# QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

## ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

**Seduta ta' nhar il-Ħamis 28 ta' Novembru 2024**

**Numru 9**

**Rikors Numru 775/16**

**(1) Anthony Lungaro (Karta ta' l-identita' nru. 813146(M))**
**(2) Mary Grace Lungaro (Karta ta' l-identita' nru. 423049(M)**
**vs**
**(1) Carmen Caruana (Karta ta' l-identita' nru. 631660(M))**
**(2) u b'digriet tat-30 ta' Settembru 2016 Annabel, Melvin u Ann Marie aħwa Caruana ġew nominati Kuraturi sabiex jirrapreżentaw lill-eredi mhux magħrufa tad-defunt Patrick Caruana (Karta ta' l-identita' nru. 141254(M))**
**(3) L-Awtorita tal-Artijiet**

**Il-Qorti:**

Rat ir-rikors ta' Anthony Lungaro u martu Mary Grace (l-Atturi) tat-2 ta' Settembru 2016 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

1. Illi permezz ta` att pubbliku data 4 ta` Mejju 2005 magħmul fl-atti tan-Nutar Dr Vincent Miceli, il-Kummissarju tal-Artijiet ittrasferixxa lil Patrick u Carmen konjuġi Caruana sit fi Triq San Gorg, Wied il-Għajn tal-kejl ta` tliet punt deċimali tnejn metri kwadri kif indikata fil-pjanta P.D.66 _2003 annessa mal-istess kuntratt;

2. Illi jirriżulta li dan is-sit trasferit permezz tal-kuntratt hawn qabel indikat kien u fil-fatt għadu propjeta` tar-rikorrenti u mhux tal-intimati;

3. Illi l-kuntratt ta` bejgh u xiri suriferit huwa wieħed null, invalid u bla effett għall-finijet kollha tal-liġi ġaladarba dak trasferit ma kienx proprjeta` tal-bejjiegħ fuq l-att hawn qabel indikat

4. Illi l-intimati ġew debitament interpellati sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni ta` att rexxisorju tal-kuntratt suriferit għar-raġunijiet suesposti u dan permezz ta` ittra uffiċjali datata 6 ta` Ġunju 2012 iżda huma baqgħu inadempjenti;

5. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Għaldaqstant in vista tal-premess l-esponenti umilment jitolbu lil l-Onorabbli Qorti joġgħobha:

1. Tiddikjara illi s-sit trasferit bis-saħħa tal-att pubbliku data 4 ta` Mejju 2005 magħmul fl-atti tan-nutar Dr Vincent Miceli ma kienx tal-venditur fuq l-istess att fil-mument tat-trasferiment, iżda kien u għadu proprjeta tar-rikorrenti.
2. Tiddikjara illi l-att pubbliku ta` bejgħ u xiri data 4 ta` Mejju 2005 magħmul fl-atti tan-Nutar Dr Vincent Miceli hawn suriferit huwa wieħed null u li ma jiswiex fil-liġi;

3. Tanulla, tirrexxindi u tħassar il-kuntratt ta `xiri u bejgh suriferit data 4 ta` Mejju 2005 magħmul fl-atti tan-Nutar Dr Vincent Miceli.

4. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att relative ta` rexissjoni u biex jagħmel dak kollu neċċessarju skond il-liġi biex l-imsemmi att rexissorju rigwardanti l-propjeta` suriferita jiġi reġistrat fir-Reġistru Pubbliku u fir-Reġistru tal-Artijiet skond il-liġi;

5. Tinnomina kuraturi għall-eventwali kontumaċja u tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt ta` rexissjoni.

6. Tordna illi l-intimati Caruana jiżgombraw minnufih mill-propjeta tar-rikorrenti in linea mal-ewwel talba u tiffissa terminu qasir u perentorju li fih għandhom jagħmlu dan.

   Bl-ispejjeż inkluż dik tal-ittra uffiċjali datata 6 ta` Ġunju 2012 kontra l-intimati li huma minn issa nġunti in subizzjoni

   B` riserva ta` kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti fil-liġi.

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet, illum l-Awtorita' tal-Artijiet (il-konvenuta Awtorita') tat-3 ta' Ottubru 2016 li permezz tiegħu wieġbet u eċċepiet is-segwenti:

1. Illi in linea preliminari r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu li fuqu qegħdin jibbażaw l-azzjoni odjerna;

2. Illi kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża, il-propjeta in kwistjoni kemm qabel sarb it-trasferiment li qiegħed jittanta jiġi impunjat, kif ukoll fil-mument tal-bejgħ kienet propjeta tal-esponent u għalhekk l-esponent kellu s-setgħa u l-jedd li jittrassferixxi l-istess propjeta;

3. Illi għalhekk l-bejgħ li seħħ permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr.Vincent Miceli data 4 ta` Mejju 2005 huwa validu skont il-liġi u m`hemm l-ebda raġuni għalxiex dan għandu jiġi rexiss;

   Għaldaqstant, it-talbiet magħmula mir-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt fil-konfront tal-esponent u għalhekk għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

   Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

   Bl-ispejjeż

Rat ir-risposta ta' Carmen Caruana u uliedha Annabel, Melvin, u Ann Marie aħwa Caruana (il-konvenuti Caruana) tas-17 ta' Ottubru 2018 li qalet is-segwenti:

1. Illi l-atturi ma ġabu ebda prova tat-titolu li qegħdin jippretendu li għandhom;

2. Illi, meta l-eċċipjenti Carmen Caruana u żewġha Patrick, illum defunt, xtraw l-art in kwistjoni, din kienet tappartjeni totalment lill-konvenut l-ieħor, il-Kummissarju ta' l-Artijiet li, għalhekk, kellu kull setgħa u jedd li jttrasferiha;

3. Illi dan it-rasferiment sar wara sejħa pubblika għall-offerti, u l-atturi kellhom kull okkażjoni, fakolta', u opportunita' li jwaqqfu tali trasferiment qabel ma sar, iżda dan m'għamluhx;

4. Illi l-bejgħ li sar fl-atti tan-Nutar Dr Vincent Miceli fl-4 ta' Mejju, 2005 huwa validu skond il-liġi u ma teżisti ebda raġuni

għalfejn għandu jiġi rexiss;

5. Illi, għalhekk din il-kawża hija purament vessatorja, u t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjeż kontra l-istess atturi;

6. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Semgħet u qrat ix-xhieda tal-persuni mressqa fil-perkors tas-smiegħ.

Rat li din il-Kawża miexja ma' kawża oħra fuq il-lista' tal-lum stess bin-numru 774/2016TA fl-ismijiet Anthony Lungaro et -vs- Il-Kummissarju tal-Artijiet.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

**Punti ta' fatti**

Il-konvenuti Caruana ossia l-awtur tagħhom id-defunt Patrick Caruna, flimkien mal-konvenuta Carmen akkwistaw mingħand il-Kummissarju tal-Artijiet, illum Awtorita' tal-Artijiet, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli s-sit li jinsab fi Triq San Ġorġ, Wied il-Għajn tal-kejl ta' tliet punt deċimali metri kwadri u dan kif indikat fil-pjanta annessa mal-imsemmi kuntratt P.D66_2003.

L-Attur qiegħed isostni li l-proprjeta' mertu ta' dan it-trasferiment kienet u għadha proprjeta' tiegħu. Konsegwentement il-konvenuta Awtorita' ma setgħetx titrasferixxi lill-konvenuti. Għalhekk l-Attur qiegħed jinsisti li dan il-kuntratt għandu jkun dikjarat null.

**Punti ta' Liġi**

Il-prinċipju legali li qiegħed jinvoka l-Attur f'din il-Kawża, skond it-termini tar-rikors promotur huwa dak ta' *nemo dat quod non habet.* Il-liġi tagħna, f'dan ir-rigward tirrikonoxxi d-dritt ta' azzjoni fil-każ ta' bejgħ ta' ħaġa ta' ħaddieħor u

tipprovdi anke l-azzjoni ta' nullita' li jista' jipproponi x-xerrej (Ara artikolu 1372 tal-Kodiċi Ċivili). F'din il-kawża l-Attur qiegħed ukoll jitlob in-nullita' ta' kuntratt bejn il-konvenuti l-oħrajn minħabba f'hekk. Pero' kif ser ikun spjegat aktar 'l isfel, l-effetti tal-liġi m'humiex l-istess għal min qiegħed jixtri u għal min qiegħed fil-posizzjoni ta' l-Atturi.

**Konsiderazzjonijiet**

Jibda biex jingħad li fid-dawl ta' dak li qegħdin jallegaw l-Atturi, dawn qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-kuntratt tal-4 ta' Mejju 2005 bejn il-konvenuti għandu jkun dikjarat null. F'dan ir-rigward il-Qorti tfakkar, li dak li ftehmu bejniethom il-konvenuti, la qatt jista' jkun ta' preġudizzju u anqas ta' benefiċċju għall-Atturi.

F'dan ir-rigward Artikolu 1001 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li "*Il-kuntratti għandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw biss, u ma jistgħux ikunu ta' ħsara jew ta' ġid għal ħaddieħor, ħlief fil-każijiet li tgħid il-liġi*". Din hija presunzjoni li l-liġi stess toffri bħala preċett normattiv. Presunzjoni legali li għandha l-effikaċja li timponi fuq il-ġudikant deċiżjoni determinanti għall-fattispeċji tal-każ partikolari. (Ara **Sentenza tas-7 ta' Mejju, 2004 Appell Ċivili fl-ismijiet D & S Lifts Limited vs Joseph Farrugia li jopera kummerċjalment taħt l-isem A & F Development**).

Di piu' l-azzjoni għar-rexxissjoni ta' kuntratti tista' tiġi proposta biss mill-partijiet għall-att li jkun qiegħed ikun attakkat. Issa kif nistgħu naraw l-Atturi kienu għal kollox estraneji għall-kuntratt fuq imsemmi indipendentement mill-fatt li l-ilment tagħhom hu li dak il-kuntratt kellu bħala oġġett il-proprjeta' li tappartjeni lihom.

Proprju dwar dan il-punt l-Awturi jgħallmu li "*Affinche l'azione rescissoria possa dirsi esercitata utilmente, si richiede il concorso cumulativo di tre condizioni : (a) che l'obbligazione sia invalida ; (b) che la rescissione venga domandata <u>da quel contraente</u>, che ha il diritto di prevalersene ; (c) che non sia scorso il tempo assegnato dalla legge, o non sia intervenuta la rinuncia preventiva."* (Emfażi tal-Qorti. **Giorgio Giorgi: Teoria Delle Obbligazioni nel Diritto Moderno para.149 pag. 251**).

Dan għaliex din l-azzjoni tolqot fil-qalba d-dritt tax-xerrej li jkun imħares mill-evizzjoni. Di fatti l-awtur Francesco Ricci jgħallem hekk "*L'azione di nullita` <u>spettante al compratore</u>, cui l-venditore ha alienato cosa altrui, ha suo fondamento, come lo gia` notato, nel pericolo d'evizione e quindi nel interesse che esso ha ad acquistare una cosa, a riguardo della quale non possa chicchessia fare valere diritti di sorta*." (Emfażi tal-Qorti. Vide **Francesco Ricci Vol. Vll; pg 203 Diritto Civile; Torino 1886 Ed**).

Dan it-tagħlim ġie mħaddan fis-**Sentenza ta' l-4 ta' Ġunju 1955 fl-ismijiet Mizzi noe -vs- Crowther** fejn intqal hekk: "*Dan il-bejgħ huwa rexxindibbli ad istanza tax-xerrej, għaliex huwa jista' jkun suġġett għall-evizzjoni tal-ħaġa mixtrija, u għalhekk huwa jista' jopponi n-nullita' tal-bejgħ jekk irid hu, u bħal fil-każi l-oħra, huwa għandu anki d-dritt jeżiġi li l-kuntratt tal-bejgħ jiġi eżegwit."* Di fatti anke l-Fadda jispjega li *"Il compratore civile di cosa altrui ha sempre diritto di costringere il venditore a tenere fermo il contratto anche quando conosceva che la cosa era d'altrui*" **(Ara Fadda, Giurisp. Cod. Civ. Ital., art. 1459, s.163**).

Il-mala mede, jew ix-xjenza fil-kumpratur li l-ħaġa kienet ta' ħaddieħor, tippreklудih biss milli jkun jista' jitlob ir-riżarċiment tad-danni, in forza tal-prinċipju li *qui sua culpa damnum sentit non intelligitur damnum sentire*.

Di piu' mis-Sentenzi suċitati jemerġi x-xerrej (f'din il-kawża il-konvenuti) ta' ħaġa li hija ta' ħaddieħor, xorta jista' jibqa' jeżiġi mal-bejjiegħ li jsir il-bejgħ billi dan jottjeni mingħand ħaddieħor l-oġġett mertu tal-bejgħ u għalhekk minkejja li si tratta ta' *re aliena* l-bejgħ huwa validu. Hemm xebħ mal-Istitut tal-*legato di cosa altrui* li wkoll jipprospetta l-laxxitu ta' ħaġa ta' ħaddieħor u li allura fih innifsu mhux null sakemm testatur jiddikjara li jaf li l-oġġett imħolli bil-legat mhux tiegħu. Mela wieħed jistaqsi: x'rimedju għandhom l-Atturi biex iħarsu d-drittijiet tagħhom? Fil-waqt li x-xerrej taħt artikolu 1372 tal-Kodiċi Ċivili għandu <u>azzjoni diretta</u> mhux hekk fil-każ ta' l-Atturi. Huma jistgħu dejjem jilħqu l-għan tagħhom b'azzjonijiet li huma <u>indiretti</u> fost oħrajn bl-*actio rei vendicatoria,* akkompanjata bit-talba għar-reġistrazzjoni tas-Sentenza biex tkun insinwata minħabba terzi. Għandhom ukoll għad-disposizzjoni tagħhom azzjoni billi jitlobu li l-konvenuti m'għandhom ebda jedd li jokkupaw l-proprjeta inkwistjoni u jitolbu l-iżgumbrament. F'din l-aħħar azzjoni jkollhom ir-riaffermazzjoni tad-dritt tagħhom ta' proprjeta' apparti l-konsegwenzi l-oħra li din iġġib magħha fosthom l-iżgumbrament tat-terz. Huwa minnu li l-Atturi bl-aħħar talba tagħhom qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti iżda kif jgħidu huma dan qed jitolbuħ "in linea mal-ewwel talba" u ċioe' l-annullament tal-kuntratt ta' bejn il-konvenuti, li kif rajna ħaġa li ma tistax tkun.

Dan ifisser li l-Atturi m'għandhomx raġun legalment inkwantu kif impostata l-Kawża.

Pero' minkejja dan kollu l-Qorti xorta tgħaddi biex tagħmel evalwazzjoni tal-fatti. Jibda biex mill-ewwel jingħad, li din il-Kawża ttaqlet bl-għadd kbir ta' dokumenti, ħafna minnhom repetittivi u b'xi wħud għal kollox irrilevanti. Saru ħafna eżerċizzji ta' kejl u qisien, li aktar milli għenu biex tkun risolta l-vertenza pjuttost ikkomplikawha, kemm għall-partijiet u kif ukoll għal din il-Qorti. Kif ser naraw din il-problema ġiet snodata mix-xhud Peter Mamo lejn l-aħħar tal-proċess bi ftit kliem.

L-Attur xtara mingħand Joseph Cassar permezz ta' kuntratt tas-17 ta' Jannar 1979 fl-atti tan-Nutar Paul Pulliċino. (a' fol 306). B'dan il-kuntratt huwa xtara mingħand Joseph Cassar "*the house situated at number eight, Żonqor Street, Marsaskala, which house includes also the room without number used as a boat house and situated at the back of the said house in St George Street, Marsascala, such room being borders on the east by St George Street, in the North by Church property and on the west by the afore said house. The said property is being sold as free and unencumbered and is inclusive of any rights which the vendor may have over the slipway adjacent to the room in St George Street above referred to.*"

Da parti tiegħu l-imsemmi Joseph Cassar xtara mingħand ċertu Robert Wade Crouther. Dan ta' l-aħħar kien xtara l-propejta' inkwistjoni mingħand Michele Peresso proprio kwantu għad-dar fuq imsemmija u kwantu għall-kamra fuq imsemmija għan-nom ta' Olga sive Golly Demarco. Dawn it-trasferimenti saru

bis-saħħa ta' kuntratt uniku datat-13 ta' Diċembru 1964 (a' fol 57). F'dan il-kuntratt id-dar hija deskritta hekk: "*the house situated at number eight (80 Żonqor Street Marsascala, free and unencumbered*" (a' fol 59). Kwantu għall-kamra, din hija deskritta bħala "*the small room situated below the verandah of the said house numbet eight, Żonqor Street, Marsascala. The said room has an unnumbered entrance on St George's Street Marsascala and is borderd on the east by the said Street, on the North by Church property and on the west by the house above mentioned*" (a' fol 60). Prattikament l-istess deskrizzjoni tal-kuntratt ta' l-Atturi.

Kwantu għall-kamra in kwistjoni l-partijiet għal dak il-kuntratt jgħidu wkoll li "*that the appearer Peresso had purchased the house number eight, Żonqor Street, Marsascala from the said Olga Demarco by a deed recived by notary Doctor Joseph Aguis on the eleventh of February 1959. In the said deed no mention was made of the room underlying the said house also transferred in virtue of this deed, although it was the intention of the parties to that deed that the said room be included in the sale*" (a' fol 63). Huwa interessanti wkoll li f'dan l-att jingħad ukoll, 'jinkludi dettaljatament x'xogħlijiet għandhom isiru' (a' fol 66). Di piu', jispeċifikaw ukoll li "*The appearer Robert Wade Growther undertakes to block up the window in the stair case in the house overlooking third party property when requested to do so by the appearer Michele Peresso"* (a' fol 65). Issa l-kwistjoni kollha li għandha quddiemha din il-Qorti hija jekk meta xtraw l-Atturi xtrawx ukoll it-taraġ li tant jissemma' li jagħti minn isfel livell tal-baħar għal ġewwa d-dar numru 8, flimkien ma' l-arja fuq dan it-taraġ. F'dan ir-rigward

inġiebu ħafna u ħafna ritratti kemm riċenti u anke antiki li juru l-eżistenza ta' dan it-tarağ. B'dana kollu, kull meta l-Attur ilmenta mal-Awtorita' konvenuta li dan it-tarağ, flimkien ma' l-arja ta' fuqu kienu proprjeta' tiegħu, id-dipartiment dejjem insista ma' l-Attur li għandu jġib il-prova ta' dak li qiegħed jallega anke jekk kien hemm mumenti, kif ser jingħad, li kellhom xi dubbji dwar jekk l-Awtorita' kinitx proprjetarja ta' din il-proprjeta' (Ara per eżempju ittra tas-17 Diċembru 2012 a' fol 251 u dik tas-27 ta' Lulju a' fol 258, u dik tas-16 ta' Frar 2011). F'dan ir-rigward Carmel Camilleri, Assistant Director, jgħid li "*Meta aħna tlabna bħala Dipartiment tlabna lis-sur Lungaro biex iġib proof li hija tiegħu, qatt ma ġab concrete proof li kien biżżejjed għalina li ngħidu għandu raġun, aħna bqajna ngħidu li hija tal-Gvern*" (a' fol 136).

Issa huwa minnu, li l-Atturi m'humiex jitolbu espressament li l-proprjeta' hija tagħhom, dikjarazzjoni li fil-fehma tal-Qorti kienet essenzjali. Bħal donnhom jevitaw din it-trajettorja fis-sustanza ta' l-azzjoni. Iżda minkejja dan, meta wieħed jaqra r-rikors ġuramentat, jibqa' dejjem impliċitament neċessarju li l-Atturi jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom, għax *di fondo* huwa dan li jiddetermina jekk għandhomx jintlaqgħu t-talbiet Attriċi. Li ma kienx hekk, l-Atturi ma kien ikollhom ebda interess ġuridiku li jintormettu bejn tnejn dwar proprjeta' li ma tirrigwardahomx.

Għalhekk l-Atturi xorta jridu jagħmlu l-prova tal-proprjetà tagħhom u mhux biżżejjed illi juru titolu derivattiv, bħal ma hu kuntratt ta' bejgħ-u-xiri: ma hux biżżejjed juru li xtraw l-art mingħand l-awtur tagħhom, għax iridu juru wkoll illi l-awtur tagħhom kien sid dik l-art biex seta' jgħaddiha lilhom, billi *nemo dat quod*

*non habet* (**Sentenza tas-26 ta' Marzu, 2004 fl-ismijiet Paul Buhagiar, Paolina Buhagiar u George Buhagiar Versus John Pace pro et**).

Issa l-Qorti tammetti li l-provi mressqa mill-partijiet kollha huma pjuttost ambigwi u kultant kontradittorji. Id-Dipartiment dejjem sostna li “*from old site plans in possession of the Department, the steps to which Mr. Lungaro is referring are infact, <u>built on Government land</u>* “(a’ fol 268). Min-naħa l-oħra l-Perit Joseph Borg, wara li għamel spezzjoni fuq inkarigu tad-Dipartiment jgħid hekk “*This means that these stairs were in line with the back elevation of this building and that next to its’ adjacent building. These stairs led to the back of the terrace and balcony of the above-mentioned property all in line with the existing building. I confirm also that the above-mentioned property has a slipway to the sea under this existing terrace/balcony* (a’ fol 280).

F’ittra datata 2 ta’ Awwissu 2011, John Schembri lil Grace Buttiġieġ - uffiċjal tal-Awtorita’ jgħid hekk: “*Regarding this case, I inspected the premises in question few days ago and as far as I could understand, Mr Lungaro is right. The stairs leading to the property was there years ago and he had possession and use of it. Apparently, a mistake was done and the airspace above these stairs was given to third parties. The disposal needs to be revoked differently* “(a’ fol 291). Dan ix-xhud jgħid li minn dak li ra kien jagħmel sens (a fol 422).

Il-Każ spiċċa quddiem l-Ombudsman fuq ilment tal-konvenuti, peress li wara li l-Awtorita’ ħasset li ħadet żball minħabba li kien hemm il-possibilita’ li parti minn din l-art setgħet ma kinitx tappartjeni lilha. Għalhekk riedet toħroġ tender ġdid wara l-ewwel wieħed li bis-saħħa tiegħu s-sit ġie allokat lill-konvenuti. Dawn tal-

aħħar ma qablux li kellu jinħareġ tender *ex novo* għaliex wara kollox il-*piu' comprende il meno.* Il-konvenuti argumentaw li bil-ħruġ ta' tender ġdid seta' jkun hemm terzi li joffru ogħla mill-konvenuti anke jekk dawn kienu ser jingħataw ir-*right of first refusal* stante li l-Gvern ser jerġa' jesproprija l-proprjeta' li kienet inbiegħet lill-konvenuti (a' fol 248).

F'dan ir-rigward L-Ombudsman staqsa għaliex ma setgħetx tkompli t-tender li wasslet għat-trasferiment tal-proprjeta' li ta' l-inqas għal dik li kienet tappartjeni lill-Gvern. It-tweġiba tiegħu kienet fost oħrajn din: "... *that there were no legal obstacles to proceed with the award of that part of the land on tender which belonged to the Government although somebody may possibly complain*." (a' fol 337). Minn hawn jirriżulta, li anke l-Ombudsman impliċitament kellu d-dubbji tiegħu jekk kinux ser jintmissu d-drittijiet ta' terzi, bl-uniċi terzi li kienu qegħdin jilmentaw kienu l-Atturi.

Issa t-tender datata 8 ta' April 2004 kienet tistipula hekk: "*Bejgħ ta' sit fi Triq San Ġorġ, Wied il-Għajn muri bl-aħmar fuq Pjanta P.D 66_2003, dan il-bejgħ huwa soġġett għal servitu' ta' terzi.*" Mill-pjanta imsemmija jirriżulta li hemm inkluż it-taraġ u l-arja ta' fuqu (Emfażi tal-Qorti a' fol 369 u fol 376). Di fatti, fil-konsiderazzjonijiet tiegħu l-Ombudsman jinnota li: "*In deed if complainant's lawyer had not on the day of the date was due to be signed, insisted on the list of servitudes on the plot. The contract would have been signed and the government would have transferred third party property*" (Emfażi tal-Qorti a' fol 336).

Biex il-kwistjoni tikkomplika ruħha aktar Carmel Camilleri, uffiċjal tad-Dipartiment u li jaf l-istorja jirrikonoxxi li parti mill-art li taw lill-konvenut ma hiex tagħhom u li ma kienx għal din il-kawża kienu jerġgħu joħorġu espropriju għal dik il-parti li ma hiex tagħhom biex tmur lura għand is-sid leġittimu tagħha għalkemm ma jgħidx min huwa s-sid (a' fol 441).

Bl-ittra tat-8 ta' Novembru 2004, il-konvenut ġie nfurmat, li l-bejgħ li kien ser isir skond il-pjanta annessa ma' dik l-ittra u minn fejn jirriżulta li t-taraġ u l-arja ta' fuqu ma kinux ser ikunu trasferiti. F'din l-ittra, Michael Schembri għad-Direttur Estate Management, informa lill-konvenuti li l-Gvern kien lest li jitrasferixxi l-art imma "*only the property shown hatched in green on the attached plan*" (a' fol 341 u a' fol 445). Jiġifieri l-parti li ġiet trasferita lilu *meno* t-taraġ u l-arja ta' fuqu. Minn dawn il-brani jidher ċar, li l-kwistjoni hija waħda ambigwa għall-aħħar. Għalkemm kien hemm drabi fejn l-Awtorita' bħal donna bdiet tirrikonoxxi li din il-parti tal-proprjeta' ma hiex tagħha, fl-istess ħin qatt ma aċċettat iswed fuq l-abjad li kienet tappartjeni lill-Attur. Il-fatt li l-Awtorita' uriet id-dubbju tagħha, ma hiex fiha nnifisha prova konklużiva li tappartjeni lill-Atturi. Għalhekk l-aħjar mod kif nistgħu naslu għal soluzzjoni hija, li nħarsu lejn il-kuntratti rispettivi fuq imsemmija.

Għal xi raġuni, f'ebda wieħed mill-kuntratti fuq imsemmija ma hemm referenza għat-taraġ in kwistjoni. Fil-kuntratt ir-referenza hija għad-dar, għal kamra ossia *boat house* u anke għall-*islip way*. Robert Wade Crouther huwa l-awtur ta' Joseph Cassar li da parti tiegħu trasferixxa lill-Atturi. Meta l-imsemmi Robert Wade Crouther xtara d-dar mingħand Michele Peresso u l-kamra mingħand

Golly Demarco, għal darb'oħra ma nsibu ebda referenza għal dan it-taraġ. Dan huwa indikattiv ukoll li kien hemm żmien meta dawn iż-żewġ fondi kienu separati. Issa fil-kuntratt bejn dawn it-tnejn jissemmew diversi dettalji, fosthom ix-xogħol li kellu jsir fid-dar, is-*slipway* u saħansitra l-għeluq ta' tieqa li tagħti għal fuq terzi.

Il-Qorti tikkonkludi, li kieku l-awturi ta' l-Attur tassew kellhom il-proprjeta' ta' dan it-taraġ u l-arja ta' fuqu, bħal ma niżlu d-dettalji imsemmija, ċertament kienu jsemmu li dan it-taraġ kien trasferit, għaliex jinsab fuq barra partikularmentipposizzjonat. Il-Qorti mhux tgħid li ma kienx jeżisti, iżda li l-proprjeta' ta' dak it-taraġ ma kinitx espressament ta' l-awturi tal-Attur. Il-Qorti tikkonkludi, li dak it-taraġ, jekk qatt, huwa indikattiv ta' xi xorta ta' servitu ta' passaġġ bir-riġel. Kien għalhekk, li t-tender fuq imsemmi jagħmel referenza li l-bejgħ huwa soġġett għal servitu' ta' terzi. Huwa għalhekk ukoll li anke l-Ombudsman għamel referenza vaga għal dan il-fatt bil-*caveat* magħmula fir-rakkomandazzjoni tiegħu fis-sens li seta' jkun hemm terzi li ser joqomsu.

Huwa proprju hawn fejn takkwista importanza x-xhieda prammatika ta' Peter Mamo lejn l-aħħar ta' din il-Kawża. Peter Mamo jgħid hekk b'referenża għad-diversi pjanti u verżjonijiet li saru dwar l-istess:

"*Jiena għalija bir-rispett kollu, irrilevanti. Ħa ngħidlek għaliex. Għax il-pjanti huma li huma. Il-pjanta ta' mal-kuntratt hi li hi. Ma nistgħux immeruh, il-pjanta tal-kuntratt hija 9.8 metri fonda ... il-binjiet li hemm jeċċedu id-9.8 metri. Min jallega li għandu iżjed minn hekk jgħid ħażin. Jiġifieri fi kliem ieħor, it-taraġ li kien maħluq biex titla' fuq it-terrazzin tal-proprjeta' ta Lungaro fuq art tal-Gvern*

*kien. Ma kinitx tagħmel parti mill-bini oriġinali"* (a' fol 626 tergo). U fuq mistoqsija tal-Qorti ta' min allura hu dak it-taraġ, it-tweġiba kategorika tiegħu hija "*Tal-Gvern*". (ibid).

Skond din il-Qorti, il-konklużjoni li jagħmel dan ix-xhud tidħol fl-ekwazzjoni tal-fatti kif riskontrati f'din il-Kawża. Għalhekk din il-Qorti tikkonkludi li dan it-taraġ u arja qatt ma kienu trasferiti qabel u li kienu proprjeta' tal-konvenuta Awtorita'.

**Deċide**

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

**Tilqa' it-tieni eċċezzjoni** tal-konvenuta Awtorita' ġja Kummissarju Tal-Artijiet.

Tiċħad it-talbiet Attriċi.

Spejjes għall-Atturi.

**Imħallef Toni Abela**

**Deputat Reġistratur**