KONVENJU

KONDIZZJONI RIZOLUTTIVA ESPROPRJU

GARANZIJA TAL-PACIFIKU PUSSESS

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR.LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D.,M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 31 ta' Jannar 2019

Kawza Numru: 27
Rikors Guramentat Numru: 377/2016/LSO

Mark u Josielle konjugi Gaffarena

vs

Sergio Rubei u martu Marita Rubei f' isimha proprju u ghan-nom tal-assenti Charles Bonnello, Catherine Antoinette Wright, Adrian Ralph Bonello, Antoine Camenzuli, Lilian

Camenzuli, Alfred Camenzuli u Raphael Bonello; u Tonio Mercieca f' ismu proprju u ghan-nom ta' Catherine Bonello u Adrianne Mercieca u Lawrence Zammit f' ismu proprju u ghan-nom ta' Grace Zammit, Carmelo sive Charles Zammit, George Grech u Kathleen Grech; u Paula Mompalao de Piro; u b' digriet tas-17 ta' Mejju 2016 gew appuntati Dr Leontine Calleja u l-PL Gerald Bonello bhala kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Carmel Camenzuli, u b' digriet tas-16 ta' Gunju 2016 l-istess kuraturi gew estromessi mill-atti *stante* li Antonio sive Tonio Mercieca accetta l-bandi ghan-nom tal-assenti.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikorsmahluf ta'Mark u Josielle (id. 72583M) konjugi Gaffarenadatat 12ta' Mejju2016 fejnumilment u bil-gurament Mark Gaffarena (id. 447176M) ikkonferma li huwa personalment jaf bis-segwenti :

Illi permezz ta' konvenju li sar fil-31 ta' Ottubru 2015 (Dok A) l-intimati ntrabtu u obbligaw ruhhom versu r-rikorrenti illi jbieghu, jassenjaw u jittrasferixxu s-sehem hemm indikat fil-korpta' bini, il-Belt Valletta, Old Mint Street, numru sitta u tletin (36) hekk kif ahjar deskritta fil-konvenju skont il-pattijiet u kondizzjonijiet miftehma bejniethom.

Illi qabel skada t-terminu tal-konvenju, ir-rikorrenti sejhu lill-intimati halli jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali ta' trasferiment tas-sehem fl-imsemmi fond ukif ukoll pprezentaw ittra ufficjali datata 20 ta' April 2016, izda l-konvenuti baqghu inadempjenti.

IIIi ghalhekk ir-rikorrenti ma baqalhomx triq ohra ghajr illi din jintavolaw ir-rikors odjern bil-ghan li jikkostringu lill-intimati halli jersqu ghall-att finali tat-trasferiment ta' l-imsemmi sehem fil-fond hawn fuq imsemmi u dana skont il-pattijiet u kundizzjonijiet li intrabtu u obbligaw ruhhom bihom l-intimati fl-imsemmi konvenju.

Jghidu galhekk l-intimati ghalfejn dina l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti huma obbligati illi jbieghu, jassenjaw u jittrasferixxu lir-rikorrenti is-sehem hemm indikat fil-korp ta' bini, il-Belt Valletta, Old Mint Street, numru sitta u tletin (36) hekk kif ahjar deskritt fl-att ta' konvenju, taht il-pattijiet u kundizzjonijiet miftehma bejn il-partijiet fl-istess konvenju.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv tat-trasferiment minnhom favur ir-rikorrenti tas-sehem fil-fond indikat fil-konvenju.

3. Tinnomina Nutar sabiex jippublika l-kuntratt relattiv u kuraturi sabiex jirrapprezentaw l-eventwali kontumacja fuq l-istess kuntratt u dana taht dawk il-provvedimenti li din l-istess Qorti joghgobha taghti.

4.Tiffissa, l-post, jum u hin ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fuq imsemmi.

Bl-ispejjes, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 20 ta' April, 2016 kontra l-intimati li minn issa qeghdin jigu ingunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-7 ta’ Lulju 2016.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati kollhadatata 9 ta’ Gunju 2016 (fol 20) fejn bir-rispett u l-gurament tieghu Anthony sive Tonio Mercieca (ID 119856M) ikkonferma :

1. Illi huma ma dahlu fl-ebda konvenju bid-data 31 ta' Ottubru 2015 mal-atturi.

2. In-nullita' ta' dina l-procedura *stante* li l-konvenju Dok A skada fit-30 ta' April 2016 u l-ittra ufficjali pprezentata mill-atturi fl-20 ta' April 2016 (kopja Dok SR1) biex tigi evitata l-iskadenza tal-konvenju saret ghall-kwota ta' kwart (1/4) indiviz liema sehem l-esponenti ma jippossjedux kif jigi muri waqt it-trattazzjoni.

3. Illi l-esponenti mhumiex f' pozizzjoni izjed li jbieghu dak li weghdu *stante* li l-proprjeta` numru 36, Old Mint Street, (Triq iz-Zekka) Valletta kif ahjar deskritt fil-konvenju Dok A esebit mill-atturi hija milquta minn zewg dikjarazzjonijiet ta' esproprju, wahda ghal sehem ta' kwart indiviz, ippubblikata fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tat-22 ta' Jannar 2015, kopja **Dok SR2** u l-ohra ghas-sehem ta' kwart indiviz iehor ippubblikata fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta'April 2015, kopja **Dok SR3** liema zewg dikjarazzjonijiet *ope legis* jitrasferixxut-titlu ta' nofs indiviz tal-proprjeta` u ghalhekk nofs indiviz ta' dak kollu li jippossjedu l-esponenti favur il-Gvern ta' Malta a tenur tal-Artiklu 22(8) Kap 88 Ligijiet ta' Malta, liema trasferiment ta' titlu gie ukoll registrat mar-Registratur ta' Artijiet kif jigi muri waqt it-trattazzjoni.

4. Illi l-esponenti ma kellhom ebda kontroll fuq dan l-espropju u ma kienux jafu li l-Gvern ta' Malta kellu l-intenzjoni li johrog ordni ta' esproprijazzjoni meta sar il-konvenju Dok A fit-31 ta' Ottubru 2014. Kienu ghalhekk kompletament *in buona fede* ad oppost tal-pozizzjoni tal-atturi li issa kif svolgew l-affarijiet u kif jigi muri waqt it-trattazzjoni, kienu jafu b' kollox u orkestraw kollox mill-bidu sal-ahhar bi komplicita' ma ufficjali fid-dipartiment u/jew

Ministeru tal-awtorita' kompetenti biex kif jixtru l-atturi, jixtri l-Gvern bi prezz u ghalhekk bi qligh ghall-atturi ezorbitanti.

5. IIli d-dikjarazzjonijiet relattivi ta' esproprju Dok SR2 u Dok SR3 ma jindikawx liema kwoti indivizi kienu qeghdin jigu esproprijati mill-awtorita' kompetenti bl-isem tal-persuna koncernata u ghalhekk l-ordnijiet jaffetwaw nofs-idniviz tal-kwota ta' kull kompropjetarju, inkluz ghalhekk kemm tal-atturi kif ukoll tal-esponenti u l-esponenti qeghdin jistennew l-ezitu tal-proceduri quddiem dina l-istess Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet *Prim Ministru et vs Mark Gaffarena et, (Rikors numru 52/2016AF)* biex jaghmlu t-talba relattiva ghall-hlas ta' drittijiet ta' kumpens a tenur tal-Kap 88 Ligijiet ta' Malta.

6. Illi minhabba dan l-espropju l-esponenti lanqas ma jistghu legalment jaghtu garanzija ta' pacifiku pussess kif obbligati kemm bil-ligi kif ukoll bil-klawzola tnejn (2) tal-konvenju Dok A.

7. Illi l-konvenju Dok A huwa soggett ghall-kundizzjoni rizoluttiva espressa fil-klawzola hamsa (5) li ma jkunx hemm *interalia* "Expropriation Order" fuq il-proprjeta` liema kundizzjoni rizoluttiva averrat ruhha bil-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjonijiet tal-President tar-Repubblika Dok SR2 u Dok SR3 f’ Jannar u April 2015 waqt it-terminu tal-istess konvenju.

8. Illi l-konvenju Dok A huwa wkoll soggett ghall-kundizzjoni rizoluttiva espressa kemm fil-klawzola erbgha

(4) kif ukoll fil-klawzola sitta (6) li ma jkunx hemm litigazzjoni pendenti quddiem il-Qrati jew awtorita' ohra gudizzjarja. Fil-fatt kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni, hemm kawza pendenti fuq citata fl-ismijiet *Prim Ministru et vs Mark Gaffarena et, (Rikors numru 52/2016/AF)* proprju fuq dina l-proprjeta` fejn l-esponenti gew ukoll ammessi jintervjenu *in statu et terminis.* Fil-fatt kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni, il-Prim Ministru bhala attur f' dawk il-proceduri qieghed jikkontendi illi d-drittijiet ta' kumpens naxxenti mid-dikjarazzjonijiet tal-President atenur tal-Kap 88 huma tal-komproprjetarji kollha tal-*utiledominju* (u tad-dirett dominju) u mhux tal-konjugi Gaffarena biss u dina hija raguni, *inter alia*, ghaliex ghandu jigi rexiss il-kuntratt ta' permuta bejn l-atturi u l-Gvern ta' Malta kif rapprezentat mill-Kummissarju tal-Artijiet ta' nofs indiviz tal-proprjeta`.

9. Illi l-konvenju Dok A huwa soggett ukoll ghall-kundizzjoni rizoluttiva espressa fil-klawzola disgha (9) li l-esponenti jigarantixxu favur ix-xerrejja *(id est* l-atturi) *"illi t-titolu tal-proprjeta` trasferita hekk kif deskritt hawn fuq, huwa wiehed cert u tajjeb".* Illi huwa car illi b' zewg dikjarazzjonijiet ta' esproprju fuq nofs tal-proprjeta` u ghalhekk fuq nofs indiviz ta' sehemhom, l-esponenti ma jistghux jaghtu dina l-garanzija.

10. Illi l-atturi gew debitament avzati bil-pozizzjoni tal-esponenti dwar il-konvenju kemm bl-ittra mibghuta lin-Nutar Antoine Agius fit-12 ta' April 2016, kopja **Dok SR4,** kif ukoll bl-ittra ufficjali tad-29 ta' April 2016, kopja **DokSR5.**

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-rikors tal-intimati kollha datata 14 ta' Gunju 2016 (fol 34) fejn talbu lill-Qorti tiddeferixxi l-kawza ghas-smigh ghall-data ohra u li jinhargu l-kuraturi Dr Leontine Calleja u PL Gerald Bonello *in visto* ukoll li r-risposta tal-intimati saret ghan-nom taghhom kollha inkluz Carmel Camenzuli; u l-Qorti estromettiet lill-kuraturi mill-atti *stante* li saret risposta ghan-nom tal-intimat kollha. Mandankollu ordnat lil Anthony sive Tonio Mercieca sabiex b' nota f' zmien ghoxrin jum jiddikjara jekk qieghed formalment jaccetta l-bandi ghan-nom tal-assenti; u dan kif jidher bid-digriet moghti fis-16 ta' Gunju 2016 (fol 35).

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata 5 ta' April 2018 a fol 184 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati datata 24 ta' April 2018 a fol 189 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha inkluz dak tat-Tlieta, 16 ta' Ottubru 2018 fejn meta ssejhet il-kawza deher il-konvenut Tonio Mercieca assistit minn Dr Peter Caruana Galizia.L-attur u Dr Keith Bonnici msejha tliet darbiet ma dehrux.Il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta' Dr Peter Caruana Galizia, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika.

Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-31 ta'Jannar 2019 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz tal-kawza odjerna, ir-rikorrenti qed jipprocedu *ai termini* tal-**artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** sabiex jobbligaw lill-intimati jaddivjenu ghall-kuntratt ta' kompravendita tas-sehem indiviz taghhom mill-korp ta' bini bin-numru 36, Old Mint Street, Valletta inkluz garaxxijiet u hwienet, kif deskritt fl-att tal-konvenju datat 31 ta’ Ottubru 2015 kif premess fir-rikors guramentat. Fir-realta' jirrizulta li l-konvenju igib id-data tal-31 ta' Ottubru 2014 .

L-intimati laqghu preliminarjament, billi qalu li ma dahlu fl-ebda konvenju datat 31 ta’ Ottubru 2015, u billi sostnew in-nullita` tal-procedura odjerna ghaliex l-ittra ufficjali li ntbaghtet, biex tigi evitata l-iskadenza tal-konvenju saret ghall-kwota ta’ kwart (1/4) indiviz, u l-intimati ma jippossjedux dan is-sehem.

Fil-mertu essenzjalment eccipew (l-eccezzjonijiet enumerati tlieta(3), erbgha (4) u hamsa (5) li mhumiex f’pozizzjoni li jbieghu minhabba iz-zewg dikjarazzjonijiet ta’ esproprjazzjoni, kif jidher minn Dok SR2 u Dok SR3 ghas-sehem ta' kwart indiviz (1/4) kull wiehed, li b'effett tal-istess, in-nofs (1/2) indiviz tal-proprjeta' tal-intimati gie trasferit lill-Gvern ta' Malta *ope legis*; illi l-intimati ma kellhom l-ebda kontroll fuq dan l-esproprju, u kienu *in bona fede*, ghal kuntrarju tar-rikorrenti. Isostnu inoltre li dawn l-ordnijiet ta’ esproprju jaffetwaw is-sehem indiviz ta’ kull komproprjetarju inkluz, ghalhekk, l-istess intimati.

Inoltre`, gie eccepit, permezz tas-sitt (6) eccezzjoni, li *stante* l-esproprju, ma jistghux jiggarantixxu l-pacifiku pussess.

Permezz tas-seba' (7), tmien (8) u disa' (9) eccezzjonijiet gie eccepit li l-konvenju *de quo* hu sogett ghal diversi kondizzjonijiet rizoluttivi espressi skont il-klawsoli erbgha (4),hamsa (5), sitta (6) u disgha (9) tal-istess. *Di piu`*, gie sostnut, li huma avzaw bil-posizzjoni taghhom tramite l-ittri esebiti Dok SR3 u Dok SR4.

Fatti:

Jirrizulta li sar konvenju bejn il-partijiet datat 31 ta’ Ottubru 2014, Dok A esebit, ghal mhux anqas minn kwart (1/4) indiviz, ta' korp ta' bini bin-numru 36, Old Mint Street, Valletta li huwa kantuniera ma’ St Patrick Street u jinkorpora wkoll,minbarra skola/ufficini, 4 hwienet jew garaxxijiet f'Saint John Street, li jgibu n-numri 67,68,69 u 70, u garaxx numru 71 f'Saint Patrick Street gja bin-numru 47. Il-prezz stipulat huwa ta' €68,134 ikkalkulat fuq prezz ghall-intier ta' €139,762. Kien pattwit li dan il-prezz kellu jigi rivedut jekk irrizulta li s-sehem *in vendita* kien inqas minn 48.75%.Il-kuntratt finali kellu jsir sa mhux aktar tard mit-30 ta' April 2016.

Illi sussegwentement ghal dan il-konvenju gew ippubblikati zewg dikjarazzjonijiet Presidenzjali ta’ esproprjazzjoni, mahruga fil-Gazzetta tal-Gvern tat-22 ta’ Jannar 2015, u tal-20 ta’ April 2015, kif jidher minn Dok SR2 u Dok SR3

mar-risposta tal-intimati, fejn il-Gvern ta' Malta akkwista b'xiri assolut zewg ishma rispettivament ta' kwart (1/4) indiviz kull wiehed tal-kumpless ta' bini kollu soggett ghall-istess konvenju, ghal skop pubbliku, bil-valur ghal kull sehem ta' kwart indiviz stabbilit fl-ammont ta' €822,500.

Sussegwentement ghal kull dikjarazzjoni gew ippubblikati zewg kuntratti pubblici ta' permuta bejn il-Gvern ta' Malta u l-konjugi Gaffarena fit-28 ta' Jannar 2015 u fl-10 ta' April 2015 rispettivament, fejn, bis-sahha tal-istess, il-Gvern akkwista f'kull kuntratt il-kwart indiviz fil-fond, ghalhekk in-nofs indiviz b'kollox.

Illi sussegwentement, permezz ta’ ittra datata 7 ta’ April 2016 (esebita a fol 85), in-Nutar Antoine Agius kien kiteb lill-intimati biex isejhilhom ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh li kellu jsir fid-19 ta’ April 2016. Jirrizulta wkoll, li r-rikorrenti interpellaw lill-intimati permezz ta’ ittra ufficjali datata nhar il-20 ta’ April 2016, biex jersqu ghall-kuntratt finali. L-intimati irrispondew permezz ta’ ittra datata t-12 ta’ April 2016, Dok SR4, fejn infurmaw li l-proprjeta` li kellha tigi trasferita mill-intimati kienet milquta minn zewg ordnijiet ta’ esproprjazzjoni,ghalhekk ma setghux jersqu ghall-kuntratt ta’ bejgh. In segwitu, ghal din l-ittra, l-istess intimati baghtu wkoll ittra ufficjali datata 29 ta’ April 2016, Dok SR5, fejn regghu rreferew ghad-dikjarazzjonijiet ta’ esproprjazzjoni u ghall-kondizzjonijiet rizoluttivi fl-imsemmi konvenju. Ghalhekk, ir-rikorrenti ipprocedew bil-kaz odjern fejn intalab li l-intimati jigu kkundannati jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Illi giet esebita wkoll skrittura privata (fol 132) datata is-26 ta' Frar 2015 iffimata mir-rikorrenti u minn Marita Rubei, u Tonio Mercieca *proprio* u f'isem Catherine Bonello, li permezz tal-istess gie pattwit li jekk ikun hemm problema rigward ir-ricerki tal-komparenti l-ohra fuq il-konvenju izda r-ricerki jkunu soddisfacjenti, x-xerrejja obbligaw ruhhom favur l-ahwa Mercieca li avolja l-konvenju imsemmi (tal-31 ta' Ottubru 2014) jigi rexiss, xorta jixtru s-sehem tal-imsemmija ahwa Mercieca sakemm ir-ricerki jkunu soddisfacjenti u minghajr il-htiega ta' self mill-Bank.

Rilevanti huwa l-ezitu tal-kawza istitwita mill-Prim Ministru Dr Joseph Muscat fil-kwalita' tieghu ta' Membru tal-Kamra tad-Deputati flimkien mal-Kummissarju tal-Artijiet u r-Registratur tal-Artijiet, bl-isem "**Il-Prim Ministru et v Mark Gaffarena et**" (Rik.Gur.53/2016 PA (AF)) li permezz tieghu intalbet dikjarazzjoni li z-zewg kuntratti imsemmija huma nulli u minghajr effett fit-termini tal-artikolu **4 tal-Att dwar it-Trasferiment tal-Artijiet tal-Gvern (Kap 268 tal-Ligijiet ta' Malta)** u talbu ghalhekk li dawn il-kuntratti jigu imhassra u jintradd lura dak kollu li nghata bhala konsiderazzjoni mill-partjiet lil xulxin fuq l-istess kuntratt.

Illi b'sentenza moghtija fis-27 ta' Marzu 2018 minn din il-Qorti kif diversament presjeduta gie deciz:

"Ghaldaqstant il-Qorti taqta" u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati sa fejn konsistenti ma' dak li qieghed jintqal aktar 'il fuq f'din is-sentenza, tilqa' t-talbiet ta' Dr. Joseph Muscat u tal-Avukat Generali u:

1. Tiddikjara illi biż-żewġ kuntratti pubbliċi ta' permuta pubblikati fit-28 ta' Jannar 2015 u fl-10 t'April 2015 rispettivament fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Hili, u li bihom il-Kummissarju tal-Artijiet ittrasferixxa lill-konvenuti Mark u Josielle konjuġi Gaffarena diversi artijiet proprjetà tal-Gvern li huma deskritti fil-lista annessa mar-rikors maħluf u markata bħala "Dok. A", saru trasferimenti ta' artijiet proprjetà tal-Gvern xort'ohra milli skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3 tal-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern (Kap 268) u li ghalhekk l-istess kuntratti pubblici huma nulli u minghajr effett fit-termini tal-Artikolu 4 tal-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern (Kap 268);

2. Tħassar u tannulla l-imsemmija żewg kuntratti pubblici u konsegwentement tordna li jintradd lura dak kollu li nghata bhala konsiderazzjoni mill-partijiet lil xulxin fuq l-istess kuntratti;

3. Tahtar lin-Nutar Anthony Hili biex fi zmien xahar mil-lum jghaddi biex jippubblika l-atti relattivi u tahtar lil Dr. Josette Grech biex tidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att."

Illi ghalhekk b'din is-sentenza, li ghadha mhix definittiva, gew annullati l-kuntratti ta' permuta bejn ir-rikorrenti u l-Gvern ta' Malta. Jigi nnotat minnufih li l-esproprju mhuwiex il-mertu ta' dawk il-proceduri.

Provi:

Mark Gaffarena xehed permezz ta' affidavit (fol.39-40), qal li xogholu hu li jinnegozja fil-proprjeta`, u snin ilu certu Louis Galea kien infurmah li kien hemm proprjeta` ghall-bejgh go Triq Zekka l-Belt, konsistenti f'binja kbira li taghti fuq tlett toroq, appartanenti lil bosta familji. Qal li fl-2007, xtara l-ewwel sehem ta' kwart indiviz minghand il-familja Galea. Sussegwentement, fl-2014, dahal f'konvenju mal-intimati, wara diversi laqghat, fejn Tonio Mercieca kien ikellmu ghan-nom tal-intimati. Spjega li Tonio Mercieca kien icempel lin-Nutar Angela Bezzina biex tghaggel ghall-kuntratt finali, u gara li wara li l-kwistjoni ta' din il-binja spiccat fil-gazzetti, Tonio Mercieca waqaf icempel. Qal li meta n-Nutar kellha x-xoghol lest, cemplitlu biex tigi ffissata data ghall-kuntratt finali, izda l-intimati ma kinux dehru biex jiffirmaw.

In kontro-ezami, mistoqsi jekk in-Nutar kinitx stabbiliet is-sehem tal-vendituri, qal li ma jafx. Mistoqsi dwar dak li qal fl-affidavit tieghu, li n-Nutar kienet lestiet xogholha mir-ricerki, qal li ma jiftakarx dwar dan. Mistoqsi jafx li n-Nutar Angela Bezzina ma komplietx bl-inkarigu taghha, qal li n-Nutar kienet qaltlu biex isib nutar iehor, taghtu l-karti u hu qabbad lin-Nutar Agius bil-karti li taghtu n-Nutar Angela Bezzina. Qal li ma kienx jaf x'kienu jekk kinux ricerki jew le. Qal li l-importanti li kien hemm nutar u hu kien lest jersaq ghall-kuntratt.

In-Nutar Angela Bezzina xehdet permezz ta' affidavit (fol 46) u qalet li hi ppublikat il-konvenju bejn ir-rikorrenti bhala x-xerrejja u uhud mill-membri tal-familja Bonello/Mercieca

bhala l-bejjiegha ta' kwalunkwe sehem ta’ kwart indiviz f’binja numru 36, Triq Zekka, il-Belt. Semmiet li l-konvenju in kwistjoni kien gie debitament irregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni numru PS 201409453. Ziedet tghid li wara li gie ppublikat artikolu fuq *The Sunday Times*, dwar din l-istess proprjeta`, giet infurmata li l-bejjiegha ma kellhomx intenzjoni illi jersqu fuq l-att finali tal-bejgh.

In kontro-ezami (fol 88-100)[1] mistoqsija jekk hi mir-ricerki, stabbilietx x’sehem ghandhom il-bejjiegha, minhabba dak imnizzel fl-konvenju li l-bejjiegha kienu qed ibieghu s-sehem spettanti lilhom, spjegat li kienet sejhet lill-partijiet wara l-konvenju u qaltilhom li minhabba cirkostanzi fil-hajja personali taghha, ma setghetx tkompli bil-pubblikazzjoni tal-att finali, u dak iz-zmien ir-ricerki kienet ghadha qed tigborhom. Dwar is-sehem indiviz, qalet li l-bejjiegha dejjem dehru ghal sehem indiviz. Mistoqsija jekk sakemm kien hemm hi involuta kienx hemm id-dikjarazzjonijiet ta’ esproprjazzjoni, qalet, li kienet giet infurmata verbalment, minhabba sistema li kienet tezisti, minghajr il-htiega li tordna l-Form E.

Mistoqsija saritx taf bihom id-dikjarazzjonijiet tal-President dwar l-esproprjazzjoni, qalet li iva saret taf b’wahda. Mistoqsija jekk taqbilx li fil-konvenju li ghamlet hi, kien hemm kondizzjonijiet rizoluttivi, ikkonfermat li iva. Mistoqsija jekk f’April 2015 kinitx diga mhix involuta, qalet li diga ma kinitx involuta. Mistoqsija kinitx taf li l-kaz spicca fil-gazzetti, u l-Gvern ghamel kaz kontra Mark Gaffarena, biex iwaqqa’ l-kuntratt ta’ permuta dwar dan il-fond qalet li iva konxja ta’ dan. Referibbilment ghal dak li qalet fl-

[1] Seduta tat-23 ta’ Marzu 2017

affidavit li kienet giet infurmata li l-intimati ma ridux jersqu ghall-kuntratt, qalet li kienet giet infurmata minn Paula Mompalao de Piro. Hi kkonfermat li kienet ghaddiet xi dettalji tal-bejjiegha lin-Nutar l-iehor Antoine Agius. Illi wara l-esproprju hi kienet ghadha n-nutar. Spjegat li peress li kien hemm 36 ruh involuti, ma qaletx lil kulhadd li mhux se tibqa' n-nutar.

In-Nutar Antoine Agius xehed (fol 102-107)[2] u qal li hu n-nutar ta' wara n-Nutar Angela Bezzina rigward il-konvenju datat 31 ta' Ottubru 2014. Mistoqsi jekk mir-ricerki, gewx stabbiliti s-sehem spettanti kif imnizzel fil-konvenju, qal li le. Qal li ma kienx jaf bid-dikjarazzjonijiet Presidenzjali dwar l-esproprju. Mistoqsi jekk *in vista* tal-esproprjazzjonijiet li kien hemm, il-kuntratt finali ma setax isir, qal li mir-ricerki ma johorgux l-esproprjazzjonijiet. Mistoqsi ghall-fatt li saret referenza ghall-esproprjazzjoni fl-ittra li ntbaghtet mill-avukat tal-intimati esebita mar-risposta, qal li ma jiftakarx. Rega' mistoqsji jekk gjaladarba fl-ittra gie mgharraf bl-esproprjazzjonijiet u kwindi il-vendituri ma setghux jiggarantixxu l-pacifiku pussess, wiegeb li ma jiftakarx.Mistoqsi jaqbilx li fil-konvenju hemm kundizzjonijiet rizoluttivi, li jghidu jekk ikun hemm esproprjazzjoni, jaqa' l-konvenju, qal li iva, u jekk kellu jkun hemm kawza pendenti l-Qorti, wkoll kien hemm il-kondizzjoni rizoluttiva li l-konvenju jaqa'.

Huwa kkonferma li hu ma kellux indikat u ma kienx jaf liema parti l-Gvern esproprja u ta' min. Mistoqsi kif haseb li l-vendituri setghu jiggarantixxu l-pacifiku pussess tenut kont ta' din l-esproprjazzjoni, qal li hu diga rrisponda li l-

[2] Seduta tat-23 ta' Marzu 2017

esproprjazzjoni ma rahiex, izda kkonferma li gie a konoxxenza tal-esproprjazzjoni wara l-ittra tal-avukat tal-intimati, li diga saritlu referenza ghaliha. Qal ukoll li d-Dikjarazzjonijiet ma jsemmux ismijiet ta' sidien.

Anthony sive Tonio Mercieca xehed permezz ta' affidavit (fol 110-112) fejn qal li kien iltaqa' ma' Marco Gaffarena l-ewwel darba fl-ufficju tal-avukat Carlo Bisazza fl-2010, u r-raguni tal-laqgha kienet biex jiehdu lura minghand il-Gvern il-pussess tad-dar 36, Triq Zekka. Qal li dakinhar Marco Gaffarena kien offrielu Lm30,000 biex ibieghlu sehmu izda hu kien wiegbu li ried tal-anqas Lm60,000. Gaffarena ma kienx lest li joffri dak il-prezz.

Semma li snin wara Marco Gaffarena ltaqa' mieghu u rega' offrilu Lm30,000, u sussegwentement xi disa' xhur wara f'Settembru 2013, kien rega' offrielu din id-darba Lm60,000 ghas-sehem ta' kwart (¼) indiviz, u qallu biex jirrangalu mas-sidien l-ohra, ghalhekk kien saqsa lill-kugini kollha min-naha ta' Bonello u circa nofshom accettaw li jbieghu. Spjega li meta marru ghall-konvenju ghand in-Nutar Bezzina,hi insistiet li jsiru zewg konvenji, wiehed tal-kwart indiviz tal-familja Mercieca u l-iehor tal-familja Bonello fuq circa 47% tal-kwart indiviz. Qal li dawn iz-zewg konvenji gew iffirmati fil-31 ta' Ottubru 2014 u hu u hutu ffirmaw fil-31 ta' Ottubru 2014. Spjega li hu xtaq li jsir konvenju wiehed, izda peress li dan ma sarx in-Nutar kienet hejjiet skrittura privata li huma wkoll iffirmaw izda li tieghu ma tatux kopja Xi zmien wara qal li Marco Gaffarena qallu li kien lest jixtri s-sehem tal-familja Mercieca izda mhux is-sehem tal-familja Bonello minhabba diversi kumplikazzjonijiet. Spjega li l-bejgh tieghu u ta' hutu ta'

kwart indiviz sar fis-26 ta' Frar 2015, u xi xhur wara, mill-gazzetti sar jaf li l-Gvern kien akkwista bi tpartit zewg porzjonijiet ta' kwart indiviz kull wiehed minghand Marco Gaffarena u dan bi prezz aktar milli xtara minghandu u minghand hutu, u skopra wkoll li kienu hargu zewg dikjarazzjonijiet ta' esproprju, wiehed fit-22 ta' Jannar 2015 (Dok SR2) u iehor fit-8 ta' April 2015 (Dok SR3), kull wiehed ghal kwart indiviz. In segwitu, qal li hu ha parir legali, u meta harget id-dikjarazzjoni tat-22 ta' Jannar 2015, kien ghadda t-titolu favur il-Gvern u ghalhekk il-kuntratt tas-26 ta' Frar 2015, kien sar hazin u kien difettuz, ghax parti mill-kwota tieghu u ta' hutu kienet diga tal-Gvern, b'hekk huma ma setghux ibieghu dak li weghdu. Hu cahad li hu wara li ffirma fis-26 ta' Frar 2015, kien ghaggel lin-Nutar Angela Bezzina biex isir il-kuntrat tal-konvenju l-iehor mal-familja Bonello, kif allega Gaffarena, fil-fatt hu haseb kemm minhabba dak li kien hemm fil-gazzetti, kif ukoll minhabba l-kawza li kienet infethet mill-Gvern kontra Marco Gaffarena u martu, li l-att finali tal-konvenju 31 ta' Ottubru 2014 ma setax isir. Zied ighid, li sussegwentement, kien ircieva minghand in-nutar Antoine Agius ittra datat 7 ta' April 2016 biex jersaq ghall-att finali fid-19 ta' April 2016, u kien wiegeb tramite l-avukat.

Peter Mamo xehed (fol 140a-g) u qal, li hu Direttur u m'ghadux Kummissarju tal-Artijiet. Hu kkonferma li hargu zewg *Declaration Orders* ta' esproprjazzjoni fir-rigward tal-proprjeta` 36, Triq Zekka l-Belt u fondi adjacenti. Qal li fid-dikjarazzjoni ma jkunx hemm ta' min hi l-parti indiviza, u ma kienx hemm miktub min hu s-sid, ghalhekk hu wiegeb li kull min kellu sehem seta' jipprova t-titolu tieghu u jipretendi kumpens. Qal li milli jaf hu, Mark Gaffarena u

martu pprovdew titolu permezz ta' *legal advice*, u dan il-*legal advice* kien fuq is-sehem indiviz tieghu. Muri l-formola esebita Dok CG1, u mistoqsi min kien l-avukat li ssottometta l-formolarju, qal, li normalment isir minn avukat hawnhekk izda indika lin-nutar pubbliku Dr. Angela Bezzina, u anke l-*advice* l-ohra saret min-Nutar Angela Bezzina. Il-procedura hu li l-kaz jigi pprocessat meta jkun hemm *advice* bhal dan, u jigi vvetjat. Imbaghad id-Dipartiment kien johrog ittra ufficjali, fejn jaccetta l-parir u joffri kumpens. Il-formola CG1, l-*advice*, hi datata Marzu 2015. Illi semma li fil-*file* hemm kuntratt datat 28 ta' Jannar 2015, li hu fuq l-ewwel *advice* li kien fil-5 ta' Dicembru 2014. Illi sab il-kuntratt l-iehor ukoll datat 10 ta' April 2015, jigifieri ghandu zewg kuntratti wiehed 28 ta' Jannar 2015 u l-iehor 10 ta' April 2015. Hu specifika fl-ewwel lok, li meta hargu dawn kien ilu Kummissarju tal-Artijiet xi erbat ijiem, u fit-tieni lok, wiegeb, li esproprjazzjonijiet ghal ishma indivizi kemm-il darba saru, izda ma jistax ighid jekk kienx f'kazijiet fejn il-Gvern kellu r-rimanenti sehem indiviz l-iehor, ghaliex mhux necessarjament. Hu ccara li qabel sar Kummissarju hu kien ilu 24 sena jahdem fid-Dipartiment.

Peter Mamo esebixxa kif mitlub,**Dok PM1** formolarju (Dok E) li jistabilixxi il-proprjetarji tal-fond 36, Old Mint Street, 67-70, St John Street u 47, St. Patrick Street, **PM2**, formularju li jistabilixxi il-proprjetarji tal-fond 36, Old Mint Street, Valletta, **PM3**, kuntratt datat 28 ta' Jannar 2015 bejn KTA u Mark Gaffarena, u Dok **PM4**, kuntratt datat 10 ta' April 2015 bejn il-KTA u Mark Gaffarena.

Dawn iz-zewg kuntratti kienu ghat-tpartit tas-sehem tar-rikorrenti ta' kwart (1/4) indiviz mill-bini in mertu, stmat fl-

ammont ta' €822,500,kontra diversi proprjetajiet appartenenti lill-Gvern ta' Malta stmati f'kuntratt minnhom fl-ammont ta' €683,610. Il-konjugi Gaffarena thallsu ekwiparazzjoni addizzjonali ta' €138,890. Dan kien jirrigwarda s-sehem mixtri minn Tonio Mercieca, Marita Rubei u Catherine Bonello. Bit-tieni kuntratt il-konjugi Gaffarena, in kambju ghas-sehem ta' kwart indiviz akkwistat mill-familja Galea, akkwista bl-istess titolu ta' permuta, diversi proprjetajiet ohra appartenenti lill-Gvern Malti u *di piu`*, ekwiparazzjoni fi flus ta' €445,000.

ECCEZZJONIJIET SOLLEVATI

Data tal-Konvenju.

Illi gie eccepit preliminarjament, li l-intimati ma dahlu fl-ebda konvenju datat 31 ta' Ottubru 2015. Jibda biex jinghad, li fir-rikors promotur hemm indikat li l-partijiet intrabtu permezz ta' konvenju datat 31 ta' Ottubru 2015. Dan huwa manifestament zball billi l-konvenju datat 31 ta' Ottubru 2014, huwa esebit mar-rikors promotur.

Illi l-intimati mhumwiex qed jeccepixxu n-nullita` tar-rikors izda semplicement jissenjalaw dan l-izball bhala stat ta' fatt u f'tali termini tilqa' din l-eccezzjoni.

It-tieni eccezzjoni:

Illi gie eccepit li l-procedura odjerna hija nulla *stante* li l-ittra ufficjaliipprezentata mir-rikorrenti fl-20 ta' April 2016, saret

ghall-kwota ta’ kwart indiviz, liema sehem l-intimati ma jippossjedux.

Illi kif indikat fl-imsemmi konvenju, Dok A, l-konvenju kien jiskadi fit-30 ta’ April 2016. Illi huwa minnu li l-ittra ufficjali, intiza sabiex tigi evitata l-iskadenza tal-konvenju, (esebita Dok SR1 (fol 25)) saret ghal kwota ta’ kwart (1/4) indiviz tal-fond 36, Old Mint Street, Valletta, kif *del resto*, hu s-sehem indikat fil-konvenju esebit Dok A. Permezz ta’ din l-eccezzjoni, l-intimati qed jikkontendu li ma kinux jippossjedu dan il-kwart indiviz indikat *stante* l-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjonijiet Presidenzjali rigward il-proprjeta` li kellha tigi trasferita.

Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, l-fatt li ntbaghtet l-ittra ufficjali interpellatorja b’referenza ghal kwart indiviz kif pattwit fil-konvenju Dok.A, ma jwassalx ghan-nullita` ta’ din il-kawza. L-ittra intbaghatet fit-termini tal-artikolu **1357(1)** tal-Kap 16, biex jinzammu fermi l-jeddijiet tax-xerrejja skont il-konvenju stess. L-effett tad-Dikjarazzjonijiet Presidenzjali fuq is-sehem tal-vendituri prospettivi kien supervenjenti ghall-konvenju izda ghalkemm huwa rilevanti ghall-mertu ta' dawn il-proceduri, ma jirrendihomx nulli. Il-konvenju ma sarx inezistenti bid-Dikjarazzjonijiet imsemmija ghalkemm, kif ser jirrizulta *post,* l-obbligazzjonijiet naxxenti mill-istess konvenju inhallu.

Ghalhekk, tichad it-tieni eccezzjoni tal-intimati.

KONSIDERAZZJONIJIET FIL-MERTU

Illi l-kaz odjern jipprezenta fattispecje partikolari in kwantu jirrizulta li sussegwentement ghall-iffirmar tal-konvenju ta' bejgh u xiri, il-Gvern ta' Malta akkwista, *ipso jure*, b'effett ta' zewg Dikjarazzjonijiet Presidenzjali ppubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern, kwota komplessiva ta' nofs (1/2) indiviz mill-bini in mertu. B'rizultat da' dan, l-intimati jikkontendu li ma setghux iktar jonoraw l-obbligazzjonijiet taghhom, u li lanqas jistghu jigu kostretti li jiffirmaw kuntratt finali ta' bejgh. Huma jirreferu ghas-diversi kondizzjonijiet rizoluttivi li kienu pattwiti fl-istess konvenju li avveraw waqt li l-konvenju kien ghadu *in vigore.*

Illi r-rikorrenti qed jikkontendu fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, li l-intimati m'ghandhomx gustifikazzjoni legali biex ma jersqux ghall-kuntratt finali ta' bejgh, peress li kieku kellhom dubju dwar it-titolu tal-intimati kienu jkunu huma li jqajmu l-oggezzjonijiet. Ir-rikorrenti komplew isostnu li l-klawsoli fil-konvenju gew inseriti ghall-protezzjoni taghhom u kienu disposti li jiffirmaw il-kuntratt finali ta' xiri.

Min-naha l-ohra, l-intimati issottolineaw li b'effett taz-zewg Dikjarazzjonijiet Presidenzjali ma jistghux izjed iwettqu dak li weghdu fil-konvenju peress li n-nofs indiviz minn dak kollu li jipposjedu gie trasferit *ope legis* lill-Gvern ta' Malta. Konsegwentement skattaw awtomatikament id-diversi patti rizoluttivi espressi fil-konvenju. B'riferenza ghall-fatt mhux ikkontestat li l-kwoti tal-vendituri fuq il-konvenju ma gewx precizati, mix-xhieda tan-Nutar Angela Bezzina u tan-Nutar Antoine Agius jirrizulta li ma kienux hadmu l-kwota. Anzi n-

Nutar Agius lanqas kien jaf x'kienet il-kwota *in vendita*`. Din kienet ghadha il-posizzjoni anke meta n-Nutar Agius kiteb lill-partijiet fis-7 ta' April 2016 biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fid-19 ta' April 2016, meta l-konvenju kellu jiskadi fit-30 ta' April 2016.

Gie sottomess li l-klawsoli fil-konvenju numri 2, 4, 5 u 6 kif ukoll il-klawsola numru 9 huma patti rizoluttivi espressi. Minn dan isegwi, skont l-istess intimati, li ma jistghux jitrasferixxu proprjeta` li mhijiex taghhom, ghaliex f'kull trasferiment ta' immobbli ghandu jigi garantit il-pacifiku pussess. Ukoll saret referenza ghall-kaz numru 53/16, fl-ismijiet **Il-Prim Ministru et vs Mark Gaffarena et** surriferita, u li giet deciza mill-Prim' Awla diversament preseduta fis-27 ta' Marzu 2018, liema kaz jinsab pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell.

Fit-trattazzjoni orali gie sottomess li l-espropjazzjoni saret fuq zewg ishma ta' kwart (1/4) indiviz kull wiehed. Dan is-sehem jappartjeni *pro indiviso* lil kull wiehed u wahda mill-komproprjetarji, u mhux lir-rikorrenti biss. Id-Dikjarazzjonijiet ma jsemmux sidien partikolari, imma jsemmu sehem indiviz mill-proprjeta`.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DRITT</u>

Ikkonsidrat li permezz tal-artikolu 1357(1) tal-Kodici Civili:

"(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jewbi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew

iżjedbħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu lijħallas id-danni lill-accettant." Id-dispożizzjonijiet dwar il-wegħda ta' bejgħ, igħoddugħall-wegħda ta' xiri. (**Art 1360 tal-Kap 16).**

Illi izda tali promessa ta' bejgh u/jew xiri ma tibqax veljanti kemm-il-darba jkun hemm raguni valida fil-ligi li persuna ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt minhabba l-fatt li ma tkunx tista' sehh kundizzjoni li fuqha jkun ftehmu. (*Vide*"**Joeffrey Austin Pleasant *et vs* Carmelo sive Lino Caruana"** (A.C. 7 ta' Lulju 1998 – LXXXII.ii.223).

Illi inoltre, huwa principju kardinali li "*l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fede u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha, bl-ekwita', bl-uzu jew bil-ligi"* li gie soffermat fis-sentenza **"Gianni Cefalu' *et* vs Paul Gauci*nomine"*** (P.A. (J.A.F) 19 ta' Jannar 1996 – LXXX.iv.1359), (*Pacra sunt servanda*).

<u>It-Tielet, ir-Raba' u l-Hames Eccezzjonijiet</u>

Illi b'dawn l-eccezzjonijiet, l-intimati *in sintesi* qed jinsistu li b'effett tal-esproprju imwettaq mill-Gvern, ma jistghux izjed ibieghu dak li weghdu.

Illi ma jirrizultax li hemm kontestazzjoni li b'effett taz-zewg Dikjarazzjonijiet Presidenzjali, gie trasferit *ope legis* favur il-

Gvern in-nofs (1/2) indiviz mill-proprjeta`, u kwindi n-nofs (1/2) indiviz minn dak kollu li jippossjedu l-intimati fil-korp tal-bini deskritt fil-konvenju. Din il-Qorti wkoll taqbel ma' din l-interpretazzjoni tal-intimati dwar l-effett tad-dikjarazzjoni Presidenzjali u tqies li hija korretta.[3]

Id-Dikjarazzjonijiet Presidenzjali ma jsemmux l-ismijiet tas-sidien tal-kwoti milquta, li huma kwoti indivizi, u jwasslu ghat-trasferiment *ipso jure* tas-sehem indiviz mill-proprjeta' kollha milquta lill-Gvern. Dan is-sehem jappartjeni lil kull wiehed u wahda mill-komproprjetarji li ghandhom kull jedd li jitolbu kumpens mill-Gvern ghal dan it-tehid ta' proprjeta'.

Kwindi tajjeb jargumentaw l-intimati li huma wkoll gew milquta bl-esproprju. Dan sehh sussegwentement ghall-iffirmar tal-konvenju u sehh indipendentement mill-volonta' taghhom. Id-diskors kien ikun ben altru li kieku l-intimati kienu konsapevoli li s-sehem li kienu qed iweghdu li jbieghu ma kienx kollu taghhom.

Dwar dak allegat fil-konfront tar-rikorrenti, l-intimati, fin-nota ta' sottomissjonijiet irrilevaw li l-"*komplicita' u l-konfoffa bejn l-atturi u l-Kummissarju tal-Artijiet hija manifesta wkoll fis-semplici fatt, perezempju, illi ghalkemm it-tieni dikjarazzjoni*

[3]L-**artikolu 22(8) tal-Kap 88** tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi:
"(8) Hekk kif issir id-Dikjarazzjoni mill-President skont din l-Ordinanza li xi art għandha tkun akkwistata bix-xiri assolut taghha il-proprjetà assoluta ta' dik l-art li dwarha tkun tirreferixxi d-dikjarazzjoni għandha titqies li tkun area ta' reġistrazzjoni għall-finijiet tal-Att dwar ir-Reġustrazzjoni ta' Artijiet u l-proprjetà assoluta ta' dik l-art għandha bis-saħħa ta' din l-Ordinanza u mingħajr ebda assikurazzjoni jew formalità oħra, tkun trasferita lejn u tkun akkwistata mill-awtorità kompetenti libera u franka minn kull piż, ipoteka jew privileġġ u bil-pertinenzi kollha tagħha,u l-awtorità kompetenti għandha tara li dik l-art tiġi reġistrata fir-Reġistru tal-Artijiet f'isimha skont l-Att dwar ir-Reġistrazzjoni tal-Artijiet, u dan fi żmien tliet xhur mill-ħruġ tad-Dikjarazzjoni tal-President."

giet ippubblikata fil-harga tat-8 ta' April 2015 fil-Gazzetta tal-Gvern, il-parir legali moghti min-Nutar Angela Bezzina, huwa datat 24 ta' Marzu 2015, u ghalhekk gimaghtejn qabel il-pubblikazzjoni."

Huma jirreferu wkoll ghat-*time line* tal-fatti kif graw u ghax-xhieda tal-ex Kummissarju tal-Artijiet, Peter Mamo kif ukoll ghad-dokumenti esebiti, konsistenti f'zewg Formoli E, wiehed datat 24 ta' Marzu 2015 riferibbilment ghall-kuntratt ta' xiri tas-26 ta' Frar 2015,(fol 143) u iehor datat il-5 ta' Dicembru 2014 riferibbilment ghall-kuntratt ta' xiri tal-15 ta' Dicembru 2007. Fiz-zewg okkazzjonijiet dehret in-Nutar Angela Bezzina ghan-nom tar-rikorrenti li, izda, ghaddiet l-inkartament fil-kaz odjern lin-Nutar Antoine Agius minghajr ma tat l-ebda raguni soddisfacjenti ghal dan.

Imbaghad il-kuntratti ta' tpartit bejn il-konjugi Gaffarena u l-Gvern ta' Malta gew ippubblikati rispettivament fit-28 ta' Jannar 2015 u fl-10 ta' April 2015 (kuntratti esebiti a fol 165 u 174 rispettivament) cioe'biss ftit granet wara l-pubblikazzjoni ta' kull wiehed mid-dikjarazzjonijiet Presidenzjali. Anzi, precizament, 6 ijiem wara, fil-kaz tal-ewwel kuntratt, u jumejn wara, fil-kaz tat-tieni kuntratt.[4]

---

[4] Bil-kuntratt tat-**28 ta' Jannar 2015**, Mark Gaffarena ghadda lill-Gvern ta’ Malta il-kwart (¼) indiviz tal-*utile dominju* perpetwu u cens annwu u perpetwu relattiv tal-blokk bini imsemmi fil-fuq citata dikjarazzjoni presidenzjali (Avviz Nru. 58) tat-22 ta’ Jannar 2015. In kontrakambju Mark Gaffarena ircieva diversi proprjetajiet u cioè:

(1) 73, Triq Manwel Dimech, Sliema li gie stmat €65,000; (2) Porzjon art bi strutturi rurali fis-Siggiewi tal-kejl ta’ 5992m2, stmata €165,800;

(3) Porzjon art f’Hal Qormi stmata €192,810;

(4) Porzjon art f’Bahar ic-Caghaq stmata €260,000

B’zieda ma’ dan, il-Gvern ta’ Malta hallas lil Mark Gaffarena is-somma ta’ €138,890 sabiex intlahqet is-somma ta’ €822,500.

B'kuntratt tal-**10 ta’ April 2015**, gie pubblikat kuntratt ta’ tpartit iehor bejn il-konjugi Gaffarena u l-Kummissarju tal-Artijiet li permezz tieghu il-konjugi Gaffarena ghaddew lill-Gvern ta’ Malta kwart indiviz iehor. In kontrakambju huma rcevew:

(1) Porzjon art f’Bahar ic-Caghaq stmata €70,000;

Illi din il-Qorti, kif diversament presjeduta, fis-sentenza moghtija fil-kawza **Il-Prim Ministru et v Mark Gaffarena et.** ippronunzjat ruhha *obiter* f'dan is-sens:

"Doveruz ghall-Qorti f’dan l-istadju tenfasizza illi kull konsiderazzjoni ta’ xejra politika tmur sew ‘il barra mill-argini ta’ din il-kawza. L-ghaggla insolita tal-kompletar tal-proceduri kollha kif ukoll in-nuqqas ta' prova ta’ xi skop pubbliku li wassal ghat-tehid tal-proprjetà jistghu jigu meqjusa minn din il-Qorti biss jekk u meta jkunu ta' piz ghad-decizjoni tal-kweziti purament legali tal-kawza."

Ikkonsidrat li l-*mala fede* tar-rikorrenti mhuwiex qed jigi eccepit biex jannulla l-konvenju, dan ghaliex l-intimati jikkontendu li billi avveraw il-kondizzjonijiet rizoluttivi pattwiti, allura inhallu mill-obbligazzjonijiet taghhom. Inoltre l-istess intimati illimitaw ruhhom biex jissenjalaw il-kronologija tal-avvenimenti partikolari f'dan il-kaz.

Illi l-Qorti tosserva li r-rikorrenti baqghu siekta ghal kollox minkejja rinfaccjati b'dawn l-akkuzi serji dedotti fil-konfront taghhom. Madanakollu, ma tistax tinjora li dan mhuwiex kaz ta' xerrej li semplicement kien jaf b'fatturi ta' fuq is-suq li kienu ser jippermettulu jaghmel profitt enormi a diskapitu tal-vendituri. **Ghal kuntrarju, il-kronologija tal-fatti tabilfors iqajjem il-htiega ta' indagni ulterjuri li mhuwiex il-mertu ta' dawn il-proceduri.**

---

(2) Zewg porzjonijiet art f’Haz-Zebbug stmati flimkien fic-cifra ta’ €375,000.
Peress illi l-valur globali fuq dan il-kuntratt gie stmat li kien €445,000, il-konjugi Gaffarena rcevew is-somma ta’ €377,500 sabiex intlahqet is-somma ta’ €822,500, valur precedentement moghti lill-kwart tal-proprjetà.

Illi hija stramba kif ir-rikorrenti lanqas hassew li kellhom jindirizzaw din l-akkuza serjissima li timplikahom f'allegazzjoni ta' konsorzju frawdolenti u korrott ma' terzi. Wiehed kien jistenna li kienu jaghmlu minn kollox biex jiddefendu il-*bon nom* u r-reputazzjoni taghhom. Minflok, illimitaw is-sottomissjonijiet taghhom biex jishqu li huma lesti li jixtru s-sehem, ikun x'jkun, tal-intimati u li sahansitra huma lesti li jirrinunzjaw ghall-garanzija tal-pacifiku pussess u tat-titlu.

Kif gja premess, din il-Qorti mhix ser tidhol fil-kwistjoni ta' allegat konfoffa bejn ir-rikorrenti u rapprezentanti tal-Gvern ta' Malta, anke billi terzi li setghu kienu involuti fin-negozjar mar-rikorrenti mhumiex parti f'din il-kawza u f'kwalunkwe kaz, dawn l-akkuzi igorru maghhom implikazzjonijiet ta' natura kriminali. **Din il-kwistjoni ghandha tkun il-mertu ta' indagni separata, anke ta' indoli kriminali sabiex jitharsu l-interess pubbliku u s-saltna tad-dritt**.

Ghal fini ta' dawn l-eccezzjoni, tqies li l-intimati kienu in *bona fede* meta iffirmaw il-konvenju, u ma jistghux jadempixxu l-obbligazzjonijiet taghhom minhabba fatturi ghal kollox esterni ghall-volonta' u ghall-kontroll taghhom u li joholqu impediment definittiv ghat-twettiq tal-kuntratt finali ta'bejgh.

Fil-**hames eccezzjoni**, l-intimati sostnew li d-Dikjarazzjonijiet relattivi ta' esproprju Dok SR2 u SR3 ma jindikawx liema kwoti indivizi kienu qeghdin jigu esproprjati mill-awtorita` kompetenti, ghalhekk l-ordnijiet jaffettwaw

nofs indiviz tal-kwota ta' kull komproprjetarju. Din it-tezi gja giet milqugha minn din il-Qorti *ante.* Illi gie eccepit, li l-intimati qed jistennew l-ezitu tal-kaz 53/2016/AF f'dan ir-rigward, sabiex issir it-talba relattiva ghall-hlas ta' kumpens *ai termini* tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Jirrizulta li fil-mori ta' dan il-kaz, il-kaz 53/2016/AF gie deciz, billi gie dikjarat li z-zewg kuntratti pubblici ta' permuta ppublikati fit-28 ta' Jannar 2015 u fl-10 ta' April 2015 rispettivament fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Hili, li permezz taghhom il-Kummissarju tal-Artijiet kien ittrasferixxa lil Mark u Josielle Gaffarena diversi artijiet, gew dikjarati nulli. *Di piu`*, gie ordnat li jintradd lura dak kollu li nghata bhala konsiderazzjoni mill-partijiet fuq l-istess kuntratti. Illi f'dak il-kaz, gie sostnut li r-raguni tad-decizjoni hija bbazata fuq il-fatt li l-kumpens naxxenti mid-dikjarazzjonijiet tal-President a tenur tal-**Kap 88** hu tal-komproprjetarji kollha u mhux tal-konjugi Gaffarena biss. Difatti, kif deciz mill-Qorti, f'dak il-kaz din hija r-raguni ghar-rexissjoni tal-kuntratti imsemmija. Fil-fatt f'estratt minn dik is-sentenza, jinghad:

"….ghalhekk isegwi li l-Kummissarju tal-Artijiet ma mexiex korrettement meta kkompensa biss lil Mark u Josielle Gaffarena. Galadraba d-dikjarazzjoni tal-president ta' Malta li biha l-Gvern akkwista semmiet biss kwart indiviz, il-Kummissarju kellu jikkumpensa lil kull wiehed mis-sidien "pro rata", biex ikun korrett; ma sarx hekk. Il-Gvern spicca effettivament akkwista parti mill-proprjeta` tas-sidien kollha u hallas lil sid wiehed biss. Ghal din ir-raguni, il-kuntratti ma jiswewx u ghandhom jithassru."

Dan mhuwiex qed jigi kkontestat mir-rikorrenti. Inoltre din il-Qorti tikkondividi dan ir-ragunament anke kif jirrizulta mix-xhieda ta' Peter Mamo gja riferut *ante* fejn xehed li fid-Dikjarazzjoni ma jkunx hemm ta' min hi l-parti indiviza, u ma kienx hemm miktub min hu s-sid, ghalhekk kull min kellu sehem seta' jipprova t-titolu tieghu u jippretendi kumpens.

Hawnhekk, ta' min isemmi wkoll, li dak sostnut fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, fejn saret referenza ghall-kaz **Philip Micallef vs Antoine Micallef**, P.A. deciza fit-30 ta' April 2002, mhuwiex relevanti, ghaliex ma tezisti l-ebda kontestazzjoni li l-konvenju ghandu rekwiziti neqsin ghall-validita` tieghu. Illi dik is-sentenza iccitata titratta proprju l-validita` ta' konvenju, ghalhekk ma timpingix fuq il-vertenza in ezami.

Ghaldaqstant, tilqa' it-tielet, ir-raba' u l-hames eccezzjonijiet tal-intimati.

<u>Is-Sitt, is-Seba', it-Tmien u id-Disa' Eccezzjonijiet.</u>

Fil-kaz odjern, gew imfissra fil-konvenju diversi patti u kondizzjonijiet u cioe`, il-klawsoli 4, 5, 6 u 9 tal-konvenju. Rilevanti wkoll ghas-sitt eccezzjoni hija l-garanzija tal-pacifiku pussess stipulat bit-tieni klawsola tal-konvenju.

Skont l-**artikolu 1052 tal-Kodici Civili:**

"1052. *L-obbligazzjoni hija kondizzjonali meta tkun magħmula li tiddependi minn ġrajja mhux żgura u li għad trid tiġri, sew billi l-obbligazzjoni tinżamm sospiża sakemm il-ġrajja tiġri, kemm billi tiġi maħlula kemm-il darba l-ġrajja tiġri jew ma tiġrix."*

Illi l-konvenju in kwistjoni kien espressament assoggettat ghal numru ta' kondizzjonijiet, testwalment :

"*Dan il-bejgh qieghed isir u jigi accettat bis-segwenti limitazzjonijiet, u taht dawn il-pattijiet u kondizzjonijiet::*

"1. Bil-prezz konvenut bejn il-partijiet ta' tmienja u sittin elf ,mija u erbgha u tletin Ewro (€68,134) liema bilanc jithallas mal-kuntratt finali. Ghal kull bwon fini, l-partijiet jiddikjaraw illi dan is-sehem gie kkalkulat a bazi tal-persentagg ta' 48.75% mis-somma ta' mija disgha u tletin elf sebgha mija tmienja u sittin Ewro (€139,762), illi l-partijiet jiddikjaraw illi huwa l-valur tal-kwart indiviz intier. Ghaldaqstant, jekk mir-ricerki jirrizulta illi s-sehem tal-bejjiegha fuq din l-iskrittura privata ikun differenti minn dak indikat, il-partijiet jftehmu illi l-prezz jigi rifless a bazi tas-sehemijiet reali."

"2. In garanzija tal-pacifiku pussess u tar-reali godiment tal-immobbli hawn trasferit, u skont il-ligi, il-bejjiegha in kawtela ta' din il-garanzija jaghtu a favur tax-xerrej, illi jaccetta, ipoteka generali fuq il-gid kollu taghhom, in generali prezenti u futuri. ……"

"4. L-istess proprjeta` hija hielsa minn kull xorta ta' ipoteka u /jew dejn, u/jew charge u minghajr ebda xorta ta' litigazzjoni u/jew debiti ohra."

"5. Illi l-istess proprjeta` mhix rekwizizzjonata jew suggetta ghal Requisition order jew Expropriation Order jew Enforcement Order jew Ordni simili u li mhix soggetta ghal ebda enforcement order mill-MEPA u lanqas hemm xi letter of intent ta' esproprjazzjoni jew xi litigazzjoni l-Qorti."

"6. Illi m'hemmx litigazzjoni pendenti quddiem il-Qrati jew awtorita` ohra gudizzjarja kompetenti rigwardanti l-immobbli hawn fuq imsemmija, la attwali u lanqas mhedda".

"9. Inoltre`, l-bejjiegha jiggarantixxu a favur tax-xerreja accettanti illi t-titolu tal-proprjeta` trasferita hekk kif deskritt hawn fuq, huwa wiehed cert u tajjeb."

Ikkonsidrat li l-kondizzjoni rizoluttiva hija dik li meta ssehh tholl l-obbligazzjoni u terga` tqieghed hwejjeg fl-istess stat bhallikieku l-obbligazzjoni ma kienet giet qatt maghmula **[Art.1066(1) tal-Kap.16].**

Illi ma hemmx kontestazzjoni li l-patti imsemmija huma rizoluttivi, la mir-rikorrenti u lanqas min-Nutara li kienu gew inkarigati biex jirredigu l-kuntratti. In-Nutar Antoine Agius mistoqsi jaqbilx li fil-konvenju hemm kundizzjonijiet rizoluttivi, li jghidu jekk ikun hemm esproprjazzjoni, jaqa' l-konvenju, qal li iva, u jekk kellu jkun hemm kawza pendenti

l-Qorti, wkoll kien hemm il-kondizzjoni rizoluttiva li l-konvenju jaqa'.

F'kaz ta' esproprju, Il-bejgh ma jistax isir ghaliex l-oggett in vendita m'ghadux fil-patrimonju tal-venditur. Marbut ma dan huwa l-obbligu tal-pacifiku pussess li ma jistax jigi onorat gjaladarba l-venditur mhuwiex qed jbiegh oggett li hu tieghu.

Huwa evidenti li jekk il-proprjeta' tigi esproprjata fil-mori, mhux biss ix-xerrej mhuwiex obbligat li jersaq ghall-kuntratt ta' xiri imma anke l-istess vendituri ma jistghux jaghtu l-garanziji stipulati minnhom fil-konvenju.

Referibbilment ghall-garanzija tal-pacifiku pussess sollevat fis-sitt (6) eccezzjoni u l-garanzija ta' titlu fid-disa' (9) eccezzjoni, dan jinsab imfisser fit-tieni u fid-disa' kundizzjonijiet rizoluttivi aktar 'il fuq diga elenkati. Illi kull meta jsir bejgh, il-venditur huwa obbligat *ex lege* li jiggarantixxi l-pacifiku pussess tal-oggett mibjugh **(art.1408 tal-Kap.16)**. Difatti fil-gurisprudenza nostrana, intqal hekk:

"Xerrej m'ghandux jigi espost ghal xi periklu ta' molestja". (Ara **Kruger Brent Development Limited vs P.A.M. Limited**, Prim' Awla – 18/09/2012).[5]

Dwar dan il-principju ta' pacifiku pussess, **Laurent** spjega: (Principii di Diritto Civile, Vol. XXIV pagna 166 para 218) "*Basta dunque che vi sia turbattiva di diritto perche il compratore possa agire. Cio' risulta dall'essenza stessa*

[5] **Fulani Properties Ltd et vs Vincent Galea**, P.A. (790/14) (MC) – 25 ta' Mejju 2016.

della garanzia. Il venditore deve fare garantire al compratore il pacific possesso della cosa venduta. Ora il possess non e` pacifico dal momento che in azione diretta contro il compratore si minaccia di evincerlo di tutto o di parte della cosa venduta. Il compratore molestato ha dunque il diritto di esigere che il venditore faccia cessare la molestia."

Fil-kaz odjern, il-bejgh ma jistax jigi perfezzjonat minhabba l-avvenimenti li sehhew wara l-iffirmar tal-konvenju. Hawnhekk taqbel mas-sottomissjoni tal-intimati li ma jistghux jaghtu garanzija ta' pacifiku pussess fuq dak li m'ghadux taghhom u certament ma jistghux jigu mgeghla ibieghu dak li mhuwiex aktar taghhom. Gie precisat, u dan mhux ikkontestat, li t-titlu tal-Gvern gie debitament registrat mar-Registru tal-Artijiet mal-pubblikazzjoni tal-avvizi kif jigi registrat kull akkwist tal-Gvern. La darba registrat, ma jistax jigi registrat titlu sussegwenti.

Evidentement hadd ma jista' jittrasferixxi proprjeta` li mhijiex tieghu. Illi lanqas ma jregi l-argument sottomess mir-rikorrenti li huma lesti jiddevjenu ghall-kuntratt finali, biex jixtru l-proprjeta` mertu tal-konvenju in kwistjoni, anke bl-eskluzjoni tal-garanzija tal-pacifiku pussess. L-ebda parti ma tista' tigi mgeghla tersaq ghal kuntratt ta' bejgh sabiex titrasferixxi proprjeta` li mhix kollha taghha. Lanqas jistghu, l-intimati, jigu kostretti jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh b'kondizzjonijiet ohra b'varjazzjoni tal-konvenju stess billi dan ikun ifisser ftehim gdid impost fuqhom.

Illi inoltre, huwa car li dawn il-klawsoli in mertu jolqtu l-elementi essenzjali u kostituttivi tal-kuntratt ta' bejgh - it-titlu tal-venditur fuq l-oggett *in vendita*` u l-obbligu tal-venditur li mal-bejgh finali jikkonsenja l-oggett *in vendita*` lix-xerrej. Dan kollu b'opera tal-principju legali *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet.*

Fil-kaz odjern, il-vendituri ma jistghu qatt jittrasferixxu l-proprjeta' lix-xerrejja ghaliex il-proprjeta' m'ghadhiex taghhom, u dan mhux minhabba xi qerq jew *mala fede* da parti taghhom, imma, kif gja ampjament trattat, minhabba fatturi esterni indipendentement mill-volonta' u mill-kontroll taghhom.

Illi inoltre, huwa wisq evidenti li l-weghda ta’ bejgh u/jew xiri ma tistax tregi u tibqa' veljanti fejn hemm raguni valida fil-ligi li persuna ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni ta’ kuntratt minhabba kundizzjoni li fuqha jkunu ftehmu l-partijiet. Lanqas jista' jinghad li l-konvenju jista' jigi sanat billi dan mhuwiex fil-kontroll tal-intimati.

Fil-kaz odjern, ma jirrizultax li hemm xi dubbju dwar l-intenzjoni tal-kontraenti fil-konvenju datat 31 ta’ Ottubru 2014, Dok A u l-kliem uzat huwa car, inekwivoku, u ma hemmx lok ghal interpretazzjoni. Kienet il-volonta' tal-kontraenti li jassoggettaw l-obbligazzjonijiet taghhom li jikkonkludu kuntratt finali ghal kondizzjonijiet rizoluttivi li l-vendituri jkunu jistghu jiggarantixxu l-pacifiku pussess u reali godiment tal-fond, li ma jkunx hemm esproprju, ma jkunx hemm litigazzjoni, u li jiggarantixxu titlu cert u tajjeb tal-proprjeta' trasferita.

Huwa assodat li fejn il-kliem uzat fil-kuntratt huwa car, m'hemmx htiega ta' interpretazzjoni, kif jipprovdi l-**artikolu 1002 tal-Kap 16**, u r-regola kardinali hi li prova dokumentarja ma tistax titwaqqa' bi prova kontrarja ghal dak li tghid il-kitba, jekk mhux ghal ragunijiet serji; (Ara **"Grech Sant noe vs Farrugia noe et"** Appell Civili deciz fit-28 ta' Frar 1997 LXXXI-ii-394**,** "**Zammit et vs Zammit et"** Appell Civili deciz fit-30 ta' Jannar 1967, "**Lungaro Mifsud noe vs Polidano"** Appell Kummercjali deciz fit-28 ta' Ottubru 1960 XLIV-i-267) u ("**Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb**" Appell Kummercjali deciz fit-30 ta' Marzu 1997).

Fil-kaz in ezami, l-konvenju ma jistipulax li wiehed jew iehor mill-kondizzjonijiet imsemmija huma invokabbli biss mix-xerrej prospettiv jew li gew inseriti semplicement ghall-protezzjoni tal-kompraturi, kif qed jissottolineaw ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom. Anzi fejn il-kontraenti riedu jistipulaw kondizzjoni li setghet biss tapplika favur ix-xerrej, hekk ghamlu bil-klawsola 14, fejn jghidu li l-konvenju huwa soggett li x-xerrejja ottjenu facilita' bankarja.

Illi hawnhekk il-Qorti takkolji s-sottomissjoni tal-intimati li jekk javvera imqar wiehed mill-kondizzjonijiet fuq imsemmija, l-konvenju ghandu jinhall u dan b' effett retroattiv.

F'dan il-kaz mhuwiex ikkontestat li sehhew iz-zewg kondizzjonijiet tal-esproprju u tal-litigazzjoni kif previsti bil-klawsoli 4, 5, u 9 tal-Konvenju.

Illi r-rikorrenti jghidu li huma disposti li jixtru kwalsiasi sehem rimanenti. Madanakollu hawnhekk huma relevanti hafna x-xhieda moghtija min-Nutara, fejn kemm in-Nutar Angela Bezzina u kemm in-Nutar Antoine Agius ma kinux f'posizzjoni jikkonfermaw il-kwota li kellha tinbiegh filwaqt li n-Nutar Agius, li kellu jirredigi l-kuntratt finali, qal li ma kienx jaf bl-esproprji. Illi n-Nutar Antoine Agius, fix-xhieda tieghu, ghalkemm ikkonferma li kienu saru r-ricerki ma kienx f'posizzjoni jindika l-kwota ezatta tal-proprjeta` li kienet qed tinbiegh. Meta mistoqsi specifikatament dwar il-kwota li kellha tigi trasferita, wiegeb:

"Hemm mghola hekk ricerki…..imma ezattament, kemm hu sehem li fadal ma kontx naf. Ma nafx".

Dan il-punt jallacja mal-klawsola numru wiehed tal-konvenju, fejn il-prezz jigi rifless a bazi tas-sehem reali, f'kaz li mir-ricerki jirrizulta li s-sehem tal-bejjiegha jkun differenti minn dak indikat fil-konvenju esebit bhala Dok A. Ghalhekk mill-assjem tal-provi prodotti jirrizulta li l-kwota tas-sehem li kellu jigi trasferit lanqas kien ghadu stabbilit minnkejja li n-Nutar Agius baghat ittra lill-intimati fis-7 ta' April 2016 biex jersqu ghall-att finali fid-19 ta' April 2016.

Il-Qorti tissenjala ix-xhieda xejn preciza taz-zewg nutara f'dan il-kaz. In-Nutar Angela Bezzina telqet il-patrocinju tar-rikorrenti wara l-pubblikazzjoni ta' artikolu f'gazzetta lokali. Mill-provi din il-Qorti m'ghandhiex dubbju li kienet taf bl-esproprjazzjonijiet billi kienet hi stess li pprezentat il-Formola E mehtiega ghall-process ta' esproprjazzjoni fiz-

zewg istanzi. Madanakollu baqghet ma gharrfitx lill-intimati b'dak li gie a konoxxenza taghha minnkejja li, bhala Nutar Pubbliku, ghandha l-obbligu li tagixxi 'l hinn mill-interessi ta' wiehed biss mill-kontraenti. Hi baqghet ma hejjietx ir-ricerki dwar is-sehem *in vendita*`.

In-Nutar Agius ukoll kien evasiv fix-xhieda tieghu. Meta mistoqsi jekk kienx konxju li kien hemm zewg dikjarazzjonijiet tal-President ta’ Malta dwar l-esproprju ta’ kwart indiviz, u kwart indiviz iehor tal-fond 36, Old Mint Street, il-Belt. Il-Qorti ssibha difficli li kemm ir-rikorrenti, u wisq izjed, in-Nutar Bezzina, ma gharrfuh b'xejn. L-istess Nutar Antoine Agius, qal, li ma kienx a konoxxenza ta’ dan. Madankollu, wara l-ittra interpellatorja tan-Nutar Agius datata 7 ta’ April 2016 esebita a fol 85 tal-process, sabiex l-intimati jersqu ghall-kuntratt finali, l-avukat difensur tal-intimati kien baghat ittra lin-Nutar Antoine Agius datata 12 ta’ April 2016, esebita a fol 31 tal-process, fejn l-intimati *tramite* l-avukat difensur taghhom, kienu infurmawh li kien hemm zewg dikjarazzjonijiet ta’ esproprju. Din l-ittra datata 12 ta’ April 2016 giet segwita wkoll b’ittra ufficjali da parti tal-intimati, datata 29 ta’ April 2016, esebita a fol 32 tal-process.

Illi ssibha difficli wkoll temmen ix-xhieda ta' Mark Gaffarena li qal li ma kienx jaf jekk in-Nutar kienitx stabbiliet il-kwota *in vendita*` u li ma kienx jiftakar jekk lestietx ir-ricerki. Lanqas kien jaf x'karti kien ghadda hu stess lin-Nutar Agius. Dan kollu meta ddeskriva lilu nnifsu bhala persuna li jinnegozja fil-proprjeta', fejn suppost ghandu certu konoxxenza dwar kwistjonijiet bhal titlu u jkun vigilanti fuq l-oggett li ser jixtri u jhallas ghalih.

Fid-dawl ta' din it-testimonjanza, huwa evidenti li lanqas jista' jigi stabbilit il-prezz ta' xiri billi dan ivarja skont il-kwota. Il-kwota baqghet ma gietx stabbilita sal-gurnata tallum .

Illi l-kawza fl-ismijiet "**Prim Ministru et vs Mark Gaffarena et",** 53/2016 (PAAF), giet deciza fis-27 ta’ Marzu 2018, fejn intlaqghu t-talbiet tal-Prim Ministru u tal-Avukat Generali u giet ordnata r-rexissjoni tal-kuntratti relattivi. Din il-kawza ghadha mhix finali u definittiva. Madanakollu kif gja senjalat, dawk il-proceduri jirrigwardaw il-validita' tal-kuntratti ta' permuta bejn il-Gvern ta' Malta u l-konjugi Gaffarena u mhux il-validita' tal-esproprjazzjoni fih innifsu. Ikun x'jkun l-ezitu finali ta' dawk il-proceduri, jibqa' l-fatt li sehem ta' nofs (1/2) indiviz mill-proprjeta' kollha llum jappartjeni lill-Gvern ta' Malta. Dak is-sehem ittiehed mhux biss mir-rikorrenti li akkwistaw in-nofs (1/2) indiviz b'zewg kuntratti ohra, imma anke mill-poter tal-istess intimati.

Ghaldaqstant il-kondizzjonijiet rizoluttivi previsti fil-klawsoli 5 u 9 tal-konvenju jibqghu applikabbli bejn il-kontraenti *nonostante* l-ezitu finali tal-proceduri msemmija. Konsegwenza ta' dan huwa l-impossibilita' li l-konvenuti jonoraw il-garanzija tal-pacifiku pussess fil-klawsola 2 u jikkonsenjaw dak li weghdu.

Kif qalet din il-Qorti (**PA/MCH**) fis-sentenza li tat fit-30 ta` Gunju 2011 fil-kawza “**Michael Seychell et vs E & C Developments Limited**”, *"ladarba l-konvenju ma setax*

jissarraf f`kuntratt ta` akkwist mill-atturi, billi ex admissis is-socjeta` konvenuta ammettiet li ma kenitx proprjetarja tal-art mertu tal-konvenju li fih obbligat ruhha li tittrasferixxi dik l-art lill-attur, il-konsegwenza kienet illi l-Qorti ma setghetx tilqa` t-talbiet attrici relatati mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt, billi hemm l-impossibilita` li dan isehh."

Lanqas hija ta' rilevanza s-sentenza kkwotata fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, **Pirotta vs Camion**, Appell 23 ta' April 1934 (Vol.XXXIII – 1326), fejn inghad li konvenju ghandu jorbot, billi l-fatti u c-cirkostanzi tal-kaz huma ben diversi. Illi f'dak il-kaz ma kien hemm l-ebda esproprjazzjoni, mentri fil-kaz odjern, it-trasferiment favur il-Gvern sar indipendentement mill-volonta' tal-bejjiegha.

Litigazzjoni pendenti.

Inoltre`, ghal dak li jirrigwarda l-pattijiet rizoluttivi stipulati fil-klawsoli 4 u 6 tal-konvenju lanqas hu kkontestat li hemm proceduri ossia litigazzjoni pendenti rigward l-imsemmi immobbli. Ma kienux l-intimati li istigaw din il-kawza li hija miexja indipendentement mill-volonta' tal-intimati u ma jirraprezentax xi nuqqas da parti taghhom. Din il-litigazzjoni ghadha pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Appell, u kwindi din il-kondizzjoni ghadha applikabbli.

F'dawn ic-circostanzi tilqa' s-sitt, is-seba', it-tmien, u d-disa' eccezzjonijiet billi tqies li ivverifikaw ruhhom il-kondizzjonijiet rizoluttivi stipulati kif eccepiti, li jwassal ghall-hall tal-konvenju miftiehem bejn il-partijiet tal-31 ta' Ottubru 2014. Dawn il-kondizzjonijiet avveraw

sussegwentement ghall-iffirmar tal-konvenju, u jissussistu indipendentement mill-volonta' tal-intimati.

Tilqa' wkoll l-ghaxar eccezzjoni tal-intimati *stante* li jirrizulta li r-rikorrenti gew debitament avzati bil-posizzjoni tal-intimati kemm b'ittra legali kif ukoll b'ittra ufficjali.

III. KONKLUZJONI:

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad it-tieni eccezzjonii tal-intimati tilqa' l-eccezzjonijiet kollha rimanenti ghar-ragunijiet spjegati, u konsegwentement tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
31 ta' Jannar 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
31 ta' Jannar 2019