprjetà tal-imsemmija eredità hija suġġetta għal titolu ta' qbiela u/jew għal kwalunkwe titolu ieħor li jista' jkun preskritt skond il-Liġijiet ta' Malta u għalhekk l-akkwirent jista' ma jkollu l-ebda titolu legali fuq l-imsemmija proprjetà. Għaldaqstant ix-xerrej qed preżenzjalment jeżenta lill-bejjigħ mill-garanzija tal-paċifiku pussess kif mitlub mil-ligi";

»"(iv) fuq wiċċ ir-rikors tat-8 ta' Lulju 1996 hemm id-digriet tal-qorti datat 10 ta' Lulju 1996 li kien jordna li jseħħ prospett tal-assi li jaf bihom l-eżekutur testamentarju u li jindika sew fejn qegħdin għal fini ta' stima u biex jiġu esebiti dokumenti li jista' għandu l-istess Reverendu Renato Valente biex id-dettalji tal-eredità jkunu aktar ben esposti u magħrufa;

»"(v) ir-Reverendu Renato Valente kien ippreżenta nota fl-10 ta' Lulju 1996 fejn irrileva li hu sprovvist minn dokumenti u li hu kellu sempliċi "indikazzjoni" illi ċertu artijiet jistgħu jappartjenu lill-eredità u dawn ġew murija fi pjanta annessa man-nota msemmija. Hu ddikjara li "huwa ma għandu l-ebda dokumenti illi jagħtu titolu legali fuqhom a favur l-eredità". Fl-istess nota r-Reverendu Renato Valente ddikjara wkoll li l-potenzjali kumpratur jaf li ma jista' jsib xejn, iżda xorta hu propens jakkwista, u saħansitra "insista miegħu (mar-Reverendu Renato Valente) illi jeżentah minn *qualsiasi* obbligu u/jew debiti illi jistgħu jirriżultaw fil-futur";

»"(vi) mal-imsemmija nota kienet ġiet esebita pjanta mir-Reverendu Renato Valente li kienet tindika żewġ porzjonijiet art fl-akkwata magħrufa *tal-Franċiż*";

»"(vii) fit-12 ta' Lulju 1996 il-qorti ħatret l-A.I.Ċ René Buttigieg biex jagħmel stima tal-proprjetà indikata mir-Reverendu Renato Valente u biex igħid jekk il-prezz mogħti (*i.e.* ta' Lm 4,000) kienx wiehed vantaġġjuż jew le;

»"(viii) fl-1 ta' Awwissu 1996 l-A.I.Ċ René Buttigieg ippreżenta r-relazzjoni tiegħu fejn ippropona valutazzjoni komplessiva ta' Lm 7,000 (minflok Lm 4,000) għall-biċċtejn art. Jidher li l-A.I.Ċ René Buttigieg straħ fuq il-pjanta (indikanti żewġ biċċiet art) provduta u esebita mir-Reverendu Renato Valente man-nota tiegħu tal-10 ta' Lulju 1996;

»"(ix) fit-2 ta' Awwissu 1996 is-Sekond'Awla tal-Qorti Ċivili emettiet digriet fejn awtorizzat il-bejgħ tal-eredità għall-prezz ta' Lm 7,000;

»"(x) tlett ijiem wara, *ossia* fil-5 ta' Awwissu 1996, seħħet il-pubblik-azzjoni tal-kuntratt in atti tan-Nutar Anthony Abela bejn ir-Reverendu Renato Valente, għan-nom u in rappreżentanza tal-eredità ġjaċenti tar-Reverendu Paolo u Tereża aħwa Xuereb (*qua* venditur) u s-soċjetà *Spiteri Holdings Limited* (*qua* kumpratriċi). Minn qari tal-istess kuntratt jidher evidenti li hemm nieqsa għal

kollox dawk il-kwalifiki mniżżla fl-abbozz prezentat mar-rikors tat-8 ta' Lulju 1996, ossija l-kwalifiki li kienu jpoġġu dell fuq il-provenjenza u l-konsistenza tal-assi tal-eredità in vendita. *Inoltre*, il-garanzija tal-godiment paċifiku, fejn kienet preċedentement espressament eskluza fl-imsemmi abbozz (minuta) tal-kuntratt, ġiet impliċitament inkluża fil-kuntratt ta' vendita u dan a norma tal-art. 1409 tal-Kodiċi Ċivili.

»"Sa dan l-istadju jidher li l-awtorizzazzjoni ġudizzjarja tal-bejgħ kienet bażata fuq l-itinerarju fuq elenkat u li l-qorti kienet akkordat il-permess tagħha wara li kien ġie lilha dikjarat u ribadit illi l-konsistenza tal-patrimonju formanti l-eredità ġjaċenti tal-kjeriku Paolo u Teresa aħwa Xuereb ma setax jiġi individwat minħabba l-aspetti rilevati mir-Reverendu Renato Valente. Apparti dan, il-bejgħ ġie wkoll permess fid-dawl tal-pjanta provduta mill-istess Reverendu Renato Valente li kienet tindika żewġ porzjonijiet art u li esklussivament fuqha l-perit ġudizzjarju tekniku A.I.Ċ René Buttigieg għamel il-konstatazzjonijiet tekniċi u evalwazzjonijiet ekonomiċi tiegħu. Il-permess tal-qorti kien ingħata wkoll dwar il-kwestjoni tal-esklużjoni tal-garanzija tal-paċifiku pussess."

»Qabel ma l-qorti tkompli biex teżamina l-provi li nġiebu in sostenn tat-titolu vantat mis-soċjeta *Terra* jidher indubitat illi l-art intera in kontestazzjoni (li din mertu tal-vertenza tifforma parti żgħira biss) hi art magħrufa bħala *Ta' Giokondu* tal-kejl ta' 7,835 metri kwadri indikata fuq *site plan a fol.* 60 tal-proċess 489/2004 liema art kif fuq ingħad ġiet reġistrata favur il-Gvern ta' Malta fl-2003.

»Preċiżat dan, is-soċjetà konvenuta ppreżentat is-segwenti provi biex tenforza t-teżi tagħha illi din l-art intiera ġiet bħala provenjenza mill-wirt ta' Paolo u Teresa aħwa Xuereb u l-istess soċjetà hi l-*aventi causa* tas-sidien oriġinali. Dawn huma s-segwenti:

»"a. it-testment *unica charta* ta' Paolo u Tereża aħwa Xuereb datat it-13 ta' April 1826 in atti tan-Nutar Teodoro Vincenzo Bonnici;

»"b. relazzjoni tal-A.I.Ċ Renato Laferla datata 29 ta' Ġunju 1998;

»"ċ. ċertifikat / rapport rilaxxjat mill-A.I.Ċ Renato Laferla datat 26 ta' Marzu 2001;

»"d. dokumenti dwar l-amministrazzjoni tal-eredità gjaċenti ta' Paolo u Tereża aħwa Xuereb li gew ezibiti minn Dr Henry Antoncich waqt id-deposizzjoni tiegħu tal-14 ta' Ottubru 2010;

»"e. relazzjoni ta' Edmondo Rizzo (li tidher li ġiet maħlufa f'Awwissu 1912) li kien ġie ġudizzjarjament maħtur biex jeżamina l-konsistenza tal-patrimonju tal-eredità mħollija minn Paolo u Tereża aħwa Xuereb."

»Qabel ma tidħol fil-mertu ta' dawn il-provi, il-qorti ma tistax ma tindikax id-diskrepanzi li *prima facie* jirriżultaw mill-*iter* tat-trasferiment mill-eżekutur testamentarju tal-eredità Xuereb lil *Spiteri Holdings*. Fl-ewwel lok l-istess eżekutur testamentarju ma kellu ebda ħjiel ċar fiex kienet tikkonsisti l-eredità Xuereb. Dan jirriżulta mill-ammissjoni tiegħu stess fir-rikors fis-Sekond'Awla. Jidher però mill-istess rikors li s-soċjetà *Spiteri Holdings* kellha interess tixtri anki bla ebda garanzija u *ben sapendo*, skond l-istess eżekutur, li l-istess eredità jista' ma fiha xejn. Għalkemm il-qorti talbet stima ta' dak li l-eżekutur deherlu li setgħu kienu wħud mill-proprjetajiet mertu tal-eredità, ġiet esebita pjanta b'żewġ porzjonijiet art magħrufa *Tal-Franċiz*, liema pjanta ma turix l-art li ġiet reġistrata favur il-

Gvern iżda art oħra. Inspjegabilment u *nonostante* d-digriet tal-qorti illi l-eredità Xuereb kellha tinbigħ bla garanzija kif jidher mill-istess minuta tal-kuntratt ippreżentat fis-Sekond'Awla, fil-fatt il-kuntratt tal-akkwist da parti ta' *Spiteri Holdings* sar manifestament bil-kontra ta' dak ordnat mill-qorti.

»Hu minnu illi s-soċjetà *Spiteri Holdings* xtrat eredità u mhux proprjetà speċifikament deskritta; però dan ma jfissirx illi s-soċjetà *Spiteri Holdings* tista' tivvanta titolu fuq kwalsiasi art bħala formanti parti mill-istess eredità mingħajr prova aktar ċara u kredibbli minn dik li wasslet għal kuntratt tat-trasferiment tal-eredità li sa dan l-istadju tal-provi ma jurix l-iċken prova li l-art reġistrata mill-Gvern qatt setgħet tifforma parti mill-eredità Xuereb, fonti tal-provvenjenza tat-titolu vantat mis-soċjeta *Terra*, *aventi causa* ta' *Spiteri Holdings*.

»Is-soċjetà *Terra* mhix tippretendi titolu oriġinali iżda dak derivattiv *cioè* jedd li għadda minn persuna għal oħra kif inhu dan il-każ, pero f'dan il-każ qed jiġi allegat illi dan it-titolu jsib l-oriġini tiegħu fl-eredità Xuereb. La darba din hi l-allegazzjoni trid issir din il-prova b'mod ċar.

»Kif ingħad aktar qabel, is-soċjetà *Terra* ġabet ħames elementi ta' prova li għandhom jitfgħu dawl fuq it-titolu tal-art favur l-eredità Xuereb:

»1. It-testment *unica charta* ta' Paolo u Teresa aħwa Xuereb datat 13 ta' April 1826 in atti tan-Nutar Teodoro Vincenzo Bonnici, fejn Paolo u Tereża aħwa Xuereb innominaw lil xulxin eredi universali b'mod reċiproku u mbagħad innominaw "bħala eredi universali tagħhom lill-aktar qraba viċini, skond ir-regola tas-suċċessjoni intestata". F'tali testment tissemma s-segwenti proprjetà derivanti mil-lat matern: "il-klawsura t'art li tinsab f'Malta imsejha *ta' Suechi*, li tikkonsisti f'żewġ qatgħat". It-traduzzjoni bil-Malti titkellem dwar "*due lenze*", izda meta ssir referenza għall-verzjoni oriġinali bit-Taljan din taqra hekk: "*La clausura di terra posta in quest' Isola di Malta appellata 'Ta' Xuechi' in Dieċi Lenze annessi parte*".

»Dan it-testment jindividwa art ta' għaxar qatgħet fil-gżira ta' Malta *Ta' Suechi*. Tali deskrizzjoni bla ebda indikazzjoni li tindividwa b'aktar dettall tali art ma titfa' ebda dawl li din l-art hi dik mertu tal-kawża.

»2. Relazzjoni tal-Perit Renato Laferla datat 29 ta' Ġunju 1998

»Il-qorti ma tistax tagħti wisq kredibilità lil din ir-relazzjoni peress illi l-perit Laferla rabat l-osservazzjonijiet tiegħu mat-tifsira ta' '*due lenze*' li fil-fatt jirriżulta ma kienet '*due lenze*' xejn iżda '*dieci lenze*'. Jekk il-pern tal-argumenti tal-perit Laferla jibdew minn premessa erronija fil-fatt, dak kollu li jsegwi ma jista' jkollu ebda fundament li jiġġustifika l-konklużjoni raġġunta.

»3. Ċertifikat tal-Perit Renato Lafera tas-26 ta' Marzu 2001

»Dan iċ-ċertifikat moqri kif magħmul ma jsib ebda ness konkret bejn il-pjanta provduta lilu minn Savio Spiteri ma' dak deskritt fit-testment *unica charta* ta' Paolo u Tereża aħwa Xuereb u dan apparti li jerga' jtenni li l-biċċtejn art kif provduti fil-pjanta ta' Savio Spiteri huma '*due lenze*' msemmija fit-testment. Il-qorti żżid illi ġà ġie meqjus mill-periti tekniċi kollha appuntati mill-qorti f'din il-kawża illi lenza hi porzjon art ġeneral-ment diviza b'ħajt minn art oħra mingħajr indikazzjoni ta' xi kejl partikolari applikabbli biex jiġi definit aħjar il-kobor ta' '*lenza'*. Il-qorti għal kompletezza tirreferi għal dak li qal il-Perit Laferla fiċ-ċertifikat tiegħu li jagħti saħħa lill-konsiderazzjoni magħmula mill-qorti fuq dan il-punt:

> »"fuq inkarigu tas-Sur Savio Spiteri … eżaminajt il-pjanta, minnu pprovduta, li hija mmarkata '3283/260301/CF' u minni ffirmata in data 26/03/2001, u li qed tiġi annessa mal-preżenti, li fuqha hemm murija ikkuluriti bl-isfar biċċtejn art fis-Swieqi, Malta, li huma kkontrassenjati bl-ittra 'A' u 'B', u li minnhom dik immarkata bl-ittra ' A' tagħmel il-qies superfiċjali ta' ċirka 64,227.5 piedi kwadri (ossija ċirka 5,973.1575 metri kwadri) (ossija ċirka ħamest itmien, siegħ u tmien kejliet u nofs) u għandha faċċati fuq Triq F. Vidal u fuq Triq is-Siegħ, u tikkomprendi anke biċċa mill-istess imsemmija Triq F. Vidal, filwaqt li l-biċċa l-oħra, u *cioè* dik immarkata bl-ittra 'B', tagħmel il-qies superfiċjali ta' ċirka 40,907.5 piedi kwadri (ossija ċirka 3,804.3975 metri kwadri) (ossija ċirka tlett itmien, żewġ sigħan u tnejn punt deċimali tmienja ħamsa kejliet), u għandha faċċati fuq Triq il-Wejba, fuq Triq is-Siegħ, fuq Triq il-Modd u msemmija triqat, u tikkomprendi partijiet minn Triq il-Wejba u minn Triq il-Modd, u dan skond ma joħrog mir-relazzjoni, minni redatta in data 29 ta' Ġunju 1998, bin-numru ta' referenza '3183' …".

»Tali rapport jikkonkludi li

> »"dawn l-artijiet għandhom jiġu kkunsidrati bħala formanti parti mit-territorju magħruf bħala d-"*due lenze*", f'Tax-Xwieki, imsemmija fit-testment tal-aħwa Paolo u Teresa Xuereb, in atti Nutar Teodoro Vincenti [*recte*, Vincenzo] Bonnici tas-16-4-1826 [*recte*, 13-4-1826], peress li jaqgħu ġol-konfini ta' dan l-istess imsemmi territorju, li huwa, fl-intier tiegħu, suġġett għall-ħlas ta' 'l fuq minn mitejn skud piż fis-sena lill-Knisja Parrokkjali ta' Santa Liena ta' Birkirkara."

»Dan iċ-ċertifikat iħalli miftuħ il-kweżit ta' kif il-perit abbina l-pjanta mal-art deskritta fit-testment.

»4. Dokumenti tal-amministrazzjoni tal-wirt tal-aħwa Xuereb

»Dwar dawn id-dokumenti l-perit legali jgħid hekk:

> »"mid-dokumentazzjoni dwar l-amministrazzjoni tal-eredità ġjaċenti ta' Paolo u Tereża aħwa Xuereb … jidher li kien jinżamm rendikont tal-proprjetajiet derivanti mill-lat patern u ieħor għal dak li jikkonċerna l-proprjetajiet ġejjin mil-lat matern. Tali amministrazzjoni jidher li bdiet fit-13 ta' Awwissu 1854 u dwar id-dħul mil-legati u affarijiet oħra rigward in-naħa paterna ma jissemma xejn dwar il-proprjetà mertu tal-kawżi. Tali amministrazzjoni tikkonċerna primarjament iċ-ċelebrazzjonijiet ta' numerevoli Quddisiet, ta' diversi sigħat ta' adorazzjoni u titkellem dwar l-eżekutorija, *ossia* amministrazzjoni, tal-eżekutur testamentarju konċernat. Ħarsa lejn l-amministrazzjoni tal-beni li ġejjin min-naħa materna turi li fis-sena 1857 ċertu Giorgio Sciberras kien "Ħallas terminu ta' qbiela tal-klawsura t'art separata li tinsab fil-limiti ta' B'Kara f'kontrada *Ta' Suiechi* msejħa *Ta' Maima* jew *Ta' Misraħ Giuna* oħra *Ta' Wara r-Razzett* u oħra *ta' Simbla* (suġġetta għal *decima decanali*)". Deskrizzjoni aktar dettaljata dwar il-proprjetà amministrata ma hemmx ħlief r-referenza għal-laqam jew denominazzjoni tal-art, *ossia Ta' Maima* jew *Ta' Misrah Giuna*, *Ta' Wara r-Razzett* u *Ta' Simbla*. Jidher li fis-snin 1859–1878 il-qbiela tħallset minn Grazio Sciberras, fis-snin 1878–1887 il-qbiela tħallset minn Antonio Borg u fis-snin 1888–1911 il-qbiela thallset minn Giuseppe Caruana u Pietro Micallef."

»Kull ma jirriżulta fil-fehma tal-qorti minn din id-dokumentazzjoni u xiehda hu illi terġa' tissemma art fil-limit ta' B'Kara f'kontrada *Ta' Suiechi* kif imsemmija fit-testment tal-aħwa Xuereb però tali art ġiet imsejħa *Ta' Maima* jew *Ta' Misraħ Giuna*. Ebda waħda minn dawn l-appellativi ma jidher li għandha xi konnessjoni mal-art mertu tal-kawża. Il-kontrada *Ta'*

Suiechi wkoll hi deskrizzjoni ġenerika ħafna li skond il-periti tekniċi addizjonali tista' tfisser medda art enormi mill-Iklin sa Sant Andrew u jwassal sa Tal-Balal. Jiġi rilevat illi l-pjanta esebita mill-perit Laferla fl-1998 mogħtija lilu minn Savio Spiteri turi żona markata *Ix-Xwieki* u oħra markata *Simblija*, it-tnejn jinsabu fil-limiti ta' BKara però minn eżami tajba tal-pjanta jidher li dawn iż-żoni huma distanti mill-art *Ta' Giokondu* mertu tal-kawża u għalhekk ebda piż probatorju posittiv ma jista' jiġi marbut ma' tali prova u dan magħdud li ġà ntqal fuq ir-relazzjoni u rapport tal-perit Laferla.

»5. Ir-relazzjoni tal-espert Edmondo Rizzo tal-1912

»Dan l-espert ġie nominat biex jivverifika l-konsistenza tal-assi tal-aħwa Xuereb. Ġà f'dak iż-żmien jidher li din il-verifika ġà kienet tippostula diffikultajiet serji. Hu fil-fatt jgħid hekk fir-relazzjoni tiegħu:

> »"Dal premesso risulta che tra gli atti di questa corte non esiste né un inventario né una nota descrittiva dei beni lasciati dal Chierico Paolo e Teresa germani Xuereb e quindi il sottoscritto in esecuzione degli ordini ricevuti per il suddetto decreto del 25 Aprile 1912 passa alla formazione di detto inventario dei beni immobili di pertinenza dei germani Xuereb."

»Ma hemm xejn fl-elenku mill-lat patern tal-aħwa Xuereb li jista' jkun ta' rilevanza jew jitfa' dawl fuq l-assi imma in kwantu għal bini mill-lat matern jirriżulta s-segwenti:

> »"Clausura di terra posta nella vicinanza della Baja di San Giorgio limiti San Giuliano, appellata *Ta' Xeuchi* consi … … …"

»Iżda d-deskrizzjoni tieqaf ħesrem hemm *stante* li l-paġna segwenti tar-relazzjoni ma teżistix u r-relazzjoni ta' Edmondo Rizzo tkompli bid-deskrizzjoni tat-tielet beni mil-lat matern, ossia ta' "*Clausura posta in Malta appellata 'Binlisuet'*".

»Mingħajr informazzjoni ulterjuri u bid-deskrizzjoni li b'mod generiku tressaq dan il-porzjon art viċin il-bajja ta' San Ġorg f'San Ġiljan, ebda prova ma tista' tinġieb favur il-provenjenza tal-art kif allegata mis-soċjetà *Terra*. Hu minnu illi d-dokument fih paġna nieqsa li fil-fehma tal-qorti seta' kellha rilevanza għas-soluzzjoni dwar fejn tinstab l-art li tissemma fil-varji dokumenti esebiti mis-soċjetà *Terra* u dan jingħad għax ir-relazzjoni ta' Edmondo Rizzo tmur lura sew fiż-żmien meta l-fatti kienu aktar friski. Però mingħajr tali prova ebda konklużjoni favorevoli għas-soċjeta *Terra* ma tista' tinġibed.

»Hi l-fehma tal-qorti illi l-kwistjoni quddiem din il-qorti mhix eżami komparattiv tat-titolu bejn żewġ partijiet. Din il-kwistjoni hi waħda li trid tiġi deċiża fil-parametri u talbiet magħmula. L-attur seħħlu jġib prova li l-art mertu tal-kawża hi proprjetà tal-Gvern sa mill-1993. Il-liġi tagħti titolu fuq l-art lill-Gvern li sallum għadu mhux mittiefes. Kien jispetta lis-soċjetà *Terra* li bigħet il-fond mibni fuq porzjon mill-art lill-atturi li turi li l-kuntratt ta' bejgħ li sar fl-2002 kien jagħti titolu tajjeb tal-proprjetà li kienet qed tiġi trasferita mis-sid li lilu kienet tappartjeni. Il-qorti tqis illi s-soċjetà konvenuta naqset bis-sewwa milli ġġib tali prova. Anzi l-provi prodotti mis-soċjetà *Terra* elenkati aktar 'il fuq meħudin waħedhom u magħqudin flimkien iwasslu lil din il-qorti tikkonkludi illi s-soċjetà *Terra* ma bigħetx dak li kien tagħha għax minn bigħ lilha *cioè Spiteri Holdings Limited* qatt ma akkwista l-art msejha *Ta' Giokondu* bħala formanti parti mill-eredità tal-aħwa Xuereb. Il-fatt waħdu li *Spiteri Holdings* xtrat wirt ma jfissirx li dan il-wirt jikkomprendi kwalsiasi art li jogħġbu jindividwa l-akkwirent mingħajr

ma tinġieb prova ċara tal-konsistenza tal-wirt u b'mod partikolari l-provenjenza tal-art mertu tal-kawża.

»F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk għandha tintlaqa' l-ewwel talba tal-atturi fis-sens illi s-soċjetà *Terra* naqset fil-parametri fattwali u legali ta' din il-kawża li ġġib il-prova li l-proprjetà trasferita kienet tappartjeni lilha. Konsegwentement għandha tintlaqa' t-tieni talba u l-kuntratt tal-akkwist bejn l-atturi u *Terra* għandu jiġi rexiss.

»L-atturi qed jitolbu f'din il-kawża r-responsabbiltà għad-danni sofferti mhux biss kontra l-venditur *cioè Terra Mediterranea Limited* iżda wkoll kontra l-konjuġi Raymond u Denise konjuġi Aquilina minħabba negliġenza grossolana jew qerq. Ġiet kjamata fil-kawża s-soċjetà *Spiteri Holdings Limited* li bigħet l-art lil *Terra* wara li hi xtratha mingħand il-kuratur tal-eredità ġjaċenti tal-aħwa Xuereb.

»Il-qorti tibda biex tikkunsidra li l-azzjoni hi waħda ta' nuqqas ta' adempiment tal-garanzija ta' paċifiku pussess indirizzata kontra min bigħ lil atturi *cioè Terra Mediterranea*. Kwindi r-responsabiltà *verso* l-atturi hi ta' *Terra Mediterranea*. Kif ingħad fil-kawża *Lec Limited v. Tabbingtons Limited et* (App. 19/04/2012) azzjoni mibdija fuq il-garanzija tal-paċifiku pussess tista' ssir biss mill-partijiet li daħlu fir-rapport kontrattwali li minnu nibtet il-garanzija u hi biss fil-konfront tagħhom li japplikaw il-konsegwenzi naxxenti minn tali garanzija. *Spiteri Holdings Limited* hi responsabbli lejn *Terra* bl-istess prinċipju iżda dik ir-relazzjoni ma għandhiex tapplika fil-konfront tal-atturi f'din il-kawża li magħhom *Spiteri Holdings* ma għandha ebda relazzjoni ġuridika. Ir-relazzjoni ġuridika semmai hi bejn *Spiteri Holdings* u *Terra* fejn tal-ewwel trid tagħmel tajjeb għad-dannu kollu kawżat lil *Terra* f'dan il-ġudizzju bejn l-atturi u *Terra* jekk *Spiteri Holdings* ma ġġibx prova li fil-fatt ittrasferiet titolu tajjeb. Dan għaliex l-oġġett tat-talba hu wieħed *cioè* n-nuqqas da parti ta' *Spiteri Holdings* li turi li hi s-sid tal-art mibjugħa lil *Terra* u sussegwentement minn *Terra* lill-atturi. Kwindi dan il-ġudizzju jikkreja dritt u obbligu bejn l-atturi u *Terra* u b'konsegwenza ta' dan iżda mhux f'din il-kawża *Terra* għandha *prima facie* dritt fil-konfront ta' min bigħ lilha għad-dannu kollu soffert minn *Terra* minħabba n-nuqqas ta' min ittrasferielha l-istess proprjetà bla titolu.

»Il-qorti però mhix konvinta illi l-konjuġi Aquilina personalment huma wkoll responsabbli flimkien ma' *Terra*. Il-kuntratt ta' bejgħ sar bejn l-atturi u *Terra*. Raymond Aquilina hu d-direttur tal-kumpannija u jidher li n-negozju in kwantu għal *Terra* hu ta' natura kummerċjali billi l-iżvilupp sar bl-intiża li jerga' jinbigħ. L-atturi jsostnu illi l-konjuġi Aquilina qarrqu bihom jew kienu negliġenti b'mod grossolan meta bigħu proprjetà li kienu jafu mhix tagħhom. Bħala prinċipju l-qorti hi tal-fehma illi kull eċċezzjoni maħsuba biex tiskolpa lil wieħed mill-konvenuti kemm-il darba jiġu pruvati l-elementi allegati mill-attriċi bi provi konkreti ta' mala fede ma għandhiex tigi milqugħa … … …

»… … …

»… … … *sta* għal min qed jallega l-mala fede li jgib il-prova li tikkonvinċi lil din il-qorti illi l-konjuġi Aquilina qarrqu bl-atturi. Din il-prova, fil-fehma tal-qorti, ma tirriżultax. *Terra* xtrat mingħand *Spiteri Holdings* bil-garanzija tal-paċifiku pussess u, bħala provenjenti minn akkwist mingħand is-soċjetà *Spiteri Holdings Limited*, dan ma jnaqqas xejn mill-valur tal-garanzija tar-reali godiment tas-sit mibjugħ. Ma nġiebet ebda prova li kien hemm xi kollużjoni bejn Savio Spiteri u l-konjuġi Aquilina dwar il-vera

provenjenza tal-art, għalkemm l-istess argument mhux bilfors japplika għal Savio Spiteri li xtara direttament mingħand il-kuratur li kellu digriet tal-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja f'idejh u li permezz tiegħu seta' jsir il-kuntratt ta' trasferiment, li fih kien hemm kondizzjoni ċara li l-bejgħ tal-wirt tal-aħwa Xuereb kellu jsir bla garanzija ta' paċifiku pussess u *invece* seħħ bil-kontra. Darba li sar dak il-kuntratt bil-garanzija tal-paċifiku pussess hu verosimili illi s-soċjetà *Terra* ma tagħmilx xi riċerka ulterjuri dwar il-kontenut tad-digriet u fi kwalunkwe każ *Terra* xtrat bil-garanzija tal-paċifiku pussess u kien biss wara li nbigħet l-art mertu tal-fond li hu l-pern tal-vertenza odjerna illi l-Gvern ta' Malta irreġistra bħala tiegħu l-istess art b'effett retroattiv skond il-liġi. Il-liġi tqis il-*buona fede* bħala l-preżunzjoni tal-kontrattazzjonijiet u l-*mala fede* hi l-eċċezzjoni li trid tiġi ppruvata u f'dan il-każ ebda prova ma saret mill-atturi. Ma' dan jiżdied il-fatt illi l-istess attur … jixhed li hu għamel ir-riċerki permezz tan-nutar tiegħu u anki kien imdaħħal il-bank peress li ħa self għax-xiri u ġie konfermat lilu illi ma kienx hemm problemi bir-riċerki.

»Għalhekk il-qorti tqis illi l-konjuġi Aquilina għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

»Danni

»Issa, skond l-artikolu 1413 u 1415 tal-Kodiċi Ċivili, meta l-garanzija tkun ġiet imwiegħda jew ma jkun sar ebda ftehim fuq daqshekk, ix-xerrej li jbati l-evizzjoni għandu jedd jitlob mingħand il-bejjiegħ:

»(a) ir-radd tal-prezz;

»(b) ir-radd tal-frottijiet, meta x-xerrej ikun ġie obbligat irroddhom lis-sid li jkun ħa lura l-ħaġa;

»(ċ) l-ispejjeż kollha ġudizzjarji, fosthom dawk li jkun għamel biex igħarraf bil-kawża lill-awtur tiegħu;

»(d) il-ħlas tal-ħsara, kif ukoll l-ispejjeż leġittimi tal-kuntratt u kull ħlas leġittimu ieħor li jkollu x'jaqsam mal-bejgħ.

»Ir-responsabilità tal-venditur hija indipendenti mill-mala fede *o meno* tiegħu.

»Dan il-każ jipprospetta diffikultà waħda, *cioè* l-kwistjoni taħt is-subinċiż (d) *cioè* l-ħlas tal-ħsara billi mill-akkwist sallum għaddew tnax-il sena u l-proprjetà żdiedet fil-bosta. Għalkemm il-proprjetà fi stat ta' ġebel u saqaf inxtrat bil-prezz ta' Lm35,000 u skond l-atturi nefqu Lm16,000 biex issir abitabbli, l-atturi ippreżentaw stima għal fond fl-2006/2007 mill-perit *ex parte* Azzopardi ta' valur ta' €370,000. L-atturi ippruvaw fi stadju wara li ngħalqu l-provi kollha jressqu stima aktar aġġornata però din it-talba ġiet miċħuda mill-qorti. Sar tentattiv bi *property value index* imresssqa man-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi li din il-qorti tqisha mhix prova idoneja tal-valur attwali tal-proprjetà.

»Il-qorti tqis illi għalkemm il-qorti għandha diskrezzjoni fuq bażi ekwitattiva li tagħti kumpens għaż-żieda fil-valur *arbitrio boni viri*, ma tħossx li dan l-element diskrezzjonali ta' natura soġġettiva għandu jintuza b'mod arbitrarju. Id-diskrezzjoni għandha titnissel minn elementi probatorji oġġettivi u mhux fl-astratt. F'dan il-każ il-qorti tqis li mill-2007 sallum il-valur tal-proprjetà żdied però ma għandhiex il-kapaċità teknika li tivvaluta hi kemm setgħet kienet kbira ż-żieda fil-valur tal-proprjetà tenut kont ta' varji fatturi bħal pożizzjoni tas-sit u xi żviluppi ta' ippjanar li jistgħu jaffettwaw iż-żona. Għalhekk il-qorti tqis illi magħqudin flimkien is-subinċizi (a) u (d) l-atturi

għandhom jiġu risarċiti mis-soċjeta *Terra* s-somma ta' € 370,000 kif ukoll l-ispejjeż kollha tal-kuntratt ta' akkwist, *cioè* Lm 1,450 (€3,377.59) ħlas tal-boll u Lm 484.64 (€ 1,128.91) ħlas lin-nutar (*fol.* 229 tal-proċess) li b'kollox jammontaw għal € 374,506.50.

12. Il-konvenuta *Terra Mediterranea* appellat b'rikors tas-17 ta' Frar 2017. L-atturi Penza wieġbu, b'appell inċidentali, fit-8 ta' Marzu 2017. L-ekonomu ta' Monsinjur Arċisqof, intervenut fil-kawża, wieġeb għall-appell ewlieni fl-10 ta' Marzu 2017 u għall-appell inċidentali fit-28 ta' Marzu 2017. *Terra Mediterranea* u l-konvenuti Aquilina wieġbu għall-appell inċidentali fis-27 ta' Marzu 2017.

13. L-ewwel aggravju tal-appell ewlieni jolqot id-dikriet tal-5 ta' Diċembru 2016 li bih l-ewwel qorti kienet ċaħdet it-talba għal soprasessjoni sakemm tinqata' *Champs Mediterrain Limited et v.* Direttur tal-Artijiet *et* (ċitaz. nru 489/2004). L-aggravju ġie mfisser hekk:

> »… … … l-appellati talbu lill-ewwel qorti sabiex, fost oħrajn, tordna r-rexxissjoni tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo Agius tat-23 t'Ottubru 2002, li permezz tiegħu l-esponenti ttrasferiet *maisonette* u garaxx fi stat ta' ġebel u saqaf gewwa s-Swieqi lill-istess appellati, u sabiex tordna li l-istess esponenti tirrifondi lill-appellati l-prezz li ħallsu għall-istess proprjetà u l-ispejjeż inkorsi sabiex lestew l-istess proprjetà għall-abitazzjoni tagħhom, kif ukoll sabiex tillikwida danni allegatament sofferti mill-istess appellati.
>
> »It-talbiet kollha tal-appellati kif dedotti huma bbażati u jistrieħu prinċipalment fuq it-tielet premessa fiċ-ċitazzjoni tagħhom, u ċjoè:
>
> > »"U peress illi issa sar magħruf illi l-art li fuqha nbniet il-*maisonette* u l-*garage* ttrasferiti bil-kuntratt fuq imsemmi qatt ma kienet proprjetà tas-soċjetà konvenuta iżda dik l-art kienet tappartjeni lil terzi u llum ġiet irreġistrata f'isem terzi mar-Reġistratur tal-Artijiet … … …".
>
> »B'reazzjoni għall-proċeduri odjerni, l-esponenti u l-kumpannija *Champs Mediterrain Limited*, bħala komproprjetarji tal-għalqa *Ta' Giokondu* li fuqha hija mibnija l-blokka li minnha tifforma parti l-proprjetà tal-appellati, intavolaw il-proċeduri hawn fuq imsemmija fl-ismijiet *Champs Mediterrain Limited et v* id-Direttur tal-Artijiet *et* (489/2004), liema kawża għadha qiegħda tinstema' mill-ewwel qorti.
>
> »L-imsemmija kawża bin-numru 489/2004 hija intiża sabiex jiġi dikjarat u deċiż illi r-reġistrazzjoni tal-għalqa *Ta' Giokondu* permezz tal-applik-azzjoni numru 1410/2003 mill-Uffiċċju Konġunt, konvenut fil-proċeduri bin-numru 489/2004, u l-konsegwenzjali ħrug taċ-ċertifikati ta' titolu

numru 60000245 u 60000272 jew kwalsiasi ċertifikat ieħor kien l-effett ta' żball u / jew frodi magħmul għad-dannu tal-istess esponenti u ta' *Champs Mediterrain Limited* għar-raġunijiet hemm premessi.

»Konsegwentement, l-esponenti u *Champs Mediterrain Limited* talbu wkoll sabiex il-qorti tiddikjara li l-istess reġistrazzjoni tiġi ddikjarata nulla u bla effett fil-liġi, u li r-Reġistratur tal-Artijiet, konvenut fil-proċeduri bin-numru 489/2004, jikkanċella r-reġistrazzjoni minnu effettwata, u ċjoè ċ-ċertifikati ta' titolu numru 60000245 u 60000272 jew kwalsiasi titolu ieħor favur il-Gvern ta' Malta.

»Matul is-seduta tat-23 t'Ottubru 2012 miżmuma quddiem l-ewwel qorti fil-proċeduri odjerni, l-istess qorti ordnat li l-provi kollha li qed jinstemgħu fil-kawża fl-ismijiet *Champs Mediterrain Limited et v.* id-Direttur tal-Artijiet *et* (489/2004) għandhom jiffurmaw parti integrali mill-proċeduri odjerni, waqt illi matul is-seduta miżmuma fl-istess ġurnata fil-kawża bin-numru 489/2004 l-istess qorti ordnat li l-provi fil-proċeduri odjerni għandhom igħoddu wkoll għall-kawża bin-numru 489/2004 u jiffurmaw parti integrali minnha.

»L-esponenti tistqarr illi hija ġiet rinfaċċjata b'diffikultajiet kbar fl-argumenti li kien beħsieba tressaq kontra t-talbiet attriċi fil-proċeduri odjerni, u dan prinċipalment għaliex sal-ġurnata tal-lum u sakemm jiġu deċiżi l-proċeduri fl-ismijiet *Champs Mediterrain Limited et v.* id-Direttur tal-Artijiet *et* (489 /2004), l-għalqa *Ta' Giokondu* li fuqha hemm mibnija l-proprjetà tal-appellati għadha u tibqa' bħala stat ta' fatt irreġistrata f'isem terzi, ossija l-Gvern ta' Malta, li għandu titolu fuq l-istess għalqa *tramite* ċ-ċertifikati ta' titolu numru 60000245 u 60000272, u b'hekk il-premessa li fuqha jistrieħu prinċipalment it-talbiet attriċi kif dedotti fil-proċeduri odjerni ma tista' bl-ebda mod tiġi impunjata mill-esponenti sakemm ma tiġix finalment determinata l-kawża numru 489/2004.

»L-esponenti tissottometti wkoll illi l-validità fil-fatt u fid-dritt ta' dan it-titolu tal-Gvern ta' Malta fuq il-proprjetà li fuqha hemm mibnija l-proprjetà tal-appellati li jissorreġi l-imsemmija premessa tal-appellati rabat idejn l-ewwel qorti, kif jirrizulta ampjament mis-sentenza appellata.

»Tabilħaqq, l-unika mod li bih l-esponenti seta' qatt ikollha l-possibiltà li timpunja b'suċċess l-istess premessa li fuqha l-appellati bbażaw it-talbiet tagħhom fil-proċeduri odjerni huwa f'każ ta' eżitu favorevoli għat-talbiet tagħha fil-proċeduri fl-ismijiet *Champs Mediterrain Limited et v.* id-Direttur tal-Artijiet *et* (489/2004), li permezz tagħhom … hija qiegħda tfittex li timpunja ċ-ċertifikati ta' titolu numru 60000245 u 60000272 u kull ċertifikat ieħor li qatt seta' nħareg favur il-Gvern ta' Malta.

»Għalhekk, meta l-ewwel qorti għażlet illi tiddeċiedi l-proċeduri odjerni mingħajr ma qabel ikun magħruf l-eżitu tal-proċeduri fl-ismijiet *Champs Mediterrain Limited et v.* id-Direttur tal-Artijiet *et* (489/2004), ġie li nħoloq preġudizzju kbir u reali lill-esponenti, billi f'każ li l-eżitu tal-proċeduri bin-numru 489/2004 jirriżulta sussegwentment favorevoli għat-talbiet tagħha, hija tiġi rinfaċċjata b'*fait accompli*, u ċjoè bis-sentenza appellata li tkun għaddiet in ġudikat, u li minħabba fiha tkun legalment kostretta tirrexxindi kuntratt u tħallas ammonti konsiderevoli abbażi ta' premessa li fl-aħħar mill-aħħar tista' tirriżulta għal kollox falza u żbaljata.

»Huwa evidenti wkoll li f'każ ta' eżitu favorevoli għat-talbiet tal-esponenti fil-kawża bin-numru 489/2004, il-paċifiku pussess tal-appellati fuq il-proprjetà tagħhom jiġi assigurat, u konsegwentement, l-interess tagħhom

fil-proċeduri odjerni jiġi eżawrit billi ma jkun hemm l-ebda lok għar-rexxissjoni tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo Agius tat-23 t'Ottubru 2002, u anqas għall-ħlas tal-ispejjeż u d-danni kif mitluba mill-istess appellati fil-proċeduri odjerni.

»Għar-raġunijiet kollha suesposti, l-esponenti hija tal-fehma li l-ewwel qorti kellha tordna s-soprasessjoni tal-proċeduri odjerni pendenti l-eżitu definittiv tal-kawża fl-ismijiet <u>*Champs Mediterrain Limited et v.* id-Direttur tal-Artijiet *et*</u> (489/2004) billi, fost oħrajn, fin-nuqqas, l-esponenti kienet se ssofri – kif, fil-fatt, sofriet bis-sentenza appellata – preġudizzju kbir, li jista' wkoll ikun wieħed irrimedjabbli.

»Għalhekk, l-esponenti hija tal-umli fehma li din il-qorti għandha, prevja li tilqa' dan l-ewwel aggravju tagħha, tħassar u tirrevoka d-digriet tal-ewwel qorti tal-5 ta' Diċembru 2016, u konsegwentement, prevja li tilqa' t-talba tal-esponenti kif dedotta fir-rikors tagħha tat-28 ta' Settembru 2016, tordna s-soprasessjoni tal-kawża odjerna pendenti l-eżitu definittiv tal-kawża fl-ismijiet <u>*Champs Mediterrain Limited et v.* id-Direttur tal-Artijiet *et*</u> (489/2004).«

14. L-atturi wieġbu hekk:

»… … … l-ewwel aggravvju mressaq mis-soċjetà appellanti huwa lamentela dwar il-fatt illi l-ewwel qorti ċaħdet it-talba tal-istess soċjetà appellanti li dik il-qorti tordna s-soprasessjoni tal-proċeduri odjerni pendenti l-eżitu definittiv tal-proċeduri fl-ismijiet <u>*Champs Mediterrain Limited et v.* Direttur tal-Artijiet *et*</u> (ċit. 489/2004).

»… … …

»Din it-talba għas-soprasessjoni kienet saret permezz ta' rikors li sar madwar tnax-il sena minn meta nbdiet din il-kawża u meta din kienet diġà differita għas-sentenza u meta l-intimati appellanti kien għad fadlilhom ħamest ijiem biss biex iressqu n-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom. Din it-talba abbużiva saret biss bi ħsieb biex dawn il-proċeduri jitwalu inutilment għaliex il-kawża li għaliha għamlet riferenza s-soċjetà appellanti fit-talba tagħhom kienu fetħuha huma stess ftit tax-xhur wara li kienu nbdew il-proċeduri odjerni.

»L-esponenti kienu ddikjaraw l-għeluq tal-provi tagħhom fis-seduta tat-13 ta' Mejju 2008 mentri l-intimati iddikjaraw li għalqu l-provi fis-seduta tat-3 ta' Novembru 2011. Qabel ma ngħalqu l-provi, kien hemm ben tmien seduti intiżi sabiex l-intimati jlestu l-produzzjoni tal-provi tagħhom u kull darba minn dawn it-tmien seduti jsibu skuża wara l-oħra biex iġebbdu ż-żmien. Fil-fatt skond ma jidher mill-verbali għas-seduti li nżammu fl-4 ta' Diċembru 2008, 7 t'April 2009, 3 ta' Ġunju 2009, 15 ta' Diċembru 2009, 25 ta' Marzu 2010, 14 ta' Ottubru 2010, 18 ta'Jannar 2011 u 3 ta' Mejju 2011 jidher ċar illi l-intimati appellanti rnexxielhom itawlu din il-kawża għal tliet snin sħaħ sakemm wara dawn is-seduti kollha fejn bażikament ma sar xejn fihom fl-aħħar iddikjaraw li ma kellhomx iktar provi xi jressqu.

»Dan premess, imbagħad, wara li għalqu l-provi ben sitt snin ilu s-soċjetà appellanti ngħataw ċans wara ċans biex jeskutu għal tliet darbiet il-periti oriġinali, talbu l-ħatra ta' periti perizjuri u jeskutu għal iżjed minn tliet darbiet dawn il-periti perizjuri. Apparti minn hekk talbu wkoll li jipproduċu dokumenti ġodda, u, wara li l-qorti takkordalhom il-fakultà li jagħmlu hekk,

minkejja li l-provi kienu diġà magħluqa, jibqgħu ma jipproduċux dawn id-dokumenti u dan biss biex jirbħu ż-żmien.

»Fil-fatt din it-talba saret biss wara li s-soċjetà appellanti ma kien għad fadlilha l-ebda skuża oħra u l-ebda mod ieħor kif tkompli ttawal din il-kawża. Fil-fatt ir-rikors tat-28 ta' Settembru 2016 ma kien xejn ħlief l-aħħar tentativ wara serje sħiħa ta' tentativi ta' dilungar inutli. Imbagħad, wara tlettax-il sena li kienet inbdiet din il-kawża, talbu għall-ewwel darba li din il-qorti tissoprasjedi d-deċiżjoni tagħha.

»Iċ-ċirkostanzi kollha, inkluż l-eżistenza tal-kawża *Champs Mediterrain Limited v.* Id-Direttur tal-Artijiet *et* ċitazzjoni numru 489/04 kienet ġiet miftuħa kemm kemm ftit xhur wara li l-konjuġi Penza fetħu dawn il-proċeduri u wara illi l-ewwel qorti bl-iżjed mod ċar u għal iżjed minn darba ddikjarat seduti *stante* illi l-eżitu ta' din il-kawża kien ser jaffetwa bilfors il-kawżi l-oħra pendenti bejn terzi dwar l-istess mertu billi kollox jiddependi dwar minn fejn u minn liema provenjenza kienet ġejja l-art / bini meritu ta' din il-kawża u l-art / bini meritu tal-kawżi oħrajn pendenti u għadd kbir ieħor ta' kawżi li għadhom ma nfetħux għax għadhom qegħdin jistennew l-eżitu ta' din il-kawża, b'għexiren ta' familji jistennew bil-ħerqa d-deċiżjoni ta' din il-qorti li bilfors sejra tinċidi fuq l-art kollha li kienet akkwistat *Spiteri Holdings Limited* u li wara kienet ittrasferiet lil *Terra Meditteranea Limited* u / jew lis-soċjetajiet oħra kummerċjali li fihom Raymond Aquilina kien is-sid / *beneficial owner*.

»Għalhekk, it-talba tal-intimati kif magħmula fir-rikors tagħhom ma kienet xejn hlief talba kapriċċuża, frivola u vessatorja.

»Il-mertu tal-kawża odjerna jiċċentra dwar jekk l-esponenti kinux qed igawdu mill-paċifiku pussess tal-fond li akkwistaw u dwar jekk l-art mixtrija minn *Terra Mediterranea* mingħand *Spiteri Holdings Limited* kinetx ġejja minn wirt jew minn ieħor, ħaġa din illi ġiet stabbilita mhux biss mill-Perit Alan Saliba u n-Nutar Pierre Attard iżda wkoll minn tliet periti ġudizzjarji oħra … li l-ħamsa li huma lkoll ikkonfermaw illi l-proprjetà mertu ta' din il-kawża ma' setgħat qatt ġiet mill-wirt li abbażi tiegħu *Terra Mediterranea* qiegħda tikkontendi li saret is-sid iżda mill-wirt l-ieħor li allura jwassal lill-ġudikant jikkonkludi illi … llum u hekk kien għal għexiren twal ta' snin l-uniku sid tal-proprjetà in kwistjoni ma seta' kien ħadd hlief il-Knisja u, wara l-Knisja, il-Gvern ta' Malta.

»Għalhekk, it-talba tal-appellanti, saħansitra f'dan l-istadju biex il-proċeduri odjerni jieqfu ħesrem, ma tagħmel l-ebda sens, partikolarment tenut kont tal-fatt illi l-ewwel qorti kienet diġà tat kull opportunità biex l-appellanti jistradaw il-kawża u l-ġbir tal-provi tagħhom u l-eskussjonijiet tal-varji periti kif jidhrilhom xieraq. Kwalsiasi talba f'dan l-istadju biex din il-Qorti tal-Appell tieqaf ħesrem, jew inkella biex tibgħat lura l-atti quddiem l-ewwel qorti sakemm tingħata deċiżjoni dwar dan id-digriet, ma hija xejn għajr tentattiv ulterjuri biex l-appellanti jistultifikaw il-kors tal-ġustizzja billi jibbażaw it-talba tagħhom fuq raġuni li setgħu kienu konsapevoli biha tlettax-il sena ilu, imma tul il-kors ta' tlettax-il sena sħaħ qatt ma dehrilhom xieraq li jressqu din it-talba ħlief wara li l-kawża kienet diġà differita għas-sentenza!

»*Inoltre*, il-mertu tal-kawża 489/2004 huma ben diversi minn dawk odjerni. Fil-kawża odjerna, l-esponenti qed jitolbu r-rexxisjoni tal-kuntratt li bih kienu akkwistaw il-proprjetà mingħand is-soċjetà *Terra Mediterranea* minħabba l-fatt illi l-proprjetà tal-istess *maisonette* u *garage* qatt ma

kienet tappartjeni lill-istess kumpanija iżda lil terzi b'dan illi s-soċjetà konvenuta kisret il-garanzija tal-paċifiku pussess li tat lill-atturi appellati – mentri fil-kawża 489/2004 fl-ismijiet Champs Mediterrain Limited et v. Direttur tal-Artijiet *et* it-titolu fuq l-art qed jiġi kkontestat bejn il-Gvern u l-Knisja minn naħa waħda u s-soċjetajiet konvenuti u l-awturi tagħhom min-naħa l-oħra.

»Kienet għalhekk korretta u ġusta l-qorti meta permezz tad-digriet datat 5 ta' Diċembru 2016 qieset illi "l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti mhux mistħoqqa kemm għax din it-talba qed issir wara li l-kawża tħalliet għas-sentenza u kemm għaliex il-parametri ta' din l-azzjoni huma ben delineati". Bl-istess mod fis-sentenza appellata l-ewwel qorti korretement indikat illi f'din il-kawża l-kontestazzjoni hi diretta biss bejn il-kumpratur u l-venditur dirett tiegħu u li tikkonċerna l-paċifiku pussess u l-elementi tal-provi huma differenti minn dawk bejn żewġ partijiet li t-tnejn qed jivvantaw titolu fuq l-imsemmija porzjoni ta' art.

»Għalhekk kienet korretta l-qorti meta ċaħdet it-talba għas-soprasessjoni. L-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom però bħal donnhom jippretendu illi, ġaladarba huma qed jikkuntestaw it-titolu assolut illi huwa inkontestat illi rreġistra l-Gvern fuq din l-art, allura jippretendu li l-esponenti ma għandhomx id-dritt illi jitolbu u li l-qorti tiddeċiedi dwar il-ħall tal-kuntratt a bażi tal-ksur tal-garanzija tal-paċifiku pusess meta huwa inkontestat illi l-Gvern, b'effett tal-ħruġ taċ-ċertifikati ta' titolu numru 60000245 u 60000272, igawdi titolu assolut fuq din l-art. Bir-rispett kollu dan huwa *non sequitur* da parti tas-soċjetà appellanti. Iż-żewġ azzjonijiet minkejja li jittrattaw *in parte* l-istess porzjoni ta' art huma separati, distinti u differenti minn xulxin u għalhekk m'hemm l-ebda raġuni għaliex azzjoni waħda kellha tistenna l-eżitu tal-oħra.

»Hija bl-istess mod *non sequitur* l-asserzjoni tal-appellanti illi "l-premessa li fuqha jistrieħu prinċiparjament it-talbiet attriċi kif dedotti fil-proċeduri odjerni ma tista' bl-ebda mod tiġi impunjata mill-esponenti sakemm ma tiġix finalment determinata l-kawża numru 489/2004"; mod kif jimpunjaw it-talbiet attriċi s-soċjetà attriċi kellha, u ngħatat kull opportunità li tipprova, senjatament billi tipprova li kienet il-proprjetarja tal-art li bigħet lill-esponenti – ħaġa li tul proċeduri li tawlu ben tlettax-il sena ma rnexxilhiex tipprova.

»F'kull każ, anke jekk, għall-grazzja tal-argument, kellu verament ikun hemm eżitu favorevoli għas-soċjetà appellanti fil-kawża 489/2004 dan ma jnaqqas xejn mill-fatt illi l-esponenti qed isofru molestja ta' evizzjoni u allura nuqqas tal-garanzija tal-paċifiku pussess, li fuqu hija ppernjata l-azzjoni odjerna. Dwar dan il-punt, l-ewwel qorti korrettement qieset illi "jista' jiġi argumentat illi b'daqsekk l-atturi ma sofrewx evizzjoni u għalhekk ma tistax tiftaħ kawża a bażi tal-artikolu 1409. Din il-qorti tqis illi tenut kont tal-prinċipju regolatur dwar il-garanzija tal-paċifiku pussess, mhux dejjem neċessarju li tiġi ppruvata evizzjoni kompjuta biex tiskatta l-garanzija, għaliex theddid potenzjali ċar ta' evizzjoni naxxenti mid-dritt ta' terza persuna jekwivali daqslikieku kien evizzjoni *ai termini* tal-artikolu 1409".

»Ġaladarba jirrizulta illi l-Gvern ta' Malta għandu titolu assolut fuq l-art, kienet is-soċjetà appellanti li kellha tipprova li dan ma kienx il-każ u li tipprova illi meta bigħet lill-esponenti bigħet tajjeb u *cioè* li kellha f'idejha prova ta' titolu ta' sid kif fil-fatt qed tindika bl-eċċezzjonijiet tagħha, u dan indipendentement mit-titolu vantat mill-Gvern kif reġistrat fis-sena 2003.

Dak li jirrizulta mill-atti però huwa illi kwalsiasi titolu fuq l-art li nbigħet lill-esponenti li setgħet qatt tivvanta s-soċjetà appellanti nġieb fix-xejn bir-reġistrazzjoni tal-istess porzjoni ta' art favur il-Gvern. Dak li kellha tipprova s-soċjetà appellanti kien li meta bigħet din kellha titolu validu biex tbigħ – ħaġa li naqset milli tagħmel. U tali prova setgħet ġiet prodotta indipendentement mill-eżitu ta' kwalsiasi proċeduri oħrajn li nbdew mis-soċjetà appellanti kontra l-Gvern.

»*Inoltre*, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti jiġbdu l-attenzjoni għall-fatt illi, kuntrarjament għal dak allegat mis-soċjetà appellanti, din m'hi ser issofri assolutament l-ebda preġudizzju fil-linja difensjonali tagħha fil-proċeduri odjerni: dak li kien jinħtiġilha tipprova fiż-żewġ proċeduri kien l-istess u *cioè* li din kellha titolu tajjeb fuq din l-art, u din il-prova kellha kull opportunità li tagħmilha fil-proċeduri odjerni. Bil-fatt li din il-prova ma saritx allura ma tistax imbagħad is-soċjetà appellanti tilmenta minn xi preġudizzju proċedurali meta dan qatt ma seta' jsalva t-talbiet tagħha. Bħal ma ngħad, anke f'każ ta' eżitu favorevoli fil-proċeduri 489/2004, f'kull każ l-esponenti sofrew molestja kif għadhom isofru ta' evizzjoni u għalhekk għandhom kull dritt li jitolbu r-rexxissjoni tal-kuntratt a bażi tal-garanzija tal-paċifiku pussess.

»Barra minn hekk, f'każ li s-soċjetà appellanti kellu jirnexxielha tipprova fil-proċeduri 489/2004 illi hi għandha titolu tajjeb fuq il-porzjon ta' art li fuqha huma mibnija l-proprjetajiet mertu tal-kawża odjerna, din iktar u iktar ma ser tkun qed ssoffri ebda preġudizzju bir-rexxissjoni tal-kuntratt li bih l-esponenti akkwistaw dawn il-proprejatiet proprju għaliex dawn l-istess proprjetajiet jiġu li ser jibqgħu f'idejhom u jistgħu għalhekk jinbigħu lil terzi.

»Jiġi sottolineat ukoll illi m'għandhiex mis-sewwa s-sottomissjoni tas-soċjetà appellanti illi din il-molestja potenzjalment ser tiġi sanata permezz tas-sentenza 489/2009 u li għalhekk huma ser jiġu pregudikati; din il-molestja fil-fatt seħħet u tibqa' fis-seħħ sakemm ma jiġix determinat illi s-soċjetà appellanti tgawdi minn titolu tajjeb fuq din l-art b'sentenza li tgħaddi in ġudikat. L-esponenti *qua* xerrejja m'humiex tenuti illi jkomplu jsofru din il-molestja tul dan iż-żmien kollu, indipendentement minn x'jiġri wara u huwa għalhekk illi l-eżitu ta' dawn iż-żewġ proċeduri mhux neċessarjament jinċidi l-wieħed fuq l-ieħor. Sallum diġà sofrew din il-molestja għal ben erbatax-il sena.

»Għalhekk, l-ewwel aggravju, u *cioè* t-talba għat tħassir u r-revoka tad-digriet tal-ewwel qorti tal-5 ta' Diċembru 2016 għandu jiġi miċħud.«

15. Fil-provvediment tal-5 ta' Diċembru 2016 l-ewwel qorti ċaħdet it-talba għal soprasessjoni:

»… … …kemm għax din it-talba qed issir wara li l-kawża tħalliet għas-sentenza u kemm għaliex il-parametri ta' din l-azzjoni huma ben delinjati u l-partijiet ressqu l-provi kollha fil-mertu tal-azzjoni.«

16. Fis-sentenza appellata mbagħad kompliet tfisser illi ċaħdet it-talba:

> »… … … billi l-qorti qieset li l-vertenza f'din il-kawża għandha natura legali differenti minn dik fil-kawża 489/2004. Dan peress illi f'din il-kawża l-kontestazzjoni hi diretta biss bejn l-kumpratur u l-venditur dirett tiegħu u li tikkonċerna l-paċifiku pussess u l-elementi tal-provi huma differenti minn dawk bejn żewġ partijiet li t-tnejn qed jivvantaw titolu fuq l-imsemmija porzjon art.«

17. L-atturi jaqblu ma' dawn iż-żewġ raġunijiet mogħtija mill-ewwel qorti:

> »Din it-talba għas-soprasessjoni kienet saret permezz ta' rikors li sar madwar tnax-il sena minn meta nbdiet din il-kawża u meta din kienet diġà differita għas-sentenza u meta l-intimati appellanti kien għad fadlilhom ħamest ijiem biss biex iressqu n-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom. Din it-talba abbużiva saret biss bi ħsieb biex dawn il-proċeduri jitwalu inutilment għaliex il-kawża li għaliha għamlet riferenza s-soċjetà appellanti fit-talba tagħhom kienu fetħuha huma stess ftit tax-xhur wara li kienu nbdew il-proċeduri odjerni.
>
> »… … …
>
> »il-mertu tal-kawża 489/2004 huma ben diversi minn dawk odjerni. Fil-kawża odjerna, l-esponenti qed jitolbu r-rexxisjoni tal-kuntratt li bih kienu akkwistaw il-proprjetà mingħand is-soċjetà *Terra Mediterranea* minħabba l-fatt illi l-proprjetà tal-istess *maisonette* u *garage* qatt ma kienet tappartjeni lill-istess kumpanija iżda lil terzi b'dan illi s-soċjetà konvenuta kisret il-garanzija tal-paċifiku pussess li tat lill-atturi appellati – mentri fil-kawża 489/2004 fl-ismijiet *Champs Mediterrain Limited et v.* Direttur tal-Artijiet *et* it-titolu fuq l-art qed jiġi kkontestat bejn il-Gvern u l-Knisja minn naħa waħda u s-soċjetajiet konvenuti u l-awturi tagħhom min-naħa l-oħra«

18. L-atturi jgħidu wkoll iżda:

> »… … … il-kawża *Champs Mediterrain Limited v.* Id-Direttur tal-Artijiet *et* ċitazzjoni numru 489/04 kienet ġiet miftuħa kemm kemm ftit xhur wara li l-konjuġi Penza fetħu dawn il-proċeduri u wara illi l-ewwel qorti bl-iżjed mod ċar u għal iżjed minn darba ddikjarat seduti *stante* illi l-eżitu ta' din il-kawża kien ser jaffetwa bilfors il-kawżi l-oħra pendenti bejn terzi dwar l-istess mertu billi kollox jiddependi dwar minn fejn u minn liema provenjenza kienet ġejja l-art / bini meritu ta' din il-kawża u l-art / bini meritu tal-kawżi oħrajn pendenti u għadd kbir ieħor ta' kawżi li għadhom ma nfetħux għax għadhom qegħdin jistennew l-eżitu ta' din il-kawża, b'għexiren ta' familji jistennew bil-ħerqa d-deċiżjoni ta' din il-qorti li bilfors sejra tinċidi fuq l-art kollha li kienet akkwistat Spiteri *Holdings Limited* u li wara kienet ittrasferiet lil *Terra Meditterain Limited* u / jew lis-soċjetajiet oħra kummerċjali li fihom Raymond Aquilina kien is-sid / *beneficial owner*.«

19. Din l-osservazzjoni tal-atturi twaqqa' l-argument illi s-soprasessjoni ma għandhiex tingħata għax il-kawżi huma "ben diversi" minn xulxin. Effettivament l-atturi qegħdin jistqarru illi, għalkemm iż-żewġ kawżi tassew huma "diversi" minn xulxin, madankollu l-eżitu tal-kawża 489/2004 jista' jolqot il-kawża tallum, u għalhekk ma hijiex bla meritu t-talba tal-konvenuti appellanti illi din il-kawża tallum tistenna sakemm tinqata' l-kawża l-oħra.

20. Fil-kawża tallum l-atturi qegħdin jitolbu r-rexxissjoni tal-kuntratt li bih xtraw immobbli mingħand *Terra Mediterranea* għax igħidu illi *Terra Mediterranea* ma kinitx sidt il-ħaġa mibjugħa u għalhekk bigħetilhom ħaġa ta' ħaddieħor. Igħidu illi l-ħruġ ta' ċertifikati ta' titolu li juru illi l-proprjetà hija ta' terzi huwa ta' tehdida għat-titolu tagħhom u għalhekk molestja għall-pussess li s-soċjetà konvenuta kienet marbuta taħt il-garanzija li tħarishom kontrieha.

21. L-oneru kien fuq l-atturi li juru illi seħħet din il-molestja, u din il-prova għamluha billi wrew ċertifikati ta' titolu li juru illi l-art hija ta' terzi, *viz.* tal-Gvern ta' Malta. L-oneru għalhekk għadda fuq *Terra Mediterranea* illi xxejjen dik il-molestja billi turi illi dawk iċ-ċertifikati ma jiswewx. Dik il-prova ma setgħetx tagħmilha fil-kawża tallum għax il-Gvern ta' Malta ma huwiex parti, u dikjarazzjoni ta' invalidità taċ-ċertifikati ta' titolu mogħtija fil-kawża tallum ma tkunx tiswa quddiemu u għalhekk ma tkun ta' ebda serħan il-moħħ għall-atturi. Il-prova għalhekk il-konvenuta setgħet tagħmilha biss billi tiftaħ kawża kontra l-Gvern ta' Malta, kif appuntu għamlet biċ-ċitazzjoni 489/2004, biex timpunja dawk iċ-ċertifikati ta' titolu. Sewwa jgħidu l-appellanti illi "l-unika mod li bih l-esponenti seta' qatt ikollha l-

possibiltà li timpunja b'suċċess l-istess premessa li fuqha l-appellati bbażaw it-talbiet tagħhom fil-proċeduri odjerni huwa f'każ ta' eżitu favorevoli għat-talbiet tagħha fil-proċeduri fl-ismijiet _*Champs Mediterrain Limited et v.*_ _id-Direttur tal-Artijiet *et*_ (489/2004), li permezz tagħhom … hija qiegħda tfittex li timpunja ċ-ċertifikati ta' titolu numru 60000245 u 60000272 u kull ċertifikat ieħor li qatt seta' nħareg favur il-Gvern ta' Malta".

22. Iżda jkun inutli għall-konvenuta li tiftaħ dik il-kawża biex l-eżitu tagħha jservi bħala prova fil-kawża tallum jekk il-kawża tallum tinqata' qabel il-kawża 489/2004!

23. Dan kollu huwa minnu, u l-atturi stess jammettuh meta jgħidu illi "l-eżitu ta' din il-kawża [*viż.* il-kawża 489/2004] kien ser jaffetwa bilfors il-kawżi l-oħra pendenti bejn terzi dwar l-istess mertu billi kollox jiddependi dwar minn fejn u minn liema provenjenza kienet ġejja l-art / bini meritu ta' din il-kawża u l-art / bini meritu tal-kawżi oħrajn pendenti".

24. L-atturi iżda jgħidu wkoll illi fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum il-konvenuti appellanti qegħdin jinqdew b'dan l-argument biex jarenaw il-kawża tallum u jġibu illi l-kawża titwal għalxejn. Dan jixhdu l-fatt illi t-talba għal sopra-sessjoni għamluha fl-aħħar mument, madwar tnax-il sena wara li nfetħet din il-kawża, meta l-kawża kienet tħalliet għas-sentenza, u illi ma humiex juru interess kif jixraq fil-kawża 489/2004.

25. Huwa minnu illi l-appellanti talbu s-soprasessjoni b'rikors tat-28 ta' Settembru 2016, meta kemm il-kawża tallum u kemm il-kawża 489/2004

kienu ilhom li nfetħu mill-2004. Tassew illi fost l-eċċezzjonijiet imressqa mill-konvenuti appellanti hemm ir-raba' eċċezzjoni li tgħid illi "dina l-qorti għandha tissoprasjedi pendenti l-eżitu tal-kawża fl-ismijiet Direttur tal-Artijiet *v.* Raymond Aquilina, Anthony Sammut, u *Terra Mediterranea Limited*, iċ-ċitazzjoni numru 794/2003". Is-soprasessjoni iżda ntalbet sakemm tinqata' kawża oħra, mhux dik li dwarha sar ir-rikors tat-28 ta' Settembru 2016, u dik il-kawża l-oħra kienet fis-7 ta' April 2005 tħalliet *sine die* tistenna sakemm tinqata', appuntu, il-kawża 489/2004. Jiswa għalhekk l-argument illi l-konvenuti appellanti ma kellhomx jistennew sat-28 ta' Settembru 2016 biex jagħmlu t-talba għal soprasessjoni sakemm tinqata' l-kawża 489/2004.

26. L-atturi jgħidu wkoll illi l-konvenuti ma humiex qegħdin imexxu b'għaqal il-kawża 489/2004, qegħdin jaħlu l-ħin u dan id-dewmien lill-atturi jkunilhom ta' ħsara jekk il-kawża tallum ikollha tistenna li tinqata' l-kawża l-oħra.

27. Il-kawża 489/2004 infetħet fit-2 ta' Lulju 2004. Fiha nżammu mija u sbatax-il seduta u għadha sallum fl-istadju li jinstemgħu l-provi tal-atturi, fosthom is-soċjetà konvenuta tallum, dwar rikonvenzjoni li saret f'dik il-kawża. Il-provi tal-atturi f'dik il-kawża bdew jinstemgħu fit-2 ta' Mejju 2005. Is-seduti (1) tal-1 ta' Novembru 2005, (2) tat-28 ta' Novembru 2006, (3) tat-30 ta' Jannar 2008, (4) tat-13 ta' Mejju 2008, (5) tal-4 ta' Diċembru 2008, (6) tat-18 ta' Jannar 2011, kienu għall-provi tal-atturi f'dik il-kawża iżda nħlew għax ma sar xejn.

28. Fil-25 ta' Frar 2014 l-atturi fil-kawża 489/2004 talbu li jagħmlu eskussjoni tal-perit ġudizzjarju maħtur fil-kawża u l-kawża tħalliet għall-11 ta' Marzu

2014 għal dak il-għan. Saru żewġ seduti – fil-11 ta’ Marzu 2014 u fl-10 t’April 2014 – li matulhom saru mistoqsijiet lill-perit ġudizzjarju. Fl-24 ta’ Novembru 2014 imbagħad inħatru periti addizzjonali, li ħalfu r-rapport fit-3 ta’ Frar 2016. Il-kawża tħalliet għall-1 ta’ Marzu 2016 għall-eskussjoni. L-eskussjoni saret fuq sitt seduti.

29. Fil-15 ta’ Mejju 2017 bdew jinstemgħu l-provi dwar il-kontro-talba li kienet saret fil-kawża 489/2004. Il-provi tal-parti l-oħra ngħalqu fil-15 ta’ Novembru 2017 u l-kawża tħalliet għad-29 ta’ Novembru 2017 għall-provi tal-atturi fil-kawża dwar il-kontro-talba. Wara bosta seduti li fihom jew xehed biss xhud wieħed – b’xiehda mhux dejjem fokata jew relevantissima – jew ma sar xejn, l-atturi fil-kawża 489/2004 għadhom sallum ma għalqux il-provi f’dik il-kawża.

30. Huwa minnu illi l-kawża 489/2004 ma hijiex nieqsa minn ċerta komplessità; huwa minnu wkoll iżda illi, kif deher ukoll ampjament mis-sentenza appellata fil-kawża tallum, il-provi dwar titolu aktar minn fuq ħaġa oħra jiddependu fuq dokumenti illi kellhom ikunu f’idejn il-konvenuti tallum (fost l-atturi fil-kawża 489/2004) meta fetħu l-kawża, u anzi qabel ma bigħu proprjetà li bigħuha għax suppost dehrilhom li hija tagħhom għax kellhom x’juri li hija tagħhom. Il-fatt illi l-kawża li fetħu – il-kawża 489/2004 – biex juru li l-proprjetà minnhom mibjugħa kienet tagħhom u li għalhekk iċ-ċertifikati ta’ titolu favur il-Gvern ta’ Malta ma jiswewx – għadha sallum, għoxrin sena wara, ma tistax tingħalaq juri nuqqas ta’ għaqal u ħeġġa fit-tmexxija tal-kawża u jsaħħaħ l-argument tal-atturi

tallum illi dak li qegħdin ifittxu l-konvenuti llum hu illi jtawwlu kemm jistgħu din il-kawża.

31. F'dawn iċ-ċirkostanzi, meta tqis illi l-atturi effettivament għamlu prova li ġarrbu molestja għall-pussess tagħhom u illi s-soċjetà konvenuta ma seħħilhiex sallum ixxejjen dik il-molestja[1], u għalhekk ilhom jinżammu fi stat ta' inċertezza għal aktar minn għoxrin sena, u meta tqis ukoll illi fl-atti ta' din il-kawża, ukoll mingħajr sentenza fil-kawża 489/2004, hemm provi biżżejjed biex il-qorti tista' tasal għal konklużjoni dwar il-meritu tal-pretensjonijiet tal-partijiet, din il-qorti tasal biex taqbel mal-atturi illi ma jkunx xieraq jew raġonevoli li din il-kawża, li issa waslet fi stadju fejn tista' tingħata sentenza minn din il-qorti li taqta' l-vertenza bejn il-partijiet, tistenna sakemm tinqata' kawża oħra li għadha fl-ewwel grad fi stadju fejn għadha tinġabar xiehda u li ma tmexxietx mill-konvenuti (fost l-atturi f'dik il-kawża) b'mod fokat, għaqli u linejari.

32. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell mill-provvediment tal-5 ta' Diċembru 2016 u nistgħu ngħaddu biex inqisu l-appell ewlieni u dak inċidentali.

33. Nibdew bl-appell ewlieni tal-konvenuti *Terra Mediterranea* u l-konjuġi Aquilina. Fit-tieni aggravju – l-ewwel aggravju li jolqot is-sentenza – igħidu illi l-atturi ma ġarrbu ebda evizzjoni, u fissru dan l-aggravju hekk:

> »… … … l-ewwel qorti sostniet, fost oħrajn illi:
>
> »"L-atturi qed jallegaw illi tonqos il-garanzija tal-paċifiku pussess fit-trasferiment magħmul minn *Terra* lilhom. Din l-allegazzjoni tinsorġi mill-molestja ta' evizzjoni allegata mill-atturi.
>
> »"… … …

[1] Ara para. 39, *infra*.

> »"Jista' jiġi argumentat illi b'daqshekk l-atturi ma sofrewx evizzjoni u għalhekk ma tistax tiftaħ kawża a bażi tal-artikolu 1409. Din il-qorti tqis illi, tenut kont tal-prinċipju regolatur dwar il-garanzija tal-paċifiku pussess, mhux dejjem neċessarju li tiġi ppruvata evizzjoni kompjuta biex tiskatta l-garanzija, għaliex theddid potenzjali ċar ta' evizzjoni naxxenti minn dritt ta' terza persuna jekwivali daqs li kieku kien evizzjoni *ai termini* tal-artikolu 1409.
>
> »"… … …
>
> »" L-allegazzjoni attriċi hi sostenuta mill-fatt illi fl-2003, b'effett retroattiv għall-1993, il-Gvern ta' Malta irreġistra l-art li fuqha inbniet il-*plot* li minnha xtraw l-atturi, bħala tiegħu."

»… … … l-esponenti ma taqbilx mal-posizzjoni li ħadet l-ewwel qorti, ossija li l-evizzjoni effettiva mhix meħtieġa sabiex tkun tista' tirnexxi l-azzjoni attriċi kif dedotta, u li "theddid potenzjali ċar ta' evizzjoni" huwa suffiċjenti għal fini tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 1409 tal-Kodici Civili".

»Effettivament, sallum, ossija tlettax-il sena wara li bdiet il-kawża odjerna, l-appellati għadhom ma sofrew l-ebda evizzjoni effettiva.

»Hu risaput illi sabiex tirnexxi azzjoni bażata fuq il-garanzija tal-paċifiku pussess tal-proprjetà mibjugħa, jenħtieġ illi x-xerrej – f'dan il-każ l-appellati – ikun sofra evizzjoni.

»Il-liġi ma tidhirx li tobbliga lill-bejjigħ għall-effetti tal-evizjoni qabel ma sseħħ l-istess evizzjoni.

»Fis-sentenza mogħtija fl-1 ta' Novembru 2012, fil-kawza fl-ismijiet <u>Brian u Josephine konjuġi Cutajar *v.* Joseph u Ludgarda konjuġi Mamo</u> (ċitazzjoni numru 876/2009) ingħad illi:

> »"Il-qorti hi tal-fehma li l-konvenuti għandhom raġun meta jsostnu li l-atturi m'għandhomx dritt ifittxu rimedju taħt il-garanzija tal-pussess paċifiku, ġaladarba sal-lum għadha ma seħħet l-ebda evizzjoni. Minn qari tal-provvedimenti mill-artikolu 1409-1423 tal-Kodiċi Ċivili hu altru milli evidenti li l-jedd tal-azzjoni titwieled mill-evizzjoni. Tant hu hekk li l-preskrizzjoni biex xerrej jeżerċita din l-azzjoni hu ta' sentejn "… li jibdew igħoddu minn dak-nhar illi s-sentenza li biha x-xerrej ikun ġie kkundannat tgħaddi f'ġudikat." La ma ġiet verifikata l-ebda evizzjoni ma hemm ebda obbligu ta' riżarċiment ta' danni kif kontemplat mill-Kodiċi Ċivili għal każ tal-garanzija tal-paċifiku pussess tal-ħaġa mibjugħa."

»Bħala fatt, sal-lum l-appellati għadhom igawdu l-proprjetà akkwistata minnhom mingħand l-esponenti u għalhekk, f'dawn iċ-ċirkostanzi, ma jistax jingħad li seħħet evizzjoni, u lanqas illi l-appellati sofrew xi danni.

»Effettivament, għalkemm huwa minnhu illi l-Gvern ta' Malta pproċeda bir-reġistrazzjoni tal-għalqa *Ta' Giokondu* permezz tal-applikazzjoni numru 1410/2003 mill-Uffiċċju Konġunt u l-konsegwenzjali ħruġ taċ-ċertifikati ta' titolu fuq l-art illi fuqha hemm mibnija l-proprjetà akkwistata mill-appellati, ma teżisti l-ebda prova illi l-Gvern ta' Malta pproċeda għall-evizzjoni tal-appellati mill-istess proprjetà; anzi għall-kuntrarju jirriżulta illi l-appellati rreġistraw oppożizzjoni għall-istess reġistrazzjoni permezz ta' *caution*, li għadhom jokkupaw l-istess proprjetà sal-ġurnata tallum, u li l-esponenti pprezentaw il-kawża fl-ismijiet <u>*Champs Mediterrain Limited et v.* id-Direttur ta' l-Artijiet *et*</u> (489/2004) sabiex, proprju, jattakkaw l-istess ċertifikati ta' titolu.

»F'tali ċirkostanzi, l-esponenti hija tal-umli fehma illi l-azzjoni attriċi, kif proposta, ma setgħetx tirnexxi fil-konfront tal-esponenti, billi hija nieqsa mill-element neċessarju tal-evizzjoni.

»Għalhekk din il-qorti għandha, prevja li tilqa' dan it-tieni aggravju tagħha, tiċħad it-talbiet attriċi kif dedotti fiċ-ċitazzjoni promotorja tal-kawża.«

34. L-atturi wieġbu hekk:

»Is-soċjetà appellanti tissottometti illi ġaladarba l-esponenti għadhom ma sofrewx evizzjoni effettiva allura ma jiskattawx l-effetti tal-art. 1409 *et seq.* tal-Kodiċi Ċivili.

»In sostenn ta' din it-teżi jagħmlu riferenza għall-kawża fl-ismijiet Cutajar *v.* Mamo (876/2009). Jibda biex jiġi sottolineat illi mhux biss il-mertu ta' dik il-kawża m'għandu x'jaqsam xejn ma' dak tal-kawża odjerna billi f'dak il-każ il-mertu kien dwar kamra waħda żgħira minn dar sħiħa liema kamra rriżulta ma kinetx munita bil-permessi relattivi u fejn ma tqajjem assolutament l-ebda dubju dwar it-titolu li kienu jgawdu minnu x-xerrejja. Kien għalhekk apprezzament ta' provi riferibbli għall-mertu ta' dik il-kawża li wassal lil dik il-qorti tikkonkludi li f'dak il-każ ma kienx hemm evizzjoni.

»Fil-każ odjern m'hemm assolutament l-ebda dubju illi l-esponenti qed jsofru mill-molestja tal-evizzjoni għaliex mhux talli t-titolu li suppost akkwistaw mingħand is-soċjetà appellanti tqiegħed f'dubju talli ġie minfloku reġistrat titolu assolut mill-Gvern – fejn allura ma jibqa' assolutament l-ebda dubju ta' molestja ta' evizzjoni ċara u manifesta, attwali u kontinwa.«

35. Huwa minnu illi l-ġurisprudenza ma hijiex għalkollox konsistenti dwar jekk l-azzjoni tal-garanzija tal-pussess paċifiku tistax tirnexxi meta, bħal fil-każ tallum, ma hemmx evizzjoni, u lanqas ma hemm proċeduri ġudizzjarji pendenti kontra l-atturi għall-evizzjoni.

36. Il-konvenuti qegħdin igħidu illi ma seħħet ebda evizzjoni waqt illi l-atturi qegħdin igħidu illi l-ħruġ ta' ċertifikati ta' titolu favur il-Gvern ta' Malta huwa tehdida biżżejjed għalihom biex jitqies bħala molestja għall-pussess tagħhom.

37. It-test tal-liġi jsaħħaħ it-teżi tal-konvenuti appellanti. L-art. 1413 Kod. Ċiv. jgħid illi r-rimedji taħt il-garanzija jmissu "lix-xerrej li jbati l-evizzjoni" u l-artt. 1414 u 1415 dwar il-*punctum temporis* għall-għanijiet tar-radd tal-

prezz u l-ħlas tal-ħsara tqis "iż-żmien tal-evizzjoni". Ukoll, l-art. 1423 igħid illi l-azzjoni "taqa' bil-preskrizzjoni bl-għeluq ta' sentejn li jibdew igħoddu minn dak in-nhar illi s-sentenza li biha x-xerrej ikun ġie kundannat tgħaddi f'ġudikat". Il-każ li taħseb għalih il-liġi meta ma hijiex meħtieġa evizzjoni huwa dak imsemmi fl-art. 1421, meta x-xerrej jeħles mill-evizzjoni bi ħlas ta' somma ta' flus, li ma huwiex il-każ tallum.

38. Min-naħa l-oħra fil-*Fonti e Commenti* taħt l-art. 1123 tal-Ord. VII tal-1868 (illum art. 1409 Kod. Ċiv.) Dingli jgħid illi "*Troplong n. 431* [*Della Vendita*] *deduce che basta una molestia o una minaccia … … …*". Troplong igħid hekk dwar l-art. 1626 tal-*Code Civil*, li fuqu huwa msejjes l-art 1409 tagħna:

> »Non è soltanto il caso della evizione che da luogo a garanzija; la responsabilità del venditore è inoltre impegnata quando havvi semplice *molestia* nella persona del compratore. È vero che il nostro articolo non lo dice nel suo testo; ma questa obbligazione risulta dall'art. 1604[2]. Potremmo anche sostenere con fondamento che l'art. 1626 usando la parola *evizione* ha inteso parlare tanto del caso in cui la cosa viena tolta dal compratore, quanto del caso in cui il possesso dell'ultimo è l'oggetto di qualche contesa o minaccia[3].
>
> »Si chiama *molestia* la domanda promossa contro il compratore da un terzo, che pretende avere il diritto di farsi rilasciare il fondo venduto; oppure, quando il compratore non è in possesso, il rifiuto che fa il terzo detentore della cosa li rilasciargliela; insomma tutto ciò che contrasta al diritto del compratore, tutto ciò che lo mette in dubbio, sia per la totalità sia per una parte, tutto ciò che costituisce una pretensione minaccevole, ed una collisione contraria alle promesse del contratto.«

39. Effettivament l-eżistenza ta' ċertifikat ta' titolu favur terzi huwa tehdida għall-pussess tax-xerrej illi l-bejjigħ huwa marbut li jħarsu kontrieha billi jneħħi jew ixejjen dik it-tehdida. Il-fatt illi sallum, wara aktar minn għoxrin sena, is-soċjetà konvenuta bħala bejjigħ għadu ma seħħilhiex li tneħħi dik

---

[2] »1604. La délivrance est le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur.«

[3] »Pothier, *Vendita*, n. 83 e 103«

it-tehdida jfisser illi naqset mill-obbligazzjoni tagħha taħt il-garanzija u dan huwa ekwivalenti għal evizzjoni għall-għanijiet tal-garanzija. Il-bejjigħ ma jistax jingħad illi wettaq l-obbligazzjoni tiegħu li jħares il-pussess paċifiku tax-xerrej meta x-xerrej sa issa nżamm aktar minn għoxrin sena fi stat ta' inċertezza dwar jekk dak li xtara huwiex tassew tiegħu jew le.

40. Il-fatt għalhekk illi għadha ma seħħitx evizzjoni *de facto* tal-atturi ma huwiex ta' ostakolu għall-azzjoni tagħhom.

41. It-tieni aggravju huwa għalhekk miċħud.

42. It-tielet aggravju tal-appell ewlieni jolqot l-oneru tal-prova u ġie mfisser hekk:

> »… … … l-ewwel qorti inkorriet żball ta' dritt meta sostniet illi, fil-każ odjern, l-oneru tal-prova kien jinstab fuq l-esponenti u mhux fuq l-appellati bħala atturi fil-kawża odjerna.
>
> »Fil-fatt, l-ewwel qorti sostniet testwalment is-segwenti f'dan ir-rigward fis-sentenza appellata:
>
> > »"Stabbilit illi l-Gvern ta' Malta għandu titolu assolut fuq l-art, *sta* għas-soċjetà konvenuta *Terra* li tipprova l-kuntrarju. Għalkemm jirriżulta illi hemm il-kontestazzjoni tat-titolu bejn il-Gvern u *Terra*, f'din il-kawża s-soċjetà konvenuta trid tipprova li meta bigħet lil atturi bigħet tajjeb fis-sens li għandha prova ta' titolu ta' sid kif fil-fatt qed tippretendi bl-eċċezzjoni tagħha u dan *a prescindere* mit-titolu vantat mill-Gvern reġistrat fl-2003 in konsegwenza tal-ftehim bejn l-Istat u l-Knisja fejn tal-aħħar ittrasferiet proprjetà appartenenti lilha lill-Gvern.
> >
> > »"F'ċirkostanzi bħal dawn, l-atturi ġabu l-prova li t-titolu tas-soċjetà konvenuta nġieb fix-xejn bir-reġistrazzjoni tal-art favur il-Gvern li parti minnha nbigħet lill-atturi mis-soċjeta *Terra*. It-titolu tal-Gvern salv l-eżitu tal-proċeduri tal-korrezzjoni jew tneħħija tal-att ta' reġistrazzjoni minnu nnifsu hu titolu assolut ta' proprjetà b'effett mill-1993. Kwindi f'din il-proċedura odjerna s-soċjetà konvenuta limitatament *verso* l-kumpratur tagħha trid iġġib il-prova li meta bigħet kellha titolu validu ta' bejgħ. L-oneru tal-prova li jikkreja ċertezza morali fuq bilanċ ta' probabilità f'għajnejn il-qorti jispetta lis-soċjetà konvenuta *Terra* għax bil-prova li għamlu l-atturi dwar it-titolu tal-Gvern, anteċedenti għal dik tas-soċjetà *Terra*, saret inverżjoni tal-prova li jinkombi lis-soċjeta *Terra* tinnewtralizza"
>
> »L-esponenti ma taqbel assolutament xejn ma' din il-posizzjoni li ħadet l-ewwel qorti għaliex temmen li l-oneru tal-prova minn dejjem kien u baqa' fuq l-appellati.

»• L-appellati riedu jippruvaw illi l-pretensjoni tal-Gvern ta' Malta fuq il-proprjetà tagħhom hija waħda reali u fondata, sew bħala fatt u kif ukoll fid-dritt.

»Fi kliem ieħor, l-oneru tal-prova jinkombi unikament fuq l-appellati u, sakemm ma tirnexxix din il-prova fil-grad rikjest mill-liġi, il-validità tat-titolu oriġinali tal-esponenti għandu jibqa' bla mittiefes.

»Ikun utili illi, f'dan l-istadju, tiġi spjegata s-sekwenza tal-atti notarili u reġistrazzjonijiet illi ppreċedew l-azzjoni odjerna:

»(i) L-esponenti kienet akkwistat l-art li fuqha nbnew il-*maisonette* u garaxx fuq imsemmija mingħand il-kjamata fil-kawza *Spiteri Holdings Limited*, permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Lulju 2002 fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella.

»Huwa importanti li jigi enfasizzat illi ttieħdet faċilità bankarja mingħand *HSBC Bank Malta p.l.c*, sew għall-akkwist imsemmi u sew għall-iżvilupp eventwali tal-art mixtrija u għalhekk ir-riċerki relattivi kienu ġew eżaminati mill-konsulenti legali fi ħdan l-istess bank qabel ma ġiet konċessa l-istess faċilità bankarja.

»(ii) L-appellati kienu akkwistaw il-*maisonette* u garaxx fuq imsemmija, mingħand l-esponenti, permezz ta' kuntratt tat-23 ta' Ottubru 2002 fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo Agius.

»Huwa importanti li jerġa' jiġi enfasizzat illi anke f'dan il-każ l-appellati kienu ottjenew faċilità bankarja mingħand *HSBC Bank Malta p.l.c* għall-akkwist imsemmi u għalhekk ir-riċerki relattivi kienu ġew għal darb'oħra eżaminati mill-konsulenti legali fi ħdan l-istess bank qabel ma ġiet konċessa l-istess faċilità bankarja.

»(iii) Fit-22 ta' Mejju 2003, id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt għan-nom tal-Gvern ta' Malta, bis-setgħat allegatament mogħtija lilu *ai termini* tal-artikoli 5 u 7 tal-Att dwar Proprjetà ta' Entijiet Ekkesjastiċi (Kapitolu 358 tal-Liġijiet ta' Malta), irreġistra b'effett retroattiv sa mit-18 ta' Frar 1993 l-art illi fuqha hemm mibnija l-proprjetà akkwistata mill-appellati bħala waħda minn dawk l-artijiet illi allegatament kienet tappartjeni lill-Kurja Arċiveskovili ta' Malta u li għaddiet għand il-Gvern ta' Malta bis-sahha ta' ftehim iffirmat mas-*Santa Sede* fit-28 ta' Novembru 1991.

»L-applikazzjoni relattiva … tiddeskrivi l-art in kwistjoni bħala "*the full ownership in respect of land* Ta' Giakondu, *Swieqi which occupies a superficial area of approximately 7,835 square metres, as shown on the annexed plan and site plan (Annex 8 page 153) as corrected by the Joint Office and approval for this correction was granted by the Control Committee on the 8th May 2003*".

»Il-provenjenza ta' din l-art formanti l-oġġett tar-reġistrazzjoni hawn fuq imsemmija ġiet indikata bħala "*Originally this property belonged to the Marriage Legacies, Giovanni Schembri*".

»(iv) Iċ-ċertifikat ta' titolu relattiv bin-numru 60000271 ġie esebit bħala dokument SPX1 waqt ix-xhieda tal-Avukat Stephanie Pappalardo, minn fejn jirriżulta illi l-applikazzjoni fuq imsemmija ġiet approvata fis-16 ta' Marzu 2004, ossija kważi sena u nofs wara li l-appellati kienu akkwistaw il-proprjetà in kwistjoni mingħand l-esponenti.

»Kif ġà ingħad, l-art illi fuqha hemm mibnija l-proprjetà akkwistata mill-appellati ġiet irreġistrata mill-Uffiċċju Konġunt għan-nom tal-Gvern ta' Malta bħala waħda minn dawk l-artijiet illi allegatament kienet tappartjeni lill-Kurja Arċiveskovili ta' Malta u li għaddiet għand il-Gvern ta' Malta bis-saħħa ta' ftehim iffirmat mas-*Santa Sede* fit-28 ta' Novembru 1991.

»Skont l-applikazzjoni relattiva, id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt għamel din ir-reġistrazzjoni bis-setgħat allegatament mogħtija lilu *ai termini* tal-artikoli 5 u 7 tal-Att dwar Proprjetà ta' Entijiet Ekkesjastiċi (Kap. 358 tal-Liġijiet ta' Malta).

»Jekk wieħed jeżamina t-test tal-ftehim li ġie magħmul f'żewġ oriġinali fl-ilsna Ingliż u Taljan u li hu riprodott mingħajr l-annessi miegħu fl-Iskeda għall-Att, isib fl-artikolu 1 tal-istess ftehim:

> »"1. All the immovable property belonging to ecclesiastical entities in Malta and Gozo is transferred to the State …
>
> »"1. Sono trasferiti allo Stato tutti i beni immobili appartenenti agli enti ecclesiastici a Malta e a Gozo …"

»L-imsemmi ftehim għalhekk jippredisponi illi l-proprjetà immobbli li ġiet trasferita favur il-Gvern ta' Malta bis-saħħa tal-imsemmi ftehim huma biss dawk appartenenti lill-entitajiet ekklesjastiċi f'Malta.

»Dan ifisser illi s-setgħat mogħtija lill-Uffiċċju Konġunt f'isem il-Gvern ta' Malta bis-saħħa tal-Att huma applikabbli u jistgħu jiġu eżerċitati biss u restrittivament fir-rigward ta' dawk il-proprjetajiet immobbli illi effettivament kienu appartenenti b'titolu ta' proprjetà lill-entitajiet ekklesjastiċi fil-jum stabbilit skont l-istess Att.

»Effettivament fl-applikazzjoni relattiva d-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt jiddeskrivi l-art in kwistjoni bħala "*the full ownership in respect of land* Ta' Giakondu*, Swieqi which occupies a superficial area of approximately 7,835 square metres, as shown on the annexed plan and site plan (Annex 8 page 153) as corrected by the Joint Office and approval for this correction was granted by the Control Committee on the 8th May 2003*".

»Kif ġà spjegat, il-provenjenza ta' din l-art formanti l-oġġett tar-reġistrazzjoni hawn fuq imsemmija ġiet indikata bħala "*Originally this property belonged to the Marriage Legacies, Giovanni Schembri*".

»Mix-xhieda prodotta, jirriżulta illi l-allegat titolu illi qed jikkontendi li għandu l-Gvern ta' Malta, u qablu s-*Santa Sede* u l-ekonomu ta' Monsinjur Arċisqof, amministratur tal-beni ekkleżjastiċi fuq l-art in kwistjoni, hi provenjenti mit-testment ta' Giovanni Schembri tat-3 ta' Marzu 1880 fl-atti tan-Nutar Oduardo Pellegrini Petit, fejn huma rilevanti d-disposizzjonijiet tal-artikolu *decimo quarto* tal-istess testment fejn it-testatur iddispona s-segwenti:

> »"Decimo Quarto. Il medesimo testatore vuole ed ordina che, cessato il detto usufrutto con morte di detta Annunziata sua sorella, siano gli immobili sopra descritti amministrati in perpetuo dal Procuratore pro tempore della Veneranda Lampade di detta chiesa Parocchiale di casal Balzan, e che con le loro rendite dopo che saranno sodisfatte tutte le spese di manutenzione di essi immobili da comprendersi anche i pesi a cui gli stessi si trovano soggetti, le spese successive per gli anniversari perpetui fondati nei precedenti articoli ... ... … e che questa interamente eseguita siano con le stesse rendite dotate ugualmente ogni anno in perpetuo quattro zitelle consanguinee del detto testatore tanto del suo

lato paterno quanto materno da elleggersi e per graduarsi precedentemente dalla reputazione dei legati di maritaggio a ciò destinata nella Corte Arcivescovile di Malta, dovendo in ogni tempo indigente del detto testatore a quelle altre consanguinee più prossime dello stesso meno indigente ed essere date tale dote dal detto procuratore pro tempore alle pregraduate subito che sarà celebrato il loro matrimonio in faccia alla Chiesa Cattolica Romana … … … Il detto testatore lascia annualmente in perpetuo al procuratore sudetto lire sterlina una in remunerazione degli incomodi a incontrare in tale amministrazione e dazione di esse dote".

»Mill-qari tat-testment hawn fuq imsemmi tirriżulta inekwivoka għalhekk ir-rieda espressa tat-testatur Giovanni Schembri illi, appena jintemm l-użufrutt li kellu jitgawda minn oħtu Annunziata Schembri sal-ġurnata ta' mewtha, il-proprjetà immobbli deskritta fl-istess testment kellhom jiġu amministrati *in perpetuo dal Procuratore pro tempore della Veneranda Lampade di detta chiesa Parocchiale di casal Balzan* bil-kundizzjoni li l-istess patrimonju jingħata (wara li jitnaqqsu xi spejjeż u legati skont il-volontà tal-istess testatur) bħala dota lil "*quattro zitelle*".

»Fil-kors tax-xhieda irriżulta illi l-kwistjoni dwar jekk il-Kurja Arċiveskovili ta' Malta kenitx proprjetarja jew mera amministratiċi tal-proprjetà immobbli deskritta fit-testment hawn fuq ċitat kien ġie ampjament diskuss waqt laqgħa li kienet seħħet fid-29 ta' Ottubru 2003 fil-Kurja tal-Arċisqof u għaliha kienu preżenti, fost oħrajn, Joseph Sciriha (*ex*-direttur tal-Uffiċċju Konġunt), Monsinjur Carmelo Zammit (Kanċillier tal-Kurja), Raymond Bonnici (*property manager* fil-Kurja), Dottor Tonio Azzopardi (avukat ta' *Spiteri Holdings Limited*) u Dottor Henry Antonċih (avukat tal-esponenti).

»Mix-xhieda mogħtija minn dawn il-persuni li attendew din il-laqgħa irriżulta is-segwenti:

»A. Joseph Sciriha, waqt is-seduta tat-28 ta' Ġunju 2005, ikkonferma illi l-Kanonku Joseph Zammit (evidentement b'riferenza għall-Monsinjur Carmelo Zammit) kien aċċenna għall fatt illi l-Knisja setgħet kellha biss id-dritt ta' amministrazzjoni;

»B. Fix-xhieda tiegħu tal-31 ta' Ottubru 2005, Raymond Bonnici qal, b'riferenza għal dak li kien qiegħed isostni l-istess Monsinjur Carmelo Zammit, "Niftakar ukoll illi dan il-Monsinjur kien qal illi dan il-legat mhuwiex, ma jfissirx li l-art hi proprjetà tal-Knisja u kien qal ukoll illi l-provenjenzi minn dan il-legat għandhom jinżammu mhux fil-fond ġenerali, imma ġo fond speċjali. Intqal ukoll illi jista' jkun illi l-legat, jew l-art li tifforma l-oġġett tal-legat, ma tkunx proprjetà tal-Knisja imma tkun amministrata mill-Knisja";

»Ċ. Dan hu anke kkonfermat fid-dikjarazzjoni maħruġa mill-Avukat Tonio Azzopardi datata 13 ta' Novembru 2003 liema dikjarazzjoni ġiet sussegwentement ikkonfermata ukoll bil-ġurament tal-istess xhud waqt is-seduta tat-18 ta' Jannar 2011. F'din id-dikjarazzjoni Dottor Azzopardi jirreferi għal laqgħa, fejn kien preżenti wkoll il-Kanċillier tal-Kurja, il-Monsinjur Carmelo Zammit u fejn, skont Dottor Azzopardi, "fil-laqgħa ħareġ ċar illi l-Kurja kellha biss l-amministrazzjoni u dan ikkonfermah il-Kanċillier Monsinjur Carmelo Zammit. Huwa qal li l-amministrazzjoni ma setgħtex tgħaddi bħala proprjetà lill-*Joint Office* u żied jgħid illi, f'każi ta' amministrazzjoni, il-Kurja żżomm il-flus tal-amministrazzjoni f'fond separat. Dak il-ħin kemm is-Sur Sċiriha kif ukoll is-Sur Bonnici ma għoġobhomx kliem

il-Kanċillier u kkontestawlu kliemu. Monsinjur Zammit qal li l-Kurja tamministra dik il-proprjetà u bir-rikavat isir dak li jkun ordna t-testatur".

»D. L-istess konferma tinstab ukoll fid-dikjarazzjoni magħmula mill-Avukat Henry Antonċiċh fil-11 ta' Novembru 2003, u kkonfermata bil-ġurament waqt ix-xhieda li ta fis-seduta tal-14 ta' Ottubru 2010.

»Fl-istess kuntest, hija rilevantissima wkoll l-ammissjoni ta' Vincent Gilson (allura d-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt) fl-*affidavit* maħluf minnu fit-23 ta' Ottubru 2012, fejn jiddikjara illi "l-Gvern ta' Malta assuma r-responsabbiltà għall-amministrazzjoni ta' din l-art, wara li l-Kurja Arċiveskovili għaddiet kopja ta' *property form* bid-dettalji rilevanti dwar l-estent ta' din il-proprjetà flimkien mal-provenjenza tagħha lill-Uffiċċju Konġunt, u kien a bażi ta' dan li l-proprjetà ġiet reġistrata f'isem il-Gvern ta' Malta *stante* li l-art kienet qiegħda tiġi mgħoddija lill-Gvern ta' Malta għall-amministrazzjoni minnu"!

»*Fra parentesi* u limitatament għat-teżi hawn suġġerita minn dan ix-xhud, l-esponenti tissottmetti illi, *in linea* mal-prinċipju li *delegatus non potest delegare*, il-Kurja Arċiveskovili ta' Malta ma setgħetx fi kwalnkwe każ tgħaddi l-amministrazzjoni tal-proprjetà lil ħaddieħor mingħajr il-kunsens espress tat-testatur.

»Minn dan kollu għandu jirriżulta ċar u inekwivoku illi sew il-Kurja Arċiveskovili ta' Malta u sew l-Uffiċċju Konġunt f'isem il-Gvern ta' Malta kienu ben konsapevoli illi il-volontà espressa tat-testatur Giovanni Schembri fl-aħħar testment tiegħu tat-3 ta' Marzu 1880 fl-atti tan-Nutar Oduardo Pellegrini Petit kien illi l-proprjetà immobbli deskritta fl-istess testment kellha tiġi amministrata mill-Kurja Arċiveskovili ta' Malta għall-benefiċċju tal-benefiċċjarji indikati fl-istess testment.

»Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Mejju 2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Regina Granata *v.* il-Kummissarju tal-Artijiet, il-qorti għamlet riferenza għal dak li kienet irreteniet il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza appellata:

> »"Il-liġi (l-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet, Kapitolu 228 tal-Liġijiet ta' Malta) in mertu ma tagħtix definizzjoni tal-kelma "amministrazzjoni" jew tillimita tali amministrazzjoni għall-atti ta' amministrazzjoni straordinarja. *Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus*. Il-Kodiċi Ċivili tagħna hija mżewqa b'riferenzi għall-atti ta' amministrazzjoni fejn komunement tagħmel distinzjoni bejn atti ta' amministrazzjoni ordinarja u dawk ta' amministrazzjoni straordinarja.
>
> »"Ikkonsidrat li att ta' mera amministrazzjoni huwa distint minn "att ta' *dominio*" u jikkonsisti f'azzjoni intiża għall-konservazzjoni tal-oġġett. ... Fil-każ odjern, il-Kummissarju tal-Artijiet jamministra l-art fattwalment anke wara l-iskadenza tas-sitt xhur impost mill-qorti. B'dan ma jfissirx li l-amministrazzjoni tiegħu spiċċat – anzi bil-fors kellu jaġixxi bħala amministratur sempliċi biex jippreserva l-art fl-interess tas-sid. Saħansitra rċieva ħlas ta' kera darbtejn u rrilaxxja rċevuti fir-rigward. Din l-amministrazzjoni tiegħu spiċċat mar-rilaxx favur is-sid".

»Il-Qorti tal-Appell sussegwentement għaddiet biex ikkonfermat ir-raġunament tal-ewwel qorti b'dan il-mod:

> "… l-appellat fattwalment kien għadu qed jamministra l-art in kwistjoni sakemm reġa' għaddieha lis-sidien tagħha. Il-fatt li l-istess attriċi kienet tħallas il-kera lill-appellat huwa indikattiv ta' dan l-istat ta' fatt u din il-qorti

a skans ta' ripetizzjoni tagħmel riferenza għal dak li qalet l-ewwel qorti f'dan ir-rigward u tiddikjara li taqbel perfettament ma' dan".

»Huwa evidentissimu għalhekk illi mera amministrazzjoni ma tista' tiġi tikkwalifika jew tiġi konvertita qatt f'att ta' dominju, għaliex fl-ewwel każ l-amministratur għandu mandat li jżomm u jamministra l-oġġett għall-benefiċċju ta' terzi, iżda qatt ma jsir proprjetarju tal-oġġett, filwaqt illi fit-tieni każ id-*dominus* jippossjedi l-oġġett bħala proprjetarju għall-benefiċċju tiegħu personali.

»Fil-fehma konklussiva tal-esponenti għalhekk, ġaladarba ġie stabbilit illi l-Kurja Arċiveskovili ta' Malta ġiet maħtura bħala mera amministratriċi tal-proprjetà immobbli deskritta fit-testment ta' Giovanni Schembri tat-3 ta' Marzu 1880 fl-atti tan-Nutar Oduardo Pellegrini Petit, għandu jsegwi logikament illi:

»1. il-Kurja Arċiveskovili ta' Malta qatt ma kienet (jew saret) proprjetarja tal-istess proprjetà immobbli (inkluż allura l-art formanti l-oġġett tar-reġistrazzjoni hawn fuq imsemmija u li fuqha nbniet il-proprjetà meritu tal-kawża odjerna);

»2. l-art formanti l-oġġett tar-reġistrazzjoni hawn fuq imsemmija ma tista' qatt titqies illi kienet tifforma parti mill-oġġett tal-ftehim li ġie ffirmat bejn il-Gvern ta' Malta u s-*Santa Sede* fit-28 ta' Novembru 1991, billi l-imsemmi ftehim kien jippredisponi illi l-proprjetà immobbli lli kellha tiġi trasferita favur il-Gvern ta' Malta kienu biss dawk appartenenti lill-entitajiet ekklesjastiċi f'Malta, u mhux dawk amministrati minnhom;

»3. għall-istess raġunijiet, is-setgħat mogħtija lill-Uffiċċju Konġunt f'isem il-Gvern ta' Malta bis-saħħa tal-Att ma setgħu qatt jiġu applikati u eżerċitati fir-rigward tal-art formanti l-oġġett tar-reġistrazzjoni hawn fuq imsemmija u li fuqha nbniet il-proprjetà meritu tal-kawża odjerna;

»4. l-applikazzjoni u l-konsegwenzjali ċertifikati tat-titolu fuq l-art in eżami magħmula mid-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt huma nulli u bla effett in kwantu huma r-riżultat ta' atti li jmorru *ultra vires* il-poteri u s-setgħat mogħtija lill-istess direttur *ai termini* tal-Att;

»5. mingħajr preġudizzju għal dak kollu suespost, l-applikazzjoni u l-konsegwenzjali ċertifikati tat-titolu huma, fi kwalunkwe każ, nulli u bla effett billi huma bażati fuq il-premessa infondata illi l-Gvern ta' Malta akkwista "*the full ownership in respect of land* Ta' Giakondu*, Swieqi which occupies a superficial area of approximately 7,835 square metres …*".

»Konsegwentement għal dan kollu, l-esponenti tikkontendi illi l-pretensjoni tal-Gvern ta' Malta fil-konfront tal-appellati ma hijiex waħda reali bażata fuq pretensjoni fondata, u għalhekk l-appellati jgawdu titolu validu skont il-liġi derivanti mill-kuntratt tat-23 ta' Ottubru 2002 fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo Agius u provenjenti mit-titolu oriġinali tal-esponenti.

»• L-art formanti l-oġġett tar-reġistrazzjoni mid-Direttur Uffiċċju Konġunt ma hijiex provenjenti mill-eredità ta' Giovanni Schembri.

»Mingħajr preġudizzju għal dak kollu suespost, l-esponenti tikkontendi illi, fi kwalunkwe każ u mill-assjem tal-provi, għandu jirriżulta illi l-art formanti l-oġġett tal-applikazzjoni, u li fuqha nbniet il-proprjetà meritu tal-kawża odjerna, ma hijiex provenjenti mill-eredità ta' Giovanni Schembri.

»Joseph Sciriha, waqt is-seduta tat-28 ta' Ġunju 2005, esebixxa kopja ta' *property form* (dokument 'JSX1' *a fol.* 108) li ġġib id-data ta' Marzu 2000 u li huwa kien irċeiva fil-vesti tiegħu ta' Direttur tal-Uffiċċju Konġunt mingħand il-Kurja Arċiveskovili ta' Malta, kontenenti d-dettalji kollha dwar biċċa proprjetà immobbli ekkleżjastika ossija art agrikola illi ġiet mgħodd-ija lill-Gvern ta' Malta permezz tal-ftehim ratifikat fit-18 ta' Frar 1993.

»Id-dettalji inklużi f'din il-*property form* jinkludu, fost informazzjoni oħra:

»i. il-paġna mill-*Annex 8* minn fejn ittieħdu d-dettalji tal-proprjetà – ċjoè paġna 158;

»ii. in-numru tar-riferenza fuq l-istess *Annex 8* – ċjoè 1029-0610-0001;

»iii. id-deskrizzjoni tal-proprjetà – ċjoè għalqa *ta' Giakondu* kontrada ta' Swieqi, St Andrews;

»iv. il-provenjenza tal-proprjetà – ċjoè Legat taż-Żwieġ *Giovanni Schembri*;

»v. ir-rata ta' qbiela fis-sena pagabbli għal din l-għalqa u isem il-gabillott – ċjoè Lm 2 fis-sena pagabbli mill-eredi ta' Giovanni Micallef;

»vi. il-valur bir-rata kull tomna tal-proprjetà – ċjoè Lm 400; u

»vii. pjanta (*site plan*) annessa, b'indikazzjoni tal-proprjetà – din is-*site plan* tinsab *a fol.* 109 fejn il-proprjetà in kwistjoni hi mmarkata f'kaxxa bir-rigi u numru 1 f'ċirku.

»Ray Bonnici, fix-xhieda tiegħu tal-31 ta' Ottubru 2005, ikkonferma li din il-*property form* giet iffirmata minnu.

»L-istess xhud Joseph Sciriha esebixxa wkoll dik il-paġna 153 mill-*Annex 8* (*a fol.* 110) fejn il-proprjetà in eżami hi kkonfermata bin-numru ta' riferenza 1029-0610-0001 u hi deskritta bħala "għalqa *ta' Giakondu* Kontr. ta' Swieqi, St Andrews b'valur kumplessiv ta' Lm800 u bħala mqabbla lil ċertu Giovanni Micallef … bir-rata ta' Lm 2 fis-sena.

»Meta wieħed iqabbel dawn id-dettalji mar-rata kull tomna kif indikat fil-*property form a fol*. 108, jasal għall-konkluzjoni loġika illi l-art formanti l-oġġett ta' dawn id-dokumenti kien ta' żewġ tomniet biss!

»Mid-dokumentazzjoni esebita *a fol*. 108 sa 110 għalhekk, kif ikkonfermat sew mid-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt u sew mill-*property manager* tal-Kurja ta' dak iż-żmien, ma għandu jkun hemm l-ebda dubbju dwar sew l-entità, sew il-konfigurazzjoni u sew il-posizzjoni tal-biċċa art provenjenti mill-eredità ta' Giovanni Schembri skont it-testment tiegħu ċitat aktar 'il fuq f'dan ir-rikors.

»Iżda l-istess xhud Joseph Sciriha esebixxa wkoll kopja tal-applikazzjoni li saret mill-Uffiċċju Konġunt fit-22 ta' Mejju 2003, fejn allegatament l-Uffiċċju Konġunt irreġistra l-istess biċċa proprjetà deskritta fl-imsemmija *property form* għall-finijiet tal-Att dwar Proprjetà ta' Entijiet Ekklesjastiċi (Kapitolu 358 tal-Liġijiet ta' Malta). Ma' din l-applikazzjoni ġiet esebita wkoll *site plan* annessa mal-istess applikazzjoni fejn l-art in kwistjoni hi indikata bil-kejl ta' 7,835 m^2 u *outlined* għall-finijiet ta' identifikazzjoni tagħha (dokument 'JSX4' *a fol*. 115 *et seq.* tal-proċess).

»Fl-opinjoni tal-esponenti, meta wieħed jeżamina sew din is-*site plan* annessa mal-applikazzjoni esebita bħala dokument 'JSX4' u jqabbilha mas-*site plan* annessa mal-*property form* esebita bħala dokument 'JSX1',

jista' faċilment jinnota illi sew il-konfigurazzjoni u sew il-posizzjoni taż-żewġ artijiet rispettivament murija fuq dawn iż-żewġ *site plans* huma totalment differenti u fil-fehma tal-esponenti ma għandhom x'jaqsmu xejn ma' xulxin.

»… … …

»L-esponenti, għalhekk, issostni illi semmai hija biss l-art immarkata f'kaxxa bir-rigi u numru 1 f'ċirku fuq is-*site plan* annessa mal-*property form* esebita bħala dokument 'JSX1' li hija l-proprjetà mħollija b'amministrazzjoni f'idejn il-Kurja Arċiveskovili ta' Malta skont it-testment ta' Giovanni Schembri, iżda mhux l-art indikata fuq is-*site plan* annessa mal-applikazzjoni esebita bħala dokument 'JSX4'.

»Dan ma jixhdux biss il-*property form* u s-*site plan* annessa magħha illi wieħed ma jridx jinsa li ġġib id-data ta' Marzu 2000 u li għalhekk hija anteċedenti għall-applikazzjoni esebita bħala dokument JSX4 u li saret fit-22 ta' Mejju 2003, izda hu ikkonfermat ukoll mis-segwenti provi mressqa fil-kawża odjerna:

»i. Ġie esebit *affidavit* ta' Joseph Borg fejn dan spjega illi fil-15 ta' Mejju 2000 – jiġifieri fl-istess epoka li mtliet il-*property form* – huwa kien ċempel lil Vincent Ciliberti fl-uffiċju tiegħu l-Kurja Arċiveskovili biex jistaqsih jekk il-Knisja qattx kellha proprjetà f'Tas-Swieqi, fil-viċinanzi ta' Triq Wied Mejxu u Triq il-Wejba u Triq is-Sieh. Għalhekk kien bagħatlu l-pjanta esebita bħala dok JB1 mal-istess *affidavit* fejn saru żewġt iċrieki. Skont l-istess xhud, fit-18 ta' Mejju 2000 Vincent Ciliberti kien bagħatlu lura il-pjanta esebita mal-istess *affidavit* bħala dok. JB2 u mmarkalu "b'kaxxa forma rettangolari u rrigata fejn il-Knisja kellha proprjetà". Issa jekk wieħed jeżamina dan id-dokument bir-reqqa u jqabblu mas-*site plan* annessa mal-applikazzjoni esebita bħala dokument JSX4 *a fol*. 115 – partikolarment billi tieħu nota tat-toroq fuq iż-żewġ *site plans* – jista' faċilment jinnota illi "l-kaxxa forma rettangolari u rrigata fejn il-Knisja kellha proprjetà" skont l-imsemmija pjanta JB2 la fiha l-istess konfigurazzjoni u lanqas taqa' fil-konfini tal-art indikata fid-dokument JSX4. Għall-kuntrarju, l-imsemmija "kaxxa forma rettangolari u rrigata fejn il-Knisja kellha proprjetà" tixbah ħafna sew fil-konfigurazzjoni u sew fil-posizzjoni lill-kaxxa bir-rigi u numru 1 f'ċirku indikata fil-pjanta annessa mad-dokument JSX1 *a fol*. 109 u ċjoè dik il-porzjoni ta' art li ġiet indikata fil-pjanta annessa mal-*property form* rilaxxjata mill-Kurja;

»ii. Fl-*affidavit* ta' Francis Micallef (*a fol*. 233 *et seq.*) hemm riferenza għall-ittra tas-16 ta' April 1999 (jiġifieri sena qabel ma mtliet il-*property form* esebita bħala dokument JSX1) li kienet bagħtet il-Kurja Arċiveskovili ta' Malta lill-eredi ta' G. Micallef. Din l-ittra tinsab esebita bħala dokument KG1 *a foll*. 235 u 236 tal-proċess u għal darb'oħra tinkludi magħha l-istess *site plan* annessa mal-*property form* esebita bħala dokument JSX1;

»iii. Din l-istess *site plan* hi ripetuta wkoll mal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni esebit mill-istess Francis Micallef bħala dokument KG4 *a fol*. 239 *et seq.* tal-proċess, fejn il-pjanta indikata bħala dok. A mal-istess mandat ta' inibizzjoni (ara *fol*. 241) hi għal darb'ohra identika għas-*site plan* annessa mal-*property form* esebita bħala dokument JSX1. L-esponenti tħoss illi għandha tenfasizza illi, f'dan il-każ,

huwa l-istess gabillott illi qiegħed jindika bi pjanta fejn kienet tinstab l-għalqa li allegatament kien qiegħed jahdem. Effettivament, mar-risposta tagħha għar-rikors għall-ħruġ ta' dan il-mandat, l-esponenti esebiet id-dokument TM1 fejn l-art akkwistata mill-istess esponenti fiha konfigurazzjoni u posizzjoni għal kollox diversa minn dik indikata mill-gabillot fir-rikors promotorju tiegħu għall-ħruġ tal-istess mandat, filwaqt illi mill-banda l-oħra għandha l-istess konfigurazzjoni u posizzjoni tal-art formanti l-meritu tal-kawża odjerna. Effettivament, kif jirriżulta mill-istess atti esebiti, dan ir-rikors għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni ġie miċħud (ara *fol*. 242) "billi ma tidhirx ċara il-pretensjoni tar-rikorrent dwar l-art in kwistjoni";

»iv. iċ-ċertifikat redatt mill-Perit Arkitett u Inġenjier Ċivili Noel Debattista, esebit bħala dok. N *a fol*. 486, li jikkonferma illi mir-riċerki li għamel irriżultalu illi l-art murija fuq is-*site plan* annessa mal-applikazzjoni esebita bħala dokument JSX4 hija fiż-żona magħrufa bħala *Kasam Sciakak* b'distanza ta' madwar 150 metru miż-żona magħrufa bħala *Ta' Gioċondu*; u finalment:

»v. il-kuntratt tas-16 ta' Lulju 1980 fl-atti tan-Nutar Georges Bonello Dupuis, bil-pjanti annessi magħha, fejn il-Kurja Arċiveskovili ta' Malta ikkonċediet a favur ta' Colin Stanley, b'titolu ta' ċens temporanju, porzjoni ta' art formanti parti mill-art magħrufa bħala *Tal Akwavita*, fejn il-konfini fuq l-istess kuntratt huma indikati mix-Xlokk ma' triq ġdida proġettata bla isem, mill-Grigal mal-beni tal-konċedenti u mill-Majjistral ma' beni ta' Giuseppe Borg jew l-aventi kawża tiegħu. U minn eżami tas-*site plan* annessa mal-istess kuntratt notarili għandu jerġa' jigi kkonfermat li, filwaqt illi l-art murija fuq is-*site plan* annessa mal-*property form* esebita bħala dokument JSX1 tifforma parti integrali mill-proprjetà tal-Kurja (oġġett in parti tal-kuntratt notarili in eżami), mill-banda l-oħra l-art murija fuq is-*site plan* annessa mal-applikazzjoni esebita bħala dokument JSX4 tinsab fuq il-Majjistral tagħha u li, skont ir-rappreżentant tal-Kurja Arċiveskovili ta' Malta fuq l-istess att notarili in eżami, kienet tappartjeni li Giuseppe Borg jew l-aventi kawża tiegħu.

»L-esponenti tikkontendi illi anke x-xhieda konfliġġenti dwar il-kejl tal-art li allegatament kienet fil-pussess tal-Kurja Arċiveskovili ta' Malta tħalli dubbji serji dwar l-attendibilità tax-xhieda fir-rigward, għas-segwenti ragunijiet (… ix-xhieda hawn taħt indikati huma lkoll xhieda mressqa mill-appellati bħala prova in sostenn tal-premessa tagħhom illi l-proprjetà akkwistata minnhom kienet mibnija mill-esponenti fuq art tal-Gvern):

»a. Kif ġà ingħad, il-paġna 153 mill-*Annex 8* (*a fol*. 110) tistma l-proprjetà hemm deskritta b'valur kumplessiv ta' Lm 800 u bħala mqabbla lil Giovanni Micallef bir-rata ta' Lm 2 fis-sena. Meta wieħed iqabbel dawn id-dettalji mar-rata kull tomna kif indikat fil-*property form a fol*. 108, jasal għall-konklużjoni matematika illi l-art formanti l-oġġett ta' dawn id-dokumenti kien fiha żewġ tomniet biss!

»b. Joseph Sciriha, *ex*-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt, waqt is-seduta tat-28 ta' Ġunju 2005 jispjega illi "Qed nippreżenta wkoll diviżjoni li kienet saret fit-13 ta' Frar 1880, liema diviżjoni kienet saret bejn Giovanni u Annunzjata Schembri. L-art in kwistjoni ġiet assenjata lil Giovanni Schembri li sussegwentement għamel it-testment li għadni kif esebejt ukoll. F'dan it-testment din l-art hemm riferenza għaliha bħala tas-sebat itmien u fil-fatt l-art in kwistjoni fiha erbat itmien".

Minkejja din l-istqarrija, l-istess Direttur tal-Uffiċċju Konġunt xorta waħda ssottometta applikazzjoni għar-reġistrazzjoni tal-istess art fit-22 ta' Mejju 2003, fejn iddikjara illi l-art in kwistjoni kien fiha kejl ta' 7,835 m^2 minkejja illi kien evidentement jaf illi l-art in kwistjoni kien fiha anqas!

»ċ. In kontroeżami waqt ix-xhieda tiegħu tat-3 ta' Mejju 2011, Raymond Bonnici (*property manager* tal-Kurja), mistoqsi dwar din id-diverġenza fil-kejl, qal li huwa probabbli li "qabel ma l-proprjetà għaddiet għand il-Gvern konna diġà ttrasferejna xi parti minnha lil terzi. Allura għadda għand il-Gvern dak li kellna f'idejna fid-data tar-ratifikazzjoni tal-ftehim, ċjoè fit-18 ta' Frar 1993". Minkejja din id-dikjarazzjoni, dan ix-xhud ma ressaq l-ebda prova tal-proprjetà li "setgħet probabbilment" ġiet trasferita lil terzi qabel ma l-proprjetà għaddiet għand il-Gvern!

»d. Waqt ix-xhieda tiegħu fis-seduta tal-21 ta' Frar 2006, Raymond Bonnici esebixxa dokument RBX7 *a fol.* 220 tal-proċess, liema dokument allegatament jikkonsisti f'*correction sheet to Annex 8* u li permezz tiegħu l-kejl tal-art in eżami żdiedet minn 2 tomniet (kif oriġinarjament indikat f'*Annex 8*) għal 7,835 metri kwadri. Li hu interessanti f'dan id-dokument hu li d-data għall-approvazzjoni ta' din il-korrezzjoni (ċjoè t-8 ta' Mejju 2003) saret anteċedentement għat-talba (ċjoè t-13 ta' Mejju 2003). Apparti hekk, l-esponenti ma tistax tifhem kif l-istess *property manager* tal-Kurja seta', bħala membru tal-*control committee*, japprova din il-korrezzjoni meta, skont ix-xhieda tiegħu stess, kien jaf illi l-kejl tal-art fiż-żmien li ġiet mgħoddija lill-Gvern ta' Malta kien anqas minn sebat itmien għaliex parti minnha kienet ġà ġiet trasferita lil terzi! U dan kollu jwassal lill-esponenti sabiex tistaqsi, pjuttost b'mod retoriku, kif tista' titqies attendibbli x-xhieda ta' persuna bil-kariga u responsabilità tant għolja ta' *property manager* tal-beni ekklesjastiċi, f'ċirkostanzi fejn dan ix-xhud jikkonferma taħt il-firma tiegħu il-kontenut tal-*property form* bis-*site plan* annessa, datata Marzu 2000, u allegatament jagħmel żball ta' xejn anqas minn ħamest itmien fil-kejl tal-art, apparti indikazzjoni żbaljata tal-art fuq is-*site plan*, u sussegwentement, f'Mejju 2003 u mingħajr spjegazzjoni ta' xejn, jikkonferma dawn l-iżbalji tant sostanzjali b'riżultat illi l-kejl tal-art tiżdied għal 7,835 m^2 u titfaċċa *site plan* ġdida b'konfigurazzjoni u posizzjoni differenti tal-art deskritta fuq il-*property form* oriġinali. Mhux talli hekk, izda talli anke meta allegatament ġew korreġuti l-iżbalji oriġinali f'Mejju 2003, l-istess *property manager* jerġa' jagħmel żball ta' xejn anqas ta' tlett itmien għax jinsa illi fil-frattemp probabbilment ġiet trasferita parti minn din l-art lil terzi qabel ma għaddiet f'idejn l-Uffiċċju Konġunt!

»e. U bħallikieku dan kollu ma kienx biżżejjed, l-appellati għoġobhom iressqu x-xhieda wkoll ta' Vincent Gilson illi fl-*affidavit* maħluf minnu fit-23 ta' Ottubru 2012 (*a fol.* 753), u fiż-żmien li kien jokkupa l-kariga ta' Direttur tal-Uffiċċju Konġunt, jerġa' jsostni li l-art f'idejn l-Uffiċċju Konġunt fiha kejl ta' 7,835 m.k.!

»f. Ħaġa oħra ta' skantament hija r-riċevuta maħruġa mill-Uffiċċju Konġunt fit-2 ta' Mejju 2003 u esebita bħala dokument KG2 *a fol.* 237 tal-proċess, fejn, minkejja illi kien fl-istess żmien illi l-Kurja allegatament saret taf bl-iżball fil-kejl tal-art in kwistjoni, xorta

waħda aċċettat il-ħlas tal-qbiela bir-rata oriġinali ta' Lm2 fis-sena minflok a bażi tal-kejl il-ġdid. Hu suspettuż ukoll kif Francis Micallef igħid illi mar iħallas il-qbiela ta' għaxar snin sħaħ f'dan iż-żmien (għall-perjodu bejn l-1993 u l-2003), tenut kont tal-fatt illi l-esponenti kienet ilha taħdem fl-iżvilupp tal-art *de quo* għal ta' mill-anqas numru ta' snin qabel, apparti li mir-rendikont tal-qbiela li tħallset minn Giovanni Micallef u l-werrieta tiegħu (esebit minn Joseph Sciriha *a foll*. 113 u 114), hu indikat li l-aħħar qbiela kienet tħallset fid-9 ta' April 1988 għall-perijodu sal-15 ta' Awissu 1988 u 1989.

»In konklużjoni, għalhekk, l-esponenti tikkontendi illi, mill-assjem tal-provi, l-ewwel qorti kellha tkun pjenament konvinta illi l-appellati – illi jerġa' jiġi enfasizzat illi, sabiex jirnexxu fit-talbiet tagħhom fl-azzjoni odjerna, kien jinkombi unikament fuqhom l-oneru tal-prova illi qed isofru evizzjoni bażata fuq pretensjoni fondata – naqsu wkoll milli jressqu provi konsistenti u suffiċjenti, fil-grad rikjest mill-ligi, illi l-art formanti l-oggett tal-applikazzjoni esebita bħala dokument TM2 man-nota ta' eċċezzjonijiet tal-esponenti u li fuqha nbniet il-proprjetà tal-istess appellati, hija provenjenti mill-eredità ta' Giovanni Schembri.

»*In vista* tas-suespost, l-esponenti hija tal-fehma illi din il-qorti għandha, prevja li tilqa' dan it-tielet aggravju tagħha, tiċħad it-talbiet attriċi kollha bħala mhux fondati fil-fatt u fid-dritt.«

43. L-atturi wieġbu hekk:

»Il-lamentela ewlenija tas-soċjetà appellanti f'dan l-aggravju hi li l-ewwel qorti inkorriet fi żball meta, skond huma, il-qorti stabbiliet illi l-oneru tal-prova kien jinsab fuq l-esponenti.

»Jiġi puntwalizzat illi l-qorti qatt ma qalet li kien hemm xi tibdil fl-oneru tal-prova. Dak li qalet il-qorti kien ladarba l-appellati rnexxielhom jippruvaw illi t-titolu tas-soċjetà appellanti kien inġieb fix-xejn bir-reġistrazzjoni tal-art favur il-Gvern, jekk s-soċjetà appellanti riedet tegħleb din il-prova kellha hi stess iggib il-prova li meta bigħet kellha titolu validu ta' bejgħ – *sic et simpliciter.*

»Is-soċjetà appellanti tittanta tgħid illi l-appellati naqsu milli jippruvaw il-pretensjoni tal-Gvern ta' Malta fuq il-proprjetà tagħhom, jew li din il-pretensjoni hija waħda rejali u fondata fil-fatt u fid-dritt. Madanakollu, mill-atti jirriżulta kjarament illi fis-sena 2003, b'effett retroattiv għall-1993, il-Gvern ta' Malta irreġistra l-art li fuqha nbniet il-*plot* li minnha xtraw l-esponenti bħala tiegħu. *Ai termini* tal-art. 5(3) u (4) tal-Kap. 358, ir-Reġistratur tal-Artijiet irreġistra din il-proprjeta' immobbli b'titolu assolut u dan wara l-ħruġ mill-Uffiċċju Konġunt ta' ċertifikat li jiddikjara li l-proprjetà hija tali li dwarha jirreferi l-ftehim u li dik il-proprjetà kienet fil-jum stabbilit fil-pussess tal-enti ekkleżjastiku. *Inoltre*, kif indikat fl-art. 5(4) tal-Kap. 358, għar-rigward tal-Gvern u tal-entitajiet ekklezjastiċi t-titolu għandu jitqies bħala titolu assolut u jkun wieħed li ma jistax jitħassar jew jitneħħa. Iktar rejali jew fondata minn hekk, diffiċli wiehed jifhem x'qed tippretendi s-soċjetà appellanti.

»Dan premess, is-soċjetà appellanti fis-sottomissjonijiet dwar dan l-aggravju tgħaddi biex tipprova targumenta għaliex il-Gvern ta' Malta, skond hi, m'għandux titolu tajjeb fuq din l-art, imma fl-istess waqt tonqos milli tindika għaliex it-titolu tagħha għandu jitqies bħala titolu tajjeb. Fil-

fatt l-unika sottomissjonijiet li tagħmel is-soċjetà appellanti dwar il-validità tat-titolu tagħha huwa li din kienet allegatament akkwistat l-art permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Nicholas Vella tal-15 ta' Lulju 2002 mingħand *Spiteri Holdings Limited*, liema kuntratt kien skond hi ġie *vetted* mis-soċjetà *HSBC*. Madanakollu, s-soċjetà appellanti tonqos għal kollox milli tindika għaliex, skond hi, dak li akkwistat mingħand s-soċjetà *Spiteri Holdings Limited* kien titolu tajjeb li seta' jiġi trasferit lill-esponenti. Jekk xejn, dak li kellha tagħmel is-soċjetà appellanti kien illi, għall-finijiet tal-kawża odjerna, tipprova għaliex it-titolu tagħha kien validu u mhux illi tipprova tattakka l-inattakkabbli, li f'kull każ huwa l-mertu tal-kawża l-oħra li hija pendenti bejn is-soċjetà appellanti u d-Direttur Ġenerali tal-Artijiet li, bħal ma ngħad, l-eżitu tagħha ma jinċidix direttament fuq din il-kawża. Imkien mill-atti u wisq inqas mir-rikors tal-appell tagħha s-soċjetà appellanti ma tgħid għaliex it-titolu li suppost akkwistat kien titolu tajjeb.

»Bħal ma ben stabbiliet l-ewwel qorti, "il-konvenuta *Terra* u l-konjuġi Aquilina ssottomettew fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom illi l-provenjenza tat-titlou lil-Kurja, *cioè* t-testment ta' Giovanni Schembri tat-3 ta' Marzu 1880 atti Nutar Pellegrini Petit (*fol*. 121 tal-proċess), jingħad illi l-proprjetajiet imħollija kienu qed jithallew b'amministrazzjoni perpetwa lill-Knisja ta' Ħal Balzan u dan ma jikkostitwix għalhekk titolu ta' proprjetà li l-Kurja setgħet titrasferixxi lill-Gvern ta' Malta. Il-qorti tqis illi tali sottomissjoni hi ta' rilevanza f'eżami komparattiv tat-titolu bejn *Terra* u l-Gvern ta' Malta iżda kif ingħad u konċess mill-istess konvenuti din m'hiex kawża *rei vindicatoria* izda kawża għal molestja tal-paċifiku pussess u l-prova tal-attur tasal biss sat-titolu tal-Gvern liema titolu jirriżulta mit-trasferiment u reġistrazzjoni skond il-liġi.

»L-unika mod kif setgħet tegħleb il-prova li ressqu l-esponenti illi fuq l-immobbli li huma mingħalihom li akkwistaw mingħand is-soċjetà appellanti kien ġie reġistrat titolu assolut mill-Gvern ta' Malta kien billi jġibu l-prova illi dak li s-soċjetà appellanti kienet akkwistat mingħand *Spiteri Holdings Limited* kien jifforma parti mill-wirt ta' Giovanni Schembri. Madanakollu, dak li ġie ppruvat kien illi *Spiteri Holdings* akkwistat il-kaxxa magħluqa jew il-ħuta fl-ilma – b'daqsekk lanqas ma jfisser li għaliex kien ġie akkwistat dan il-wirt illi dan il-wirt neċessarjament kien jikkontjeni fih il-proprjetà mibjugħa lill-esponenti kif fil-fatt ma kienx u dan kif konfermat minn ben 5 periti legali u tekniċi. In-nuqqas tal-eżistenza ta' tali prova hija fatali għat-teżi tas-soċjetà appellanti. Bħal ma qalet tajjeb l-ewwel qorti, "Hu minnu illi s-soċjetà *Spiteri Holdings* xtrat eredità u mhux proprjetà speċifikament deskritta però dan ma jfissirx illi s-soċjetà *Spiteri Holding*s tista' tivvanta titolu fuq kwalsiasi art bħala formanti parti mill-istess eredità mingħajr prova aktar ċara u kredibbli minn dik li wassal għal kuntratt tat-trasferiment tal-eredità li sa dan l-istadju tal-provi ma jurx l-iċken prova li l-art reġistrata mill-Gvern qatt setgħet tifforma parti mill-eredità ta' Xuereb, fonti tal-provenjenza tat-titolu vantat mis-soċjeta' *Terra*, *aventi causa* ta' *Spiteri Holdings*".

»La fil-provi u lanqas fir-rikors tal-appell tas-soċjetà appellanti ma hemm l-ebda sottomissjoni dwar għaliex din il-konsiderazzjoni tal-qorti, li wasslitha għad-deċizjoni tagħha, kienet skorretta. Anzi, l-ewwel qorti qieset illi s-soċjetà appellanti ressqet ħames elementi ta' prova dwar it-titolu tal-art favur l-eredità ta' Xuereb, u *cioè* it-testment *unica charta* ta' Paolo u Teresa aħwa Xuereb li jitkellem biss art ta' għaxar qatgħet fil-Gżira ta' Malta *Ta' Suechi* u *cioè* allura testament li ma jindika bl-ebda mod l-art mertu tal-kawża odjerna, ir-relazzjoni tal-Perit Renato Laferla

liema relazzjoni hija mibnija fuq il-premessa li kien qed jirreleta dwar *due lenze* mentri fir-rejaltà kellu jirrelata dwar *dieci lenze*. It-tielet element probatorju kien iċ-ċertifikat tal-Perit Renato Laferla tas-26 ta' Marzu 2001 liema ċertifikat madanakollu ma jindika bl-ebda mod kif il-perit abbina l-pjanta mal-art deskritta fit-testment. Is-soċjetà appellanti esebiet ukoll dokumentazzjoni relativa għall-amministrazzjoni tal-wirt tal-aħwa Xuereb però minn din id-dokumentazzjoni ma' jidher li hemm xejn li hu marbut mal-art mertu tal-kawża odjerna, u *cioè* l-art magħurfa bhala *Ta' Giokondu* u allura ebda piż probatorju posittiv ma jista' jigi marbut ma' tali prova.

»L-aħħar element probatorju li tittanta tuża s-soċjetà appellanti hija r-relazzjoni tal-espert Edmondo Rizzo tal-1912; madanakollu, dak li ġie prodott minn din ir-relazzjoni ma jitfa' l-ebda dawl fuq il-provenjenza tal-art għaliex l-iktar ħaġa importanti, id-deskrizzjoni tal-proprjetà hija nieqsa minn dan id-dokument.

»Tenut kont ta' dan kollu, l-ewwel qorti ma setgħetx għajr li tikkonkludi kif fil-fatt għamlet, u *cioè* illi dil-kwestjoni effettivament m'hiex eżami komparattiv tat-titolu bejn iż-żewġ proprjetajiet – u ġaladarba l-esponenti ressqu l-prova sal-konvinċiment morali tal-qorti illi l-art mertu tal-kawża hi proprjetà tal-Gvern sa mill-1993, liema titolu għadu sallum mhux mittiefes, kien jispetta allura għas-soċjetà appellata [*recte*, appellanti] li tipprova li t-titolu li bigħet fuq il-fond mibni kien titolu tajjeb – dwar liema punt il-qorti tikkonkludi illi "s-soċjetà konvenuta naqset bis-sewwa milli ġġib tali prova. Anzi l-provi prodotti mis-soċjetà *Terra* elenkati aktar 'il fuq meħudin waħdehom u magħqudin flimkien iwasslu lil din il-qorti tikkonkludi illi s-soċjetà *Terra* ma bigħetx dak li kien tagħha għax minn bigħ lilha *cioè Spiteri Holdings Limited* qatt ma akkwista l-art imsejha *Ta' Giokondu* bħala formanti parti mill-ereditā tal-aħwa Xuereb. Il-fatt waħdu li *Spiteri Holdings* xtrat wirt ma jfissirx li dan il-wirt jikkomprendi kwalsiasi art li jogħġbu jindividwa l-akkwirent mingħajr ma tinġieb prova ċara tal-konsistenza tal-wirt u b'mod partikolari l-provenjenza tal-art mertu tal-kawża".

»Għalhekk dan it-tielet aggravju huwa wkoll manifestament infondat fil-fatt u fid-dritt u għandu jiġi miċħud «

44. L-ekonomu ta' Monsinjur Arċisqof, intervenut fil-kawża wieġeb hekk[4]:

»Matul din ir-risposta tal-appell ser jiġu trattati tliet[5] punti saljenti u *cioè*:

»(i) id-deskrizzjoni u l-provenjenza tal-art in kwistjoni ;

»(ii) liema parti ressqet l-aħjar prova għal dak li qed tallega;

»(iii) hija prassi tal-qrati tagħna li fejn jidħlu rapporti redatti minn esperti tal-qorti, il-qrati tagħna dejjem taw piż konsiderevoli lil tali;

»(iv) jekk l-Arċidjoċesi ta' Malta kellhiex titolu ta' proprjetà jew biss amminsitrazzjoni ta' legat ta' żwieġ ma jbiddilx il-fatt li l-konvenuti appellanti ma għandhom ebda titolu fuq l-art in kwistjoni.

---

4 It-tweġiba tal-intervenut fil-kawża ma hijiex speċifikament indirizzata għat-tielet aggravju iżda l-argumenti mressqa jolqtu aktar dan l-aggravju milli oħrajn.

5 Jekk tgħodd sew issib erba' punti mhux tlieta.

»1. L-ewwelnett matul din il-kawża tressqu żewġ teżijiet li huma ferm kontrastanti. Żewġ teżijiet li wasslu lill-atturi appellati f'din il-proċedura biex iressqu tali kawża, *a causa* tal-fatt li hemm raġuni reali li l-atturi appellati Penza ser jiġu molestati fid-drittijiet fuq l-proprjetà li huma mingħalihom li xtraw b'titolu tajjeb. Il-qorti ta' prim'istanza ssustanjat ferm il-lanjanza tal-atturi appellati Penza, fejn jidħol tali ksur tal-paċifiku pussess peress li l-atturi appellati Penza ntebħu li l-art in kwistjoni kienet tappartjeni mhux lill-konvenuti appellanti iżda illum il-ġurnata lill-Uffiċċju Konġunt u, fi stadju preċedenti għall-ftehim bejn l-Istat u l-Knisja, lill-Arċidjoċesi ta' Malta hawnhekk esponenti.

»2. Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju l-esponenti *nomine* appellata umilment tissottometi illi ż-żewġ naħat – Knisja u Gvern minn naħa u s-soċjetà konvenuta min-naħa l-oħra – qed jgħidu li huma għandhom titolu tajjeb … … …

»… … …

»L-esponenti tiġbed l-attenzjoni ta' din il-qorti lejn l-*affidavits* ta' Frans Micallef u ibnu Chris Micallef fl-atti ta' din il-kawża, li kienu jikru l-art suġġett tal-kawża in diżamina bi qbiela mingħand … l-Arċidjoċesi ta' Malta.

»Chris Micallef, fl-*affidavit* tiegħu maħluf fit-12 ta' April 2006, qal is-segwenti:

> »"Jien għandi 23 sena u kont ilni ngħin lil missieri jaħdem l-għalqa *ta' Ġokonda* fil-limiti ta' Swieqi, San Ġiljan, minn meta kelli xi ħmistax-il sena; però meta kont għadni tifel kont niftakar immur ġol-għalqa ma' missieri ommi u ħuti. Din l-għalqa kellha kobor ta' xi sebat itmien u kienet ilha tinħadem mill-familja tagħna sa minn żmien in-nanniet u l-busnanniet. Meta miet n-nannu l-għalqa beda jaħdima missieri u l-qbiela daret fuqu.
>
> »"Niftakar lil missieri jmur iħallas il-qbiela għand il-Kurja fl-uffiċju ta' Dun Ġużepp Caruana Ħaż Żebbuġ u ġieli anke ħadni miegħu. Naf ukoll illi sas-sena 1993 il-qbiela tħallset lill-Knisja mbagħad missieri rċeva ittra mingħand il-*Joint Office* biex il-qbiela jibda jħallasha hemm. Qbiela, missieri kien iħallas Lm 2 fis-sena.
>
> »"Kemm fuq il-ktieb tal-kera kif ukoll fuq l-irċevuti maħruġa mill-Kurja hemm imniżżel illi l-art imqabbla għandi kienet ġejja mil-legat ta' Giovanni Schembri."

»Frans Micallef, fl-*affidavit* tiegħu tat-12 ta' April 2006, qal is-segwenti:

> »"Jien għandi 62 sena u ili naħdem l-għalqa *ta' Ġokonda* fil-limiti ta' Swieqi, San Ġiljan, minn kemm ilni niftakar. Minn żgħir kont inmur fl-għalqa ma' missieri. Din l-għalqa kellha kobor ta' xi sebat itmien u kienet ilha tinħadem mill-familja tagħna sa minn żmien in-nanniet. Missieri miet xi 27 sena ilu u, meta miet missieri, l-għaqla bqajt naħdimha jien waħdi.
>
> »"Il-qbiela kemm missieri u kemm jien dejjem ħallasnieha lill-Kurja sas-sena 1993 li hawn ħallast lill-*Joint Office*. Qbiela kont inhallas Lm 2 fis-sena. Qed nesebixxi kopja tal-ktieb tal-qbiela għall-perijodu mit-22 ta' Awissu 1965 sad-9 t'April 1989 u nesebixxi wkoll riċevuti tal-qbiela mħallsa minni lill-Kurja għall-perijodu mill-1989 sa 1992.
>
> »"Kemm fuq il-ktieb tal-kera kif ukoll fuq l-irċevuti maħruġa mill-Kurja hemm imniżżel illi l-art imqabbla għandi kienet ġejja mil-legat ta' Giovanni Schembri."

»Huwa jkompli u jikkonkludi billi jgħid:

> »"Ngħid ukoll illi jiena ili naf lill-aħwa Aquilina għexieren ta' snin billi dawn twieldu u għexu ħdejja l-Madliena u kienu jafu illi dejjem jien kont naħdem din l-għalqa u kont ili naħdimha minn meta kont żgħir u qatt ma kellimthom għax dejjem ħsibt li kienu xtrawha mingħand il-Kurja; qatt ma għaddieli minn rasi li kienu ser jidħlu fuqi mingħajr ebda dritt billi konna ilna nafu lil xulxin żmien twil, u konna ħbieb."

»Huwa ċar li l-pussess għalhekk f'idejn l-esponenti *nomine* appellata.

»3. Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, *sta* għall-parti li qed tallega li għandha titolu li tressaq l-aħjar prova tat-titolu li qed tallega li għandha. … … …

»Fil-kawża in diżamina nsibu sitwazzjoni fejn il-parti li qed tallega li l-provenjenza ta' din il-biċċa art hija mill-wirt ta' Giovanni Schembri ressqet kull prova li kellha fil-pussess tagħha. Fil-fatt tali parti ressqet imbagħad l-aqwa prova u *cioè* iċ-ċertifikat ta' reġistrazzjoni tal-Gvern ta' Malta tal-2003 li għandu effett retroattiv, skont il-liġi, għall-1993.

»Min-naħa l-oħra nsibu parti li qed tallega li din il-biċċa art tidderiva mill-wirt ta' Paolo u Tereża Xuereb, *cioè* il-konvenuti appellanti, u li però ma ressqet ebda prova li merament tista' tiġi konnessa mal-art mertu tal-kawża. Wieħed jista' jifhem illi meta wieħed jitkellem dwar artijiet li jkollhom provenjenza daqshekk antika, ix-xogħol li ssib prova ċara tkun waħda mhux daqstant faċli. … … …

»Dak li qatt ma jista' jkun u ma hux suffiċjenti … huwa li parti tallega li għandha titolu u mbagħad ma tippreżenta ebda forma ta' prova li tista' tipprova titolu tal-art mertu tal-kawża. Dan l-allegazzjoni infondata saret mill-konvenuti appellanti; l-esponenti *nomine* appellata jkollha tissotto-linea l-fatt inaċċettabbli li mhux talli l-provi mressqa minn dawn il-partijiet huma estranei għall-art mertu tal-kawża, iżda jkollha wkoll tissofferma l-fatt li l-iktar faċċata importanti tar-relazzjoni redatta minn Edmondo Rizzo fis-27 ta' Marzu 1912, preżentat mill-konvenut appellanti permezz ta' nota, hija nieqsa mill-atti tal-proċessi kollha ta' din il-kawża! (Dan fatt konfermat anke mir-relazzjonijiet tal-periti legali li ppreżentaw ir-relazzjonijiet tagħhom fl-atti ta' din il-kawża.) Huwa inverosimili li parti li qed tipprova tagħmel ħilitha biex tissustanzja t-teżi tagħha tonqos mhux darba iżda f'żewġ okkażżjonijiet li tippreżenta d-dokument kollu li jaf ikun l-aħjar prova tal-allegazzjoni tagħha!

»L-esponenti *nomine* appellata jkollha hawnhekk tissofferma l-fatt illi, kuntrarju għal dak li qed jallegaw il-konvenuti appellanti, hawnhekk l-atturi appellati flimkien ma' partijiet oħra f'din il-kawża ppruvaw sodis-faċentement – anke permezz tar-relazzjonijiet legali u tekniċi – li l-art in kwistjoni tifforma parti mil-legat ta' Giovanni Schembri. Għalhekk, ġaladarba l-atturi appellati ppruvaw l-allegazzjoni tagħhom, japplika l-prinċipju ta' *reus in excipiendo fit actor* u kellhom ikunu l-konvenuti appellanti li jippruvaw b'xi mod illi kienu huma li kellhom it-titolu tajjeb u li għalhekk l-art in kwistjoni tidderiva b'xi mod mill-wirt tal-aħwa Xuereb. Ovvjament il-konvenuti ma jsemmux fir-rikors tal-appell tagħhom li dan ma setgħux jagħmluh peress li m'hemmx nitfa ta' prova li toħloq konnessjoni bejn il-wirt tal-aħwa Xuereb u l-art in kwistjoni (fatt li huwa korroborat mill-konklużjonijiet tal-periti tekniċi u legali kollha appuntati mill-qorti ta' prim'istanza).

»4. Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, il-ġurisprudenza nostrana dejjem sostniet illi l-qorti fid-dixxerniment tagħha għandha tagħti piż lill-konklużjonijiet ta' espert tal-qorti. … … .

»… … …

»Hawnhekk l-esponenti *nomine* appellata jkollha ssemmi illi l-periti tekniċi kollha qablu li jidher li l-art mertu tal-kawża hija derivanti mill-wirt ta' Giovanni Schembri. Il-periti tekniċi Joseph Ellul Vincenti u Albert Borg Costanzi jaslu li jiktbu:

> »"Il-periti sottoskritti wara li nnotaw li *Spiteri Holdings* xtara l-wirt fejn kien hemm speċifikament u unikament imsemmija biċċtejn art biss ta' superfiċi ċirka tomna t-tnejn u billi dawn kienu l-uniċi identifikati mill-istess Rev. Renato Valente esekutur testamentarju mill-wirt kollu ġjaċenti tal-Clerico Paul Xuereb u oħtu Teresa, ma jifhmux kif ġiet inkluża wkoll l-art mertu tal-kawża bħala formanti parti mill-wirt ġjaċenti tal-aħwa Xuereb minn *Spiteri Holdings* meta dawn biegħu l-art mertu tal-kawża."

»Il-perit tekniku Alan Saliba fid-determinazzjoni tiegħu b'referenza għall-art deskritta fil-wirt ta' Giovanni Schembri jgħid:

> »"Din ir-raba' hija l-istess art fil-kwistjoni."

»Il-perit legali Nutar Pierre Attard ikkonkluda illi l-art mertu tal-kawżi "ma kenitx tifforma perti oriġinarjament milli eredità ta' Pawlu u Tereża aħwa Xuereb" u li l-art mertu tal-kawżi "kienet tifforma parti oriġinarjament mill-legat ta' żwieġ ta' Giovanni Schembri".

»Il-perit legali Avukat Kevin Camilleri Xuereb, fil-waqt li naqas milli jagħti konklużjoni determinata tar-riċerka tiegħu, xorta waħda jgħid:

> »"B'dan kollu reġistrat, hi l-fehma tas-sottoskritt li a bażi tal-provi l-provenjenza tal-art in kontestazzjoni tidher li hi aktar inklinanti lejn il-legat ta' żwieġ ta' Giovanni Schembri milli mill-eredità ġjaċenti ta' Paolo u Tereża aħwa Xuereb."

»Huwa żied ukoll, b'referenza għad-dokumentazzjoni tal-wirt ġjaċenti ta' Paolo u Tereża aħwa Xuereb, "illi minn tali dokumentazzjoni meħuda *in vacuo*, wieħed ma jasal għal ebda rabta mal-art mertu tal-kawżi".

»Għaldaqstant l-esponenti *nomine* appellata tissottometti li jirriżulta kjarament mill-atti illi l-proprjetà li għandhom l-atturi Penza ġiet eretta fuq il-proprjetà provenjenti mil-legat ta' żwieġ ta' Giovanni Schembri, proprjetà ekkleżjastika li, in forza tal-Kapitolu 358 tal-Liġijiet ta' Malta, ġiet trasferita lill-Gvern ta' Malta.

»5. Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, jiġi rilevat ukoll li anke li kieku – *dato ma non concesso* – l-art in kwistjoni kienet biss amministrata mill-Arċidjoċesi ta' Malta u għalhekk ma kellhiex tgħaddi lill-Gvern ta' Malta in forza tat-trattat bejn l-Istat u l-Knisja, dan b'ebda mod ma jgħin lill-konvenuti appellanti. Dan peress illi f'dan ix-xenarju l-art in kwistjoni tibqa' proprjetà tal-legat taż-żwieġ u *cioè* tirritorna għand l-esponenti *nomine* appellata sabiex tiġi minnha amministrata. L-Arċisqof ta' Malta kien u għadu l-amministratur tal-legati taż-żwieġ skont il-liġi nostrana u *cioè* skont l-Liġi dwar il-Legati taż-Żwieġ, Kapitolu 3 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-fatt artikolu 2 ta' din il-liġi jistipula s-segwenti:

> »"L-amministrazzjoni tal-legati kollha taż-żwieġ li s'issa kienet imħollija f'idejn l-Arċisqof ta' Malta biss, għandha tibqa' u tissokta, sakemm ma jsirux disposizzjonijiet oħra fuq daqshekk, taħt it-triġija u l-kontroll tal-

> Arċisqof ta' Malta hawn fuq imsemmi jew tal-Vigarju Kapitolari *pro tempore*."

»Dan l-aggravvju tal-konvenuti appellanti … huwa għalhekk fieragħ u ma jiġġova bl-ebda mod it-teżi tal-konvenuti appellanti li bħala stat ta' fatt ma għandhom ebda prova konkreta, kif hawn fuq ribadit, illi l-art in kwistjoni qatt kienet tifforma parti mill-wirt ta' Paolo u Tereża Xuereb.

»6. Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, l-esponenti *nomine* appellata tafferma illi x-xiehda tal-*property manager* tal-Arċidjoċesi ta' Malta, Raymond Bonnici, u anke dik tan-Nutar Joseph Sciriha, ġiet kwotata barra mill-kuntest tagħha u sfortunatament imħawra bl-ineżatt-ezzi lampanti li jservu biss biex jippruvaw jixħtu dell ikrah fuq l-esponenti *nomine* appellata. Jekk wieħed irid jasal biex jikkonkludi dak li xehdu l-istess żewġ persuni għandu jaqra ix-xiehda kollha tagħhom, li fl-assjem tagħha jissufragaw it-teżi tal-atturi appellati u mhux tal-konvenuti appellanti.«

45. Dwar l-oneru tal-prova jgħidu sew il-konvenuti appellanti illi, ladarba l-atturi qegħdin jallegaw illi l-art mibjugħa lilhom mis-soċjetà konvenuta ma kinitx tagħha biex tista tbigħha, mela l-oneru huwa fuq l-atturi illi juru illi tassew l-art ma kinitx proprjetà tal-konvenuta *Terra Mediterranea.*

46. Din il-prova iżda għamluha bil-produzzjoni taċ-ċertifikati ta' titolu li juru illi l-proprjetà kienet mhux tas-soċjetà konvenuta iżda tal-Gvern ta' Malta. Tassew illi, kif sewwa josservaw il-konvenuti, din ma hijiex prova konkluż-iva. Fil-fatt iċ-ċertifikati nħarġu taħt l-art. 5 tal-Att dwar Proprjetà ta' Entijiet Ekklesjastiċi ["Kap. 358"] li jgħid hekk:

»**5.** (1) Mingħajr preġudizzju għal kull dritt appartenenti lil terzi, it-titolu għal proprjetà immobbli li dwarha japplika dan l-artikolu jkun reġistrabbli u jiġi reġistrat fir-Reġistru tal-Artijiet mill-Uffiċċju Konġunt f'isem il-Gvern ta' Malta fil-każ ta' dik il-proprjetà immobbli li tiġi ttrasferita bis-saħħa ta' dan l-Att lill-Gvern ta' Malta fil-jum stabbilit jew f'isem l-enti ekklesjastiku li għandu l-proprjetà immobbli tkun miżmuma u tiġi kkonfermata fil-jum stabbilit bis-saħħa ta' dan l-Att, bħallikieku l-art li dwarhajkun jirreferi dak it-titolu kienet tinsab f'area ta' reġistrazzjonihekk dikjarata bis-saħħa tal-artikolu 10 tal-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet, u malli jsir dan, bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikoli li ġejjin ta' dan l-artikolu l-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet ikun japplika għal dan bħallikieku dik l-art kienet hemm tinsab.

»(2) Meta t-titolu għall-art ikun ġie reġistrat skont dan l-artikolu, imbagħad, mingħajr preġudizzju għal kull dritt appartenenti lil terzi u partikolarment mingħajr ħsara għal kull iskrizzjoni fir-Reġistru Pubbliku, il-

belt Valletta, jew Għawdex, dak it-titolu għandu jitqies li jkun ġie reġistrat fil-jum stabbilit[6].

»(3) Mingħajr preġudizzju għal kull dritt appartenenti lil terzi, ir-Reġistratur tal-Artijiet għandu jirreġistra l-proprjetà immobbli b'titolu assolut mingħajr il-ħtieġa li tingħata xi prova dwar it-titolu ħlief ċertifikat maħruġ mill-Uffiċċju Konġunt li jiddikjara li l-proprjetà hija tali li dwarha jirreferi l-Ftehim, u li dik il-proprjetà kienet fil-jum stabbilit fil-pussess tal-enti ekklesjastiku li tkun qiegħda tiġi reġistrata f'ismu jew li minn għandu tkun qiegħda tiġi trasferita lill-Gvern ta' Malta skont dan l-Att. Dak iċ-ċertifikat għandu juri kull kwalifika jew limitazzjoni għat-titolu li jkun magħrufa lill-Uffiċċju Konġunt, u l-Uffiċċju Konġunt għandu, meta dawn ikunu disponibbli, jipproduċi kull dokumentazzjoni oħra relattiva għat-titolu għall-proprjetà li tkun qiegħda tiġi reġistrata.

»(4) Relattivament għat-terzi, ir-reġistrazzjoni jkollha seħħ bħallikieku t-titolu kien reġistrat biss bħala wieħed ta' xorta possessorja iżda għar-rigward tal-Gvern u tal-entijiet ekklesjastiċi t-titolu għandu jitqies bħala titolu assolut (ħlief għal kull kwalifika li tista' toħroġ miċ-ċertifikat maħruġ mill-Uffiċċju Konġunt) u jkun wieħed li ma jistax jitħassar jew jitneħħa:

»Iżda meta r-Reġistratur tal-Artijiet ikun sodisfatt skont l-artikolu 49 tal-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet, mid-dokumenti prodotti mal-applikazzjoni għar-reġistrazzjoni jew mod ieħor li huwa jista' joħroġ titolu li jkun assolut ukoll għar-rigward ta' terzi, l-imsemmi Reġistratur jista' joħroġ dak it-titolu.

»(5) Dan l-artikolu japplika għal dik il-proprjetà immobbli li, kif ċertifikata mill-Uffiċċju Konġunt, hija suġġetta għall-Ftehim u li tkun fil-jum stabbilit fil-pussess tal-enti ekklesjastiku relattiv.

»(6) Għall-finijiet ta' dan l-artikolu, Terzi tfisser kull persuna fiżika jew ġuridika minbarra l-Gvern ta' Malta, korporazzjoni mwaqqfa bil-liġi, enti ekklesjastiku jew persuna li takkwista titolu għall-art relattiva mingħand il-Gvern ta' Malta, mingħand korporazzjoni mwaqqfa bil-liġi jew mingħand enti ekklesjastiku wara l-jum stabbilit.«

47. Il-ħruġ taċ-ċertifikat ta' titolu huwa bla ħsara "għal kull dritt appartenenti lil terzi", fosthom is-soċjetà konvenuta, li quddiemha t-titolu li jagħti ċ-ċertifikat jiswa "bħallikieku t-titolu kien reġistrat biss bħala wieħed ta' xorta possessorja". Dwar titolu bħal dan, l-art. 27(3) tal-Att dwar ir-Reġistrazzjoni tal-Artijiet ["Kap. 296"] igħid hekk:

»**27.** (3) Dispożizzjoni ta' art reġistrata b'titolu li ma jkunx titolu garantit, jew ta' jedd għaliha li dwarha d-detentur jista' jiġi reġistrat bħala sid, ma tolqotx jew ma tippreġudikax li jiġi infurzat xi jedd jew interess li jkun kontra jew jidderoga t-titolu tal-ewwel sid reġistrat u li jkun jeżisti jew li jista' jinqala' fil-ħin tar-reġistrazzjoni ta' dak is-sid, iżda, ħlief għal dak li

6 18 ta' Frar 1993 - ara l-Avviż Legali 57 tal-1993.

> ntqal qabel, għandha, meta tkun reġistrata, ikollha l-istess effett li kien ikollha kieku l-art ġiet reġistrata b'titolu garantit:«

48. Dan ifisser illi t-titolu li jagħti ċ-ċertifikat ma huwiex garantit u jista' jiġi impunjat minn terzi; ma jfissirx iżda illi, sakemm ma huwiex impunjat, ma jiswiex bħala prova, għalkemm biss *iuris tantum*.

49. Fil-każ tallum dan ifisser illi, wara li l-atturi ressqu l-prova biċ-ċertifikati ta' titolu favur il-Gvern ta' Malta, issa jaqa' fuq il-konvenuti juru illi dak it-titolu ma jiswiex kontriehom.

50. Tassew illi, kif ingħad fuq[7], dikjarazzjoni ta' invalidità taċ-ċertifikati ta' titolu mogħtija fil-kawża tallum ma tkunx tiswa quddiem il-Gvern ta' Malta, li ma huwiex parti fil-kawża, u għalhekk ma tkun ta' ebda serħan il-moħħ għall-atturi. Il-prova għalhekk il-konvenuta setgħet tagħmilha biss billi tiftaħ kawża kontra l-Gvern ta' Malta biex timpunja dawk iċ-ċertifikati ta' titolu, jew billi ssejjaħ lill-Gvern ta' Malta fil-kawża. Il-konvenuti għażlu li jiftħu kawża kontra l-Gvern biċ-ċitazzjoni 489/2004 li iżda għadha sallum ma nqatgħetx u għalhekk baqgħu sallum ma xejnux il-molestja għat-tgawdija tal-atturi kif marbuta li jagħmlu bil-garanzija tal-pussess paċifiku. Dan hu biżżejjed biex ngħidu illi s-soċjetà konvenuta bħala bejjigħa naqset milli twettaq l-obbligazzjoni tal-garanzija tal-pussess paċifiku u biex tirnexxi l-azzjoni tal-atturi[8].

51. Għalhekk ma huwiex meħtieġ illi din il-qorti tidħol fil-kwistjoni tal-validità tat-titolu, u wkoll lanqas ma huwa xieraq li tagħmel hekk, kemm għax il-kwistjoni għad trid tinqata' f'kawża oħra li saret speċifikament dwar dak il-

---

7 Para. 21 *supra*

8 Ara para. 39, *supra*.

meritu, u għalhekk tibqa' l-possibilità li jingħataw sentenzi konfliġġenti, u wkoll għax mhux kull parti li tintlaqat b'deċiżjoni dwar titolu fuq l-art hija parti f'din il-kawża tallum.

52. It-tielet aggravju huwa għalhekk miċħud.

53. Ngħaddu għar-raba' aggravju, li jolqot il-*quantum* tad-danni likwidati mill-ewwel qorti. Dan l-aggravju jgħid hekk:

> »L-esponenti ħassitha aggravata b'din il-parti tas-sentenza appellata, u dan, prinċipalment, għaliex l-istima li għamlet riferenza għaliha, u li straħet fuqha l-ewwel qorti – ossija dik li saret fl-2006/2007 mill-perit *ex parte* Azzopardi u li stmat il-proprjetà fil-valur ta' € 370,000 – ma tiffurmax parti mill-atti tal-proċeduri odjerni u, konsegwentement, ma setgħet qatt titqies bħala prova għal fini ta' din il-vertenza.
>
> »Dan ifisser, fil-fehma tal-esponenti, li l-ewwel qorti ma kellhiex prova quddiemha li l-proprjetà in kwistjoni kienet tiswa € 370,000 – jew li, addirittura, kienet tiswa aktar minn Lm 35,000 – u għalhekk ma setgħet qatt tillikwida dan l-ammont favur l-appellati.
>
> »Fil-fatt, l-unika prova fl-atti tal-kawża odjerna dwar il-valur tal-proprjetà akkwistata mill-appellati hija l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo Agius tat-23 ta' Ottubru 2002, li permezz tiegħu l-appellati xtraw u akkwistaw l-istess proprjetà għall-prezz ta' Lm 35,000.
>
> »Għaldaqstant, u għal dak li għandu x'jaqsam mal-valur tal-proprjetà, l-ewwel qorti ma setgħet qatt tillikwida somma, favur l-appellati, ta' aktar minn Lm 35,000, u dan *oltre* boll ta' Lm 1,450 u spejjez tan-nutar ammontanti għal Lm 484.64, kif jirrizulta mad-dokument KG1 *a fol.* 229 illi ġie esebit mill-appellant Elton Penza.
>
> »Dan qiegħed jingħad billi, għajr għall-ammonti hawn fuq speċifikati, l-appellati ma ressqu ebda prova ulterjuri dwar dak pretiz minnhom – sew jekk *in linea* tal-allegati spejjeż inkorsi sabiex lestew l-istess proprjetà għall-abitazzjoni tagħhom, u sew jekk *in linea* ta' danni allegatament sofferti minnhom.
>
> »Għalhekk l-esponenti hija tal-fehma illi, abbazi tal-provi li kellha quddiemha l-ewwel qorti, u anke in linea mal-prinċipju *actore non probante reus absolvitur*, l-ewwel qorti ma kellha qatt tillikwida somma ta' danni favur l-appellati in eċċess tat-total tat-tliet ammonti hawn fuq indikati, ossija tat-total ta' € 86,034.57.
>
> »Għalhekk, fil-fehma tal-esponenti, din il-qorti għandha, prevja li tilqa' dan ir-raba' aggravju tagħha, tirreduċi d-danni li gew likwidati mill-ewwel qorti mis-somma ta' € 374,506.50 għal dik ta' € 86,034.57.«

54. L-atturi wieġbu hekk:

> »Dan l-aggravju huwa aggravju ieħor frivolu u vessatorju għaliex huwa mibni purament fuq konġettura. Il-mertu ta' dan l-aggravju huwa illi qatt ma kienet ġiet esebita stima tal-fond mertu tal-kawża u li għalhekk in atti ma kienx hemm prova tal-valur tal-fond.
>
> »Bħal ma tajjeb tirrimarka l-qorti "l-atturi ppreżentaw stima għall-fond fl-2006/2007 mill-perit *ex parte* Azzopardi ta' valur ta' € 370,000*.* Din l-istima kienet ġiet esebita u reġgħet ġiet esebita għal-darb'oħra mar-rikors ippreżentat mill-esponenti, u tinsab immarkata bħala dok. KG4 *a fol.* 908.
>
> »Barra minn hekk, din l-istima reġgħet ġiet esebita u kienet annessa mar-rikors li ġie ppreżentat mill-esponenti fis-6 ta' Ġunju 2016 għalhekk altru milli din l-istima ma tinsabx fl-atti.
>
> »Dan premess, hija skorretta s-soċjetà appellanti meta tgħid illi l-ewwel qorti ma setgħet qatt tillikwida somma favur l-appellati aktar mill-prezz tal-bejgħ. Minn qari tal-artikoli 1413 u 1415 ir-radd tal-prezz huwa biss wieħed mill-elementi li x-xerrej għandu l-jedd li jitlob. Iż-żieda fil-valur tal-proprjetà, li effettivament ma jistax igawdi minnha x-xerrej, huwa proprju dannu li ġie effettivament kaġunat lix-xerrej. Bl-aġir tal-venditur, l-esponenti ġew effettivament imċaħħda milli jgawdu miż-żieda fil-prezz tal-proprjetà mid-data minn meta akkwistaw din il-proprjetà sallum, u kif ukoll milli jakkwistaw proprjetà oħra minflok id-dar matrimonjali tagħhom. Fil-fatt bħal ma jidher mill-atti stess, mentri l-proprjetà kienet giet akkwistata fi stat ta' ġebel u saqaf bil-prezz ta' Lm 35,000, u l-esponenti nefqu Lm 16,000 sabiex jirrenduha abitabbli, u dan fis-sena 2002, sa erba' snin wara din il-proprjetà kienet diġà tiswa' Lm 147,000.
>
> »*Inoltre*, ladarba l-partijiet ser jerġgħu jitpoġġew lura fis-sitwazzjoni li kienu fiha qabel il-kuntratt, l-esponenti għandhom id-dritt li jieħdu lura mhux biss il-prezz, imma t-telf kollu li sofrew minħabba l-molestja ta' evizzjoni forzata fuqhom. Barra minn hekk, u tenut kont taż-żieda qawwija fil-prezz tal-proprjetà mid-data minn meta mingħalihom li akkwistaw dan il-fond bħala d-dar matrimonjali tagħhom l-esponenti sallum, u tenut kont tal-fatt illi s-somma ta' € 370,000 lanqas biss tkun biżżejjed biex l-esponenti jakkwistaw proprjetà simili fl-akkwati minħabba li l-prezz fis-suq għall-proprjetajiet simili fiż-żona qed jibda minn madwar € 500,000, u ser jibqa' jogħola minn sena għal sena, u huwa ekwu u ġust illi l-esponenti jiġu kumpensati għad-danni li qed jsofru u ilhom jsofru għal dawn l-aħħar tlettax-il sena, fejn ma setgħux la jagħmlu investimenti ohrajn, u lanqas jitilqu din id-dar minn idejhom biex imorru joqogħdu x'imkien ieħor, tkun qed issir inġustizzja mal-esponenti jekk l-ammont ta' danni likwidat kellu jiġi mnaqqas.
>
> »Hija din il-ħsara li sofrew l-esponenti u kienet għalhekk korretta l-ewwel qorti li tqis illi s-somma li kellha tiġi riżarċita lura lill-esponenti kellha tkun skond l-istima peritali prodotta minnhom fid-data.«

55. Il-liġi hija ċara. L-art. 1415 tal-Kodiċi Ċivili jgħid illi "jekk, fiż-żmien tal-evizzjoni, il-ħaġa mibjugħa tkun saret tiswa iżjed, ukoll jekk dan ma jkunx ġara b'għemil ix-xerrej, il-bejjigħ għandu jħallas lix-xerrej is-somma li tkun

taqbeż il-prezz tal-bejgħ”. Għalkemm evizzjoni effettiva għadha ma seħħitx, rajna[9] illi l-molestja għat-tgawdija tal-atturi hija ekwivalenti għall-evizzjoni, u għalhekk l-art. 1415 jolqot ukoll il-każ tallum.

56. Igħidu ħażin il-konvenuti illi l-istima prodotta mill-atturi ma tagħmilx prova; madankollu l-qorti tifhem illi xejn ma hu realistiku illi f’erba’ snin, bejn Ottubru tal-2002 meta l-atturi xtraw il-proprjetà, u l-2006, meta saret l-istima, il-valur tal-proprjetà żdied minn wieħed u ħamsin elf lira (Lm 51,000) – cjoè ħamsa u tletin elf lira (Lm 35,000) prezz tal-bejgħ u sittax-il elf lira (Lm 16,000) benefikati – daqs mija u tmintax-il elf, seba’ mija u tmienja u disgħin euro (€ 118,798), għal tliet mija u sebgħin elf euro (€ 370,000).

57. Il-qorti għalhekk sejra toqgħod fuq l-indiċi tal-prezz tal-proprjetà pubblikat mill-Bank Ċentrali ta’ Malta, li hi kriterju aktar oġġettiv. Fl-2002 l-indiċi kien ta’ 57.8[10] waqt li fl-2024 qiegħed 184.3. Il-valur tal-proprjetà llum għalhekk jiġi madwar tliet mija u tmenin elf euro (€380,000)[11], li huwa qrib ħafna tal-valur likwidat mill-ewwel qorti, b’dan illi jirrifletti l-valur tallum u mhux tal-2007.

58. Billi ma sarx appell mill-atturi dwar il-*quantum*, il-qorti sejra toqgħod fuq iċ-ċifra ta’ tliet mija u erbgħa u sebgħin elf, ħames mija u sitt euro (€374,506.50) likwidata mill-ewwel qorti, li tiġbor fiha wkoll id-drittijiet u spejjeż tal-kuntratt u t-taxxa fuq it-trasferiment.

---

9 Para. 38 *et seq.*, *supra*.

10 L-indiċi hu maħdum fuq is-sena bażi 2015, meta kien jitqies 100.

11 € 118,797.22 (Lm 35,000) × 184.3 ÷ 57.8 = € 378,794.60.

59. Ir-raba' aggravju huwa għalhekk miċħud.

60. L-aħħar aggravju tal-appell ewlieni jolqot l-imgħaxijiet, u ġie mfisser hekk:

> »… … … l-ewwel qorti kkundannat lill-esponenti sabiex, fuq is-somma likwidata ta' € 374,506.50, hija tħallas imgħaxijiet "mid-data tal-preżentata tal-kawża".
>
> »… … … l-ewwel qorti ma kellha qatt tikkundanna lill-esponenti sabiex tħallas imgħaxijiet fuq somma li ġiet, proprju, likwidata fil-mori tal-proċeduri quddiemha.
>
> »Fil-fatt, ħarsa lejn iċ-ċitazzjoni promotorja tal-kawża turi li l-appellati talbu l-ħlas lura tas-somma ta' Lm 35,000 li tħallset minnhom għall-akkwist tal-proprjetà, flimkien ma' danni sofferti li kellhom jiġu likwidati mill-ewwel qorti.
>
> »Filwaqt illi l-esponent tikkonċedi illi, jekk kemm-il darba jiġu milqugħa t-talbiet attriċi kif dedotti, jistgħu jiddekorru l-imgħaxijiet fuq is-somma ta' Lm 35,000, mhux l-istess jista' jingħad fuq ammonti oħrajn li jkunu ġew likwidati mill-qorti fil-mori tal-proċeduri.
>
> »… … …
>
> »F'dan il-kuntest, tajjeb li wieħed jirreferi wkoll għal dak li sostniet l-ewwel qorti dwar il-valur tal-proprjetà, u dwar kemm m'huwiex faċli biex wieħed, fin-nuqqas ta' prova konvinċenti, jasal għall-valur rejali tal-istess proprjetà f'mument partikolari.
>
> »F'tali ċirkostanzi, l-esponenti ma temminx illi, ġaldarba jiġi stabbilit tali valur – f'dan il-każ, € 370,000 – ikun leġittimu li jigi impost l-imgħax fuqu, billi tali valur kien kjarament indeterminat fil-mument illi ġiet intavolata l-kawża odjerna.
>
> »Apparti minn hekk, is-sentenza tal-ewwel qorti tfisser illi l-esponenti giet ikkundannata tħallas imgħaxijiet ta' 8%, b'effett mis-sena 2004, fuq il-valur tal-proprjetà li gie stabbilit snin wara, b'dan illi l-appellati, għalhekk, ser jiġu kkumpensati mhux biss biż-żieda fil-valur tal-proprjetà – li, wara kollox, igawdi minnha kulħadd – iżda, addirittura, bi 8% mgħaxijiet fuq l-istess żieda għal numru ta' snin.
>
> »Dan, fil-fehma tal-esponent, m'huwiex aċċettabbli, u jeċċedi dak li huma intitolati għalih l-appellati skond il-liġi.
>
> »Għalhekk, din il-qorti għandha, prevja li tilqa' dan il-ħames aggravju tagħha, tordna li kwalsiasi imgħaxijiet dovuti – salv għal dawk l-imgħaxijiet relatati mas-somma ta' Lm 35,000 li giet imħallsa mill-appellati lill-esponenti fuq il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo Agius tat-23 ta' Ottubru 2002 – għandhom jibdew jiddekorru mid-data tas-sentenza, u mhux mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna kif deċiż mill-ewwel qorti.«

61. L-atturi wieġbu hekk:

> »L-aggravju dwar l-imgħaxijiet huwa ċċentrat dwar il-fatt illi, skond is-soċjetà appellanti, ladarba l-*quantum* tad-danni ġie likwidat fid-data tas-sentenza, allura l-imgħax kellu jimxi ukoll mid-data tas-sentenza.
>
> »Il-prezz intier tal-proprjetà ġie mħallas mill-esponenti fid-data tal-kuntratt u dan il-prezz baqa' f'idejn is-soċjetà appellanti sallum billi qatt ma ġie depożitat il-qorti. Tul dan iż-żmien kollu, is-soċjeta' appellanti setgħet tuża dan il-prezz imħallas u tgawdi mill-frottijiet tiegħu.
>
> »… … …
>
> »… … … huwa importanti li jiġi sottolineat illi s-soċjetà appellanti, u kif ukoll Raymond Aquilina, m'humiex xi novizzi fl-ispekulazzjoni tal-proprjetà immobiljari. Huma kienu jafu ben tajjeb kemm kienet tiswa l-proprjetà li żviluppaw huma stess u li bigħu lill-esponenti, li l-valur tal-proprjetà kien qed jogħla tul iż-żmien kollu tal-kawża u kif ukoll kemm tiswa proprjetà simili għal dik li bigħu lill-esponenti llum il-ġurnata. Għalhekk, il-*quantum* tad-danni li kienu ser jkunu kkundannati jħallsu f'każ ta' eżitu sfavorevoli għalihom kien ċertament faċilment determinabbli għalihom, bil-konsegwenza illi l-imgħax għandu jibda jiddekorri mid-data tal-preżentata taċ-ċitazzjoni, skond kif determinat mill-ewwel qorti.
>
> »… … …
>
> »… … … jiġi ribadit illi l-appellati ma jaħtu bl-ebda mod għad-dewmien f'dawn il-proċeduri. Kienet s-soċjetà appellanti stess li wara li għalqet il-provi tagħha fis-sena 2011 għamlet serje sħiħa ta' manuvri proċedurali biex mingħaliha tkompli ttawwal dawn il-proċeduri u tirbaħ iż-żmien. Għalhekk, dan id-dewmien żejjed u fl-aħħar mill-aħħar inutli għandha tagħmel tajjeb għalih is-soċjetà appellanti u ħadd iktar.
>
> »L-esponenti jirrilevaw ukoll illi, minkejja illi s-soċjetà appellanti kkuntestat it-talba u minkejja li kkuntestat speċifikatament t-talba għall-ħlas tal-imgħaxijiet mid-data tal-preżentata taċ-ċitazzjoni, din naqset milli tid-depożita s-somma sħiħa li ġiet ikkundannata tħallas mill-ewwel qorti. … … …
>
> »Anki meta ssir talba għall-ħlas ta' danni mhux determinati xorta waħda konvenut li jikkontesta t-talba *una volta* li ssir il-likwidazzjoni jista' jiġi kkundannat iħallas l-imgħax retrospettivament, jiġifieri mid-data tan-notifika taċ-ċitazzjoni sal jum tal-ħlas effettiv.
>
> »Għaldaqstant, lanqas dan l-aggravju m'għandu mis-sewwa u għandu jiġi miċħud.«

62. Ladarba l-atturi sejrin jieħdu daqskemm tiswa l-proprjetà llum, l-apprezzament fil-valur rtal-proprjetà jieħu l-post tal-imgħaxijiet. Sewwa igħidu l-appellanti illi jekk l-atturi jingħataw l-imgħaxijiet fuq is-somma kollha likwidata, ikunu qegħdin mhux biss igawdu kemm l-apprezzament fil-valur tal-proprjetà u kemm l-imgħax, imma wkoll ikunu qegħdin jingħataw

imgħax fuq valur li, meta nfetħet il-kawża, ma kienx daqskemm qiegħed jiġi likwidat illum.

63. Huwa xieraq iżda illi, kif jistqarru wkoll il-konvenuti, l-atturi jingħataw l-imgħaxijiet minn dakinhar li saret talba għall-ħlas b'att ġudizzjarju fuq il-prezz – ħamsa u tletin elf lira (€ 35,000) jew wieħed u tmenin elf, ħames mija u tmienja u għoxrin euro (€ 81,528) – li ħarġu meta xtraw il-proprjetà, għax jekk il-bejjigħ jitħalla jżomm l-imgħaxijiet fuq dawk il-flus ikun qiegħed jistagħna bla mistħoqq minn flus li kienu tax-xerrej, kif ukoll fuq l-ispejjeż li ħarġu: elf, erba' mija u ħamsin lira (Lm 1,450), jew tlitt elef, tliet mija u sebgħa u sebgħin euro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€ 3,377.59) taxxa fuq it-trasferiment, u erba' mija u erbgħa u tmenin lira u erbgħa u sittin ċenteżmu (Lm 484.64) jew elf, mija u tmienja u għoxrin euro u wieħed u disgħin ċenteżmu (€ 1,128.91) spejjez tal-kuntratt.

64. L-imgħaxijiet fuq il-bqija tas-somma likwidata jibdew igħaddu millum.

65. F'dan is-sens dan l-aggravju sejjer jintlaqa'.

66. Ngħaddu issa għall-appell inċidentali tal-atturi, li jolqot il-ħelsien tal-konvenuti Aquilina mill-ħarsien tal-ġudizzju, u li ġie mfisser hekk:

> »L-ewwel qorti qieset illi "l-kuntratt ta' bejgħ sar bejn l-atturi u *Terra.* Raymond Aquilina hu d-direttur tal-kumpannija u jidher li n-negozju in kwantu għal *Terra* hu ta' natura kummerċjali billi l-iżvilupp sar bl-intiża li jerga' jinbigħ. L-atturi jsostnu illi l-konjuġi Aquilina qarrqu bihom jew kienu negliġenti b'mod grossolan meta bigħu proprjetà li kienu jafu li m'hiex tagħhom". Il-qorti għaddiet biex ġustament qieset illi fejn jirriżulta illi jkun hemm aġir skorrett li juri mala fede m'għandux japplika l-prinċipju tas-*separate juridical personality*. Madanakollu mbagħad qieset illi ma ġiex suffiċjentement ippruvat illi l-konjuġi Aquilina qarrqu bl-atturi.
>
> »Dwar dan il-punt jiġi indikat illi, sa minn qabel ma nbdiet din il-kawża, l-konvenut Ray Aquilina kien ġie mitlub kemm-il darba biex iġib il-provi li juri li l-art kienet tiegħu, però dan qatt ma ħa xejn lid-dipartiment u

għaldaqstant il-*Lands Department*, f'isem il-Gvern, għamlulu mandat fuq l-art kollha biex ma jkomplix jibni.

»Il-konjuġi Penza, sa mill-ewwel darba li saru jafu b'dawn il-problemi, talbu lil Ray Aquilina biex jagħtihom il-flus lura jew xi dar oħra mingħajr problemi iżda kif immedjatament ġie rinfaċċjat b'din is-sitwazzjoni huwa insista illi ma kellu jħallas xejn lill-esponenti u li, jekk riedu, dawn setgħu bdew proċeduri kontrieh.

»Għandu jiġi ribadit illi Raymond Aquilina bħala direttur tas-soċjetà konvenuta bil-fors li kien jaf li l-proprjetà li nbigħet lill-esponenti ma kinetx tiegħu għax r-riċerki juru li l-eredità ta' Paolo u Teresa Xuereb ma kellha xejn mill-art *Ta' Giokondu*. Anzi, dak li jirriżulta mil-atti huwa illi b'rikors ippreżentat quddiem is-Sekond Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Lulju 1996 ir-Reverendu Monsinjur Valente ddikjara li ma kien jaf prattikament xejn dwar il-wirt ta' Paolo u Teresa aħwa Xuereb tant illi qal testwalment hekk fir-rikors: "illi huwa bl-ebda mod ma hu f'posizzjoni illi jipproduċi d-dokumenti mitluba minn din il-qorti fid-digriet fuq ċitat peress illi huwa sprovvist minn kwalsiasi dokument relatat mal-imsemmija eredità, għalkemm huwa għamel ħiltu sabiex jottjenihom". Huwa kompla jgħid illi kellu biss indikazzjoni li setgħu jeżistu żewġ porzjonijiet ta' art indikati minnu f'pjanta annessa mar-rikors però fir-rikors jgħid ukoll illi "madanakollu ma kellu l-ebda dokument illi jagħti titolu legali fuqhom a favur l-eredità". Dan apparti mill-fatt illi dawn iż-żewg biċċiet art m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-art li fuqhom inbniet il-*maisonette* tal-konjuġi Penza billi dawn iż-żewġ biċċiet ta' art jinsabu *circa* erba' kilometri bogħod mill-għalqa *Ta' Giokondu* u jinsabu biswit Regional Road, fil-kontrada *Tal-Franċiż*, Swieqi. L-art *Ta' Giokondu* ma ssemmiet fl-ebda rikors li għamel ir-Reverendu Valente.

»Barra minn hekk, mill-istess riċerki u mill-istess rikors jirriżulta illi x-xerrej li kien akkwista mingħand Reverendu Valente, *Spiteri Holdings Limited*, kienet taf li kienet qed takkwista ħuta fl-ilma għaliex f'dak ir-rikors stess ġie indikat illi "il-propost xerrej … huwa konoxxenti mill-fatt illi jista' ma jsib xejn iżda madanakollu huwa xorta lest li jixtri u għalhekk illi l-esponenti insista miegħu illi jeżentah minn kwalsiasi obbligu u / jew debiti illi jistgħu jirriżultalhom fil-futur".

»Barra minn hekk, mill-abbozz tal-kuntratt ta' akkwist tal-wirt tal-aħwa Xuereb, kien hemm indiat illi "x-xerrej qed jirrikonoxxi l-fatt li kwalunkwe proprjetà tal-imsemmija eredità hija suġġetta għal titolu ta' qbiela u / jew għal kwalunkwe titolu ieħor li jista' jkun preskritt skond il-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk l-akkwirent jista' ma jkollu l-ebda titolu legali fuq l-imsemmija proprjetà. Għaldaqstant ix-xerrej qed presenzjalment jeżenta lill-bejjigħ mill-garanzija tal-paċifiku pussess skond kif mitlub mil-ligi". Madanakollu, fil-kuntratt ta' trasferiment ma ssemma' xejn minn dan.

»Dan kollu fl-isfond ukoll tal-fatt illi huwa kompletament inspjegabbli kif wieħed jakkwista diversi tmien t'art fabbrikabbli f'Tal-Ibraġ u fis-Swieqi fejn hu magħruf illi l-prezz tal-proprjetà huwa pjuttost għoli u li fuq tomna jinħarġu ħames *plots* u li din l-art tinxtara għall-prezz ridikolu ta' sebat elef lira. Li wieħed jakkwista biċċa art għal sebat elef lira u wara ftit snin din tinbigħ għall-valur komplessiv ta' iktar minn miljun lira huwa tabilfors indikattiv tal-qerq.

»*Inoltre*, l-istess *Terra Mediterranea Limited*, immexxijja minn Raymond Aquilina, kienet ukoll daħlet fuq l-art ta' terzi persuni bl-istess skuża li

kienet akkwistat dik l-art mill-eredità tar-Reverendu Xuereb u oħtu, liema persuni fetħu kawża kontra tagħha u rebħuha. Il-kawżi huma Neville Xuereb *v.* Raymond Aquilina *et* deċiza fl-14 ta' Marzu 2001 u kkonfermata fl-appell fis-6 ta' Diċembru 2002 (ċitazz. nru 2140/99) u ċitazz. nru 2142/99 fl-ismijiet Marcus Marshall *v.* Raymond Aquilina *et* u ċitazz nru 2141/99 fl-ismijiet *NMR Property Limited v.* Raymond Aquilina *et* deċiża fl-istess ġranet.

»Il-kuntratt tal-akkwist tal-proprjetà mertu tal-kawża odjerna sar fit-23 t'Ottubru 2002, u allura diġà wara li kienu ġew deċiżi dawn il-kawżi fil-prim'istanza, fejn allura diġà kellu jkun hemm f'moħħ Raymond Aquilina d-dubju serju dwar it-titolu dwar l-art li mbagħad ippretenda li seta' jittrasferixi parti minnha lill-esponenti – u dan id-dubju ma kien baqa' dubju xejn imma sar ċertezza wara li dawn il-kawżi ġew ikkonfermati fl-appell sitt ġimgħat wara l-iffirmar tal-kuntratt tal-akkwist tal-konjuġi Penza. Altru milli *buona fede*!

»Konsimilment, prova tal-*mala fede* ta' Raymond Aquilina huwa l-fatt illi wara li għall-bidu wara li l-persuni mqabbda mid-Dipartiment tal-Artijiet kienu qalu lill-esponenti li l-art li fuqha hija mibnija l-proprjetà mertu tal-kawża odjerna ma kinetx tagħhom, Raymond Aquilina kien indikalhom illi kien fi ħsiebu jagħtihom flushom lura – madanakollu dan biddel ħsiebu u imbagħad ra x'għamel biex kompla jtawwal iż-żmien biex iħallas lura dan l-ammont għal tlettax-il sena sħaħ u wara saħansitra reġa' appella minn din is-sentenza.

»Għaldaqstant, *in vista* tal-argumenti fuq premessi, l-ewwel qorti qatt ma setgħet tiddeċiedi illi ma kienx hemm *mala fede* da parti tal-konjuġi Aquilina *proprio*. Għalhekk, bħala korollarju ta' dan in-nuqqas u fid-dawl ta' dak diġà premess, Raymond u Denise konjuġi Aquilina għandhom jiġu dikjarati responsabili *in solidum* ma' *Terra Mediterranea* għall-ħlas ta' danni kkaġunati lill-esponenti.«

67. Il-konvenuti wieġbu hekk.

»… … … fl-appell inċidentali tagħhom, l-atturi ma jressqu l-ebda argument legali in sostenn tal-aggravju uniku taghhom illi l-esponenti Aquilina kellhom jiġu kkundannati għall-ħlas tad-danni li ġew likwidati mill-ewwel qorti *in solidum* ma' *Terra Mediterranea Limited*.

»Tant hu hekk illi kull ma jagħmlu l-atturi fl-appell inċidentali tagħhom huwa li jressqu diversi allegazzjonijiet fiergħa u bla bażi, filwaqt illi jargumentaw li kien hemm *mala fede* min-naħa tal-esponenti Aquilina, li minnhom, skond l-istess atturi, kellha tinbet ir-responsabilità solidali tagħhom flimkien mal-kumpannija esponenti.

»Fil-fehma umli tal-esponenti, dan l-uniku aggravju tal-atturi, kif dedott fl-appell inċidentali tagħhom, huwa totalment infondat fil-fatt u fid-dritt, u dan, fost oħrajn, għas-segwenti ragunijiet:

»I. Fil-fatt

»L-esponenti Aquilina minn dejjem għamluha ċara illi huma kienu qed jirrespinġu kull allegazzjoni mressqa mill-atturi illi tista', b'xi mod, timplika xi aġir frawdolenti jew *mala fede* min-naħa tagħhom.

»L-esponenti Aquilina, apparti illi sa minn dejjem sostnew illi l-art, illi fuqha hi mibnija l-proprjetà tal-atturi, ġiet akkwistata mill-kumpannija esponenti validament permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Lulju 2002 fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella, jirrilevaw illi dan l-akkwist seħħ wara li ġew konklużi u eżaminati s-soliti riċerki minn nutar u avukat tal-fiduċja tal-istess kumpannija esponenti.

»Apparti hekk, għandu jiġi enfasizzat illi l-kumpannija esponenti ottjeniet faċilità bankarja mingħand *HSBC Bank Malta p.l.c*, sew għall-akkwist imsemmi u sew għall-iżvilupp eventwali tal-art mixtrija, u għalhekk ir-riċerki relattivi ġew eżaminati mill-konsulenti legali fi ħdan l-istess bank qabel ma ġiet konċessa l-istess faċilità bankarja.

»Mhux hekk biss, iżda talli l-istess kumpannija esponenti kienet saħansitra – minħabba l-provenjenza tal-eredità li kienet tikkomprendi din l-art – anke talbet riċerka mill-Kurja Arċiveskovili ta' Malta, *tramite* Joseph Borg, sabiex jiġi assigurat illi l-istess entità ekklesjasitika ma kellhiex xi titolu jew pretensjoni fuq l-istess art.

»Apparti hekk, anke l-atturi kienu ottjenew faċilità bankarja mingħand *HSBC Bank Malta p.l.c* għall-akkwist tagħhom tal-proprjetà mingħand il-kumpannija esponenti permezz ta' kuntratt tat-23 ta' Ottubru 2002 fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo Agius.

»Għalhekk ir-riċerki relattivi kienu ġew għal darb'oħra eżaminati mill-konsulenti legali fi ħdan l-istess bank qabel ma ġiet konċessa l-faċilità bankarja favur l-istess atturi.

»Finalment, il-provi kollha miġbura jindikaw b'mod inekwivoku illi l-pretensjoni tal-Gvern ta' Malta dwar l-art illi fuqha ġiet mibnija l-proprjetà akkwistata mill-atturi qamet wara ż-żewġ trasferimenti msemmija – tant illi l-provi kollha jindikaw illi tali pretensjoni feġġet għall-ħabta ta' Mejju 2003 – jiġifieri mhux anqas minn tliet snin wara li s-soċjetà esponenti kienet bdiet takkwista partijiet mill-art *de qua*.

»Jiġi enfasizzat ukoll illi huwa inverosimili (jekk mhux fantaxjentifiku!) illi wieħed jista' possibilment jimmaġina illi l-kumpannija esponenti ser tinvesti somom sostanzjali ta' flus, mhux biss fl-akkwist ta' diversi artijiet iżda saħansitra wkoll fl-iżvilupp tagħhom, f'ċirkostanzi fejn tkun taf minn qabel illi ħadd anqas mill-Gvern ta' Malta u l-Kurja Arċiveskovili ta' Malta (jiġifieri mhux xi ċittadin kwalunkwe!) għandhom xi pretensjoni fuq l-istess artijiet.

»Għalhekk, l-ewwel qorti kienet korretta meta, fis-sentenza appellata, sostniet illi:

> »"… *sta* għal min qed jallega l-*mala fede* li jgib il-prova li tikkonvinċi lil din il-qorti illi l-konjuġi Aquilina qarrqu bl-atturi. Din il-prova, fil-fehma tal-qorti, ma tirriżultax. *Terra* xtrat mingħand *Spiteri Holdings* bil-garanzija tal-paċifiku pussess u, bħala provenjenti minn akkwist mingħand is-soċjetà *Spiteri Holdings Limited*, dan ma jnaqqas xejn mill-valur tal-garanzija tar-reali godiment tas-sit mibjugħ. Ma nġiebet ebda prova li kien hemm xi kollużjoni bejn Savio Spiteri u l-konjuġi Aquilina dwar il-vera provenjenza tal-art, għalkemm l-istess argument mhux bilfors japplika għal Savio Spiteri li xtara direttament mingħand il-kuratur li kellu digriet tal-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja f'idejh u li permezz tiegħu seta' jsir il-kuntratt ta' trasferiment, li fih kien hemm kondizzjni ċara li l-bejgħ tal-wirt tal-aħwa Xuereb kellu jsir bla garanzija ta' paċifiku pussess u *invece* seħħ bil-kontra. Darba li sar dak il-kuntratt bil-garanzija tal-paċifiku pussess hu

verosimili illi s-soċjetà *Terra* ma tagħmilx xi riċerka ulterjuri dwar il-kontenut tad-digriet u fi kwalunkwe każ *Terra* xtrat bil-garanzija tal-paċifiku pussess u kien biss wara li nbigħet l-art mertu tal-fond li hu l-pern tal-vertenza odjerna illi l-Gvern ta' Malta irreġistra bħala tiegħu l-istess art b'effett retroattiv skond il-liġi. Il-liġi tqis il-*buona fede* bħala l-preżunzjoni tal-kontrattazzjonijiet u l-*mala fede* hi l-eċċezzjoni li trid tiġi ppruvata u f'dan il-każ ebda prova ma saret mill-atturi. Ma' dan jiżdied il-fatt illi l-istess attur … jixhed li hu għamel ir-riċerki permezz tan-nutar tiegħu u anki kien imdaħħal il-bank peress li ħa self għax-xiri u ġie konfermat lilu illi ma kienx hemm problemi bir-riċerki.

»"Għalhekk il-qorti tqis illi l-konjuġi Aquilina għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju."

»Min-naħa l-oħra, il-kritika tal-atturi fl-appell inċidentali tagħhom fil-konfront tal-apprezzament ta' provi li għamlet l-ewwel qorti fis-sentenza appellata hija mimlija ineżattezzi, nofs veritajiet u, addirittura, alleg-azzjonijiet li ma jirriżultawx mill-provi li ġew prodotti.

»F'dan ir-rigward, l-esponenti umilment jissottomettu illi:

»(i) Għalkemm l-atturi jsostnu illi: "l-*Lands Department*, f'isem il-Gvern, għamlulu mandat fuq l-art kollha biex ma jkomplix jibni", l-atturi jonqsu milli jgħidu illi dan l-imsemmi mandat ġie ppreżentat ferm wara li ġie ppublikat il-kuntratt ta' bejgħ meritu tal-proċeduri odjerni, ossija ġie ppreżentat wara r-reġistrazzjoni li saret mill-Gvern fit-22 ta' Mejju 2003, b'effett mit-18 ta' Frar 1993, ta' porzjoni ta' art li tikkomprendi fiha wkoll dik meritu tal-proċeduri odjerni, liema reġistrazzjoni għadha qiegħda tiġi attakkata sallum mill-esponenti permezz tal-proċeduri fl-ismijiet Champs Mediterrain Limited *et v.* id-Direttur tal-Artijiet *et* (489/2004) li għadhom pendenti sal-ġurnata tallum;

»(ii) Għalkemm l-atturi jsostnu illi "Il-konjuġi Penza, sa mill-ewwel darba li saru jafu b'dawn il-problemi, talbu lil Ray Aquilina biex jagħtihom il-flus lura jew xi dar oħra mingħajr problemi iżda kif immedjatament ġie rinfaċċjat b'din is-sitwazzjoni huwa insista illi ma kellu jħallas xejn lill-esponenti u li, jekk riedu, dawn setgħu bdew proċeduri kontrieh", l-istess atturi jonqsu milli jsemmu illi meta, fil-mori tal-kawża quddiem l-ewwel qorti, huma ppreżentaw mandat kawtela-torju kontra l-esponenti għall-ammont ta' €349,406.01, l-istess esponenti kienu pronti ddepożitaw garanzija bankarja għall-istess imsemmi ammont, liema garanzija bankarja għadha veljanti sal-ġurnata tallum;

»Is-suespost, fil-fehma tal-esponenti, juri eżattament il-kuntrarju ta' dak illi qegħdin jallegaw l-atturi, ossija juri li, fl-ewwel lok, il-kwistjoni prinċipali tal-esponenti kienet mal-Gvern u mal-Kurja u mhux mal-atturi – minħabba r-reġistrazzjoni hawn fuq imsemmija – u li, fit-tieni lok, l-esponenti kienu lesti jikkawtelaw il-pretensjonijiet tal-istess atturi għal kull eventwalità, pendenti l-eżtu definittiv tal-kwistjoni prinċipali li kellhom l-esponenti mal-Gvern u mal-Kurja;

»Dan kollu, fil-fehma tal-esponenti, mhux biss juri li ma kien hemm l-ebda frodi jew *mala fede* da parte tal-istess esponenti kif qegħdin jallegaw l-atturi f'din l-istanza, iżda, addirittura, juri kemm l-istess esponenti mxew b'lejaltà assoluta lejn l-atturi u l-pretensjonijiet tagħhom, u dan minkejja li, kif jixhdu l-atti tal-kawża odjerna, tali

pretensjonijiet kienu qegħdin jiġu kkontestati mill-istess esponenti bil-qawwa kollha;

»F'dawn iċ-ċirkostanzi pruvati, l-esponenti jiċħdu kategorikament l-allegazzjoni tal-atturi li l-esponent Raymond Aquilina kien, f'xi mument, wiegħed lill-atturi li kien ser jagħtihom flushom lura, iżda mbagħad reġa' bdielu kif jallegaw l-atturi fl-appell inċidentali tagħhom;

»Effettivament, dak illi jirriżulta mill-provi, partikolarment mill-garanzija bankarja hawn fuq riferita, huwa li l-esponenti ma kellhom l-ebda problema ta' likwidità sabiex jirrifondu lill-atturi s-somma minnhom pretiża, iżda kellhom kull interess illi jikkontestaw ir-reġistrazzjoni li saret mill-Gvern hawn fuq imsemmija u, konsegwentement, illi jikkontestaw il-pretensjonijiet tal-istess atturi, liema pretensjonijiet huma bbażati unikament fuq l-istess reġistrazzjoni;

»(iii) Għalhemm l-atturi jsostnu illi "Raymond Aquilina bħala direttur tas-proprjetà konvenuta bil-fors kien jaf li l-proprjetà li nbigħet lill-esponenti ma kinitx tiegħu għax r-riċerki juru li l-eredità ta' Paolo u Teresa Xuereb ma kellha xejn mill-art *ta' Giokondu*" l-istess atturi jonqsu milli jsemmu li, effettivament, il-kumpannija esponenti xtrat l-art in kwistjoni bil-garanzija tal-paċifiku pussess mingħand il-kumpannija *Spiteri Holdings Limited*, u li l-istess riċerki li jagħmlu riferenza għalihom l-atturi kienu ġew eżaminati minn diversi nutara u avukati, uħud minnhom tal-*HSBC Bank Malta p.l.c*., u għalhekk dak li l-atturi qegħdin jippruvaw ipingu bhala "ovvju" fl-appell inċidentali tagħhom ma kien ovvju assolutament xejn, u dan anke kif, sa ċertu punt, ġie kkonstatat mill-ewwel qorti fis-sentenza appellata;

»(iv) Għalkemm l-atturi jirreferu għal tliet kawzi li saru minn terzi kontra l-esponenti, u jippruvaw jargumentaw illi, billi l-akkwist meritu tal-kawża odjerna sar mill-atturi fit-23 ta' Ottubru 2002, kien ġà magħruf illi jeżistu problemi fuq l-art *de quo*, l-istess atturi, f'tentattiv fjakk sabiex jippruvaw isaħħu l-appell inċidentali tagħhom, jonqsu milli jsemmu li t-tliet kawżi minnhom indikati ġew deċizi finalment mill-Qorti tal-Appell nhar is-6 ta' Diċembru 2002 – ossija wara l-kuntratt meritu tal-proċeduri odjerni – u, aktar importanti minn hekk, ma kienu xejn għajr kawżi ta' spoll li, addirittura, ma kinux jirreferu għal xi parti mill-artijiet li jiffurmaw il-meritu tal-proċeduri odjerni u ma għandhom x'jaqsmu xejn magħhom, izda għal: *"*art magħrufa bħala *Tal-Misluta sive Tal-Franċiż* fid-distrett magħruf bħala *Tat-Tiniet*, f'St Andrews limiti ta' San Giljan*"*;

»Għalhekk, f'tali ċirkostanzi, huwa ben ovvju illi, billi tali sentenzi kienu jirreferu għal artijiet u kwistjonijiet totalment distinti u separati minn dawk meritu tal-proċeduri odjerni, u billi, addirittura, tali sentenzi lanqas biss kienu għadhom ingħataw mill-Qorti tal-Appell fil-mument illi sar il-bejgħ meritu tal-proċeduri odjerni, tali sentenzi ma jistgħux, kif qiegħed jiġi suġġerit mill-atturi, jixhdu xi forma ta' *mala fede* jew frodi *da parte* tal-esponenti.

»*In vista* tas-suespost, l-esponenti huma tal- fehma illi l-apprezzament ta' provi illi għamlet l-ewwel qorti kien wieħed ġust u korrett u li, konsegwentement, m'hemmx lok illi dan l-istess apprezzament jiġi disturbat minn din il-Qorti tal-Appell.

»II. Fid-dritt

»Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti Aquilina jikkontendu illi, fi kwalunkwe każ, huma ma setgħu qatt jitqiesu bħala l-leġittimi kontra-ditturi għall-azzjoni attriċi peress illi n-negozju in kwistjoni sar unikament bejn il-kumpannija esponenti u l-atturi.

»Fil-fatt, skont l-artikolu 1409 *et seqq.* tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta:

> »"**1409.** Għalkemm fil-kuntratt tal-bejgħ ma tkunx ġiet miftiehma l-garanzija, il-**bejjigħ** għandu *de jure* jagħmel tajjeb lix-xerrej għall-evizzjoni li ttellfu l-ħaġa mibjugħa, kollha jew biċċa minnha, u għas-servitujiet u piżijiet li ħaddieħor jippretendi fuq dik il-ħaġa, u li ma jkunux ġew imsemmijin fil-kuntratt.
>
> »"**1412**. Fil-każ ukoll li jkun ġie miftiehem li m'għandu jkun hemm ebda garanzija, **il-bejjigħ**, fil-każ ta' evizzjoni, hu obbligat għar-radd tal-prezz, jekk ma jkunx ġie miftiehem espressament il-kuntrarju.
>
> »"**1413**. Meta l-garanzija tkun ġiet imwiegħda jew ma jkun sar ebda ftehim fuq daqshekk, ix-xerrej li jbati l-evizzjoni għandu jedd jitlob mingħand il-**bejjiegħ** … … …"

»Mill-enfasi tal-esponenti fit-test tad-dispozizzjonijiet legali hawn fuq ċitati, jirriżulta inekwivoku illi, f'kawża bażata fuq il-garanzija dwar il-paċifiku pussess, ir-rimedju tax-xerrej huwa unikament kontra l-bejjigħ u ħadd aktar.

»Fil-każ in ezami, l-atturi xtraw il-proprjetà tagħhom mingħand il-kumpannija esponenti u, konsegwentement, ir-relazzjoni guridika tagħ-hom hija ristretta għal dawn iż-żewġ partijiet biss, u ħadd aktar.

»Bl-istess raġunament, il-fatt illi l-esponent Raymond Aquilina kien qiegħed jaġixxi bħala r-rappreżentant legali u f'isem il-kumpannija esponenti sew fuq il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri tal-proprjetà in eżami u sew fin-negozjati li wasslu għal dan il-kuntratt, ċertament li ma jirrendux lill-istess esponent Raymond Aquilina – u wisq anqas lil martu l-esponenti Denise Aquilina, illi lanqas qatt ma kienet b'xi mod involuta f'din it-transazzjoni [*sic*; *recte* negozju] – responsabbli personalment għad-danni reklamati mill-atturi f'din l-istanza.

»Għalhekk, l-ewwel qorti kienet korretta meta sostniet, fis-sentenza appellata, illi

> »"Il-qorti tibda biex tikkunsidra li l-azzjoni hi waħda ta' nuqqas ta' adempiment tal-garanzija ta' paċifiku pussess indirizzata kontra min bigħ lill-atturi *cioè Terra Mediterranea*. Kwindi r-responsabiltà *verso* l-atturi hi ta' *Terra Mediterranea*. … … … azzjoni mibdija fuq il-garanzija tal-paċifiku pussess tista' ssir biss mill-partijiet li daħlu fir-rapport kontrattwali li minnu nibtet il-garanzija u hi biss fil-konfront tagħhom li japplikaw il-konsegwenzi naxxenti minn tali garanzija."«

68. L-intervenut fil-kawża wieġeb biss illi "l-fatti kif esposti … fl-appell inċidentali jsibu sostenn fil-provi akwiżiti fil-proċess ta' din il-kawża u għalhekk jidher illi l-appell inċidentali huwa ġustifikat".

69. Għandu jingħad qabel xejn illi jgħidu ħażin il-konvenuti illi, għax huma ma humiex il-bejjiħga, mela t-talba ma tistax tirnexxi kontriehom. Jekk tassew il-konvenuti kienu *in mala fide*, għadhom huma wkoll iwieġbu għad-danni li l-atturi jġarrbu minħabba l-*mala fides* tagħhom, u għalhekk iwieġbu flimkien mal-bejjigħ għal dawk id-danni. Barra minn hekk, huwa prinċipju stabilit illi direttur jew azzjonist ma jistax jinħeba wara l-personalità ġuridika ta' kumpannija biex jaħrab il-konsegwenzi ta' għamil *in mala fide*.

70. Naraw mela jekk jirriżultax mill-atti illi l-konvenuti Aquilina kienu jafu, jew messhom kienu jafu, bid-dubju dwar il-validità tat-titolu tagħhom meta sar il-bejgħ lill-atturi.

71. Iż-żmien relevanti hu dak qabel ma sar il-kuntratt bejn l-atturi u s-soċjetà konvenuta; dak li seħħ jew ma seħħx wara jista' jkun relevanti biss safejn jitfa' dawl fuq x'kien il-ħsieb tal-konvenuti meta dehru fuq il-kuntratt mal-atturi. Għalhekk, jekk il-konvenut Aquilina wigħedx jew le lill-atturi li jroddilhom flushom, u jekk tax jew le garanzija għar-radd tal-flus biex jinħeles minn mandat, ma huwiex wisq relevanti.

72. Il-provenjenza tat-titolu illi s-soċjetà konvenuta tgħid illi għaddiet lill-atturi hija din:

    i. kuntratt tal-5 ta' Awwissu 1996 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela li bih is-soċjeta *Spiteri Holdings Limited* kienet kisbet mingħand l-esekutur testamentarju tal-aħwa Xuereb "l-eredità kollha tal-imsemmija Paolo u Teresa aħwa Xuereb bil-assi u d-debiti tagħha kollha, mobbli u immobbli, kollox inkluż u xejn eskluż,

inkluż kwalunkwe kreditu, azzjoni, pretensjoni, jew kwalunkwe dritt ieħor favur u/jew kontra l-imsemmija eredità";

ii. kuntratt tal-15 ta' Lulju 2002 fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella li bih *Terra Mediterranea* kisbet mingħand *Spiteri Holdings Limited* biċċtejn art li fil-kuntratt jingħad illi ġejjin "*from the 'Eredità Ġjaċenti tar-Reverendu Paolo u Tereża aħwa Xuereb'*, *by virtue of a deed published by Notary Anthony Abela on the fifth day of August of the year one thousand nine hundred and ninety-six (1996), as authorized by the Second Hall, Civil Court, decree numbered nine hundred and forty-one (941) of the year one thousand nine hundred and ninety-six (1996)*"; u

iii. kuntratt tat-23 ta' Ottubru 2002 fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo Agius li bih l-atturi kisbu mingħand *Terra Mediterranea* l-proprjetà li dwarha saret il-kawża, u li hija parti mill-artijiet li *Terra Mediterranea* kienet kisbet bil-kuntratt fuq imsemmi tal-15 ta' Lulju 2002.

73. Kif imfisser fis-sentenza appellata, iċ-ċirkostanzi tal-kuntratt tal-5 ta' Awwissu 1996 ma jistgħux ma joħolqux dubju serji dwar il-*bona fides* tal-partijiet fuq dak il-kuntratt. L-esekutur testamentarju qal espressament, qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt, li ma kienx jaf x'fih u x'ma fihx il-wirt, u li għalhekk ma setax jagħti l-garanzija tal-pussess paċifiku, tant illi fil-minuta tal-kuntratt approvata mis-Sekond'Awla tal-Qorti Ċivili l-garanzija kienet eskluża. Minkejja dan, inspjegabilment meta ġie pubblikat il-kuntratt il-garanzija ngħatat. Din il-qorti ma kinitx issib diffikoltà tgħid illi l-

proprjetà – kienet x'kienet – li nkisbet bil-kuntratt tal-5 ta' Awwissu 1996 ma nkisbitx *in bona fide*.

74. Min-naħa l-oħra, meta *Terra Mediterranea* dehret fuq il-kuntratt tal-15 ta' Lulju 2002, kisbet art mingħand bejjigħ li kellu pussess materjali ta' dik l-art u, minn dak li kien jidher, kien kiseb dik l-art b'att pubbliku u bil-garanzija tal-pussess paċifiku.

75. Il-konvenuti jgħidu illi sa meta l-atturi mbagħad xtraw mingħand *Terra Mediterranea* l-provenjenza kienet eżaminata u approvata minn diversi avukati u nutara u dan, fil-fehma tagħhom, juri li meta sar il-bejgħ il-bejjigħ kien *in bona fide* għax kellu l-konfort tal-fehma ta' aktar minn professjonist wieħed.

76. Din il-qorti ma tistax ma tgħidx illi għandha dubji dwar kemm tista' tassew toqgħod fuq riċeriki li ma jmorrux lura aktar minn għaxar snin – għax bejn Awissu tal-1996 meta *Spiteri Holdings Limited* kisbet il-wirt u Lulju tal-2002 meta *Spiteri Holdings Limited* bigħet lil *Terra Mediterranea* kienu għaddew ftit anqas minn sitt snin – u wkoll meta l-kuntratt tal-1996 ma jagħtix titolu għal proprjetà speċifika. L-għaqal kien jitlob riċerka ulterjuri sa minn qabel il-kuntratt tal-1996. Partikolarment, kont tistenna illi, ladarba l-kuntratt tal-15 ta' Lulju 2002 li bih *Terra Mediterranea* kisbet mingħand *Spiteri Holdings Limited* kien igħid espressament illi l-provenjenza kienet b'kuntratt tal-1996 awtorizzat mis-Sekond'Awla tal-Qorti Ċivili, għallinqas min jagħmel ir-riċerki jara wkoll l-atti tas-Sekond'Awla, aktar u aktar meta l-kuntratt tal-1996 kien dwar wirt u mhux dwar proprjetajiet partikolari. Milli jidher lil ħadd mid-diversi avukati u

nutara li eżaminaw ir-riċerki ma deherlu li l-informazzjoni li fuqha taw il-pariri tagħhom kienet ampjament insuffiċjenti.

77. Madankollu, hawnhekk ma aħniex qegħdin nistħarrġu dwar il-validità tar-riċerki iżda dwar il-*bona fides* tal-konvenuti Aquilina. Meta tqis illi l-kuntratt tal-bejgħ lill-atturi kellu l-approvazzjoni ta' diversi professjonisti ma tistax raġonevolment tistenna illi l-bejjigħ jagħmel l-osservazzjonijiet li saru fil-paragrafu ta' qabel dan. Trid titlaq bil-presunzjoni tal-*bona fides* u, fil-fehma ta' din il-qorti, iċ-ċirkostanzi, għalkemm joħolqu suspetti, ma humiex qawwijin biżżejjed biex jegħelbu l-presunzjoni.

78. L-atturi jgħidu wkoll illi, qabel ma kien pubblikat il-kuntratt tagħhom, kienu tressqu pretensjonijiet minn terzi kontra l-konvenuti, u dan messu fetaħ għajnejn il-konvenuti li kollox ma kienx sew. Isemmu tliet sentenzi mogħtija f'kawżi li nfetħu kontra l-konvenuti qabel ma sar il-kuntratt mal-atturi.

79. Dan kien ikun minnu li kieku l-pretensjonijiet imressqa kontra l-konvenuti kienu dwar l-istess art li parti minnha nbigħet lill-atturi, jew li għallinqas kellha l-istess provenjenza, iżda dan ma huwiex il-każ. Il-fatt li tressqu kontra l-konvenuti pretensjonijiet dwar artijiet oħra ma kellux bilfors joħloq dubji dwar it-titolui fuq din l-art ukoll.

80. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-ewwel qorti illi ma saritx prova tal-*mala fides* tal-konvenuti Aquilina, b'dan iżda illi l-konsegwenza ta' din il-konklużjoni kellha tkun mhux li jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju iżda illi t-talbiet tal-atturi, safejn magħmula kontra tagħhom, jiġu miċħuda.

81. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appell ewlieni u minn dak inċidentali billi, wara li tikkonferma l-provvediment tal-5 ta' Diċembru 2016, tirriforma s-sentenza appellata:

i. tħassarha fejn ordnat illi l-imgħaxijiet fuq is-somma likwidata jibdew igħaddu minn dakinhar li nfetħet il-kawża u tordna, minflok, illi l-imgħaxijiet fuq il-press tal-bejgħ ta' wieħed u tmenin elf, ħames mija u tmienja u għoxrin euro (€ 81,528), fuq it-taxxa fuq it-trasferiment ta' tlitt elef, tliet mija u sebgħa u sebgħin euro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€ 3,377.59), u fuq l-ispejjeż tal-kuntratt ta' elf, mija u tmienja u għoxrin euro u wieħed u disgħin ċenteżmu (€ 1,128.91) jibdew igħaddu minn dakinhar li saret talba għall-ħlas b'att ġudizzjarju, u l-imgħaxijiet fuq il-bqija tas-somma likwidata jibdew għaddejjin millum;

ii. tħassarha fejn ħelset lill-konvenuti Aquilina mill-ħarsien tal-ġudizzju iżda tiċħad it-talbiet safejn magħmula kontra tagħhom; u

iii. tikkonfermaha fil-bqija, b'dan illi ż-żmien għall-pubblikazzjoni min-Nutar Timothy Ellis tal-kuntratt ta' rexissjoni għandu jibda jgħaddi millum u taħtar lill-Avukat Leslie Cuschieri biex jidher f'isem min jonqos illi jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att.

82. L-ispejjeż kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell ikunu regolati hekk: l-ispejjeż tal-konvenuti Raymond u Denise Aquilina jħallsuhom l-atturi; l-ispejjeż tal-intervenut fil-kawża jħallashom l-istess intervenut; l-

ispejjeż l-oħrajn kollha tħallashom is-soċjetà konvenuta *Terra Mediterranea Limited*.

Giannino Caruana Demajo President	Robert Mangion Imħallef	Mark Simiana Imħallef

Deputat Reġistratur
jb