PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **823/2013 (AD)**

EIGHTY TWO CO LTD
GIÀ E.G. PROPERTY HOLDINGS LIMITED (C-13400)

VS

JOSEPH ZAHRA

U B'DIGRIET TAL-5 TA' MARZU 2014
ĠIE KJAMAT FIL-KAWŻA

IL-KUMMISSARJU TAL-ARTIJIET

ILLUM

AWTORITA' TAL-ARTIJIET

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tlettax (13) ta' Ġunju 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali għal ordni ta' żgumbrament mitluba mis-soċjeta' rikorrenti fil-konfront tal-intimat Joseph Zahra minn parti mill-appartament internament numerat 1, 80, Spinola Road, San Ġiljan, u talba rikonvenzjonali

sabiex jiġi dikjarat illi l-istess appartament huwa proprjeta’ esklussiva ta’ Joseph Zahra.

Preliminari

2. Permezz ta’ rikors ġuramentat preżentat nhar it-tmienja u għoxrin (28) t’Awwissu 2013, is-soċjeta’ rikorrenti **<u>Eighty Two Co Ltd</u>** ippremettiet:

    a. *Illi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza datat 15 ta’ Mejju 2001 (anness Dok. ‘VF1’) is-soċjeta’ rikorrenti ittrasferiet lill-konvenut Joseph Zahra l-arja tal-appartament sitwat fil-ground floor imsejjaħ “Level 1” fuq pjanta annessa mal-istess att bħala Dokument Ċ, mil-livell tas-saqaf tal-car park sa għoli ta’ 4.6m ċirka mil-livell ta’ Spinola Road, San Ġiljan, u liema arja fiha l-kejl ta’ ċirka 44 metri kwadri, konfinanti mit-tramuntana ma’ arja ta’ entratura deskritta fl-istess att, minn nofsinhar ma’ passaġġ biswit Spinola Beach, mill-punent ma’ beni ta’ Spiridione u Anna konjuġi Zahra, hekk kif aħjar deskritta fl-istess att, liema arja tifforma parti minn blokk ta’ appartamenti mibni mis-soċjeta’ rikorrenti fuq il-plots 80, 81, 82 u 83, Spinola Road, San Ġiljan;*

    b. *Illi wara li sar l-imsemmi trasferiment a favur tal-konvenut, is-soċjeta’ rikorrenti ipproċediet bl-iżvilupp tal-imsemmi blok ta’ appartamenti fuq il-plots 80, 81, 82 u 83, Spinola Road, San Ġiljan u b’riżultat ta’ hekk l-arja trasferita lill-konvenut ġiet tifforma parti diviża minn appartament akbar internament numerat ‘1A’ fl-istess blokk;*

    c. *Illi l-proprjeta’ tal-konvenut hija bordurata bl-isfar fuq l-annessa pjanta markata Dokument ‘VF2’, filwaqt li l-parti rimanenti li qatt ma kienet kompriża f’dak li kien akkwista l-konvenut u li hija markata bl-aħmar fuq l-istess pjanta, nbniet fuq art li sussegwentement ġie skopert li kienet tappartjeni lill-Gvern ta’ Malta (ara anness Dokument ‘VF3’);*

d. *Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Tania Spiteri datat 13 ta' April 2012 (anness Dokument 'VF4'), is-soċjeta' rikorrenti akkwistat mingħand il-Gvern ta' Malta diversi porzjonijiet immobbli komprendenti dik il-parti tal-preċitat blokk ta' appartamenti sitwat fi Spinola Road, San Ġiljan li kienet inbniet fuq il-proprjeta' tal-Gvern ta' Malta;*

e. *Illi għalhekk is-soċjeta' rikorrenti hija llum proprjetarja ta' dik il-parti tal-preċitat appartament numerat '1A' li hija bordurata bl-aħmar fuq l-anness Dokument 'VF3';*

f. *Illi s-soċjeta' rikorrenti ittollerat lill-konvenut li jokkupa dik il-parti mill-imsemmi appartament li hija proprjeta' tagħha bl-intiża li kien ser jixtriha iżda l-konvenut naqas milli jagħmel hekk;*

g. *Illi għalhekk is-soċjeta' rikorrenti talbet lill-konvenut sabiex jiżgombra minn dik il-parti tal-appartament preċitat li tiġi proprjeta' tagħha iżda l-konvenut abużivament naqas milli jagħmel hekk;*

h. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

3. Għaldaqstant, is-soċjeta' rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

(i) *Prevja okkorrendo dikjarazzjoni li l-konvenut qiegħed jokkupa, b'mod abbużiv, il-proprjeta' tas-soċjeta' konvenuta konsistenti f'dik il-parti mill-appartament internament numerat '1A', 82, Spinola Road, San Ġiljan* (recte: '1', 80, Spinola Road, San Ġiljan) *bordurata bil-kulur aħmar fuq l-annessa pjanta markata Dokument 'VF2', tordna l-iżgumbrament tal-konvenut mill-istess proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti entro terminu qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa din l-Onorabbli Qorti;*

(ii) *Prevja okkorrendo li jiġi stabilit il-konfini bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti u dan okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, tawtorizza lis-soċjeta' rikorrenti sabiex taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi teżegwixxi x-xogħolijiet kollha*

meħtieġa sabiex tisseggrega l-proprjeta' tagħha mill-proprjeta' tal-konvenut;

Bl-ispejjez fil-konfront tal-konvenut li minn issa stess huwa inġunt għas-subizzjoni tiegħu.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-ħamsa (5) ta' Settembru 2013, din il-Qorti kif diversement presjeduta appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 2013;

5. B'risposta ġuramentata datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Diċembru 2013, l-intimat **Joseph Zahra** eċċepixxa illi:

   a. *It-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha;*

   b. *Jiġi preċiżat għal kull buon fini, illi l-indirizz tal-flat tal-esponent huwa Flat 1 f'80, Spinola Road, San Ġiljan, u mhux 1A, 82, Spinola Road, San Ġiljan, kif indikat mill-attriċi;*

   c. *Mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, mhuwiex minnu li l-esponent qiegħed jokkupa l-flat 1, f'80 Spinola Road, San Ġiljan, akkwistat mingħand is-soċjeta' attriċi, jew xi parti minnu, b'mod abbużiv, billi huwa għandu biss dak li l-istess soċjeta' attriċi stess ippjantat, bniet, ittrasferiet u kkonsenjatlu bħala kumpens talli ommu Rebecca Zahra (u wliedha) rrinunzjat għall-inkwilinat tal-fond 81, Spinola Road, San Ġiljan;*

   d. *Konsegwentement ma hemm lok għal ebda żgumbrament, determinazzjoni ta' konfini jew segregazzjoni x'issir kif mitlub mill-attriċi;*

   e. *Salvi eċċezzjonijiet oħra permessi mil-liġi.*

6. B'talba rikonvenzjonali ppreżentata kontestwalment mar-risposta ġuramentata, l-intimat rikonvenzjonant **Joseph Zahra** ppremetta:

a. *Peress illi bi skrittura datata 23 ta' April 1996 (Dok RZ1) is-soċjeta' attriċi ftehmet ma' Rebecca Zahra, omm l-esponent, li f'każ li l-istess soċjeta' attriċi tixtri l-post 81, Triq Spinola, San Ġiljan, mikri lilha, l-istess Rebecca Zahra tirrinunzja għall-inkwilinat tagħha u in kontro-kambju, is-soċjeta' attriċi intrabtet li titrasferilha żewġ appartamenti milli kellha tibni fl-istess triq flok il-fond imsemmi numru 81 u fondi l-oħra viċini.*

b. *Peress illi b'kuntratt datat 15 ta' Mejju 2001 fl-atti tan-nutar Dr Victor John Bisazza (Dok RZ3) Rebecca Zahra (wara li assenjat id-drittijiet tagħha taħt l-iskrittura tat-23 ta' April 1996 lil binha l-esponent Joseph Zahra u lil binha Spiridione Zahra u martu Anna Zahra) ċediet id-drittijiet lokatizji tagħha fuq il-fond 81, Spinola Road, San Ġiljan, u s-soċjeta' attriċi, ittrasferiet b'titolu ta' kumpens (a) lill-esponent Joseph Zahra, l-arja tal-appartament li kellha tibni fil-groundfloor (indikat bħala Level 1 fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt), u (b) lil Spiridione u Anna miżżewġin Zahra, l-arja tal-appartament li kellha tibni fil-groundfloor (indikat bħala Level 1 fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt). Minħabba li l-iżvilupp kien għad irid isir, is-soċjeta' attriċi, fuq l-istess kuntratt, irriżervat id-dritt li 'tibni l-korp ta' flats li ser jinbengħa [sic!] kemm kif pjanat illum kif ukoll xi estensjoni li tista' ssir fl-iżvilupp.' L-akkwirenti taw il-kunsen tagħhom biex is-soċjeta' attriċi 'tesegwixxi x-xogħolijiet presenti u futuri mingħajr tfixkil ta' xejn.' L-attriċi intrabtet li tlesti l-flats bil-finishes fi żmien sentejn;*

c. *Peress li wara li lestiet il-flats fi stat ta' ġebel u saqaf, bi skrittura datata 28 ta' Awissu 2008 (Dok RZ4), il-kontendenti ftehimu li l-finishes jitkomplew mill-esponent. Is-soċjeta' attriċi għalhekk ikkonsenjat il-flat lill-esponent fl-istat ta' ġebel u saqaf (kif indikat fil-pjanta annessa mal-istess skrittura), u ħallsitu somma għas-saldu tal-obbligi tagħha li tlesti l-flat u min-naħa tiegħu l-esponent aċċetta w intrabat li jispiċċa l-finishes hu skond il-permessi ottenuti mis-soċjeta' attriċi;*

d. *Peress li s-soċjeta' attriċi tgħid li sussegwentement skopriet li parti mill-blokka żviluppata minnha u parti mill-flat li kienet ittrasferiet lill-*

esponenti ma kinitx tagħha, tant li kellha takkwistaha mingħand il-Gvern b'kuntratt tat-13 ta' April 2012 fl-atti tan-Nutar Dr Tania Spiteri (esebit mill-attriċi bħala Dokument VF4);

e. *Peress illi l-esponent jokkupa biss il-flat kif ġie konsenjat lilu mis-soċjeta' attriċi bħala kumpens għar-rinunzja tal-inkwilinat tal-fond ġa mikri lil ommu Rebecca Zahra;*

f. *U peress li kull varjazzjoni mill-pjanti oriġinarji saret fuq talba tal-istess soċjeta' attriċi u bil-permessi ta' żvilupp tal-awtorita' kompetenti u skond il-kuntratt tal-15 ta' Mejju 2001, u dan qabel ma s-soċjeta' attriċi kkonsenjatlu l-flat fl-istat ta' ġebel u saqaf kif ġa ingħad;*

g. *Peress li l-esponent huwa proprjetarju u għandu dritt għall-flat sħiħ kif konsenjat lilu mis-soċjeta' attriċi, inkluża kull estensjoni magħmula mill-istess attriċi ai termini tal-preċitat kuntratt tal-15 ta' Mejju 2001;*

h. *Peress illi s-soċjeta' attriċi qegħda tirritjeni li parti mill-flat li hija stess bniet u kkonsenjat lill-esponent ma hijiex tal-esponent.*

7. L-intimat rikonvenzjonant talab għalhekk lil din il-Qorti:

   a. *Tiddikjara u tiddeċiedi li ai termini tal-kuntratt tal-15 ta' Mejju 2001 fl-atti tan-Nutar Dr Victor J Bisazza, l-esponent Joseph Zahra għandu dritt għall-proprjeta' tal-Flat 1, 80, Spinola Road, San Ġiljan, mibni mis-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata inkluża kull estensjoni jew tibdil mill-pjanta oriġinali;*

   b. *Konsegwentment tiddikjara u tiddeċiedi li bis-saħħa tal-istess kuntratt tal-15 ta' Mejju 2001, l-imsemmi Flat 1, 80, Spinola Road, San Ġiljan, mibni mis-soċjeta' attriċi, bl-ispazji kollha tal-istess flat indikati fuq il-pjanta 'Dok VF2' annessa mar-Rikors Ġuramentat, u konsenjat minnha lill-esponent mal-iskrittura tat-28 ta' Awissu 2008 kif fuq ingħad, huwa proprjeta' esklussiva tal-esponent Joseph Zahra.*

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' rikorrenti rikonvenzjonata li d-diretturi u rappreżentanti tagħha huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

8. B'risposta ġuramentata għat-talba rikonvenzjonali tal-intimat rikonvenzjonant, is-soċjeta' rikonvenzjonata **Eighty Two Co Ltd** eċċepiet:

    a. *Illi bis-saħħa tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza datat 15 ta' Mejju 2001 u li fuqu l-konvenut rikonvenzjonant qiegħed jibbaża d-dritt ta' proprjeta' minnu vantat, l-istess konvenut rikonvenzjonant akkwista biss arja tal-kejl superfiċjali ta' cirka 44 metru kwadru hekk kif deskritta fl-istess att u hekk kif indikata fil-pjanta annessa mal-istess art;*

    b. *Illi l-konvenut rikonvenzjonant m'għandu l-ebda dritt ta' proprjeta' fuq l-estensjonijiet jew tibdil mill-pjanta oriġinali annessa mal-preċitat kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Bisazza u dana stante li l-istess estensjonijiet u tibdiliet (a) ma kinux inklużi fil-preċitat trasferiment datat 15 ta' Mejju 2001, u (b) inbnew fuq proprjeta' li kienet tappartjeni lill-Gvern ta' Malta u li sussegwentement l-istess Gvern ta' Malta ittrasferixxa a favur tal-esponenti bis-saħħa ta' kuntratt datat 13 ta' April 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Tania Spiteri;*

    c. *Illi stante li t-talbiet rikonvenzjonali huma intiżi sabiex ixejnu t-titolu akkwistat mis-soċjeta' esponenti permezz tal-preċitat kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Tania Spiteri, is-soċjeta' esponenti għall-finijiet tal-Artikolu 1422 tal-Kodiċi Ċivilli qed titlob il-kjamat fil-kawża tal-Kummissarju tal-Artijiet bħala rappreżentant tal-Gvern ta' Malta.*

    Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

9. B'digriet mogħti minn din il-Qorti kif diversement presjeduta datat ħamsa (5) ta' Marzu 2014, il-Qorti laqgħet it-talba tas-soċjeta' rikorrenti għas-sejħa fil-kawża tal-Kummissarju tal-Artijiet, a spejjeż tas-soċjeta' attriċi;

10. B’risposta ġuramentata datata sitta u għoxrin (26) ta’ Marzu 2014, il-kjamat in kawża **Kummissarju tal-Artijiet** eċċepixxa:

a. *Illi l-proprjeta’ 83, Triq Spinola, San Ġiljan ġiet mgħoddija lill-Gvern ta’ Malta ma’ proprjetajiet oħra ai termini tal-Kapitolu 358 tal-Liġijiet ta’ Malta u dan skont il-Ftehim iffirmat bejn l-istess Gvern ta’ Malta u s-Santa Sede fit-28 ta’ Novembru 1991;*

b. *Illi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Tania Spiteri datat 12 t’April 2012, il-Gvern ta’ Malta ttrasferixxa lil Eighty Two Co Ltd (C 13400) il-fond numru 83, fi Triq Spinola, San Ġiljan, kif aħjar deskritt fuq l-imsemmi kuntratt u kif muri fuq il-pjanta P.D.20_2010_B annessa mal-istess kuntratt;*

c. *Illi fil-kuntratt surriferit fl-atti tan-nutar Tania Spiteri ġie ddikjarat illi ‘l-Gvern ta’ Malta mhux qed jiggarantixxi l-pussess vakanti ta’ din il-proprjeta’, u f’każ li jirriżulta li din il-proprjeta’ qed tinħadem jew hi okkupata minn terzi jew li terzi jgawdu minn xi servitu’ jew drittijiet oħra fuq din il-proprjeta’, il-kumpanija kumpratriċi tassumi kull responsabbilita’ versu l-istess terzi, minħgajr ebda dritt ta’ kumpens kontra l-Gvern ta’ Malta’;*

d. *Illi l-Kummissarju tal-Artijiet ma kienx parti f’ebda wieħed mill-kuntratti u skritturi orħajn msemmija mis-soċjeta’ attriċi u mill-konvenut, liema kuntratti u skritturi jirregolaw it-trasferiment ta’ proprjeta’ bejn l-istess soċjeta’ attriċi u l-konvenut Zahra;*

e. *Illi in vista tas-suespost u stante li l-Kummissarju tal-Artijiet kien estranji għall-kuntratti u skritturi bejn is-soċjeta’ rikorrenti u l-konvenut, l-esponent jeċċepixxi li t-talbiet tas-soċjeta’ attriċi u dawk mertu tal-kontro talba ta’ Joseph Zahra ma jistax iwieġeb għalihom l-esponent Kummissarju tal-Artijiet li huwa biss l-awtur tas-soċjeta’ attriċi fir-rigward tal-proprjeta’ 83, Triq Spinola, San Ġiljan, kif deskritta fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Tania Spiteri;*

f. *Illi finalment u dejjem mingħajr ħsara għas-suespost, hija l-umli fehma tal-esponent Kummissarju tal-Artijiet illi dato ma non concesso din l-Onorabbli Qorti ssib li l-attur għandu raġun fil-pretensjonijiet tiegħu, l-esponent m'għandux ibati spejjeż u dan stante ċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Il-Qorti

11. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjeta' rikorrenti datat tmienja u għoxrin (28) t'Awwissu 2013 u d-dokumenti annessi miegħu;

12. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-intimat datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Diċembru 2013;

13. Rat it-talba rikonvenzjonali tal-intimat rikonvenzjonant datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Diċembru 2013 u d-dokumenti annessi magħha;

14. Rat ir-risposta ġuramentata għat-talba rikonvenzjonali tas-soċjeta' rikorrenti rikonvenzjonata datata disgħa (9) ta' Jannar 2014;

15. Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversement presjeduta datat ħamsa (5) ta' Marzu 2014, illi permezz tiegħu laqgħet it-talba tas-soċjeta' rikorrenti għas-sejħa fil-kawża tal-Kummissarju tal-Artijiet, a spejjeż tas-soċjeta' attriċi;

16. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-Kummissarju tal-Artijiet datata sitta u għoxrin (26) ta' Marzu 2024;

17. Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversement presjeduta datat sittax (16) ta' Mejju 2014, illi permezz tiegħu inħatar il-Perit AIC Mario Cassar bħala Perit Tekniku sabiex iżomm seduta jew aċċess bi ftehim bejn il-partijiet u jirrelata lura lill-Qorti;

18. Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversement presjeduta datat sbatax (17) t'Ottubru 2014, illi permezz tiegħu l-Qorti laqgħet it-talba magħmula mill-intimat b'rikors datat erbatax (14) t'Ottubru 2014 sabiex l-inkarigu tal-Perit Tekniku ikun limitat għall-fini ta' preparazzjoni u verifiki ta' pjanti u verifika fuq il-post biss;

19. Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversement presjeduta datat sittax (16) ta' Jannar 2015 illi permezz tiegħu din il-Qorti laqgħet it-talba tas-soċjeta' attriċi sabiex jiġu allegati l-atti tal-kawża bir-Rik Ġur Nru 114/03 JA fl-ismijiet ***Direttur tal-Artijiet vs Vincent Farrugia et***;

20. Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda bil-ġurament ta' **Margaret Falzon**, in rappreżentanza tad-**Dipartiment tal-Artijiet**, prodotta mis-soċjeta' rikorrenti quddiem din il-Qorti kif diversement presjeduta waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Ġunju 2015, a fol 108 *et seq* tal-proċess;

21. Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Edwin Mintoff**, prodott mis-soċjeta' rikorrenti quddiem din il-Qorti kif diversement presjeduta waqt is-seduta tal-ħamsa (5) ta' Frar 2016, a fol 118 *et seq* tal-proċess, u rat id-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok EM1**[1];

22. Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda bil-ġurament ta' **Oliver Magro**, in rappreżentanza tal-**MEPA**, prodott mis-soċjeta' rikorrenti quddiem din il-Qorti kif diversement presjeduta waqt is-seduta tal-ħamsa (5) ta' Frar 2016, a fol 128 *et seq* tal-proċess, u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok OM1 sa OM7**[2];

23. Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda bil-ġurament tan-**Nutar Tanya Spiteri**, prodotta mis-soċjeta' rikorrenti quddiem din il-Qorti kif diversement presjeduta waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Ġunju 2016, a fol 160 *et seq* tal-proċess, u rat id-dokument minnha esebit u mmarkat **Dok TS1**, a fol 138 *et seq* tal-proċess;

[1] Formanti parti mill-proċess nru 825/2013 JA, a fol 112 tal-proċess
[2] Formanti parti mill-proċess nru 825/2013 JA, a fol 113 *et seq* tal-proċess

24. Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda bil-ġurament tan-**Nutar Victor Bisazza**, prodott mis-soċjeta' rikorrenti quddiem din il-Qorti kif diversement presjeduta waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Ġunju 2016, a fol 160 *et seq* tal-proċess, u rat id-dokument minnu esebiti u mmarkati **Dok VB1 u VB2**, a fol 145 *et seq* tal-proċess;

25. Rat in-nota tas-soċjeta' attriċi illi permezz tagħha ġiet esebita l-pjanta annessa mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Victor Bisazza, a fol 172 *et seq* tal-proċess;

26. Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda bil-ġurament ta' **Dr Marisa Grech**, prodotta mill-intimati in kontro-eżami quddiem din il-Qorti kif diversement presjeduta waqt is-seduta tal-għaxra (10) ta' Marzu 2017, a fol 175 *et seq* tal-proċess;

27. Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversement presjeduta mogħti waqt is-seduta tat-tmintax (18) t'Ottubru 2017, illi permezz tiegħu il-Perit Tekniku AIC Mario Cassar ġie nominat sabiex iħejji pjanta tal-appartament mertu tal-kawża, u s-suddiviżjoni tal-kejlijiet riżultanti mill-kuntratti pubblikati min-Nutar Victor Bisazza u l-kejlijiet riżultanti mill-kuntratt ippubblikat min-Nutar tal-Gvern Tanya Spiteri;

28. Rat l-affidavit ta' **Vincent Farrugia**, a fol 191-192 tal-proċess;

29. **Rat id-dikjarazzjoni tal-partijiet magħmula waqt is-seduta tat-tnax (12) ta' Marzu 2019, illi qablu illi l-provi prodotti f'din il-kawża għandhom japplikaw għall-kawża bir-Rik Nru 825/13 AD safejn applikabbli**;

30. Rat id-digriet mogħti minn din il-Qorti kif diversement presjeduta nhar l-għaxra (10) ta' Marzu 2020, illi permezz tiegħu ġie revokat l-inkarigu mogħti lill-Perit Tekniku AIC Mario Cassar wara talba tiegħu stess magħmula permezz ta' rikors datat ħmistax (15) t'Ottubru 2019, u ssostitwietu bil-**Perit Godwin Abela**[3];

[3] Vide verbal a fol 201 tal-proċess

31. Rat id-digriet mogħti minn din il-Qorti kif diversement presjeduta nhar l-ewwel (1) ta' Diċembru 2020 illi permezz tiegħu ntlaqgħet it-talba tal-Perit Tekniku sabiex jiġi maħtur Alan Micallef bħala *surveyor* sabiex jassistih fl-espletazzjoni tal-inkarigu tiegħu;

32. Rat ir-relazzjoni tal-**Perit Tekniku AIC Godwin Abela**, ippreżentat u debitament maħluf fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 2021, a fol 215 *et seq* tal-proċess;

33. Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda bil-ġurament ta' **Vincent Farrugia**, prodott in kontro-eżami quddiem din il-Qorti kif diversement presjeduta waqt is-seduta tal-ħamsa (5) t'Ottubru 2022, a fol 255 *et seq* tal-proċess bir-Rik Ġur Nru 825/2013;

34. Rat l-affidavits ta' **Joseph Zahra** u **Spiridione Zahra**, ippreżentati fl-atti tar-Rik Ġur Nru 823/13, a fol 268 *et seq* tal-proċess;

35. **B'Assenjazzjoni ta' Kawżi u Doveri maħruġa mill-Uffiċċju tal-Prim Imħallef nhar l-erbgħa (4) ta' Jannar 2023, il-kawża odjerna ġiet assenjata sabiex tinstema' minn din il-Qorti kif presjeduta;**

36. Rat id-digriet mogħti nhar il-ħdax (11) ta' Jannar 2023, illi permezz tiegħu din il-Qorti ddiferiet din il-kawża għas-smigħ għas-sebgħa (7) ta' Frar 2023;

37. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Av Claudette Fenech**, in rappreżentanza tar-**Reġistratur tal-Kumpaniji**, prodotta mill-intimat waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta' Mejju 2023[4], u rat id-dokument minnha esebit u mmarkat **Dok CF1** a fol 248 *et seq* tal-proċess;

38. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Joseph Zahra**, prodott mis-soċjeta' rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Ġunju 2023[5];

[4] It-traskrizzjoni tinsab a fol 245 *et seq* tal-proċess
[5] It-traskrizzjoni tinsab a fol 275 *et seq* tal-proċess

39. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Spiridione Zahra**, prodott mis-soċjeta' rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Ġunju 2023[6];

40. Rat id-dokumenti esebiti mill-intimat Joseph Zahra permezz ta' nota datata għoxrin (20) t'Ottubru 2023, u cioe dawk immarkati **Dok JZX1 u JZX2** a fol 296 *et seq* tal-proċess;

41. Rat in-nota tas-sottomissjonijiet tal-intimat Joseph Zahra, datata tnejn (2) ta' Mejju 2025, a fol 366 *et seq* tal-proċess;

42. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta' attriċi Eighty Two Company Limited datata sebgħa (7) ta' Mejju 2025, a fol 377 *et seq* tal-proċess;

43. Rat illi l-partijiet qablu illi l-kawża tibqa' differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

44. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

45. Il-kawża odjerna ddur primarjament ma' kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza nhar il-ħmistax (15) ta' Mejju 2001[7] illi permezz tiegħu is-soċjeta' rikorrenti ttrasferiet lill-intimat *"l-arja tal-appartament li ser jokkupa il-groundfloor imsejjaħ "Level 1" fuq il-pjanta hawn annessa markata Dokument "C", mil-livell tas-saqaf tal-car-park sa għoli ta' erbgħa punt sitta metri (4.6m) cirka mil-livell ta' Triq Spinola, San Ġiljan, u liema arja hija tal-kejl superfiċjali ta' cirka erbgħa u erbgħin metri kwadri (44mk) u tikkonfina mit-tramuntana ma' arja ta' entratura (hawn taħt deskritta) minn nofsinhar ma' passaġġ biswit Spinola Beach, mill-punent mal-arja l-oħra hawn taħt deskritta"*. L-*"arja l-oħra hawn taħt deskritta"* kienet tirreferi għal proprjeta' illi ġiet trasferita lil ħu l-intimat, Spiridione Zahra, u li hija mertu tal-kawża bir-Rik Ġur Nru 825/2013 illi mxiet mal-kawża odjerna. Jingħad illi din l-arja

---

[6] It-trasrkizzjoni tinsab a fol 285 *et seq* tal-proċess
[7] **Dok VB1** a fol 145 *et seq* tal-proċess

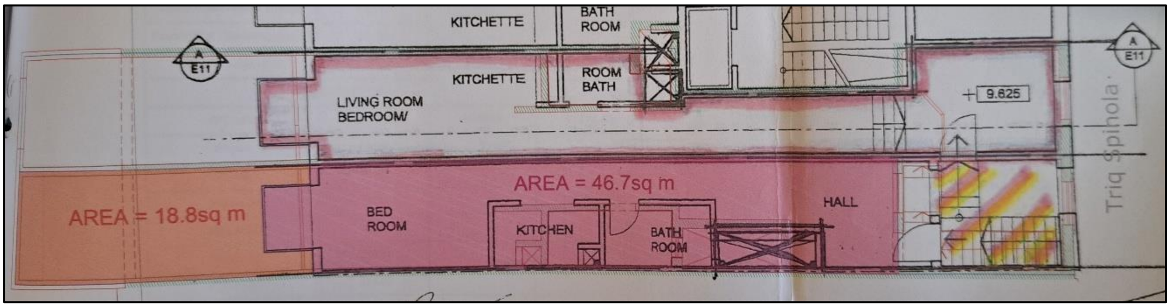
ġiet trasferita lill-intimat bħala kumpens għall-fatt illi omm l-intimat, Rebecca Zahra, illi kienet tirrisjedi fil-fond bin-numru 81, Triq Spinola, San Ġiljan, cioe waħda mill-proprjetajiet illi ġew demoliti sabiex isir l-iżvilupp mertu tal-kawża odjerna, ċediet id-drittijiet lokatizji tagħha fuq l-istess fond biex seta' jsir l-iżvilupp. Eventwalment, Rebecca Zahra ċediet id-drittijiet tagħha fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna a favur binha l-intimat bħala kumpens għal dak li għamlu magħha hu u ħuh;

46. Is-soċjeta' rikorrenti tippremetti illi wara li sar it-trasferiment, ġie skopert illi parti mill-art illi fuqha nbena l-appartament tal-intimat kienet art tal-Gvern ta' Malta. Dan irriżulta minn sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Direttur tal-Artijiet vs Vincent Farrugia et***[8]**,** intavolata fl-2003 u definittivament deċiża fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Marzu 2009. Konsegwentement, is-soċjeta' attriċi għaddiet sabiex takkwista din il-parti mill-art illi kienet tal-Gvern ta' Malta, u dan għamlitu permezz ta' kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Tania Spiteri datat tlettax (13) t'April 2012[9];

47. Kien f'dan l-istadju illi qamet il-vertenza bejn il-partijiet trattata fil-kawża odjerna. Is-soċjeta' rikorrenti bdiet issostni illi hija ma kinitx trasferiet lill-intimat l-appartament kollu, iżda biss arja ta' circa 44mk, u cioe dik il-parti illi kienet tappartjeni lilha stess, ad esklużjoni tal-parti illi kienet, sal-2012, tappartjeni lill-Gvern ta' Malta. Dan skont il-pjanta fir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela, a fol 221 tal-proċess, fejn il-parti mill-appartament skont il-pjanti oriġinali illi kienu ġew annessi mal-kuntratt ta' Mejju 2001 hija mmarkata bil-kulur roża, filwaqt illi l-parti mill-appartament li rriżulta li kienet tappartjeni lill-Gvern ta' Malta, hija mmarkata bil-kulur oranġjo:

---

[8] Appell Ċiv Nru 114/2003/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 27 ta' Marzu 2009 – Vide **Dok VF3** anness mar-rikors promotur, a fol 15 *et seq* tal-proċess
[9] **Dok TS1** a fol 138 *et seq* tal-proċess



Kien għalhekk illi s-soċjeta' rikorrenti intavolat il-kawża odjerna, sabiex il-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-parti mmarkata bil-kulur oranġjo, liema parti s-soċjeta' rikorrenti tikkontendi illi ma ġietx trasferita, u llum hija proprjeta' tagħha;

48. Min-naħa l-oħra, l-intimat Joseph Zahra jikkontendi illi:

(a) Is-soċjeta' attriċi ttrasferietlu l-arja illi fiha kellu jiġi l-appartament numru 1, f'80, Spinola Road, San Ġiljan, u mhux parti minnu, b'dana għalhekk illi l-parti tal-fond illi eventwalment instab illi kienet tal-Gvern ta' Malta kienet proprjeta' tiegħu wkoll per konsegwenza tat-trasferiment tal-2001;

(b) Meta sar it-trasferiment, is-soċjeta' attriċi ggarantiet *"il-paċifiku pussess u liberu godiment tal-artijiet trasferiti"* (Klawsola 2), b'dana għalhekk illi ma jistax issa jintalab żgumbrament;

(c) Is-soċjeta' attriċi rriservat ukoll mhux biss id-dritt illi tibni l-korp t'appartamenti kif kien pjanat fiż-żmien illi fih sar il-kuntratt, iżda saħansitra anke *"xi estensjoni li tista' ssir fl-iżvilupp"* (Klawsola 6), b'dana għalhekk illi l-kejl tal-arja indikat fil-kuntratt kien biss indikattiv jew approssimattiv, u mhux wieħed finali;

49. Jiġi primarjament imfakkar illi l-Artikolu 992 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha ċara illi:

992.(1) Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom.

Inoltre, l-Artikolu 1002 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid illi:

1002. Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.

50. Dwar l-interpretazzjoni ta' klawsoli f'kuntratti, ingħad illi, *"Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat, u li hi l-volonta' tal-kontrenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. Pacta sunt servanda."*[10]

51. L-istess ġie ritenut ukoll fis-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Galea et vs Herman Mizzi et***[11]:

*Skont l-**Art 1002 tal-Kap 16**, fejn il-kliem ta' konvenzjoni meħud fis-sens skont l-użu tal-kuntratt huwa ċar, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni (ara: Prim'Awla: **Sciberras Trigona vs Aneico**: 6 ta' Ottubru 1883: **Spiteri vs Borg** – Prim'Awla – 30 ta' Novembru 2000; **Borg vs Xuereb** – Appell Ċivili – 30 ta' Marzu 1997; Qorti tal-Appell: **John Zammit et vs Michael Zammit Tabone et noe**: 28 ta' Frar 1997)*

Fl-applikazzjoni tar-regoli tal-interpretazzjoni mhijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-konvenzjoni

[10] ***Gloria mart Jonathan Beacom et vs l-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines,*** Qorti tal-Appell (Superjuri), 5 t'Ottubru 1998. Ara wkoll, fost oħrajn, ***Av Dr Alex Perici Calascione noe et vs George Rizzo et***, Ċit Nru 964/93, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 27 ta' Ġunju 2002, Onor Imħ Raymond C. Pace, u ***Joseph Cutajar vs Middlesea Insurance plc***, Ċit Nru 187/2005, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 3 t'Ottubru 2013, Onor Imħ Lorraine Schembri Orland (in ġudikat)

[11] Rik Nru 535/2016, Qorti Ċivili Prim'Awla, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 27 ta' Frar 2020 (in ġudikat)

jew is-sens divers minnhom lilhom mogħti li jiswa imma dak li għandu jgħodd huwa l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti. Jekk għall-ġudikant id-diċitura wżata ma tistax ma twassalx oġġettivament għal sens ċar u univoku, hu dan is-sens li għandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taħt eżami.

Il-Qorti tisħaq illi fejn il-konvenzjoni tirrżulta ċara u mill-volonta' tal-kontraenti liberament espressa, tirriżulta inekwivoka, mhux leċitu għall-Qorti illi tinterpreta tali konvenzjoni jew tattribwilha motivazzjoni ulterjuri li la tirriżulta mid-diċitura tal-ftehim u lanqas minn ċirkostanzi oħra. Għalhekk fejn is-sinjifikat tal-konvenzjoni jkun ċar u fejn il-fatti li jkunu wasslu għal dak il-ftehim kif ukoll fatti sussegwenti ma jpoġġux fid-dubju l-volonta' tal-kontraenti ma jkunx leċitu għall-ġudikant illi jagħti lil dik l-iskrittura sinjifikat divers minn dak liberament espress mill-kontraenti għaliex il-prinċipju tad-dritt huwa: in claris non fit interpretatio.

52. Applikati dawn il-prinċipji għall-fatti tal-każ odjern, din il-Qorti rat illi, skont il-kuntratt ta' Mejju 2001, is-soċjeta' rikorrenti trasferixxiet lill-intimat *"l-arja tal-appartment li ser jokkupa il-groundfloor imsejjaħ "Level 1" [...] liema arja hija tal-kejl superfiċjali ta' cirka erbgħa u erbgħin metri kwadri (44mk)"*. Fil-fehma tal-Qorti, dan il-kliem ma jeħtieġ l-ebda interpretazzjoni, u huwa evidenti illi dak illi ġie trasferit kien <u>l-arja illi fiha kien ser jiġi żviluppat l-appartament, u mhux erbgħa u erbgħin metru kwadru t'arja</u>. Id-distinzjoni, fil-fehma tal-Qorti, tirriżulta mill-użu tal-kliem *"liema"*, illi tindika illi l-kejl qed jingħata sabiex jikkwantifika l-*footprint* tal-appartament fil-punt illi fih kien qed isir it-trasferiment, u *"cirka"*, illi tindika illi l-kejl kien wieħed approssimattiv u li seta' jinbidel. Is-sitwazzjoni kienet tkun differenti li kieku d-deskrizzjoni nkitbet fis-sens illi kienet qed tiġi trasferita erbgħa u erbgħin metri kwadri (44mk) t'arja illi fiha kellu jinbena l-appartament, stante illi l-

kliem operattiv kien ikun il-kejl, u mhux l-appartament per se. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra illi fl-istess kuntratt, hekk kif tajjeb isostni l-intimat, is-soċjeta' rikorrenti rriteniet id-dritt illi testendi l-binja, b'dana illi żvilupp ulterjuri jew devjazzjoni mill-pjanti fil-futur kienet qed tiġi espressament indikata fil-kuntratt;

53. Madanakollu, anke li kieku, għall-grazzja tal-argument, ma kienx jirriżulta ċar mill-kuntratt dak pattwit mill-partijiet, din il-Qorti hija tal-fehma illi, minkejja dak sostnut mis-soċjeta' attriċi, kien hemm diversi indikazzjonijiet mill-provi prodotti illi t-trasferiment li sar a favur l-intimat kien intiż illi jkopri l-appartament sħiħ illi kellu jinbena fl-arja deskritta fil-kuntratt ta' Mejju 2001, u mhux biss il-parti skont il-pjanti oriġinali. Infatti:

(a) Din il-Qorti rat illi l-pjanti riveduti tal-iżvilupp[12] u cioe dawk il-pjanti illi permezz tagħhom l-appartament ġie jkopri *footprint* ikbar minn dik prevista fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' Mejju 2001, ġew ippreżentati m'applikazzjoni għal żvilupp datata Diċembru 2001, cioe sitt xhur biss wara, bl-Applikazzjoni Nru 6580/01[13]. Il-permess għal żvilupp ħareġ f'Ġunju 2002. Irrispettivament mill-fatt illi eventwalment irriżulta illi parti mill-arja illi fiha nbena l-appartament tal-intimat kienet effettivament tal-Gvern ta' Malta, sa minn dan l-istadju is-soċjeta' rikorrenti kienet konxja tal-fatt illi l-appartament illi kien ser jiġi żviluppat kien ser ikun ikopri *footprint* ikbar minn erbgħa u erbgħin metru kwadru (44mk), iżda baqgħet m'espremiet l-ebda pretensjoni fil-konfront tal-intimat Zahra fir-rigward tal-estensjoni. Kien biss wara li kellha takkwista l-parti illi kienet tappartjeni lill-Gvern ta' Malta illi jidher illi s-soċjeta' rikorrenti bdiet tavvanta l-pretensjonijiet tagħha kif premessi fil-kawża odjerna, pretensjonijiet illi ma ressqet qatt għal għaxar snin sħaħ. Dan il-fatt ma jistax ma jimmilitax favur it-teżi tal-intimat illi l-intenzjoni fuq il-kuntratt ta' Mejju 2001 ma kinitx illi tiġi trasferita arja ta' ċertu kejl, iżda tal-appartament sħiħ;

---

[12] A fol 121 tal-proċess
[13] **Dok OM1** a fol 113 *et seq* tal-proċess bir-Rik Ġur 823/13

(b) Inoltre, u mingħajr preġudizzju għall-premess, skont il-ftehim bejn is-soċjeta' rikorrenti u l-intimat Joseph Zahra datat tmienja u għoxrin (28) t'Awwissu 2008[14], illi permezz tiegħu Zahra assuma r-responsabbilita' illi jesegwixxi x-xogħol ta' *finishing* fl-appartament tiegħu, liema *finishing* skont il-kuntratt ta' Mejju 2001 kellu jsir mis-soċjeta' rikorrenti, il-pjanta annessa mal-istess ftehim hija dik illi tkopri l-appartament kollu, datata 2004, cioe tinkludi il-parti illi s-soċjeta' rikorrenti eventwalment akkwistat mingħand il-Gvern ta' Malta[15]. Huwa interessanti li jiġi nnotat illi dan il-ftehim sar meta l-proċeduri fl-ismijiet ***Direttur tal-Artijiet vs Vincent Farrugia et*** kienu diġa ġew deċiżi mill-Ewwel Qorti (deċiżjoni tal-1 ta' Novembru 2006), u kien hemm appell pendenti. Filwaqt illi huwa minnu illi l-eżitu finali ta' dawk il-proċeduri kien għadu pendenti, il-fatt illi kien diġa hemm deċiżjoni tal-Ewwel Qorti juri illi s-soċjeta' rikorrenti, fil-mument illi fih hija ffirmat il-ftehim mal-intimat dwar il-*finishing*, mhux talli kienet diġa ben konxja tal-fatt illi l-Gvern ta' Malta kien qed javvanta pretensjoni fuq parti minn dan l-appartament, iżda kienet saħansitra f'nofs proċeduri ġudizzjarji dwar l-istess parti. Li kieku verament is-soċjeta' rikorrenti kienet qed tippretendi illi hija ttrasferiet lill-intimat biss erbgħa u erbgħin metru kwadru (44mk) tal-fond, kienet tannetti mal-ftehim ta' *finishing* il-pjanta oriġinali annessa mal-kuntratt ta' Mejju 2001, u mhux dik tal-appartament estiż b'*footprint* ikbar. Dan il-fatt jimmilita naturalment favur it-teżi tal-intimat, u cioe illi s-soċjeta' rikorrenti, fil-kuntratt ta' Mejju 2001, trasferiet l-appartament sħiħ, u mhux arja fil-kejl ta' erbgħa u erbgħin metru kwadru (44mk) biss;

54. Finalment, din il-Qorti ma tistax tinjora wkoll dak sottomess mill-intimat illi fl-aħħar mill-aħħar l-appartament ma nxtarax mill-intimat bħala investiment, iżda ġie mogħti lil ommu b'kumpens għall-fatt illi hija rrinunzjat għad-drittijiet lokatizji tagħha sabiex is-soċjeta' rikorrenti tkun tista' twettaq l-iżvilupp. L-intimat, f'kelma waħda, ikkuntenta b'dak li ġie offrut, u ma kinitx idea jew deċiżjoni tiegħu illi l-appartament jiġi estiż. Tkun inġusta din il-

[14] **Dok RZ4** a fol 70 tal-proess
[15] **Dok X**, a fol 72 tal-proċess

Qorti mal-intimat jekk tiżgumbra lill-intimat minn parti minn daru sempliċiment għaliex is-soċjeta' rikorrenti, f'ċertu stadju, iddeċidiet illi trid testendi l-iżvilupp tagħha oltre l-erbgħa u erbgħin metru kwadru (44mk) illi kienu allokati għall-appartament trasferit lill-intimat oriġinarjament;

55. L-intimat jagħmlu referenza wkoll fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom għall-garanzija ta' paċifiku pussess mogħtija lill-intimat mis-soċjeta' rikorrenti fil-kuntratt ta' Mejju 2001. Gialadarba stabbilit illi dak illi ġie trasferit lill-intimat kien l-appartament illi dakinhar kien proġettat illi ser ikollu kejl ta' cirka erbgħa u erbgħin metru kwadru (44mk), isegwi għalhekk illi għandu raġun l-intimat isostni illi l-iżgumbrament tiegħu minn parti mill-appartament tiegħu, jikkostitwixxi ksur tal-garanzija ta' pussess paċifiku mogħtija lilu mis-soċjeta' rikorrenti fil-kuntratt ta' trasferiment, u dan sew jekk l-iżgumbrament huwa pretiż mis-soċjeta' rikorrenti, kif ukoll li kieku, gialadarba eventwalment irriżulta illi s-soċjeta' rikorrenti trasferiet art li ma kinitx tagħha, intalab l-iżgumbrament mill-Gvern ta' Malta qabel il-parti relattiva mill-appartament ġiet akkwistata mis-soċjeta' rikorrenti;

56. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** it-talbiet rikorrenti;

57. F'dik illi hija t-**talba rikonvenzjonali**, din il-Qorti ma tarax illi għandha x'iżżid f'dawk illi huma konsiderazzjonijiet legali u dwar il-mertu, stante illi, effettivament, il-konsiderazzjonijiet magħmula fir-rigward tat-talbiet fir-rikors promotur, isibu applikazzjoni għal dak li jirrigwarda t-talbiet rikonvenzjonali. It-talbiet rikonvenzjonali, għalhekk, sejrin **jintlaqgħu**.

Decide

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

F'dak illi jirrigwarda t-talbiet tar-rikorrenti fir-rikors promotur:

(i) **<u>Tiċħad</u>** it-talbiet rikorrenti;

(ii) **<u>Tilqa'</u>** l-eċċezzjonijiet tal-intimat Zahra in kwantu kompatibbli ma' din is-sentenza, u tiċħadhom fil-kumplament;

F'dak illi jirrigwarda t-talba rikonvenzjonali:

(i) **<u>Tilqa'</u>** l-ewwel talba rikonvenzjonali u tiddikjara u tiddeċiedi li ai termini tal-kuntratt tal-15 ta' Mejju 2001 fl-atti tan-Nutar Dr Victor J Bisazza, Joseph Zahra għandu dritt għall-proprjeta' tal-Flat 1, 80, Spinola Road, San Ġiljan mibni mis-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata, inkluża kull estensjoni jew tibdil mill-pjanta oriġinali; u

(ii) **<u>Tilqa'</u>** t-tieni talba rikonvenzjonali u tiddikjara u tiddeċiedi li bis-saħħa tal-istess kuntratt, l-imsemmi appartament kif indikat fil-pjanta annessa mar-rikors promotur u mmarkata **Dok VF2**, huwa proprjeta' esklussiva tal-intimat Joseph Zahra.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-Awtorita' tal-Artijiet, a karigu tas-soċjeta' rikorrenti.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur