



## **QORTI ĊIVILI PRIM' AWLA**

**ONOR IMHALLEF  
DR FRANCESCO DEPASQUALE  
LL.D. LL.M. (IMLI)**

**Seduta ta' nhar il-Hamis  
Ghoxrin (20) ta' Frar 2025**

**Rikors Numru 1115/2020 FDP**

**Fl-ismijiet**

**I.C. Estates Limited (C 32201)**

**Vs**

**Santumas Shareholdings p.l.c (C 35)**

### **Il-Qorti:-**

1. Rat ir-rikors datat 26 ta' Novembru 2020 li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti talbet is-segwent:

*Illi s-soċjeta' esponenti xtrat mingħand Joseph Baldacchino u ibnu Jorgen Baldacchino "Fully Detatched Bungalow" imsemmija 'La Vallette', mingħajr numru ufficjali, fi triq is-Sajjieda, kantuniera ma' Trejjet it-Torri, Marsaskala, inkluż il-garaxx u l-gonna, u bl-arja tal-istess proprjeta' u dan permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Cory Greenland tal-31 ta' Lulju 2018, kopja ta' dan il-kuntratt jinsab hawn anness u mmarkat 'DOK A'.*

*Illi kif jirrizulta mill-istess kuntratt, din il-proprjeta' kienet soġgetta biss għas-sehem tagħha miċ-ċens originali annwu u perpetwu ta' tmintax il-Lira Maltija sebgħa u erbgħin ċenteżmu u ħames milleżmi (LM 18.47,5), ekwivalenti illum għal tlieta u erbgħin ewro u tlett ċenteżmi (EUR 43.03), liema ċens huwa pagabbli lill-minuri Frangiskani tal-Belt, minn kull haġ' oħra libera u franka, kollox kif jirrizulta mill-istess kuntratt pubbliku.*

*Illi permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Ann Vella Bugeja tat-28 ta' Novembru 2018 hawn anness 'DOK B', is-soċjeta' rikkorenti flimkien ma'*

*oħrajn ħallset il-parti tagħha ekwivalenti għal mitejn u ħamsin elf Ewro (EUR 250,000), bil-modalitajiet hemm miftiehma, sabiex ġew assenjati lis-soċjeta' rikorrenti d-drittijiet tas-soċjeta' intimata imsemmija fl-istess kuntratt pubbliku li din ippretendiet li huma naxxenti lilha minn kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika perpetwa fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona tat-22 ta' Ġunju 1966, hawn anness 'DOK C'.*

*Illi permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone tat-12 ta' Lulju 1991, l-imsemmi Joseph Baldacchino xtara s-sub-dirett dominium u obbligu ta' ħlas ta' ċ-ċens relattiv mingħand is-soċjeta' Santumas Shareholdings Limited (C-35) kif dak iż-żmien kienet tissejjah is-soċjeta' intimata.*

*Illi kif jirriżulta mid-diċitura ta' kuntratt pubbliku tat-28 ta' Novembru 2018 fuq imsemmi 'DOK B', is-soċjeta' intimata ppretendiet li minkejja għall-fatt li hija bieghet u assenjat is-sub-dirett dominium perpetwu kif intqal fuq lil Joseph Baldacchino, b'dana kollu 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 B'.*

*Illi filfatt, gialadarba li s-soċjeta' intimata bieghet is-sub-dirett dominium lil Joseph Baldacchino kif intqal, ma setgħet qatt titqies li kien baqagħilha xi drittijiet x'tippreżerva, u għaldaqstant ma kellha ebda dritt li težiġi l-ħlas mingħand is-soċjeta' rikorrenti għal xi assenjazzjoni li tisemma' fl-imsemmi kuntratt hawn anness 'DOK B'.*

*Illi fid-dawl taċ-ċirkostanzi 'l fuq imsemmija għalhekk, il-ħlas magħmul mis-soċjeta' intimata kif intqal permezz tal-kuntratt pubbliku tat-28 ta' Novembru 2018 fuq imsemmi 'DOK B', m'huwiex ħlief ħlas indebitu a tenur tal-Artikolu 1023 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

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

- 1. Tikkundanna s-soċjeta' intimata sabiex tħallas is-soċjeta' rikorrenti s-somma ta' mitejn u ħamsin elf Ewro (EUR 250,000) in via ta' rifiżjoni ta' ħlas indebitu, kollox kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premissi.*

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

- 2. Rat illi fil-21 ta' Diċembru 2020 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 tiġi 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 gie allegat mis-soċjeta' rikorrenti. Illi s-soċjeta' rikorrenti ssemmi li sar h̄las indebitu ai termini tal-artikolu 1023 tal-Kodiċi Ċivili Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi ma kien hemm l-ebda nuqqas tal-kawża għal dak il-h̄las u ma kien hemm ebda żball ta' min wettaq il-h̄las.*

3. *Illi kif jirriżulta mill-Kuntratt l-partijiet għall-istess kuntratt riedu jaslu f'kompromess in konnessjoni ma' proċeduri legali u bis-saħħa ta' dan il-kompromess s-soċjeta' San Tumas Shareholdings Plc irrinunzjat għal drittijiet imsemmija fl-istess kuntratt u gie miftiehem prezz bejn il-partijiet għal tali rinunzja. Kien hemm kawża għal tali h̄las kif gie spjegat fl-istess kuntratt u ma kien hemm l-ebda żball ta' min wettaq il-h̄las.*
4. *Illi l-assenjazzjoni tas-sub-dirett dominium perpetwu imsemmi ma jfissrix rinunzja għal kondizzjonijiet l-oħra stipulati fil-konċessjoni sub-enfitewtika.*
5. *Illi mingħajr preġudizzju għal fuq espost, skond il-liġi sabiex isseħħ l-azzjoni tal-h̄las lura tal-indebitu irid ikun hemm żball ta' min wettaq il-h̄las, u dan għaliex jekk min h̄allas kien jaf li ma kienx hemm għalfejn iħallas, wiehed għandu jqis li kellu f'moħħu li jagħmel att ta' liberalita'. Illi f'dan il-każ ma hemm ebda fatti godda 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 h̄allset ma tistax issa, wara sentejn tippretendi li tieħu l-flus lura.*
6. *Illi jirriżulta wkoll li t-talba għal imgħax hija infondata fil-fatt fid-dritt billi skond il-liġi in konnessjoni ma h̄las indebitu l-imgħax jista' jiġi mitlub biss meta ikun hemm "bad faith" u s-soċjeta' rikorrenti fl-ebda moment 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 msemmi.

## **Provi**

4. Rat in-nota ppreżentata mis-soċjeta' rikorrenti fl-1 ta' Marzu 2022 kontenenti l-affidavit ta' **Ivan Carabott** (fol 37-39).
5. Rat illi fis-seduta tal-1 ta' Marzu 2022 is-soċjeta' rikorrent iddikjarat illi m'għandhiex aktar provi xi tressaq.
6. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' **Ivan Carabott** mogħtija fis-seduta tal-14 ta' Lulju 2022 (fol 42-44).

7. Rat illi fis-seduta tat-22 ta' Novembru 2022 is-soċjeta' intimata ddikjarat li m'għandhiex aktar provi xi tressaq.
8. Rat illi fis-seduta tat-22 ta' Novembru 2022 il-kawża thalliet għas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti bil-miktub.
9. Rat illi fis-seduta tal-20 ta' Frar 2023 il-kawża thalliet għas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti bil-miktub stante illi ntalab aktar żmien għall-preżentata tas-sottomissjonijiet.
10. Rat illi fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2023 il-kawża thalliet għas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti bil-miktub stante illi reġa' ġie mitlub aktar żmien għall-preżentata tas-sottomissjonijiet.
11. Rat illi fis-seduta tat-3 ta' Ottubru 2023 l-avukat difensur tas-soċjeta' rikorrenti, minkejja illi l-provi kienu ġew magħluqa mis-soċjeta' rikorrenti fl-1 ta' Marzu 2022, talab sabiex jippreżenta kopja tal-mandat ta' inibizzjoni tas-soċjeta' intimata u ittra uffiċjali tas-soċjeta' rikorrenti stante illi bi żvista ma ġewx insertiti in atti. Rat illi, madanakollu, fl-istess seduta l-Qorti awtorizzat il-preżentata tal-istess.
12. Rat illi fis-seduta tat-28 ta' Novembru 2023 il-kawża thalliet għas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti bil-miktub stante illi reġa' ġie mitlub aktar żmien għall-preżentata tas-sottomissjonijiet.
13. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fis-7 ta' Frar 2024 (fol 53-85), erbatax-il xahar wara illi thalliet għal dan il-għan.
14. Rat illi fis-seduta tas-7 ta' Frar 2024 il-kawża thalliet għas-sottomissjonijiet intimati bil-miktub.
15. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta' intimata ppreżentata fit-12 ta' Frar 2024 (fol 86-93).
16. Rat in-nota tas-soċjeta' intimata ppreżentata fl-20 ta' Frar 2024 fejn saret referenza għall-kawża 'San Tumas Shareholdings Plc vs C&M Contractors Limited' deciza fil-15 ta' Frar 2024 (fol 94).
17. Rat illi fis-seduta tat-3 ta' Ġunju 2024 il-Qorti giet mgharrfa mill-avukat difensur tas-soċjeta' rikorrenti li xtaq jagħmel trattazzjoni orali.
18. Semgħet it-trattazzjoni da parte tal-avukati tal-partijiet, liema trattazzjoni saret fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2024.
19. Rat illi fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2024 il-kawża thalliet għas-sentenza.

#### **Fatti tal-Każ**

20. Jirrizulta illi s-soċjeta' rikorrenti IC Estates Limited kienet, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Cory Greenland li jgħib id-data tal-31 ta' Lulju 2018, xtrat mingħand Joseph Baldacchino u Jurgen Baldacchino l-*"fully detached bungalow"* bl-isem *"La Vallette"* mingħajr numru uffiċjali fi Triq is-Sajjieda, kantuniera ma' Trejgħet it-Torri, f'Marsaskala, inkluż il-garaxx u l-gardina bl-arja rispettiva fuq l-istess proprjeta'.

21. Jirrizulta illi skont l-istess kuntratt, il-proprijeta' imsemmija hija sugġetta għas-sehem tagħha miċ-ċens oriġinali annwu u perpetwu ta' tlieta u erbgħin Ewro u tlett ċenteżmi (Ewro 43.03), liema ċens huwa pagabbli lill-Frangiskani Minuri tal-Belt Valletta; Jirrizulta wkoll illi għet indikata li minn kull haġa oħra, hija kienet libera u franka.
22. Jirrizulta illi s-soċjeta' rikorrenti, flimkien ma' Saviour Baldacchino u l-mara tiegħu Catherine Baldacchino kif ukoll is-soċjeta' konvenuta kienu daħlu fi ftehim, liema ftehim kien għe ppubblikat fl-atti tan-Nutar Ann Vella Bugeja u jgħib id-data tat-28 ta' Novembru 2018 permezz ta' liema kuntratt, is-soċjeta' rikorrenti ftehmiet illi tħallas lis-soċjeta' intimata s-somma ta' mitejn u hamsin elf Ewro (Ewro 250,000) bil-modalitajiet kif mifthemma u dan sabiex jigu assenjati lis-soċjeta' attriċi d-drittijiet pretiżi mis-soċjeta' konvenuta, liema drittijiet għe ndikat li jemanu mill-kuntratt ta' konċessjoni subenfitewtika perpetwa fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona tat-22 ta' Ġunju 1966.
23. Jirrizulta wkoll illi, preċedentement, Joseph Baldacchino, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone datat 12 ta' Lulju 1991, kien 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, għet mibnija "*detached bungalow*" bla numru u bil-garaxx, liema "bungalow" iġġib l-isem "*La Valette*" bil-ġnien madwar.
24. Jirrizulta illi fl-imsemmi kuntratt kien għe mnizzel is-segwenti "*thus the said groundrent has been redeemed but the other conditions of the undermentioned deed still prevail*".
25. Jirrizulta, mill-qari tal-kuntratt tat-28 ta' Novembru 2018 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.
26. Jirrizulta illi din il-konċessjoni kienet ingħatat fit-22 ta' Ġunju 1966 minn Marsascala Development Limited (liema soċjeta' kienet imbagħad għet amalgamata f' San Tumas Shareholdings plc) lil Colonel Desmond George Bruke Cuppage, l-antekawża fit-titolu ta' Joseph Baldacchino.
27. Illi s-soċjeta' rikorrenti, permezz tal-proċeduri odjerni, qiegħda ssostni illi għaladarba s-soċjeta' konvenuta kienet, permezz tal-kuntratt tat-12 ta' Lulju 1991, biegħet lil Joseph Baldacchino u martu Adelina s-subdirett dominium, dan ifisser illi s-soċjeta' konvenuta ma kienx fadlilha drittijiet x'tipprezerva favur tagħha, u għalhekk ma kellha ebda dritt li težiġi l-hlas mingħand is-soċjeta' rikorrenti għal xi assenjazzjoni li tissemma' fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Ann Vella Bugeja tat-28 ta' Novembru 2018. Hija ssostni dan għaliex tinsisti li d-drittijiet assenjati mis-soċjeta' konvenuta fil-kuntratt tat-28 ta' Novembru 2018 kienu inesistenti u għalhekk, il-hlas li sar huwa wieħed indebitu a tenur tal-Artikolu 1023 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
28. Kien għalhekk illi s-soċjeta' rikorrenti għamlet il-proċeduri odjerni.

### **Meritu tal-każ**

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

30. Jirrizulta, di fatti, illi r-rikorrenti qiegħda, permezz tal-kawża in deżamina, ssostni illi, ġialadarba Joseph Baldacchino kien, permezz tal-kuntratt tat-12 ta' Lulju 1991, xtara mingħand is-soċjeta' intimata s-sub-dirett dominium, allura s-soċjeta' konvenuta ma kellha ebda dritt tippreserva favur tagħha l-kondizzjonijiet minnha<sup>1</sup> fil-kuntratt ta' konċessjoni sub-enfitewtika ppublikat fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona fit-22 ta' Ġunju 1966.
31. Jirrizulta illi għalhekk, is-soċjeta' rikorrenti tikkontendi li l-ħlas illi sar minnha fis-somma ta' mitejn u ħamsin elf Ewro (Ewro 250,000), inħallsa sabiex jiġu assenjati lilha d-drittijiet tas-soċjeta' intimata msemija fil-kuntratt tal-1966, huwa ħlas indebitu li għandu jiġi rifuż lura lill-istess soċjeta' attriċi.

### **Applikabilità tal-kondizzjonijiet eżistenti fil-kuntratt tat-22 ta' Ġunju 1966**

32. Il-Qorti sejra tibda billi, fl-ewwel lok, tistharreġ 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 kinux għadhom applikabbli u b'hekk jekk is-soċjeta' intimata kelliex il-jedd illi tippreserva favuriha dawn il-kondizzjonijiet.

### **Kuntratt tat-22 ta' Ġunju 1966**

33. Sabiex tagħmel dan, il-Qorti tqis li, l-ewwel u qabel kollox, għandha tagħmel referenza għall-kuntratt ta' konċessjoni sub-enfitewtika hawn fuq riferit ippubblikat fit-22 ta' Ġunju 1966<sup>2</sup>. 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).*

34. Illi l-istess soċjeta' Marsascala Development Limited kienet, da parte tagħha, akkwistat din il-biċċa art permezz ta' titolu ta' ċens annwu u perpetwu mingħand il-Frangiskani 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 70-77.
35. Illi, da parte tagħha, is-soċjeta' rikorrenti kienet akkwistat mingħand Joseph Baldacchino u Jurgen Baldacchino l-*“fully detached bungalow”* bl-isem *“La Vallette”* mingħajr numru uffiċjali fi Triq is-Sajjieda, ġewwa Marsaskala permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Cory Greenland fil-31 ta' Lulju 2018<sup>3</sup>.
36. Illi Joseph Baldacchino, mill-banda l-oħra, kien akkwista din il-proprjeta' mingħand Anthony Miggiani permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Jeannette Laferla Saliba datat 23 ta' Settembru 1985.
37. Illi Anthony Miggiani kien, da parte tiegħu, akkwista l-proprjeta' mingħand Francis James Pearson Carven fit-2 ta' Novembru 1982.

<sup>1</sup> Dawn il-kondizzjonijiet kienu ġew imposti minn Marsascala Development Limited, liema soċjeta' imbagħad ġiet amalgamata mas-soċjeta' intimata.

<sup>2</sup> Li jinsab eżebit a fol 14-18

<sup>3</sup> Li jinsab eżebit a fol 5-9

38. Illi Francis James Pearson Craven, finalment, kien akkwista l-propjeta' mingħand Colonel Desmond George Bruke Cuppage fit-28 ta' Ġunju 1967 – l-istess Colonel Desmond George Bruke Cuppage illi kien akkwista tali propjeta mingħand is-soċjeta' Marsascala Development Limited, eventwalment amalgamata mas-soċjeta' intimata odjerna Santumas Shareholdings plc.
39. Dan kollu delineat hawn fuq juri kif il-propjeta' in kwistjoni dejjem kienet soġġetta għaċ-ċens u għas-subċens annwu u perpetwu. Il-konċessjoni enfitewtika oriġinali kienet giet ikkostitwita mill-Frangiskani Konventwali Minuri tal-Belt Valletta a favur Marsascala 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 fit-titolu ta' Joseph Baldacchino u tas-soċjeta' rikorrenti.

### **Kuntratt tat-12 ta' Lulju 1991**

40. 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<sup>4</sup>.
41. Din il-Qorti jidhrilha illi dan huwa l-aktar kuntratt importanti, fl-ottika tal-proċeduri 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 daww il-kondizzjonijiet. Għalhekk, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tanalizza dan il-kuntratt u tirreplika partijiet minnu.
42. 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<sup>5</sup> 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 19).

43. 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**<sup>6</sup>. Infatti tul il-kuntratt jintużaw espressjonijiet u kliem bħal "the vendor", "the buyer", "this sale", "assigning, transferring and selling".
44. Għalhekk, il-Qorti tqis illi tali kuntratt ma' mhuwiex kuntratt ta' fidi ta' ċens, li permezz tiegħu wiehed ma jibqax ikollu l-obbligazzjoni tal-ħlas, iżda huwa wiehed ta' akkwist, fejn Joseph Baldacchino, *qua* subutilista, kien qiegħed jixtri mingħand is-soċjeta' intimata ossia s-subdirettarju, s-sub-dirett dominium gravanti fuq il-propjeta' in

<sup>4</sup> Li jinsab eżebit a fol 19-21

<sup>5</sup> F'dan il-kuntratt "the buyer" kien Joseph Baldacchino

<sup>6</sup> Enfażi u sottolinear ta' din il-Qorti

kwistjoni. Dan ifisser illi, għaladarba dan il-bejgħ sar mis-subdirettarju ta' ċens lis-subutilista tal-istess ċens, allura dan iġib miegħu l-konsolidazzjoni tat-titolu.

45. 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 jhallas iċ-ċens lis-subdirettarju l-ġdid u d-drittijiet fuq il-kondizzjonijiet kienu jgħaddu għand dan is-subdirettarju l-ġdid.
46. 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 gew 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 fadalilha u ma kinitx għad għandha favuriha dawk id-drittijiet stante illi saret din il-konsolidazzjoni tat-titolu.
47. 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-Frangiskani Konventwali Minuri u s-soċjeta' Marsascala Developments Limited permezz tal-kuntratt tal-21 ta' Ottubru 1965.
48. Hawnhekk il-Qorti tosserva illi, jekk wiehed iħares lejn il-kuntratt li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-bungalow hemm imniżżel is-segweni għal dak li jirrigwarda ċ-ċens:

*“The property is subject to its share of the original annual perpetual ground rent of eighteen Maltese liri forty and seven cents and five mills (Lm 18.47,5) which is equivalent to forty three euro and three cents (€ 43.03) and which ground rent was originally payable to the Franciscan Minors of Valletta, otherwise free and unencumbered, with all its rights and appurtenances” (fol 5-6).*

49. Għalhekk, ma għandu jkun hemm ebda dubju illi l-kundizzjonijiet indiakti 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**

50. 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 tas-soċjeta' rikorrenti kontenuti fir-rikors promotur tagħha.
51. Illi kif diġa ngħad aktar qabel, din hija kawża msejsa fuq argument ta' ħlas indebitu a tenur tal-Artikolu 1023 tal-Kodiċi Ċivili fejn ir-rikorrenti qiegħda titlob lil-Qorti tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta tħallas lis-soċjeta' attriċi s-somma ta' mitejn u ħamsin elf Ewro (Ewro 250,000) in via ta' refużjoni ta' ħlas indebitu.
52. L-Artikolu 1023 jgħid is-segweni:

*(1) Dak li mingħajr jedd ikun irċieva l-ħlas ta' somma ta' flus għandu, jekk ikun għamli b'mala fidi, irodd sew il-kapital kemm ukoll l-imghaxijiet minn dak in-nhar tal-ħlas.*

*(2) Iżda, jekk ikun għamli b'bona fidi, mhux obligat irodd hlief il-kapital biss.*

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

54. Illi b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Oberon Consulting Limited et vs Edward Zahra**<sup>7</sup>, it-Tribunal itenni kif ġej:

*“Gie 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 t-tlett elementi tal-azzjoni. Dawn huma:- (a) Illi huwa ħallas l-ammont minnu reklamati. (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-inesistenza tal-kausa 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 locupletiore'” (“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).”*

55. Illi fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Salvatore Demanuele et vs David Coleiro**<sup>8</sup>, 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-imghaxijiet minn dak inhar li jkun irċieva dak il-ħlas mhux misthoqq.*

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

*Illi, għalhekk, tkun misthoqqa 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*

<sup>7</sup> Deċiża mit-Tribunal għal Talbiet Żgħira fil-15 ta' Mejju 2023- Talba. Numru: 96/2021

<sup>8</sup> Deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' April 2010- Rik. Numru 2718/1996/1

*xi raġuni maħsuba fil-ligi, 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 (c) 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 jallega li jkun ħallas bla mistħoqq. Izda 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 oggettiv. 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 diġà b'xi mod ieħor tħallas lura."*

56. 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<sup>9</sup>** fejn il-Qorti tenniet kif ġej:

*"Gie 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 tlett elementi tal-azzjoni. Dawn huma:-*

- (a) Illi huwa ħallas l-ammont minnu reklamati.*
- (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 l-iżball. Fis-sentenza Frank Schembri vs. George Scicluna deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-24 t'Ottubru 1975, gie ritenut għal*

<sup>9</sup> Deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Ottubru 2019- Rik. Numru:122/2012

*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 minhabba 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 jilmonta, u imputet sibi jekk kellu xi dannu.”*

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

*L-azzjoni esperita mis-soċeta` 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 debitor, iħallas dejn, għandu jedd jitlob il-ħlas lura mingħand il-kreditur. Fi kliem ieħor, jekk wieħed ikun għamel pagament billi jkun jaħseb bi żball li dak il-pagament kien dovut, filwaqt li fil-verita` ma kienx dovut, għandu dritt jirrepeti mir-riċeviment 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 locupletiozem” (“Alfred Tonna et -vs- Carmela Bugeja et”, Appell Ċivili, 8 ta’ Frar 1957 u “Frank Schembri -vs- George Scichuna”, Appell Ċivili, 24 ta’ Ottubru 1975).”*

57. 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 reklammat
- b. li dak li ħallas ma kienx minnu dovut lil min ħallsu
- c. li kien hekk ħallas minhabba żball. Illi kemm-il darba jonqos xi wieħed minn dawn l-elementi l-azzjoni taqa’.

58. Illi, stabbiliti dawn l-elementi li fuqha hija msejsa l-azzjoni rikorrenti, il-Qorti ser teżamina jekk is-soċjeta’ rikorrenti rnexxilix tipprova dawn l-eżistenza ta’ dawn it-tlett elementi.

59. 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<sup>10</sup> ġie mniżżel is-segwent:

*“The sum of two hundred and fifty thousand euro (EUR 250,000) is due by I.C Estates, out of whihc sum, Santumas declares to be receiving hereon the sum of one hundred thousand euro (EUR 100,000) on account of the said sum*

<sup>10</sup> Li ġie eżebit a fol 10-13 et seq

*of two hundred and fifty thousand euro (EUR 250,000) and for which amount of one hundred thousand euro (EUR 100,000) Santumas tenders due receipt.*

*With regard to the remaining balance of one hundred and fifty thousand euro (EUR 150,000) I.C. Estates binds itself to pay it unto Santumas - which accepts - by not later than the nineteenth day of April of the year two thousand and nineteen (19/04/2019) without interest.*

...

*Provided that if the outstanding balance of one hundred and fifty thousand Euros (EUR 150,000) is not paid by I.C Estates by the nineteenth day of April of the year two thousand and nineteen (19/04/2019), then interest at the rate of five percent (5%) will due by the said I.C Estates to Santumas with effect from the 28th November 2018 until the date of effective payment”*

(fol 12)

60. Illi mill-qari tal-klawżola surreferita, jidher ċar illi s-soċjeta' rikorrenti ħallset lis-soċjeta' intimata s-somma ta' mitt elf Ewro (Ewro 100,000) filwaqt is-somma rimanenti ta' mija u ħamsin elf Ewro (Ewro 150,000) kellha tiġhallas bil-modalitajiet imsemmija fl-istess kuntratt. Il-Qorti tosserva illi dwar l-ewwel element, ossia, l-ħlas mis-soċjeta' rikorrenti 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.
61. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi dan l-ewwel element ġie sodisfatt.
62. Irid issa jiġi ikkunsidrat it-tieni element, ossia 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 tas-soċjeta' rikorrenti kien bi skop illi s-soċjeta' 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 11 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' Ivan Carabott fejn fih jsostni illi :

*“Allura, għal darbha li l-isocjeta’ Santumas Shareholdings p.l.c bieghet is-sub-dirett dominium lis-sur Joseph Baldacchino, kif deskritt mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone tat-12 ta’ Lulju 1991, ma setghet qatt titqies li kien baqagħlha xi drittijiet x’tippreżerva, u għalhekk qatt ma kellha ebda dritt li težiġi l-ħlas mingħand I.C Estates Limited għaliex fost raġunijiet oħra l-oġġett ossia l-konsiderazzjoni tal-ħlas li irċeviet, kien eżistenti.*

*Għalhekk, ili-ħlas li sar mis-soċjeta’ tiegħi lil Santumas Shareholdings a tenur tal-kuntratt tat-28 ta’ Novembru 2018 fuq imsemmi, kien ħlas indebitu u effettivamente, il-kuntratt għandu jitqies null”.*

(fol 39)

67. Illi fl-istess affidavit, Ivan Carabott, filwaqt illi jsemmi, kif supraċitat, li l-ħlas ma kienx dovut, **fl-ebda mument ma jidhol fil-kwistjoni li l-ħlas li sar minnu, ossia, mis-soċjeta’ attriċi, kien wiehed 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 raunijiet illi taf hija biss, is-soċjeta’ rikorrenti naqqset milli tipproduċi bħala xhud l-istess Nutar li ppubblikat il-kuntratt tat-28 ta’ Novembru 2018, liema xhieda ċertament setghet 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 tagħmel referenza għax-xhieda **in kontro-eżami** ta’ Ivan Carabott. Illi fix-xhieda tiegħu huwa jispjega illi:

*Ix-Xhud :*

*U apparti hekk jiġifieri nista’ ngħid ukoll illi minn ... jiġifieri ma’ ... ma’ San Tumas Shareholdings u mal-avukati li mexxew u n-nutar whatever qatt ma ltqajt ... qatt jiġifieri qatt ma kelli l-ebda tip ta’ korrispondenza la b’telefonata la b’emails nothing whatsoever ... ħlief dakinhar li ffirmajna u hallasna l-flus. Jien kont hallast parti mill-flus għax ovvjament ma kellix dawk il-flus meta ffirmajna s-Sur Baldacchino ffirmajt jien miegħu ... kuntratt wiehed, hallast il-flus li kelli available u l-oħrajn San Tumas tawni ...*

*Dr Philip Manduca :*

*Pero inti qed tgħid li hallast ammont ... ta’ two hundred and fifty thousand (250,000) ...*

*Ix-Xhud :*

*Iva.*

*Dr Philip Manduca :*

*Issa qabel ma hallast dawn it-two hundred and fifty thousand (250,000) mort għand avukat biex tara ...*

*Ix-Xhud :*

*Jiena personali le ma mortx pero nifhem li s-Sur Baldacchino kien mar ħa l-pariri tiegħu emm ... kien ippanikjat hu wkoll u qalli ħa jagħmlulna kawżi,*

*johdulna l-proprjeta', jissekwestrawlna xi affarijiet li jista' jkollna indefinite ... ghidtlu le ... jiena ma rridx nidhol f'dan l-inkwiet qatt ma gejt il-Qorti, jigifieri.*

...

*Dr Philip Manduca :*

*Nissuggerilek li inti hallast dawn it-two hundred and fifty thousand (250,000) biex ikollok ic-certezza li daww il-kundizzjonijiet li semmejt inti hawn illum f'din ... f'din l-awla ... il-kundizzjonijiet tar-restrizzjonijiet li kellu San Tumas ma jibqghux japplikaw?*

*Ix-Xhud :*

*Mhux ezattament ... hallast dik is-somma biex ma jkollix inkwiet. Dik ... dik il ... ghalhekk biss, jigifieri fil-fatt nerga' nghidlek qatt ma kont involut f'xejn jien hlief dakinhar li ffirmajt. Jien qghadt fuq Saver li ma hux bniedem iblah speci ta' emm ... he's an engineer whatever, jigifieri u qghadt ... u dak qabbad xi avukat u ghidtlu mexxi ... kif ha tmexxi tieghek mexxi tieghi u ghidtlu jiena ma nixtieqx ikolli trouble ... ghidtlu d-dar ghadni ha nibniha ... ghadna nibdew ... ilna noholmu jien u l-mara ma nafx kemm u ma rridx nidhol fil ... fl-inkwiet ghadni lanqas xhitt gebla jigifieri."*

(fol 42 et seq u fol 43 et seq)

70. Hawnhekk, il-Qorti ma tistax ma' tinnotax illi, kif indikat mill-istess Ivan Carabott, il-hlas tas-somma ta' mitejn u hamsin elf Ewro (Ewro 250,000) sar sabiex ma jkollux inkwiet u sabiex ma jkollux problemi biex jibda jibni d-dar.
71. Apparti minn hekk, il-Qorti tosserva wkoll illi fil-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Cory Greenland datat 31 ta' Lulju 2018, fejn is-soċjeta' rikorrenti kienet akkwistat il-bungalow li tinsab gewwa Marsaskala, fil-parti taghha fejn jigi diskuss il-provenjenza, hemm imnizzel bl-aktar mod car u kristall illi s-sub-dirett dominium kien gie akkwistat minn Joseph Baldacchino permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Lulju 1991<sup>11</sup>. Apparti minn hekk, fl-istess kuntratt kien hemm ukoll imnizzel illi c-cens gravanti fuq il-proprjeta' kien dak ic-cens annwu u perpetwu pagabbli lill-Frangiskani Minuri tal-Belt Valletta.
72. Dana kollu qiegħed jingħad, peress illi kkunsidrat kif, fil-kuntratti fuq imsemmija, hemm indikat bl-aktar mod car li ma kien hemm ebda piż gravanti fuq il-propjeta' li tibbenefika lis-soċjeta' intimata, hija diffiċili għal din il-Qorti temmen, fuq il-ftit provi prodotti quddiemha, li Joseph Baldacchino daħal fi kuntratt fejn hallas ammont ta' flus konsiderevoli bi żball – tali dubju certament kien ikun riżolt f'każ illi xehed in-Nutar li ippubblika l-att preċedenti kif ukoll dak illi ppubblika l-att fejn sar il-hlas, imma dawna ma gewx imressqa bhala provi.
73. Għalhekk, tenut kont tal-faqar ta' provi prodotti, din il-Qorti tqis illi kien jispetta lis-soċjeta' rikorrenti illi tipprova illi attwalment kien sar żball - Prova li tul il-kawża ma ngabitx.

<sup>11</sup> Vide fol 7

74. Il-Qorti tosserva illi fl-ebda mument tal-kawża ma ntweraw illi l-ħlas li sar da parti tas-soċjeta' rikorrenti kien frott ta' żball.
75. Jidher ċar illi s-soċjeta' rikorrenti kienet ben a konnoxxenza tal-fatti u kienet a konnoxxenza illi Joseph Baldacchino kien xtara s-sub-dirett dominium iżda, madanakollu, xorta għażlet illi tiffirma l-kuntratt tat-28 ta' Novembru 2018 u tħallas is-somma ta' mitejn u ħamsin elf Ewro (Ewro 250,000).
76. Għalhekk, fil-fehma ta' din il-Qorti dan it-tielet element ma ġiex sodisfatt.

### **Kummenti konklussivi**

77. Hawnhekk, il-Qorti tqis illi għandha tirrileva illi, għalkemm thoss 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, madanakollu l-azzjoni kif redatta u eżerċitata mis-soċjeta' rikorrenti, ossija dik ta' ħlas indebitu, hija azzjoni illi tirrikjedi illi l-elementi kollha jiġu sodisfatti sabiex tkun waħda ta' suċċess.
78. Sfortunatament, riżultat tal-miżerja ta' provi prodotti quddiemha, il-Qorti ma tistax tasal għall-konkluzjoni illi t-tlett elementi rikjesti mil-Liġi ġew ippruvati, u għalhekk din il-Qorti ma għandha ebda soluzzjoni oħra għajr illi tiċhad 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:

Tiċhad it-talba tas-soċjeta' rikorrenti.

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

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

**Rita Sciberras**  
**Deputat Registratur**