# QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

**IMHALLEF**

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

**Seduta ta' nhar il-Gimgha, 5 ta' Gunju 2020**

**Kawza Numru: 32**

**Rikors Ġuramentat Numru:- 610/2015 JVC**

**George Borg (I.D. 349953 M), Josianne Borg (I.D. 357956 M), Simon Muscat (I.D. 570662 M) u Angela Bonnici (I.D. 466268 M) u permezz ta' digriet datat 5 ta' Novembru 2019 l-atti gew trasfuzi f'isem Nicholas Bonnici u Jean Paul Bonnici stante li Angela Bonnici mietet fil-mori tal-kawza**

**vs**

**Bartholomeo Bonett (I.D. 444966 M) u martu Nadia Bonett (I.D. 401372 M)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrent George Borg et kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

'Illi l-intimati qed jiddetjenu u jokkupaw l-appartament internament numerat tnejn (2) formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Seagull Court', fi Triq San Gwann Battista, San Pawl il-Bahar u dana bil-pretensjoni illi huma sidien tal-istess appartament ai termini ta' kuntratt datat 5 ta' Lulju 2006 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon;

Illi permezz ta' sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell datata 6 ta' Frar 2015 fl-ismijiet George Borg et vs Bartholomeo Bonett et (App. Civ. Nru: 244/2007) – kopja hawn annessa u markata Dok. GB1 – gie deciz hekk:

*"Il-Qorti ghalhekk tilqa' l-appell tal-atturi u thassar is-sentenza appellata: tilqa' l-ewwel talba tal-atturi billi tghid illi l-kuntratt tal-5 ta' Lulju 2006 huwa null minhabba nuqqas ta' tharis ta' disposizzjonjiet tassativi tal-Kap. 55 u hekk tqieghed lill-partijiet fl-istess posizzjoni legali li kienu fiha minnufih qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt, bl-istess drittijiet u obbligazzjonijiet; ma tqisx it-tieni talba; u ma taghti ebda provvediment dwar it-tielet talba billi n-nullita ssehh bizzejjed bis-sahha tad-dikjarazzjoni tal-qorti u bin-notament relativ kif ighid u jrid l-art. 42 tal-Kap. 55. Tikkundana lill-konvenuti jhallsu l-ispejjez kollha, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell."*

Illi essenzjalment dan ifisser illi l-kuntratt datat 5 ta' Lulju 2006 li ghab-bazi tieghu l-intimati jsejsu l-pretensjoni taghhom ta' dritt ta' detensjoni u okkupazzjoni huwa null u minghajr effett;

Illi konsegwentement l-intimati ma ghandhom ebda jedd jew dritt validu fil-Ligi li jintitolhom jokkupaw u jiddetjenu l-appartament internament numerat tnejn (2) formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Seagull Court, fi Triq San Gwann Battista, San Pawl il-Bahar;

Illi ukoll b'konsegwenza tas-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell, fuq citata, r-rikorrenti huma sidien ta' kull beni immobbli u drittijiet rejali li setghu kienu inkorporati fil-kuntratt pubbliku tal-5 ta' Lulju 2006 u dana stante li tali decizjoni iddikjarat in-nullita tal-istess kuntratt u poggiet lill-partijiet fl-istess pozizzjoni legali li kienu fiha qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

Illi ghalhekk l-intimati qed jokkupaw u jiddetjenu l-appartament internament numerat tnejn (2) formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Seagull Court, fi Triq San Gwann Battista, San Pawl il-Bahar minghajr jedd u minghajr titolu validu fil-ligi;

Illi ghalhekk l-intimati gew interpellati sabiex jizgombraw mill-imsemmi fond u jirritornaw l-pusses tal-istess lir-rikorrenti permezz ta' ittra ufficjali datata 26 ta' Marzu 2015 (Ittra ufficjali Numru 1125/15) dawn baqghu inadempjenti (kopja tal-ittra ufficjali hawn annessa u markata Dok. GB2);

Illi ghalhekk kellha issir dina l-kawza u fl-opinjoni tar-rikorrenti l-intimati ma ghandhom ebda eccezzjoni xi jressqu ghat-talba tal-istanti;

Ghaldaqstant jghidu l-intimati ghaliex dina l-Onorabbli Qorti ma ghandiex, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Tipprocedi ghas-sentenza skond it-talba tal-istanti bid-dispensa tas-smigh tal-kawza ai termini tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati qed jokkupaw u / jew jiddetjenu, l-appartament internament numerat tnejn (2) formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Seagull Court, fi Triq San Gwann Battista, San Pawl il-Bahar, minghajr jedd u minghajr titolu validu fil-ligi;

3. Tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgombraw mill-appartament internament numerat tnejn (2) formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Seagull Court, fi Triq San Gwann Battista, San Pawl il-Bahar;

4. Tordna li fl-eventwalita li l-intimati ma jizgombrawx mill-appartament internament numerat tnejn (2) formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Seagull Court, fi Triq San Gwann Battista, San Pawl il-Bahar fi zmien lilhom prefiss, r-rikorrenti jkunu debitament awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-istess fond u dana taht dawk il-provvedimenti kollha li jidrilha xieraq u opportuni dina l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 26 ta' Marzu 2015 (Ittra Ufficjali Numru 1125/15), kontra l-intimati li huma minn

issa ingunti in subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri ghad-danni sofferti mir-rikorrenti.

Rat illi din il-Qorti diversament preseduta permezz tal-verbal datat 16 ta' Lulju, 2015 cahdet l-ewwel talba tal-gijottina u ordnat li l-kawza titkompla bil-procedura ordinarja.

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Bartholomeo Bonett et kif isegwi:

1. 'Illi in linea preliminari jinghad li l-procedura ntavolata mill-atturi ghandha tigi meqjusa bhala nulla u bla effett in vista tal-fatt li l-paragrafi ma gewx enumerati;

2. Illi fit-tieni lok u minnghajr pregudizzju ghal premess jinghad li t-talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha a bazi tal-principju tal-IUS Retentions kif ser jigi ppruvat ahjar waqt l-ismigh ta' dawn il-proceduri;

3. Illi fit-tielet lok u dejjem minnghajr pregudizzju ghal premess jinghad li l-esponenti qed jikkontestaw it-talba attrici ukoll peress illi hija nfondata legalment u dana qed jinghad ghar-raguni li ghalkemm il-Qorti tal-Appell annullat il-kuntratt pubbliku in kwistjoni, fl-istess nifs pero qieghdet lill-partijiet fl-istess posizzjoni legali li kienu fiha minnufih qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt bl-istess drittijiet u obbligazzjonijiet";

4. Illi ghalhekk dan ifisser li l-odjerni ntimati ghad ghandhom kull dritt jesigu li jerga jigi ppubblikat mill-gdid il-kuntratt pubbliku ta' trasferiment tal-fond de quo bhala l-kumpens u hlas miftiehem "in kind" ghal demolizzjoni u kostruzzjoni ta' Blokk ta' appartamenti debitament esekwit mill-istess

intimati ai termini pattwiti fuq kuntratt ta appalt ffirmat bejn l-istess partijiet, kopja ta' liema qed jigi hawn anness markat Dok X u dana kif fil-fatt sejjer jintalab tramite rikors guramentat separat li qed jigi prezentat kontestwalment mal-odjerna risposta guramentata;

5. B'riserva li jitresqu risposti ulterjuri jekk ikun il-kaz.'

Bl-ispejjes kontra l-atturi minn issa ngunti personalment ghas-subizzjoni.'

Rat illi fil-verbal tal-24 ta' Novemberu, 2015 din il-Qorti diversament preseduta ordnat l-inverzjoni tal-provi a bazi tal-allegazzjoni tal-'jus retentionis' imqajjma fit-tieni eccezzjoni tal-intimat, kif ukoll fuq it-tielet u r-raba' eccezzjoni.

Rat izda li fil-verbal tat-12 ta' April, 2018 din il-Qorti diversament preseduta ordnat li jigu trattati t-talbiet u l-eccezzjonijiet kollha sollevati.

Rat illi fil-verbal datat 5 ta' Novembru 2019 r-rikors guramentat gie differit ghallum ghad-decizjoni bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu noti ta' sottomissjonijiet.

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti.

Rat il-provi, dokumentazzjoni u l-atti kollha tal-kawza.

**Ikkunsidrat;**

Illi din il-kawza tikkoncerna talba da parti tal-atturi fil-konfront tal-intimati ghall-izgumbrament taghhom mill-fond u cioe'

appartament internament numerat tnejn (2) formanti parti mill-blokka ta' appartamenti bl-isem ta' Seagull Court fi Triq San Gwann Battista, San Pawl il-Bahar. Originarjament ir-rikors gie ntavolat permezz tal-procedura tal-giljottina izda l-intimati gew awtorizzati jipprezentaw ir-risposta taghhom ghat-talbiet attrici b'dana li l-ewwel talba ghall-decizjoni bid-dispensa ta' smigh giet sorvolata.

Illi l-pretensjoni tal-atturi hi li l-intimati qed jiddetjenu u jokkupaw l-appartament bhala sidien tal-istess appartament ai termini ta' kuntratt datat 5 ta' Lulju 2006 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon izda jirrizulta li dan il-kuntratt gie annullat mill-Onorabbli Qorti tal-Apppell permezz ta' decizjoni datata 6 ta' Frar, 2015 kif gia kkwotata aktar il-fuq fil-premessi tar-rikors promotur. L-atturi ghalhekk isostnu li la darba l-kuntratt ta' akkwist gie annullat l-intimati ma ghandhom ebda jedd jew dritt fil-ligi li jibqghu jokkupaw jew jiddetjenu l-istess appartament. Isostnu wkoll li permezz ta' dik id-decizjoni l-partijiet tpoggew fil-posizzjoni legali li kienu fiha qabel il-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt b'dan li l-proprjeta' tal-appartament irrivertiet ghand l-atturi. L-atturi ghalhekk jargumentaw li l-intimati m'ghandhom l-ebda dritt validu fil-ligi li jokkupaw tali appartament u qed jitolbu li din il-Qorti tordna l-izgumbrament taghhom mill-istess.

Da parti taghhom l-intimati fir-risposta taghhom jikkontestaw it-talbiet attrici billi jsostnu li d-decizjoni tal-Qorti tal-Appell tathom id-dritt li jergghu jitolbu li jigi ppubblikat mill-gdid il-kuntratt tal-akkwist tal-appartament in kwistjoni u d-dritt ta' *jus retentionis* stante li jsostnu li ebda ordni ta' zgumbrament effettiva ma tista qatt tinghata qabel ma huma jithallsu dak dovut lilhom fir-rigward tal-bini tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni mill-istess

intimat u dan ai termini ta' skrittura li ggib id-data tal-15 ta' Settembru, 2005 (esebita fost ohrajn a fol. 128 et seq).

**Provi:**

Illi mill-provi fl-atti jirrizulta li verament permezz ta' decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell datata 6 ta' Frar, 2015 (esebita a fol. 6 et seq tal-process) il-kuntratt ta' akkwist tal-intimati gie dikjarat null. Kliem l-Onorabbli Qorti kien kif isegwi:

*"Il-Qorti ghalhekk tilqa' l-appell tal-atturi u thassar is-sentenza appellata: tilqa' l-ewwel talba tal-atturi billi tghid illi l-kuntratt tal-5 ta' Lulju 2006 huwa null minhabba nuqqas ta' tharis ta' disposizzjonjiet tassativi tal-Kap. 55 u hekk tqieghed lill-partijiet fl-istess posizzjoni legali li kienu fiha minnufih qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt, bl-istess drittijiet u obbligazzjonijiet; ma tqisx it-tieni talba; u ma taghti ebda provvediment dwar it-tielet talba billi n-nullita ssehh bizzejjed bis-sahha tad-dikjarazzjoni tal-qorti u bin-notament relativ kif ighid u jrid l-art. 42 tal-Kap. 55. Tikkundana lill-konvenuti jhallsu l-ispejjez kollha, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell."*

Il-Qorti rat ukoll li a fol. 209 tal-process giet esebita da parti tan-Nutar Principali tal-Gvern Dottor Keith Francis German in-nota tal-insinwa tan-nullita` tal-istess kuntratt datat 17 ta' Marzu, 2016.

Rat a fol. 21 tal-process l-ittra ufficjali datata 26 ta' Marzu, 2015 mibghuta mill-atturi lill-intimati sabiex dawn jinzgumbraw mill-appartamenti a bazi tan-nullita` dikjarata mill-Qorti.

Il-Qorti izda rat ukoll il-ftehim iffirmat bejn il-partijiet li jgib id-data tal-15 ta' Settembru 2005 (esebit fost ohrajn a fol. 128 tal-process) mill-liema ftehim tohrog ir-retroxxena ta' kif bdiet ir-

relazzjoni bejn il-partijiet fil-kuntest ta' dan l-appartament. Fil-fatt minn qari kemm ta' dan il-ftehim u wkoll l-affidavits u x-xiehda tal-istess attur George Borg u l-intimat Bartholomeo Bonett jirrizulta lill-Qorti li l-partijiet ltaqghu lura fis-sena 2005 permezz ta' terz Nazzareno Bartolo (fol. 90 u fol. 118), li jahdem mal-attur, wara li l-attur wera l-intenzjoni li jwaqqa' zewg proprjetajiet u flokhom tinbena il-blokk tal-appartamenti fejn jinsab l-appartament in kwistjoni. Il-partijiet bejniethom jidhru li waslu ghal arrangament li filwaqt li l-intimat iwaqqa' u jibni a spejjez tieghu taht certu kundizzjonijiet kif miftiehma fil-ftehim datat 15 ta' Settembru 2005, bhala hlas tal-istess, l-atturi kellhom jittrasferixxu lill-initmat l-appartament in kwistjoni.

Illi harsa lejn il-ftehim in kwistjoni jirrizulta lill-Qorti li l-partijiet l-aktar rilevanti fl-istess huma kif isegwi:

'Il-komparenti kollha qed jappuntaw lil Bartholomeo Bonett . . . sabiex iwaqqa l-istess zewg units ihammel u jibni l-istess blokk kif fuq imsemmi sa stat ta' gebel u saqaf skond il-pjanti annessi ma din l-iskrittura;

In oltre l-istess Bartholomeo Bonett jobbliga ruhu wkoll illi jaghmel ukoll il-xogholijiet indikati fid-dokument hawn anness dokument X.

Il-partijiet jiftehmu illi jekk is-sidien jitolbu xi bdil fix-xoghol jew materjal li jkun hemm differenza fil-valur taghhom f'dak il-kaz id-differenza tithallas mis-sidien. . . .

. . . . Il-hlas tal-komparenti Bonett ghax-xoghol kollu fuq elenkat ghandu jkun it-trasferiment tal-appartament in shell form li ser ikun fil-first floor level tal-blokk indikat bl-itrra C fil-pjanti . . .'

A fol. 132 tinsab esebita wkoll il-lista ta' xoghol li kellu jaghmel l-intimat Bartholomeo Bonett.

Mill-atti jirrizulta li fil-fatt il-kuntratt ta' akkwist ghall-appartament in kwistjoni favur l-intimat sar fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon nhar il-5 ta' Lulju 2006, skont ix-xiehda tal-attur, fiz-zmien li l-appartamenti kienu ghadhom qed jinbnew. M'hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li l-intimat mal-kuntratt ha l-pussess tal-appartament tant li llum dan l-appartament jinsab fi stat 'finished' inkluz bl-ghamara go fih u l-intimat ghamel ukoll xi perjodu jghix fih. Huwa appuntu dan il-kuntratt tal-5 ta' Lulju 2006 li gie annullat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sena 2017 kif gia suespost.

Jirrizulta wkoll mill-atti li ghalkemm ma hemmx kontestazzjoni li l-bini sar hemm xi disgwiti bejn il-partijiet dwar xoghol li l-intimat stess ammetta li ma sarx fil-komun ghalkemm kellu jsir minnu bir-raguni li jaghti hu li fis-sena 2007 l-atturi bdew il-proceduri sabiex jannullaw il-kuntratt ta' akkwist tieghu tal-appartament u ghalhekk inghata l-parir biex dawn ix-xogholijiet ma jaghmilhomx. Fil-fatt jirrizulta wkoll minn nota ta' sottomissjonijiet tal-attur li fil-mori tal-kawza odjerna nhar il-5 ta' Ottubru, 2018 nqatghet kawza ohra bejn il-partijiet dwar dawn ix-xogholijiet mill-Onorevoli Mhallef Lawrence Mintoff kif isegwi:

*'L-atturi qegħdin jippretendu li jiġu rimoborsati mill-konvenuti is-somma ta' €12,320.54, l-ammont tal-ispejjeż li huma kellhom jagħmlu sabiex lestew il- partijiet komuni wara li l-konvenut naqas milli jkompli bl-inkarigu tiegħu, liema spejjeż huma dawk elenkati f'fol. 109 tal-proċess. Il-Qorti kkunsidrat l-elenku iddettaljat ta' dawn l-ispejjeż. Kwantu għall-ammont ta' €2,329.37 bħala depożitu għat-taraġ, irriżulta*

*li 70% ta' din l-ispiża biss kienet għall-parti tat-tarag li kien obbliga ruħu li jagħmel il-konvenut. Għalhekk l-ispiża għall-parti tat-tarag li kellu jagħmel il-konvenut u li kellha ssiru minflok mill-atturi, hija ta' €1,630.56. Kwantu għat-talba għall-ħlas tal-ispiża ta' €90.84 għall-gutter jidher li din mhijiex ġustifikata għax l-attur stess ikkonferma fix-xiehda tiegħu li x-xogħol tal-gutting ma kellux isir mill-konvenut Bartholomeo Bonett. L-ispejjeż ta' €1,281.15 u €628.93 relatati mat-taħmil tal-bir eżistenti jirriżulta li huma ġustifikati, stante li anki minn dak li xehed il-perit Joe Falzon jirriżulta li l-bir li kellu jitħaffer mill-konvenut baqa' ma tħaffirx, iżda minflok kellu jitnaddaf u jitħammel bir eżistenti li kien hemm fuq is-sit. Il-Qorti tqis li l- ispejjeż tas-senserija li tħallsu lil Żaren Baldacchino m'għandhomx jitħallsu mill-konvenuti, stante li dawn ma kinux parti mill-inkarigu tal-konvenut Bartholomeo Bonett, u minn imkien ma jirriżulta li bejn il-partijiet kien hemm ftehim dwar xi senserija li kellha titħallas. Barra minn hekk il-Qorti tqis li l-ispejjeż kollha li tħallsu għaż-żebgħa lil ċertu Karim u lil Ray Farrugia, huma ġustifikati (€160.72, €815.28, €74.29, €600, €233, €350, €480, €500, €42 u €500). Il-Qorti tqis li huma ġustifikati wkoll l-ispejjeż tal-aluminium tat-tarag (€2,610) u tal-irħam (€865) li l-konvenut kien obbliga ruħu li jinstalla u li baqa' ma nstallax. Il-ħlasijiet lil Louis electrician, u l-ħlas li sar lil V. Fabri tad-dawl misluf mingħandu ma jirriżultax li kienu parti mill-inkarigu mogħti lill- konvenut u għalhekk il-Qorti tqis li l-atturi m'għandhomx jedd jippretendu r- rifużjoni tagħhom.*

*Il-Qorti kkunsidrat ukoll il-pretensjoni tal-atturi għar-rifużjoni tal-kirjiet li huma tilfu tul iż-żmien kollu li fih il-konvenuti żammewhom milli jlestu l- partijiet komuni tal-blokka, u filwaqt li tifhem li l-kwistjonijiet bejn il-partijiet twalu, jirriżulta li l-atturi dejjem kellhom il-pussess tal-proprjetajiet mibnija f'idejhom, ħlief għall-appartament numru 2 li kien laħaq ġie ttrasferit lill- konvenuti, u kienu liberi li jagħmlu bihom dak kollu li xtaqu, tant li appartament minnhom, dak bin-numru 1, inbiegħ lil terzi. Jirriżulta wkoll li l-atturi kienu liberi li jkomplu jlestu l-appartamenti minn ġewwa, anki fiż-żmien li fih kienu*

*inibiti milli jlestu l-komun tal-appartamenti, u li assolutament ma kien hemm xejn x'iżommhom milli jikru l-proprjetajiet lil terzi, bħalma jirriżulta li xejn ma żammhom milli jbiegħu appartament lil terzi. Għaldaqstant tqis illi t-talba tal-atturi għar-rifużjoni tal-ispejjeż tal-kera li huma tilfu tul is- sitta u għoxrin xahar li matulhom ma setgħux ilestu l-komun ta' din il-blokka bini, mhix ġustifikata.*
*Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-ispejjeż li saru mill-atturi sabiex lestew ix- xogħlijiet li kien marbut li jagħmel il-konvenut, jammontaw għal għaxart elef, seba' mija u sebgħin Euro u tlieta u disgħin ċenteżmu (€10,770.93).*
*Decide*
*Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:*
*1.Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti;*
*2.Tilqa' t-talbiet tal-atturi u tillikwida d-danni sofferti minnhom fl-ammont ta' għaxart elef, seba' mija u sebgħin Euro u tlieta u disgħin ċenteżmu (€10,770.93);*
*3.Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata in linja ta' danni, bl-imgħaxijiet legali mil-lum sad-data tal-ħlas effettiv. Spejjeż tal-kawża a karigu tal-konvenuti.'*

Ivverifikat ukoll li din id-decizjoni ghadha pendenti decizjoni finali mill-Onorabbli Qorti tal-Appell.

Il-Qorti rat in oltre li fil-kawza odjerna l-intimat esebixxa stima tal-valur tax-xoghol li huwa jsostni li ghamel fil-blokka in kwistjoni ammontanti ghas-somma ta' €132,377.60 (fol. 73) kif ukoll gew esebiti xi dokumenti mill-Periti li rredigew l-istess stima (Il-Perit Henry Attard ara fol. 101 u 159 u l-Perit Raphael Abdilla ara fol 161, 190, 200) sabiex jissustanzjaw l-istejjem taghhom inkluz ta' xi ghamara u kmamar tal-banju li saru mill-intimat fl-appartament in kwistjoni. Rat izda li l-istima saret a bazi ta' xoghol u materjal fis-

sena 2016, fejn fir-rigward tal-ghamara tressqu kwotazzjonijiet tas-sena 2018 meta x-xogholijiet tal-bini zgur saru lura fis-sena 2005.

Rat id-diversi istanzi fejn xehed l-intimat Bartholomeo Bonett li dejjem jinsisti li la darba l-partijiet wara d-dikjarazzjoni ta' nullita tpoggew fl-istat li kienu qabel huwa qed jippretendi li ghadu in vigore il-ftehim datat 15 ta' Settembru 2005 bejn il-partijiet li permezz tieghu l-atturi kienu obbligaw ruhhom li jittrasferulu l-appartament bhala hlas tal-materjal u x-xoghol li ghamel. Jekk ma jittrasferixxux l-appartament l-intimat jippretendi li jithallas tax-xoghol tieghu u tal-materjal u ghalhekk jippretendi li ghandu l-jedd li jzomm il-pussess tal-fond sakemm huwa jithallas. Jirrizulta izda lill-Qorti li a fol. 107 tal-process l-intimat jammetti li prezentament huwa ma ghandux kuntratt fuq l-appartament.

Il-Qorti rat ukoll li mill-affidavit tal-attur George Borg principalment johrog li huwa ma jridx jerga' jersaq ghall-kuntratt u dan rizultat tad-divergenzi li kien hemm bejn il-partijiet dwar xogholijiet li ma sarux mill-intimat. Skont l-attur l-intimat ghandu jtih eluf kbar ta' flus.

Illi l-Qorti rat izda li sallum skont id-decizjoni tal-Onorevoli Imhallef Mintoff is-somma hija ta' madwar ghaxart elef Ewro (€10,000) ferm il' boghod minn valur ta' appartament, filwaqt li tirrikonoxxi li din id-decizjoni ghadha pendenti l-appell.

Il-Qorti vverifikat ukoll mill-atti li salv l-appartament li kien gie trasferit lill-intimat u li l-kuntratt tieghu gie ddikjarat null, l-intimat sallum ma thallas xejn tal-materjal u x-xoghol li huwa ghamel fil-blokka ta' appartamenti in kwistjoni. Rat ukoll li l-mansjoni ta' din il-Qorti fil-kawza odjerna mhijiex li tikkalkula kemm jiswa dan ix-xoghol (kontestazzjoni li milli fehmet din il-

Qorti mill-atti ghadha pendenti f'kawza ohra bejn il-partijiet ntavolata mill-intimat quddiem din il-Qorti diversament preseduta u cioe' l-Onorevoli Miriam Haymen)  izda biss jekk l-intimat hux qed jiddetjeni l-fond in kwistjoni minghajr jedd u minghajr titolu validu fil-ligi.  Fehmet ukoll li l-kawza imsemmija tidhol ukoll fil-kwistjoni jekk ghandux jerga jigi ffirmat il-kuntratt, pero' l-Qorti tirrileva li fl-atti  ma gewx esebiti dettalji ta' kif gie ntavolat dak ir-rikors guramentat bejn il-partijiet u tat-talbiet kontenuti fl-istess u tista' toqghod biss fuq dak li ntqal fix-xiehda u fis-sottomissjonijiet.

**Ikkunsidrat ulterjorment:**

Illi li l-proprjeta` tal-appartament in kwistjoni llum irrivertiet fuq l-atturi tirrizulta car mill-atti. Illi l-fatt li sallum l-intimat ghadu fil-pussess tal-fond in kwistjoni  nonostante d-dikjarazzjoni ta' nullita` tal-kuntratt ta' akkwist huwa wkoll sufficjentement pruvat.  Il-Qorti rat izda li l-intimati qajjem diversi eccezzjonijiet ghat-talbiet tal-atturi u ser tghaddi sabiex tikkunsidra l-istess.

**L-ewwel eccezzjoni:**

Illi l-ewwel eccezzjoni mqajjma mill-intimat hija li l-procedura ntavolata mill-atturi hija nulla u bla effett in vista tal-fatt li l-paragrafi ma gewx enumerati.  Il-Qorti rat li effettivament dan ir-rekwizit procedurali jirrizulta minn qari tal-artikolu 156 (1) (a) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u effettivament l-atturi fir-rikors taghhom ma enumerawx il-premessi taghhom. Rat izda li l-intimati fis-sottomissjonijiet taghhom ma semmew fl-ebda hin din l-eccezzjoni u rat ukoll li dan in-nuqqas procedurali bl-ebda mod ma affettwa negattivament il-jeddijiet tal-intimati stante li ghalkemm mhux enumerati, il-premessi huma mqassmin

f'paragrafi, kjarament identifikabbli u minnhom johrog car sewwa l-oggett tal-kawza u l-fatti tal-istess kif jirrikjedi l-istess sub-artikolu. Rat ukoll li t-talbiet tal-atturi konsegwentement fl-istess rikors gew enumerati. Il-Qorti f'dawn ic-cirkustanzi filwaqt li tirrikonoxxi li l-atturi proceduralment kellhom jenumeraw il-premessi taghhom tqis li dan in-nuqqas verament minimu fl-atti ma ghandux iwassal ghan-nullita tal-istess la darba wkoll ma affettwa bl-ebda mod il-jeddijiet tal-intimat fl-atti. Ghaldaqstant ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel eccezzjoni liema eccezzjoni ghandha izda tibqa' bla spejjez bejn il-partijiet.

L-eccezzjoni tal-*Jus Retentionis*:

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat isostni li t-talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha a bazi tal-principju tal-*Jus Retentionis.* Dwar din l-eccezzjoni l-intimat jissottometti kif isegwi:

' . . . ma hemmx dubbju li in mankanza tat-trasferiment tal-appartament favur l-intimat, dan ifisser li l-istess intimat ghadu ma thallasx ta' xogholu minn u esekwit ai termini tal-kuntratt ta' appalt;

2. Illi bejn il-kontendenti huwa fatt pacifiku li l-intimat i. ddemolixxa zewgt idjar proprjeta tal-atturi, ii li ghamel ix-xogholijiet ta' skavar; ghamel il-pedamenti; ikkostruwixxa blokk ta appartamenti;

3. Illi huwa fatt pacifiku wkoll li l-kuntratt ta trasferiment ghadu ma sehhx u l-intimat baqa ma thallasx l-anqas in kontanti ghal dan ix-xoghol;

4. Illi huwa fatt pacifiku wkoll li l-kontendneti kienu ftiehmu li l-prezz ta xoghol l–intimat kien ekwivalenti ghall-appartament fl-istess blokka. Fil-fatt il-kuntratt ta' trasferiment tal-istess kien gia gie ppubblikat waqt il-kors tax-xogholijiet;

5. Illi di piu l-intimat gab il-provi li f'dan l-appartament minnu okkupat u akkwistat kienu saru diversi benefikati estensivi tant illi minn appartament gebel u saqaf, illum dan jinsab fi stat *finished* u arredat fl-intier minn kollox u gie rez ghal kollox abitabbli;
6. Illi ghalhekk qabel ma jista jigi ordnat jizgombra l-barra, l-atturi ghandhom ihallsuh fl-intier tal-valur tal-fond kif inhu attwalment *fully finished* stante li a bazi tal-Ius Retentionis, l-intimat huwa intitolat li jircievi l-valur tal-appartament inkluz il-benefikati kollha ta go fih, cioe' l-valur tal-intier fl-istat kif jinsab attwalment
7. L-Awturi Taljani jiddeskrivu dan id-dritt tal-Ius Retentionis bhala 'E' il diritto di colui che sarebbe obbligato a restituire una cosa al legittimo proprietario di trattenere la cosa stessa . . . . il possessore di buona fede ha diritto di ritenzione fino a che non gli siano corrisposte li indennita' che gli spettano per i miglioramenti che ha apportati all cosa'.
8. Illi dan il-principju gie trattat fid-dettal fil-kawza Emmanuel Cuschieri et vs. Michael Mifsud et deciza mill-Prim Awla fit-2 ta' Dciembryu tas-sena 2004. Dan id-dritt gie mfisser bhala "la facolta' attribuita al detentore di una cosa contra tutti, di ritenerla fino a quando gli sia stato <u>completamente</u> pagato il dovuto. . . .'

Illi il-Qorti rat fid-dettal id-decizjoni li ghaliha saret referenza mill-intimat kif ukoll mill-attur fis-sottomissjonijiet tieghu **Emmanuel Cuschieri et vs. Michael Mifsud et, 2 ta' Dicembru, 2004 1006/1998 moghtija mill-Onorevoli Mhallef J R Micallef** li fil-parti rilevanti ghall-kaz odjern taqra kif isegwi:

*'Illi t-tieni kunsiderazzjoni tirreferi għat-tielet eċċezzjoni. Hemmhekk, l-imħarrkin qegħdin jgħidu li għandhom jedd jibqgħu jżommu l-pussess tal-fond, ladarba l-attur naqas li jroddilhom lura is-somma li kien irċieva mingħandhom akkont tal-prezz qabel ma sar il-konvenju. Fi kliem ieħor,*

*l-imħarrkin qegħdin jinvokaw il-jedd għar-ritenzjoni: li qabel ma jingħataw lura l-flus li ħallsu, l-attur ma jistax jippretendi li jneħħihom mill-pussess tal-post. Il-jus retentionis ġie mfisser bħala "la facolta' attribuita al detentore di una cosa contro tutti, di ritenerla fino a quando gli sia stato completamente pagato il dovuto";*

*Illi l-liġi tagħna tagħti għarfien limitat f'dan ir-rigward: madankollu torbot il-jedd taż-żamma tal-ħaġa mal-eżistenza ta' jedd mogħti mil-liġi. Fi kliem ieħor, mhux kull min jemmen li għandu jedd jitnissel favurih il-ius retentionis: tali jedd irid ikun mogħti lilu espressament mil-liġi. Dan għaliex id-dritt taż-żamma huwa meqjus bħala "una forma di autotutela e di legittima difesa... consentito soltanto nei casi espressamente previsti, in cui il legislatore ha ritenuto, perche' ragioni speciali giustificavano la tutela del creditore, di derogare al principio che l'ordinamento giuridico non permette ai singoli di farsi giustizia da se'";*

*Illi, madankollu, għalkemm il-jus retentionis huwa meqjus bħala istitut ta' għamla eċċezzjonali li jorbot biss fejn il-liġi espressament tistabilih, mhux kulħadd jilqa' l-fehma li d-dritt taż-żamma ma jistax japplika għal każijiet oħrajn li jħaddnu l-istess kundizzjonijiet essenzjali bħal dawk espressament imsemmija mil-liġi. Dan japplika wkoll fejn ikun hemm rabta bejn il-ħaġa miżmuma u l-kreditu tal- presuna li tippretendi li tista' tibqa' żżomm dik il-ħaġa. Jidher li l-fehma hija li fil-liġi tagħna minkejja li d-dritt ta' ritenzjoni m'huwiex minnu nnifsu jedd ta' privileġġ jew kawża ta' prelazzjoni, l-istess kawżi ta' preferenza ma jnaqqsu xejn mis-saħħa ta' tali jedd fejn japplika. Jidher għalhekk li, fejn il-ius retentionis japplika, dan jista' jiġi oppost kontra t-terzi persuni li jkollhom interess fil-ħaġa miżmuma u mhux biss kontra d-debitur li mingħandu l- ħaġa għaddiet għand il-kreditur;*

*Illi huwa minnu li l-imħarrek jisħaq li baqa' ma tħallas xejn lura mingħand l-attur mis-somma aggreganti ta' Lm 5,200 li jgħid li kien tah qabel ma sar il-konvenju, u dan minkejja l-għadd ta' wegħdi li jgħid li l-attur kien għamillu li jroddhomlu lura. Huwa minnu wkoll, kif ingħad qabel, li ladarba l-konvenju għalaq, intemmu l-effetti kollha tiegħu. Lanqas l-istess attur ma jiċħad li rċieva l-imsemmija somma, imma ma*

*jgħid xejn dwar jekk iridx jagħtihomlu lura. Hija ħaġa ċerta, madankollu, li din il-Qorti ma tistax tikkundanna lill-attur irodd lura l-imsemmija flejjes lill- imħarrek bħala kundizzjoni biex tilqa' t-tieni talba tiegħu, u dan għaliex tali kundanna tmur lil hinn minn dak li ntalab (extra petita). Hemm ukoll raġuni oħra serja li għaliha, fil-fehma meqjusa tal-Qorti, tali kundizzjoni ma tistax tiġi imposta fuq l-attur, kif sejjer issa jingħad;*
*Illi ġie stabilit ukoll li l-pussess tal-ħaġa li fuqha l-"kreditur" jista' jippretendi l-jedd tar-ritenzjoni irid li jkun "pussess veru u proprju fis-sens legali, li jrid ikun dak fejn persuna żżomm il-ħaġa bħala tagħha innifisha u mhux fl- isem ta' min tahielu bil-fehma li jroddha lura. Jekk jiġi applikat dan il-prinċipju għall-każ preżenti, jirriżulta li l-pussess li l-imħarrek kellu tal-fond ma kien qatt wieħed quam rebus suis, għaliex kien pussess ta' sempliċi tolleranza. Mhux hekk biss, iżda jiżdied jingħad li fil-ħin li l-imħarrek jista' jgħid li kellu għalfejn jinvoka d-dritt li jżomm il-post sakemm jintraddulu l-flus li ħallas akkont lill-attur, ir-raġuni nfisha li għaliha kien qiegħed iżomm l-istess post – il-qagħda ġuridika mnissla bir-rabta tal- konvenju – kienet intemmet. Jekk intemmet fis-sens li l- qagħda ġiet status quo ante, ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li l-imħarrkin ma kellhom l-ebda jedd għall-aċċess għol-post, għaliex qabel ma sar il-konvenju ma kienu jivvantaw l-ebda titolu fuqu;*
*Illi, għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti jkollha tasal għall- konkluzjoni li t-talbiet tal-attur huma mistħoqqa, ukoll jekk ma tistax ma tagħdirx lill-imħarrkin għall-fatt li baqgħu sallum ma ngħatawx lura l-flus li ħallsu qabel il-konvenju;'*

Illi l-Qorti rat ukoll id-decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Meander Company Limited vs. Pacifico Bezzina datata 24 ta' April, 2015 (1173/2001) fejn jinghad kif isegwi:**

*'13. Fil-mertu tal-appell din il-Qorti tosserva li, tenut kont tal-fatt allegat mill- konvenut li l-garaxx de quo agitur kien bnieh hu u bi spejjez tieghu u ma kienx ghadu thallas tax-xoghol li ghamel, ma jistax jigi injorat li f'dan il-kaz jista' jkun applikabbli id-dispost tal-Artikolu 550*

*tal-Kap. 16 li jaqra hekk:*
*"Kull meta, skont id-disposizzjonijiet tal-artikoli ta' qabel dan, il-pussessur, sew ta' bona fidi kemm ta' mala fidi, ikollu jedd jieħu lura l-ispejjeż li jkun għamel fuq il-ħaġa ta' ħaddieħor, sew billi jieħu lura l-oġġetti magħmulin b'dawk l-ispejjeż, jew billi jitħallas lura ta' dawk l-ispejjeż, huwa għandu l-jedd, bla ħsara tad disposizzjonijiet tal-artikolu 2079, li jżomm f'idejh il-ħaġa sa kemm jieħu dak li jkun imissu, basta li t-talba tiegħu għal dawn l-ispejjeż issir, imqar bil-fomm, matul is-smigħ tal-kawża, qabel ma tingħata s-sentenza fuq it-talba tas-sid għar-radd ta' dik il-ħaġa."*
*14. Ghalhekk ladarba l-konvenut fix-xiehda tieghu jghid li hu ried li l-garaxx li kien bena u li ghalhekk il-garaxx kien fil-pussess tieghu kemm pendenti l-perjodu tal-konvenju, kif ukoll wara li skada l-konvenju, bil-permess tas-sid, bis-sahha tal-artikolu precitat il-konvenut jista' jkollu eccezzjoni valida ghat-talbiet tal-attrici.*

*15. Ghaldaqstant ir-raba' aggravju huwa fondat u qed jigi milqugh.'*

Il-Qorti rat ukoll li l-artikolu 2079 tal-Kap. 16 msemmi fl-artikolu 550 jitratta dwar responsabbilta` tal-pussessur ghat-tgharriq u li allura ma japplikax ghall-kaz odjern.

Illi dwar il-*Jus Retentionis* l-attur zied ukoll fis-sottomissjonijiet tieghu l-insenjament tal-Giorgi (Teoria Delle Obbligazioni del Dritto Moderno Italiano kif isegwi:

*'Si distingue il gius di ritenzione legale, che cioe' nasce dalla legge senza patto contrattuale ne' esplicito ne' presunto, dal gius di ritenzione convenzionale, che ha per fondamento al presunta convenzione tacita delle parti. . . . . Il giud di ritenzione legale e' la facolta che senza convenzione neanche presunta delle parti, spetta al possessore e creditore di negare al suo debitore la consegna o restituzione di una cosa, fino a he questi abbia soddisfatt il debito . . . .*

*Richiede cumilativamenta tre condizioni, cioe' –*

*(a) detenzione di una cosa fisica, non esclusi per altro I titolu o documenti materiali di un credito, da restituirsi o consegnarsi al debitore;*
*(b) detenzione legittima . . .;*
*(c) un credito certo, liquido e connesso."*

Illi apparti sottomissjonijiet ohra li l-Qorti hadet ukoll konjizzjoni taghhom l-attur dwar din l-eccezzjoni jissottometti ulterjorment kif isegwi:

'Illi dwar l-ewwel zewg elementi apparti d-detenzjoni huwa wkoll neccessarju li d-detenzjoni trid tkun wahda legittima. Mill-provi, kif espost, jirrizulta li l-pretensjoni ta' Bonett li ghandhom d-dritt li jiqbghu jiddetjenu il-fond in kwistjoni hija naxxenti mill-fatt li bejn il-kontendenti kien hemm vinkolu kontrattwali fil-forma tal-kuntratt pubbliku datat 5 ta' Lulju 2006 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon. Din hija r-raguni ghaliex Bonett qieghed fil-pussess tal-appartament in kwistjoni u illum ghadu jidditjeni l-istess fond. Din hija il-qaghda guridika mnissla mir-rabta kontrattwali li kien hemm bejn il-kontendenti. Izda dan il-vinkolu kontrattwali intemm, kif fuq inghat, permezz ta' sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell . . . . . Minn dan jemergi illi gialadarba l-kontendenti tqeghdhu fl-istatus quo ante l-intimati Bonett qatt ma kellhom jedd ghall-access ghall-appartament in kwistjoni qabel ma sar il-kuntratt tal-5 ta' Lulju 2006 stante li l-konjugi Bonett qabel sar l-imsemmi kuntratt ma kienu jivvantaw ebda titolu fuqu. Bil-konsegwenza illi d-detenzjoni da parti tal-intimati Bonett ma tista qatt titqies bhala wahda legittima kif rikjest mill-guristi u gurisprudenza fuq citata. '

Illi dwar it-tielet element kumulattiv stabilit mill-Giorgi u cioe' *un credito certo, liquido e connesso* l-attur jinsisti li l-intimat qed iserrah il-pretenzjoni tieghu fuq 'Estimate of Works' fallaci ghaliex redatt minn Periti li ma kienux inkarigati mix-xoghol u hadmu l-istess stima fuq is-sena 2016 u kwotazzjonijiet tas-sena 2018.

Illi mill-evidenza fl-atti l-Qorti rat li la darba l-partijiet tpoggew in *status quo ante* mad-decizjoni tal-Oorabbli Qorti tal-Appell dan bilfors u neccessarjament ifisser li mal-ghoti ta' dik id-decizjoni il-ftehim bejn il-partijiet datat 15 ta' Settembru, 2005 (fol. 128) gie ravvivat inkluz allura l-obbligu tal-atturi li jittrasferixxu l-appartament in kwistjoni lill-intimat bhala 'hlas tal-komparenti Bonett ghax-xoghol kollu fuq elenkat" (fol. 129). Dan izda jfisser ukoll li f'dak il-mument l-intimat Bonett ma kellux il-pussess tal-fond in kwistjoni. Pero' din il-Qorti ma tistax tinjora anzi taghti mportanza kbira lill-obbligu tal-atturi kif jemani mill-istess skrittura li bhala hlas ghax-xoghol tal-intimat Bonnet huwa kellu jircievi l-appartament in kwistjoni fi proprjeta'. L-atturi fl-atti qishom insew din il-parti tal-obbligu taghhom skont l-istess skrittura. Il-Qorti tqis li l-kaz odjern jaqa f'dik il-kategorija ta' kazijiet ohrajn li l-Qrati identifikaw li ghalihom tapplika l-*Jus Retentionis* in vista li jhaddnu l-istess kundizzjonijiet essenzjali bhal dawk espressament imsemmija mil-ligi. Din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju li gie pruvat sal-grad rikjest mill-ligi li hemm ir-rabta li tirrikjedi l-ligi taht il-*jus retentionis* bejn il-haga mizmuma mill-intimat li huwa appuntu l-fond in kwistjoni u l-kreditu tal-istess intimat pagabbli lilu mill-atturi. Il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-attur li l-kreditu tal-intimat mhux stabilit u dan ghaliex huwa car mill-iskrittura tal-15 ta' Settembru, 2005 li l-kreditu tal-intimat fil-konfront tal-atturi huwa li tigi trasferita lilu l-proprjeta' tal-fond in kwistjoni – dak kien il-prezz

miftiehem bejn il-partijiet u mhux xi stima tax-xogholijiet u mobbli. Il-Qorti tqis li allura huwa sodisfatt li l-kreditu pretiz mill-intimat huwa cert ghall-kuntarju ta' dak li jissottomettu l-atturi. Il-Qorti rat ukoll li sa minn meta l-intimat ha l-pussess tal-fond f'idejh huwa beda jzomm l-istess bhala tieghu nnifsu u dan hu ovvju stante li kien sar il-kuntratt pubbliku. Tqis ukoll li l-atturi meta rrilaxxaw il-pussess fuq l-istess fond dan ghamluh b'mod assolut stante li l-intenzjoni taghhom kienet li jitrasferixxu l-proprjeta' lill-intimati. Dan jaghmel il-kaz odjern divers minn dak trattat fid-decizjonijiet hawn fuq ikkwotati. Ivverifikat ukoll li l-intimat sa mill-istadju tal-eccezzjonijiet tieghu insista ghall-pagament tieghu skont l-istess skrittura tal-15 ta' Settembru, 2005 u cioe' t-trasferiment tal-fond in kwistjoni u dan partikolarment tramite din l-eccezzjoni kif ukoll it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet tieghu ghalhekk huwa sodisfatt ukoll dak l-element iddikjarat fil-gurisprudenza hawn fuq ikkwotata li t-talba ghall-hlas ta' dak dovut lill-intimat saret fil-mori tal-kawza. Il-Qorti izda tqis li mhux kompitu taghha fl-ambitu ta' din il-kawza ta' zgumbrament li tidhol fil-kwistjonijiet li ghadhom mhux decizi bejn il-partijiet f'kawzi li ghadhom pendenti bejniethom.

Il-Qorti qieset ukoll l-argument tal-atturi li l-intimat naqas minn certu obbligi tieghu skont l-istess ftehim tant li saret kawza u prezentement is-sitwazzjoni hi li l-intimat gie kkundannat ihallas lilhom somma ta' madwar ghaxart elef Ewro (€10,000) (ghalkemm din id-decizjoni hija appellata) u ghalhekk isostnu li la darba l-intimat ghandu jtihom allura ma jistax jippretendi l-hlas skont l-istess skrittura. Pero' l-Qorti f'dan ir-rigward tinnota li l-atturi odjerni fejn jaqblilhom jitolbu l-applikazzjoni tal-iskrittura msemmija filwaqt li fejn jidhlu l-obbligi taghhom jinjorawhom b'mod assolut. La darba l-iskrittura msemmija hija valida sabiex huma jitolbu l-hlas ta' xohgolijiet li ma sarux mill-intimat tant

iehor hija valida fil-bqija taghha. Ghalkemm jista' effettivament jirrizulta li l-intimat ghandu jhallas lill-atturi fuq xi xoghol li ma ghamilx skont l-iskrittura, din il-Qorti mill-atti rat li dan l-ammont zgur li huwa ferm anqas mill-valur tal-appartament li kien gie miftiehem li jigi trasferit lill-intimat ghall-materjal u xoghol li wettaq skont l-iskrittura u ghalhekk ma ghandux igib fix-xejn il-jedd tal-*jus retentionis* tal-intimat kif jippretendu l-atturi. In vista ta' dan kollu l-Qorti tqis li t-tieni eccezzjoni tal-intimati ghandha tigi milqugha.

**It-tielet u r-raba eccezzjonijiet tal-intimat:**

Illi la darba din il-Qorti waslet ghall-konkluzjoni li l-intimati ghandhom il-jedd li jzommu l-pussess tal-fond in kwistjoni a bazi tal-*jus retentionis* dan ifisser li t-talba tal-atturi li din il-Qorti tordna l-izgrumbrament taghhom mill-fond in kwistjoni a bazi li qed jiddetjenuh minghajr jedd u minghajr titolu validu fil-Ligi ma tistax tigi milqugha. Il-Qorti izda zzid b'referenza ghat-tielet u r-raba' eccezzjoni tal-intimati li, kif gia qieset din il-Qorti aktar il' fuq, huwa minnu li l-Qorti tal-Appell fil-mument li annullat il-kuntratt pubbliku in kwistjoni qeghdet lill-partijiet fl-istess posizzjoni legali li kienu qabel dan gie ffirmat u ghalhekk rega' gie fis-sehh il-ftehim ta' bejniethom datat 15 ta' Settembru, 2005 u l-obbligu li jigi trasferit il-fond. Ghalhekk il-Qorti ser tghaddi wkoll sabiex tilqa' t-tielet u r-raba' eccezzjoni tal-intimati Bonett.

**Decizjoni**

**Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta u tiddeciedi r-rikors guramentat odjern kif isegwi:**

1. **Tiddikjara l-ewwel talba attrici sorvolata;**

2. **Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimat izda bl-ispejjez relatati ma' din l-eccezzjoni jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet;**

3. **Tilqa' it-tieni, it-tielet u r-raba' eccezzjoni tal-intimat u ghaldaqstant tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha attrici.**

**Bl-ispejjez kollha rimanenti kontra l-atturi.**

**Moqrija.**

**Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri**
**B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.**
**5 ta' Gunju, 2020**

**Karen Falzon**
**Deputat Registratur**
**5 ta' Gunju, 2020**