PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **56/2022**

VALDEV PROPERTIES LIMITED (C 10241)

VS

1. **ANTHONY CACHIA (KI 978844M)**
2. **PAUL CACHIA (KI 194252M)**
3. **AARON ZAMMIT (KI 230370M)**
4. **MARIO ZAMMIT (KI 329066M)**

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija talba sabiex din il-Qorti tordna l-pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' bejgħ li permezz tiegħu s-soċjetà rikorrenti takkwista mingħandhom l-art li qiegħda fl-iskema tal-iżvilupp, li għandha l-erja superfiċjali ta' circa elf erba' mija u tnejn u tletin metru kwadru (1,432mk), liema art tinsab f'Ħal Safi f'żona magħrufa bħala 'tal-Ġnien', li għandha aċċess bil-vettura u riġel minn fuq sit ta' terzi, liema aċċess jibda minn Triq Qerd in-Naħal qabel Triq Ħlantun, f'Hal Safi, kif miftiehem bejn il-partijiet fuq il-konvenju tal-erbatax

(14) ta' Marzu 2018 kif emendat bi skrittura tas-sbatax (17) ta' Ottubru 2019, jew, fil-każ illi l-att finali ta' bejgħ ma jistax jiġi pubblikat, ħlas ta' danni per konsegwenza tal-istess;

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat datat erbgħa u għoxrin (24) ta' Jannar 2022, is-soċjetà rikorrenti **Valdev Properties Limited** ippremettiet:

   a. *Illi permezz ta' att ta' konvenju, ossia wegħda ta' bejgħ, iffirmat quddiem in-Nutar Dr Reuben Debono fl-14 ta' Marzu 2018 – minn hawn 'il quddiem 'il-konvenju' – l-intimati kienu obbligaw ruħhom illi jbiegħu u jittrasferixxu lis-soċjetà rikorrenti l-art hemmhekk deskritta bħala 'l-Art li qiegħda fl-iskema tal-iżvilupp li għandha l-erja superfiċjali ta' circa elf erba' mija u tnejn u tletin metru kwadru (1,432mk), kif tidher indikata bil-kulur isfar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala Dokument ittra 'X', liema art tinsab Hal Safi f'żona magħrufa bħala 'tal-Ġnien', li għandha aċċess bil-vettura u riġel minn fuq sit ta' terzi, liema aċċess jibda minn Triq Qerd in-Naħal qabel Triq Hlantun, f'Ħal Safi, soġġetta għaċ-ċens annwu u temporanju ta' circa €0.44c għaż-żmien ta' circa 58 li għad baqa' jew kwalunkwe żmien ulterjuri, mill-bqija libera u franka bid-drittijiet, ġustijiet, u l-pertinenzi tagħha kollha', u dan taħt il-pattijiet u kondizzjonijiet hemmhekk stipulati (kopja annessa u mmarkata bħala* ***Dok A****);*

   b. *Illi fl-istess ġurnata s-soċjetà rikorrenti kienet iddepożitat man-Nutar Debono l-ammont ta' tletin elf Ewro (€30,000) akkont tal-prezz globali tal-art fuq indikata, b'dan illi l-bilanċ kellu jitħallas lill-intimati mal-att finali;*

   c. *Illi skond il-ftehim milħuq bejniethom kif fuq premess il-konvenju kellu jibqa' validu sat-30 ta' Ġunju 2020, b'dan illi fis-17 ta' Ottubru 2019 il-partijiet premessi kienu dehru fuq skrittura – illi wkoll ġiet iffirmata*

quddiem l-istess Nutar Dr Reuben Debono – illi permezz tagħha l-konvenju ġie emendat u estiż, b'dan illi l-proprjeta' in vendita ġiet deskritta bħala: 'l-Art li qiegħda fl-iskema tal-iżvilupp li għandha l-erja superfiċjali ta' circa elf erba' mija u tnejn u tletin metru kwadru (1,432mk), kif tidher indikata bil-kulur isfar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala Dokument ittra 'X', liema art tinsab Ħal-Safi f'żona magħrufa bħala 'Tal-Ġnien', li għandha aċċess bil-vettura u riġel minn fuq sit ta' terzi, liema aċċess jibda minn Triq Qerd in-Naħal qabel Triq Hlantun, f'Ħal Safi, soġġetta għaċ-ċens annwu u temporanju ta' circa €0.44c għaż-żmien ta' circa 24 sena li għad baqa' jew kwalunkwe żmien ulterjuri, mill-bqija libera u franka bid-drittijiet, ġustijiet u l-pertinenzi tagħha kollha' filwaqt illi ġie miftiehem illi 'jekk mir-riċerki jirriżulta li l-kejl huwa aktar minn 1,600m^2, il-prezz miftiehem ser jiżdied għal €450,000, li l-Kumpratur ser iħallas lil Vendituri billi jittrasferixxi tlett penthouses, fi stat ta' ġebel u saqaf, ta' erja globali ta' 120m^2 kull wieħed, li ser jibni fuq l-istess sit' (kopja annessa u mmarkata bħala ***Dok B****);*

d. *Illi oltre s-suespost, fis-17 ta' Ottubru 2019, il-partijiet fthiemu dwar emendi oħra varji – kollox kif jirriżulta mill-kontenut tal-istess skrittura – filwaqt illi estendew il-validita' tal-konvenju kif emendat sal-aħħar ta' Ġunju 2021 (30.06.2021), b'dan illi 'f'każ li sa tali data il-permess għall-iżvilupp ma jkunx għadu ħareġ allura dan il-konvenju jiġġedded awtomatikament għal sitt xhur oħra mingħajr il-bżonn ta' firem ulterjuri taħt l-istess kundizzjonijiet';*

e. *Illi bl-applikazzjoni tal-klawsola su-ċitata, l-effetti tal-konvenju kif emendat ġew estiżi sat-30 ta' Diċembru 2021;*

f. *Illi in segwitu għall-konvenju s-soċjetà rikorrenti ħadet dawk il-passi kollha meħtieġa min-naħa tagħha sabiex ikun jista' jsir it-trasferiment tal-art kif ikkontemplat fl-istess konvenju, filwaqt illi inkorriet ukoll l-ispejjeż fir-rigward in konnessjoni mar-riċerki, mal-perit minnha*

nkarigat u kif ukoll mas-soċjetà illi ġiet minnha inkarigata sabiex twettaq scanning tas-sit in vendita kif hawn taħt dettaljat;

g. *Illi mill-konvenju jirriżulta illi l-intimati vendituri kienu ntrabtu illi fuq l-att finali, kemm personalment u kif ukoll kollettivament, jiggarantixxu li "fl-art kollha ma hemmx xi sit arkejoloġiku jew affarijiet oħra li jridu jiġu protetti u għalhekk tonqos l-erja tal-iżvilupp. F'każ li tonqos l-erja ta' żvilupp minħabba dawn iċ-ċirkostanzi, il-kompratur jiddeċiedu jekk ikomplux bil-konvenju jew inkella jitnaqqas il-prezz miftiehem pro rata';*

h. *Illi l-klawsola su-riferita kienet ġiet riprodotta fl-iskrittura ffirmata bejn l-istess partijiet fis-17 ta' Ottubru 2019 illi permezz tagħha kien ġie emendat u estiż il-konvenju kif fuq premess;*

i. *Illi – nonostante l-fatt illi l-kundizzjoni su-esposta kienet imposta fuq il-vendituri intimati skond il-ftehim milħuq bejn il-partijiet – is-soċjetà rikorrenti, waqt illi kienet qiegħda tiddiskuti l-proposta tagħha mal-Uffiċjali tal-Awtorita' tal-Ippjanar bil-għan illi titressaq il-Planning Control Application, kienet minn jedda u mingħajr preġudizzju ressqet l-applikazzjoni appożita mal-Awtorita' tal-Ippjanar (DN/780/19) sabiex ikun jista' jitwettaq ix-xogħol meħtieġ sabiex jiġi determinat jekk jissussistux xi fdalijiet arkeoloġiċi jew oġġetti oħra fis-sit in vendita (proposed removal of top soil for archeological investigation) (**Dok C** anness);*

j. *Illi, in segwitu għall-approvazzjoni tal-permess su-riferit, is-soċjetà rikorrenti rnexxielha ssib kumpanija illi toffri servizz ta' scanning tal-art – b'dan illi ma kienx ser ikun meħtieġ it-tneħħija tal-ħamrija fuq is-sit in vendita sabiex isiru t-testijiet arkeoloġiċi;*

k. *Illi madanakollu, meta s-soċjetà rikorrenti talbet lill-intimati sabiex jakkordawlha l-aċċess għall-art in kwistjoni kif pattwit, sabiex ikunu jistgħu jitwettqu t-testijiet fuq imsemmija (ħaġa illi wara kollox kellha titwettaq mill-istess intimati), dan ma ġiex akkordat – liema rifjut*

jikkostitwixxi vjolazzjoni ċara ta' klawsola numru tlieta (3) tal-konvenju kif emendat;

l. *Illi l-intimati saħansitra qatgħu kull komunikazzjoni mas-soċjetà rikorrenti illi, min-naħa tagħha, permezz tal-ittra legali lilhom mibgħuta fil-25 ta' Novembru 2021 interpellat lill-istess intimati sabiex jakkordaw l-aċċess kif mitlub biex ikunu jistgħu jitwettqu t-testijiet relattivi (**Dok D** anness);*

m. *Illi l-intimati baqgħu ma rrispondewx għall-korrispondenza su-riferita, b'dan illi meta kienet qiegħda toqrob id-data tal-iskadenza tal-konvenju kif emendat – u cioe it-tletin (30) ta' Diċembru 2021 – kien jidher ċar illi l-imsemmija intimati ma kellhom l-ebda intenzjoni illi jonoraw l-obbligi tagħhom skont l-istess konvenju;*

n. *Illi, sabiex tissalvagwardja l-interessi tagħha, is-soċjetà rikorrenti adoperat il-proċedura stabbilita fl-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16) u hekk formalment interpellat lill-intimati hawn imsemmija, permezz tal-Ittra Uffiċjali Numru 5656/21 datata l-21 ta' Diċembru 2021, sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali <u>bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha</u> miftiehma bejn il-partijiet (kopja annessa bħala **Dok E**);*

o. *Illi nonostante s-suespost, l-intimati sal-lum baqgħu u għadhom inadempjenti, filwaqt illi għadhom ma kkomunikaw bl-ebda mod la mas-soċjetà rikorrenti u laqas man-Nutar Dr Reuben Debono – b'dan illi għadu ma ġiex ippubblikat il-kuntratt finali kif ikkontemplat fil-konvenju tal-14 ta' Marzu 2018 (kif emendat fis-17 t'Ottubru 2019);*

p. *Illi s-soċjetà rikorrenti kellha u għad għandha interess illi takkwista l-art in kwistjoni mingħand l-intimati, dejjem jekk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha kif maqbula bejn il-partijiet – u inkluż allura l-garanzija illi fl-art kollha ma hemmx xi sit arkejoloġiku jew affarijiet oħra li jridu jiġu protetti u għalhekk tonqos l-erja tal-iżvilupp – jkunu jinsabu sodisfatti;*

q. *Illi,* <u>*biss*</u> *f'każ illi jirriżulta illi ma huwiex ser ikun possibbli illi jitwettaq it-trasferiment tal-istess art favur is-soċjetà rikorrenti ai termini tal-konvenju tal-14 ta' Marzu 2018 (kif emendat fis-17 ta' Ottubru 2019), l-istess soċjetà rikorrenti għandha tiġi kkumpensata għall-ispejjeż kollha minnha nkorsi fir-rigward u kif ukoll għad-danni kollha illi setgħet diġa' sofriet u li għad tista' ssofri bħala konsegwenza tal-fatt illi l-bejgħ kif ikkontemplat ikun baqa' ma seħħx kif imwiegħed u pattwit mill-intimati, inkluż it-telf ta' qliegħ mill-iżvilupp proġettat illi jitwettaq mis-soċjetà rikorrenti fuq is-sit in vendita;*

r. *Illi għalhekk kellha ssir il-kawża odjerna;*

3. Għaldaqstant is-soċjetà rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tikkundanna lill-intimati sabiex, entro terminu qasir u perentorju illi jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, jersqu u jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' bejgħ li permezz tiegħu s-soċjetà rikorrenti takkwista mingħandhom – l-Art li qiegħda fl-iskema tal-iżvilupp li għandha l-erja superfiċjali ta' circa elf erba' mija u tnejn u tletin metru kwadru (1,432mk), kif tidher indikata bil-kulur isfar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala Dokument ittra 'X', liema art tinsab Ħal-Safi f'żona magħrufa bħala 'tal-Ġnien', li għandha aċċess bil-vettura u riġel minn fuq sit ta 'terzi, liema aċċess jibda minn Triq Qerd in-Naħal qabel Triq Ħlantun, f'Ħal Safi, soġġetta għaċ-ċens annwu u temporanju ta' circa €0.44 għaż-żmien ta' circa 24 sena li għad baqa' jew kwalunkwe żmien ulterjuri, mill-bqija libera u franka bid-drittijiet, ġustijiet, u l-pertinenzi tagħha kollha' – liema art tinsab aħjar deskritta fil-konvenju tal-14 ta' Marzu 2018 (kif emendat bl-iskrittura tas-17 t'Ottubru 2019 – Dok B anness), u dan versu l-prezz hemmhekk stipulat u kif ukoll soġġett għall-kundizzjonijiet u pattijiet kollha maqbula bejn il-partijiet, fosthom illi tkun tista' tingħata validament il-garanzija da parti tal-vendituri fuq l-att finali illi ma*

jissussistux fdalijiet arkeoloġiċi jew affarijiet oħra li jridu jiġu protetti fuq is-sit in vendita;

ii. *Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jirċievi l-att definittiv ta' bejgħ, u dan filwaqt illi tordna l-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt f'data, ħin u lok illi jogħġobha tiffissa din l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan;*

iii. *Tinnomina minn issa kuraturi deputati għall-eventwali kontumaċja tal-intimati, sabiex isir l-att relattiv ta' bejgħ u trasferiment taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha mifthiema bejn il-partijiet fuq il-konvenju tal-14 ta' Marzu 2018 (kif emendat bl-iskrittura tas-17 t'Ottubru 2019); u*

iv. *Tiddikjara sussidjarjament – <u>u biss fl-eventwalita' illi kellu jirriżulta illi dak mitlub fl-ewwel, fit-tieni u fit-tielet talba ma huwiex possibbli</u> – illi l-intimati huma solidalment responsabbli għad-danni kollha sofruti u għall-ispejjeż kollha inkorsi mis-soċjetà rikorrenti in konnessjoni mal-konvenju tal-14 ta' Marzu 2018 (kif emendat bl-iskrittura tas-17 t'Ottubru 2019); u*

v. *Tillikwida, occorrendo bil-ħatra ta' periti nominandi, id-danni kollha sofruti mis-soċjetà rikorrenti, inkluż it-telf ta' qliegħ mill-iżvilupp proġettat illi jitwettaq mill-istess soċjetà rikorrenti fuq is-sit in vendita'; u*

vi. *Tikkundanna lill-intimati sabiex in solidum bejniethom iħallsu lis-soċjetà rikorrenti l-ammont illi jkun ġie hekk likwidat minn din l-Onorabbli Qorti ai termini tal-ħames talba; u*

vii. *Tikkundanna lill-intimati sabiex jirrifondu lis-soċjetà rikorrenti l-ħlasijiet u l-ispejjeż kollha minnha nkorsi in konnessjoni mal-konvenju tal-14 ta' Marzu 2018 (kif emendat bl-iskrittura tas-17 t'Ottubru 2019), inkluż id-depożitu fl-ammont ta' tletin elf Ewro (€30,000) minnha mħallas akkont tal-prezz finali kif hemmhekk stipulat;*

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-Ittra Uffiċjali tal-21 ta' Diċembru 2021 (Numru 5656/21) fl-istess ismijiet, kontra l-intimati illi huma minn issa rispettivament inġunti għas-subizzjoni.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Jannar 2022, din il-Qorti ordnat in-notifika lill-kontro-parti, illi ngħataw għoxrin (20) jum biex jirrispondu u jippreżentaw nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tad-difiża tagħhom, filwaqt illi ordnat lis-soċjetà rikorrenti sabiex sa ġimgħatejn qabel is-seduta jippreżentaw nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tat-talba, jekk mhux ġia preżentati. Il-kawża ġiet appuntata għall-ewwel dehra għal nhar il-Ġimgħa, ħdax (11) ta' Marzu 2022;

5. Permezz ta' risposta ġuramentata datata għaxra (10) ta' Marzu 2022, il-konvenuti **Anthony Cachia et** eċċepew:

   a. *Illi fl-ewwel lok, l-azzjoni attriċi għandha tiġi miċħuda fl-intier tagħha bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti stante li hija infondata fil-fatt u fid-dritt;*

   b. *Illi, filwaqt li l-esponenti jaqblu li l-partijiet kienu soġġetti għall-konvenju datat 14 ta' Marzu 2018 redatt min-Nutar Reuben Debono, dan il-konvenju skada nhar it-30 ta' Ġunju 2020 u dan peress li l-partijiet ma ffirmaw l-ebda estensjoni valida għal tali konvenju u r-rikorrenti ma għamlet l-ebda proċedura sabiex l-intimati jersqu għall-att finali ta' bejgħ qabel ma skada l-konvenju tal-14 ta' Marzu 2018;*

   c. *Illi, minkejja l-partijiet iffirmaw skrittura privata datata 17 t'Ottubru 2019, din ma tistax titqies bħala estensjoni tal-konvenju surriferit (tant li anke fir-rikors promotur, dan qatt ma jiġi msejjaħ estensjoni) u dan peress illi qatt ma ġiet debitament reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi ai termini tal-Artikolu 3(6) tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta bħala konvenju u għaldaqstant hija nulla, invalida u bla effett għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi;*

d. *Illi, għaldaqstant, in vista tan-nuqqas ta' reġistrazzjoni valida, il-konvenju skada nhar it-30 ta' Ġunju 2020, u l-esponenti ma kellhom l-ebda obbligu jersqu għal xi kuntratt finali kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;*

e. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, lanqas li kieku għall-argument l-iskrittura privata datata 17 t'Ottubru 2019 titqies bħala estensjoni u waħda valida minn din l-Onorabbli Qorti, il-kundizzjonijiet li għalihom kien soġġett il-bejgħ ma humiex sodisfatti u għaldaqstant xorta waħda ma setax isir il-bejgħ finali;*

f. *Illi, in oltre, b'mod partikolari fir-rigward is-seba' talba tar-rikorrenti, l-esponenti ma humiex il-leġittimu kuntradittturi għar-restituzzjoni tad-depożitu mħallsa mir-rikorrenti stante li din ingħatat lin-Nutar Reuben Debono u għaldaqstant għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;*

g. *Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, ir-rikorrenti għandha tipprova d-danni u l-ispejjeż allegatament sofferti minnha;*

h. *Salv kull eċċezzjoni ulterjuri.*

Il-Qorti

6. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjetà rikorrenti datat erbgħa u għoxrin (24) ta' Jannar 2022, u d-dokumenti annessi miegħu;

7. Rat in-nota tas-soċjetà rikorrenti datata ħamsa u għoxrin (24) ta' Frar 2022, illi permezz tagħha ġew esebiti: (a) resoluzzjoni meħuda mis-soċjetà rikorrenti fit-22 ta' Jannar 2022 (**Dok A** a fol 18 tal-proċess); u (b) kopja tal-*invoice* relattiva għad-depożitu mħallas mis-soċjetà rikorrenti lis-soċjetà Taljana Ital Sonda s.r.l. in konnessjoni mas-servizzi illi saret referenza għalihom fir-rikors promotur (**Dok B** a fol 19 tal-proċess);

8. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati datata għaxra (10) ta' Marzu 2022;

9. Rat l-affidavit ta' **Spiridione Farrugia** u d-dokumenti annessi miegħu, a fol 37 *et seq* tal-proċess;

10. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Josette Galdes**, prodotta mis-soċjetà attriċi waqt is-seduta tat-tnax (12) ta' Mejju 2022[1], u rat id-dokumenti minnha esebiti u mmarkati **Dok JG1** a fol 43 *et seq* tal-proċess u **Dok JG2** a fol 48 *et seq* tal-proċess;

11. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Ian Galea**, in rappreżentanza tal-**Awtorita' tal-Ippjanar**, prodott mis-soċjetà attriċi waqt is-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju 2022[2], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok IG1** a fol 59 *et seq* tal-proċess**,** **Dok IG2** a fol 64 *et seq* tal-proċess, u **Dok IG3** a fol 68 *et seq* tal-proċess;

12. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tan-**Nutar Reuben Debono**, prodott mis-soċjetà attriċi waqt is-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju 2022[3], u rat id-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok RD4** a fol 81 *et seq* tal-proċess[4];

13. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Daniel Grima**, prodott mis-soċjetà attriċi waqt is-seduta tat-tmintax (18) t'Ottubru 2022[5], u rat id-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok DG1** a fol 91 *et seq* tal-proċess;

14. Semgħet ix-xhieda ulterjuri bil-ġurament tan-**Nutar Reuben Debono**, riprodott mis-soċjetà attriċi waqt is-seduta tat-tmintax (18) t'Ottubru 2022[6], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok RD5** a fol 125 *et seq* tal-

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 40 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 56 *et seq* tal-proċess
[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 71 *et seq* tal-proċess
[4] Id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok RD1 sa RD3** ġew sfilzati b'ordni tal-Qorti tal-24 ta' Jannar 2023
[5] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 88 *et seq* tal-proċess
[6] It-traskrizzjoni tax-xhiea tinsab a fol 119 *et seq* tal-proċess

proċess**, Dok RD6** a fol 128 tal-proċess, **Dok RD7** a fol 129 tal-proċess, u **Dok RD8** a fol 130-131 tal-proċess;

15. Rat l-affidavit ta' **Anthony Cachia**, a fol 134-135 tal-proċess;

16. Rat l-affidavit ta' **Paul Cachia**, a fol 136 tal-proċess;

17. Rat l-affidavit ta' **Mario Zammit**, a fol 139 tal-proċess;

18. Rat l-affidavit ta' **Aaron Zammit**, a fol 140 tal-proċess;

19. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Gianni Zammit**, prodott mill-konvenuti waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Jannar 2023[7];

20. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Ian Galea**, in rappreżentanza tal-**Awtorita' tal-Ippjanar**, prodott mill-intimati in kontro-eżami waqt is-seduta tal-għoxrin (20) t'April 2023[8];

21. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Spiridione Farrugia**, prodott mill-intimati in kontro-eżami waqt is-seduta tal-għoxrin (20) t'April 2023[9];

22. Semgħet ix-xhieda ulterjuri bil-ġurament ta' **Ian Galea**, in rappreżentanza tal-**Awtorita' tal-Ippjanar**, riprodott mill-intimati in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tletin (30) ta' Mejju 2023[10], u rat id-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok IG4** a fol 167 *et seq* tal-proċess;

23. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Daniel Grima**, prodott mill-intimati in kontro-eżami waqt is-seduta tas-sebgħa (7) ta' Lulju 2023[11];

24. Rat in-nota ppreżentata mis-soċjetà rikorrenti datata tmintax (18) t'Ottubru 2023, u d-dokumenti esebiti permezz tagħha in atti u mmarkati **Dok VP1 sa VP4** a fol 182 *et seq* tal-proċess;

[7] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 141 *et seq* tal-proċess
[8] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 150 *et seq* tal-proċess
[9] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 157 *et seq* tal-proċess
[10] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 165 *et seq* tal-proċess
[11] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 174 *et seq* tal-proċess

25. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Anthony Cachia**, prodott mis-soċjetà rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Novembru 2023[12];

26. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Paul Cachia**, prodott mis-soċjetà rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar 2024[13];

27. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Aaron Zammit**, prodott mis-soċjetà rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar 2024[14];

28. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Mario Zammit**, prodott mis-soċjetà rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar 2024[15];

29. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà rikorrenti, datata għoxrin (20) ta' Marzu 2024, a fol 236 *et seq* tal-proċess;

30. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati, datata għoxrin (20) ta' Mejju 2024, a fol 264 *et seq* tal-proċess;

31. Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-partijiet waqt is-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Mejju 2024;

32. Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza;

33. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

[12] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 197 *et seq* tal-proċess
[13] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 217 *et seq* tal-proċess
[14] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 226 *et seq* tal-proċess
[15] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 231 *et seq* tal-proċess

34. Din hija kawża intavolata fit-termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jistabbilixxi:

> ***1357**. (1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikolu ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant.*
>
> *(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien*

35. Il-fatti kif ġraw, in suċċint, huma s-segwenti:

(a) **14 ta' Marzu 2018** – Il-partijiet iffirmaw konvenju illi permezz tiegħu l-intimati kellhom ibiegħu u jittrasferixxu lis-soċjetà rikorrenti l-art mertu tal-kawża odjerna, ta' kejl ta' circa 1,432 mk, għall-prezz ta' €300,000, illi minnhom is-soċjetà rikorrenti ddepożitat €30,000 man-Nutar Reuben Debono akkont tal-prezz globali. Dan il-konvenju kellu jibqa' validu sat-30 ta' Ġunju 2020;

(b) **17 t'Ottubru 2019** – Il-partijiet dehru fuq skrittura, iffirmata wkoll quddiem in-Nutar Dr Reuben Debono, illi permezz tagħha l-konvenju

ġie emendat u estiż. Infatti żdiedu fil-konvenju żewġ kundizzjonijiet oħra, u ċjoè: (i) jekk kellu jirriżulta illi l-kejl tal-art kien aktar minn 1,600 mk, il-prezz miftiehem kellu jiżdied għal €450,000, b'dana illi s-soċjetà rikorrenti kellha tħallas lill-intimati bi 3 *penthouses*; u (ii) is-soċjetà rikorrenti kellha tissottometti *PC application* mal-Awtorita tal-Ippjanar sabiex tneħħi l-ħamrija u/jew materjali oħra kif ukoll siġar mis-sit, sabiex jiġi determinat li s-sit jista' jiġi żviluppat skont il-Policy SMAS 02. Inoltre, ġie stabbilit ukoll illi l-effetti tal-konvenju kif emendat kellhom jiġu estiżi sat-<u>30 ta' Ġunju 2021</u>, iżda jekk il-permess għal żvilupp ikun għadu ma ħariġx, il-konvenju kellu jiġġedded awtomatikament sat-<u>30 ta' Diċembru 2021</u>;

(c) **21 ta' Diċembru 2021** – Is-soċjetà rikorrenti bagħtet lill-intimati ittra uffiċjali ai termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

(d) **24 ta' Jannar 2022** – Ġiet intavolata l-kawża odjerna;

A. <u>Il-Validità o Meno tal-Konvenju</u>

36. L-intimati jibdew billi jeċċepixxu illi l-konvenju skada nhar it-30 ta' Ġunju 2020, peress illi l-partijiet ma ffirmaw l-ebda estensjoni valida għal tali konvenju. Mill-banda l-oħra, is-soċjetà rikorrenti ssostni illi l-konvenju ma skadiex nhar it-30 ta' Ġunju 2020, stante illi ġie estiż bl-emenda t'Ottubru 2019;

37. **Din il-Qorti ma taqbilx mat-teżi tal-intimati**. Din il-Qorti rat illi l-iskrittura tas-sbatax (17) t'Ottubru 2019[16] kienet tagħmel referenza għall-konvenju tal-erbatax (14) ta' Marzu 2018[17], u kienet temendah filwaqt illi testendi wkoll it-terminu tal-validita' tiegħu. B'kuntrast ma' dak allegat mill-intimati, l-emenda u estensjoni tas-sbatax (17) t'Ottubru 2019 ġiet ukoll reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Infatti, mistoqsija tagħti informazzjoni

[16] **Dok B** a fol 9 *et seq* tal-proċess
[17] **Dok A** a fol 7 *et seq* tal-proċess

dwar il-konvenju bejn il-partijiet fil-kawża odjerna, **Josette Galdes**, in rappreżentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, tispjega, *"Mela ee konvenju datat 14 ta' Marzu 2018 [...] Li kien validu sat-30 ta' Ġunju tas-sena 2020 umbagħad daħlet estensjoni datata 17 t'Ottubru 2019 [...] Ee li kienet valida sat-30 ta' Ġunju 2021 imma, bil-premessa li tista' tiġi awtomatikament jekk xi permessi ma joħorġux, tiġġedded awtomatikament għal 6 xhur oħra minn dik id-data."*[18] Din il-Qorti ma tarax għalhekk għalfejn l-intimati qed isostnu illi l-ftehim tas-17 t'Ottubru 2019 m'għandux jiġi meqjus bħala estensjoni valida;

38. Din il-Qorti la tikkondividi l-fehma tal-intimati illi l-ftehim tas-17 t'Ottubru 2019 kien korrezzjoni tal-konvenju oriġinali, u laqas illi kien konvenju ġdid. Dan stante illi: (a) b'mod espliċitu saret f'dan il-ftehim referenza għall-konvenju oriġinali, b'dana illi huwa evidenti illi l-partijiet kienu qed jaqblu illi l-kundizzjonijiet fil-konvenju oriġinali kienu għadhom japplikaw; (b) il-konvenju oriġinali kien għadu ma skadiex; u (c) il-kundizzjonijiet il-ġodda fil-ftehim tas-17 t'Ottubru 2019 ma kkoreġewx kundizzjonijiet illi kienu jirriżultaw mill-konvenju oriġinali, iżda <u>żdiedu</u> magħhom. M'hemm xejn fil-liġi illi jeskludi r-reġistrazzjoni ta' ftehim illi jkun jemenda u fl-istess waqt jestendi konvenju oriġinali[19], u infatti l-ftehim ġie reġistrat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni bħala estensjoni fit-termini tal-liġi;

39. Meqjus il-premess, din il-Qorti rat illi:

    a. Il-konvenju, ġialadarba estiż u ġialadarba l-permessi kienu għadhom ma ħarġux, kien għadu validu sad-data illi fiha ġiet intavolata l-ittra uffiċjali ai termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

    b. Il-proċedura stabbilita fl-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ġiet segwita;

---

[18] A fol 41 tal-proċess

[19] Infatti, estensjoni ta' din ix-xorta ġiet trattata fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Peter u Doris konjuġi Agius vs John Mary u Pauline konjuġi Caruana*** (Ċit Nru 3062/96, Qorti tal-Appell (Superjuri), 5 t'Ottubru 2001). Għalkemm il-kawża kienet titratta divers minn dak odjern, il-Qorti tal-Appell (Superjuri) affermat illi estensjoni ta' konvenju tista' tinkludi wkoll obbligazzjonijiet addizzjonali għal dawk fil-konvenju oriġinali.

40. **Konsegwentement, din il-Qorti tqis illi l-konvenju għandu jitqies bħala wieħed illi kien għadu validu meta ġiet intavolata l-kawża odjerna**.

B. Pubblikazzjoni tal-Att Definittiv ta' Bejgħ

41. Permezz tal-ewwel tliet talbiet tagħha, is-soċjetà rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti tordna sabiex jiġi pubblikat l-att definittiv ta' bejgħ. Da parti tagħhom, l-intimati jeċċepixxu illi l-kundizzjonijiet li għalihom kien soġġett il-bejgħ m'humiex sodisfatti, u għalhekk ma jistax isir il-bejgħ finali;

42. Mill-provi prodotti u s-sottomissjonijiet magħmula mill-partijiet, il-Qorti rat illi l-kundizzjoni illi qed jagħmlu referenza għaliha l-intimati fir-risposta tagħhom hija prinċipalment il-*PC Application* illi s-soċjetà rikorrenti intrabtet fil-konvenju illi tissottometti. Il-klawsola relattiva tgħid:

> *(2) Għal fini sabiex wieħed jiddetermina li s-sit jista' jiġi żviluppat skond il-Policy SMAS02, il-Kompratur għas-spejjes tiegħu, ser jissottometti PC application mal-Awtorita' tal-Ippjanar biex taħt is-sorveljanza u struzzjonijiet ta' l-istess Awtorita' kif ukoll ta' Superintendenza tal-Patrimonju Malti jneħħi l-ħamrija u/jew materjali oħra kif ukoll siġar minn dan is-sit.*[20]

Relatati ma' dil-klawsola kien hemm ukoll żewġ kondizzjonijiet oħra:

- *"Dan il-ftehim huwa suġġett li l-PC Application li ssir għas-spejjeż tal-kompratur tiġi approvata uffiċjalment."* U
- *"F'każ li sa tali data* [cioe 30 ta' Ġunju 2021] *il-permess għall-iżvilupp ma jkunx għadu ħareġ, allura dan il-konvenju jiġġedded*

[20] A fol 10 tal-proċess

awtomatikament għal sitt xhur oħra mingħajr il-bżonn ta' firem ulterjuri taħt l-istess kundizzjonijiet."

43. L-intimati jsostnu illi l-*PC Application* ma ġiet sottomessa qatt, b'dana għalhekk illi kien hemm dewmien mhux ġustifikat illi kien jikkostitwixxi raġuni valida sabiex ma jersqux għall-att ta' bejgħ definittiv;

44. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Joseph Muscat vs Sebastian Muscat et***[21]:

> *Illi l-imħarrkin jgħidu li kellhom għalhekk raġuni tajba biex ma jimxux mas-sejħa tal-attur biex jersqu fuq il-kuntratt. Meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju jrid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Ġeneralment, biex raġuni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti, jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari, jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. B'mod partikolari, tqis li fejn kundizzjoni miftehma mill-partijiet fil-konvenju jkun jidher ċar li m'hijiex se' sseħħ, din kienet raġuni tajba biex ix-xerrej jonqos li jersaq għall-kuntratt. Tajjeb li jingħad ukoll li raġuni tajba trid tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat tal-mala fidi tagħha. Hekk ukoll huwa miżmum li m'hijiex raġuni tajba biex wieħed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl ta' ċirkostanza barranija li tkun seħħet wara li jkun sar il-konvenju;*

45. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tirrileva illi, wara illi semgħet lill-intimati jixhdu in kontro-eżami, hija konvinta illi r-raġuni illi għaliha l-konvenuti ma ridux

[21] Rik Nru 223/13, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ J R Micallef, 25 ta' Frar 2021

jersqu għall-att finali ma kinitx in-nuqqas ta' progress fir-rigward tal-applikazzjonijiet mal-Awtorita' tal-Ippjanar, iżda l-fatt illi kien hemm terzi interessati illi jakkwistaw is-sit in kwistjoni. Infatti, l-intimat **Anthony Cachia** jgħid illi *"qamu l-irwiefen"* għax kien hemm terzi diversi illi riedu jakkwistaw l-art, u hekk kif ġie suġġerit lilu illi l-intimati preferew l-offerti tat-terzi fuq il-prezz offrut mis-soċjetà rikorrenti, Cachia rrisponda fl-affermattiv, u qal illi l-prezz offrut mis-soċjetà rikorrenti kien baxx[22];

46. Il-konvinċiment morali ta' din il-Qorti f'dan il-fatt jirriżulta wkoll mill-fatt illi minkejja illi l-intimati jsostnu illi kien hemm dewmien mhux ġustifikat da parti tas-soċjetà rikorrenti sabiex tissottometti l-*PC Application*, kienu l-intimati stess illi ma tawx aċċess lis-soċjetà rikorrenti għas-sit mertu tal-konvenju, sabiex l-istess soċjetà rikorrenti tkun tista' twettaq l-i*scanning* tal-art illi kellu jippreċedi s-sottomissjoni tal-*PC Application*. Fl-affidavit tiegħu[23], **Spiridione Farrugia** jgħid:

> *14. Fil-frattemp jiena kont bqajt nirsisti sabiex isiru x-xogħolijiet meħtieġa biex jiġi determinat jekk jeżistux fdalijiet arkeoloġiċi fuq is-sit qabel ma nissottomettu l-PC Application. Dan bil-għan illi jiġu evitati xogħol u spejjeż inutli, u kif ukoll dewmien żejjed biex noqogħdu nerġgħu nemendaw il-pjanti li nkunu sottomettejna f'każ li jinstabu xi fdalijiet.*
>
> *[...]*
>
> *16. B'sorpriża kbira meta ċempilt lil Anthony Cachia biex jiprovdili l-aċċess sabiex inwettqu dan lis-scanning, danma tanix ċans nispjegalu u qalli mal l-ewwel biex nerġa' nroddilhom l-art lura. [...]*

[22] A fol 213 tal-proċess
[23] A fol 31 tal-proċess

47. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tosserva illi m'hemmx dubju illi l-klawsoli dwar il-*PC Application* kienu klawsoli illi saru a benefiċċju tas-soċjetà rikorrenti, u mhux tal-intimati. Ġurisprudenza kostanti tgħallem illi:

> *[…] fejn kundizzjonijiet sospensivi f'att ta' konvenju jkunu saru fl-interess ta' u biex iħarsu lill-parti li tkun wiegħdet li tikseb il-ħaġa li sejra tinbiegħ, ma hemm xejn x'iżomm lil dik l-istess parti li tagħżel – sakemm il-konvenju jkun għadu fis-seħħ – li xorta waħda tersaq għall-kuntratt tal-bejgħ minkejja li dawk il-kundizzjonijiet ma jkunux għadhom ġraw. Dan jingħad għaliex, fir-rigward ta' kundizzjonijiet bħal dawk, il-parti tkun kreditriċi ta' dik l-obbligazzjoni u huwa jedd inaljenabbli ta' kull kreditur ta' obbligazzjoni bħal dik li jagħżel li ma jibqax jinsisti aktar dwarha, l-iżjed fejn l-obbligazzjoni tkun waħda de ineundo contractu. B'mod partikolari, l-Qorti hija tal-fehma wkoll, li r-rieda tal-parti l-oħra, li tkun wegħdet li tbiegħ m'hijiex meħtieġa biex dan iseħħ u li l-anqas tista' tieħu vantaġġ mill-fatt li l-kundizzjoni tkun għadha sospiża fejn dik il-kundizzjoni tkun saret b'mod ewlieni fl-interess tal-parti l-oħra (Ara App. Ċiv tal-11 ta' Marzu 1957 fl-ismijiet Xuereb -vs- Muscat et (Kollez. Vol: XLI.i.147) u App. Ċiv 31 ta' Mejju 2004 fl-ismijiet Paul Scicluna -vs- E.T. Mons Nikol Cauchi noe u Maġ. (Għ) AE tas-27 ta Ottubru 2009 fl-ismijiet Paul Pisani pro et noe -vs- Maurice Borg et).*[24]

Il-fatt għalhekk illi l-*PC Application* kienet għadha ma ġietx sottomessa ma setax jiġi asserit mill-konvenuti bħala raġuni valida illi għaliha ma jersqux għall-att ta' bejgħ finali;

[24] Rik Nru 814/2017/1, ***Publius Farrugia et vs Maurizio sive Mauro Azzopardi et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ T Abela, konfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-4 ta' Ġunju 2024

48. Fit-tieni lok, din il-Qorti tqis illi dan huwa aktar u aktar minnu meta wieħed jikkonsidra illi kienu l-intimati stess illi, *ex admissis*, naqsu milli jagħtu aċċess lis-soċjetà rikorrenti sabiex isir l-*iscanning* illi kellu jsir qabel tiġi sottomessa l-*PC Application*. Infatti huwa **Anthony Cachia** stess illi jixhed illi lil Spiridione Farrugia, *"Ma ridtx intieh* (sic) *aċċess"*[25],

49. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tikkonkludi illi ma kien hemm l-ebda raġuni valida illi għaliha l-intimati għażlu illi ma jersqux għall-att ta' bejgħ definittiv tal-art mertu tal-kawża odjerna. L-intimati kienu ben konxji tal-kundizzjonijiet illi bihom kienu qed jobbligaw ruħhom illi jittrasferixxu l-art lis-soċjetà rikorrenti, u għal darba darbtejn għażlu illi jirratifikaw l-istess bil-volontà45 ħielsa tagħhom, liema kundizzjonijiet kienu effettivament jinkludu wkoll il-prezz tal-bejgħ. Hekk kif tajjeb tissottometti s-soċjetà rikorrenti, il-fatt illi l-intimati naqsu milli jieħdu parir dwar il-prezz illi ġie offrut lilhom mis-soċjetà rikorrenti għall-art in kwestjoni, m'għandux ikun kaġun illi l-bejgħ ma jseħħx;

50. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tilqa'** l-ewwel talba rikorrenti, u konsegwentement **tilqa**' wkoll it-tieni u t-tielet talbiet rikorrenti;

51. Gialadarba qed jiġu milqugħa l-ewwel tliet talbiet rikorrenti, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet l-oħra rikorrenti, liema talbiet tressqu sussidjarjament għall-ewwel tliet talbiet rikorrenti.

Decide

52. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. **Tilqa'** l-ewwel talba rikorrenti, u tikkundanna lill-intimati sabiex, entro **xahrejn mid-data illi fiha din is-sentenza tgħaddi in ġudikat**, jersqu u jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' bejgħ li permezz tiegħu s-soċjetà rikorrenti takkwista mingħandhom – "*l-Art li qiegħda*

[25] A fol 203 tal-proċess

fl-iskema tal-iżvilupp li għandha l-erja superfiċjali ta' circa elf erba' mija u tnejn u tletin metru kwadru (1,432mk), kif tidher indikata bil-kulur isfar fuq il-pjanta annessa u mmarkata bħala Dokument ittra 'X', liema art tinsab Ħal-Safi f'żona magħrufa bħala 'tal-Ġnien', li għandha aċċess bil-vettura u riġel minn fuq sit ta' terzi, liema aċċess jibda minn Triq Qerd in-Naħal qabel Triq Ħlantun, f'Ħal-Safi, soġġetta għaċ-ċens annwu u temporanju ta' circa €0.44 għaż-żmien ta' circa 24 sena li għad baqa' jew kwalunkwe żmien ulterjuri, mill-bqija libera u franka bid-drittijiet, ġustijiet, u l-pertinenzi tagħha kollha" – liema art tinsab aħjar deskritta fil-konvenju tal-14 ta' Marzu 2018 (kif emendat bl-iskrittura tas-17 t'Ottubru 2019), u dan versu l-prezz hemmhekk stipulat u kif ukoll soġġett għall-kundizzjonijiet u pattijiet kollha maqbula bejn il-partijiet, fosthom illi tkun tista' tingħata validament il-garanzija da parti tal-vendituri fuq l-att finali illi ma jissussistux fdalijiet arkeoloġiċi jew affarijiet oħra li jridu jiġu protetti fuq is-sit in vendita;

ii. **<u>Tilqa'</u>** t-tieni talba rikorrenti u tinnomina lin-Nutar Dr Reuben Debono sabiex jirċievi l-att definittiv ta' bejgħ, u dan fi żmien xahrejn mid-data illi fiha din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, fil-bini tal-Qrati tal-Ġustizzja, Valletta;

iii. **<u>Tilqa</u>'** t-tielet talba rikorrenti u tinnomina lill-Avukat Dr Josette Grech bħala kuratriċi sabiex tirrappreżenta lill-eventwali kontumaċja sabiex isir l-att relattiv ta' bejgħ u trasferiment taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha mifthiema bejn il-partijiet fuq il-konvenju tal-14 ta' Marzu 2018 (kif emendat bl-iskrittura tas-17 t'Ottubru 2019);

iv. **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tar-raba', ħames, sitt u seba' talbiet rikorrenti;

v. **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimati.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur