QORTI ĊIVILI - PRIM'AWLA

IMĦALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta, 29 ta' April, 2025

Kawża Numru: 3

Rikors Ġuramentat Numru:- 672/2015 JVC

Theresa armla ta' Joseph Chetcuti (ID 0508647M) Francoise Chetcuti (K.I. 478369M), Jean Claude Chetcuti (K.I. 347271M); u A.M. Developments Limited (C-18510)

-vs-

Maria Carmela, sive Lina Warrington (K.I. 140933M) armla ta' William Warrington u Edward Warrington (K.I. 85759M), Anne Ringland (K.I.374160M), Michael

Warrington (K.I.180462M), Andrew Warrington (K.I. 553963M), Isabel Warrington (K.I.16768G), ilkoll aħwa Warrington ulied William u Maria Carmela sive Lina konjugi Warrington

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat illi permezz tiegħu r-rikorrenti Theresa armla ta' Joseph Chetcuti (ID 508647M), Francoise Chetcuti (K.I. 478369M), Jean Claude Chetcuti (K.I. 347271M); u A.M. Developments Limited (C-18510) talbu kif isegwi:

'Illi l-atturi huma komproprjetarji ta' porzjoni diviża ta' art magħrufa bħala Plot numru sitta u għoxrin (26) formanti parti minn biċtejn art fabrikabbli imsejħin 'Tal-Fiddien' ossia Tas-Swieqi, fis-Swieqi, Saint Andrews, gia limiti ta' San Ġiljan;

Illi Joseph Chetcuti ir-raġel tal-esponenti Theresa Chetcuti u missier l-esponenti Jean Claude u Francoise aħwa Chetcuti, flimkien ma' ċertu Ludovico Bianco kienu akkwistaw medda kbira ta' art ġewwa s-Swieqi li kienet tinkludi l-imsemmi Plot numru 26 formanti parti minn biċtejn art fabrikabbli imsejħin 'Tal-Fiddien' ossia Tas-Swieqi' Fis-Swieqi, Saint Andrews, gia limiti ta' San Ġiljan, u dan permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar George Cassar fil-11 ta' Awissu 1970, anness Dokument 'FC1;

Illi Joseph Chetcuti miet fil-15 ta' Marzu 2005 u s-suċċessjoni tiegħu hija regolata b'testment datat 2 ta' Ġunju 1973 konservat fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar (anness Dokument 'FC2') u dan kif jirrizulta mill-annessi riċerki testamentarji (anness Dokument ' FC3');

Illi, ai termini tal-preċitati testment l-eredi ta' Joseph Chetcuti huma uliedu, l-esponenti Jean Claude u Francoise Chetcuti, soġġett għall-użufrutt a favur ta' ommhom Theresa Chetcuti;

Illi, Ludovico Bianco u martu Giovanna mietu f'inċident tal-ajru li seħħ fl-20 ta' Diċembru 1972;

Illi, s-soċjetà A.M. Developments Limited akkwistat id-drittijiet suċċessuri relattivi għall-eredita' tal-konjugi Bianco permezz ta' tliet kuntratti fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, rispettivament datati 9 ta' Mejju 2000, 24 ta' Awissu 2001 u 14 ta' Marzu 2002(annessi Dokument 'FC4', 'FC5' u 'FC6');

Illi, l-intimati qed jokkupaw illegalment l-imsemmi Plot numru 26 formanti parti minn biċtejn art fabrikabbli imsejħin 'Tal-Fiddien' ossia Tas-Swieqi' Fis-Swieqi, Saint Andrews, gia limiti ta' San Ġiljan u dan mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

Illi, effettivament fit-23 ta' Lulju 1976, Joseph Chetcuti kien iffirma konvenju (anness Dokument 'FC7') li kellu durata ta' ħames snin, ma' Joseph Bowman, Lewis Gauci u William Warrington (ir-raġel ta' konvenuta Maria sive Lina Warrington u missier il-konvenuti l-oħra), fejn *inter alia* huwa wiegħed li jikkonċedi b'titolu ta' enfitewsi perpetwa u William Warrington wiegħed li jakkwista bl-istess titolu, sehem ta' nofs indiviz, mill-Plot 26 imsemmi u deskritt iktar 'l fuq, tal-kejl ta' 36 qasba kwadri. Fil-mori tal-preċitati konvenju, Joseph Bowman, Lewis Gauci u William Warrington kienu ħadu pussess tal-art li huma kienu intrabtu li jakkwistaw ai termini tal-istess;

Illi, l-preċitat konvenju baqa' jiġġedded kull ħames snin għal perjodu ta' ulterjuri ta' ħames snin kull darba, bl-aħħar estensjoni saret fit-2 ta' Lulju 2001 (ara anness Dokument 'FC8');

Illi, meta waslet biex tiskadi l-aħħar skadenza, l-ebda waħda mill-partijiet kontraenti ma kienet ħadet il-passi meħtieġa skond il-Liġi sabiex iżomm l-istess konvenju fis-seħħ u l-effetti tal-istess konvenju għalhekk intemmu fit-2 ta' Lulju 2001;

Illi, minkejja dan, William u Maria sive Lina Warrington baqgħu jokkupaw illegalment l-imsemmi Plot 26 u wara l-mewt ta' William Warrington uliedu, ossia il-konvenuti l-oħra Edward Warrington, Anne Ringland, Michael Warrington, Andrew Warrington u Isabel Warrington baqgħu jiddetjenu flimkien ma' ommhom Maria sive Lina Warrington, l-istess porzjoni diviża ta' art illegalment u mingħajr titolu validu fil-liġi;

Illi, in oltre, il-konvenuti huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni illeċita da parti tagħhom tal-preċitat plot numru 26 formanti parti minn biċtejn art fabrikabbli imsejħin 'Tal-Fiddien' ossia 'Tas-Swieqi ' fis-Swieqi, Saint Andrews, gia limiti ta' San Ġiljan, iżda huma naqsu milli jħallsu- tali kumpens lill-atturi;

Illi, minkejja li ġew interpellati ripetutament sabiex jivvakaw mill-imsemmija art, anki permezz ta' ittra uffiċjali datata 13 ta' Jannar 2011 (anness Dokument 'FC 9'), l-intimati baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja li jingħataw id-dikjarazzjoni u l-provvedimenti opportuni:

1. Prevja okkorrendo dikjarazzjoni li l-Plot numru 26 formanti parti minn biċċtejn art fabrikabbli imsejħin 'Tal-Fiddien' ossia Tas-Swieqi' Fis-Swieqi, Saint Andrews, gia limiti ta' San Ġiljan huwa proprjetà tal-atturi, u prevja okkorrendo dikjarazzjoni li l-konvenuti qegħdin jokkupaw l-istess plot mingħajr titolu validu fil-liġi, tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-istess plot entro terminu qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa din l-Onorabbli Qorti.

2. Tiddikjara illi l-konvenuti huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni illeċita da parti tagħhom tal-preċitat plot numru 26 formanti parti minn biċċtejn art fabrikabbli imsejħin 'Tal-Fiddien' ossia Tas-Swieqi' Fis-Swieqi, Saint Andrews, gia limiti ta' San Ġiljan.

3. Tillikwida l-kumpens għall-okkupazzjoni illeċita dovut mill-konvenuti lill-atturi, okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi.

4. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi l-kumpens għall-okkupazzjoni illeċita likwidat ai termini tat-talba preċedenti.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali datata 13 ta' Jannar 2011, u bl-imgħax legali a termini tal-Liġi kontra l-konvenuti li huma min issa stess inġunti għas-subizzjoni tagħhom, u b'riserva għall kull azzjoni ulterjuri għad-danni spettanti lill-esponenti fil-konfront tal-konvenuti għall-okkupazzjoni illeċita tal-art mertu ta' din il-kawża.'

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati kollha li taqra kif isegwi :

'Eċċezzjonijiet Legali

1. ILLI, l-esponenti akkwistaw l-art de quo bil-preskrizzjoni deċennali a tenur ta' l-artikolu 2140 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili;

2. ILLI, mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti akkwistaw l-art a tenur tal-preskrizzjoni trentennali ukoll a tenur ta' l-art 2143 tal-Kodiċi Ċivili;

3. ILLI, fi kwalunkwe każ, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti jiddetjenu l-art fuq obbligazzjoni fiduċjarja għall-benefiċċju ta' esponenti bħala benefiċjarji u bl-obbligu li jagħmlu l-formalita' neċessarja tat-trasferiment;

4. ILLI, mingħajr preġudizzju għall-premess, teżisti fiċ-ċirkostanzi *constructive trustees* għall-interess benefiċjarju ta' l-esponenti, u dan a tenur ta' l-artikoli rilevanti tal-Kap 331;

5. ILLI, għalhekk l-esponenti għandhom interess u dritt ta' proprjetà fl-art de quo, fatt rikonoxxut milli huma ġew trattati bħala proprjetarji, ħallsu ċ-ċens u dejjem kien disposti u talbu li ssir il-formalita'.

6. ILLI, t-talbiet tar-rikorrenti potenzjalment jilledu l-protezzjoni tad-dritt tal-proprjetà u tgawdija paċifika tal-possessjonijiet a tenur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet u l-Libertajiet Fondamentali għaliex huma għandhom dritt proprietarju, dritt akkwiżit jew kif jingħad ġieli, dritt kwiżit, u *vested right*;

Għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż u qed issir kontro talba rikonvenzjonali fis-sens ta' dawn l-eċċezzjonijiet.

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

DIKJARAZZJONI TAL-FATTI

1. Nikkonferma illi missierna William Warrington kien daħal fil-konvenji li għalihom saret riferenza fir-Rikors promotur. Il-familja dejjem kellu pussess u tgawdija b'mod l-aktar pubblika inekwivoku u paċifiku. Qatt ma ġejna disturbati jew molestati fit-tgawdija u dejjem ippossedewna fil-konvinzjoni illi l-art kienet tagħna għalkemm il-formalita' għal raġuni jew oħra qatt ma setgħet tiġi kompletata. Dan kien għal diversi raġunijiet, fosthom it-telfa traġika tal-konjugi Bianco;

2. Dejjem ippossidejna u użajna l-art bil-konvinzjoni illi kienet tagħna u meta u jekk issir il-formalita' setgħet issir. Fil-frattemp aħna dejjem ippossedejna u gawdejnijha għal aktar minn tletin sena.

3. Missieri kien ħallas il-prezz kollu ta' l-art dak iż-żmien, għal żmien twil ħallasna lil rapprezentant tal-legat tal-Chierico Paolo u Teresa Germani Xuereb u meta ma tħallasx għaliex ma baqax jista' jiġi riċevut.

4. Kif ser nispjegaw fix-xhieda, ġiet ikkreata relazzjoni ta' fiduċja bejn il-bejjiegħa u il-familja tagħna, fis-sens illi mhux biss irrikonoxxew illi din hija fis-sustanza tagħna, imma wkoll illi ħallew is-sitwazzjoni ta' inattività għal tant snin;

Rat il-kontro talba rikonvenzjonali li permezz tagħha ntalab kif isegwi:

1. ILLI, kif ser jirrizulta mill-atti William Warrington kien daħal f'konvenji datati 23 ta' Lulju 1976 għal żmien ħames snin u liema konvenji baqgħu jiġġeddu sussegwentement u l-aħħar estensjoni saret fit-2 ta' Lulju 1996 u dan in konnessjoni ma' plot 26, formanti parti minn biċtejn art fabrikabbli imsejħin "tal-Fiddien" ossia tas-Swieqi, fis-Swieqi, Saint Andrews, gia limiti ta' San Ġiljan;

2. ILLI, William Warrington kien ħallas il-prezz kollu u ħallas għal żmien regolarment iċ-ċens fuqha imposta u ma tħallas meta ma baqax persuna li kienet tirċievih għan-nom tal-legat ta' Chierico Paolo u Teresa Germani Xuereb;

3. ILLI, l-familja dejjem ippossediet b'mod pubbliku paċifiku inekwivoku *b'animus possidendi u animus rem sibi habendi* qatt disturbat molestat jew interrott, u allura irriżulta l-akkwist bil-preskrizzjoni akkwiżitiva deċennali a tenur ta' l-art 2140 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili;

4. ILLI, mingħajr preġudizzju għall-premessa preċedenti, l-esponenti akkwistaw permezz ta' pussess valabbli u kontinwu mhux interott paċifiku inekwivoku u pubbliku bl-animus possidendi u animus rem sibi habendi bil-preskrizzjoni tat-tletin sena u ukoll a tenur ta' l-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili;

5. ILLI, fi kwalunkwe każ, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti familja Chetcuti u A.M. Developments Limited jiddetjenu l-art fuq obbligazzjoni fiduċjarja għall-

benefiċċju ta' esponenti bħala benefiċjarji u bl-obbligu li jagħmlu l-formalita' neċessarja tat-trasferiment;

6. ILLI, mingħajr preġudizzju għall-premess, teżisti fiċ-ċirkostanzi constructive trust fuq l-art de quo, fejn ir-rikorrenti huma *constructive trustees* għall-interess benefiċjarju ta' l-esponenti, u dan a tenur ta' l-artikoli rilevanti tal-Kap 331;

7. ILLI, għalhekk l-esponenti għandhom interess u dritt ta' proprjetà fl-art de quo, fatt rikonoxxut milli huma ġew trattati bħala proprjetarji, ħallsu ċ-ċens u dejjem kien disposti u talbu li ssir formalita';

8. ILLI, għalhekk l-esponenti huma l-proprjetarji ta' l-art de quo, minkejja li l-formalita' tal-pubblikazzjoni ta' l-Att Notarili qatt ma saret;

GĦALDAQSTANT L-ESPONENTI JITOLBU BIR-RISPETT lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha;

1. **tiddikjara u tiddeċiedi**, għar-raġunijiet premessi u dawk oħrajn kollha li joħorġu mil-Liġi, illi l-intimati familja Warrington huma l-proprjetarji u jew għandhom dritt u interess ta' proprjetà assoluta fl-art de quo, ċioe' ma' plot 26, formanti parti minn biċtejn art fabrikabbli imsejħin "tal-Fiddien" ossia tas-Swieqi, fis-Swieqi, Saint Andrew's, gia limiti ta' San Ġiljan, kif aħjar deskritta fil-konvenji msemmija;

2. **tikkundanna** lir-rikorrenti atturi familja Chetcuti u A.M. Developments Limited jersqu għall-pubblikazzjoni ta' l-att Notarili relattiv fejn id-dritt ta' proprjetà eżistenti jiġi formalment reġistrat f'Att pubbliku bil-formalitajiet relativi;

3. **tinnomina** Nutar Pubbliku u tiffissa lok jum u ħin għall-pubblikazzjoni ta' l-Att Notarili relattiv;

4. **tinnomina** kuraturi deputati biex jirrappreżentaw lill-atturi rikorrenti Fl-eventwalita kontumaċja tagħhom.

Bl-ispejjeż u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-liġi kontra- l-atturi ngunti għas-subizzjoni.'

Rat ir-risposta ġuramentata għat-talbiet rikonvenzjonali ta' Theresa armla ta' Joseph Chetcuti (ID 508647M) et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi, preliminarjament l-azzjoni rikonvenzjonali proposta mill-konvenuti rikonvenzjonanti hija intrinsikament irrita u nulla in kwantu t-talbiet rikonvenzjonali, hekk kif proposti, huma inkompatibbli u irrikonċiljabbli ma' xulxin stante li mhux legalment konċepibli li l-istess persuna tkun sid assolut ta' immobbli bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżitiva u, fl-istess ħin, ikollha interess benefiċjarju fl-istess immobbli li jkun soġġett għal *trust* jew għal xi obbligazzjoni fiduċjarja, hekk kif jiġi allegat bit-talbiet rikonvenzjonali;

2. Illi, fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet rikonvenzjonali huwa wkoll irriti u nulli ai termini tal-Artikolu 400 tal-Kap.12 tal- Liġijiet ta' Malta in kwantu qed jiġu proposti kontra l-esponenti fuq il-premessa li huma fiduċjarji jew altrimenti *trustees* tal-immobbli *de quo*, meta l-esponenti atturi pproċedew bl-azzjoni prinċipali fil-kwalità tagħhom ta' proprjetarji assoluti tal-immobbli *de quo;*

3. Illi, fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-inkompatibilita' fit-talbiet rikonvenzjonali ixxejjen il-pretensjoni tal-konvenuti rikonvenzjonata in kwantu bażata fuq l-uzukapjoni, billi l-interess benefiċjarju allegat mill-konvenuti rikonvenzjonanti jeskludi l-eventwali pussess *amino domini* rikjest għall-finijiet tal-uzukapjoni;

4. Illi, fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-inkompatibilita' fit-talbiet rikonvenzjonali ixxejjen il-pretensjoni tal-konvenuti rikonvenzjonati in kwantu bażata fuq l-allegazzjoni ta' xi obbligu fiduċjarju jew is-sussistenza ta' *constructive trust,* billi min jallega li akkwista proprjetà immobbli bl-uzukapjoni qiegħed jgħid li sar proprjetarju assolut tal-istess immobbli, u dan jeskludi l-ipoteżi ta' xi obbligu fiduċjarju jew *constructive trust* liema żewġ ipotezijiet jippostulaw li l-proprjetà' hija vestita fil-fiduċjarju jew *trustee,* skond il-każ.

5. Illi, fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess , ma jissussistux l-elementi meħtieġa għall-preskrizzjoni deċennali invokata mill-konvenuti rikonvenzjonanti, *inter alia* huwa mankanti l-element tat-titolu tajjeb sabiex jittrasferixxi l-proprjetà, u huwa wkoll mankanti l-element tal-pussess *animo domini* in *buona fede*;

6. Illi, fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, ma jissussistux l-elementi meħtieġa għall-preskrizzjoni trentennali invokata mill-konvenuti rikonvenzjonanti, *inter alia* huwa mankanti l-element tal-pussess *animo domini* għal tletin sena;

7. Illi, fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti m'huma marbuta bl-ebda obbligazzjoni fiduċjarja għall-benefiċċju tal-konvenuti rikonvenzjonanti u ma jissussisti l-ebda obbligu li l-esponenti jittrasferixxu l-proprjetà *de quo* a favur tal-istess konvenuti rikonvenzjonanti;

8. Illi, fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, ma teżisti l-ebda constructive trust fuq l-art *de quo* a benefiċċju tal-konvenuti rikonvenzjonanti;

9. Illi, fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet rikonvenzjonali huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

DIKJARAZZJONI GURAMENTATA TAL-FATTI ta' Theresa armla ta' Joseph Chetcuti (ID 508647M) Francoise Chetcuti (K.I 478369M), Jean Claude Chetcuti (K.I. 347274M); u A.M. Developments Limited (C-18510)

1. Illi, preliminarjament l-azzjoni rikonvenzjonali proposta mill-konvenuti rikonvenzjonanti hija intrinsikament irrita u nulla in kwantu t-talbiet rikonvenzjonali, hekk kif proposti, huma inkompatibbli u irrikonċiljabbli ma' xulxin stante li mhux legalment konċepibbli li l-istess persuna tkun sid assolut ta' immobbli bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżitiva u, fl-istess ħin, ikollha interess benefiċjarju fl-istess immobbli li jkun soġġett għal *trust* jew għal xi obbligazzjoni fiduċjarja, hekk kif qed jiġi allegat bit-talbiet rikonvenzjonali;

2. Illi, fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet rikonvenzjonali huma wkoll irriti u nulli ai termini tal-Artikolu 400 tal-Kap. 12 tal- Liġijiet ta' Malta in kwantu qed jiġu proposti kontra l-esponenti fuq il-premessa li huma fiduċjarji jew altrimenti *trustees* tal-immobbli *de quo*, meta l-esponenti atturi pproċedew bl-azzjoni prinċipali fil-kwalità tagħhom ta' proprjetarji assoluti tal-immobbli *de quo*;

3. Illi, fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-inkompatibilita' fit-talbiet rikonvenzjonali ixxejjen il-pretensjoni tal-konvenuti rikonvenzonanti in kwantu bażata fuq l-uzukapjoni, billi l-interess benefiċjarju allegat mill-konvenuti rikonvenzjonanti jeskludu l-eventwali pussess *animo domini* rikjest għall-finijiet tal- uzukapjoni;

4. Illi, fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-inkompatibilita' fit-talbiet rikonvenzjonali ixxejjen il-pretensjoni tal-konvenuti rikonvenzjonati in kwantu bażata fuq l-allegazzjoni ta' xi obbligu fiduċjarju jew is-sussistenza ta' *constructive trust*, billi min jallega li akkwista proprjetà immobbli u bl-uzukapjoni qiegħed jgħid li sar proprjetarju assolut tal-istess immobbli, u dan jeskludi l-ipoteżi ta' xi obbligu fiduċjarju jew *constructive trust* liema żewġ ipoteżijiet jippostulaw li l-proprjetà hija vestita fil-fiduċjarju jew *trustee,* skond il-każ.

5. Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, ma jissussistux l-elementi meħtieġa għall-preskrizzjoni deċennali nvokata mill-konvenuti rikonvenzjonanti, inter lia huwa mankanti l-element tat-titolu tajjeb sabiex jittrasferixxi l-proprjetà, u huwa wkoll mankanti l-element tal-pussess *amino domini* in *buona fede*;

6. Illi, fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, ma jissussistux l-elementi meħtieġa għall-preskrizzjoni trentennali nvokata mill-konvenuti rikonvenzjonanti, *inter alia* huwa mankanti l-element tal-pussess *animo domini* għal tletin sena;

7. Illi, fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti m'huma marbuta bl-ebda obbligazzjoni fiduċjarja għall-benefiċċju tal-konvenuti rikonvenzjonanti u ma jissussisti l-ebda obbligu li l-esponenti jittrasferixxu l-proprjetà de quo a favur tal-istess konvenuti rikonvenzjonanti;

8. Illi, fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, ma teżisti l-ebda *constructive trust* fuq l-art *de quo* a benefiċċju tal-konvenuti rikonvenzjonanti;

9. Illi, fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet rikonvenzjonali huma infondati fil-fatt u fid-dritt.'

Rat illi fil-verbal datat nhar l-20 ta' Ottubru, 2015, li Qorti ħalliet il-kawża għat-03 ta` Diċembru, 2015, għat-trattazzjoni dwar l-ewwel eċċezzjoni tar-rikorrenti rikonvenzjonali rigward l-validità tal-kontro talba;

Rat is-sentenza *in parte* fuq l-ewwel eċċezzjoni tar-rikorrenti rikonvenzjonali datata u moqrija nhar il-25 ta` Frar, 2016, fejn dik il-Qorti diversament preseduta caħdet l-ewwel eċċezzjoni tar-rikorrent għall-kontro-talba filwaqt li ordnat l-inverżjoni tal-provi

sabiex jiġu salvagwardjati d-drittijiet tar-rikorrenti in vista tal-mod kif ġiet redatta il-kontro-talba.

Rat illi fil-verbal datat nhar is-26 ta' April, 2016 (fuq talba tal-partijiet nominat lil Assistenta Ġudizzjarja Dr Schembri Gonzi sabiex tiġbor il-provi;

Rat id-digriet datat nhar is-06 ta` Settembru 2016 fol. 126), fejn din il-Qorti diversament preseduta laqgħat it-talba sabiex ikun sfilzat l-affidavit tax-xhud William Warrington;

Rat id-digriet datat nhar id-09 ta` Frar, 2017 fejn ċaħdet it-talba sabiex tirrikonsidra d-digriet tagħha datat nhar is-06 ta` Settembru 2016 dwar l-isfilz ta` l-affidavit tax-xhud William Warrington, stante li hija rritwali;

Rat l-affidavits, xiehda, l-ittri uffiċjali, kuntratti u pjanti annessi mal-istess kuntratti, ritratti, dokumenti varji, verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u l-provi kollha mressqa u esibiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 2 ta' Lulju, 2024, ir-rikors ġie differit għal-lum għad-deċiżjoni bil-fakultà tal-partijiet li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet esibiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Fatti fil-qosor

Illi, r-rikorrenti huma komproprjetarji ta′ porzjon diviża ta′ art magħrufa bħala plot numru 26, formanti parti minn biċtejn art magħrufa bħala "Tal-Fiddien", fis-Swieqi, Malta.

Illi, din il-porzjon diviża ta′ art kienet ġiet akkwistata minn ċertu Joseph Chetcuti u ċertu Ludovico Bianco fil-11 ta′ Awwissu 1970. (Dok FC1) (ara fol 8 sa 15).

Illi, jirrizulta li dan ċertu Joseph Chetcuti miet fil-15 ta′ Marzu 2005 (Dok FC2) (ara fol 16 kopja taċ-ċertifikat tal-mewt) u s-suċċessjoni tiegħu hi regolata permezz ta′ testment eżebit Dok FC3 (ara fol 17).

Illi, in segwitu, Ludovico Bianco u martu mietu fl-20 ta′ Diċembru 1972, u A.M. Developments Ltd. akkwistat id-drittijiet suċċessuri tal-konjugi Bianco permezz ta′ kuntratti eżebiti. (ara fol 18 sa 19, 21 sa 26, 27 sa 32).

Illi, jirrizulta wkoll li fit-23 ta′ Lulju 1976, Joseph Chetcuti kien iffirma konvenju Dok FC8 (ara fol 42 sa 45) effettiv għall-ħames snin li baqa′ jiġġedded mingħajr ma sar il-kuntratt finali u l-werrieta ta′ William Warrington, illum mejjet, baqgħu jokkupaw l-art in kwistjoni anke wara li l-aħħar konvenju skada, ossia fit-2 ta′ Lulju 2001. Għalhekk, l-atturi pproċedew bil-każ odjern fejn talbu lil din il-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-propjetà *de quo*. Minn naħa tagħhom l-intimati rribbatew li l-azzjoni miġjuba kontrihom mir-rikorrenti hija preskritta kemm taħt l-artiklu 2140 kif ukoll ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta u di pju resqu kontro talba fejn lil-din l-Onorabbli Qorti fejn fost oħrajn tiddikjara li l-intimati huma propjetarji tal-art *de quo*. Fejn ir-rikorrenti laqgħu ghal-azzjoni rikonvenzjonali fost oħrajn billi qajmu l-eċċezzjoni tan-nullita` ta` l-istess kontro talba.

Provi Prodotti

Rat l-affidavit ta` **Maria Carmela sive Lina Warrington** datat 6 ta`April, 2011, (ara fol 135) fejn spjegat li hi kienet miżżewġa lil William Warrington u matul iż-żwieġ ir-raġel akkwista il-plot numru 22 fi Triq L-Imgħażel Swieqi, nhar l-01 ta` Ġunju, 1971, permezz ta` att pubblikat fl-atti tan-nutar George Cassar, fejn sussegwentement huma żviluppaw din l-art f`residenza għall-familja tagħhom. Hija tistqarr li din il-biċċa art inxtart mingħand ċertu Joseph Chetcuti u ċertu Ludovico Bianco. Di piu żiedet tikkonferma li l-art imsemmija kienet suġġett għal-subċens perpetwu annwu u mhux revedibli ta` Lm 47.70.

Hija tispjega li Ludovico Bianco kien ġie rappurtat nieqes wara li l-ajruplan li kien passiġġier fih sparixxa, bejn Malta u Sqallija fis-sena 1972. Xi żmien wara li hi u żewġha fir-residenza ġdida, żewġha flimkien ma' Louis Gauci u Joseph Bowman, avvicinaw lil Joseph Chetcuti fejn urew li kellhom interess jakkwistaw il-porzjon ta` art retrospettiva għal residenza tagħhom. Joseph Chetcuti informhom li l-porzjon ta' art kienet interkjuza u ma kellhiex aċċess mil-ebda triq. Hija tkompli li Chetcuti kien informahom li hu seta' jiffirma konvenju fuq nofs il-plot, għaliex ma setax jittrasferixxi l-parti li kienet ta` Bianco sa kemm dan jiġi d-dikjarat mejjet u jkunu stabbiliti l-werrieta. Hija żżid li Chetcuti kien wiegħed li jagħti n-nofs ta` Bianco jekk din tiġi assenjata lilu. Tikkonferma illi żewġha iffirma konvenju datat 23 ta` Lulju, 1976, liema konvenju kien validu għal-ħames snin (ara fol 138 sa 139). Tkompli tgħid li l-plot żewġha li akkwista żewġha kien immarkat bin-numru 26B kif jidher fil-pjanta annessa (ara fol 140).

Fl-istess affidavit hija tistqarr li huma kienu ħallsu għal plot surreferita l-ammont kollu u Chetcuti, kien għadda l-pussess immedjat mal-konvenju. Tistqarr li huma ħallsu Lm 108 u tgħid li l-konvenju stess huwa riċevuta ta' dan. Sussegwentement il-

konjugi Warrington kienu bdew jħallsu kull sena ċ-ċens fuq l-art ossija plot 26, liema ammont kien ta` Lm6.91c5. Fl-4 ta` Ottubru tal-1982 Joseph Chetcuti kien tagħhom struzzjoni sabiex iċ-ċens kellu jithallas direttament lil Fr. Rapheal Gauci u dan kienu rċevew ittra mingħand l-istess Reverendu (ara fol 142). Hija kompliet fejn stqarret li bnew ħitan bejn it-tlett plots li kienu akkwistaw flimkien ma' Gauci u Bowman, u sussegwentement nifdu l-ġnien tar-residenza tagħhom mal-plot in deżamina.

Il-konjugi Warrington kienu żammew kuntatt frekwenti ma' Chetcuti fejn dan ta` l-aħħar kien dejjem jinformahom li hu kien qed jiġi aġġornat dwar dak li kien qed jiġri fir-rigward tas-suċċessjoni ta` Bianco. Tistqarr li hija kienet regolarment tħallas iċ-ċens għall-porzjon ta' art lil Chetcuti u dejjem kien jagħti riċevuta. Meta ir-Reverendu Gauci kien qed jaċċetta ċ-ċens hu kien insista li jħallsu Lm13.93 u tgħid li r-Reverendu Gauci kien irrikonoxxiehom bħala s-sidien u kien jagħtihom riċevuta bħala l-amministratur tal-legat ta` Chco. Pawlu u Tereza Germani Xuereb (ara fol 144 sa 149). L-istess iżżid li huma (il-konjugi Warrington) estendew il-konvenju fis-sena 1981 għal ħames snin oħra għaliex skont Joseph Chetcuti id-diviżjoni tal-propjetà li hu kellu konġuntivament ma' Bianco kienet għada mhux kompluta. Sussegwentement l-konvenju in kwistjoni gie estiż fis-sena 1986, 1991 u 1996. Tistqarr li wara 2001 kienu fl-impossibilita' li huma jestendu l-konvenju stante li Joseph Chetcuti kien marid serjament. F`Awwissu tal-2007 Francoise Chetcuti kitbitilhom u staqsiet għall-arretrati pendenti relatati maċ-ċens tad-dar tagħhom cioe plot 22 bir-raġuni li tat l-istess Francoise kienet li kellha bżonn l-għajnuna sabiex torganizza l-inkartament tal-mibki missierha Joseph Chetcuti. Francoise Chetcuti talbet lill-konjugi Warrington sabiex jispjegawlha x'arranġament kellhom ma' missierha, xi ħaġa li l konjugi Warrington kienu għamlu meta ltaqgħu ma' Francoise u ommha. Hi tistqarr li kienu talbu lil Francoise Chetcuti biex jiffinalizzaw l-kuntratt ta` bejgħ sabiex

jirregolaw l-pożizzjoni legali tagħhom. Kienu ferm sorpriżi meta l-konjugi Warrington irċevew ittra ufficjali mingħand Francoise u Jean Claude Chetcuti sabiex jirritornaw l-porzjon ta` art lura. Hija tikkonferma li sussegwentement għal dan l-avukat tagħhom Patrick Galea kien infurmat li s-sinjura Chetcuti kienet qed titlob prezz għoli sabiex tbigħ il-plot 26 liema propjetà kienu diġà akkwistaw u ħallsu l-prezz għalih fis-sena 1976, għalhekk hija tikkonferma li ilhom fil-pussess ta' din il-propjetà għal dawn l-aħħar 35 sena.

Rat id-dokumentazzjoni annessa mal-affidavit tax-xhud suesposta ntiza sabiex tikkorrobora dak li hija tixhed fl-istess fosthom irċevuti tal-ħlas taċ-ċens dovut fuq il-ġnien mill-intimati lil Father Raphael Gauci (fol. 143 et seq) u l-konvenji u tigdid fuq l-istess partijiet divizi tal-gnien a fol. 150 et seq.

Rat l-affidavit ta` **Louis Gauci** datat 12 ta`April, 2011, (ara fol 133) fejn spjega li huwa akkwista il-plot numru 23 fi Triq L-Imgħażel, Swieqi nhar l-1 ta` Ġunju, 1971, permezz ta` att pubblikat fl-atti tan-nutar Dr George Cassar, fejn sussegwentement huwa żviluppa din l-art f`residenza għall-familja tiegħu. Il-plot jinsab adjacenti għall-plot ta' oħtu u żewġha cioe William u Lina konjugi Warrington. Huwa jikkonferma li l-propjetà akkwista mingħand ċertu Joseph Chetcuti u ċertu Ludovico Bianco. Di pju kompla jikkonferma li l-art imsemmija kienet suġġett għal subċens perpetwu annwu u mhux revedibli ta` Lm 50. Iżid li Ludovico Bianco kien ġie rappurtat nieqes wara li l-ajruplan li kien qed jivvjaġġa fuqu ġie nieqes, bejn Malta u Sqallija fis-sena 1972 u l-fdalijiet tiegħu ma kienux misjuba, għaldaqstant kellu jgħaddi ċertu ammont ta` żmien sabiex jiġi definittivament dikjarat mejjet. Xi ftit żmien wara, hu,

William Warrington u Joseph Bowman avvicinaw lil Joseph Chetcuti sabiex jinnegozjaw il porzjon ta` art triangolari li kienet interkjuza u ma kellhiex aċċess mill-ebda triq u dan bi ħsieb li jestendu l-ġonna li kellhom mal-plots tagħhom. Chetcuti kien informahom li hu seta' jiffirma konvenju fuq nofs il-plot, għaliex ma setax jitrasferixxi l-parti li kienet ta` Bianco sa kemm dan jiġi d-dikjarat mejjet u jkunu stabbiliti l-werrieta. Ikkonferma li huwa kien iffirma konvenju validu għal ħames snin u datat 23 ta` Lulju, 1976, fejn hu akkwista l-parti tal-plot 26 immarkata bl-ittra C. Jikkonferma li Joseph Bowman ġie assenjat il-parti tal-plot 26 immarkata bl-ittra A u William Warrington kien ha l-parti tal-plot 26 immarkata bl-ittra B. Jistqarr illi huma kienu ħallsu għall-porzjon tal-art fit-totalita' tiegħu, skont l-parti akkwistata u dan huma għamluh peress li Chetcuti tahom il-pussess tal-art mal-iffirmar tal-konvenju. Dan ix-xhud jikkonferma wkoll li fl-4 ta` Ottubru tan-1982 Joseph Chetcuti kien tahom struzzjoni li ċ-ċens kellu jithallas direttament lil Fr. Rapheal Gauci u dan kienu rċevew ittra mingħand l-istess Reverendu. Sussegwentement Louis Gauci stqarr li huma bnew ħitan sabiex jiddividu l-porzjonijiet minn xulxin. Iżid li huwa estenda l-konvenju fis-sena 1981, 1986, 1991 u 1996 kull darba għal durata ta` ħames snin.

Louis Gauci kompla jixhed fl-affidavit tieghu li William Warrington kien preżenti kull darba li kien estiż l-konvenju. Jistqarr li wara 2001 Joseph Chetcuti kien marid serjament u meta avviċinah biex jestendi l-konvenju kien qallu '*ma għandix moħħ bħalissa*'. Jgħid illi fil-1 ta` Marzu 2001 huwa biegħ il-propjetà tiegħu lil Dr John u Ms Claire Thake, u dan permezz ta' kuntratt pubbliku in atti tan-nutar Dr Peter Fleri Soler.

Rat ix-xhieda in eżami tal-istess **Louis Gauci** prodott mill-intimati fis-seduta miżmuma fil-21 ta` Ottubru, 2016, fejn spjega li William

Warrington kien mizzewweg lil oħtu. Spjega iċ-ċirkostanzi fejn hu flimkien ma' William Warrington u Joseph Bowman kien u avvicinaw lil Joseph Chetcuti rigward il-ġnien ta` wara mid-dar li jinsab is-Swieqi. Jikkonferma li kienu iffirmaw konvenju validu għal ħames snin. Iżda dan ma ġeddewhx stante li Chetcuti kien marid ħafna u ma kellux moħħ. Ikkonferma ukoll li l-art kienet propjetà ta` ċertu Bianco u Chetcuti. Jistqarr li ma jiftakarx eżatt il-ħlas kemm kien, iżda jiftakar li ħallsu l-prezz ta` l-art ta` dak iż-żmien u b'hekk Chetcuti kienu qabblu u sar l-*agreement.* Dwar iċ-ċens qal li fil-bidu kienu jħallsu lil Joseph Chetcuti, iżda wara kienu rikonoxxuti bħala s-sidien tal-art mill-amministratur ċertu Reverendu Gauci.

Rat ix-xhieda in kontro eżami tal-istess **Louis Gauci** prodott mill-intimati fis-seduta miżmuma fis-17 ta` Jannar, 2017, fejn hu ikkonferma li l-konvenju kien biss ma' Joseph Chetcuti u kompla billi stqarr li dan ma kienx għal sehmu biss. Tant kemm dan kien minnu huwa stqarr li kien ħallas ghal kollox. Kompla billi kkonferma illi Chetcuti kien qallu li meta jsir il-qsim fuq l-art ma kellhom jħallsu xejn, jekk sehem Bianco jdur fuqu, u b'hekk ikkonferma li l-konvenju ma' Chetcuti kien sar għall-intier. Ikkonferma li Bianco kien waqa' b'ajruplan u lanqas kienu sabuh u b'hekk kienu ttawlu l-affarijiet. Huwa qal li l-konvenju kien baqa' jiġġedded kull ħames snin, u dan iġġedded għal xi ħames darbiet. Ikkonferma li l-konvenju u l-*extensions* saru ma' Chetcuti. Bianco ma kienx daħal fl-istorja, huwa kompla jistqarr li huma kienu jafu li l-art ma kinitx kollha ta` Chetcuti. Huwa kompla billi kkonferma li l-aħħar konvenju ma setgħax jiġġedded perez li Chetcuti kien miet. Stqarr li hu ma kienx jaf li Chetcuti kellu tfal kif ukoll armla. Illi kompla billi kkonferma li meta kienu jiffirmaw l-konvenju dejjem kienu jkunu hu, Warrington u Bowman. Spjega l-posizzjoni tal-plot tal-partijiet, fejn qal li Warrington kien fin-nofs, hu fuq naħa u Bowman fuq l-oħra. Kompla billi qal l-l-propjetà tiegħu

eventwalment kien biegħha lil Dr John Thake. Fejn għamlu kuntratt u rċieva l-flus. Spjega li lil Thake qallu bis-sitwazzjoni iżda dan kellu l-avukat tiegħu.

Rat ix-xhieda in kontro eżami ta` **Maria Carmela sive Lina Warrington,** fis-seduti miżmuma fis-16 ta` Mejju, 2017 u fl-10 ta` Ottubru, 2017 fejn hija kkonfermat li William kien ir-raġel tagħha. Tixhed li meta Bowman u Louis Gauci kellmu lil Chetcuti biex jixtru l-art sabiex jkabbru l-ġnien, peress li kienu familja kbira u ma tantx kienu ħallew spazju għal ġnien u riedu jkabbru, il-ftehim ma' Chetcuti kien li hu jbiegħ in-nofs tiegħu però jagħmel mezz li jieħu n-nofs ta' Bianco. Hi tikkonferma li Bianco kien diġà miet dak iż-żmien però kien hemm l-eredi tiegħu u l-kawża damet ħafna ma nqatgħat għax ma sabuhx għax kien waqa' b'ajruplan. Tiftakar li huma kienu ħallsu *premuim* ta` Lm108 u kienu jħallsu Lm13.83 bħala ċens fis-sena. Tixhed li ċ-ċens beda jitħallas minnhom mid-data ta' meta ġie ffirmat il-konvenju ma' Chetcuti, liema ċens sussegwentement beda jitħallas lil ċertu Rafel Gauci. Ikkonfermat li l-eredi ta' Bianco qatt ma kellmitthom għaliex ma kinitx taf minn huma. Tixhed li lill-Patri Rafel baqgħu jħallsuh iċ-ċens sas-sena1996 u dan sa mis-sena 1982. Tistqarr li meta waqfu jħallsu ċ-ċens lil Patri Rafel, żewġha kien ikkomunika miegħu fejn qallu li mis-sena l-ġdida kellhom jħallsu l-ċertu Orazio Gauci. Tgħid illi iżda li wara ftit iċ-ċekk ġie lura ma' ittra li kienet tgħid li la Orazio u lanqas Patri Rafel ma kienu se jkomplu jiġbru l-ħlas mingħajr ma ġiet indikata ebda raġuni. Iżżid li għalhekk huma kienu reġgħu marru għand Chetcuti li kien ikkonferma li l-kawża kienet ser tinqata dalwaqt u b'hekk Chetcuti, lil żewġha, kien serrahlu rasu u qallu jħalliha għal meta tinqata l-kawża, imbagħad nħallsu kollox f'daqqa' għal kull sena li ma konniex nkunu ħallasna.

Rat ix-xhieda in eżami ta` **Edward Warrington** fis-seduta miżmuma fit-12 ta` Jannar, 2018 fejn ikkonferma li William u Lina

Warrington huma l-ġenituri tiegħu. Stqarr li kien informat bil-kwistjoni relatata mal-plot. Jikkonferma li missieru kien akkwista f`Ġunju tas-sena 1971 mingħand Joseph Chetcuti u Ludovico Bianco biċċa art fejn fuqha kien bena r-residenza tal-familja, sussegwentement f`Lulju tas-sena 1976, missieru kien akkwista plot oħra adjacenti għad-dar tal-familja u dan bl-iskop li jestendu l-ġnien tad-dar. Jiftakar li dak iż-żmien huwa kellu sbatax-il sena. Jgħid li l-kwistjoni kienet tigi diskussa id-dar, cioe' dwar il-biċċa art li missieru kien akkwista mingħand Joseph Chetcuti. Jgħid li Ludovico Bianco kien preżunt nieqes wara inċident bl-ajruplan. Jiftakar li kien hemm konvenju li kien jiġi mġedded b`intervalli ta` ħames snin, liema konvenju kellu jkun imġedded f`Lulju tas-sena 2001 iżda Joseph Chetcuti ma kienx f`posizzjoni li jkompli bl-estensjonijiet għax kien marid u dan jafu għax kien jitkellem ma' missieru kif ukoll minn notamenti li kien żamm missieru. Huwa jikkonferma li missieru kien bankier u dejjem kien iżomm notamenti dettaljati ta` kollox, inkluż transazzjonijiet u dokumenti legali. Jgħid li missieru kien mar għal parir legali mingħand in-Nutar Maurice Gambin dwar iċ-ċens. Stqarr li f`Jannar 2011 huma rċevew ittra bl-avukat mingħand Francoise Chetcuti fejn talbet sabiex jirritornaw lura l-plot tal-ġnien, nonostante li l-familja tiegħu kienet fil-pussess tal-istess għal erbgħa u tletin snin u sitt xhur. Xi xhur wara jixhed li kienu rċevew ittra legali ulterjuri fejn kien hemm stipulat *premuim*. Fil-mori ta' dan kollu missieru kien miet għalhekk l-ittra kienet indirizzata lil ommu fejn kien hemm stipulat li kellu jsir pagament ta` €37,000 sabiex jipproċedu bl-aħħar formalitajiet. Huwa ikkonferma li baqa' jirrisjedi d-dar sa 1999 iżda kien iżomm kuntatt kuljum mal-ġenituri tiegħu. Il-konvenju kien fuq il-parti tal-ġardina biss. Stqarr li minn notamenti ta` missieru huwa skopra li fuq parir tan-nutar wara li skada il-konvenju ma kien ha ebda azzjoni. Huwa kkonkluda li skont hu l-bejgħ kien

konkluż stante li missieru kellu l-paċifiku pussess, kull ma kien jonqos kien il-formalita'.

Rat ix-xhieda ta` **Michael Warrington** fis-seduta miżmuma fit-3 ta` Mejju, 2018 bil-lingwa Ingliża, fejn stqarr illi missieru dejjem zammhom infurmati bħala familja bit-transazzjonijiet u d-diskussjonijiet konċernanti din l-art sad-data tal-mewt tiegħu. Skont hu l-akkwist tal-plot numru 26 seħħ meta lura fis-sena 1976 missieru, Louis Gauci u Joseph Bowman daħlu f'konvenju ma' Joseph Chetcuti sabiex jakkwistaw din l-art triangolari li kienet tigi wara r-residenzi u proprjetajiet rispettivi tagħhom. Rat id-dokumenti esebiti minnu a fol 204 sa 207 waqt l-istess xhieda.

Huwa jkompli jixhed u jispjega d-dettall viżwali li jinsab fir-ritratti ppreżentati u jgħid li r-ritratti ħadhom huwa stess. Ikompli jixhed li fis-Sajf tas-sena1976 kien qatta' ħafna ħin jaħdem ma' missieru u ħaddiema li kienu bnew il-ħajt divizorju bejn il-ġonna kif akkwistati mit-tlett familji. The area of the land where plot 22 and plot 26B are situated is known as tal-Fiddien Swieqi. It-triq li taghti aċċess dirett għad-dar tal-ġenituri tiegħu hija Triq l-Imgħazel. Il-proprjeta' oriġinarjament kienet tappartjeni lil ċerti Paolo u Theresa Germani Xuereb u qabel is-sena 1972 għaddiet għand Joseph Chetcuti and Ludovico Bianco li qazmu ż-żona f'numru ta' plots.

Rat ix-xhieda in kontro eżami ta` **Michael Warrington,** fis-seduta miżmuma fil-11 ta` Jannar, 2019 fejn stqarr li seta' biss jikkonferma dak li kien jaf hu u ma jistax jgħid jekk ħutu kienux preżenti. Jgħid li hu qatt ma kien preżenti ghall-konvenju, trattattivi jew inkontri li kellu missieru ma' Joseph Chetcuti meta kien qed jinnegozja dak miftiehem. Jispjega li hu ma kienx konxju li l-konvenju relatat mal-plot *de quo* kien wasal biex jagħlaq. Ikkonferma li hu sar jaf biss b'dan il-fatt wara li nfetħet il-kawża, spjega li hu kien ilu żmien twil

li telaq mid-dar. L` unika haġa li kien jaf biha kien li Joseph Chetcuti kien marid meta missieru kien kellmu biex jġedded l-konvenju. Ikkonferma li missieru ma kienx għamel pressjoni fuq Chetcuti minħabba saħħtu. Stqarr li huwa konxju li ċ-ċens tal-plots huwa diviż, cioe dak tad-dar u tal-ġnien. Iċċara li eventwalment Joseph Chetcuti kien qal lill-ġenituri tiegħu li hu m'għandux għalfejn jiġbor dan il-flus u indirizzhom sabiex jħallsu lill-eżekutur tal-legat ta` Paolo and Theresa Germani Xuereb u dan kemm ghal dak li għandu x'jaqsam id-dar u tal-ġnien.

Rat ix-xhieda in kontro eżami ta` **Michael Warrington,** fis-seduta miżmuma fil-25 ta` Frar, 2019 fejn stqarr li bħala stat ta` fatt fuq il-propjetà *de quo* kull ma kien hemm konvenju u mhux kuntratt, liema konvenju baqa' jiġġedded għal diversi snin minn missieru. Skont hu l-istess konvenju għadu validu u ma jafx jekk missieru hax passi bil-Qorti, kull ma jaf li missieru u Chetcuti kienu tkellmu u ftehmu li dak li kien miftiehem oriġinarjament kellu jitwettaq. Ikkonferma li hu qatt ma kien preżenti meta missieru iffirma l-konvenju iżda qal li ma jiftakarx kemm kellu żmien. Stqarr li missieru kien jħobb jieħu ħsieb l-affarijiet tiegħu hu. Kull ma jiftakar li missieru kien qallu li Chetcuti kien ma jiflaħx u ma kellux moħħ, biss kien serrahlu rasu li dak li ftehmu kien ser jwettqu.

Rat ix-xhieda ulterjuri in kontro eżami ta` **Michael Warrington,** fis-seduta miżmuma tad-19 ta` Jannar, 2020 fejn b'żieda ma' dak li ġia kien xehed preċedentement jgħid li kien jaf li ċ-ċens kien maqsum fi tnejn bejn id-dar u l-ġnien u li sa fejn jaf hu eventwalment iċ-ċens fuq id-dar kien ġie mifdi. Jerġa' jixhed li sar jaf bil-kwistjoni dwar il-ġnien meta ġiet intavolata l-kawża.

Michael Warrington kompla jixhed fis-seduta miżmuma fil-11 ta` Marzu, 2020 fejn reġa' ikkonferma li hu sar jaf l-ewwel darba li l-

konvenju ma kienx baqa' jiġġedded meta nfetħet il-kawża. Ikkonferma li f'moħħu hu kien mingħalih li kellhom konvenju fis-seħħ. Għal darb'oħra reġa' stqarr li f'moħħu n-negozju kien magħluq peress li missieru kien ħallas l-prezz fit-totalita' tiegħu fuq il-propjetà. Skont hu Chetcuti kellu jonora dak li wiegħed lil missieru u cioe li wara li l-problema ta' Bianco tiġi riżolta kellhom jersqu ghal-kuntratt finali.

Rat ix-xhieda in eżami **Franciose Chetcuti** fis-seduta miżmuma fil-1 ta` Marzu, 2021. Stqarret li missierha kien jismu Joseph Chetcuti u kien biss wara li miet li bdew jduru l-karti tiegħu, fejn sabu almanakk bl-ismijiet ta' minn kien jikri inkluż pjanti tal-propjetà in kwistjoni. Tixhed li din il-propjetà kienet bi sħab ma' Ludoviko Bianco li xi 40 sena ilu safa nieqes bl-ajruplan tiegħu. Illum taf li sehem Bianco xtratu l-kumpanija ta` Anthony Camilleri. Tgħid li wara li miet missierha miet ħadd ma avviċinhom dwar l-artijiet iżda kienu huma li skoprew li hemm propjetà fi Triq l-Imgħażel is-Swieqi, li tinsab magħluqa bejn il-propjetajiet. Tiftakar li Dr. John Thake xtara parti minnha biex għamilha ġnien mad-dar. Hija tixhed li ma tistax tikkonferma dwar jekk Warrington avviċinax lil missierha qabel miet, iżda ikkonfermat li missierha ma kienx jkellimhom dwar dawn l-affarijiet. Hija titfakar ukoll dan għax meta kellha xi 16 il-sena missierha kien jqabbadha tgħinu jikteb l-almanakk fejn fih kien jżomm dak li kien dovut u li kien tħallas iżda qatt ma kienu daħlu fid-dettal ta x'kienu qed jagħmlu. Tgħid li nonostante kollox kienet taf li missierha kien fin-negozju bi sħab ma' Bianco u dan għaliex kien jirrakkonta l-istorja tal-ajruplan u kien jgħidilhom li kellu x-xogħol miegħu. Fuq l-art in kwistjoni titfakar li missierha kien jsemmieha u jgħid 'peccato għandna biċċa art maqbuda hemmhekk'. Hija spjegat li ried jgħid li l-art ma għandha aċċess minn imkien, la minn naħa u lanqas oħra.

Rat in-nota tan-nutar Pierre Cassar, datata 07 ta` Ottubru, 2021, li permezz tagħha ippreżenta ħames kuntratti pubbliċi, li qegħdin a fol 261 sa 294 u ħadet konjizzjoni tal-kontenut taghhom filwaqt li nnotat li sussegwentement l-intimati qajmu l-kwistjoni li dawn id-dokumenti ma kienux dawk mitluba minnhom lin-Nutar.

Rat ix-xhieda ulterjuri ta` **Michael Warrington,** fis-seduta miżmuma fil-4 ta` Frar, 2022, (ara fol 297) stqarr li d-dokumenti li ntalbu u gew preżentati huma l-konvenju oriġinali li sar bejn Chetcuti u missieru, li sar nhar it-23 ta` Lulju, 1976. Ikkonferma li minn dak li seta' jara mid-dokumenti eżebiti l-konvenju ma kienx l-istess wieħed li ntrabat bih missieru. Stqarr li fl-affidavit ta` ommu u dak ta` missieru hemm il-verżjoni l-korretta u għalhekk minn naħa tagħhom dan kien diġà ippreżentat. Ikkonferma li hemm il-firma tan-Nutar George Cassar.

Rat il-vera kopja tal-ittra uffiċċjali interpellatorja mibgħuta lill-konjugi Warrington a fol. 300 tal-proċess datata 21 ta' Frar 2011 u tal-ittra uffiċċjali datata 13 ta' Jannar, 2011 indirizzata lill-intimati u l-ġirien li lkoll kellhom in parti pussess tal-art in kwistjoni a fol. 328 ergo.

Rat in-nota tas-Soċjetà AM Developments Ltd, datata 11 ta` Frar, 2022, li permezz tagħha ppreżentat kopja ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar datat 7 ta` Ottubru, 1972, li qiegħed a fol 307 sa 321 u ħadet nota tal-kontenu tal-istess.

Rat ix-xhieda ulterjuri in kontro eżami ta` **Michael Warrington,** fis-seduta miżmuma fid-29 ta` April, 2022, (ara fol 325) fejn reġa' ikkonferma li skont hu kien hemm diskrepanza bejn il-kopja tal-konvenju ppreżentat u dik li ra u kienet fil-pussess tiegħu. Stqarr li l-konvenju li kien sar kien bejn missieru u Chetcuti iżda Bianco ma kienx parti. Ikkonferma li għall-konvenju l-partijiet kienu Chetcuti, missieru cioe William Warrington, Louis Gauci u l-ġar tan-naħa l-

oħra Joseph Bowman. Jixhed li kien hemm diversi estensjonijiet, xi erba' jew ħamsa. Hu kompla billi stqarr li fil-fehma tiegħu l-konvenju għadu validu, u żdied li l-ftehim bejn missieru fuq l-art li tappartjeni lilu u ta' Joseph Chetcuti kienet tħallset is-somma kollha dovuti u sussegwentement beda jħallas iċ-ċens. Skont hu, missieru kien ħallas l-prezz kollu lil Joseph Chetcuti għax-xiri tal-art in kwistjoni. Jispjega li meta huwa jagħmel referenza ghall-ftehim dan kien dak li jirrizulta mil-konvenju. Stqarr li l-konvenju fit-terminu skada imma l-ftehim kien li jixtri l-art missieru kien għamlu meta ħallas l-ammont kollu u beda jħallas iċ-ċens. Kompla billi qal li l-formalita` ma setgħatx tiġi eżegwita f`kuntratt biss minħabba il-qsim bejn Bianco u Chetcuti, għax Bianco kien preżunt mejjet.

Rat l-affidavit ta` **Maria Carmela sive Lina Warrington** datat 15 ta` Settembru, 2022, (ara fol 332) fejn reġgħet spjegat l-fatti magħrufa minnha fosthom dawk relatati mal-ittri uffiċjali mibgħuta mir-rikorrenti u t-talba ghal-pagament ta` €37,270 bħala prezz sabiex jakkwistaw l-plot tal-ġnien inkwistjoni.

Rat l-affidavit ta` **Louis Gauci** datat 20 ta` Settembru, 2022, (ara fol 334) fejn reġa' spjega l-fatti minnu magħrufa u li dan l-affidavit għandu jinqara in konnessjoni mal-affidavit tiegħu datat 06 ta` April, 2011. Jixhed:

'Whenever the promise of sale was renewed Chetcuti, would always reassure me and strongly reaffirm his assurance that as soon as the parittion between him (Chetcuti) and Bianco's heir was settled, he would appear on the deed of sale to complete the formalities for the trasfer of the land to us.'

Rat ix-xhieda in kontro eżami **Franciose Chetcuti** fis-seduta miżmuma fil-1 ta` Diċembru, 2022, (ara fol 343), bil-lingwa Ingliża,

fejn ikkonfermat illi missierha kien il-mejjet Kavallier Joseph Chetcuti li kien ġie nieqes. Tikkonferma li l-ħafna mill-informazzjoni mogħtija fix-xhieda tagħha hija tafha minn missierha fiż-zmien li kienet tgħinu bil-karti tiegħu. Tikkonferma li missierha kien jitlobha tittajpjalu dokumenti li kienu bil-kitba allura kienet tara d-dokumenti kollha tiegħu. Tinsisti li din il-biċċa art, għalkemm interkjuża tappartjeni lil missierha nonostante li ma kellux aċċess għall-istess. Tikkonferma li hija rat il-konvenju ma' Gauci, Bowman u Warrington iżda missierha qatt ma kien semmihulha u saret taf bih meta kienet qiegħda ddur id-dokumenti. Tgħid li l-isem tat-triq fejn tinstab din l-art hija Triq l-Imgħażel wara djar mibnija fl-istess. Tagħmel referenza għad-dokumenti fl-atti a fol. 42 immarkat bħala document FC8. Tgħid li sa fejn taf hi missierha qatt ma ġabar flus relatati ma' din il-plot partikolari. Tgħid li ma' missierha hija qatt ma kellha konversazzjonijiet dwar prezzijiet jew x'kien ftiehem li jbiegħ u li l-irwol tagħha kien li tittajpja d-dokumenti sabiex hu jkun jista' jaqrahom. Terġa' tikkonferma li hija qatt ma kienet preżenti għal xi diskussjonijiet. Terġa' tgħid li hija saret taf bil-konvenju biss wara l-mewt ta' missierha u li missierha qatt ma tkellem fuqu. Dwar il-partijiet l-oħra tal-art tikkonferma li dawn ġew mibjugħa reċentement iżda ma tiftakarx il-prezz.

Rat ix-xhieda ulterjuri in kontro eżami ta' **Francoise Chetcuti** fis-seduta miżmuma fit-18 ta` April, 2023, (ara fol 356) bil-lingwa Ingliża, fejn ikkonfermat li fis-snin sebghin hija kienet għadha żgħira allura missierha qatt ma kien ser ikellimha dwar din l-art u reġgħet ikkonfermat li l-konvenju sabitu biss wara l-mewt tiegħu. Tikkonferma li l-kitba fuq id-dokumenti hija ta' missierha.

Rat ix-xhieda in kontro eżami ta` **Edward Warrington,** fis-seduta miżmuma fis-16 ta` Mejju, 2023, (ara fol 359) fejn reġa' kkonferma li huwa familjari mal-istorja relatata mal-art li kienet wara d-dar tal-

ġenituri tiegħu, stqarr li huwa kien jgħix mal-ġenituri iż-żmien kollu. Kompla billi spjega li fl-Lulju ta` 1976 flimkien maż-żewġt ġirien, cioe Bowman u Gauci, xtraw biċċa art fi Swieqi li kienet tiġi wara d-djar tagħhom mingħand Joseph Chetcuti, li kienet mitluqa u dan il-ftehim kien sar permezz ta` konvenju. Stqarr li dan huwa kien jafu għax missieru kien jinvolvih peress li dak iż-żmien kellu sbatax-il sena. Il-konvenju kien sar ma' wieħed mill-ko-proprjetarji għax l-ieħor cioe' Ludovico Bianco kien sparixxa bl-ajruplan. Jgħid li Chetcuti kien deher bħala *trustee* ta' dik l-art, fil-konvenju huwa ntrabat li meta jkun hemm id-diviżjoni tal-propjetà li kellu Bianco dik l-art jgħaddiha lilhom però kompla jgħid li fuq il-konvenju huma ħallsu prezz kummerċjali fuq l-art kollha u mhux biss tas-sehem tiegħu. Il-konvenju baqa' jiġġedded kull ħames snin sa 2001, fejn Chetcuti kien jgħid lil missieru sabiex jserraħ moħħu u jekk dik l-art tiġi għandu kien jgħaddiha formalment lilhom. Fl-2001 meta missieru mar biex iġedded il-konvenju, Joseph Chetcuti kien qallu li ma kellux moħħ u wara saru jafu li kien ma jiflaħx. Ikkonferma li saħansitra missieru kien talab parir il-Joint Office, għax kien hemm żmien meta kien jidher li l-art kellha xi sehem il-knisja. Kien ħa parir ukoll mingħand nutar u l-parir kien li ma jħallasx iċ-ċnus li kien hemm fuq l-art. Fl-2007 ommu u missieru kienu kellmu l-eredi ta` Joseph Chetcuti sabiex jħallsu iċ-ċens li kien hemm fuq l-art fejn kienet mibnija id-dar kif ukoll il-ġnien. Ikkonferma li huma kienu ltaqgħu mal-eredi ta` Chetcuti, fejn kienu fil-fatt ħallsu iċ-ċnus. Il-kwistjoni tal-ġnien kienet issemmiet ukoll iżda is-sinjura Francoise Chetcuti kienet talbithom biex jgħaddilha d-dokumenti li kien hemm, però ma kienu semgħu xejn sakemm fl-2011 irċevew ittra mingħand avukat fejn kienu interpellati jivvakaw l-art u wara ftit waslet ittra oħra fejn talbuhom jħallsu l-prezz ta €36,000. Stqarr li huwa ma kienx involut fin-negozjati tal-konvenju oriġinali u li l-informazzjoni ġabha mil-informazzjoni li kien qallu missieru. Kompla sabiex qal li kemm iċ-ċens tad-dar kif ukoll tal-ġnien wara

in-1997, Chetcuti ma baqax jiġborhom iżda bdew jgħadduhom lil ċertu patri Rafel. Meta patri Rafel ma baqax jaċċetta l-flus missieru kien kellem lil Chetcuti fejn kien qallu biex jżomm kollox sakemm jkun hemm il-qsim tal-propjetà konġunti. Spjega wkoll li meta qed jgħid *trustee* huwa qed juża din it-terminoloġija mhux fit-termini legali iżda qal li kien qed jirreferi ghall-fatt li Chetcuti kien qed jamministra l-propjetajiet konġuntivament.

Rat ix-xhieda ulterjuri ta` **Francoise Chetcuti** fis-seduta miżmuma fit-13 ta` Ġunju, 2023, (ara fol 366), fejn b`referenza max-xhieda mogħtija f'seduta preċedenti ppreżentat żewġ kuntratti pubbliċi wieħed ta` Dr John Thake (a fol 371 et seq) u l-ieħor ta` Nicholas Sultana (a fol 392 et seq).

Rat ix-xhieda ulterjuri ta` **Michael Warrington,** fis-seduta miżmuma fit-13 ta` Ġunju, 2023, (ara fol 367), fejn li dak li huwa jsejjaħlu 'premium' tħallas f'żewġ pagamenti, wieħed mal-iffirmar tal-konvenju u t-tieni wieħed kien dovut is-sena ta' wara. Jerġa' jixhed dwar il-fatti kif jafhom hu u liema parti mill-art kienet assenjata rispettivament lil Gauci, Warrington u Bowman. Fis-seduta huwa ppreżenta kopja tal-estensjoni tal-konvenju datat 03 ta` Lulju, 1981 (a fol 398 et seq). Ikkonferma li l-kuntratt ma setax jsir stante li l-qsim ta Chetcuti u Bianco cioe' il-wirt ta Bianco kien għadu suġġett għad-disputa, sussegwentement Joseph Chetcuti u missieru t-tnejn laħqu mietu.

Rat ix-xhieda ulterjuri in kontro eżami **Michael Warrington,** fis-seduta miżmuma fil-25 ta` Ottubru, 2023, (ara fol 403), fejn ikkonferma li hu bbaża l-konklużjonijiet tiegħu relatati mar-referenza ta` ħlas ta` somma fuq dak li kien hemm miktub fil-konvenju u dak li kien jaf li ħallas missieru peress li missieru kien jżommhom infurmati b'dak kollu li kien jkun għaddej u jiftakar d-diskussjoni ma` tal-familja. Kompla fejn ikkonferma li kien jaf li kien hemm ċens dovut fuq l-art li fuqha inbniet d-dar. Stqarr li fil-

konvenju oriġinali tat-23 ta` Lulju, 1976 hemm konferma li missieru ħallas l-ammont ta` Lm108 u kellu jħallas ammont ieħor ta` Lm 54 sena wara.

Rat l-affidavit ta` **Francoise Chetcuti,** datat 10 ta`April, 2024, (ara fol 412) fejn spjegat ir-relazzjoni li missierha kellu ma' Ludovico Bianco. Stqarret li meta missierha kien qed imut qalilha li hemm l-artijiet biex ifittxuhom u kkonfermat li wara li miet missierha hi bdiet tfittex fid-dokumenti tiegħu u fost oħrajn sabet il-konvenju datat 23 ta` Lulju, 1976, permezz ta' liema missierha kien wiegħed lil Bowman, Gauci u Warrington li jikkonċedi b'titolu ta` enfitewsi perpetwa parti diviża min plot 26 ta' kejl ta` 36 qasab kwadri, liema konvenju kien validu għall-ħames snin. Il-konvenju kien jiġġedded kullk ħames snin bl-aħħar wieħed jkun validu sat-2 ta` Lulju 2001. Sadanittant missierha kien ġie nieqes. F'Jannar tal-2011 tgħid li ntbagħtet ittra lil dawk kollha li kienu jokkupaw plot 26, fejn talbuhom sabiex jivakaw u jirritornaw l-pussess battal. Tispjega li fil-frattemp il-porzjon ta` art li kienet okkupata minn Louis Gauci kienet ġiet okkupata minn Dr John Thake u martu Claire Thake. Intbagħtet ittra ukoll lill-familja Bowman li kienet biegħet d-dar tagħhom. Il-partijiet kollha ikkonċernati għajr għal-familja Warrington resqu sabiex jinnegozjaw, biex effetivament jixtru l-art li kienu qed jokkupaw. John Thake xtara 102 metri kwadri għal prezz ta €28,000. Il-konjugi Vella xtraw 44 metri kwadri għal prezz ta €10,590 u l-konjugi Farrugia xtraw 22 metri kwadri għal prezz ta €5,295. Tispjega li peress li l-familja Warrington baqgħu jirrifjutaw li jew jersqu biex jinnegozjaw prezz xieraq, jew jivvakaw minn porzjon ta` art fis-sena 2015 l-eredi ta` Chetcuti u AM Developments Ltd intavolaw il-kawża *de quo* fil-konfront ta` Warrington.

Rat ix-xhieda in kontro eżami ta' **Francoise Chetcuti** fis-seduta miżmuma fis-17 ta` Ġunju, 2024, (ara fol 436) fejn reġgħet

ikkonfermat li saret taf bil-konvenju bejn Warrington u missierha wara li miet missierha meta bdew jduru l-karti tiegħu. Stqarret li wara li miet missierha bdew jagħmlu kuntatt man-nies għax kien hemm xi ċnus li qatt ma nġabru fuq propjetà li kienu jappartjenu lil missierha u oħrajn ta` Anton Camilleri. Dan tal-aħħar xtara l-wirt ta` Bianco. Tikkonferma li kull meta inbiegħet parti mil-plot ossija l-ġnien Camilleri dejjem deher ghall-kuntratti relattivi. Stqarret li ommha kienet taf biha, iżda hi personali saret taf biha wara l-mewt ta` missierha għax għaddielha id-dokumenti kollha u kien hemm xi ddur. Rat id-dokumentazzjoni annessa mal-istess affidavit li fil-verbal tal-11 ta' April, 2024 l-intimat ddikjaraw li mhux qed jikkontestaw il-veracita' taghhom.

Ikkunsidrat

Illi mill-provi jirrizulta li huwa paċifiku bejn il-partijiet li l-konvenju datat 23 ta' Lulju 1976 kien baqa' jiġi estiż bejn il-firmatarji bl-aħħar wieħed jkun validu sat-2 ta` Lulju 2001. Konsegwentement tista' tgħid li fl-atti l-partijiet jaqblu li effettivament il-konvenju ma' ġiex imġedded u ma ttieħdu l-ebda passi ulterjuri fuq l-istess.

Illi, l-Qorti rat li fil-mori kien ikkonfermat mill-partijiet li ħadd mill-partijiet ma` utilizza l-proċedura kontemplata fil-Kodiċi Ċivili Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta, cioe dik taħt l-artikolu 1357(2) li jgħid:

"L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa <u>meta jagħlaq iż-żmien miftiehem</u> 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, <u>b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien</u> applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u <u>kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-</u>

talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien." (sottolinear ta' din il-Qorti).

Illi mill-provi kollha fl-atti ma hemmx dubju l-konvenju bejn il-partijiet Chetcuti u Warrington jew l-ante causa tagħhom skada.

Illi, din il-Qorti ser tgħaddi biex teżamina dan il-kunċett legali kif ġie ribadit fil-ġurisprudenza nostrana. Fis-sentenza ***Brownrigg vs Camilleri***, Appell Ċivili tat-22 ta' Frar 1990, ġie deċiż li jekk parti f'konvenju ma tagħmilx il-proċeduri indikati fl-artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta, il-konvenju jispiċċa u parti ma tistax tinsisti fuq l-eżekuzzjoni tiegħu.

Illi, fil-każ ***Loreto Abela vs Tereza Spiteri***, Appell Ċivili tat-30 ta' Ottubru 1989 (LXXIII-II-403) ingħad li jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta ma jiġux osservati, il-konvenju jitlef l-effikacja tiegħu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jerġgħhu lura ghall-pożizzjoni li kien qabel sar il-konvenju.

Illi, għalhekk f'każ fejn konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-termini tal-validità tiegħu u lanqas ma jieħu miżuri ġudizzjarji kif tikkontempla fil-Liġi biex jinforzaw id-drittijiet u obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju, ifisser li l-partijiet jirritornaw ghall-*istatus quo ante*.

Illi, fil-kawża ***Joseph Cauchi vs Anthony Vassallo***, deċiża minn din il-Qorti presjeduta mill-imħallef. Tonio Mallia fil-11 ta' Diċembru 2003 ġie rilevat (vide paġna 9) li:

"F'kull każ, il-liġi, fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, trid li biex il-konvenju jibqa' fis-seħħ, [omissis] att ġudizzjarju irid jiġi segwit b'kawża

b'talba "sabiex titwettaq il-wegħda", u, f'dan il-każ, jirrizulta li ebda parti ma ressqet azzjoni b'din it-talba. Din il-kawża mhux kawża għat-"twettiq tal-wegħda" u, għalhekk, illum li skada t-terminu patwit ghal-validità tal-konvenju, l-istess konvenju għandu jitqies li skada."

Illi, f'dan l-istadju l-Qorti tirreferi ukoll għas-sentenza tal-kawża fl-ismijiet ***Gloria Pont vs J.L.J. Construction Co. Ltd***. deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fl-1 ta' Frar 2008, fejn fost oħrajn kien intqal li fejn konvenju jiskadi il-partijiet jirritornaw ghall-*istatus quo ante*.

Illi, propjetà immobbli sabiex tiġi trasferita jeħtieġ li dan jsir permezz ta` att pubbliku u fin-nuqqas ikun ikkunsidrat null(ara l-artikolu 1363 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta).

Illi b'referenza għall-fatti odjerni, għalhekk, ġaladarba l-ftehim imsemmi fost oħrajn fis-seduta fid-29 ta` April, 2022, (ara fol 325) ma' kien xejn għajr konvenju mhux infurzat u b`hekk kien nieqes mil-formalita solenni ta' kuntratt pubbliku msemmija fil-artikolu 1363 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta qatt ma jista' jkun kontemplat mill-Qorti li b'xi mod ġiet trasferita l-proprjeta' lill-intimati abbażi tal-istess stante li *quod nullum est nullum producit effectum.*

Illi iżda, da parti tagħhom l-intimati jinterpellaw lil din il-Qorti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom sabiex tqis l-eċċezzjonijiet ulterjuri tagħhom, ma tagħżilx li tieħu t-triq il-faċli billi sempliċement tiddikjara li l-konvenju huwa skadut u tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u dan billi jqajmu eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni u wkoll eċċezzjonijiet ulterjuri dwar allegata obbligazzjoni fiduċjarja jew alternattivament li fiċ-ċirkostanzi tal-każ teżisti *'constructive trust.'*

Illi minn dak li setghet tevalwa din il-Qorti mill-atti odjerni jirriżultaw il-fatti saljenti segwenti:

(i) Illi l-partijiet kollha jaqblu li sar konvenju fuq l-art li tħalla jiskadi;
(ii) Illi l-partijiet oriġinali fuq il-konvenju ma kienux jinkludu s-sidien kollha tal-art iżda biss sid wieħed ta' parti ndiviża tal-art, liema sid cioe' Joseph Chetcuti dejjem għamilha ċara lix-xerrejja li hu ma setax waħdu jitrasferixxi l-proprjeta' u li kien jgħidilhom li f'każ li l-art tmiss lilu meta ssir il-qasma mal-eredita' ta' Bianco huwa kien jgħaddi sabiex jitrasferilhom l-istess art permezz ta' kuntratt;
(iii) Illi għalkemm verament Joseph Chetcuti kien għaddha l-pussess tal-art lix-xerrejja prospettivi ghal darb'oħra dan kien suġġett li finalment din l-art issir tiegħu u jkun jista' jitrasferixxi t-totalita' tagħha lilhom, fattur li qatt ma seħħ tant li fil-kawża odjerna llum il-Qorti hija rinfaċċata b'żewġ sidien indiviżi tal-art bis-soċjeta rikorrent jew l-ante causa tagħha evidentement qatt ma kellhom xejn x'jaqsmu mal-ftehim li kien laħaq Joseph Chetcuti mal-intimati;
(iv) Illi tant l-intimati Warrington kienu jafu li l-art ma kinitx għadha saret tagħhom li rriżulta ċar mill-provi li l-missier kien jinsisti ferm li jiġġedded il-konvenju.;
(v) Illi finalment jirriżulta li kienet għażla konxja tal-intimati cioe' l-konjugi Warrington li ma jieħdux passi ulterjuri biex jinforzaw il-konvenju skont il-liġi meta dan kien ser jiskadi għall-aħħar darba u dan għaliex mill-provi rriżulta li kien hemm xi nutar li tahom il-parir biex ma jkomplux iħallsu ċ-ċens u ma jieħdux passi fil-Qorti.

Preskrizzjoni:

Illi mill-atti u partikolarment min-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati jirriżulta li kienu huma stess li ddikjaraw li mhux qed jinsistu fuq l-eċċezzjoni tagħhom tal-preskrizzjoni deċennali fit-termini tal-artikolu 2140 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Fil-fatt din l-eċċezzjoni tfalli mill-ewwel stante li konvenju mhux att li permezz tiegħu tiġi trasferita l-proprjeta' allura dan l-artikolu ma japplikax. Il-Qorti għalhekk ser tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati.

Illi fit-tieni eċċezzjoni tagħhom l-intimati jsostnu li huma akkwistaw l-art a tenur tal-preskrizzjoni trentennali a tenur tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili. L-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jsostnu li huma sodisfatti l-elementi kollha rikjesti billi:

'kellhom pusess ad usucapionem, fis-sens illi mhux biss kellhom il-pussess materjali – il-corpus – iżda wkoll kellhom l-anumus rem sibi habendi, cioe' ippossedew u ghalhekk fi kliem l-art 524 tal-Kodiċi Ċivili, li 'wieħed iżomm jew jeżerċitah bħala tiegħu nnifsu.'

Illi din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni tal-intimati stante li mill-atti, għalkemm jirriżulta evidenti li l-pussess tal-art in kwistjoni kien f'idejn l-intimati, l-animu tal-pussess kien ferm il-bogħod milli *animo domini* kif tirrikjedi l-liġi u emfasiżżat fil-ġurisprudenza. Mill-provi fl-atti ħareġ debitament ippruvat li William Warrington u martu l-intimata kienu jafu ben tajjeb li l-art kienet għadha ma ġietx trasferita lilhom w'għalhekk ma kinitx tagħhom tant li kienu jinsistu li jsir it-tiġdid tal-konvenju sabiex iżommu d-dritt li jakkwistaw meta dan ikun possibbli. Jirriżulta wkoll li kienu jafu ben tajjeb li l-art kienet biss f'nofs indiviż proprjeta' ta' Joseph Chetcuti u li kien hemm il-problema li n-nofs l-ieħor kienet tal-eredita' ta' Bianco, liema eredita' kienet in kontestazzjoni. In vista' li l-intimata u l-mibki r-raġel tagħha kienu

jafu ben tajjeb b'dan kollu ċertament tfalli l-pretensjoni li huma kienu qed jiddetjenu din l-art *animo domini*. La darba dan il-kriterju allura mhux sodisfatt ma tistax tirnexxi l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni fit-termini tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili u ser tgħaddi sabiex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimati.

Allegata obbligazzjoni fiduċjarja:

Illi permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħhom l-intimat jsostnu li 'r-rikorrenti jiddetjenu l-art fuq obbligazzjoni fiduċjarja għall-benefiċċju ta' esponenti bħala benefiċċjarji u bl-obbligu li jagħmlu l-formalita' neċessarja tat-trasferiment.'

Dwar din l-eċċezzjoni l-intimati jissottomettu kif isegwi:

'15. ILLI l-esponenti jaqblu li ma saret ebda formalita' ta' att notarili ta' trasferiment ta' l-art de quo. Izda, jissottomettu, minhabba l-assunzjoni ta' obbligazzjoni fiduciara minn Joseph Chetcuti, dawn mhux biss estendew il-fiducia, izda fdawh. Obbligazzjoni fiducaria kif intqal titwieled minn kondotta - "imgieba." II-konvenji kif estizi, u r-raguni ghaliex la gew estizi - il-mard u mewt ta' Chetcuti - u li ma sarx it-trasferiment - is-sitwazzjoni tal-eredita' ta' Bianco - kollha jindikaw sitwazzjoni ta' rikoxximent illi l-proprieta' kienet meqjusa ta' Warrington, anke jekk il-formalita' ma saritx. Li allura Chetcuti, fis-sens ta' l-art 1124 (4) illi "Minghajr preġudizzju ghad-dmir ta' fiducjarju li jwettaq l-obbligazzonijiet tieghu bl-ikbar bona fide u li jagixxi b'mod onest fil-kazijiet kollha ...,"il-fiducjarju huwa obbligat illi jirritorna kull proprjetà mizmuma taht l-obbligazzjonijiet fiducjarji, hekk kif jintemmu l-obbligazzionijiet fiducjarji, il-persuna li legittimament hija intitolata ghaliha, kif mitlub mill-istrument bil-miktub li jirregola l-obbligazzioni fiducjarja jew mil-ligi applikabbli."' Hawnhekk ghalhekk hawn zewg punti. L-ewwel illi l-obbligazzjoni ta' bona fidi, insita fit-twettiq ta' kull obbligazzjoni, ghandha grad oghla - it-test Malti jghid "bl-akbar bona fide" u dak Ingliz ighid "utmost good faith." Jigifieri hawnhekk hija sitwazzjoni ta' kriterju rigoriz ta' bona fidi. It-tieni hija l-obbligazzjoni tal-fiducjarju li jirritorna l-oggett lill-beneficjarju. Dan hija ghalhekk l-ispjegazzjoni ghaliex il-principju fiducjarju specjali jipprevali fuq id-disposizzjoni ordinarji komuni tal-konvenju u kuntratt. Is-sitwazzioni fiducjarja holqot obbligu fuq il-fiducjarju illi jzomm l-oggett/proprieta' ghall-interess tal-beneficjarju u jittrasferihulu meta mitlub.

19. ILLI l-art 1124A (1) tal-Kodici Civili jipprovdi hekk:

" Obbligazzzonijiet fiducjarji jinqalghu bis-sahha tal-ligi, kuntratt, kwazi kuntratt, dikjarazziojijiet unilaterali inkluzi testmenti, trust, assunzjoni ta' kariga jew imgieba fejn persuna (il-"fiducjarju") –

a ikollha d-dmir li thares l-interessi ta' persuna ohra u ghandu jigi prezunt li din l-obbligazzjoni, meta l-fiducjarju jagixxi fi, jew jokkupa posizzioni ta' fiducja, hija favur persuna ohra, jew
b registrat f'isimha, izzomm, tezercita kontroll jew ikollha setghat ta' disponiment fuq proprietà ghall-beneficcju ta' persuna ohra, inkluz meta din tkun vestita bhala sid ta'dik il-proprjetà ghal dan l-ghan, jew

c tircievi taghrif minghand persuna ohra marbuta bid-dmir tal-konfidenzjalità u dik il-persuna tkun taf, jew fic-cirkostanzi kollha b'mod ragonevoli ghandha tkun taf, li l-uzu ta' dak it-taghrif huwa intiz li jkun ristrett."

20. ILLI l-esponenti jissottomettu illi l-kondotta tas-Sur Joseph Chetcuti fejn iddikajra u gab ruhu b'certu mod tfisser assunzjoni u kreazzjoni ta' obbligazzjoni fiduciaria. Dan ghaliex huwa konsistentemenet qal lil Warrington u ohrajn illi malli tigi rizolta l-kwistjoni tal-wirt ta' Bianco, jista' jsir it-trasferiment. Veru li din hija x-xhieda taghhom, izda dawn spjegaw illi Chetcuti kien qalilhom, "l-art taghkom." Baghthom ihallsu c-cens kif indikalhom, ircieva u accetta l-laudemium. Hemm twieldet l-obbligazzjoni fiducjarja. L-esponenti ma xtaqux jirrepetu, izda jistiednu l-Qorti tevalwa n-narrativa storika fid-dawl tal-principju u l-ligi fuq indikata li l-kondotta ta' Chetcuti li induciet il-fiducia u l-affidament ta' Warrington, waslet ghall-kreazzjoni ta' obbligazzioni fiduciaria. Din fiha nnifisha naturalment skond ir-regoli u l-principji l-ohra tat-trasferiment tal-proprieta' ma tittrasferix il-proprieta', izda, li jittrasferixxi lill-proprieta lill-beneficjarji, fis-sens ta l-art 1124A (4) (h) tal-Kodici Civili li jaqra hekk:

"jirritorna fuq talba li ssirlu kull proprjetà mizmuma taht l-obbligazzjonijiet fiducjarji lill-persuna li legittimament hija intitolata ghaliha jew kif ordnat minnha jew kif xort'ohra mitlub mill-istrument bil-miktub li jirregola l-obbligazzioni fiducjarja jew mil-ligi applikabbli, u ghal dan il-ghan, li jezegwixxi dawn l-arrangamenti, inkluz kull kuntratt pubbliku, jew strumenti ohra u, jew li jwettaq bidla fir-registrazzjoni ta' kwalunkwe proprjetà rilevanti, kif jista' jkun mehtieg."

Illi da parti tagħhom ir-rikorrenti jsostnu li ma jeżisti ebda obbligu fiduċjarju kif allegat mill-intimati kemm għaliex il-konvenju ġie ffirmat biss minn sid indiviż wieħed u mhux mis-sidien kollha u wkoll għaliex il-liġi li qed jagħmlu referenza għaliha l-intimati ġiet fis-seħħ tlett snin wara li skada l-konvenju.

Illi fl-ewwel lok din il-Qorti qed tipprova tifhem kif l-intimati jew l-*ante causa* tagħhom setgħu qatt, di prinċipju, jagħtu xi jedd lil Joseph Chetcuti sabiex jamministra art taħt obbligu fiduċjarju favur tagħhom la darba l-art qatt ma kienet tagħhom. Jekk l-argument tagħhom huwa li dan sar fil-mument li ġie redatt il-konvenju u sussegwentement baqa' jiġi mġedded minn Joseph Chetcuti sakemm tħalla jiskada, din il-Qorti tqis li tali argument seta' forsi jiġi legalment ikkunsidrat li kieku fuq il-konvenju kien hemm rappreżentati s-sidien kollha tal-art u mhux parti indiviża. In oltre mix-xhieda anki tal-istess intimati fl-atti, l-Qorti rat li Joseph Chetcuti dejjem sostna magħhom, partikolarment ma' William Warrington, li t-trasferiment kien isir meta u jekk tiġi risolta l-kwistjoni dwar il-wirt u l-art tiġi trasferita fl-interita' tagħha lilu, dan sallum baqa' qatt ma seħħ tant li l-kawża odjerna saret minn żewg sidien u mhux l-aventi causa ta' Joseph Chetcuti biss. Fil-frattemp il-konvenju tħalla jiskadi mingħajr mal-intimati jieħdu ebda azzjoi sabiex jissalvagwardjaw il-jeddijiet tagħhom skont l-istess.

Il-Qorti għalhekk għar-raġunijiet suesposti ser tgħaddi sabiex tiċħad ukoll din it-tielet eċċezzjoni.

L-allegata eżistenza ta' 'Constructive Trust':

Illi l-intimati jeċċepixxu wkoll alternattivament li favur tagħhom teżisti 'Constructive Trust' u dwar dan jissottomettu fin-nota tagħhom kif isegwi:

'21. ILLI antikament, qabel il-kodifikazzioni taghhom, kif inhu saput, kienu jezistu fit-tradizzjoni Civilistika il-fiducia cum amico u l-fiducia cum creditore. Dwar ta' l-ewwel, jigifieri fiducia cum amico, twieldu l-obbligazzjonijiet fiducjarji u t-Trusts. Dwar it-tieni, il-fiducia cum creditore, illum din hija in parti kodifikata fil-Kodici Civili taghna, fl-art 2095F et seq dwar "Fuq Garanzija bi Trasferiment ta' Titolu." Is-sottomissjoni odjerna hija war ta' l-ewwel fiducia cum amico. Minn hawn twieldu it-

Trusts, izda minn tradizzjoni u storja kompletament differenti - dik originarjament tal -Ingilerra u wara l-Commwealth, kienet Equity (Ingliza mhux Arisoteliana-Ciceronia tar-Rumani). Kif nafu mill-English Equity, hargu t-trusts bhala il-fiducia cum amico minn dik it-tradizzjoni. Minnhawn harget il-constructive trust. Issa huwa minnu illi Malta generalment ma tirevix l-Equity Ingliza, in kwantu hija gurisdizzjoni civilistika b'esperjenza estensiva bil-Common Law u prattika Ingliza. B'danakollu, Malta hija ma dawk il-gurisdizzionijiet generalment maghrufa "mixed" li ghandhom influenza mis-sistemi kemm Civilista kemm Common Law. Fil-fatt, il-ligi tat-Trusts, kap 331, hija bazata fuq il-mudell ta' Jersey, li bhalna hija gurisdizzjoni mista - bl-influenza antika Normanna-Franciza minhabba l-prossimita ma' Franza u ghal ragunijiet storici u kummercjali ukoll dik Ingliza - bid-differenza li dwar l-influenza tad-Dritt Franciz ta' Jersey, din waqet mal-kodifikazzionijiet, izda fil-kaz taghna, kellna il-Kodici Civili taghna li ha hafna, kif nafu kollha, mill-Code Napoléon.

22. ILLI ghalhekk, ghadna l-art 33 tal-Kap 331, citat bl-Ingliz bhala, ex art 2 (4) tal-Kap 331, it-test vigenti f'kaz ta' konflitt bejn il-Malti u l-Ingliz:

"33.(1) Subject to the provisions of subarticle (2), where a person (in this article referred to as a "constructive trustee") makes or receives any profit, gain or advantage from breach of trust he shall be deemed to be a trustee of that profit, gain or advantage; and the beneficiary of such trust shall be deemed to be the trust, or the beneficiary, or other person, to the detriment of whom or at the expense of whom the profit, gain or advantage was made.

(2) Subarticle (1) shall not apply to a person acquiring property under an onerous title in good faith.

(3)A person who is or becomes a constructive trustee shall deliver up the property to or in favour of the beneficiaries thereof."

23. ILLI ghalhekk giet kodifikata fil-Ligi taghna n-nozzjoni kreata gurisprudenzjalment mill-Qrati tal-Commonwealth ta' constructive trust, fejn il-Qorti 'construes', l-ezistenza ta' trust. F'dan il-kaz, il-Qorti qed tigi mitluba li, kif fuq spjegat, tinferixxi u tinterpreta li bil-kondotta tieghu, Chetcuti ikkrea sitwazzjoni fejn huwa u sa fejn kompatibbli Bianco u s-successuri fit-titolu ta' Bianco, spiccaw trustees u Warrington il-beneficjarji. Il-qligh u beneficcju sar in breach of trust li giet kreata bil-kondotta ta' Chetcuti li bil-kondotta tieghu ikkrea trust u issa qed jirrinega u jmur lura minnha u minn kellmtu. L-esponenti ifakkar lill-Qorti illi skond l-art 7 tal-Kap 331, trust tista' tezisti b'diversi modi:

"7.(1) Within the meaning of article 3, a trust may come into existence in any manner. (2) Without prejudice to the generality of subarticle (1), a trust may come into existence unilaterally or otherwise by oral declaration, or by an instrument in writing including by a will, by operation of law or by a judicial decision....."

Fid-dawlta' dan kollu, l-esponenti iqisu illi din il-Qorti ghandha tinferixxi l-kreazzjoni ta' obbligazzioni fiducjarja u jew constructive trust.'

Illi dwar dan l-argument tal-intimati, r-rikorrent ghal darb'ohra jsostnu li l-kunċett ta' *constructive trust* ġie introdott tlett snin wara l-iskadenza tal-konvenju in kwistjoni għalhekk ma setax qabel l-introduzzjoni ta' din il-liġi tiġi kkreata *contructive trust* li lanqas kienet kontemplata fil-liġi Maltija sa dak iż-żmien.

Illi f'dan il-każ il-Qorti terġa tagħmel referenza għall-argument tagħha suespost fejn qieset li mill-provi rriżulta' li Joseph Chetcuti, sa mill-bidu obbliga ruħu li jitrasferixxi l-art lil William Warrington meta u suġġett li tiġi risolta l-kwistjoni tal-eredita' ta' Bianco u din l-art tiġi tiegħu. Mill-atti jirriżulta li l-art in kwistjoni qatt ma saret kollha proprjeta' ta' Joseph Chetcuti tant li l-jeddijiet fuq l-eredita' ta' Bianco, inkluz dik odjerna, mill-kuntratti esebiti jirriżulta li għaddew għand is-socjeta' rikorrenti A.M. Developments Ltd. Għaldaqstant anki jekk se mai din il-Qorti kellha tikkunsidra li ġie kreat *constructive trust* ma' Joseph Chetcuti dan kien suġġett li l-proprjeta' kollha ssir tiegħu u dan qatt ma seħħ.

Għaldaqstant in vista tas-suespost u mingħajr ma l-Qorti tidħol oltre dwar l-argument legali li l-ligi in kwistjoni ġiet promulgata snin twal wara l-konvenju in kwistjoni u wara li skada l-istess konvenju, l-Qorti tqis li jeżistu raġunijiet biżżejjed sabiex tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimati.

Il-ħames eċċezzjoni:

In vista tal-konklużjonijiet suesposti u stante li l-ħames eċċezzjoni issegwi u tiddependi fuq iż-żewġ eċċezzjonijiet preċedenti li ġew miċħud, il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad ukoll il-ħames eċċezzjoni tal-intimati.

Is-sitt eċċezzjoni dwar allegat ksur tad-dritt ta' proprjeta':

Il-Qorti rat li dwar din l-eċċezzjoni l-intimati ma ressqu l-ebda traċċa ta' prova u wisq anqas ressqu xi sottomissjoni dwar l-istess. Il-Qorti ser tgħaddi għalhekk sabiex tiċħad is-sitt eċċezzjoni tal-intimati.

Danni:

Illi permezz tat-tieni, t-tielet u r-raba' talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu li din il-Qorti tillikwida kumpens għall-okkupazzjoni illeċita tal-art in kontestazzjoni allegatament dovuta mill-intimati lill-istess rikorrenti. Dwar dan il-Qorti rat li fl-atti ma tressqet l-ebda prova dwar l-allegati danni. Huwa biss fis-sottomissjonijiet tagħhom li r-rikorrenti jagħtu kalkolu ta' dak li skont huma jikkonsistu f'danni sofferti mingħajr ma tali kalkolu ġie sopportat bi provi fl-atti. Apparti dan il-Qorti tqis li ghal numru twal ta' snin pendenti l-validita' tal-konvenju, l-art kienet fil-pussess tal-intimati bil-permess ta' wieħed mis-sidien w'allura l-okkupazzjoni ma kinitx waħda illeċita. Dwar is-snin sussegwenti, in vista tal-fatt li l-art in kwistjoni hija waħda interkjuza bejn proprjetajiet tal-intimati u terzi, mingħajr ebda aċċess għar-rikorrenti, sitwazzjoni li kkreaw l-istess sidien tal-art snin twal ilu, il-Qorti ma tqisx li b'xi mod ir-rikorrenti setgħu soffrew xi danni, irrilevantement mill-okkupazzjoni o meno da parti tal-intimati. Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti ser tiċħad it-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti.

Kontro-talba:

Illi l-Qorti rat ukoll li l-kontro-talbiet tal-intimati jiddependu fuq is-suċċess o meno tal-eċċezzjonijiet tal-intimati għat-talba promotorja, liema eċċezzjonijiet effettivament, għar-raġunijiet ġia suesposti ser jiġu miċħuda. Jirriżulta għalhekk li la darba din il-Qorti ma tistax tiddikjara lill-intimati proprjetarji tal-art in kwistjoni, jsegwi li ma għandhiex alternattiva għajr li tiċħad it-talbiet kollha kif kontenuti fil-kontro-talba tal-intimati rikonvenzjonanti.

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha suesposti il-Qorti tgħaddi sabiex taqta' u tiddeċiedi l-kawża odjerna kif isegwi:

Talba:

1. Tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimati dwar il-preskrizzjoni;

2. Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati salv dik il-parti fejn jikkontestaw il-kundanna, likwidazzjoni u ħlas ta' danni.

3. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Plot numru 26 formanti parti minn biċċtejn art fabrikabbli imsejħin 'Tal-Fiddien' ossia 'Tas-Swieqi' fis-Swieqi, Saint Andrews, gia limiti ta' San Ġiljan huwa proprjetà tar-rikorrenti, tiddikjara li l-intimati qegħdin jokkupaw l-istess plot mingħajr titolu validu fil-liġi u tordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-istess plot fi żmien sitt xhur minn meta din il-deċiżjoni ssir ġudikat.

4. Tiċħad it-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti.

Fiċ-ċirkustanzi partikolari tal-każ odjern tqis li l-ispejjeż tat-talba promotorja u r-risposta għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Kontro-talba:

Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati għall-kontro-talba sakemm dawn huma kompatibbli ma' dak hawn fuq deċiż u tgħaddi sabiex tiċħad il-talbiet kollha tal-intimati rikonvenzjonanti.

Bl-ispejjeż kollha tal-kontro-talba kontra l-intimati.

Moqrija.

Onor. Imħallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
29 ta' April, 2025

Cora Catania
Deputat Reġistratur
29 ta' April, 2025