FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 14 ta' Jannar, 2016

Kawża Nru 66
Rik. Nru. 1024/11JRM

Rita **FORMOSA**, Emanuel *sive* Noel Formosa, Antoinette Formosa u Joseph Formosa

vs

Alfred **BUĦAĠIAR**, John Buħaġiar, Charles Buħaġiar, Georgina Farruġia, Rita Galea, Maria Darmanin, Anthony Buħaġiar, Grezzju Buħaġiar, Lucy Azzopardi, Victor John Formosa, Alfred Buħaġiar li b'digriet tas-17 ta' Novembru, 2011 ġie nominat bħala kuratur tal-assenti Emanuel Buħaġiar u Dr Mark Busuttil u P.L. Hilda Ellul Mercer li b'digriet tas-17 ta' Novembru, 2011 ġew nominati bħala kuraturi għall-werrieta mhux magħrufa tal-mejta Carmela Formosa u tal-mejjet Reverendu Lawrence Formosa

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fid-19 ta' Ottubru, 2011, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi jitolbu li din il-Qorti (a) ssib illi li l-art

ġewwa x-Xgħajra fil-limiti ta' Ħaż-Żabbar mogħtija b'konċessjoni sub-enfitewtika perpetwa fis-26 ta' Settembru, 1966, minn Giuseppe Buħaġiar lill-imħarrkin Victor John Formosa, Reverendu Nazzareno Cardona, Reverendu Lawrence Formosa u Rita mart Emanuel Formosa b'att tan-Nutar Joseph Cachia kienet diġa' ġiet trasferita qabel u għalhekk ma setgħetx terġa' tiġi sub-konċessa bil-mod fuq indikat; (b) issib li din il-konċessjoni sub-enfitewtika hija nulla jew għandha tiġi rexissa peress illi l-art soġġetta għall-imsemmi kuntratt ma kenitx aktar fil-poter ta' Giuseppe Buħaġiar li ikkonċediha lill-imsemmija mħarrkin; (ċ) issib illi ebda ċens jew arretrati ta' ċens marbuta ma' din l-art ma huma dovuti mill-atturi lill-imħarrkin u jmisshom jintraddu lura lill-atturi mill-imħarrkin; (d) issib illi ċ-ċens diġa' mħallas mill-atturi fuq din l-art qatt ma kellu jitħallas; (e) f'każ li t-tieni, t-tielet u r-raba' talbiet ma jirriżultawx mistħoqqa u jinstab li biċċa biss mill-art konċessa fl-imsemmi kuntratt kienet ġiet konċessa sewwa, tordna t-tnaqqis fl-ammont ta' ċens li għandu jitħallas fuq din l-art; u (f) tillikwida l-ammont li l-imħarrkin Alfred Buħaġiar, John Buħaġiar, Charles Buħaġiar, Georgina Farruġia, Rita Galea, Maria Darmanin, Anthony Buħaġiar, Grezzju Buħaġiar, Lucy Azzopardi, u Emanuel Buħaġiar solidalment bejniethom imisshom iroddu lura lill-atturi, u tordna l-ħlas ta' l-istess ammont likwidat. Talbu wkoll l-ispejjeż u l-imgħaxijiet skond il-ligi;

Rat id-digriet tagħha tas-17 ta' Novembru, 2011[1], li bih ħatret lill-imħarrek Alfred Buħaġiar bħala kuratur tal-assenti Emanuel Buħaġiar, wara li kien assuma l-atti b'Nota tas-16 ta' Novembru, 2011; u d-degriet l-ieħor tal-istess jum li bih ħatret lill-Avukat Dr Mark Busuttil u lill-P.L. Hilda Ellul Mercer bħala kuraturi sabiex jirrappreżentaw lill-werrieta mhux magħrufa tal-mejtin Carmela Formosa u Reverendu Lawrence Formosa;

Rat id-digriet tagħha tal-5 ta' Diċembru, 2011[2], li bih ordnat in-notifika lill-imharrkin u lill-kuraturi u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin Buħaġiar fid-29 ta' Diċembru, 2011, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, preliminarjament qalu li l-azzjoni attriċi safejn tirreferi għall-ewwel żewġ talbiet attriċi waqgħet bil-preskrizzjoni ta' tletin sena taħt l-artikolu 2143 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li l-art illi ġiet mogħtija b'konċessjoni sub-enfitewtika perpetwa minn missierhom Giuseppe Buħaġiar ma kenitx l-istess art mertu ta' din il-kawża. Iżidu jgħidu li l-pretensjoni magħmula mill-atturi qiegħda titressaq l-ewwel darba f'din il-kawża, għaliex sal-2000, l-awtur tal-istess atturi, jiġifieri Emanuel

[1] Pag. 12 u 29 tal-process
[2] Pagg 45 – 46 tal-process

Formosa, kien huwa nnifsu stqarr li l-art mertu tal-każ kienet inkisbet mill-Gvern u li l-Gvern kellu jibda jħallas iċ-ċens dwarha lill-eċċipjenti;

Rat it-Twegiba Maħlufa mressqa fis-6 ta' Jannar, 2012, li biha l-kuraturi l-Avukat Dr Mark Busuttil u l-P.L. Hilda Ellul Mercer laqgħu għall-azzjoni attrici billi qalu li ma humiex edotti mill-fatti u rriżervaw li jressqu risposta mirquma fi stadju aktar 'il quddiem;

Rat id-digriet tagħha tas-7 ta' Mejju, 2012[3], li bih laqgħet it-talba magħmula mill-atturi b'rikors tagħhom tal-4 ta' Mejju, 2012, u ordnat li ssir in-notifika tal-atti skond ir-Regolament Komunitarju lill-imħarrek Victor John Formosa bit-traduzzjoni tal-atti li jridu jkun hemm notifikati;

Rat in-Nota tar-Reġistratur tal-Qrati u Tribunali Ċivili tal-4 ta' Lulju, 2012[4], li biha ipprezenta n-notifika mill-Awtoritajiet Britanniċi tal-atti tar-Rikors Maħluf u l-Avviż tas-Smigħ lill-imħarrek Victor John Formosa[5];

Rat li l-imħarrek Formosa baqa' ma ressaq l-ebda Tweġiba Maħlufa fiż-żmien mogħti lilu mil-liġi minkejja li laqa' n-notifika tal-atti tal-kawża;

Rat il-provi mressqa mill-partijiet, magħduda dawk dokumentali u dawk imressqa bil-meżż tal-affidavit;

Semgħet ix-xhieda mressqin mill-partijiet;

Rat id-digriet tagħha tal-20 ta' Novembru, 2013[6], li bih tat żmien lill-partijiet biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fit-2 ta' April, 2014[7];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin aħwa Buħaġiar fil-5 ta' Ġunju, 2014[8] bi tweġiba għal dik imressqa mill-atturi;

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-avukat difensur tal-atturi waqt is-smigħ tal-24 ta' Ġunju, 2014, għan-Nota ta' Sottomissjonijiet risponsiva tal-imħarrkin;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-digrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

---

[3] Pag. 89 tal-process
[4] Pag. 91 tal-process
[5] Pag. 91 u Dok. "A", pagg. 91-93 tal-process
[6] Pag. 178 tal-process
[7] Pagg 183-188 tal-process
[8] Pagg. 191-195 tal-process

***Ikkonsidrat*:**

Illi din hija azzjoni għat-tħassir ta' kuntratt ta' konċessjoni sub-enfitewtika perpetwa ta' art u għar-radd lura ta' ħlas imwettaq indebitament. L-atturi jitolbu wkoll, b'mod sussidjarju, ir-riduzzjoni fiċ-ċens, u r-radd lura taċ-ċens imħallas żejjed, jekk ikun il-każ. L-atturi jgħidu illi l-konċessjoni sub-enfitewtika perpetwa tas-26 ta' Settembru, 1966, ma tiswiex għaliex l-art imsemmija f'dak il-kuntratt kienet diġa' ġiet trasferita qabel dakinhar u għalhekk ma setgħetx tiġi konċessa għal darb'oħra bil-mod indikat fil-kuntratt;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrkin aħwa Buħaġiar laqgħu billi eċċepew il-preskrizzjoni tat-tletin sena. Laqgħu wkoll billi qalu li l-art illi ġiet mogħtija b'konċessjoni sub-enfitewtika perpetwa minn missierhom Giuseppe Buħaġiar kienet parti oħra mill-istess art, magħrufa bħala '*Ta' Dun Karlu*', u għaldaqstant l-art li kkonceda lill-atturi kienet għadha tiegħu u ssejjaħ lilu;

Illi l-imħarrek Victor John Formosa baqa' kontumaċi u l-Kuraturi Deputati maħtura biex jidhru għall-wirtijiet mhux magħrufa tal-imħarrkin l-oħrajn baqgħu ma ngħataw l-ebda tagħrif jew struzzjonijiet;

Illi l-**fatti li joħorġu mill-atti ta' din il-kawża** juru li bis-saħħa ta' kuntratt tas-26 ta' Settembru, 1966[9], fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, l-imħarrkin Victor John Formosa, Reverendu Nazzareno Cardona, Reverendu Lawrence Formosa u l-attriċi Rita mart Emanuel Formosa kisbu mingħand Giuseppe Buħaġiar, missier l-imħarrkin l-oħrajn, b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa, parti mill-għalqa magħrufa bħala '*Ta' Dun Carlu*', li tinsab fil-kontrada tax-Xgħajra, fil-limiti ta' Ħaż-Żabbar, tal-kejl ta' madwar sitt mija u tlettax-il qasba kwadra (613q.k.)[10], bil-patti u kundizzjonijiet hemm imniżżla. L-imħarrek Victor John Formosa deher fuq l-imsemmi kuntratt kemm f'ismu proprju u kif ukoll f'isem it-tliet konċessjonarji l-oħrajn. Fuq il-kuntratt deher ukoll in-Nutar John Micallef Trigona, f'ismu proprju u f'isem l-avukat Riccardo Farruġia, biex formalment għaraf lill-konċessjonarji l-ġodda bħala (sub-)utlisiti u tawwal iż-żmien li fih l-art kellha tinbena għal ħames (5) snin minn dakinhar;

Illi l-attriċi Rita Formosa tgħid illi żewġha, illum mejjet, kien iħallas is-sehem tagħha mis-subċens fuq din l-art skond il-kuntratt fuq indikat[11]. Iżżid tgħid li żewġha sar jaf illi din l-art kien ħadha l-Gvern għal skop

---
[9] Dok. "A" f'paġġ.6 – 11tal-proċess
[10] Li jġibu kejl ta' 2691.68 m^2
[11] Pag. 96B tal-process

pubbliku. Dan il-fatt kien konfermat minn rappreżentant tad-Dipartiment tal-Artijiet li stqarr illi biċċa art kbira fix-Xgħajra, limiti ta' Ħaż-Żabbar, kienet ittieħdet mill-Gvern b'titolu assolut, permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali ippublikata fil-ħarġa tas-7 ta' Ġunju, 1985 tal-Gażżetta tal-Gvern li ġġib in-numru 375[12];

Illi fil-21 ta' Novembru, 1990, il-Gvern offra kumpens lil Salvatore u Francis Beżżina illi minn tiftix fuq it-titolu dehru illi għandhom titolu fuq dik l-art.[13] Il-kumpens offert ġie kontestat u Salvatore u Francis Bezzina fetħu proċeduri fl-1991[14] quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet sabiex jiġi iffissat il-kumpens xieraq dovut lilhom. Il-proċeduri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet twaqqfu għaliex id-Dipartiment tal-Artijiet irċieva wkoll talba għal kumpens fuq l-istess art mingħand l-attriċi Rita Formosa. L-attriċi talbet illi, minflok kumpens fi flus, tingħata biċċa art oħra bi tpartit[15];

Illi sallum il-Gvern għadu ma stabbiliex lil min tassew issejjaħ l-art mertu tal-kawża, jiġifieri jekk hux lil Salvatore u Francis Bezzina jew jekk hux lill-attriċi u wliedha[16];

Illi l-attur Emanuel (Noel) Formosa (iben l-attriċi Rita Formosa) jispjega illi d-Dipartiment tal-Artijiet irrikonoxxa lil Beżżina u mhux lilhom bħala sidien ta' l-art għaliex mid-dokumenti illi d-Dipartiment tal-Artijiet għandu fil-pussess tiegħu joħroġ illi l-art li tissemma fil-konċessjoni subenfitewsi tal-1966 kienet ingħatat lil Salvatore u Francis Bezzina qabel ma akkwistaha Giuseppe Buħaġiar[17]. Iżid jgħid illi fuq is-saħħa ta' dak it-tagħrif, huma waqfu jħallsu s-sub-ċens lill Buħaġiar, u dawn mexxew kontrihom b'kawża għall-ħlas ta' sub-ċens quddiem it-Tribunal tat-Talbiet Zghar[18];

Illi wara li nqala' dan kollu l-atturi bdew jiddepożitaw is-sub-ċens b'ċedola taħt l-awtorita' tal-Qorti[19];

Illi l-imħarrkin aħwa Buħaġiar, min-naħa tagħhom, jgħidu illi l-art illi ngħatat b'konċessjoni sub-enfitewtika perpetwa minn missierhom Giuseppe Buħaġiar fil-kuntratt ta' Settembru tal-1966 lill-attriċi u lill-imħarrkin l-oħrajn kienet tabilħaqq art tiegħu u kienet għadha tgħajjat lilu

---

[12] Pag. 150 tal-process
[13] Pag. 179 tal-process
[14] Rik. 1/1991FDP imħollija għas-sentenza għas-27.1.2016
[15] Dok. 'ND' pag. 103 tal-process
[16] Pag. 158 tal-process
[17] Pag. 96C tal-process, flimkien ma' numru ta' dokumenti mmarkati Dok. "NB" sa Dok. "NN", pagg 101 – 141 tal-process
[18] Talba Numru 925/07JB imħollija *sine die* fl-20.5.2014 sakemm tinqata' din il-kawża
[19] Pag. 97 tal-process

għaliex dik l-art kienet art oħra fl-istess qasam magħruf bħala '*Ta' Dun Karlu*'. Huma jressqu numru ta' dokumenti[20] b'sostenn ta' dan. Jgħidu wkoll illi l-allegazzjonijiet tal-atturi qatt ma kienu tressqu lilhom qabel, tant illi fit-22 ta' Settembru, 2000, Emanuel Formosa (żewġ l-attriċi Rita Formosa u missier l-atturi l-oħrajn) bagħat jinforma lil missierhom illi l-art tax-Xgħajra kien ħadha f'idejh il-Gvern u li l-Gvern kien ser iħallashom taċ-ċens fuq l-istess art[21];

Illi fit-18 ta' Ottubru, 2011, l-atturi fetħu din il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda l-**konsiderazzjonijiet ta' xejra legali** marbutin mal-kawża, huwa xieraq li l-Qorti tibda billi tistħarreġ is-siwi tal-**eċċezzjoni preliminari tal-preskrizzjoni** mqajma mill-imħarrkin Buħaġiar;

Illi quddiemha l-Qorti għandha talba għat-tħassir ta' konċessjoni sub-enfitewtika perpetwa li saret permezz ta' kuntratt pubbliku fis-26 ta' Settembru, 1966 peress illi l-konċessjoni hija nulla. Fl-istess azzjoni, l-atturi jitolbu r-radd lura ta' dak li seta' tħallas minnhom indebitament. Bħala talbiet alternattivi, l-atturi jitolbu li f'każ illi hija parti biss mill-art illi ġiet konċessa validament bil-kuntratt tal-1966, ikun hemm tnaqqis taċ-ċens minnhom dovut. Din is-sinteżi saret biex wieħed ikun jista' jqis sewwa l-qafas tal-azzjoni attriċi u jkejjel l-eċċezzjoni taħt eżami ma' dik l-azzjoni;

Illi, min-naħa tagħhom, l-imħarrka jeċeppixxu l-preskrizzjoni tat-tletin sena, għal liema terminu ta' żmien l-atturi jilqgħu billi jgħidu illi f'talba bħal dik tagħhom marbuta ma' dikjarazzjoni ta' nullita' ta' kuntratt, il-preskrizzjoni ma tibdiex tgħaddi kontra l-attur. Jgħidu wkoll illi ġaladarba l-art ma kenitx tal-awtur tal-konvenuti, il-preskrizzjoni ma setgħetx tibda miexja favurih u favur min wiret it-titolu mingħandu;

Illi l-imħarrkin jibnu l-każ tagħhom dwar l-eċċezzjoni mressqa minnhom fuq zewg fatturi ewlenin: l-ewwel, li l-artikolu 2143 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jolqot kwalsijasi azzjoni rejali jew personali bid-dekors ta' tletin sena u ma jiddistingwix bejn dawk l-azzjonjijiet li għandhom jitqiesu preskrivibbli jew mhux preskrivibbli bid-dekors ta' tletin sena; it-tieni, li sabiex kuntratt jiġi dikjarat null, kienet tinħtieġ l-azzjoni xierqa f'waqtha fiż-żmien massimu ta' tletin sena, u minn dakinhar li sar l-imsemmi kuntratt f'Settembru tal-1966 ma jidhirx illi xiħadd xi darba, fis-

[20] Dok. "A" sa "Ċ" pagg 53 – 70 tal-process
[21] Dok. "D" pag. 71 tal-process

snin li ghaddew, ressaq xi att ġudizzjarju jew fetaħ xi azzjoni biex jimpunja l-imsemmi kuntratt;

Illi jrid jinghad illi l-Qorti f'dan il-każ trid tqis jekk il-preskrizzjoni mqanqla mill-imħarrkin hijiex dik li tgħodd għall-każ u jekk dan jirriżulta minnu, li tqis jekk kienx hemm ksur taż-żmien jew rinunzja għalih mill-imħarrkin;

Illi skond id-dettami tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili, il-preskrizzjoni tista' tkun kemm akkwizittiva kif ukoll estintiva[22], din ta' l-aħħar, kemm-il darba titqies applikabbli, iġġib magħha t-telf ta' kwalunkwe jedd ta'azzjoni illi seta' kellhom l-atturi;

Illi minħabba li f'din il-kawża l-preskrizzjoni mqanqla mill-imħarrkin hija dik estintiva tal-azzjoni attriċi, jidħol fis-seħħ il-prinċipju li ż-żmien preskrittiv jgħaddi biss minn dak inhar li jkun tnissel id-dritt jew setgħet tinbeda l-azzjoni meqjusa biex tħares dak id-dritt. Għaldaqstant l-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili għandu jinqara wkoll fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 2137 tal-istess Kodiċi li jgħid li l-preskrizzjoni tibda tgħaddi minn meta l-azzjoni tkun setgħet issir bla ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha dik l-azzjoni tmiss. Il-ħarsien ta' din ir-regola hi waħda bażika, tant li jinsab mgħallem illi l-impossibilita` li wieħed jaġixxi trid tkun impossibilita` indipendenti mir-rieda ta' dak li jkun, dovuta għal kawża 'l barra minnu li huwa ma setax ineħħi[23];

Illi l-imsemmi prinċipju jinbena fuq il-massima li *actione non natae non praescribitur*. L-awturi Baudry-Lacantinerie u Tissier f'dan ir-rigward jgħallmu li "*Quanto alla prescrizione estintiva, il suo corso comincia in principio a partire dal giorno in cui e' nato il diritto o l'azione che e' destinata ad estinguere...*"[24]. U band'oħra jżidu jgħidu illi *"La prescrizione estintiva in materia di diritti eventuali non decorre evidentemente se non dopo il verificarsi dell'evento che fa nascere il diritto rimasto fin allora puramente eventuale*"[25];

Illi, hu x'inhu l-għajn tal-preskrizzjoni invokata mill-parti mħarrka, jaqa' dejjem fuq il-Qorti li tqis minn liema data tali preskrizzjoni bdiet għaddejja, u l-eċċezzjoni m'għandhiex tintlaqa' jekk mill-provi mressqin jew mill-atti tal-proċess dik id-data ma tkunx tista' tiġi stabilita[26];

---

[22] P.A. NC **5.10.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Aquilina noe et vs Sunny Homes Limited et***
[23] App. Kumm. **15.2.1965** fil-kawża fl-ismijiet ***Attard et noe vs Fenech*** (Kollez. Vol: **XLIX.i.500**)
[24] cfr. <u>*Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile: Della Prescrizione*</u> (Cap XII, §364 , pag. 279).
[25] *Op. cit.* §393-bis, pag 306
[26] App. Ċiv **5.4.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Quintano vs Giorgina Calleja et*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.269**)

Illi wara li qieset dawn il-fatti u konsiderazzjonijiet legali kollha, il-Qorti ssib li l-preskrizzjoni bdiet għaddejja minn meta l-Gvern akkwista l-art u dehret il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali fil-Gażżetta tal-Gvern, fejn is-sidien tal-art ġewwa x-Xgħajra, limiti ta' Ħaż-Żabbar setgħu jsiru jafu b'dan it-teħid forzuż. Mill-fatti li jinsabu fl-atti tal-kawża jirriżulta li din id-Dikjarazzjoni ġġib id-data tas-7 ta' Ġunju, 1985, u minħabba li fiha jissemmew sidien li mhumiex l-atturi, u dwar l-istess art li suppost ingħatat b'konċessjoni sub-enfitewtika lill-atturi u l-imħarrkin l-oħrajn, minn hemm 'il quddiem jista' jingħad li beda għaddej iż-żmien biex l-atturi jmexxu l-pretensjonijiet tagħhom kontra l-aventi kawża tal-konċedent Ġużeppi Buħaġiar, missier l-imħarrkin aħwa Buħaġiar. Għaldaqstant, l-atturi ilhom minn dak iż-żmien illi setgħu avviċinaw lid-Dipartiment tal-Artijiet u jressqu t-titolu li huma jgħidu li għandhom fuq l-art sabiex jingħatalhom il-kumpens mistħoqq għat-teħid tal-art, kif jidher illi għamlu Salvatore u Francis Bezzina. L-atturi jidher illi avviċinaw lid-Dipartiment tal-Artijiet fis-sena 2000. Madanakollu minn dik is-sena sal-ftuħ ta' din il-kawża, ma għaddewx it-tletin (30) sena kontemplati fl-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili. Lanqas ma laħqu għaddew it-tletin (30) sena bejn meta dehret id-Dikjarazzjoni Presidenzjali u l-jum meta nfetħet din il-kawża;

Illi għaldaqstant il-Qorti ssib li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mqajma mill-imħarrkin aħwa Buħaġiar mhijiex tajba u mhix sejra tilqagħha;

Illi l-Qorti sejra tgħaddi issa biex tistħarreġ **l-azzjoni attriċi fil-mertu** u l-eċċezzjonijiet dwarha. Mill-mod kif inhi mfassla l-azzjoni attriċi jeħtieġ li jsiru tliet eżerċizzji: l-ewwelnett jeħtieġ li wieħed jara jekk huwiex minnu li l-art (jew biċċa minnha) miksuba mill-attriċi Rita Formosa u ħut żewġha Emanuel Formosa u kuġinuhom Dun Nażżareno *sive* Emanuel Cardona b'konċessjoni sub-enfitewtika mingħand Ġużeppi Buħaġiar fl-1966 ma kenitx għadha tista' hekk tingħata minħabba li kienet diġa' ngħatat lil ħaddieħor; it-tieninett jeħtieġ li jitqies jekk kemm-il darba huwiex il-każ li jitħassar il-kuntratt imsemmi; u t-tielet nett jeħtieġ li l-Qorti tiddeterimina jekk kemm-il darba għandux jintradd lura l-kanone mħallas lid-direttarji u, f'każ li għandu jsir hekk, kemm għandu jintradd lura lill-atturi. Huwa biss jekk l-ewwel eżerċizzju jsib li l-art kienet tabilħaqq għaddiet mill-idejn aktar minn darba li l-Qorti jkollha għalfejn tgħaddi biex tistħarreġ it-tieni u t-tielet eżerċizzji;

Illi l-ewwel eżerċizzju jiġbor fih l-<u>ewwel tliet talbiet attriċi</u> u t-<u>tieni u t-tielet eċċezzjonijiet dwarhom</u>. L-atturi jgħidu li meta f'Settembru tal-1966 Ġużeppi Buħaġiar ikkonċeda l-art "*Ta' Dun Karlu*" fix-Xgħajra b'sub-enfitewsi lill-aħwa Formosa, din ma kenitx art li Buħaġiar seta' jiddisponi

minnha għaliex ma kenitx art li dakinhar kienet f'idejn l-istess Buħaġiar. B'mod partikolari, l-atturi jgħidu li l-awturi fit-titolu tal-imsemmi Buħaġiar (jiġifieri n-Nutar John Micallef Trigona u l-avukat Riccardo Farruġia) kienu kisbu art mingħand wieħed Emanuele Merċieca (iben Ġużeppi Merċieca) f'Lulju tal-1957[27]. Billi l-atturi jqisu li Ġużeppi Merċieca kien partat l-art f'ħajtu ma' wieħed Ġużeppi Sultana fl-1945, u minħabba li Ġużeppi Merċieca miet f'Novembru tal-1949, ma jistax ikun li Emanuel Merċieca seta' tassew ta b'enfitewsi l-art lin-Nutar Micallef Trigona u lill-avukat Riccardo Farruġia, u dawn anqas u anqas setgħu għaddew l-art mertu tal-kawża lil missier l-imħarrkin Buħaġiar;

Illi, min-naħa tagħhom, l-imħarrkin Buħaġiar iwarrbu l-argument tal-atturi u jisħqu li dak li l-atturi jirreferu għaliha hija art oħra, mill-istess territorju jew qasam magħruf bħala "*Ta' Dun Karlu*" fix-Xgħajra, limiti ta' Ħaż-Żabbar, liema art kienet ingħatat lil Emanuel Formosa u lil Salvatore Beżżina (li kien jiġi żewġ bint l-imsemmi Emanuel Formosa) mill-poter ta' wieħed Ġużeppi Merċieca – imlaqqam "tal-Marċapied" – b'kuntratt ieħor tal-1 ta' Marzu, 1946[28] fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza;

Illi l-Qorti tibda biex tosserva li allegazzjoni bħal dik tal-atturi titlob li jitressqu provi dokumentali tajbin biżżejjed biex isostnuha. Mar-Rikors Maħluf, l-atturi ressqu biss kopja mhix awtentikata tal-kuntratt tal-konċessjoni (sub-) enfitewtika favur l-attriċi Rita Formosa u l-imħarrkin Victor John Formosa u s-saċerdoti Dun Lawrence Formosa u Dun Nażżareno *sive* Emmanuele Cardona. Din il-ħtieġa toħroġ kemm mill-għamla nnifisha tal-allegazzjoni, iżda wkoll minħabba l-fatt li l-art kienet tagħmel minn territorju kbir li minnu l-atturi nfushom jistqarru li kien hemm konċessjonijiet ta' biċċiet b'titolu ta' (sub-) enfitewsi mal-medda tas-snin b'kuntratti oħrajn lil nies oħrajn;

Illi matul is-smigħ tal-kawża, l-atturi ressqu xhieda dipartimentali u wkoll xhieda bil-mezz tal-affidavit u provi dokumentali. Jidher li, minn fost id-dokumenti mressqa, huwa ta' siwi għall-każ tal-atturi l-kuntratt pubbliku ta' permuta tat-tmintax (18) ta' Settembru, 1945[29] fl-atti tan-Nutar Mario Bonello li bih Ġużeppi Merċieca partat ġid immobbli (magħduda magħha biċċa mill-art fil-qasam "Ta' Dun Karlu") ma' ġid immobbli ieħor mingħand wieħed Ġużeppi Sultana. Skond l-atturi, f'din it-tpartita ntmesset l-art li Ġużeppi Buħaġiar kien ikkonċeda lill-attriċi Rita Formosa u lil ħut żewġha u kuġinuhom f'Settembru tal-1966 (jiġifieri l-kuntratt impunjat);

[27] Dok "B", f'paġġ. 57 – 61 tal-proċess
[28] Dok "Ċ", f'paġġ. 62 – 70 tal-proċess
[29] Dok "NL", f'paġġ. 120 – 133 tal-proċess

Illi minn eżami bir-reqqa tal-imsemmi kuntratt u tad-dokumenti kollha rilevanti, il-Qorti tasal għall-fehma li l-atturi ma seħħilhomx juru li l-art li nkisbet mingħand Ġużeppi Buħaġiar f'Settembru tal-1966 kienet l-istess art milquta bil-permuta li saret bejn Ġużeppi Merċieca u Ġużeppi Sultana fil-kuntratt tat-18 ta' Settembru, tal-1945. Fl-ewwel lok, irid jingħad li l-imsemmi Ġużeppi Merċieca kien kiseb mingħand wieħed Alfonso Maria Micallef sbatax-il tomna, ħames (5) sigħan u ħames (5) kejliet art[30] fl-14 ta' Awwissu, 1912 bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Francesco Giorgio Schembri, li minnha, matul iż-żmien kien hemm biċċiet li kien bena, u li l-imsemmi qasam kien jinfirex ma' biċċa mkien imdaqqas matul Triq il-Knisja u l-inħawi fix-Xgħajra. Fit-tieni lok, mal-imsemmi kuntratt ma kienx hemm pjanta mehmuża li turi liema biċċiet mill-art "*Ta' Dun Karlu*" Ġużeppi Merċieca kien partat fl-imsemmi kuntratt ma' Ġużeppi Sultana. Fit-tielet lok, mehmuża mal-istess kuntratt kien hemm prospett ta' bosta artijiet li Merċieca kien diġa' iddispona minnhom, u li meta wieħed b'reqqa jgħodd is-subkanone mħallas sa dakinhar jixhed li Merċieca kien għad fadallu kemxa ġmielha mill-imsemmija art "*Ta' Dun Karlu*". Fir-raba' lok, jidher li l-erba' mija u ħamsa u għoxrin qasba kwadra ($425q^2$)[31] mill-art li Ġużeppi Sultana kiseb bi tpartit mingħand Ġużeppi Merċieca għaddihom b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa lil Emanuel Formosa u lil ħatnu Salvu Beżżina b'kuntratt tas-27 ta' Frar, 1946[32]. Din kienet biċċa oħra mill-istess art differenti minn dik li l-istess Formosa u Beżżina kisbu mingħand Ġużeppi Merċieca jumejn wara fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza li ssemma aktar qabel u li kopja tiegħu tressqet mill-imħarrkin;

Illi, b'żieda ma' dan, ħareġ li rapport peritali mħejji minn arkitett imqabbad *ex parte* mill-imħarrek Victor John Formosa f'Jannar tal-2004[33] ma setax jiddetermina tabilħaqq il-pożizzjoni tal-art murija fil-pjanta mehmuża mal-kuntratt impunjat. Fit-tieni lok, ix-xhieda ta' l-attur Emanuel *sive* Noel Formosa[34] minbarra li ma tistax tintuża biex tistabilixxi titolu għall-art favur xiħadd, hija miżgħuda bi kliem li juru inċertezza dwar l-allegazzjonijiet tal-atturi nfushom, bi kliem bħal "*jibqa' mhux ċar fil-fatt*" u "*jiena naħseb ... li jew ... jew l-art konċessa lill-familja tiegħi għandha 'overlap'*"[35]. Minbarra dan, ħareġ mix-xhieda wkoll li l-pretensjonijiet tal-familja Formosa mad-Dipartiment tal-Artijiet wara li art

[30] Li jġibu 20,140.533 m^2
[31] Li jġibu $2866m^2$
[32] Dok "NM", f'paġġ. 134 – 9 tal-proċess
[33] Dok "NK", f'paġġ. 114 – 9 tal-proċess
[34] Affidavit tiegħu f'paġġ. 96Ċ sa 99 tal-proċess
[35] *Ibid.* f'paġ. 99 tal-proċess

fl-inħawi kienet ittieħdet mill-Gvern għal għan pubbliku ma kenux imsaħħa b'kuntratti jew provenjenza ċara[36];

Illi l-Qorti tqis li fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, ma jirriżultax fi grad ta' prova xieraq li l-atturi wrewha tassew li l-art miksuba mill-attriċi Rita Formosa, ħut żewġha u kuġinuhom f'Settembru tal-1966 kienet tabilħaqq l-istess art (jew biċċa minnha) li Ġużeppi Merċieca kien partat ma' Ġużeppi Sultana fl-1945. B'hekk ma seħħilhomx juru li meta missier l-imħarrkin aħwa Buħaġiar ikkonċeda l-enfitewsi perpetwa fl-imsemmi kuntratt tal-1966, dan kien ikkonċeda xi art li ma kenitx waslet għandu b'titolu tajjeb mingħand l-awturi tiegħu n-Nutar Micallef Trigona u l-Avukat Farruġia f'Awwissu tal-1962[37] (li, min-naħa tagħhom, kienu kisbuha mingħand Emanuele Merċieca, iben l-imsemmi Ġużeppi, b'żewġ kuntratti tat-8 ta' Lulju, 1957[38] u tal-14 ta' Ottubru, 1961). F'każ bħal dan, tidħol fis-seħħ ir-regola li "*actore non probante reus absolvit*". Huwa minnu li l-atturi f'xi waqt aħħari tal-kawża meta kienu diġa' iddikjaraw li ma kellhomx provi oħrajn x'iressqu, kienu ħallew bla mittiefsa l-fakulta' li jitolbu l-ħatra ta' perit biex jiddetermina liema kienet l-art milquta bil-kuntratt impunjat[39];

Illi l-Qorti, madankollu, tqis li l-ebda talba tal-atturi ma titlob il-ħatra ta' perit tekniku. Fit-tieni lok, ix-xilja li wettqu l-atturi kienet waħda speċifika b'riferenza għal kuntratt speċifiku[40] u s-saħħa tal-istess xilja riedet toħroġ minn provi ċari msejsa fuq dak il-kuntratt u mhux minn tislit ta' argumenti u konġetturi. Fit-tielet lok, il-Qorti ma tqisx li, fuq il-provi mressqa fl-atti tal-kawża, il-ħatra ta' perit kienet ser tibdel il-konsiderazzjonijiet legali li ssemmew aktar qabel. Meta wieħed jara sewwa s-sottomissjonijiet tal-għeluq magħmula mill-atturi[41], tingħata l-fehma li l-azzjoni attriċi kellha tkun oħra u mhux dik tat-tħassir tal-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika. Fir-raba' lok, il-fehma murija mir-rappreżentant tad-Dipartiment tal-Artijiet dwar il-possibilita' li l-art mogħtija lill-familja Formosa u dik li tinsab f'idejn il-familja Beżżina hija (ukoll jekk fuq biċċa minnha) l-istess art, ma tistax titqies bħala prova tajba u ċara biżżejjed biex twassal għat-tħassir tal-kuntratt mertu tal-każ[42]. Fil-ħames lok, kif sewwa jirrilevaw l-imħarrkin Buħaġiar fis-sottomissjonijiet tagħhom[43], ir-riżerva magħmula mill-atturi għall-ħatra ta' perit tekniku kienet maħsuba biex tindirizza kwestjoni li tolqot nies li mhumiex parti f'din il-kawża u biex biha l-atturi jfittxu u

[36] Xhieda ta' Dr Josianne Azzopardi f'paġ. 169 tal-proċess
[37] Ara Dok "A", f'paġġ. 53 – 6 tal-proċess
[38] Ara Dok "B", f'paġġ. 57 – 61 tal-proċess
[39] Verbal tas-smigħ f'paġ. 175 tal-proċess
[40] Ara t-tieni premessa tar-Rikors maħluf
[41] Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġġ. 187 – 8 tal-proċess
[42] Xhieda ta' Peter Mamo f'paġġ. 153 – 7 tal-proċess
[43] Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġġ. 194 – 5 tal-proċess

jesploraw dwar xi '*overlap*' li ma toħroġx mill-atti proċesswali u l-provi ammissibbli;

Illi għaldaqstant, il-Qorti tasal għall-fehma li l-atturi ma seħħilhomx juru li hemm raġunijiet tajbin biex tista' tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet tagħhom;

Illi minħabba f'hekk, il-Qorti ma għandhiex għalfejn toqgħod twettaq it-tieni u t-tielet eżerċizzji msemmija qabel dwar jekk il-kuntratt ta' konċessjoni (sub-) enfitewtika tas-26 ta' Settembru, 1966, imissux jitħassar jew le u wisq anqas jekk huwiex il-każ li l-imħarrkin iroddu lura xi parti mill-ħlas taċ-ċens imwettqa mill-atturi matul iż-żmien;

Illi dan ifisser li lanqas it-**talbiet attriċi l-oħrajn** ma sejrin jintlaqgħu u dan għaliex, kif jgħidu l-atturi nfushom, dawk it-talbiet jiddependu minn u huma konsegwenzjali għall-ewwel żewġ talbiet;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad l-eċċezzjoni preliminari tal-imħarrkin aħwa Buħaġiar u ssib li l-kawża mibdija mill-atturi ma waqgħetx bil-preskrizzjoni;

Tiċħad it-talbiet attriċi billi mhumiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt; u

Tordna li bi tħaddim tal-artikolu 223(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-atturi jħallsu żewġ terzi ($^{2}/_{3}$) tal-**ispejjeż** tal-kawża, u l-imħarrkin iħallsu t-terz ($^{1}/_{3}$) l-ieħor.

Moqrija.

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

14 ta' Jannar, 2016

Carmen Scicluna
Deputat Registratur

14 ta’ Jannar, 2016