QORTI CIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Guramentat Nru.: 976/11 MH

Illum, 19 ta' Ottubru, 2018

B. Grima and Sons Limited (C34602)

vs

Carmel Grima (ID 19848G), Salvina Grima (ID 351248M), M&R Holdings Limited (C30612), Prelude Co. Limited (C18901), Grazio sive Grezzju Chetcuti (ID 220145M) f'ismu proprju u bħala prokuratur ta' Salvatore sive Sam Vella (Passaport Malti 820883), Rose Mary sive Ricky Baskerville nee Vella, Jenny Russell nee Vella u Mary Varnavelias nee Vella, ilkoll residenti l-Awstralja, Josephine sive Ġuża Vella (ID 510834M), Victoria Sciberras (ID 112048M), Carmel sive Charlie Chetcuti (ID 805253M), Carmen Busuttil (ID 51461M), Emanuel Zarb (ID 45063M), Catherine Casapinta (ID 169564M), Joseph Zarb (ID 180666M), Antonia Zarb (ID 175040M), Emanuel Zarb (ID 839634M) f'ismu proprju u f'isem ħuh Anthony Żarb (Passaport Kanadiż 729885) residenti l-Kanada, Grazia Zarb (ID 1535M), Carmelo Bezzina (ID 315945M) f'ismu proprju u f'isem oħtu Maria Muscat (Passaport Malti 792816), Michelina Bezzina (ID 284126M), John Mary Bezzina (ID 553546M), Anthony Bezzina (ID 655852M), Rita Sant (ID 54054M), Josephine Caruana (ID 182556M), Victoria Vella (ID 677357M), Christine Micallef (ID 279462M), Anna Grech (ID 351965M), Paola Sant (ID 389460M), Agostino Muscat (ID 535725M), John Muscat (ID 97052M), Joseph Muscat (ID 805053M), Maria Dolores Muscat (ID 397958M), Carmelo Muscat (ID 217560M), Anthony Muscat (ID 743661M), Victoria Muscat (ID 550163M), Mary Concetta Muscat (ID 613464M), Emanuel Muscat (ID 413366M), Speranza

Camilleri (ID 120929M), Joseph Dimech (ID 176036M) u Veneranda Dimech (ID 173839M) u b'ordni tal-Qorti tal-11 ta' Jannar 2012[1] l-isem ta' Michelina Bezzina (ID 284126M) gie mhassar

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors guramentat tas-socjeta' attrici** tas-7 t'Ottubru 2011 permezz ta' liema premettiet:

*"1.Illi permezz tal-att tat-30 ta' Novembru 2010 ppubblikat min-Nutar Reuben Debono, il-kumpannija rikorrenti akkwistat minghand l-intimati, iz-zewg plots immarkati bin-numri hamsa (5) u sitta (6) rispettivament fi Triq De la Cassiere, San Pawl il-Bahar hekk kif indikati fuq il-pjanta mehmuza **'Dokument A'**;*

2.Illi l-kumpanija rikkorenti akkwistat l-imsemmija plots billi fuq l-imsemmi att pubbliku, l-intimati M&R Holdings Limited u Prelude Co. Limited (ic-Cessjonarji) assenjaw id-drittijiet taghhom fuq konvenji li kellhom mal-intimati l-ohra kollha (il-Vendituri) a favur tal-kumpannija rikorrenti li mbaghad akkwistat il-plots in kwistjoni minghand l-istess Vendituri;

3.Ill madankollu, in segwitu ghall-akkwist tal-imsemmija plots, u malli l-kumpannija rikorrenti kienet ser tibda x-xogholijiet ta' thammil ftit gimghat wara, il-bdiewa Carmelo, Anthony, Alfred u Victor Gauci, proprjetarji tal-ghelieqi adjacenti, hadu proceduri legal
i fil-konfront tal-kumpannija rikorrenti u r-rapprezentanti taghha peress li qeghdin isostnu li madwar nofs l-area taz-zewg plots akkwistati mil-kumpannija rikorrenti hija filfat proprjeta' taghhom. Tali proceduri legali jikkonsistu (i) fil-mandat t'Inibizzjoni bin-numru 33/11 JRM (mhux milqugh – deciz fis-7 ta' Frar

[1] Fol 176

2011); (ii) kawza ta' spoll fl-ismijiet 'Carmelo Gauci et vs. Saviour Grima et.' (Rik. Gur 88/2011JA); u kif ukoll permezz ta' proceduri kriminali;

4.Illi s'issa ma jirrizulta minn imkien li l-proprjeta' li l-bdiewa Gauci qeghdin jippretendu li hija taghhom, effettivament tappartjeni lilhom. Madanakollu, in segwitu ghall-hrug tal-mandat t'inibizzjoni 33/11 JRM, il-kumpannija rikorrenti giet a konjizzjoni tal-fatt li l-istess proprjeta', li tkopri circa nofs il-plots akkwistati minnha, qatt ma kienet proprjeta' tal-Vendituri, stante li ma kinitx tifforma parti mill-art akkwistata originarjament mill-intimati Carmel u Salvina Grima;

5.Illi ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija, il-kumpannija rikorrenti spiccat 'akkwistat' proprjeta' li madwar nofsha ma kinitx tappartjeni lill-Vendituri, u li in oltre' lanqas biss tista' taccedi ghaliha minhabba l-proceduri legali li ttiehdu fil-konfront taghha u tar-rapprezentanti taghha, liema stat ta' fatt qieghed jikkawza dannu u telf kbir ghall-istess kumpannija rikkorenti;

6.Illi fuq l-att tat-30 ta' Novembru 2010, il-Vendituri ikoll flimkien solidalment iggarantew a favur tal-kumpannija rikorrenti 'l-pacifiku pussess u godiment reali tal-proprjeta''; li ' m'hemmx drittijiet ta' terzi fuq il-proprjeta' inkluz pero' mhux limitat ghal qbiela, kirjiet, drittijiet ta' bdiewa u servitujiet'; u li 'l-proprjeta' in vendita qieghda tinbiegh bhala hielsa minn kull djun, ipoteki u privileggi u bil-pussess vakanti.' (pagni 57-58 u 60-61 tal-att);

7.Illi b'hekk il-Vendituri kollha ghandhom ir-responsabbilta' civili illi jaghtu rimedju skond il-ligi lill-kumpanija rikorrenti a bazi tal-garanzija minnhom moghtija fuq l-att tat-30 ta' Novembru 2010;

8.Illi in segwitu ghall-hrug tal-mandat t'inibizzjoni 33/11JRM, il-kumpannija rikorrenti giet a konjizzjoni tal-fatt ukoll li c-Cessjonarji u l-intimati Carmel u Salvina Grima kienu konxji tal-pretensjonijiet tal-familja Gauci fuq l-art in kwistjoni ferm qabel l-att tat-30 ta' Novembru 2010, u dan peress li l-bdiewa Gauci kienu diga' istitwew proceduri legali kontrihom fis-sena 2009;

9.Illi l-kumpannija rikorrenti tqis li kuntrarju ghall-intimati l-ohra kollha, f'dan il-kaz ic-Cessjonarji u l-intimati Carmel u Salvina Grima agixxew b'mod qarrieqi u frawdolenti fil-konfront tal-istess kumpannija rikorrenti, specjalment ic-Cessjonarji li n-negozju sar direttament maghhom, talli hajruha u kkonvincewha taghmel negozju u tohrog flejjes kbar ghal proprjeta' li kienu jafu ferm tajjeb li kellha titolu diffettuz;

10. Illi huwa car u inekwivoku li l-kumpannija rikorrenti ma kinitx ser takkwista l-plots in kwistjoni minghajr dik il-parti li ghandha t-titolu difettuz, u dan peress li tali parti tant hija kbira (madwar nofs il-plots) li minghajrha, r-rimanenti porzjon tal-proprjeta' ma jkollha ebda valur u b'hekk il-kumpannija rikorrenti m'ghandha ebda ghazla ohra hlief li titlob r-rexxizjoni ta' dik il-parti tal-att tat-30 ta' Novembru 2010 li tikkoncerna z-zewg plots shah minnha akkwistati;

11. Illi l-kumpannija rikorrenti harget is-somma ta' erba' mija u tmenin elf u tmienja u sebghin euro ***(€480,078)*** *fir-rigward tal-plots minnha akkwistati, rapprezentanti l-press tac-cessjoni, l-prezz tal-bejgh, il-hlas ghall-hrug tal-premmessi, id-drittijiet tal-Perit u tan-Nutar, it-taxxa tal-boll u l-ispejjez l-ohra kollha in konnessjoni mal-pubblikazzjoniu r-registrazzjoni tal-att tat-30 ta' Novembru 2010.(skond il-prospett mehmuz bhala'*__Dokument B__*'. Din is-somma ma tinkludix l-ispejjez u d-danni kollha li qieghda ssofri konsegwenza tal-fatt li giet iffrodata b'dan il-mod sfaccat;*

12.Illi apparti minn hekk, il-kumpannija rikorrenti qieghda ssofri danni kbar wara li ghamlet investiment tant qawwi fi proprjeta' li issa lanqas biss tista taccedi ghaliha, liema danni ser jigu ppruvati waqt is-smigh ta' din il-kawza;

13.Illi b'hekk il-kumpannija rikorrenti tqis li oltre' ghar-rexxizjoni ta' dik il-parti tal-att tat-30 ta' Novembru 2010 li tikkoncerna l-proprjeta' minnhom akkwistata, hija jisthoqqilha wkoll tkun rifuza s-somma ta' erba' mija u tmenin elf u tmienja u sebghin euro (€480,078), flimkien mad-danni ulterjuri li qieghda ssofri li ser jigu ppruvati waqt is-smigh ta' din il-kawza;

14.Illi minkejja l-fatt li l-intimati kollha gew interpellati sabiex jaghtu r-rimedji xierqa skond il-ligi, inkluz permezz tal-ittra ufficcjali bin-numru 952/2010, huma lkoll baqghu inadempjenti u sahansitra qeghdin jichdu kull forma ta' responsabbilta';

15.Illi Adam Grima ghall-kumpannija rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalment u minkejja d-diversi tentattivi li saru sabiex din il-kwistjoni tigi rizolta barra l-Qorti, ma kien ghad baqa' ebda ghazla ohra hlief li ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant il-kumpannija rikorrenti qeghdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex ghar-ragunijiet premessi, u prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna:

1.Tiddikjara li t-titolu tal-plots bin-numru (5) u sitta (6) fi Triq Jean de la Cassiere, San Pawl il-Bahar, akkwistati mill-kumpannija rikorrenti permezz tal-att tat-30 ta' Novembru 2010 ppubblikat min-Nutar Reuben Debono huwa wiehed difettuz u bla ebda siwi fil-ligi;

2.Tordna r-rexxizjoni ta' dik il-parti tal-att tat-30 ta' Novembru 2010 ppubblikat min-Nutar Reuben Debono li tikkoncerna l-plots bin-numri hamsa

(5) u sitta (6) fi Triq Jean de la Cassiere, San Pawl il-Bahar, akkwistati mil-kumpannija rikorrenti;

3.Tahtar lin-nutar Rueben Debono u jew Nutar pubbliku iehor, sabiex jippubblika l-att ta' rexxizjoni relattiv, f'hin, jum, u lok li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti;

4.Tordna lill-intimati sabiex jidhru fuq tali att ta' rexxizjoni u tahtar kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq tali att;

5.Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom huma unikament responsabbli ghall-fatt li t-titolu tal-plots akkwistati mill-kumpannija rikorrenti permezz tal-att tat-30 ta' Novembru 2010 huwa wiehed difettuz u bla ebda siwi fil-ligi;

6. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom ghandhom jirrifondu lill-kumpannija rikorrenti s-somma ta' erba' mija u tmenin elf u tmienja u sebghin euro (€480,078), bl-imghaxijiet legali b'effett mill-1 t'April 2011 sal-hlas effettiv, rapprezentanti l-flus mahruga mill-istess kumpannija rikorrenti in konnessjoni mal-akkwist tal-plots mertu ta' din il-kawza;

7.Tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex jirrifondu u jhallsu lill-kumpannija rikorrenti s-somma ta' erba' mija u tmenin elf u tmienja u sebghin euro (€480,078) bl-imghaxijiet legali b'effett mill-1 t'April 2011 sal-hlas effettiv;

8.Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom ghandhom jaghmlu tajjeb ukoll ghad-danni sofferti mil-kumpannija rikorrenti in konnessjoni mil-akkwist tal-plots mertu ta' din il-kawza;

9. Tillikwida d-danni hekk sofferti mil-kumpannija rikorrenti okkorrendo bil-hatra ta' periti nominandi;

10.Tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu lill-kumpannija rikorrenti d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez kollha ta' din il-kawza, inkluz l-ispejjez tal-ittra ufficjali 952/2010, u tal- mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 1058/11, kollox kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors guramentat.

Rat **ir-risposta guramentata**[2] **ta' Grazio sive Grezzju Chetcuti (ID 220145M) f'ismu proprju u bħala prokuratur ta' Salvatore sive Sam Vella (Passaport Malti 820883), Rose Mary sive Ricky Baskerville nee Vella, Jenny Russell nee Vella u Mary Varnavelias nee Vella, ilkoll residenti l-Awstralja, Josephine sive Ġuża Vella (ID 510834M), Victoria Sciberras (ID 112048M), Carmel sive Charlie Chetcuti (ID 805253M), Carmen Busuttil (ID 51461M), Emanuel Zarb (ID 45063M), Catherine Casapinta (ID 169564M), Joseph Zarb (ID 180666M), Antonia Zarb (ID 175040M), Emanuel Zarb (ID 839634M) f'ismu proprju u f'isem ħuh Anthony Żarb (Passaport Kanadiż 729885), Grazia Zarb (ID 1535M), Carmelo Bezzina (ID 315945M) f'ismu proprju u f'isem oħtu Maria Muscat (Passaport Malti 792816), John Mary Bezzina (ID 553546M), Anthony Bezzina (ID 655852M), Rita Sant (ID 54054M), Josephine Caruana (ID 182556M), Victoria Vella (ID 677357M), Christine Micallef (ID 279462M), Anna Grech (ID 351965M), Paola Sant (ID 389460M), Agostino Muscat (ID 535725M), John Muscat (ID 97052M), Joseph Muscat (ID 805053M),**

[2] Fol 20 et seq

Maria Dolores Muscat (ID 397958M), Carmelo Muscat (ID 217560M), Anthony Muscat (ID 743661M), Victoria Muscat (ID 550163M), Mary Concetta Muscat (ID 613464M), Emanuel Muscat (ID 413366M), Speranza Camilleri (ID 120929M), Joseph Dimech (ID 176036M) u Veneranda Dimech (ID 173839M) tal-11 ta' Novembru 2011 li permezz taghha ressqu dawn l-eccezzjonijiet:

1) *"Preliminarjament, l-intimati jeċċepixxu l-intempestivita' tal-azzjoni attriċi in kwantu l-pretensjonijiet vantati minn terzi bl-ebda mod ma ġew rikonoxxuti jew konfermati iżda saħansitra sa issa ġew riġettati minn din l-Onorabbli Qorti;*

2) *Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-*suespost, *it-talbiet tas-soċjeta' attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, stante li l-bejgħ tal-immobbli li fuqu allegatament hemm pretensjoni ta' terzi huwa res inter alios acta u għalhekk huma mhumiex il-leġittimi kontradituri;*

3) *Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-*suespost, *it-talbiet tas-soċjeta' attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif saħansitra jirriżulta mir-*rikors promotorju, *l-immobbli mibjugħ minnhom għandu titolu tajjeb u ma teżisti ebda pretensjoni ta' terzi, jew molestji ta' terzi, fuq l-istess;*

4) *Illi għalhekk ma teżisti ebda kawżali għar-rexxissjoni tal-bejgħ tal-*immobbli *ġja' proprjeta' tal-esponenti lis-soċjeta' attriċi;*

5) *Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-*suespost, *it-talbiet tas-soċjeta' attriċi kif diretti kontra tagħhom huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu huma ma iggarantewx it-titolu u/jew paċifiku pussess tal-*immobbli *mibjugħ minn terzi lis-soċjeta' attriċi;*

6) *Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li hemm xi difett fit-titolu tal-immobbli trasferit mill-konvenuti l-oħra lis-soċjeta' attriċi, l-esponenti jirriservaw li jinvokaw ir-rexxissjoni tal-att kollu, jew tat-taqsimiet kollha tal-att li għandhom x'jaqsmu bejniethom a tenur tal-artikolu 1211(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7) *Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba tas-soċjeta' attriċi għall-ħlas lilha tas-somma ta' erba' mija u tmenin elf u tmienja u sebgħin euro (€480,078) hija bla bażi fil-fatt u fid-dritt;*

8) *Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba tas-soċjeta' attriċi għad-danni hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-istess soċjeta' attriċi ma għandhiex jedd tirreklama danni u, fi kwalunkwe każ, huwa ammess mis-soċjeta' attriċi innifisha li l-eċċipjenti aġixxew b'bona fidi;*

9) *Salv eċċezzjonijiet oħra."*

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta guramentata.

Rat **ir-risposta guramentata ta' Carmel u Salvina konjugi Grima tat-18 ta' Novembru 2011**[3], li permezz taghha ressqu dawn l-eccezzjonijiet:

"1.Illi t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

2.Illi fit-tieni lok, ir-rikorrenti ghandhom jindikaw liema hija l-azzjoni li qed iressqu, taht liema artikolu tal-ligi qeghdin isejsu tali azzjoni u taht liema artikolu tal-ligi qeghdin jibbazaw ir-rimedju mitlub.

[3] Fol 26 et seq

3.Illi in effetti ghandu jinghad li permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Novembru, 2010, ir-rikorrenti xtraw is-siti in kwistjoni minnhom akkwistati skond il-provvenjenza indikata, liema provvenjenza giet ivverifikata permezz ta' ricerki maghmula min-Nutar Reuben Debono maghzul mill-istess rikorrenti.

4.Illi konsegwentament l-istess rikorrenti vverifikaw ir-ricerki, kienu jafu sa fejn dawn iwasslu u jekk dawn ma kienux sodisfacenti bizzejjed misshom ma ffirmawx il-kuntratt.

5.Illi del resto jinghad li din l-azzjoni hija intempestiva stante li ghal ta' l-inqas s'issa hadd m'hu qed jivvanta xi titlu jew jittanta jimpunja l-Att in kwistjoni imma kull ma hemm pendenti quddiem il-Qrati hija azzjoni possessorja.

6. Illi dwar it-talba ghar-rizarciment ta' danni jinghad li l-ebda danni m'huma dovuti peress li l-kuntratt tat-30 ta' Novembru, 2010 sar in bono fede u wara li saru is-soliti ricerki permezz ta' Nutar nominat mir-rikorrenti kif spjegat.

7. Illi inoltre, stante li kif inghad m'hemm l-ebda proceduri pendenti intizi sabiex jimpunjaw l-att ta' l-akkwist in kwistjoni, allura ma jistghu qatt jigu riklamati danni residwali.

8.Illi se mai u in pessima ipotesi m'hemmx danni kbar x'jigu likwidati peress li jekk tigi milqugha t-talba ghar-rexxissjoni allura r-rikorrenti jiehdu flushom lura bl-imghax u se mai, jigu kkumpensati ghall-ispejjez maghmula in konnessjoni mal-pubblikazzjoni ta' l-imsemmi Att. F'dan is-sens jinghad li l-intimati qatt ma jistghu jigu ritenuti responsabbli ghal xi investimenti sussidjarji li jkunu ghogobhom jaghmlu r-rikorrenti.

9.Illi minghajr pregudizzju ghal dak li ntqal l-ammont riklamat huwa eccessiv.

10.Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta guramentata.

Rat **ir-risposta guramentata tas-socjeta' konvenuta M&R Holdings Limited tas-16 ta' Dicembru 2011**[4] li permezz taghha ressqu dawn l-eccezzjonijiet:

"1.Illi b'referenza ghall-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat, ma kienux l-esponenti li ttrasferew lis-socjeta' attrici iz-zewg plots immarkati bin-numri hamsa (5) u sitta (6) rispettivament fi Triq Jean De La Cassiere, San Pawl il-Bahar.

2.Illi b'referenza ghat-tieni paragrafu tar-rikors guramentat ghandu jigi precizat illi iz-zewg kumpaniji esponenti huma cedenti a favur is-socjeta' attrici tad-drittijiet taghhom naxxenti minn konvenji li huma kellhom mal-Vendituri u mhux cessjonarji kif hemm deskritti.

3.Illi l-esponenti jaqblu mal-fatti kif esposti fit-tielet paragrafu tar-rikors guramentat.

4.Illi dwar dak li s-socjeta' attrici tallega fir-raba' paragrafu tar-rikors guramentat taghha, l-esponenti jaqblu li l-bdiewa Gauci sa issa ma resqu l-ebda prova fil-proceduri gudizzjarji hemm imsemmija li huma s-sidien tal-propjeta' in kwistjoni. Fl-istess raba' paragrafu, l-atturi jallegaw li l-Vendituri qatt ma kienu sidien ta' circa nofs il-plots 5 u 6 fuq imsemmija. Illi dwar dan l-esponenti li jistghu jghidu huwa illi meta huma resqu fuq il-konvenji rispettivi taghhom mal-Vendituri, il-Vendituri kienu obbligaw ruhhom li jbieghu il-plots numri 5 u 6 li min-naha taghhom l-esponenti obbligaw ruhhom li jixtru. Kienu

[4] Fol 170 et seq

dawn l-obbligazzjonijiet reciproci fuq konvenji, u cioe' promessa ta' bejgh u ta' xiri, li l-esponenti cedew lis-socjeta' attrici.

5.Illi fil-hames u s-sitt paragrafi s-socjeta' attrici tallega li nofs il-plots 5 u 6 ma kienux jappartjenu lill-Vendituri meta resqu fuq l-att tat-30 ta' Novembru 2010 nonostante li taw diversi garanziji. Dwar din l-allegazzjoni l-esponenti jirrispondu billi jirrilevaw illi s-socjeta' rikorrenti, filwaqt li qed tallega li bil-kuntratt de quo ma giex trasferit lilha circa nofs il-plots 5 u 6, fl-istess hin ma tghidx jekk jirrizultaliex min hu allura s-sid ta' nofs il-plots 5 u 6. Fi kwalunkwe kaz l-esponenti, qua cedenti fuq l-att tat-30 ta' Novembru 2010, ma taw ebda wahda mill-garanziji imsemmija fil-hames paragrafu, liema garanziji inghataw esklussivament mill-Vendituri.

6.Illi huma esklussivament il-Vendituri li ghandhom ir-responsabbilta' civili li jaghtu rimedju fir-rigward tal-garanziji minnhom moghtija.

7.Illi dwar it-tmien (8) paragrafu fir-rikors guramentat ghandu jinghad illi il-pretensjoni tal-familja Gauci fuq l-art in kwistjoni mill-bidunett dehret illi ma kelliex mis-sewwa tant illi t-talba taghhom ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni numru 33/11 JRM giet michuda. Tentativ iehor mill-familja Gauci maghmul fis-sena 2009 fejn talbu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni iehor ukoll kien gie michud. Fix-xhieda minnhom moghtija fil-proceduri gudizzjarji gia' pendenti, id-diversi membri tal-familja Gauci mitlubin jipproducu prova dwar att ta' akkwist minnhom jew mill-precedessuri taghhom baqghu ma pproducew xejn. Il-pretensjonijiet tal-familja Gauci dejjem gew opposti sew mill-Vendituri sew mill-esponenti.

8.Illi mhux minnu dak allegat mis-socjeta' attrici fid-disa (9) paragrafu tar-rikors guramentat li l-esponenti kienu jafu li l-vendituri kellhom titolu ta'

propjeta' difettuz. Qed tigi respinta wkoll l-allegazzjoni tal-attrici illi l-esponenti agixxew b'mod qarrieqi u frawdolenti. L-esponenti ma kellhomx raguni jiddubitaw mit-titolu tal-vandituri, specjalement meta l-kuntratt kiemn ser jigi ppubblikat wara li saru r-ricerki relativi u ghadda wkoll mill-gharbiel tal-bank illi ta il-facilitajiet bankarji in konnessjoni mal-bejgh de quo.

9.Illi t-talbiet attrici fil-konfront tal-esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt inkwantu f'cessjoni ta' dritt naxxenti minn konvenju, id-dritt cedut ossia trasferitt lill-kompratur il-gdid ma hux id-dritt ta' propjeta' libera u franka iżda l-obbligazzjoni da parti tal-venditur li jbiegh il-propjeta' suggett ta' dak il-konvenju lic-cessjonarju taht il-pattijiet u kondizzjonijiet imsemmija fl-istess konvenju. Is-socjeta' attrici kellha kull opportunita' qabel resqet ghall-att tac-cessjoni u tax-xiri illi tqabbad il-konsulenti tal-fiducja taghha sabiex tivverifika it-titolu ta' propjeta' li kellhom il-vendituri. Il-garanzija li l-esponenti, qua cedenti u mhux vendituri, taw ex lege a favur is-socjeta' attrici kienet tirrikwarda l-ezistenza tal-obbligazzjonijiet ta' xiri u bejgh tal-art de quo naxxenti minn konvenji vigenti fil-mument tal-att tac-cessjoni. Dan l-obbligu l-esponenti onorawh. Dak li s-socjeta' attrici qed tippretendi fil-konfront tal-esponenti qua cedenti huwa manifestament infondat fil-fatt u fid-dritt.

10.Illi t-talbiet attrici fil-konfront tal-esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li s-socjeta' attrici, fil-mument li resqet fuq l-att ta' cessjoni ta' drittijiet naxxenti minn konvenji, kienet qed takkwista minghand l-esponenti id-dritt li tixtri hi l-propjeta' de quo ad esklussjoni tal-esponenti. Konsegwentament akkwistat ukoll id-dritt illi tharrek lill-Vendituri fl-eventwalita' li jirrizultalha titolu difettuz. Il-garanzija fir-rigward tat-titolu ta' propjeta' li minn qed tilmenta l-attrici inghatat mill-Vendituri u mhux mill-esponenti.

11.Illi s-socjeta' attrici kien ikollha dritt tharrek lill-esponenti kieku irrizulta li ma kienx hemm konvenju vigenti fuq iz-zewg proprjetajiet fuq imsemmija fil-mument tac-cessjoni, li ma hux il-kaz u lanqas qed jigi hekk allegat mill-attrici. Ghaldaqstant it-talbiet attrici in kwantu diretti kontra l-esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

12. Illi t-talba tas-socjeta' attrici ghar-rexxissjoni tac-cessjoni maghmula bejn iz-zewg socjetajiet esponenti u s-socjeta' attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt in kwantu tali cessjoni hija valida u skond il-ligi u ma kien hemm l-ebda nuqqas da parti tal-esponenti.

13. Illi l-esponenti ma huma responsabbli ghall-ebda danni fil-konfront tas-socjeta' attrici u dan b'mod partikolari b'referenza ghall-artikolu 1476 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

14. Illi l-esponenti jafu bil-fatti premessi personalment.

Salvi eccezzjonijiet ohra."

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta guramentata.

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda u l-affidavits preżentati mill-partijiet.

Rat id-dokumenti kollha ppreżentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejn il-partijiet u semgħet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tagħhom.

Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha l-oħra tal-kawża.

Rat illi **din il-kawza hija konnessa ma' dik fl-ismijiet Salvatore Grech et vs Carmel Grima et (Rik Gur Nru 977/11)**[5] **li dwarha ser tingħata sentenza llum ukoll minn din il-Qorti.**

Ikkunsidrat:

Fil-każ tal-lum is-soċjeta' attriċi tikkontendi li wara li akkwistat żewg *plots* immarkati bin-numri 5 u 6 fi Triq Jean De la Cassiere, San Pawl il-Baħar mingħand l-intimati, u hija kienet ser tibda bix-xogħlijiet ta' tħammil fuq l-imsemmija *plots*, ġiet rinfaċċjata bi proċeduri legali minn terzi li allegaw li ċirka nofs iż-żona mixtrija mill-attriċi tappartjeni lilhom. In sewgitu għal dawn il-proċeduri s-soċjeta' attriċi tallega li ottjeniet provi li juru li ċirka nofs il-plots imsemmija qatt ma kienu jappartjenu lill-vendituri għax ma kinux jiffurmaw parti mill-art li l-konvenuti konjuġi Grima kienu akkwistaw oriġinarjament. Per konsegwenza fil-fehma tas-soċjeta' attriċi, ġew leżi l-garanziji mogħtija lilha mill-venditguri fil-kuntratt t'akkwist ta' tali proprjeta' senjatament (a) il-garanzija tal-paċifiku pussess u l-godiment reali tal-proprjeta', (b) li m'hemmx drittijiet ta' terzi fuq il-proprjeta', u li (c) l-proprjeta' in vendita qiegħda tinbiegħ bħala ħielsa minn kull djun, ipoteki u privileġġi u bil-pussess vakanti. Inoltre, ssostni s-soċjeta' attriċi, l-konvenuti konjuġi Grima kienu konsapevoli tal-pretensjonijiet ta' terzi fuq l-art in kwistjoni u għalhekk huma aġixxew b'qerq u frodi fil-konfront tal-istess soċjeta' attriċi. B'hekk minħabba li parti mill-art mixtrija hija milquta b'titolu difettuż, il-porzjon rimanenti ta' art ma fadallu ebda valur għas-soċjeta' attriċi u għaldaqstant qegħda titlob r-rexissjoni ta' dik il-parti tal-kuntratt li tikkonċerna ż-żewg plots minnha akkwistati kif ukoll ir-rifużjoni tal-flus minnha mħallsa in konnessjoni mal-akkwist tal-*plots*

[5] Verbal tas-seduta tal-11 ta' Jannar 2012 a fol 176

mertu ta’ din il-kawza. Dan apparti l-pretensjoni ta’ ħlas ta’ danni li hija tgħid li sofriet minħabba din is-sitwazzjoni.

Minn naħa l-oħra l-konvenuti kollha, għajr ghal xi eċċezzjonijiet ta’ natura preliminari li tqajmu ndividwalment, fil-mertu kollha qegħdin jirribattu l-pretensjonijiet attriċi bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt. Huma jinsistu li t-titolu fuq l-art mibjugħa m’għandhiex titolu difettuz u l-provenjenza tal-art ġiet verifikata dettaljatament minn riċerki tan-Nutar li rrediga l-kuntratt tat-30 ta’ Novembru 2010 u għalhekk ma hemm ebda bażi għar-rexissjoni tiegħu. Inoltre huma jargumentaw li m’għandhomx jirrispondu għal danni għax kollox sar *in buona fede* u ma kien hemm ebda aġir qarrieqi jew frawdolenti minn naħa tagħhom. F’kull kaz, jekk jintlaqgħu it-talbiet attriċi, għal massimu huma għandhom jiġu riżarċiti tal-flus li ħargu in konnessjoni mal-kuntratt impunjat u mhux jiġu kumpensati wkoll għal investimenti u spejjez sussidjarji li s-soċċjeta’ attriċi għogobha tagħmel fir-rigward ta’ l-istess art.

Sintetikament l-isfond ghall-vertenza tal-lum huwa li:

1. Is-soċjeta’ attriċi hija nvoluta f’diversi negozji, prinċipalment fil-qasam tal-kostruzzjoni, kif ukoll tar-*road marking*. Għal dak li jirrigwarda kostruzzjoni hija fost oħhrajn tixtri u tiżvuluppa *plots* għal skopijiet ta’ negozju[6];

2. Fis-sena 2009 id-diriġenti tas-soċjeta’ attriċi ġew avviċinati mid-ditta *Doors Real Estate* dwar żewg plots għal bejgħ ġewwa Triq Jean de la Cassiere, San Pawl il-Bahar. Wara li s-soċjeta’ attriċi wriet interess li tikkunsidra din il-proposta r-rappreżentant tad-ditta msemmija laqqa’ lid-diretturi tas-soċjeta’ attriċi ma’ Mario Borg u Raymond Camilleri (rappreżentanti tas-soċjeta’ konvenuta M & R Holdings Ltd) u ma’ Pierre Galea (rappreżentant tas-soċjeta’

[6] Affidavit Adam Grima (direttur tas-socjeta’ attrici) a fol 37

konvenuta Prelude Company Ltd). Dawn ta' l-aħħar kienu laħqu ffirmaw konvenju mas-sidien sabiex jixtru dawn iż-żewg plots u kienu lesti li jċedu lis-soċjeta' attriċi d-drittjiet tagħhom fuq tali akkwist[7];

3. **Fit-3 t'Ottubru 2009** gie ffirmat konvenju bejn s-soċjetajiet ta' Mario Borg, Raymond Camilleri u Pierre Galea *qua* ċessjonanti u s-soċjeta' attriċi *qua* kumpratur quddiem in-Nutar Reuben Debono[8] permezz ta' liema ċ-ċessjonanti ddikjaraw li huma kienu ffirmaw konvenju ma' Carmel u Salvina konjuġi Grima u oħrajn fejn dawn ta' l-aħħar wiegħdu u obbligaw ruħhom li jbiegħu, jassenjaw u jitrasferixxu liċ-ċessjonanti, li minn naħa tagħhom wiegħdu u obbligaw ruħhom li jaċċettaw, jixtru u jakkwistaw porzjonijiet art fabbrikabbli kif hemm deskritti f'San Pawl il-Bahar. Minn din il-porzjon art, permezz tal-konvenju tat-3 t'Ottubru 2009, iċ-ċessjonanti obbligaw ruħhom li jċedu in parti d-drittijiet tagħhom tal-fuq imsemmi konvenju lis-soċjeta' llum attriċi bħala kompratur li minn naħa tagħha obbligat ruħha li takkwista d-drittijiet fuq żewg porzjonijiet fabbrikabbli ta' art immarkati bħala plots numru 5 u 6 tal-kejl ta' ċirka 159.79 metri kwadri il-waħda u ċioe' bil-kejl li fiha (plot numru 6 hija izgħar mill-plot numru 5) u kif ukoll il-parti stradali ta' circa 31.73 metri kwadri il-waħda li għandha l-faċċata fuq Triq Jean De La Cassiere (liema triq għad trid tinfetaħ), liberi u franki, bid-drittijiet u pertinenzi kollħa tagħhom u mingħajr ċens.

4. Fl-**20 t'Ottubru 2009** ċertu Carmelo Gauci, Anthony Gauci, Alfred Gauci u Victor Gauci intavolaw rikors għall-ħrug ta' Mandat t'Inibizzjoni (Inib Nru 1715/09RCP) sabiex jittantaw iwaqqfu lill-konjugi konvenuti odjerni Carmel u Sylvia Grima milli jbiegħu l-art indikata fir-rikors[9]. B'digriet datat **29**

[7] Ibid. fol 37
[8] Fol 44 et seq
[9] Process anness Mandat Nru 33/11 fl-ismijiet Carmelo Gauci et vs Carmel Grima et a fol 16 et seq

t'Ottubru 2009[10] din it-talba ġiet miċħuda stante li fil-fehma tal-Qorti *"hija legalment insostenibbli"*;

5. Fit-**2 ta' Marzu 2010** is-soċjeta' attriċi applikat ma' l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex jottjenu permess għall-iżvilupp ta' l-art in kwistjoni u ċioe' għall-bini ta' blokka ta' 8 apartamenti mqassma f'4 sulari, *penthouse* u żewġ *basements*[11];

6. Fit-**2 ta' Frar 2010** ċertu Carmelo Gauci, Anthony Gauci, Alfred Gauci u Victor Gauci ntavolaw protest kontra l-konvenuti odjerni Carmel u Sylvia konjugi Grima kif ukoll kontra Mario Borg eżerċenti l-kummerċ bħala Regent Group permezz ta' liema allegaw li huma proprjetarji minn żmien antik sa mill-antenati tagħhom fuq il-porzjon art hemm deskritta, liema art kienet fil-pussess kontinwu pubbliku u mhux molestat tagħhom għal aktar minn ħamsin sena. Huma ddifidaw lill-protestati milli jkomplu jivvantaw drittijiet fuq il-proprjeta' msemmija[12];

7. Imbagħad fit-**30 ta' Novembru 2010**[13] ġie ffirmat il-kuntratt finali bejn il-partijiet kollha nvoluti fin-negozju ta' l-art in kwistjoni primarjament:

- Is-soċjeta' attriċi indikata fil-kuntratt bħala *"t-tielet kumpratur"* u/jew *"it-tielet cessjonarji"* ta' l-art
- Il-konvenuti M & R Holdings Ltd u Prelude Ltd bħala ċedenti tad-drittijiet tagħhom fuq l-art kif fuq imsemmi;
- Il-konvenuti Carmel u martu Salvina Grima indikati fil-kuntratt bħala t-*"tielet vendituri*" (vendituri tal-porzjon art in kwistjoni magħrufa bħala porzjon A kif deskritta fil-kuntratt)

[10] Ibid a fol 68 et seq
[11] Fol 49
[12] Process anness Mandat Nru 33/11 fl-ismijiet Carmelo Gauci et vs Carmel Grima et a fol 72 et seq
[13] Fol 56 et seq

- Il-konvenuti l-oħra kollha (vendituri tas-sehem indiviz tagħhom tal-porzjon art in kwistjoni magħrufa bħala porzjon B kif deskritta fil-kuntratt) indikati fil-kuntratt bħala l-*"ewwel vendituri"* u *"t-tieni vendituri"* rispettivament.

8. Skont il-kuntratt imsemmi:

- <u>L-ewwel u t-tieni vendituri</u> kienu jippossjedu kull wieħed–

"Nofs sehem (1/2) indiviz mill-porzjon art maghrufa bhala Porzjon Art B liema art fabbrikabbli u diviza f'San Pawl il-Bahar bl-arja u sottosuol liberu taghha u li ghandha l-faccata fuq Triq Jean De La Cassiere (liema triq ghad trid tinfetah) u li tikkonfina mill-Lvant ma' certi Doris u Mary xebbiet minn Hal Qormi, punent ma' proprjeta' tal-familja Grima jew successuri fit-titolu jew irjieh ohra iktar verjuri, tal-kejl superficjali ta' elf u dsatax punt disgha metri kwadri (1019.9mk) kif tidher ahjar deskritta in parti bil-kulur blu ghal seba' mija u erbghin metri kwadri (740mk) u in parti bil-kulur orangjo ghal mitejn u disgha u sebghin punt disgha metri kwadri (279.9mk) fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bl-ittra "J" liema art hija libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha u minghajr cens, aktar 'il quddiem imsejha wkoll bhala porzjon ittra B numru wiehed (B1)."

- <u>It-tielet vendituri</u> kienu jippossjedu –

"Il-Porzjon art maghrufa bhala porzjon A liema art hija fabbrikabbli u diviza f'San Pawl il-Bahar bl-arja u sottosuol liberu taghha tal-kejl superficjali ta' tlett mija u sittax punt erbgha metri kwadri (316.4mk) u konfinanti Punent ma' proprjeta' tal-Knisja, Lvant u Nofsinhar ma' proprjeta' tal-familji Zarb u Dimech jew successuri taghhom fit-titolu jew irjieh ohra iktar verjuri kif ahjar deskritta bil-kulur ahdar fuq il-pjanta hawn

annessa u mmarkata bl-ittra "J" liema art hija libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha u minghajr cens.

- M & R Holdings Ltd u Prelude Ltd bħala "ċedenti" ċedew u trasferew a favur is-soċjeta' attriċi d-drittijiet naxxenti mill-konvenju ffirmat bejniethom, sabiex il-kumpraturi jixtru –

"zewg porzjonijiet fabbrikabbli ta' art immarkati bhala plots numru hamsa (5) tal-kejl ta' circa mija u disgha u hamsin punt sebgha disgha metri kwadri (159.7mk) u plot numru sitta (6) tal-kejl ta' circa mija tlieta u erbghin punt disgha tlieta metri kwadri (143.93mk) u kif ukoll il-parti stradali ta' circa wiehed u tletin punt sebgha hamsa metri kwadri (31.75mk) 'il wahda li ghandha faccata fuq Triq Jean De La Cassiere (liema triq ghad trid tinfetah), liberu u franki, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghhom u minghajr cens."

- <u>L-ewwel, it-tieni u t-tielet vendituri</u> kollha flimkien biegħu u trasferew lis-soċjeta' attriċi –

"Zewg Porzjonijiet Fabbrikabbli ta' art immarkati bhala plots numru hamsa (5) tal-kejl circa mija u disgha u hamsin punt sebgha disgha metri kwadri (159.7mk) u plot numru sitta (6) tal-kejl ta' circa mija tlieta u erbghin punt disgha tlieta metri kwadri (143.93mk) u kif ukoll il-parti stradali ta' circa wiehed u tletin punt sebgha hamsa metri kwadri (31.75mk) 'il wahda li ghandha faccata fuq Triq Jean De La Cassiere (liema triq ghad trid tinfetah), liberu u franki, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghhom u minghajr cens.

- Ma dan il-bejgħ is-soċjeta' attriċi qua kumpratur ingħatat diversi **<u>garanziji</u>** fosthom dawk enumerati 2, 4 u 6 hawn elenkati rispettivament –

"L-ewwel, it-tieni u t-tielet vendituri rispettivament jiggarantixxu l-pacifiku pussess u godiment reali tal-proprjeta' hawn trasferita b'Ipoteka Generali fuq il-beni kollha taghhom, prezenti u futuri, favur tat-tielet kumpraturi accettanti."

"Il-vendituri jiggarantixxu illi m'hemmx drittijiet ta' terzi fuq il-proprjeta' inkluz pero' mhux limitat ghal qbiela, kirjiet, drittijiet ta' bdiewa u servitujiet."

"Il-vendituri jiggarantixxu illi l-proprjeta' in vendita qeghda tinbiegh bhala hielsa minn kull djun, ipoteki u privileggi u bil-pussess vakanti."

9. Fit-**22 ta' Diċembru 2010** reġa' sar protest ieħor mill-protestanti Gauci fuq l-istess binarji tal-protest tat-2 ta' Frar 2010, kontra l-istess persuni ndikati f'dak il-protest u din id-darba wkoll kontra Isaac Grima personalment (azzjonist tas-soċjeta' attriċi) u Salvu Grech (l-attur fil-kawża konnessa Rik Gur 977/11)[14];

10. Fit-**12 ta' Jannar 2011**, Carmelo Gauci et intavolaw rikors għall-ħrug ta' Mandat t'Inibizzjoni kontra l-istess persuni appena msemmija (Inib 33/11JRM) fejn saret talba sabiex dawn l-intimati jinżammu milli jidħlu fil-porzjon art hemm imsemmija u dan fuq il-premessa li huma s-sidien tagħha sa minn zmien antik u li kienu fil-pussess ta' l-istess art għal aktar minn ħamsin sena[15]. Din it-talba ġiet miċħuda b'digriet tas-**7 ta' Frar 2011;**

11. Fis-**26 ta' Jannar 2011**, Carmelo Gauci et fetħu proċeduri quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Carmelo Gauci et vs Carmel Grima et** (Rik

[14] Process anness Mandat Nru 33/11 fl-ismijiet Carmelo Gauci et vs Carmel Grima et a fol 86 et seq
[15] Process anness Mandat Nru 33/11 fl-ismijiet Carmelo Gauci et vs Carmel Grima et a fol 1 et seq

Gur 85/11) inkluz kontra s-soċjeta' attriċi (u l-attur Salvu Grech fil-kawza konnessa Rik Gur 977/11). L-atturi f'dik il-kawza ppremettew li huma proprjetarji u possessuri minn żmien antik u mill-antenati tagħhom tal-porzjon art f'San Pawl il-Baħar, adjaċenti ma' proprjeta' tal-Uffiċċju Konġunt, liema proprjeta' tal-Uffiċċju Konġunt hija magħrufa Tal-Imgħażqa, liema art hija tal-kejl ta' ċirka 850 m.k. Huma allegaw li f'Jannar 2011, il-konvenuti jew min minnhom, b'mod abbużiv u b'detriment għad-drittijiet tal-istess atturi daħlu fl-imsemmija proprjeta' u huma jew persuni inkarigati minnhom bdew iħammluha b'dana li kkomettew spoll. Għalhekk l-atturi talbu lill-Qorti tordna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex jirripristinaw l-art in kwistjoni għall-*istatus quo ante*. B'sentenza tas-**27 ta' Settembru 2015** il-Qorti caħdet it-talbiet attriċi iżda wara appell mill-atturi, il-Qorti tal-Appell fid-**29 t'April 2016** irrevokat tali sentenza u bagħtet l-atti lura lill-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi dwar l-elementi rimanenti tat-talba attriċi. Fis-**27 t'Ottubru 2017** l-ewwel Qorti regghet tat sentenza fejn din id-darba laqghet it-talbiet attrici u pprefiggiet terminu ta' xahrejn sabiex l-art in kwistjoni terga tiħġi ripristinata. Prezentement hemm appell pendenti mill-konvenuti f'dik il-kawza quddiem il-Qorti ta' l-Appell.

12. Infetħu wkoll proceduri[16] kriminali kontra r-rapprezentat tas-soċjeta' attriċi flimkien ma' oħrajn fejn ġew akkuzati li fil-15 ta' Jannar 2011 huma abbuzivament u llegalment daħlu f'biċċa raba' li llum hija mertu wkoll tal-proċeduri odjerni, u li ħammlu partijiet minnha bi pregudizzju għad-drittijiet tas-sidien jew detenturi tagħha Carmel Gauci et.

Esposti dawn il-fatti l-Qorti sejra l-ewwel tieħu konjizzjoni ta' xi eċċezzjonijiet preliminari mressqa minn uhud mill-konvenuti.

A. ECCEZZJONIJIET PRELIMINARI

[16] Fol 157

1. <u>Intempestivita' ta' l-azzjoni attrici</u>

Fir-risposta guramentata ta' Grazio sive Grezzju Chetcuti et tqajmet din l-eċċezzjoni –

"(1) Preliminarjament l-intimati jeccepixxu l-intempestivita' ta' l-azzjoni attrici in kwantu l-pretensjonijiet vantati minn terzi bl-ebda mod ma gew rikonoxxuti jew konfermati iżda sahansitra sa issa gew rigettati minn din l-Onorabbli Qorti."

Eċċezzjoni simili giet sollevata mill-konvenuti Carmel u Salvina konjugi Grima-

"5. Illi del resto jinghad li din l-azzjoni hija intempestiva stante li ghal ta' l-inqas s'issa hadd m'hu qed jivvanta xi titlu jew jittanta jimpunja l-Att in kwistjoni imma kull ma hemm pendenti quddiem il-Qrati hija azzjoni possessorja."

Dawn l-eċċezzjonijiet huma naxxenti minn u marbuta mal-pretensjonijiet li l-bdiewa Carmelo Gauci et qegħdin jivvantaw fuq l-art.

Iżda l-Qorti tqis li dawn l-eċċezzjonijiet mhumhiex gustifikati. Fl-ewwel lok il-Qorti tifhem li l-ilment tas-soċjeta' attriċi jirrigwarda l-allegata molestja *per se* li hija qed issofri mill-bdiewa bil-proċeduri li ġew intavolati. Fit-tieni lok minn qari tar-rikors guramentat jirrizulta li t-talbiet attriċi għar-rexissjoni tal-kuntratt tat-30 ta' Novembru 2010 mhumhiex ippernjati biss fuq il-kwistjoni li tqajmet minn dawn il-bdiewa dwar l-art mertu ta' dawn il-proċeduri. B'hekk dik il-kwistjoni, anke jekk sa issa għadha pendenti quddiem il-Qrati mhijiex ostaklu

għall-ntavolar ta' dawn il-proċeduri tal-lum. Infatti huwa ċar li l-atturi qegħdin iserrħu l-pretensjonijiet tagħhom ukoll fuq l-allegazzjoni li *"in segwitu ghall-hrug tal-mandat t'inibizzjoni 33/11 JRM, il-kumpannija rikorrenti giet a konjizzjoni tal-fatt li l-istess proprjeta', li tkopri circa nofs il-plots akkwistati minnha, qatt ma kienet proprjeta' tal-Vendituri, stante li ma kinitx tifforma parti mill-art akkwistata originarjament mill-intimati Carmel u Salvina Grima;"*.

Zgur li din il-bazi tal-azzjoni appena msemmija ma tirrendix l-azzjoni attriċi bħala waħda ntempestiva.

L-eccezzjoni hija michuda.

2. <u>Legittimu kontradittur</u>

Il-konvenuti Grazio sive Grezzju Chetcuti et jeccepixxu li –

"2) Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tas-soċjeta' attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, stante li l-bejgħ tal-immobbli li fuqu allegatament hemm pretensjoni ta' terzi huwa res inter alios acta u għalhekk huma mhumiex il-leġittimi kontradittturi;"

Dawn il-konvenuti jissottometttu[17] li l-parti ta' l-art mibjugħa minnhom lis-soċjeta' attriċi għandha titolu tajjeb u ma teżisti l-ebda pretensjoni ta' terżi jew molestja dwarha. Anke r-riċerki fuq l-art juru li dak trasferit minn dawn il-konvenuti kien fil-fatt jgħajjat lilhom permezz ta' titolu validu fil-ligi. Fil-fehma ta' dawn il-konvenuti, la l-ilment tas-soċjeta' attriċi l-porzjon art trasferit minn Carmel u Salvina konjugi Grima, hija ma kellhiex tintavola l-kawza kontra dan

[17] Nota ta' Sottomissjonijiet a fol 683 et seq

il-grupp ta' konvenuti wkoll. B'hekk huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Il-Qorti hawn tagħmel referenza għal dak li tgħid il-ġurisprudenza in materja. Kif sottolineat minnha stess fil-kaz **Joseph Gatt vs Polidano Brothers et deċiz fid-29 ta' Novembru 2017**[18] **-**

"Kif inghad minn din il-Qorti stess fil-kaz ***Pauline MacDonald vs Medistar Healthcare Services Limited et***[19] ***deciz fit-28 ta' Settembru 2016*** *-*

"Il-kriterji li jirrendu parti f'kawza bhala legittimu kontradittur jirrizultaw ben cari mill-ġurisprudenza:

Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited *deciza fid-9 t'April 2008 mill-Qorti tal-Appell:*

"In linea ta' prinċipju ġenerali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika.

Fil-kaz fl-ismijiet ***Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd deciz fit-23 t'Ottubru 2009***[20] *intqal hekk:*

[18] Rik Gur 66/10
[19] Rik Gur 700/14
[20] Rik 1758/99 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)

"Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-ligi, il-kostituzzjoni in gudizzju ta' parti mharrka tinsel minn qaghda ta' rapport guridiku precedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuz jew akwiljan. Ara Artikolu 959 Kodici Civili. Dan necessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oggett jew it-titolu tal-kawza."

Illi inoltre l-ġurisprudenza tkompli hekk:

*"**Ghal fini tal-valutazzjoni ta' l-integrita` tal-kontradittorju rigward irid isir b'mod esklussiv ghal dak prospettat mill-attur bit-talba tieghu. Dan ghaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bazi tad-domanda proposta**[21]."* ***(Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited)[22]."***

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji l-Qorti tqis li din l-eċċezzjoni mhijiex akkoljibbli. Mingħajr ma tidħol fil-mertu tal-kaz f'dan l-istadju huwa ċar li l-premessi u t-talbiet attriċi jolqtu anke l-parti ta' l-art mibjugħa mill-konvenuti Grazio sive Grezzju Chetcuti et. Infatti partikolarment l-ewwel talba attriċi hi għar-rexissjoni tal-parti tal-kuntratt li tirrigwarda l-*plots* intieri numru 5 u 6 mhux parti minnhom biss – b'hekk anke l-porzjon art mibjugħa mill-konvenuti Grazio sive Grezzju Chetcuti et hija milquta. Dan għax skont ma tippremetti s-soċjeta' attriċi hija *"ma kinitx ser takkwista l-plots in kwistjoni minghajr dik il-parti li ghandha t-titolu difettuz, u dan peress li tali parti tant hija kbira (madwar nofs il-plots) li minghajrha, r-rimanenti porzjon tal-proprjeta' ma jkollha ebda valur."*

[21] Tipa grassa u sottolinear b'enfasi tal-Qorti
[22] (Nru 777/06) deciz 13 ta' Marzu 2009 mill-Qorti ta' l-Appell

Isegwi għalhekk li fil-proċeduri odjerni hemm ir-rapport guridiku meħtieg bejn dawn il-konvenuti msemmija u s-soċjeta' attriċi li tirrendi tali konvenuti legittimi kontradditturi sabiex jirrispondu għall-pretensjonijiet attriċi. Anzi huwa proprju fl-interess tagħhom li jkunu parti minn din il-kawza sabiex jilqgħu għall-azzjoni attrici li tolqot direttament il-porzjon art minnhom mibjugħa lis-soċjeta' attriċi.

Anke din l-eċċezzjoni għalhekk sejra tiġi miċħuda.

3. **<u>Bazi tal-azzjoni attriċi</u>**

Il-konvenuti konjugi Grima ressqu din l-eċċezzjoni -

".....ir-rikorrenti ghandhom jindikaw liema hija l-azzjoni li qed iressqu, taht liema artikolu tal-ligi qeghdin isejsu tali azzjoni u taht liema artikolu tal-ligi qeghdin jibbazaw ir-rimedju mitlub."

Fl-ewwel lok il-Qorti tirrileva li kif inhu anke magħruf fil-ġurisprudenza, l-obbligu tal-artikolu 156 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta fuq min jintavola proċeduri fil-Qrati mhuwhiex li jindika bil-punt u l-virgola l-artikolu fil-ligi li fuqu qiegħed isejjes l-azzjoni tiegħu, iżda li fost oħrajn jagħmel *"dikjarazzjoni li tfisser b'mod car u sewwa l-oggett tal-kawza"*, *"ir-raguni tat-talba"* u li jelenka t-talbiet tiegħu.

Fil-kaz **Michael Barwhani pro et noe vs Kummissarju tat-Taxxi deciz fil-25 ta' Jannar 2016**[23], il-konvenut kien qajjem eċċezzjoni ta' nullita' tar-rikors guramentat peress li dan ma kien mibni fuq l-ebda dispozizzjoni tal-ligi u li l-

[23] Rik 67/15

attur *pro et noe* kellu jindika abbażi ta' liema artikolu tal-liġi hija msejsa din il-proċedura. Il-Qorti kienet caħdet din l-eċċezzjoni għax –

"……mhix sostenibbli billi fir-rit proċedurali tagħna r-rikorrent huwa tenut jesponi b'mod ċar il-fattispeċje tal-każ u t-talba u xejn iktar minn hekk. Sta għall-Qorti li tindika l-liġi applikabbli."

Dan il-prinċipju huwa wkoll sostnut f'aktar ġurisprudenza in materja.

Fil-kaz **Jonathan Ellul et vs Jesmond Mercieca et deciz fl-14 t'April 2016**[24] inghad hekk-

"Illi huwa wkoll mizmum bhala principju generali li n-natura u l-indoli tal-azzjoni ghandhom jinstiltu mit-termini ta' l-att li bih ikunu nbdew il-proceduri[25]. Normalment, b'dan wiehed jifhem li dak li kellu f'mohhu min ikun fetah il-kawza jkun irid jirrizulta mill-att promotur innifsu u mhux minn provi li jitressqu izjed 'il quddiem fil-kawza[26]. B'dan il-mod, jekk id-difett fit-tfassila tal-att li bih tkun inbdiet il-kawza ma jgibx pregudizzju serju lill-parti mharrka, allura ma jistax jinghad li l-att promotur huwa milqut min-nuqqas ta' siwi jew li l-procedura ma tkunx tista' tigi salvata, imbasta li dan ma jaffettwax is-sustanza tal-azzjoni jew tal-eccezzjonijiet[27];

Imbagħad fil-kaz **George Micallef vs Anthony Grima et deċiz fid-29 t'April 2016** il-Qorti tal-Appell qalet hekk[28]-

"In tema legali din il-Qorti tikkunsidra opportuni s-segwenti principji identifikati mill-gurisprudenza interpretattiva u li huma relevanti ghad-determinazzjoni tal-vertenza soggett ta' dan l-appell. "L-indoli tal-azzjoni tigi dezunta mhux tant mill-kliem piu o meno ezatti ta' l-att istituttiv tal-gudizzju, imma mill-iskop li ghaliha huwa intiz il-gudizzju [Vol.XXXIV.III.746].

[24] Rik Gur 1190/10MCH
[25] App 07/03/1958 fil-kawza fl-ismijiet **Tabone vs DeFlavia** (Kollez. Vol: XLII.i.87)
[26] App 30/03/1998 fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Bezzina vs Anthony Galea** (mhix pubblikata)
[27] PA 24/06/1961 fil-kawza fl-ismijiet **Falzon vs Spiteri et** (Kollez. Vol: XLV.ii.696)
[28] Rik Nru 4/14

…….

"Biex tigi fissata n-natura vera ta' l-azzjoni li tigi ezercitata wiehed irid ihares mhux lejn il-kliem kemm lejn dak li sostanzjalment gie mitlub[29] bic-citazzjoni, jigifieri l-fondament u l-oggett tal-pretensjoni fiha dedotta. Vol.lXXXV.II.776]." [App.S Carmelo Scicluna et vs Angelo Scicluna, 27 Frar 2015]."

Applikati dawn il-prinċipji għall-kaz tal-lum l-Qorti ssib li r-rikors promotur huwa mfisser b'mod ċar u l-bazi tal-azzjoni tar-rikorrent hija ben deduċibbli u ċioe' li qegħda ssir talba għar-rexissjoni ta' kuntratt ta' kompro-vendita tal-porzjon art hemm ndikata peress li fil-fehma tal-atturi l-vendituri naqsu milli jonoraw il-garanziji mogħtija minnhom fil-kuntratt wara li skont l-istess soċjeta' attriċi hija eventwalment skopriet li allegatament fuq parti mill-art mibjugħa hemm titolu difettuz kif ukoll tresqu pretensjonijiet ta' xi bdiewa fuqha. L-azzjoni hi għalhekk bazata fuq il-garanzija tal-paċifiku pussess, li biha l-bejjiegħ jagħmel tajjeb lix-xerrej għall-evizzjoni li ttellfu l-ħaga mibjugħa, kollha jew biċċa minnha, u servitujiet u piziijiet li terzi jippretendu fuq il-ħaga. U dan jirrizulta ċar mir-rikors promotur.

L-eċċezzjoni għalhekk sejra tiġi respinta wkoll.

B. MERTU

It-talbiet attriċi huma ppernjati fuq il-pretensjoni li minkejja li l-vendituri solidalment bejniethom taw diversi garanziji fuq il-kuntratt t'akkwist tal-art imsemmija fit-30 ta' Novembru 2010, is-soċjeta' attriċi spiċċat akkwistat art li madwar nofsha ma kinitx tappartjeni lil uħud mill-vendituri u inoltre lanqas biss tista' taċċedi għal tali art minħabba proċeduri legali li ttieħdu fil-konfront tagħha mill-bdiewa terzi.

[29] Sottolinear tal-Qorti

Il-Qorti sejra tezamina dawn l-allegazzjonijiet.

Fl-ewwel lok tajjeb li tingħata ħarsa lejn il-ġurisprudenza in materja.

Fil-kaz **Peter Incorvaja et vs CMR Commercial Ltd et deċiz** fit-18 ta' Jannar 2018[30] ingħad hekk -

*Fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Micallef vs Darker Building Construction Limited** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-19 ta' Jannar 2005 intqal illi:*

"Kif taraha din il-Qorti, il-ksur tal-pacifiku pussess garantit irid jigi inkwadrat bhala fattispeci ta' inadempjiment tal-bejjiegh ghall-obbligazzjoni li jghaddi l-proprjeta` fil-haga venduta lixxerrej, ossija "le somme dei diritti costituente il domino" (Kollez. Vol. XXIV PI p954). "

Minn naha tieghu, l-awtur Trabucchi jispjega l-garanzija tal-pacifiku pussess b'dan il-mod:

"Il venditore garantisce per legge di avere un non limitato diritto di proprieta` sul bene venduto, se il suo diritto era invece difettoso, poiche` il difetto si riverbera anche sui suoi aventi causa (nemo plus iuris in alium transferre potest), questi hanno diritto di non subire le conseguenze."

*Fir-rigward tal-eccezzjoni u l-linja ta' argumentazzjoni tas-socjeta ntimata illi hija kienet in buona fede meta bieghet l-art in kwistjoni lir-rikorrenti, il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Henry Cachia vs Emanuel***

[30] Nru 894/12

Azzopardi et *deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-16 ta' Mejju 2008 fejn intqal illi:*

*"**Ir-responsabbilta` tal-venditur hija indipendenti mill-mala fede o meno tieghu**."*

Anke fis-sentenza fl-ismijiet ***Oliver James et vs Joseph Testa et*** *deciza minn din ilQorti diversament presjeduta fl-1 ta' Dicembru 2011 gie rrilevat illi:*

*"Fil-kuntratt ta' bejgh jinghad espressament li l-bejjiegha qeghdin jiggarantixxu l-pacifiku pussess. X'setghu saru jafu l-atturi mir-ricerki hu irrelevanti. L-istess hu rrilevanti jekk il-bejjiegha kienux in buona fede. G**aladarba nghatat il-garanzija tal-pacifiku pussess, il-vendituri ma jistghux iressqu argument biex jippruvaw ifarfru dan l-obbligu minn fuq spallejhom**."*

Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet ***Robert Gambin et vs Stefan Vassallo et*** *deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta 27 ta' Ottubru 2016 intqal illi: "Mill-insenjament legali u kif ukoll mill-gurisprudenza nostrana,* ***dan l-argument taghha li hi agixxiet in buona fede ma jistax jintlaqa' minn din il-Qorti.*** *Il-vendituri ma jistghux jigu ezonerati mill-obbligi taghhom rizultanti mill-garanzija tal-pacifiku pussess, billi jippruvaw jevitaw l-obbligi taghhom minn tali garanzija, u jsostnu li l-htija jew in-nuqqas kien fuq xi hadd iehor." (enfasi ta' din il-Qorti)."*

Inoltre fil-kaz **Michael Gauci et vs Alfred Abdilla et deciz fit-3 t'Ottubru 2013**[31]inghad hekk-

[31] Cit 37/11

"Il-Qorti pero tirrileva li anke jekk caso mai jirrizulta li ma sarux ricerki qabel il-kuntratt jew ma sarux sew, dan il-fatt ma jikkancellax l-obbligu ta' Abdilla li b'mod espress iggarantew il-pacifiku pussess (ara f'dan il-kuntest is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell Sede Kummercjali tal-15 ta' Frar 1995 fil-kawza Charles Mizzi vs Joseph Pace nomine). Fil-kawza ***Andrew Camilleri et nomine vs Paul Enrico Vella et*** *deciza mill- Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Jannar 2004 il-Qorti osservat li "Sarux jew le r-ricerki, u sarux sew jew le, jista' jkun relevanti ghar-relazzjoni bejn ix-xerrej u l-konsulenti professjonali tieghu, iżda huwa ghal kollox irrelevanti ghar-relazzjoni bejn bejjiegh u xerrej, ghax il-bejjiegh jibqa' marbut bil-garanzija tal-pussess pacifiku stipulata espressament fil-kuntratt ta' bejgh-u-xiri" (ara wkoll* ***Lec Ltd vs Tabbington****, PA 28/04/2009;* ***Galea vs Dr. P. Falzon****, PA 12/10/2006;* ***Bugeja vs Dr. Cassar****, App 27/07/2007)."*

I. Allegat titolu difettuz ta' l-art

Skont is-soċjeta' attriċi, ċirka nofs il-plots akkwistati minnha qatt ma kienu proprjeta' tal-vendituri għax ma kinux jiffurmaw parti mill-art akkwistata originarjament mill-konvenuti Carmel u Salvina konjugi Grima.

Skont **Adam Grima għan-nom tas-soċjeta' attriċi**, meta l-bdiewa Gauci bdew il-proċeduri legali fir-rigward ta' parti mill-art akkwistata minn din l-istess soċjeta' hija skopriet li[32] -

"(ii) Madwar nofs il-plots li xtrajna li suppost qabel kienet art ta' Carmel Grima, ma kinitx indikata fil-pjanta tal-akkwist tieghu tat-30 ta' Settembru 1991 (Dok BG S8);

---

[32] Affidavit a fol 38-39

(iii) L-art li tidher nieqsa mill-pjanta mal-akkwist ta' Grima hija l-istess art li qeghdin jippretendu l-bdiewa Gauci – u din tkopri madwar nofs il-plots taghna u madwar nofs il-plots ta' Salvu Grech (il-parti tan-nofs ta' wara', parti zghira mill-plot numru sebgha (7) li Mario Borg (u shabu) zammew, u bicca art ohra li safejn nista' nifhem ghadha ta' Carmel Grima;
(iii) F'Mejju 2009 Carmel Grima kien kiteb lill-Joint Office biex jixtri l-istess art."

F'xhieda ulterjuri[33], Adam Grima kompla jixhed li minn riċerki ulterjuri li saru rrizultalu fost oħrajn li għalkemm Carmel Grima jsostni li Bestland Ltd biegħet lilu art ta' ċirka 638mk (pero' kien qed jinbiegħ biss il-kejl li kien baqagħlħa), minn riċerki li għamlet is-soċjeta' attriċi għall-kuntratti li fihom kienu nvoluti Bestland Ltd u li bihom sar l-akkwist tal-plots, dawn juru fil-fehma tagħha li Bestland qatt ma kienet akkwistat dak li Grima qed isostni li akkwista mingħandha u għalhekk is-soċjeta' attriċi ssostni li Bestland qatt ma setgħet għaddiet din l-art lil Grima. Il-kuntratti huma dawk datati 20 ta' Lulju 1979[34], 10 ta' Marzu 1980[35] u 26 ta' Gunju 1980[36].

Inoltre, jgħid ix-xhud il-kejl li hu msemmi fil-kuntratt tat-30 ta' Settembru 1991 ta' ċirka 638mk huwa ferm inqas mill-kejl li jiġi ndikat kieku Carmel u Salvina Grima akkwistaw anke l-art li qegħdin ibigħu lis-soċjeta' attriċi. Biss biss din l-art in kwistjoni waħidha ġġib il-kejl ta' ċirka 550mk kif isostni Grima stess fl-ittra li kien bagħat lill-Prokuratur tal-Knisja katedrali fl-2009.

---

[33] Affidavit a fol 357 et seq
[34] Fol 359 et seq
[35] Fol 380 et seq
[36] Fol 386 et seq

In-**Nutar Reuben Debono** li rrediga l-kuntratt t'akkwist in ezami xehed hekk[37] –

"Nikkonferma li wara li gie ffirmat il-konvenju, jien ghamilt ir-ricerki, transfers & liabilities fuq ismijiet tal-bejjiegha. Nikkonferma li meta ghamilt ir-ricerki jien ma rrizultali l-ebda problem dwar it-titolu kemm ta' Carmel u martu Grima kif ukoll tal-bejjiegha l-ohra. Nikkonferma li jien rajt in-noti ta' l-insinwa. Rajt ukoll skrizzjonijiet ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' garanziji. Kien hemm ukoll certu affarijiet li dwarhom irreferejt ghal kuntratti. Nikkonferma li l-kuntratti li bihom akkwistaw il-konjugi Grima jien rajthom. Fir-realta' huma akkwistaw permezz ta' kuntratt wiehed. Ma niftakarx jekk kienx hemm pjanta annessa ma' dan il-kuntratt. Jien ghall-finijiet ta' ricerki kont sodisfatt li l-art kienet ta' Grima. Ma qadtx nidhol fid-dettall fis-sens mill-aspett tekniku jekk meta tqabbel il-pjanta tal-konvenju mal-pjanta li kellhom mal-kuntratt t'akkwist taghhom il-konjugi Grima, jekk dawn kinux qed jirriflettu l-istess haga. Il-pjanta tal-konjugi Grima annessa mat-titolu taghhom hi dik immarkata BGS 8 a fol 156.

Ricerki fuq l-awturi ta' Grima m'ghamiltx. L-akkwist sar fl-1991. Kien ghalhekk ghaddew l-10 snin, cioe' l-perjodu ta' preskrizzjoni akkwizittiva ta' 10 snin u ghalhekk ma hassejtx il-htiega li mmur iktar lura. Mir-ricerki kien irrizultali li parti mill-art ta' Grima kienet inbieghet fit-3 ta' Dicembru 1991. It-trasferiment kien sar mill-konjugi Grima lil din il-persuna Scerri. Din imma ma kinitx oggett tal-konvenju li ppreparajt jien. Mal-konvenju giet pprezentata pjanta mill-konjugi Grima, fejn indikawli liema hi l-parti li qeghdin ibieghu. Dil-pjanta gie annessa mal-konvenju kif ukoll mal-kuntratt. Jien ibbazajt ruhi fuq il-kejl, fis-sens li fil-kuntratt ta' akkwist ta' Grima jissemma kejl ta' 638 metri kwadri.

[37] Fol 189

Meta tnaqqas il-kejlta' l-art li nbieghet lil Scerri fl-1991, tispicca bid-differenza ta' 316 metri kwadri, cioe' l-kejl li jissemma fil-konvenju.

Irrizultali ghalhekk li minn dak li qalli Mr Grima bhala kejl kien korrett. Jien ma qadtx nistudja il-pjanti biex nara hemmx xi over lapping….Jien ma qadtx nidhol fil-kwistjoni jekk Grima kellux fir-realta' l-pussess ta' l-art li akkwistaw fl-1991. Jien personalment ma noqghodx ninvestiga jekk l-art kienx hemm xi hadd fiha, dejjem noqghod fuq dak li jghidli l-persuna li jkolli quddiemi…Jien ma gieni l-ebda suspett dwar jekk Grima humhiex proprjetarji tal-art kollha. Hadd mill-bejjiegha l-ohra ma semmieli jew tani lok x'nifhem hazin fir-rigward tat-titolu ta' Grima. Il-kejl u d-deskrizzjonijiet fl-irjihat kienu jaqblu. …Wara li nqala l-inkwiet jien fl-ebda stadju ma rrizultali li t-titolu li ghandu Grima fuq l-art huwa difettuz."

In-nutar kompla jixhed[38] li għalkemm wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt in ezami huwa ġie avviċinat minn xi bdiewa li qalu li parti mill-art mibjugħa kienet fil-pussess tagħhom u kellhom drittijiet fuqha għax kienu ilhom snin jaħdmuha. Huwa talab lil dawn il-bdiewa juru xi dokumenti iżda ma wrewh qatt xejn.

Xehdet ukoll **l-avukat Josette Sultana**, avukat tal-Bank of Valletta plc[39] li qalet li parti minn xogħlha huwa li qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratti hija tingħata r-riċerki tan-Nutara u tezaminahom. Hija kienet inkarigata mill-Bank biex tagħmel dawn il-verifiki fir-rigward tal-kuntratt mertu tal-proċeduri odjerni. Hi qalet li *"Ir-ricerki li bghatli n-Nutar Debono, jien rajthom u studjajthom u kont kuntenta dwar it-titolu tal-bejjiegha"*. Hija qalet ukoll li r-riċerki li kellha hi fir-rigward tal-konjugi Grima kienu jibdew mill-kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar

[38] Fol 190-191
[39] Fol 191 et seq

Anthony Gatt fit-30 ta' Settembru 1991. Spjegat ukoll li l-policy tal-bank hija li fir-riċerki ma jmorrux lura aktar minn għaxar snin u f'dan il-kaz kien hemm ferm aktar minn hekk. Peress li hija kellha wkoll ir-riċerki ta' Salvina Grima kellha mezz biex tagħmel *double checking* sabiex tassikura li r-riċerki kollha jaqblu. L-avukat Sultana kompliet hekk – *"F'dal-kaz ma kelli l-ebda dubju fit-titolu li kien jirrizulta li għandhom Grima mill-kuntratt tal-31 ta' Settembru 1991."*

Xehed ukoll **Joseph Galea ghan-nom ta' Bestland Ltd**[40], liema' soċjeta' fit-30 ta' Settembru 1991[41] kienet biegħet l-art li llum hemm il-kwistjoni fuqha mas-soċjeta' attriċi. Muri l-pjanta annessa ma' dak il-kuntratt huwa qal li ma jafx min għamilha imma qabel li *"l-pjanta turi l-art li biegħejna aħna"*. Qal ukoll li minn meta kienu xtraw l-art huma qatt ma gew rinfaċċjati bi kwistjonijiet minn terzi dwarha. Ma jidhirlux li kien hemm xi bdiewa jaħdmuha. Ix-xhud ftakar li darba kien gie avviċinat mill-konvenut Carmelo Grima sabiex tiġi rrangata bi ftit il-pjanta annessa ma' dak il-kuntratt, iżda huwa rrifjuta li jagħmel dan. Huwa kkonferma li l-art li kienet akkwistat is-soċjeta' kienet biegħetha lil Grima.

F'xhieda ulterjuri dan ix-xhud qal[42] li l-konvenut Grima akkwista mingħandhom il-*plots* numru 40 u 41 kif murija fuq il-pjanta markata Dok JG 1 a fol 348. Mistoqsi għalfejn fil-kuntratt ta' bejgħ lil Grima jingħad li bil-kejl li hemm qed jinbiegħ l-art, ix-xhud wiegeb li dan sar għaliex din kienet l-aħħar plot.

Xehed **il-konvenut Carmelo Grima**[43] li qal li kien hu li pprepara l-pjanta a fol 156 annessa mal-kuntratt tat-30 ta' Settembru 1991 u saret dak il-hin quddiem

[40] Fol 193
[41] Kuntratt a fol 148 et seq
[42] Xhieda a fol 340 et seq
[43] Fol 282 et seq.

in-Nutar. Seduta stante huwa mmarka bl-ittri XYZ u bil-kulur blu l-art mibjugħa lis-soċjeta' attriċi u lill-atturi l-oħra fil-kawza konnessa Rik Gur 977/11. Huwa qal li dan ma kienx kejl preċiż, u li din kienet art li huwa xtara mingħand il-Bestland.

Mistoqsi biex jgħid ghalfejn fil-kuntratt tal-1990 din il-porzjon art ma tidhirx, Grima wiegeb li din kienet art abbandunata u kienet l-aħħar biċċa minn 56 plott. Xtraha talequale u bil-konfini, knisja arciveskovili, Triq Pinto fuq quddiem u l-bini ta' ċertu Stanislaw Borg u Karinu Gauci. Meta qam l-inkwiet huwa għamel ir-riċerki u sab li din kienet tal-Knisja katedrali sal-1950. Fis-snin hamsin kien jaħdimha l-gardinar ta' Chappell u dan sal-1988. Il-konvenut kompla hekk[44] –

"Il-Bestland ma kellux kuntratt fuq din il-porzjon art. Bestland kien akkwista minghand Chappell. Mistoqsi jekk Bestland kellux kuntratt ta' pjanta ta' din il-porzjon art XYZ, nghid iva bil-konfini ghax tajthom tal-Kurja…Arciveskovili. Jien kont ktibtilhom lil tal-Kurja katedrali u dawn qaluli li m'ghandhomx dritt ghaliha. Qatt ma kienet taghhom anzi qaluli[45]. Jien nikkonferma li l-area kollha kienet tinhadem mill-gardinar ta' Chappell ghall-perjodu ta' 38 sena, sal-88 meta hemm il-kliem Acquitted for building purposes, fuq il-ktieb tar-raba' ta' Censu Vella.

Il-kelma hija Quitted, left. Il-Bestland kien xtara minghand Chappell, xi tlett snin qabel ma xtrajt minghandu jien."

Grima żied jgħid li l-kwistjoni li għandu mal-bdiewa mhix limitata biss għall-parti XYZ fuq il-pjanta a fol 156 iżda fuq l-area kollha CYZX.

---

[44] Fol 284. Ara wkoll xhieda a fol 329

[45] Kopja ta' ittra ta' Grima datata 20 ta' Mejju 2009 a fol 343 u risposta tal-Arcidjocesi ta' Malta tat-2 ta' Gunju 2009 a fol 345

Imbagħad fl-affidavit tiegħu a fol 452 *et seq* l-istess konvenut Carmelo Grima jkompli jamplifika dwar il-verzjoni tiegħu tal-fatti inkluz dwar il-provenjenza tal-art mertu tal-proċeduri tal-lum.

Ikkunsidrat:

Mix-xhieda succitata u mill-bqija tal-provi esibiti in atti l-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet li komplessivament iwassluha għall-konkluzjoni li l-art mibjugħa mill-konvenuti Grima lis-soċjeta' attriċi fil-kuntratt tat-30 ta' Novembru 2010 kienet validament akkwistata mill-istess konvenuti Grima u għalhekk ma jirrizulta ebda difett fit-titolu mgħoddi minnhom lill-attriċi:

1. Fil-kuntratt in ezami tat-30 ta' Novembru 2010, il-provenjenza tal-art mibjugħa lis-soċjeta' attriċi mill-konvenuti Grima ġiet indikata li ġejja minn kuntratt t'akkwist tat-30 ta' Settembru 1991[46] li permezz tiegħu il-konvenuti konjugi Carmel u Salvina Grima kienu xtraw mingħand is-socjeta' Bestland Ltd il-

"porzjon art fabbrikabbli u diviza li qeghda San Pawl il-Bahar u ghandha faccata fuq triq gdida bla isem li tizbokka fi Triq R. Perellos tal-kejl superficjali ta' circa sitt mija u tmienja u tletin metri kwadri (638 m.k) pero' rigward il-kejl il-kumpanija qeghda tbiegh billi hemm u cioe' l-kejl li baqaghlha u tikkonfina minn nofsinhar mal-imsemmija triq, mill-Lvant in parte ma' beni ta' Karlinu Gauci in parti ma' Blokk ta' flats u in parti ma beni ta' Stanislaw sive Sunny Borg, u mit-Tramuntana in parti ma' art tal-Kurja Arciveskovili; in parti kif murija fuq il-pjanta hawn annessa markata Dokument A u identifikata fuq site plan annessa mal-istess pjanta, bhala franka u libera, bid-drittijiet, gustijiet u pertinenzi taghha kollha."

[46] Kuntratt a fol 148 et seq

3. Fil-kuntratt tat-30 ta' Settembru 1991, ġie ndikat li l-art mibjugħa mis-soċjeta' Bestland Ltd lill-Grima kienet tifforma parti minn art akbar li din il-kumpanija kienet akkwistat b'titolu oneruz in kwantu għal żewg terzi ndivizi in forza ta' kuntratt datat 26 ta' Gunju 1980 mingħand l-ahwa Mifsud u Carmelo Grech u in kwantu għar-rimanenti terz indiviz mixtri b'kuntratt datat 20 ta' Lulju 1979 mingħand Ludgarda Preziosi;

4. Jekk wieħed jara l-kuntratt tas-26 ta' Gunju 1980[47] is-soċjeta' Bestland Ltd akkwistat *"zewg terzi ndivizi 2/3 peress li t-terz l-iehor huwa diga' tal-compratur ta' tlett plots fabbrikabbli mill-art[48]....fi triq gdida progettata li taghti f'Saint Paul Street San Pawl il-Bahar markati plots erbghin, wiehed u erbghin 40/41 u plot sitta u hamsin 56.....ta' kejl complessiv ta' circa elf mija u sbatax punt tlieta metri kwadri 1117.3mk inkluz il-parti li sejra sservi ghat-toroq imissu f'daqqa tramuntana u nofsinhar ma' toroq godda progettati bla isem lvant in parti ma' art ta' Joseph Sant u hutu u in parti ma' art ta' Joseph Grima u John Micallef liberi u franki."*

5. Il-Qorti tqis li ma nġiebet ebda prova konkreta li turi li tali provenjenza kif indikata twassal għal xi difett fit-titolu tal-konvenuti konjugi Grima. Di piu' l-Qorti ma tistax ma tirrimarkax li hija pjuttost sorprendenti kif is-soċjeta' attriċi għogobha tapprofondixxi r-riċerki tagħha dwar il-provenjenza tat-titolu fuq l-art mixtrija **biss** wara li xtrat tali art u dan meta kien l-obbligu tagħha li se mai tagħmel dawn il-verifiki qabel ma pproċediet bl-akkwist. Dan qed jingħad a prexindere minn dak li tgħid il-ġurisprudenza dwar il-pa1ifiku pussess u l-obbligu tar-riċerki.

[47] Fol 386 et seq
[48] Ara kuntratt tal-20 ta' Lulju 1979 a fol 359 et seq

6. Jiġi nnutat ukoll, kif anke osserva n-Nutar Debono li fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti konjugi Grima fl-1991, il-kejl imsemmi kien ta' 638 metri kwadri li meta minnu jiġi mnaqqas il-qies ta' l-art li ġiet mibjugħa minn Grima lill-aħwa Maria Dolores u Maria ahwa Scerri fil-kuntratt tat-3 ta' Diċembru 1991[49], u ċioe' 285mk, tirrizulta li d-differenza hija dik ta' 316 metri kwadri, ergo l-kejl li jissemma fil-kuntratt tat-30 ta'Novembru 2010;

7. Huwa evidenti pero' li s-soċjeta' attriċi tikkontendi li hemm problema bil-pjanti u tallega li ċirka nofs il-plots li xtraw u li suppost qabel kienet art ta' Carmel Grima, ma kinitx indikata fil-pjanta tal-akkwist tiegħu tat-30 ta' Settembru 1991. Qabel xejn il-Qorti tirreferi ghall-artikolu 28 (1) (f) tal-Kap 55 tal-Ligijiet ta' Malta li jgħid hekk –

"(1) Kull att nutarili għandu jkun fih –

[….]

(i) id-deskrizzjoni preċiża tal-ħaġa li dwarha jsir l-att b'mod li ma tistax tittieħed b'oħra,

(ii) fil-każ ta' atti fost il-ħajjin dwar immobbli, dawn għandhom jiġu mfissrin, jekk bini, bit-tismija tal-belt jew raħal u tat-triq fejn qegħdin u tan-numru tagħhom, u, jekk ma jkollhomx numru, bit-tismija ta' tlieta, għall-anqas, mill-irjieħ tagħhom; jekk raba', bit-tismija tal-post li fil-limiti tiegħu jkunu qegħdin, bl-isem tagħhom, jekk ikollhom (u jekk jista' l-isem tad-distrett), il-kejl tagħhom, u tlieta, għall-anqas, mill-irjieħ tagħhom, kif ukoll pjanta dettaljata tal-proprjetà flimkien ma' survey sheet Uffiċjali li turi l-qagħda tal-imsemmija proprjetà b'mod li tkun stabbilita l-identità tagħha:"

Dan juri li għalkemm, kif inhu risaput fil-ġurisprudenza, *"il-pjanta hi parti ntegrali tal-kuntratt[50]"*, l-għan tagħha huwa primarjament li turi l-lok tal-art

[49] Fol 288 et seq
[50] **Marco Tanti et vs Joseph Portelli (Rik Gur 869/11) deciz 22 ta' Jannar 2014**

b'dana li tkun tista' tigi stabbilita' u mhux li tissostitwixxi t-tifsira u d-deskrizzjoni tagħha minn fuq il-kuntratt innifsu fejn ikunu anke ġew indikati dettaljatament id-dettalji ta' l-art inkluz l-irjihat. Fil-kaz tal-lum kif ġie muri, l-art hija ben deskritta bl-irjiħat fil-kuntratt tat-30 ta' Settembru 1991 bl-irjihat b'kollox, liema deskrizzjoni ma tistax tigi skartata partikolarment fid-dawl tal-fatt li l-pjanta annessa miegħu mhijiex xi waħda professjonali magmula minn arkitett kwalifikat iżda mill-konvenut Carmel Grima nnifsu, li kif xehed hu stess hija bazata fuq *"skala taqbez minn millimetri ghal piedi, u kejl sproporzjonat*[51]*."*

Ma' dan il-Qorti zzid li kemm il-kuntratt tat-30 ta' Settembru 1991 kif ukoll il-pjanta annessa miegħu kienu jiffurmaw parti mir-riċerki notarili li saru qabel ma' ġie ffirmat l-kuntratt tat-30 ta' Novembru 2010 b'dana li għalhekk is-soċjeta' attriċi kienet mhux biss konsapevoli tagħhom iżda ma jirrizulta li saret ebda oggezzjoni fl-istadju qabel ma gie ffirmat il-kuntratt. Għalhekk il-Qorti ma tarax li issa tista' s-soċjeta attriċi tavanza pretensjonijiet fir-rigward ta' din il-pjanta. B'hekk, anke f'dawn iċ-ċirkustanzi l-fatt li r-rapprezentanti tas-soċjeta' Best Land ma accettawx li ssir korrezzjoni fil-pjanta sabiex tirrifletti b'mod aktar preċiz dak li kien hemm miktub fil-kuntratt tal-1991 (kif del resto sar fil-kaz tal-kuntratt li l-konjugi Grima għamlu max-xerrejja ohra Zahra Limited – Att korrettorju tal-20 ta' Settembru 2012 a fol 310 et seq) b'ebda mod m'għandu jitqies li jimmilita favur it-teżi attrici.

8. Jingħad ukoll li huwa minnu li fl-20 ta' Mejju 2009 il-konvenut Carmelo Grima kiteb lill-Knisja Katedrali sabiex jistaqsi dwar xiri ta' l-art li fil-pjanta annessa magħha tidher li qed tirreferi għall-art mertu tal-proċeduri tal-lum[52] iżda r-risposta li ngħata mill-Kurja f'Gunju 2009 kienet sempliciment li dik l-art

[51] Affidavit a Fol 452
[52] Fol 343

ma kinitx tappartjeni lill-Knisja[53]. B'hekk dan il-fatt ma jipperezenta ebda ostaklu għall-veracita' tat-titolu li Grima kellu fuq l-art in kwistjoni.

l-aħħar punt li tixtieq tikkumenta dwaru l-Qorti u li jirizulta mill-atti kif imxiet il-kawza hu li nonostante l-kwistjoni tal-pjanti, qatt ma ġiet mitluba in-nomina ta' perit appositu biex jivvaluta l-istess.

II. Pretensjonijiet tal-bdiewa Gauci

Kif diġa' ssemma fil-kronologija tal-fatti suesposti, dawn il-bdiewa ressqu pretensjonijiet limitatament fuq il-porzjon art li l-konjugi Grima trasferew lis-soċjeta' attriċi. Kif xehdu dawn il-bdiewa, fosthom Carmelo Gauci[54], huma jsostnu li tali art kienet tinħadem mill-ġenituri tagħhom u wara li dawn xjahu kienu daħlu jahdmu fiha l-erba' aħwa – hu, Anthony, Alfred u Victor. Dan igħid li ma jafx kif ġiet għandhom il-proprjeta' iżda jinsisti li l-art kienet ilha fil-pussess tagħhom għal madwar tmenin sena.

Wara li rat il-provi nkluz ix-xhieda tal-bdiewa nfushom u tar-rapprezentanti tad-Dipartiment tal-Agrikoltura ma tistax tasal għall-konkluzjoni li dawn il-bdiewa wrew xi titolu *qua* sidien fuq l-art ta' Grima mertu tal-kaz tal-lum.

Jirrizulta pero' li, kif ingħad fis-suespost, dawn il-bdiewa wara talbiet għall-ħrug ta' mandati t'inibizzjoni li ġew kollha miċhuda mill-Qrati, fetħu proċeduri ta' spoll kontra uħud mill-partijiet fil-kawza tal-lum, inkluż is-soċjeta' attriċi u dan wara li ġie ffirmat il-kuntratt t'akkwist tat-30 ta' Novembru 2010.

---

[53] Fol 345
[54] Fol 563 et seq

Tajjeb jingħad qabel xejn in linea ta' principju li ġie ritenut hekk fil-ġurisprudenza tagħna fosthom fil-kaz **Romaro Ltd vs George Fenech et deciz fit-3 t'Ottubru 2013**[55] **-**

3. L-Artikolu 1409 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-bejjiegh jaghmel tajjeb lix-xerrej "ghall-evizzjoni li ttellfu l-haga mibjugha, kollha jew bicca minnha.". Il-garanzija tal-pacifiku pussess li taw Fenech hi bazata fuq l-obbligu li jittrasmettu lill-attrici l-proprjeta' tal-art kollha oggett tal-kuntratt tal-4 ta' Jannar 1993; "Il venditore garantisce per legge di avere un non limitato diritto di proprieta' sul bene venduto; se il suo diritto era invece difettoso, poiche' il difetto si riverbera anche sui suoi aventi causa (nemo plus iuris in alium transferre potest), questi hanno diritto di non subirne le conseguenze".

*Fil-kawza **Mary Micallef vs Darker Building Construction Limited** deciza mill-Prim'Awla fid-19 ta' Jannar 2005, gie osservat: "L-evizzjoni li jippreciza l-Artikolu 1409 tal-Kodici Civili tivverifika ruhha meta jirrizulta li l-proprjeta' tal-haga mibjugha, jew xi dritt reali fuqha*[56]*, tispetta lil terza persuna, f'liema eventwalita' xxerrej isofri l-esproprijazzjoni tal-haga b'effett tar-rivendika tal-jeddijiet hekk vantati fuqha mit-terz".*

*Is-sentenza li nghatat fil-kawza 127/2004 ma jidhirx li tista' tikkwalifika bhala evizzjoni, in kwantu kienet azzjoni possessorja fejn m'huwiex jigi determinat min huwa l-proprjetarju tal-oggett. F'dan il-kuntest fil-kawza **Ta' Kapaci Limited vs Joseph Meli et** deciza mill-Prim'Awla, il-qorti osservat:*

"F'azzjoni ta' spoll it-titlu ma ghandu ebda relevanza. L-azzjoni ta' spoll strettament ma hijiex azzjoni ta' revizzjoni; anzi hija mahsuba biex turi illi l-konvenut fil-kawza ma ghandux pussess jew detenzjoni tal-haga u ghalhekk ma jistx jigi evitt minn haga li ma ghandux it-tgawdija taghha.".

55 Rik Gur 694/08
56 Enfasi ta' din il-Qorti.

*.....Il-gudikat ta' azzjoni possessorja ma jifformax stat fil-procedura petitorja. Ma jezisti l-ebda konnessjoni jew stat ta' dipendenza bejn it-tnejn. Ghal finijiet ta' evizzjoni hu wkoll accettat li m'hemmx ghalfejn ikun hemm sentenza li biha x-xerrej ikun tilef ilhaga. Fis-sentenza **Ta' Kapaci Limited vs Meli et** il-qorti qalet:-*

"F'azzjoni ta' garanzija, bhal ma hi dik tallum, mhux bilfors ikun mehtieg illi x-xerrej ikun bata evizzjoni bis-sahha ta' sentenza li tghid illi ma ghandux titolu tajjeb fuq l-art; ikun bizzejjed illi x-xerrej juri illi t-titolu li tah il-bejjiegh ma kienx tajjeb, hekk li jkun ghalxejn illi jikkontesta talba minn terzi ghal evizjoni, jew jiftah kawza hu biex jirrivendika l-haga minghand terzi, ghax il-kontestazzjoni jew il-pretensjoni tieghu x'aktar illi ma tirnexxix" (enfazi tal-qorti).

Imbagħad fil-kaz **Fulani Properties Ltd et vs Vincent Galea deciz fis-27 ta' Frar 2017**[57] kienet saret talba għal ħlas ta' danni jew fin-nuqqas ordni ta' rexissjoni ta' kuntratt ta' kompro-vendita wara li min riċerka li saret mill-akkwirenti atturi wara l-kuntratt, irrizultalhom illi kuntrarjament għall-garanzija tal-paċifiku pussess mgħotija mill-konvenut venditur, kien hemm partijiet sostanzjaIi tal-bini li mhumiex koperti bil-permessi u pjanti approvati u għalhekk fil-fehma ta' l-atturi tezisti potenzjalita' u eventwalita' ta' evizjoni kontra l-istess atturi. Il-Qorti qalet hekk -

"Il-ligi tghid li meta l-garanzija tal-pacifiku pussess tkun giet imqieghda jew ma jkun sar ebda ftehim fuq daqshekk bejn il-kontraenti, ix-xerrej li jbati levizzjoni ghandu dritt jitlob minghand il-bejjiegh ir-radd tal-prezz, u/jew irradd tal-frottijiet, meta x-xerrej ikun gie obbligat iroddhom lis-sid li jkun ha lura l-haga, u/jew l-ispejjez kollha gudizzjarji, fosthom dawk li jkun ghamel

[57] Rik Gur 790/14

ixxerrej biex igharraf bl-kawza (tat-terz) lill-awtur tieghu (il-bejjiegh), u/jew ilhlas tal-hsara, kif ukoll l-ispejjez legittimi tal-kuntratt u kull hlas legittimu iehor li jkollu x'jaqsam mal-bejgh (ex art. 1413).

Hu pacifiku mill-atti tal-kawza illi ma hemm ebda evizzjoni in corso. Il-Qorti pero' mhix tal-fehma tal-konvenut li dan jipprekludi azzjoni simili. Il-Qrati taghna ppronunzjaw ruhhom diversi drabi fuq sitwazzjonijiet simili u qatt ma llimitaw il-garanzija in ezami ghal evizzjoni definittiva, effettiva jew konkreta. Hu minnu li l-ligi tidher kategorika pero l-Qrati taw interpretazzjoni inqas rigida minn dak li jidher mill-artikolu rilevanti tal-ligi. Kawza li ttrattat precizament l-istess fattispecie bhal vertenza odjerna hi ***Adam Galea et vs Tarcisio Calleja pro et noe*** *(App 25/05/2001) fejn intqal hekk:*

In oltre l-biza' ragjonevoli ta' molestja futura kelllha tkun tirrigwarda l-oggett in vendita kemm fir-rigward tat-titolu legali tieghu kif ukoll tal-pussess materjali u liberu godiment tal-immobbli. Il-garanzija ta' pacifiku pussess allura ma tistax tigi llum limitata sempliciment ghat-theddida ta' evizzjoni minhabba difett fit-titolu imma kellha tigi estiza wkoll ghat-theddida ta' evizzjoni forzata minn awtorita kompetenti minhabba l-fatt illi l-immobbli ma jkunx kopert bil-premessi mehtiega skond il-ligi.

In oltre l-kawza ***Kruger Brent Development Limited vs P.A.M. Limited*** *PA 18/09/2012) fejn il-Qorti qalet "xerrej ma ghandux jigi espost ghal xi periklu ta' molestja".*

Din il-Qorti kif diversament preseduta qalet dan fuq azzjoni bbażata fuq l-artikolu 1409 tal-Kodiċi Civili fejn hemm molestja ta' pussess mhux ta' titlu[58]:_

[58] **Romaro Ltd vs George Fenech et** P.A. 694/2008; 3/10/2013 A.E.

*"Fil-kawza **Mary Micallef vs Darker Building Construction Limited** deċiża mill-Prim'Awla*[59] *fid-19 ta' Jannar 2005, ġie osservat: "L-evizzjoni li jippreċiza l-Artikolu 1409 tal-Kodici Civili tivverifika ruħha meta jirrizulta li l-<u>proprjeta' tal-ħaga mibjugha, jew xi dritt reali fuqha</u>, tispetta lil terza persuna, f'liema eventwalita' x-xerrej isofri l-esproprijazzjoni tal-ħaga b'effett tar-rivendika tal-jeddijiet hekk vantati fuqha mit-terz". (enfasi ta' din il-Qorti).*

*Is-sentenza li nghatat fil-kawza 127/2004 ma jidhirx li tista' tikkwalifika bhala evizzjoni, in kwantu kienet ażżjoni possessorja fejn m'huwiex jigi determinat min huwa l-proprjetarju tal-oġġett. F'dan il-kuntest fil-kawza **Ta' Kapaci Limited vs Joseph Meli et** deċiza mill-Prim'Awla*[60]*, il-qorti osservat:*

"F'ażżjoni ta' spoll it-titlu ma għandu ebda relevanza. L-ażżjoni ta' spoll strettament ma hijiex ażżjoni ta' revizzjoni; anzi hija maħsuba biex turi illi l-konvenut fil-kawza ma għandux pussess jew detenzjoni tal-ħaga u għalhekk ma jistx jiġi evitt minn ħaga li ma għandux it-tgawdija tagħha.".

Ragunament li għandu japplika wkoll fir-rigward ta' l-actio manutenionis. Azzjoni li biha jkun qieghed biss jiġi aċċertat l-ezistenza ta' stat ta' fatt. Il-gudikat ta' azzjoni possessorja ma jifformax stat fil-proċedura petitorja. Ma jezisti l-ebda konnessjoni jew stat ta' dipendenza bejn it-tnejn.

Għal finijiet ta' evizzjoni hu wkoll aċċettat li m'hemmx għalfejn ikun hemm sentenza li biha x-xerrej ikun tilef il-ħaga.

*Fis-sentenza **Ta' Kapaci Limited vs Meli** et il-qorti qalet:-*

---

[59] Imħallef Ph.Sciberras
[60] Imħallef Giannino Caruana Demajo.

"F'aħħjoni ta' garanzija, bħal ma hi dik tallum, mhux bilfors ikun meħtieg illi x-xerrej ikun bata evizzjoni bis-saħħa ta' sentenza li tgħid illi ma għandux titolu tajjeb fuq l-art; ikun bizzejjed illi x-xerrej juri illi t-titolu li tah il-bejjieg ma kienx tajjeb, hekk li jkun għalxejn illi jikkontesta talba minn terzi għal evizjoni, jew jiftaħ kawza hu biex jirrivendika l-ħaga mingħand terżi, għax il-kontestazzjoni jew il-pretensjoni tiegħu x'aktar illi ma tirnexxix" (enfazi tal-qorti).

Hekk ukoll Laurent[61] *josserva:-*

"Puo dunque esservi evizione, senza che vi sia una sentenza che condanni il compratore ad abbandonare. Il compratore puo' abbandonare l'eredita' al vero

proprietario senza che vi sia una sentenza del giudice; se il diritto di colui che revindica il fondo e' evidente, e' inutile sostenere il processo, dappoiche' sarebbe far dell spese frustranee.".

Il-Qorti tqis li għalkemm huwa minnu li l-pretensjonijiet tal-bdiewa Gauci, anke jekk għadhom mhux definittivament deċizi mill-Qrati, potenzjalment jimpingu fuq id-dritt ta' tgawdija u pussess pacifiku tas-soċjeta' attriċi fir-rigward ta' l-art li huma jgħidu li għandhom pretensjonijiet fuqha, xorta ma tarax li l-istess soċjeta' għandha ragun li tressaq b'suċċess ilment fir-rigward. Dan għaliex, kuntrarjament għal dak allegat mis-soċjeta' attriċi, hija kienet diġa' konsapevoli li dawn il-bdiewa kienu qegħdin javvanzaw pretensjonijiet fuq l-art, u nonostante dan hija pproċediet bl-akkwist ta' l-art. Il-bidwi **Alfred Gauci** xehed hekk[62] –

[61] Principii di Diritto Civile; Vpl XXIV (1885) PAGNA 167.
[62] Fol 616

"Jien f'Ottubru 2009 li jien fil-kumpanija ta' perit u certu Twanny Gerada kont tkellimt ma' Borg u ghidtlu biex ma jixtrix. ***Lil Salvu Grech u lil ta' Grima and Sons kellimthom ukoll qabel. Ghidtilhom li l-art li ser ibiegh Carmel Grima ma hix tieghu ghax l-art li kellu kien diga' biegha[63]."***

Dan jorbot ukoll ma' dak li qal il-konvenut Carmelo Grima fl-affidavit tiegħu a fol 458 (para. 18 u 19).

Fiċ-ċirkustanzi l-Qorti ma tarax kif tista' tirnexxi l-azzjoni attriċi meta ma ġietx konradetta bi provi konkreti l-prova li huma kienu konsapevoli tal-pretensjonijiet tal-bdiewa Gauci minn qabel ma ffirmaw il-kuntratt, u minflok ma ħasbuha sew qabel u għamlu l-verifiki meħtiega, huma pproċedew bl-iffirmar tal-kuntratt illum impunjat. Għalhekk huwa inutli li l-atturi issa jiġġ jippuntaw is-swaba' lejn dak li setgħu kienu jafu l-konvenuti qabel l-iffirmar tal-kuntratt dwar din il-kwistjoni tal-bdiewa meta huma wkoll kellhom għarfien ta' dan direttament mingħand il-bdiewa.

Fid-dawl tas-suespost, l-ewwel talba attriċi ma hijiex ser tintlaqa'. La l-bqija tat-talbiet huma sussidjarji għall-ewwel talba u dipendenti fuqha, dawn sejrin jigu miċħuda wkoll.

Għaldaqstant ma hemm ebda lok li l-Qorti tindaga ulterjorment dwar il-pretensjonijiet u argumenti oħra mressqa mill-partijiet fil-kawza.

Għal dawn il-motivi l-Qorti:

[63] Tipa grassa b'enfasi tal-Qorti

1. Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari ta' Grazio sive Grezzju Chetcuti et u l-hames eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti Carmel u Salvina konjugi Grima dwar l-intempestivita' ta' l-azzjoni;

2. Tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari ta' Grazio sive Grezzju Chetcuti et dwar il-legittimu kontradittur;

3. Tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti Carmel u Salvina konjugi Grima dwar il-bażi tal-ażżjoni attriċi;

4. Tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti safejn biss kompatibbli ma' dak hawn deċiz u tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-bqija.

5. Tiċħad it-talbiet tas-soċjeta' attriċi.

6. L-ispejjez ta' l-eċċezzjonijiet preliminari li ġew miċħuda mill-Qorti jkunu a karigu tal-partijiet rispettivi li ssollevawhom. Il-bqija tal-ispejjez fil-mertu ikunu a karigu tas-soċjeta' attriċi.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imhallef

Victor Deguara

Dep. Reg.