QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Għoxrin (20) ta' Frar 2025

Rikors Numru 1125/2020 FDP

Fl-ismijiet

Joseph Baldacchino (K.I: 0364053M)

Vs

Santumas Shareholdings p.l.c (C 35)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 27 ta' Novembru 2020 li permezz tiegħu r-rikorrenti talab is-segwenti:

   Illi permezz ta' kuntratt ippublikat fl-atti ta' Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel tal-1 ta' Marzu 2008, hawn anness u mmarkat 'DOK A', l-esponent flimkien ma' martu Marthese, illum mejta, assenjaw u ttrasferew flimkien u in solidum bejniethom b'titolu ta' donazzjoni revokabbli lil binhom Sauveur Karl Baldacchino, porzjon diviza mill-gnien formanti parti mill-'bungalow' ġo Marsaskala, Triq il-Grigal, numru 11, jisimha 'La Vallette', bil-pattijiet u kondizzjonijiet kif jirriżulta aħjar mill-imsemmi kuntratt pubbliku.

   Illi l-art sħiħa li minnha id-donazzjoni fuq imsemmija tifforma parti, kienet inxtrat mill-esponent u martu 'l fuq msemmija mingħand Anthony Miggiani in via ta' kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Jeannette Laferla Saliba tat-23 ta' Settembru 1985, hawn anness u mmarkat 'DOK B'.

   Illi s-soċjeta' 'Marsaskala Developments Limited' kienet akkwistat l-enfitewżi perpetwa tal-istess art permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona tat-22 ta' Ġunju 1966 hawn anness u mmarkat 'DOK C'.

Illi s-soċjeta' 'Marsaskala Developments Limited' amalgamat mas-soċjeta' intimata għall-finijiet tal-'Commercial Partnership Ordinance' bis-saħħa ta' strument legali ta' 21 ta' Lulju 1989, debitament reġistrat mar-Reġistratur tas-Soċjetajiet sabiex b'hekk is-soċjeta' intimata, dak iż-żmien magħrufa bħala 'Santumas Shareholdings Limited', assumiet id-drittijiet u l-obbligi kollha tas-soċjeta' 'Marsaskala Developments Limited'.

Illi permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone tat-12 ta' Lulju 1991, hawn anness u mmarkat DOK JB1, l-imsemmi esponent Joseph Baldacchino xtara s-sub-dirett dominium u obbligu ta' ħlas taċ-ċens relattiv għall-art li fuqha kienet inbniet il-proprjeta' mixtrija mis-soċjeta' rikorrenti kif intqal, u dan mingħand is-soċjeta' Santumas Shareholdings Limited (C-35) kif dak iż-żmien kienet tissejjaħ is-soċjeta' intimata.

Illi permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Ann Vella Bugeja tat-28 ta' Novembru 2018 hawn anness 'DOK D', Sauveur Baldacchino u martu Catherine Rita Antonia Baldacchino Aber flimkien ma' oħrajn ħallsu l-parti tagħhom ekwivalenti għal mitt elf Ewro (EUR 100,000), sabiex ġew assenjati lilhom d-drittijiet imsemmija fl-istess kuntratt pubbliku li s-soċjeta' intimata ippretendiet li huma naxxenti lilha mill-kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika perpetwa fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona tat-22 ta' Ġunju 1966 'l fuq imsemmi u hawn anness 'DOK C'.

Illi kif jirriżulta mid-diċitura ta' kuntratt pubbliku tat-28 ta' Novembru 2018 fuq imsemmi 'DOK D', minkejja għall-fatt li hija biegħet u assenjat is-sub-dirett dominium perpetwu kif intqal fuq lil Joseph Baldacchino, b'dana kollu s-soċjeta' intimata ippretendiet li kellha d-dritt tippreżerva a favur tagħha l-kondizzjonijiet l-oħra stipulati fil-konċessjoni sub-enfitewtika magħmul minnha lill-antekawża ta' l-istess Joseph Baldacchino, kollox kif deskritt fl-istess kuntratt 'DOK D'.

Illi fil-fatt, gialadarba li s-soċjeta' intimata biegħet is-sub-dirett dominium lil Joseph Baldacchino kif intqal, ma setgħet qatt titqies li kien baqagħlha xi drittijiet x'tippreżerva, u għaldaqstant ma kellha ebda dritt li teżiġi l-ħlas mingħand il-konjuġi Baldacchino għal xi assenjazzjoni li tissemma' fl-imsemmi kuntratt hawn anness 'DOK D'.

Illi fid-dawl taċ-ċirkostanzi fuq imsemmija għalhekk, is-soċjeta' intimata assenjat drittijiet inesistenti lil konjuġi Baldacchino u għalhekk il-ħlas magħmul lis-soċjeta' intimata kif intqal permezz tal-kuntratt pubbliku tat-28 ta' Novembru 2018 fuq imsemmi 'DOK D', ma kienx ħlief ħlas indebitu a tenur tal-Artikolu 1023 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi bis-saħħa ta' kuntratt ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tas-27 ta' Novembru 2020, il-konjuġi Baldacchino assenjaw u trasferew lir-rikorrent id-drittijiet litiġjużi kollha lilhom naxxenti skond il-liġi sabiex ir-rikorrent jitlob lura l-ħlas indebitu fuq imsemmi, kollox a tenur tal-anness kuntratt ta' assenjazzjoni hawn immarkat 'DOK E'.

Għaldaqstant, l-esponenti umilment titlob li Din 1-Onorabbli Qorti:

1. Tikkundanna s-soċjeta' intimata sabiex tħallsu s-somma ta' mitt elf (EUR 100,000) in via ta' refużjoni ta' ħlas indebitu, kollox kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet mit-28 ta' Novembru 2018 kontra s-soċjeta' intimata li tibqa' nġunta għas-subizzjoni

2. Rat illi fit-22 ta' Frar 2021 is-soċjeta' intimata laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiża:

    1. *Illi t-talba tar-rikorrenti hi infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tigi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess soċjeta' rikorrenti.*

    2. *Illi mhux minnu li l-ħlas magħmul mis-soċjeta' rikorrenti permezz tal-kuntratt pubbliku tat-28 ta' Novembru 2018 (il-Kuntratt) huwa ħlas indebitu kif ġie allegat mis-soċjeta' rikorrenti. Illi s-soċjeta' rikorrenti ssemmi li sar ħlas indebitu ai termini tal-artikolu 1023 tal-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi ma kien hemm l-ebda nuqqas tal-kawża għal dak il-ħlas u ma kien hemm ebda żball ta' min wettaq il-ħlas.*

    3. *Illi kif jirriżulta mill-kuntratt datat 28 ta' Novembru 2018 quddiem in-Nutar Ann Vella Bugeja l-partijiet għall-istess kuntratt riedu jaslu f'kompromess in konnessjoni ma' proċeduri legali u bis-saħħa ta' dan il-kompromess s-soċjeta' Santumas Shareholdings plc irrinunzjat għal drittijiet imsemmija fl-istess kuntratt u ġie miftiehem prezz bejn il-partijiet għal tali rinunzja. Kien hemm kawża għal tali ħlas kif ġie spjegat fl-istess kuntratt u ma kien hemm l-ebda żball ta' min wettaq il-ħlas.*

    4. *Illi l-assenjazzjoni tas-sub-dirett dominium perpetwu imsemmi ma jfissrix rinunzja għal kondizzjonijiet l-oħra stipulati fil-konċessjoni sub-enfitewtika. Fil-fatt fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone datat 12 ta' Lulju 1991 (dok JB1 eżebit mir-rikorrent) hemm miktub : "the ground rent has been redeemed but the other conditions of the undermentioned deed still prevail".*

    5. *Illi mingħajr preġudizzju għal fuq espost, skond il-liġi sabiex iseħħ l-azzjoni tal-ħlas lura tal-indebitu irid ikun hemm żball ta' min wettaq il-ħlas, u dan għaliex jekk min ħallas kien jaf li ma kienx hemm għalfejn iħallas, wieħed għandu jqis li kellu f'moħħu li jagħmel att ta' liberalita'. Illi f'dan il-każ ma hemm ebda fatti ġodda li rriżultaw wara l-Kuntratt; il-fatti kienet tafhom is-soċjeta' rikorrenti iżda f'dak il-mument tal-kuntratt riedet xorta tħallas l-ammont li ħallset ma tistax issa, wara sentejn tippretendi li tieħu l-flus lura.*

> 6. *Illi jirriżulta wkoll li t-talba għal imgħax hija infondata fil-fatt u fid-dritt billi skond il-liġi in konnessjoni ma' ħlas indebitu l-imgħax jista' jiġi mitlub biss meta ikun hemm "bad faith" u s-soċjeta' rikorrenti fl-ebda mument ma tallega li kien hemm "bad faith".*
>
> 7. *Illi l-esponent jaf dawn il-fatti personalment.*

3. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mir-rikorrenti fuq l-att imsemmi.

4. Rat illi fis-seduta tal-24 ta' Frar 2021 din il-Qorti kif diversament presjeduta laqgħet it-talba tas-soċjeta' konvenuta sabiex din il-kawża timxi flimkien mal-kawża numru 1115/2020 li kienet qiegħda tiġi mismugħa minn din il-Qorti kif presjeduta.

Provi

5. Rat in-nota ppreżentata mir-rikorrenti fl-1 ta' Marzu 2022 kontenenti l-affidavit ta' Joseph Baldacchino (fol 42-45).

6. Rat illi fis-seduta tal-1 ta' Marzu 2022 l-attur iddikjara illi m'għandux aktar provi xi jressaq.

7. Semgħet ix-xhieda ta' **Michael Formosa Gauci** mogħtija fis-seduta tad-19 ta' Mejju 2022 (fol 47-53 et seq).

8. Semgħet ix-xhieda ta' **Joseph Baldacchino** mogħtija fis-seduta tal-14 ta' Lulju 2022 (fol 55-57 et seq).

9. Rat illi fis-seduta tat-22 ta' Novembru 2022 is-soċjeta' intimata ddikjarat li m'għandiex aktar provi xi tressaq.

10. Rat illi fis-seduta tat-22 ta' Novembru 2022 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti bil-miktub.

11. Rat illi fis-seduta tal-20 ta' Frar 2023 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti bil-miktub stante illi ntalab aktar żmien għall-preżentata tas-sottomissjonijiet.

12. Rat illi fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2023 il-kawża tħalliet għas-sottmissjonijiet tar-rikorrenti bil-miktub stante illi reġa' ġie mitlub aktar żmien għall-preżentata tas-sottomissjonijiet.

13. Rat illi fis-seduta tat-28 ta' Novembru 2023 il-kawża tħalliet għas-sottmissjonijiet tar-rikorrenti bil-miktub stante illi reġa' ġie mitlub aktar żmien għall-preżentata tas-sottomissjonijiet.

14. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fis-7 ta' Frar 2024 (fol 66-94).

15. Rat illi fis-seduta tas-7 ta' Frar 2024 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet intimati bil-miktub.

16. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta' intimata ppreżentata fit-12 ta' Frar 204 (fol 95-101).

17. Rat in-nota tas-soċjeta' intimata ppreżentata fl-20 ta' Frar 2024 (fol 102).

18. Rat illi fis-seduta tat-3 ta' Ġunju 2024 il-Qorti ġiet mgħarrfa mill-avukat difensur tar-rikorrenti li xtaq jagħmel trattazzjoni orali.

19. Semgħet it-trattazzjoni da parte tal-avukati tal-partijiet, liema trattazzjoni saret fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2024.

20. Rat illi fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2024 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-Każ

21. Jirriżulta illi permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel datat 1 ta' Marzu 2008 ir-rikorrenti flimkien ma' martu Marthese, illum mejta, assenjaw u trasferew b'titolu ta' donazzjoni lil binhom Sauveur Karl Baldacchino porzjoni diviża mill-ġnien formanti parti mill-"bungalow" ġewwa Marsascala fi Triq il-Grigal numru ħdax (11) bl-isem "La Vallette".

22. Jirriżulta illi fit-23 ta' Settembru 1985 fl-atti tan-Nutar Jeannette Laferla, Joseph Baldacchino kien xtara mingħand Anthony Miggiani d-"*detached bungalow"* bil-garaxx tagħha bl-isem "La Vallette" bil-ġnien mal-madwar mibnija fuq plot numru disgħa (9) fi Triq il-Grigal, Saint Thomas Estate, Marsascala, kif soġġetta għaċ-ċens u sub-ċens annwu u perpetwu ta' ħamsa u sebgħin Liri Maltin (Lm 75), bid-drittijiet u pertinenzi kollha.

23. Jirriżulta illi Sauveur Baldacchino u l-mara tiegħu Catherine Baldacchino, flimkien ma' I.C. Estates Limited, kif ukoll is-soċjeta' konvenuta kienu daħlu fi ftehim, liema ftehim kien ġie ppublikat fl-atti tan-Nutar Ann Vella Bugeja u jġib id-data tat-28 ta' Novembru 2018. Illi permezz ta' dan il-kuntratt, Sauveur Baldacchino u Catherine Baldacchino ftehmu illi jħallsu lis-soċjeta' intimata s-somma ta' mitt elf Ewro (Ewro 100,000) bil-u dan sabiex jiġu assenjati lilhom id-drittijiet pretiżi mis-soċjeta' konvenuta, liema drittijiet jemanu mill-kuntratt ta' konċessjoni subenfitewtika perpetwa fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona tat-22 ta' Ġunju 1966.

24. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti Joseph Baldacchino kien, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone datat 12 ta' Lulju 1991, xtara u akkwista mingħand is-soċjeta' konvenuta s-subdirett dominium u ċ-ċens relattiv impost fuq il-biċċa art immarkata bin-numru disgħa (9) fuq liema art, ġiet mibnija "detached bungalow" bla numru u bil-garaxx, liema "bungalow" iġġib l-isem "La Valette" bil-ġnien madwar. Illi fl-imsemmi kuntratt kien ġie mniżżel is-segwenti *"thus the said groundrent has been redeemed but the other conditions of the undermentioned deed still prevail"*.

25. Jirriżulta, mill-qari tal-kuntratt surreferit fl-atti tan-Nutar Ann Vella Bugeja, illi s-soċjeta' konvenuta kienet qiegħda tivvanta illi għandha favur tagħha drittijiet kif stipulati fil-kondizzjonijiet imsemmija fil-kuntratt ta' konċessjoni subenfitewtika perpetwa tat-22 ta' Ġunju 1966. Illi din il-konċessjoni kienet ingħatat minn Marsascala Development Limited (liema soċjeta' kienet imbagħad ġiet amalgamata f'Santumas

Shareholdings plc) lil Colonel Desmond George Bruke Cuppage, l-antekawża fit-titolu ta' Joseph Baldacchino.

26. Jirriżulta illi Sauveur Baldacchino u martu Catherine Baldacchino, kienu permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon datat 27 ta' Novembru 2020 assenjaw lir-rikorrenti Joseph Baldacchino d-drittijiet litiġjużi kollha lilhom naxxenti skont il-liġi sabiex l-istess Joseph Baldacchino jitlob lura l-ħlas indebitu.

27. Jirriżulta illi r-rikorrenti qiegħed ssostni illi ġjaladarba s-soċjeta' konvenuta kienet permezz tal-kuntratt tat-12 ta' Lulju 1991 biegħet lil Joseph Baldacchino s-subdirett dominium, ma kienx fadalilha drittijiet x'tippreżerva favur tagħha u għalhekk ma kellha ebda dritt li teżiġi l-ħlas mingħand is-soċjeta' rikorrenti għal xi assenjazzjoni li tissemma' fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Ann Vella Bugeja tat-28 ta' Novembru 2018. Dan għaliex id-drittijiet assenjati mis-soċjeta' konvenuta kienu inesistenti u għaldaqstant, is-soċjeta' rikorrenti targumenta illi l-ħlas huwa wieħed indebitu a tenur tal-Artikolu 1023 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Meritu tal-każ

28. Illi l-pern tal-kwistjoni odjerna huwa ċċentrat fuq jekk il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Ann Vella Bugeja tat-28 ta' Novembru 2018 jikkostitwix ħlas indebitu jew le.

29. Illi r-rikorrenti qiegħed permezz tal-kawża in deżamina ssostni illi ġjaladarba huwa kien permezz tal-kuntratt tal-1991 xtara mingħand is-soċjeta' intimata s-sub-dirett dominium, allura s-soċjeta' konvenuta ma kellha ebda dritt tippreserva favur tagħha l-kondizzjonijiet illi kienu ġew imposti minnha[1] fil-kuntratt ta' konċessjoni sub-enfitewtika ppublikat fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona fit-22 ta' Ġunju 1966. Għaldaqstant, il-ħlas illi sar minn ibnu Sauveur Baldacchino u martu Catherine Rita Antoina Baldacchino Aber fis-somma ta' mitt elf Ewro (Ewro 100,000) sabiex jiġu assenjati lilhom id-drittijiet tas-soċjeta' intimata msemmija fil-kuntratt tal-1966, huwa ħlas indebitu li għandu jiġi rifuż lura lill-istess rikorrenti.

30. Illi l-kawża in deżamina qiegħda ssir minn Joseph Baldacchino stante illi Sauveur Baldacchino u martu Catherine Rita Antonia Baldacchino Aber assenjaw lil Joseph Baldacchino d-drittijiet litiġjużi, permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Novembru 2020 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon.[2]

Applikabilita' tal-kundizzjonijiet eżistenti fil-kuntratt tat-22 ta' Ġunju 1966

31. Il-Qorti sejra tibda billi, fl-ewwel lok, tistħarreġ u tistabbilixxi jekk il-kondizzjonijiet illi kienu ġew imposti u kreati permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona ppublikat fit-22 ta' Ġunju 1966 kienux għadhom applikabbli u b'hekk jekk is-soċjeta' intimata kelliex il-jedd illi tippreserva favuriha dawn il-kondizzjonijiet.

Kuntratt tat-22 ta' Ġunju 1966

32. Sabiex tagħmel dan, il-Qorti tqis li, l-ewwel u qabel kollox, għandha tagħmel referenza għall-kuntratt ta' konċessjoni sub-enfitewtika hawn fuq riferit ippublikat fit-22 ta'

[1] Dawn il-kondizzjonijiet kienu ġew imposti minn Marsascala Development Limited, liema soċjeta' imbagħad ġiet amalgamata mas-soċjeta' intimata.
[2] Li jinsab eżebit a fol 25-27

Ġunju 1966[3]. Mill-qari tal-istess kuntratt jidher ċar illi s-soċjeta' Marsascala Development Limited, illi issa ġiet amalgamata mas-soċjeta' intimata, kienet tat b'titolu ta' sub-ċens perpetwu lil Colonel Desmond George Bruke Cuppage

> *"a plot of land of the area of approximately three hundred and ten square canes (310 sq.c) marked as plot nine (9) in the plan...which plot of land is situated at Marsascala in the district of San Tommaso"* (fol 14).

33. Illi l-istess soċjeta' Marsascala Development Limited kienet, da parte tagħħa, akkwistat din il-biċċa art permezz ta' titolu ta' ċens annwu u perpetwu mingħand il-Franġiskani Konventwali Minuri tal-Belt Valletta u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona ppublikat fil-21 ta' Ottubru 1965, liema kuntratt jinsab eżebit a fol 80-87.

34. Illi r-rikorrenti Joseph Baldacchino kien akkwista din il-proprjeta', ossia

> "*the detached bungalow with its own garage called "La Valette" with surrounding garden built on plot number nine Triq il-Grigal Saint Thomas Estate, Marsascala"*

mingħand Anthony Miggiani permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Jeannette Laferla Saliba datat 23 ta' Settembru 1985[4].

35. Illi Anthony Miggiani kien, da parte tiegħu, akkwista l-proprjeta' mingħand Francis James Pearson Carven fit-2 ta' Novembru 1982.

36. Illi Francis James Pearson Craven, finalment, kien akkwista l-proprjeta' mingħand Colonel Desmond George Bruke Cuppage fit-28 ta' Ġunju 1967 – l-istess Colonel Desmond George Bruke Cuppage illi kien akkwista tali propjeta minghand is-soċjeta' Marsascala Development Limited, eventwalment amalgamata mas-soċjeta' intimata odjerna Santumas Shareholdings plc.

37. Dan kollu delineat hawn fuq juri kif il-proprjeta' in kwistjoni dejjem kienet soġġetta għaċ-ċens u għas-subċens annwu u perpetwu. Il-konċessjoni enfitewtika oriġinali kienet ġiet ikkostitwita mill-Franġiskani Konventwali Minuri tal-Belt Valletta a favur Marsacala Development Limited. Min-naħa l-oħra, is-soċjeta' Marsascala Development Limited kienet ikkostitwiet il-konċessjoni sub-enfitewtika a favur Colonel Desmond George Bruke Cuppage, illi kif muri aktar 'il fuq, huwa l-aventi kawża tar-rikorrenti.

38. Illi permezz ta' kuntratt datat 1 ta' Marzu 2008 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel[5], Joseph Baldacchino flimkien ma' martu assenjaw lil binhom Sauveur Baldacchino porzjoni diviża mill-ġnien formanti parti mill-*bungalow* ġewwa Marsaskala, fi Triq il-Grigal numru ħdax (11) jisimha "La Valette".

Kuntratt tat-12 ta' Lulju 1991

[3] Li jinsab eżebit a fol 14-18
[4] Li jinsab eżebit a fol 11-14
[5] Li jinsab eżebit a fol 6-10

39. Il-Qorti issa sejra tagħmel referenza għall-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone datat 12 ta' Lulju 1991 li sar bejn is-soċjeta' intimata u Joseph Baldacchino[6].

40. Din il-Qorti jidhrilha illi dan huwa l-aktar kuntratt importanti, fl-ottika tal-proceduri odjerni, sabiex jiġi stabbilit jekk il-kondizzjonijiet imposti mis-soċjeta' konvenuta fil-kuntratt tat-22 ta' Ġunju 1966 kinux għadhom japplikaw jew le u konsegwentament kellhiex dritt is-soċjeta' intimata tivvanta favur tagħha dawk il-kondizzjonijiet. Għalhekk, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tanalizza dan il-kuntratt u tirreplika partijiet minnu.

41. Permezz ta' dan il-kuntratt is-soċjeta' intimata, riferita f'dan il-kuntratt bħala "the vendor", kienet

> *"in virtue of this deed, the vendor is assigning, transferring and selling to the buyer[7] which is accepting, acquiring and buying the perpetual directum dominium and relative groundrent of forty seven Maltese liri eighty seven cents and five mills imposed on the plot of land marked number nine over which there is built the detached unnumbered bungalow with its own garage called La Valette with the surrounding garden in the Triq il-Grigal Marsascala...with all its rights and appurtenances and this the said groundrent has been redeemed but the other conditions of the undermentioned deed still prevail"* (fol 18).

42. Illi mill-qari tal-kuntratt hawn fuq imsemmi, jidher biċ-ċar illi Joseph Baldacchino, kien qiegħed permezz tal-kuntratt *de quo* jixtri **s-sub-directum dominium**[8]. Infatti tul il-kuntratt jintużaw espressjonijiet u kliem bħal *"the vendor", "the buyer", "This sale", "assigning, transferring and selling".*

43. Għalhekk, il-Qorti tqis illi tali kuntratt m'huwiex kuntratt ta' fidi ta' ċens, li permezz tiegħu wieħed ma jibqax ikollu l-obbligazzjoni tal-ħlas, iżda huwa wieħed ta' akkwist, fejn Joseph Baldacchino, *qua* subutilista, kien qiegħed jixtri mingħand is-soċjeta' intimata ossia s-subdirettarju, s-sub-dirett dominium gravanti fuq il-proprjeta' in kwistjoni. Dan ifisser illi, ġjaladarba dan il-bejgħ sar mis-subdirettarju taċ-ċens lis-subutilista tal-istess ċens, allura dan iġib miegħu l-konsolidazzjoni tat-titolu.

44. Hawnhekk il-Qorti tirrileva illi kieku l-akkwist tas-sub-dirett dominium min-naħa tas-soċjeta' konvenuta sar minn terzi u mhux minn Joseph Baldacchino, allura dan kien ifisser illi Joseph Baldacchino kellu jkompli jħallas iċ-ċens lis-subdirettarju l-ġdid u d-drittijiet fuq il-kondizzjonijiet kienu jgħaddu għand dan is-subdirettarju l-ġdid.

45. Fil-każ odjern, għandna xenarju fejn l-akkwist tas-sub-dirett dominium sar mingħand is-subutilista ta' dak l-istess ċens ossija Joseph Baldacchino. B'hekk il-kondizzjonijiet illi kienu ġew imposti mis-soċjeta' intimata ġew akkwistati minn Joseph Baldacchino u ma baqgħux japplikaw aktar, peress illi kien hemm unjoni bejn min kellu dritt jitob il-ħlas tas-sub-ċens u min kien qed iħallas tali sub-ċens. Dan ifisser illi s-soċjeta' konvenuta ma kienx fadlilha u ma kinitx għad għandha favuriha dawk id-drittijiet stante illi saret din il-konsolidazzjoni tat-titolu.

---

[6] Li jinsab eżebit a fol 19-21
[7] F'dan il-kuntratt *"the buyer"* kien Joseph Baldacchino
[8] Enfażi u sottolinear ta' din il-Qorti

46. Ikkunsidrat dan kollu, l-unika ċens li kien baqa', u għadu, jiggrava fuq il-proprjeta' in kwistjoni, huwa attwalment iċ-ċens oriġinali, ossia ċ-ċens annwu u perpetwu li kien ġie kkostitwit bejn il-Franġiskani Konventwali Minuri u s-soċjeta' Marsascala Developments Limited permezz tal-kuntratt tal-21 ta' Ottubru 1965.

47. Illi in fatti, jekk wieħed iħares lejn il-kuntratt ta' donazzjoni li kien sar bejn ir-rikorrenti u martu u binhom Sauveur Baldacchino hemm imniżżel is-segwenti għal dak li jirrigwarda ċ-ċens*:*

> *"bħal soġġetta għar-rata tagħha ta' ċens annwu u perpetwu ta' wieħed u tletin Euro u ħamsin euro cent (€ 31.50)"* (fol 7).

48. Għalhekk, ma għandu jkun hemm ebda dubju illi l-kundizzjonijiet indikati fil-kuntratt tat-22 ta' Ġunju 1966 inbiegħu mis-soċjeta' intimata permezz tal-kuntratt tat-12 ta' Lulju 1991, lil Joseph Baldacchino, u għalhekk huma kundizzjonijiet li jista' jibbenefika minnhom unikament l-istess Joseph Baldacchino.

Talbiet tas-soċjeta' rikorrenti

49. Stabbilit li, in forza tal-kuntratt tat-12 ta' Lulju 1991, il-kondizzjonijiet imposti permezz tal-konċessjoni subenfitewtika oriġinali ma baqgħux drittijiet illi s-soċjeta' intimata setgħet tkompli tivvanta li għandha, l-Qorti ser tgħaddi sabiex teżamina dan fil-kuntest tal-premessi u tat-talba tar-rikorrenti kontenuti fir-rikors promutur tagħha.

50. Illi kif diġa ngħad aktar qabel, din hija kawża imsejsa argument ta' ħlas indebitu a tenur tal-Artikolu 1023 tal-Kodiċi Ċivili fejn ir-rikorrenti qiegħed jitlob lil-Qorti tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta tħallas lill-attur is-somma ta' mitt elf Ewro (Ewro 100,000) in via ta' refużjoni ta' ħlas indebitu.

51. L-Artikolu 1023 jghid is-segwenti:

> *(1) Dak li mingħajr jedd ikun irċieva l-ħlas ta' somma ta' flus għandu, jekk ikun għamlu b'mala fidi, irodd sew il-kapital kemm ukoll l-imgħaxijiet minn dak in-nhar tal-ħlas.*
>
> *(2) Iżda, jekk ikun għamlu b'bona fidi, mhux obbligat irodd ħlief il-kapital biss.*

52. Il-Qorti sejra issa tistħarreġ x'inhuma l-elementi li jikkostitwixxu l-ħlas indebitu u ser tagħmel dan billi tirreferi għall-ġurisprudenza nostrana dwar il-materja in kwistjoni.

53. Illi b'referenza għas-sentenza fl-ismjiiet ***Oberon Consulting Limited et vs Edward Zahra***[9], it-Tribunal itenni kif ġej:

> *"Ġie kemm-il darba ritenut li hemm tlett elementi li jridu jiġu ppruvati biex tirnexxi azzjoni ta' ħlas indebitu u dawn ġew imfissra fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) tat-8 ta' Mejju 2001, fil-kawża fl-ismijiet Paul Camilleri vs. Silvio Mifsud et (App Ċiv Nru 645/1981), fejn jinsab irritenut illi l-attur kellu jekk ried jittanta l-azzjoni tal-indebitu b'suċċess l-obbligu li jipprova ttlett elementi tal-azzjoni. Dawn huma:- (a) Illi huwa ħallas l-*

[9] Deċiża mit-Tribunal għal Talbiet Żgħar fil-15 ta' Mejju 2023- Talba. Numru: 96/2021

ammont minnu reklamat. (b) Li dak li ħallas ma kienx minnu dovut lil min ħallsu (c) Li kien hekk ħallas minhabba żball. Jispetta lil min jipproponi l-azzjoni li jipprova l-ħlas, l-ineżistenza tal-causa solvendi u l-iżball.

Jitnissel minn dan illi "l-fondament ta' l-azzjoni ta' indebitu huwa l-iżball f'min ikun ħallas, liema żball ma għandux japprofitta minnu min ikun irċieva l-ħlas, skont il-massima ta' ġustizzja naturali 'jure naturae aequum est neminem cum alterius detrimento fieri locupletiorem" ("Alfred Tonna et -vs Carmela Bugeja et", Appell Ċivili, 8 ta' Frar 1957 u "Frank Schembri -vs- George Scicluna", Appell Ċivili, 24 ta' Ottubru 1975)."

54. Illi fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Salvatore Demanuele et vs David Coleiro***[10], il-Qorti stabbilit illi:

"Illi dwar l-azzjoni attriċi, din tinbena fuq dak li jiddisponi l-artikolu 1022 tal-Kodiċi Ċivili. L-imsemmi artikolu jagħti l-jedd lil min iħallas dejn li bi żball jaħseb li għandu jħallas li jiġbor lura dak il-ħlas. Marbut ma' din ir-regola wieħed imbagħad isib dik l-oħra li trid li min bla jedd ikun irċieva l-ħlas ta' somma flus għandu jroddha lura u jekk, biex irċieva dak il-ħlas ikun għamel dan bil-ħażan, għandu jrodd ukoll l-imgħaxijiet minn dak inhar li jkun irċieva dak il-ħlas mhux mistħoqq.

Illi l-każ li l-Qorti għandha quddiemha jirreferi għal dak magħruf bħala indebitu oġġettiv. Ir-regola tal-liġi dwar ir-radd lura ta' dak li jkun ingħata bla mistħoqq tibqa' tgħodd minkejja li min irċieva l-ħlas kien jemmen li kellu jedd għalih, għaliex il-mala fidi ta' min ikun irċieva l-ħlas tgħodd biss biex wieħed iqis kemm għandu jrodd lura lil dak li jkun wettaq il-ħlas.

Illi, għalhekk, tkun mistħoqqa wkoll l-azzjoni għar-radd lura tal-ħlas indebitu fejn jirriżulta li l-ftehim li bis-saħħa tiegħu ikun sar ħlas bħal dak ikun, għal xi raġuni maħsuba fil-liġi, null jew b'mod ieħor vizzjat. Kemm hu hekk jinsab imfisser li "L'azione di ripetizione d'indebito oggettivo, in quanto ha per unica effettiva base l'assoluta inesistenza dell'obbligazione che il solvens ha materialmente adempiuta col pagamento non dovuto, non e` in sostanza che un'azione di nullita` per mancanza di causa, che ha per presupposto la mancanza dell'accipiens del diritto di acquistare il bene o il valore patrimoniale trasmessogli dal solvens, prescinde dal verificarsi del danno ed ha natura autonoma e principale" . Fuq kollox, azzjoni bħal din hija waħda personali li tista' ssir biss kontra dik il-persuna li mingħandha jintalab ir-radd lura tal-ħlas imwettaq.

…

Illi biex isseħħ l-azzjoni tal-ħlas lura tal-indebitu jeħtieġ li jirriżultaw flimkien tliet elementi jiġifieri: (a) il-ħlas, (b) in-nuqqas tal-kawża għal dak il-ħlas u (ċ) l-iżball ta' min wettaq il-ħlas, u dan għaliex jekk min ħallas kien jaf li ma kienx hemm għalfejn iħallas, wieħed għandu jqis li kellu f'moħħu li jagħmel att ta' liberalita'. Jekk kemm-il darba jonqos xi wieħed minnhom, l-azzjoni taqa', u l-piż tal-prova tal-eżistenza ta' dawn l-elementi jaqa' fuq min

[10] Deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' April 2010- Rik. Numru 2718/1996/1

jallega li jkun ħallas bla mistħoqq. Iżda fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu 1147 tal-Kodiċi Ċivili, hemm il-fehma li lanqas huwa meħtieġ li s-solvens jipprova l-iżball fejn l-indebitu ikun wieħed oġġettiv. F'dak il-każ, jaqa' fuq il-parti attriċi li tipprova biss il-ħlas u kif ukoll l-ineżistenza tal-kawża li wassalha biex tagħmel dak il-ħlas;

Illi minħabba li l-għan ta' din l-azzjoni huwa wieħed li jintegra l-patrimonju ta' min ikun ħallas bla ma kellu għalfejn, hemm fehma li dik l-azzjoni ma tistax tirnexxi jekk kemm-il darba min jippretendi r-radd lura ta' ħlas minnu magħmul ikun diġa' b'xi mod ieħor tħallas lura."

55. Illi sentenza oħra li tagħmel analiżi tal-azzjoni tal-ħlas indebitu hija dik fl-ismijiet ***Banif Bank Malta plc vs Soċjeta' Filarmonika Lourdes A.D. 1977 et***[11] fejn il-Qorti tenniet kif ġej*:*

"Ġie kemm-il darba ritenut li hemm tlett elementi li jridu jiġu ppruvati biex tirnexxi azzjoni ta' ħlas indebitu u dawn ġew imfissra fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) tat-8 ta' Mejju 2001, fil-kawża flismijiet Paul Camilleri vs. Silvio Mifsud et (App Ċiv Nru 645/1981), fejn jinsab irritenut illi:

L-attur kellu jekk ried jittanta l-azzjoni tal-indebitu b'suċċess l-obbligu li jipprova ttlett elementi tal-azzjoni. Dawn huma:-
(a) Illi huwa ħallas l-ammont minnu reklamat.
(b) Li dak li ħallas ma kienx minnu dovut lil min ħallsu.
(c) Li kien hekk ħallas minħabba żball.

Jispetta lil min jipproponi l-azzjoni li jipprova l-ħlas, l-ineżistenza tal-causa solvendi u liżball. Fis-sentenza Frank Schembri vs. George Scicluna deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-24 t'Ottubru 1975, ġie ritenut għal dak li jikkonċerna l-piż tal-prova, illi "jekk ma ssirx il-prova ta' dak l-iżball fis-solvens u b'mod speċjali jekk issir il-prova li dak is-solvens kien jaf biċ-ċirkostanzi li minħabba fihom hu ma kienx tenut għall-ħlas, allura ma għandux id-dritt għar-ripetizzjoni ta' dak li ħallas, għaliex indebitum solutum sciens non recte repetit, u allura f' każ bħal dan, min ikun ħallas ma jkollux raġun jilmenta, u imputet sibi jekk kellu xi dannu"

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tal-21 ta' Ġunju 2006, fil-kawża fl-ismijiet GasanMamo Insurance Limited vs Untours Insurance Agents Limited noe (App. Ċiv Nru 1584/2005), ingħad in propositu illi:

L-azzjoni esperita mis-soċjeta` attriċi hi dik fondata fuq il-kważi-kuntratt ta' pagament ta' indebitu ossija dik ta' ripetizzjoni. Azzjoni din ċirkoskritta, skont id-dottrina prevalenti, bejn is-solvens, ossija dak li għamel il-ħlas, u l-accipiens ossija dak li rċevih. Ir-rekwiżiti tagħha huma l-pagament, l-indebitu u l-iżball f' min ħallas ("Maria Bianco -vs- Nutar Paul Pellegrini Petit", Prim' Awla, Qorti Ċivili, 25 ta' Mejju 1954). Għaldaqstant "kull min, billi jaħseb bi żball li hu debitur, iħallas dejn, għandu jedd jitlob il-ħlas lura mingħand il-kreditur. Fi kliem ieħor, jekk wieħed ikun għamel pagament billi

[11] Deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Ottubru 2019- Rik. Numru:122/2012

jkun jaħseb bi żball li dak il-pagament kien dovut, filwaqt li fil-verita` ma kienx dovut, għandu dritt jirrepeti mir-riċevent il-ħaġa li jkun ħallas." ("Maria Grech -vs- Filippo Abela", Qorti tal-Kummerċ, 11 ta' April 1961);

Jitnissel minn dan illi "l-fondament ta' l-azzjoni ta' indebitu huwa l-iżball f'min ikun ħallas; liema żball ma għandux japprofitta minnu min ikun irċieva l-ħlas, skont il-massima ta' ġustizzja naturali 'jure naturae aequum est neminem cum alterius detrimento fieri locupletiorem" ("Alfred Tonna et -vs- Carmela Bugeja et", Appell Ċivili, 8 ta' Frar 1957 u "Frank Schembri -vs- George Scicluna", Appell Ċivili, 24 ta' Ottubru 1975)."

56. Kif stabbilit fil-ġurisprudenza nostrana, sabiex l-azzjoni ta' ħlas indebitu tkun ta' suċċess, irid ikun hemm tlett elementi ossia:

    a. li wieħed ħallas l-ammont minnu reklamat ;
    b. li dak li ħallas ma kienx minnu dovut lil min ħallsu;
    c. li kien hekk ħallas minħabba żball. Illi kemm-il darba jonqos xi wieħed minn dawn l-elementi l-azzjoni taqa'.

57. Illi, stabbiliti dawn l-elementi li fuqha hija msejsa l-azzjoni rikorrenti, il-Qorti ser teżamina jekk ir-rikorrenti rnexxilix tipprova dawn l-eżistenza ta' dawn it-tlett elementi.

58. Għal dak li għandu x'jaqsam mal-ewwel element, ossija jekk sarx il-ħlas, il-Qorti tosserva illi fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Ann Vella Bugeja datat 28 ta' Novembru 2018[12] ġie mniżżel is-segwenti:

    "*The sum of one hundred thousand euro (EUR 100,000) is due by Spouses Baldacchino, and is being paid in its entirety hereon; and for which amount Santumas tenders due receipt hereon. Thus having received the entire sum due by Spouses Baldacchino, Santumas declares that it has no further rights and/or claims against Spouses Baldacchino and further declares that should it currently have any claims against Spouses Baldacchino it is renouncing to them for all intents and purposes at law."*

59. Illi mill-qari tal-klawżola surreferita, jidher ċar illi Sauveur Baldacchino flimkien ma' martu Catherine Rita Antonia Baldacchino Aber ħallsu lis-soċjeta' intimata s-somma ta' mitt elf Ewro (Ewro 100,000).

60. Hawnhekk, il-Qorti tosserva illi, dwar l-ewwel element, ossia, l-ħlas mit-tifel tar-rikorrenti u martu lis-soċjeta' intimata, fl-ebda mument tal-kawża ma ġie kkontestat jew intefa' dubbju illi dan il-ħlas effettivament ma kienx sar. Illi jidher illi hemm qbil bejn il-partijiet li l-ħlas miftiehem kien sar. Infatti, fl-affidavit ta' Joseph Baldacchino, huwa jispjega:

    "*ibni Sauveur u martu, flimkien ma' oħrajn ħallsu l-parti tagħhom ekwivalenti għal mitt elf Ewro (EUR 100,000) sabiex ġew assenjati lilhom id-drittijiet imsemmija fl-istess kuntratt pubbliku li s-soċjeta' intimata ippretendiet li huma naxxenti lilha minn kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika*

[12] Li ġie eżebit a fol 21-24 et seq

perpetwa fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona tat-22 ta' Ġunju 1966."

61. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi dan l-ewwel element ġie sodisfatt.

62. Irid issa jiġi ikkunsidrat it-tieni element, ossija il-fatt illi dak li ħallas ma kienx minnu dovut lil min ħallsu.

63. Hawnhekk, il-Qorti tosserva illi, għalkemm huwa minnu illi l-ħlas da parti ta' iben ir-rikorrenti u ta' martu kien bi skop illi r-rikorrenti takkwista mingħand is-soċjeta' intimata *"all and any rights of whatever nature, that were still held by the said Santumas over the Plot"* (fol 22 et seq) madanakollu din il-Qorti tqis illi, stante li l-kuntratt tat-12 ta' Lulju 1991 ma kienx fidi ta' ċens iżda xiri tas-sub-dirett dominium minn Joseph Baldacchino u peress li l-kondizzjonijiet imposti permezz tal-konċessjoni subenfitewtika oriġinali ma baqgħux drittijiet illi s-soċjeta' intimata setgħet tkompli tivvanta li għandha, għalhekk il-ħlas li sar mis-soċjeta' attriċi ma jistax jitqies wieħed li kien effettivament dovut lis-soċjeta' konvenuta.

64. Għalhekk, anke it-tieni element jidher illi ġie sodisfatt.

65. Fl-aħħar nett, il-Qorti trid tqis it-tielet element li għandu jiġi pruvat huwa l-element ta' żball, ossia, li min wettaq il-ħlas kien ħallas minħabba żball.

66. Hawnhekk, il-Qorti tosserva, illi apparti d-dokumenti annessi mar-rikors promutur u man-nota ta' sottomissjonijiet, is-soċjeta' attriċi kulma ressqet bħala prova kien biss l-affidavit ta' Joseph Baldacchino fejn fih jsostni illi :

    "Għaldaqstant ġialadarba li s-soċjeta' San Tumas Shareholdings beigħet is-sub-dirett dominiun lili kif intqal fuq, ma setgħet qatt titqies li kien baqagħla xi drittijiet x'tippreżerva. Dan għaliex dawn id-drittijiet kienu naxxenti mit-titolu tad-dirett dominium li allura wara l-kuntratt tat-12 ta' Lulju 1991 'Dok JB1' ma baqgħux jappartejnu l-isoċjeta' San Tumas u għalhekk din ma kellha ebda dritt li teżiġi l-ħlas mingħand ibni u martu għal xi assenjazzjoni li tissemma' fl-imsemmi 'Dok D'.

    (fol 44)

67. Illi fl-istess affidavit, Joseph Baldacchino, filwaqt illi jsemmi, kif supraċitat, li l-ħlas ma kienx dovut, **fl-ebda mument ma jidħol fil-kwistjoni li l-ħlas li sar minnu, ossia, mis-soċjeta' attriċi, kien wieħed illi sar bi żball**.

68. Illi kif diġa' osservat din il-Qorti, il-provi mressqa mir-rikorrenti kienu fqar ħafna, w kien jinkombi fuq is-soċjeta' rikorrenti biex tressaq provi sufficjenti – madanakollu, għal raġunijiet illi taf hija biss, ir-rikorrenti naqas milli jipproduċi bħala xhud l-istess Nutar li ppubblikat il-kuntratt tat-28 ta' Novembru 2018, liema xhieda ċertament setgħet tagħti l-isfond għal dan il-kuntratt u tagħti ċertezza illi, kif tallega s-soċjeta' rikorrenti, tali ħlas sar bi żball.

69. Fin-nuqqas ta' tali xhud essenzjali, il-Qorti ser taghmel referenza għax-xhieda **in kontro-eżami** ta' Joseph Baldacchino. Illi fix-xhieda tiegħu huwa jispjega illi:

"Dr Philip Manduca :
Dan meta oriġinarjament kont xtrajt il-proprjeta li qed nitkellmu dwarha, inti tiftakar kont qabbadt nutar? Tiftakar iċ-ċirkostanzi? Kellek avukat, nutar? X'kienu ċ-ċirkostanzi?

Ix-Xhud :
Meta xtrajt ovvjament jiġifieri I mean ... qabbadt lin-nutar biex jagħmel il ... il ... is-sale tal-purchase minn naħa tiegħi tal-propjetà.

Dr Philip Manduca :
U n-nutar tiegħek għamel ir-riċerki u rriżulta li l-kuntratt li kont qed tagħmel kien suġġett għal kundizzjonijiet oħra tal-kuntratt li inti esebejt ma' din il-kawża u ċioe il-kuntratt tan-nutar Micallef Trigona tiftakar?

Ix-Xhud :
Yes. Yes ... ehe.

Dr Philip Manduca :
Issa wara inti għamilt kuntratt ieħor quddiem in-nutar Joseph Tabone fejn kien hemm kuntratt u f'dak il-kuntratt kien hemm li parti miċ-ċens inxtara pero f'dak il-kuntratt kien hemm li l-kundizzjonijiet tal-kuntratt oriġinali ta' Micallef Trigona jibqgħu japplikaw qed ngħid sew?

Ix-Xhud :
Iva dott imma jiena xtrajt is-sub dirett dominium.

Dr Philip Manduca :
Iva imma ħa nagħmlu referenza għall-kuntratt mela ... tan-Nutar Joseph Tabone mingħalija fol 21 tal-proċess ... tal-kawża ta' Baldacchino ...

...

Dr Philip Manduca :
Issa hawnhekk fil-paragrafu ta' qabel tal-aħħar ... but the other conditions of the under mentioned deed still prevail. Qed ngħid sew li the other conditions of the under mentioned deed huma dawk tan-nutar Micallef Trigona?

Ix-Xhud :
Imma ... skużani ...

Dr Philip Manduca :
Imma jien qed nistaqsik domanda u inti irrispondi d-domandi targumentax miegħi.

Ix-Xhud :
All right. Ok. Sorry.

Dr Philip Manduca :

Taqbel li huma ... il-kundizzjonijiet huma dawk fl-att tan-nutar Micallef Trigona?

Ix-Xhud :
Ovvjament ehe ghax jirreferi għalihom ukoll.

Dr Philip Manduca :
Hekk hu ... u dawk il-kundizzjonijiet allura li kienu għadhom hemm inti kellek interess biex tneħħihom f'xi żmien?

Il-Qorti :
Ovvjament emm ... ghalhekk xtrajt is-sub dirett dominju.

Dr Philip Manduca :
Mela hawnhekk qed tixtri is-sub direct ...

Ix-Xhud :
Ehe.

Dr Philip Manduca :
Pero qed tgħid li l-kuntratt huwa still ... but the other conditions of the under mentioned contract still prevail.

Ix-Xhud :
Iva imma nerġa' ngħidlek. Jiena xtrajt is-sub dirett dominium u kull *obbligazzjoni ta' kull ħlas.*

...

Dr Philip Manduca :
Iva mela ħa nkompli bid-domandi. *Mela taqbel li f' dan il-kuntratt kien hemm li l-kundizzjonijiet jibqgħu japplikaw.*

Ix-Xhud :
Jgħid li l-kuntratt ...

Dr Anthony Farrugia :
Hekk hemm miktub fil-kuntratt Sur Imħallef ... ma nistgħux nibdluh ...

Dr Philip Manduca :
Għidt ukoll li inti kellek interess li tneħħihom dawn il-kundizzjonijiet?

Ix-Xhud :
Iva

...

Dr Philip Manduca :

Imma mhux qed tirrispondili d-domanda. Wara l-kuntratt tan-nutar Tabone dħalt f'kuntratt ieħor ma' San Tumas fejn ħallast ... ħallasthom ċertu ammont ta' flus ...

Ix-Xhud :
Li sar issa riċenti ...

Dr Anthony Farrugia :
Ejja nkunu daqsxejn ... mhux hu ...

Il-Qorti :
Ta' 2018?

Dr Philip Manduca :
Iva ... iva ... iva ... iva.

Il-Qorti :
Le jekk daħal fihom it-tifel tiegħi, jiġifieri jiena qiegħed hawn għaliex tagħni l-prokura biex inkun nista' nidher jien.

Il-Qorti :
Saviour Baldacchino huwa naturalment it-tifel tieghek?

Ix-Xhud :
Yes. Yes.

Dr Philip Manduca :
U qabel ma ffirmajt dan il-kuntratt li qed nagħmlu referenza għaliha ...

Il-Qorti :
Li huwa a fol 21 ...

Dr Philip Manduca :
Inti kont mort għand avukat?

Ix-Xhud :
Dak it-tifel tiegħi ffirma, jiġifieri fis-sens apparti mort għand avukat, jiġifieri mort ghand iżjed minn avukat wieħed u kulħadd ... sorry ... kulħadd kien jgħidli illi peress illi jiena xtrajt id-dirett ... sub dirett dominium I mean u l-kundizzjonijiet ma kienx hemm għalfejn jitħallas dak il-flus.

Dr Philip Manduca :
Pero mbagħad ġie ffirmat dan il-kuntratt?

Ix-Xhud :
Ġie ffirmat mit-tifel tiegħi.

Dr Philip Manduca :
Ehe u taf għalfejn allura ġie ffirmat?

Ix-Xhud :
It-tifel tiegħi meta ... meta rċieva dawn l-affarijiet, jiġifieri ippanikja beża' illi jsiru xi affarijiet ... I mean jissekwestrawlu d-dar eċċetra eċċetra ... ġie għandi pa islifni l-flus ħa nħallashom u jiena ridt bħal speċi nserraħħlu moħħu u ħadt pass nisilfu l-flus u jħallashom.”

(fol 55-57)

70. Hawnhekk, il-Qorti ma tistax ma’ tinnotax illi, kif indikat mill-istess Joseph Baldacchino il-ħlas tas-somma ta’ mitt elf Ewro (Ewro 100,000) minn ibnu u martu saret għaliex beda jinkwieta u xtaq illi jserraħ rasu.

71. Apparti minn hekk, il-Qorti tosserva wkoll illi kif jidher ċar mix-xhieda hawn fuq riportata Joseph Baldacchino kellu konsapevolezza kbira u ċara illi huwa kien xtara s-sub-dirett dominium mingħand is-soċjeta’ intimata għaliex kellu interess illi mhux biss jneħħi l-obbligazzjoni tal-ħlas imma anke l-kundizzjonijiet. Madanakollu, ibnu Sauveur Baldacchino u martu xorta daħħlu fil-ftehim mas-soċjeta’ intimata (dak tat-28 ta’ Novembru 2018) u xorta ħallsu s-somma ta’ mitt elf Ewro (Ewro 100,000), liema somma ġiet mislufa lilhom mingħand l-istess Joseph Baldacchino.

72. Dan ifisser illi bl-ebda mod ma jista’ jingħad illi l-ħlas tas-somma hawn fuq riferita lis-soċjeta’ intimata saret bi żball.

73. In oltre, din il-Qorti tqis illi kien jispetta lir-rikorrenti illi jipprova illi attwalment kien sar żball - prova li tul il-kawża ma nġabitx. Illi fl-ebda mument tal-kawża ma ntwera illi l-ħlas li sar da parti tal-familjari tar-rikorrenti kien frott ta’ żball.

74. Illi r-rikorrenti u l-familjari tiegħu kienu a konoxxenza tal-fatti, illi kien ir-rikorrenti stess Joseph Baldacchino illi kien xtara s-sub-dirett dominium iżda xorta ttieħdet id-deċiżjoni minn ibnu u l-mara tiegħu illi jiffirmaw l-kuntratt tat-28 ta’ Novembru 2018 u jħallas is-somma ta’ mitt elf Ewro (Ewro 100,000). Għalhekk, fil-fehma ta’ din il-Qorti dan it-tielet element ma ġiex sodisfatt.

75. Għalhekk, fil-fehma ta’ din il-Qorti dan it-tielet element ma ġiex sodisfatt.

Kummenti konklussivi

76. Hawnhekk, il-Qorti tqis illi għandha tirrileva illi, għalkemm tħoss illi huwa minnu lis-soċjeta’ intimata ma kienx fadlilha jedd li tkompli tippretendi drittijiet naxxenti mill-kuntratt tat-22 ta’ Ġunju tas-sena 1966 stante illi hija stess biegħet is-sub-dirett dominium lill-utilista Joseph Baldacchino, rikorrenti fil-kawża odjerna, madanakollu l-azzjoni kif redatta u eżerċitata mir-rikorrenti, ossija dik ta’ ħlas indebitu, hija azzjoni illi tirrikjedi illi l-elementi kollha jiġu sodisfatti sabiex tkun waħda ta’ suċċess.

77. Sfortunatament, riżultat tal-miżerja ta’ provi prodotti quddiemha, il-Qorti ma tistax tasal għall-konklużjoni illi t-tlett elementi rikjesti mill-Ligi ġew ippruvati, u għalhekk din il-Qorti ma għandha ebda soluzzjoni oħra għajr illi tiċħad it-talba tar-rikorrenti.

Il-Qorti,

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

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċħad it-talba tar-rikorrenti.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni għandhom ikunu bla taxxa bejn il-partijiet.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur