QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 9 ta' Frar, 2023.

Numru 11

Rikors numru 749/14/1 RGM

Noci Developments Limited (C38727)

v.

Joseph Casha u b'digriet tal-10 ta' Ġunju 2015 ġew kjamati in kawża Francis Gauci, Kenneth Abela u l-Perit Aaron Abela

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tal-konvenut Casha mis-sentenza li ngħatat mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla tal-24 ta' Frar 2021 li biha t-tliet konvenuti l-oħra ġew liberati mill-osservanza tal-ġudizzju filwaqt li ntlaqgħu t-talbiet tal-attriċi fil-konfront tal-konvenut Casha. B'hekk l-attriċi ġiet awtorizzata tieħu lura l-pussess tal-immobbli li akkwistat bil-kuntratt tat-28 ta' Frar 2008 fl-atti tan-Nutar Dr. Claire Camilleri, ċioè r-razzett bin-numru erbgħa (4), fi Triq il-Bidni, Marsascala,

kuntrada tal-Bidni, imlaqqam 'tal-likkej' u r-raba' annessa b'kejl ta' ċirca elfejn tmien mija u għaxar metri kwadri (2,810m.k.) flimkien mal-garaxx. Il-konvenut Casha ġie ordnat jiżgombra fi żmien xahrejn.

Fatti.

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża ġew deskritta hekk fis-sentenza appellata:

> *"Kenneth Abela għan-nom tas-soċjetà Ta' Maggi Industrial Park Limited kien avviċina lis-sidien tar-razzett 4, Triq il-Bidni, Marsascala sabiex ibiegħu dan il-fond. Ma ġiex ikkontestat li saru numru ta' konvenji inkluż mal-konvenut. Ġara li għal xi raġuni Ta' Maggi Industrial Park Limited tilfet l-interess f'dan l-akkwist u fit-28 ta' Frar 2008 ġew kanċellati l-konvenji kollha li saru bejn Ta' Mggi Industrial Park Limited u l-vendituri. Ġara li fit-28 ta' Frar 2008 fl-atti tan-Nutar Dr. Claire Camilleri is-soċjetà attriċi Noci Development Ltd xtrat ir-razzett bin-numru 4 fi Triq il-Bidni, Marsascala bir-raba miegħu tal-kejl ta' ċirka 2810m2 kif ukoll parti minn garaxx bla numru u bla isem ta' kejl ta' madwar 20m2. Din il-proprjetà inxtrat mingħand numru ta' vendituri inkluż minn għand il-konvenut Joseph Casha. Qabel ma' s-soċjetà attriċi daħlet fl-istampa kien ġie miftiehem bejn Ta' Maggi u Casha li s-somma dovuta lilu kellha titħallas parti fi flus u parti f'biċċa art.*
>
> *Mill-kuntratt ta' bejgħ ippubblikat min-Nutar Dr Claire Camilleri fit-28 ta' Frar 2008 jirriżulta illi s-soċjeta' attriċi xtrat sehem il-konvenut mill-immobbli fuq imsemmija għas-somma ta' €174,703. Jirriżulta illi fil-ftehim li sar bejn is-soċjeta attriċi u l-konvenut, il-konvenut kellu jirċievi wkoll bħala parti mill-ħlas lilu porzjon diviża t'art, xi drabi magħrufa bħala tal-'forman', fil-kontrada tal-Bini, Marsascala ta' kejl ċirka 1826m2 u tal-valur ta' €69,881.20 liema porzjon art ġiet effettivament trasferita mhux mis-soċjeta attriċi iżda mill-kjamat in kawża Francis Gauci personalment bis-saħħa ta' kuntratt ta' bejgħ fl-istess data tat-28 ta' Frar 2008 fl-atti tal-istess Nutar Dr Claire Camilleri. Jingħad fost l-oħrajn f'dan il-kuntratt illi l-prezz kien qed jitħallas kontestwalment mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt u li l-proprjeta' kienet qed tinbiegħ "minghajr il-pussess vakanti pero hielsa minn servitujiet passivi....".*
>
> *Fil-kuntratt tat-trasferiment tar-razzett 4, Triq il-Bidni, Marsascala, il-vendituri, inkluż il-konvenut, ggarantixxew il-pussess liberu tal-istess fond. Fil-mument li s-soċjetà attriċi akkwistat il-fond, wieħed mill-*

vendituri, John Mary Casha, ħu l-konvenut Joseph Casha, kellu xi affarijiet u fil-kuntratt finali kienet saret kundizzjoni sabiex jivvaka fi żmien ħmistax-il ġurnata minn meta s-soċjetà attriċi titolbu jivvaka. Mhux ikkontestat li John Mary Casha eventwalment ivvaka l-fond.

Jirriżulta illi bejn il-konvenut u ħuh John Mary Casha l-affarijiet ma kinux sew tant li John Mary Casha kien intavola proċeduri ġudizzjarji jitlob li l-konvenut odjern Joseph Casha jiġi żgumbrat mill-fond 5, Triq il-Bidni, Marsascala, ċioe il-fond biswit ir-razzett li xtrat is-soċjetà attriċi mertu tal-kawża odjerna. Din it-talba ġiet milqugħa b'sentenza tal-15 ta' Novembru 2010.

Jidher li xi ftit żmien wara din is-sentenza, Joseph Casha mar joqgħod f'xi kmamar fil-fond 4, Triq il-Bidni, Marsascala, issa proprjetà tas-soċjetà attriċi.

Il-kwistjoni mertu tal-kawża odjerna għandha l-bidu tagħha meta l-konvenut okkupa parti mill-immobbli mixtri mis-soċjeta' attriċi. Hemm kuntrast bejn il-partijiet dwar iċ-ċirkostanzi li waslu lill-konvenut jokkupa parti mill-fond tas-soċjeta' attriċi.

Il-konvenut Joseph Casha jgħid li l-kjamati in kawza Kenneth Abela, Francis Gauci u s-soċjetà attriċi tawh permess joqgħod fir-razzett mixtri mis-soċjeta attriċi sakemm huma jeżegwixxu l-obbligazzjoni tagħhom u ċioe il-wiegħda li ser jibnulu l-istalel għaż-żwiemel u xi kamra fuq il-porzjon art trasferita lilu fit-28 ta' Frar 2008. Kenneth Abela, Francis Gauci u s-soċjetà attriċi dan tinnegah u jinsistu li huma qatt ma tawh permess jidħol joqgħod f'dak il-fond. Fit-3 t'April 2013 il-Perit Aaron Abela, fuq struzzjonijiet minn ħuh Kenneth Abela għan-nom ta' Joseph Casha, ippreżentata applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar (ġia MEPA) sabiex jinbnew "stables to conform with Agriculture Farm Diversification and Stables Policy (Relocating existing stables next to development zone) iżda l-applikazzjoni eventwalment waqgħet għaliex ma sarux is-sottomissjonijiet mitluba mill-Awtorità u lanqas il-ħlas.

Is-soċjetà attriċi tinsisti li ġaladarba hija qatt ma tat il-permess tagħha li Joseph Casha joqgħod f'dak il-fond huwa għandu jiżgombra minn ġo fih. Kien għalhekk li fil-21 t'Ottubru 2013 bagħtet ittra lil Joseph Casha sabiex fi żmien erbat ijiem mid-data tal-ittra huwa jivvaka mill-post proprjetà tagħha. Il-konvenut ma ottemperax ruħu. Is-soċjetà attriċi ippreżentat ittra uffiċjali fil-11 ta' Diċembru 2013 tinterpella lill-vendituri kollha sabiex fi żmien tlett ijiem mid-data tal-ittra jiżguraw li l-konvenut Joseph Casha jiżgombra mill-proprjetà. Ġaladarba l-konvenut baqa' jirrifjuta li jiżgombra is-soċjeta attriċi intavolat il-kawża odjerna".

3. Permezz ta' sentenza mogħtija fl-24 ta' Frar 2021, l-Ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut Casha u ordnat li jiżgombra fi żmien xahrejn. Bl-ispejjeż tal-kawża a karigu tiegħu.

4. Għal dak li hu rilevanti għall-finijiet tal-appell tal-konvenut, l-Ewwel Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

> *"Mhux kontestat mill-konvenut illi huwa qed jokkupa parti mill-immobbli in kwistjoni. Il-kuntrast bejn il-partijiet hu jekk il-konvenut hux qed jokkupa mingħajr titolu validu fil-liġi, kif jikkontendu l-atturi; jew jekk il-konenut għandux titolu li jagħtih pussess fuq dan l-immobbli.*
>
> *Il-ġurisprudenza tgħallimna li meta jingħad li persuna qiegħda żżomm ġid immobbli "bla titolu validu fil-liġi" tali frażi tfisser li l-parti mħarrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli għall-post minnha miżmum. Il-frażi "bla titolu" għandha titqies li legalment iġġib magħha għamla ta' okkupazzjoni li, sa mill-bidu nett tagħha, ma kienitx konsentita, jew għaliex tkun twettqet mingħajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew għaliex tkun ittieħdet b'mod abbużiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bilmoħbi tas-sid, liema illegalità tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawża.*
>
> *Ma ġiex ikkontestat mill-konvenut li s-sid tal-fond 4, Triq il-Bidni, Marsascala mit-28 ta' Frar 2008 kienet is-soċjetà attriċi u dan bis-saħħa tal-kuntratt tat-28 ta' Frar 2008. Fl-istess kuntratt il-vendituri, inkluż il-konvenut Casha, iggarantew il-paċifiku pussess u l-liberu godiment tal-fond. Ta' importanza huwa l-fatt li l-vendituri ggarantew ukoll li m'hemm ħadd illi jgħix u / jew jaħdem ir-raba fil-proprjetà. Sar iżda qbil li "b'titolu ta' mera tolleranza il-Kumpratur [s-soċjetà attriċi] sa minn issa qiegħed jippermetti lill-Venditur John Mary Casha li jkompli jokkupa dik il-parti tal-garage [...] u l-Venditur John Mary Casha jintrabat illi jivvaka mill-istess fi zmien hmistax (15)-il jum minn meta jinterpellah il-Kumpratur ghal dan il-ghan [...]" Kundizzjonijiet simili fil-konfront ta' Joseph Casha ma kienx hemm. Din il-Qorti tifhem li kundizzjoni simili ma kienx hemm proprju għaliex fil-mument li sar il-kuntratt il-konvenut kien qiegħed jokkupa l-fond adjaċenti u mhux il-fond mertu tal-kawża odjerna. Dan il-fatt il-Qorti tikkonstatah mill-qari tas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati fil-15 ta' Novembru 2010 fl-ismijiet* ***John Mary Casha vs. Joseph Casha*** *(Avv 402/2002) fejn il-Qorti laqgħet it-talbiet attriċi; iddikjarat li Joseph Casha qed jokkupa "l-proprjetà parti 5 tac-Ciaccar, kontrada tal-bidni, Zabbar, li tmiss mal-proprjetà 4, Triq il-Bidni, Marsascala, bla titolu in kwantu din il-proprjeta' hi mqabbla lill-attur u*

tikkundannah sabiex fi żmien tlett xhur dekorribbli millum jizgombra mill-imsemmija proprjeta'"

Jirriżulta illi wara li ġie hekk żgumbrat il-konvenut daħal fil-proprjetà tas-soċjetà attriċi u beda jokkupa kamra jew aktar mill-istess proprjetà. Meta dan ġie mitlub mis-soċjetà attriċi sabiex jiżgombra huwa baqa inadempjenti. Skont il-konvenut huwa ġie mwiegħed mis-soċjetà attriċi kif ukoll minn terzi, ossia Kenneth Abela u Francis Gauci, li huwa jista' joqgħod fil-fond 4, Triq il-Bidni, Marsascala, sakemm jiġu mibnija l-istalel u kamra agrikola fuq l-art lilu trasferita bħala parti minn sehemu tal-prezz tal-comprovendita. Il-konvenut qatt ma ppreżenta xi arranġament bil-miktub li huwa qiegħed jingħata permess mis-soċjeta' attriċi sabiex jirrisjedi fl-imsemmi fond mixtri mis-soċjetà attriċi. Huwa qiegħed prinċiparjament jistrieħ fuq dak li kien ġie redatt fil-konvenju tat-22 ta' Mejju 2007 bejn is-soċjetà Ta' Maggi Industrial Park Limited u Joseph Casha:

> *"10. Il-Venditur ma jkunx obbligat li jersaq ghall-kuntratt finali f'kaz li l-Kumpratur ma jbeghlux jew jottjeni li terzi ibeighu lill-Venditur l-ghalqa maghrufa bhala tal-forman, fil-kontrada tal-Bidni, limiti ta' Marsascala, liema ghalqa ghandha kejl ta' ċirca elf tmien mija u sitta u ghoxrin metri kwadri (1826m2) [...] L-kumpratur jintrabat ukoll illi a spejjez tieghu, jerigi fuq l-istess art kamra agrikola u tinda ghaz-zwiemel kif ukoll illi jeregi boundry wall madwar din l-ghalqa".*

Il-kumpratur huwa spjegat fl-istess konvenju bħala Kenneth Abela f'isem u għan-nom tas-soċjetà Ta' Maggi Industrial Parks Limited.

Mix-xhieda prodotta jirriżulta li l-kumpanija Ta' Maggi kienet tilfet linteress fix-xiri tal-art mertu tal-kawża u għaddiet sabiex fit-28 ta' Frar 2008 tikkanċella l-konvenji kollha, inkluż il-konvenju mal-konvenut Joseph Casha. Fl-istess ġurnata il-bejgħ iżda sar lis-soċjetà attriċi. Il-konvenut jinsisti li għalkemm ma jidhirx li kien hemm assenjazzjoni tad-drittijiet, is-soċjetà attriċi ma setgħetx tikseb self ta' aktar minn tlett miljun Ewro mingħajr ma ġie muri xi forma ta' dokument.

Din il-Qorti tqis jekk il-konvenut xtaq jieħu din il-linja ta' difiża huwa kellu semai jressaq lil rappreżentant tal-bank sabiex jispjega x'ġara u ma ġarax. Ma jistax il-konvenut jiġi quddiem il-Qorti jassumi li s-soċjetà attriċi użat il-konvenji li saru bejn is-soċjetà Ta' Maggi u l-vendituri sabiex ħadet self. Lanqas għalhekk ma jista' jiġi assunt li ġaladarba s-soċjetà attriċi użat dawk il-konvenji hija kienet marbuta bil-wiegħda li Ta' Maggi għamlet ma' Joseph Casha. Dak li jorbot huwa l-kuntratt finali ta' bejgħ u l-kundizzjonijiet hemm imniżżla li fihom ippartecipat is-soċjeta' attriċi.

Din il-Qorti qrat b'reqqa l-kuntratt ta' bejgħ li sar fit-28 ta' Frar 2008 bejn is-soċjetà Noci Development Ltd u l-vendituri u tikkonkludi li m'hemm l-ebda obbligazzjoni da parti tas-soċjetà attriċi li għandha teżegwixxi filkonfront ta' Joseph Casha qabel hija tkun tista' tieħu pussess tal-proprjeta' minnha mixtrija mingħand il-konvenut u oħrajn. Ma ġie

ppreżentata l-ebda skrittura, kuntratt jew ftehim ieħor bejn Noci Development Ltd u Joseph Casha.

Dak li ntrabtet bih soċjetà terza mal-konvenut ma jorbotx ukoll lis-soċjetà attriċi. Il-ġurisprudenza tgħid li ma jkun jgħodd xejn għall-parti mħarrka li turi bi prova li hija kienet qegħda żżomm fond bis-saħħa ta' relazzjoni ġuridika li seta' kellha ma' ħaddieħor. Trid turi li r-relazzjoni ġuridika leġittima kienet bejnha u l-parti attriċi.

Il-konvenut jissottometti li l-kjamat in kawża Francis Gauci huwa direttur tas-soċjetà attriċi u tas-soċjetà Ta' Maggi u li kien jaf bil-wiegħda li għamlet is-soċjetà Ta Maggi u obbligat li teżegwixxi dik il-wiegħda tant li Francis Gauci kien ittrasferixxa art magħrufa bħala tal-'forman'. Din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni – dak li sar minn diriġent tagħha personalment ma torbotx lis-soċjetà attriċi. Mill-qari tal-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjetà magħrufa bħala tal-Forman, il-bejgħ għamlu Francis Gauci f'ismu proprju u s-soċjetà attriċi ma tidher imkien. Rilevanti jiġi osservat illi fil-kuntratt tat-28 ta' Frar 2008 bejn il-kjamat in kawża Francis Gauci u l-konvenut Joseph Casha imkien ma hemm xi obbligu, lanqas da parti tal-venditur, li fuq dik l-art imsejha "tal-forman" kienu ser jinbnew xi stalel a benefiċju tal-konvenut.

> *"L-Artikolu 4 (4) tal-Att dwar il-Kumpaniji jipprovdi li "soċjetà kummerċjali għandha personalità ġuridika distinta minn dik tal-membru jew tal-membri tagħha, u l-imsemmija personalità ġuridika tibqa' sseħħ sakemm l-isem tas-soċjetà kummerċjali ma jiġix imħassar mir-reġistru, u b'hekk is-soċjetà kummerċjali tieqaf teżisti".*

Ġaladarba l-konvenut naqas milli jġib prova li huwa qiegħed jokkupa l-fond 4, Triq il-Bidni, Marsascala b'titolu validu fil-liġi u l-Qorti hija konvinta li s-soċjetà attriċi ma kienet marbuta bl-ebda obbligazzjoni din il-Qorti sejra takkolji t-talbiet tas-soċjetà attriċi u tordna li fi żmien xahrejn mil-lum il-konvenut Joseph Casha għandu jiżgombra u jħalli liberu u vojt favur is-soċjetà attriċi il-fond 4, Triq il-Bidni, Marsascala u l-art kontigwa mixtrija mis-soċjeta' attriċi b'kuntratt tat-28 ta' Frar 2008.

Ikkunsidrat;

Il-konvenut Casha talab għal kjamati in kawża ta' Francis Gauci personalment, Kenneth Abela u l-Perit Aaron Abela għaliex kienu attivi fil-ftehim. Huwa evidenti mill-provi mressqa illi l-kjamati in kawża ma jistgħux jirrispondu għat-talbiet attriċi.

Lanqas ma tirriżulta fondata l-allegazzjoni tal-konvenut li d-drittijiet reklamati mis-socjetà attriċi ġew akkwistati b'ingann u frodi. Apparti li ma nġabet l-ebda prova ta' frodi u ta' ingann, jekk il-konvenut Casha ma qabilx mal-kuntratt finali huwa kien liberu li ma jiffirmax. Di piu, huwa kellu kull opportunità li jintavola proċeduri appożiti f'dak ir-rigward iżda fis-seduta tad-9 ta' Marzu 2017 iddikjara li "ma istitwixxa l-ebda proċedura dwar ingann u frodi la ta natura penali u lanqas ta' natura Ċivili iżda huwa biss parti f'din il-kawża u fil-kawża Rik 853/2015AF".

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet din il-Qorti ser tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lil-kjamati in kawża Francis Gauci, Kenneth Abela u l-Perit Aaron Abela u takkolla l-ispejjeż tagħhom lill-konvenut qua l-parti sokkombenti ..."

5. Il-konvenut appella mis-sentenza surriferita b'rikors tal-11 ta' Marzu 2021. Jilmenta:

(i) Illi l-Ewwel Qorti applikat il-liġi ħażin meta ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tiegħu permezz ta' liema sostna li huwa qed jokkupa l-fond inkwistjoni b'titolu validu fil-liġi;

(ii) Illi l-Ewwel Qorti applikat il-liġi ħażin meta ċaħdet it-tielet eċċezzjoni tiegħu permezz ta' liema sostna li d-drittijiet reklamati mis-soċjetà attriċi ġew akkwistati b'ingann u frodi; u

(iii) Illi l-Ewwel Qorti applikat il-liġi ħażin meta lliberat lil Francis Gauci, Kenneth Abela u lill-Perit Aaron Abela mill-osservanza tal-ġudizzju.

6. Talab għalhekk lil din il-Qorti sabiex:

"filwaqt li tikkonferma s-sentenza tal-24 ta' Frar 2021, fejn astjeniet milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba, u ċaħdet it-talba tas-soċjetà attriċi imressqa b'rikors tal-ħmistax (15) t'Ottubru 2020, tirrevokaha għall-bqija u konsegwentement tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-appellant u tiċħad it-talbiet attriċi kollha fl-intier tagħhom.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-partijiet l-oħra f'dawn il-proċeduri".

7. Is-soċjetà attriċi wieġbet illi s-sentenza appellata timmerita konferma.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>:

8. Fl-ewwel aggravju l-konvenut jilmenta li l-Ewwel Qorti għamlet żbalji ta' fatt u ta' dritt. Isostni illi mhux minnu li s-soċjetà ta' Maġġi kienet tilfet l-interess fix-xiri tal-art mertu ta' din il-kawża. Dan billi fl-istess jum li tħassru l-konvenji kollha li din għamlet mas-sidien tal-proprjetà inkwistjoni, l-istess proprjetà ġiet akkwistata mis-soċjetà attriċi u għalhekk il-persuni nvoluti fin-negozju ta' din l-art kienu u baqgħu Kenneth Abela, Francis Gauci u hu (fost il-vendituri l-oħra). Jgħid li ġie ppruvat li kienu Kenneth Abela u Francis Gauci li wegħduh li kienu ser jibnulu strutturi agrikoli fuq l-art l-oħra lilu trasferita minn Francis Gauci akkont tal-prezz ta' sehmu mill-art inkwistjoni. Jinsisti li kien Kenneth Abela bil-konsapevolezza ta' Francis Gauci li daħħlu jgħix fil-fond inkwistjoni sakemm jitlestew dawk ix-xogħlijiet. Jgħid għalhekk li huwa qed jokkupa l-fond *de quo* b'titolu validu fil-liġi. Tant hu hekk li l-attriċi ma ntavolatx dawn il-proċeduri mmedjatament iżda wara t-trapass ta' erba' snin.

9. Mill-atti jirriżulta illi:

9.i. Fl-2007 il-konvenut ġie avviċinat minn Kenneth Abela, li flimkien ma' Francis Gauci kellu kumpanija jisimha *"Maġġi Industrial Park*

Limited" sabiex ibiegħ sehmu minn razzett bin-numru 4 ġewwa Triq il-Bidni, Marsascala[1];

9.ii. Dak iż-żmien il-konvenut kien jirrisjedi fil-fond numru 5 fl-istess Triq f'Marsascala[2]. Madanakollu, kien jokkupa wkoll xi kmamar mill-proprjetà inkwistjoni fejn kien iżomm xi żwiemel u annimali oħra[3];

9.iii. Fl-2002, John Mary Casha (ħu l-konvenut), fetaħ kawża kontrih għall-iżgumbrament mill-fond 5, Triq il-Bidni, Marsascala (Avviż. Numru 402/2002);

9.iv. Il-konvenut isostni illi huwa kien jaf li eventwalment se jiġi żgumbrat mill-fond bin-numru 5, Triq il-Bidni, Marsascala. Għalhekk ftiehem ma' Francis Gauci u Kenneth Abela sabiex għal sehmu mill-proprjetà numru 4 ġewwa Triq il-Bidni, Marsascala huma jħallsuh parti fi flus u parti billi jixtrulu art fil-qrib u jibnulu fejn joqgħod u kmamar għall-annimali tiegħu;[4]

9.v. Fit-22 ta' Mejju 2007 sar konvenju bejn *"Maġġi Industrial Park Limited"* u l-konvenut. Dan tal-aħħar intrabat ibiegħ lil *"Maġġi Industrial Park Limited"* sehem indiviż ta' 1/7 minn 3/4 tal-proprjetà numru 4

[1] Fol. 79.
[2] Fol. 79.
[3] Fol.63, 206.
[4] Dan jikkonfermah ukoll Kenneth Abela a fol. 202, ara l-aħħar paragrafu.

ġewwa Triq il-Bidni, Marsascala versu l-prezz ta' Lm75,000. Il-konvenut iggarantixxa l-pussess vakanti. Ġie wkoll miftiehem illi l-konvenut ma jkunx obbligat illi jersaq għall-kuntratt finali jekk:

> *"l-Kumpratur ma jbegħlux jew jottjeni li terzi ibiegħu lill-Venditur l-għalqa magħrufa bħala ta' forman, fil-kontrada tal-Bidni, limiti ta' Marsascala, liema għalqa għandha kejl ta' circa elf tmien mija u sitta u għoxrin metri kwadri (1826m2) ... bil-prezz ta' ... Lm30,000. Il-Kumpratur jintrabat ukoll illi, a spejjeż tiegħu, jeriġi fuq l-istess art kamra agrikola u tinda għaż-żwiemel kif ukoll illi jereġi boundary wall madwar din l-għalqa".*[5]

9.vi. Il-konvenju kien jorbot sal-1 ta' Diċembru 2007;

9.vii. Kenneth Abela xehed iżda li kien hemm xi wieħed jew tnejn mis-sidien tal-art inkwistjoni li baqgħu ma ridux ibiegħu u fil-frattemp waqgħu konvenji ma' sidien oħra.[6] B'hekk huwa tilef l-interess f'din l-art;[7]

9.viii. Minflok daħlet għan-negozu s-soċjetà attriċi, li hija bi sħab bejn Francis Gauci u kuġinuh Mario Gauci, u f'Diċembru tal-2007 irreġistrat diversi konvenji minnha magħmula mas-sidien tal-art inkwistjoni[8], inkluż mal-konvenut[9] għall-akkwist tar-'*Razzett 4 tal-Likkej, Triq il-Bidni, Marsascala'.* Skont l-informazzjoni mogħtija lill-Kummissarju tat-

---

[5] Fol. 708 – 709.
[6] Fol. 201, 728.
[7] Fol. 201.
[8] Fol. 20 – 33.
[9] Fol. 28.

Taxxa, dawn il-konvenji kienu lkoll datati 3 ta' Diċembru 2007, u fuqhom tħallset it-taxxa proviżorja skont il-liġi;[10]

9.ix. B'effett mill-15 ta' Frar 2008, Francis Gauci nħatar bħala direttur tal-kumpanija attriċi[11];

9.x. Fit-28 ta' Frar 2008:

a. tħassar il-konvenju tat-22 ta' Mejju 2007 bejn il-konvenut Casha u Kenneth Abela li deher "*Maġġi Industrial Park Limited*".[12] Fl-iskrittura ntqal li l-partijiet "2.... m'għandhom l-ebda pretensjonijiet kontra xulxin a rigward il-konvenju". Sussegwentement ġiet rifuża t-taxxa proviżorja mħallsa fuqu;[13]

b. sar kuntratt li bih l-attriċi xtrat ir-razzett u raba' inkwistjoni mingħand *inter alia* l-konvenut Joseph Casha u fuqu tħallset il-bilanċ tat-taxxa dovuta mill-attriċi.[14] Għal sehmu, il-konvenut tħallas il-prezz ta' €174,703 (Lm75,000)[15] u billi ntqal li l-fond kien jintuża bħala r-residenza tiegħu,[16] fuq sehmu ma tħallsitx taxxa finali fuq

[10] Fol. 20 – 33.
[11] Fol. 61.
[12] Fol. 700.
[13] Fol. 699.
[14] Fol. 12.
[15] Fol. 10 – klawsola 1.a.vi u 1.b u 1.ċ.
[16] Fol. 13, 39.

qligħ kapitali. Il-vendituri kollha, inkluż il-konvenut, taw garanzija ta' pussess battal[17]. Fil-klawsola numru 5 ingħad illi:

> *"... il-Vendituri jiggarantixxu wkoll li m'hemm ħadd li jgħix u/jew jaħdem ir-raba' fil-Proprjetà. B'dan illi b'titolu ta' mera tolleranza il-Kumpratur sa minn issa qiegħed jippermetti lill-Venditur John Mary Casha li jkompli jokkupa dik il-parti tal-garage immarkata bil-kulur isfar ... u l-Venditur John Mary Casha jintrabat li jivvaka mill-istess fi żmien ħmistax (15)-il jum minn meta jinterpellah il-Kumpratur ..."*[18]

c. sar kuntratt li bih Francis Gauci ttrasferixxa lill-konvenut porzjon art magħrufa bħala *"tal-forman"*, fil-kontrada tal-Bidni, limiti ta' Marsascala, tal-kejl ta' circa 1826 metri kwadri għall-prezz ta' Lm30,000. Skont il-konvenut, wara l-kuntratt irriżulta li fuq din l-art kien hemm terza persuna li qed tivvanta dritt ta' qbiela.[19] Fatt ikkonfermat minn Kenneth Abela li qal li l-konvenut kien jaf.[20] Effettivament, f'dak il-kuntratt tniżżel hekk:

> *"2. Il-Proprjetà tinbiegħ mingħajr il-pussess vakanti ..."*[21]

9.xi. B'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fil-15 ta' Novembru 2010 (Avviż. Numru 402/2002), il-konvenut Casha ġie żgumbrat mill-fond bin-numru 5 ġewwa Triq il-Bidni, Marsascala.[22] Huwa jsostni[23] li kien hawn li l-kjamati in kawża Francis Gauci u

[17] Fol. 10 *overleaf* u fol. 11 - klawsola 2.a u 2.e.
[18] A fol. 176 Mario Gauci, direttur tas-soċjetà attriċi, jgħid li fil-fatt John Mary Casha vvaka dik il-parti malli sar il-kuntratt.
[19] Fol. 80.
[20] Fol. 729.
[21] Fol. 87 (enfażi tal-Qorti).
[22] Fol. 90 *et seq*.
[23] Fol. 80, 184.

Kenneth Abela qalulu biex imur jirrisjedi fil-fond numru 4, Triq il-Bidni, Marsascala u dan sakemm huma jlestu x-xogħol fl-art magħrufa bħala *"tal-forman"* li kien trasferielu Francis Gauci. Il-konvenut jgħid li daħal fil-fond numru 4, Triq il-Bidni, Marsascala fit-13 ta' Frar 2011[24] u li kieku ma tawħx aċċess Francis Gauci u Kenneth Abela ma kellux mod kif jidħol;

9.xii. Il-kjamat in kawża Francis Gauci, xehed iżda li la personalment u wisq anqas fil-vesti tiegħu ta' direttur tal-attriċi ma ta xi kunsens lill-konvenut jibqa' jokkupa l-proprjetà inkwistjoni.[25] Jinsisti li huwa tgħabba b'dejn bankarju kbir biex akkwista dik l-art u oltre hekk ittrasferixxa proprjetà oħra lill-konvenut. B'hekk ma kellu ebda interess li jippermetti lill-konvenut jgħix hemm;

9.xiii. Kenneth Abela wkoll jgħid li huwa qatt ma ta, u lanqas biss seta' jagħti, xi titolu lill-konvenut biex jokkupa l-immobbli inkwistjoni[26]. F'kawża oħra (Rik. Ġur. 853/2015 AF) Kenneth Abela xehed illi[27] il-konvenut kien jgħix fir-razzett ta' ħuħ u parti oħra maġembha li tifforma parti mill-fond *de quo.* Wara li ġie żgumbrat mir-razzett ta' ħuħ, il-konvenut ħareġ minn dak ir-razzett iżda kompla jokkupa dik il-parti

[24] Fol. 80.
[25] Fol. 724, 731.
[26] Fol. 168 – 169, 208.
[27] Fol. 727.

formanti parti mill-proprjetà trasferita lill-attriċi li ġiet sussegwentement diviża mir-razzett l-ieħor b'ħajt;[28]

9.xiv. Fit-3 ta' April 2013 saret applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar mill-Perit kjamat in kawża f'isem il-konvenut '*to construct stables. Stables to conform with agriculture farm diversification and stables policy (relocating existing stables next to development zone)'*.[29] Il-Perit kjamat in kawża bagħat il-kont relattiv għal din l-applikazzjoni lill-kjamat in kawża Francis Gauci[30] għaliex, għalkemm oriġinarjament kien ħuh (il-kjamat in kawża Kenneth Abela) li qabbdu jagħmel ix-xogħol relattiv, dan tal-aħħar eventwalment ħareġ min-negozju u finalment kien Francis Gauci li qallu biex imexxi bl-applikazzjoni.[31] Ikkonferma iżda li la l-kont tiegħu ma tħallasx u lanqas ma tħallas il-kont tal-MEPA tad-29 ta' Lulju 2013 relattiv għad-*development permit fee, environment fee, street contribution u sewer contribution*[32]. B'hekk dik l-applikazzjoni waqgħet;[33]

9.xv. Fil-21 ta' Ottubru 2013 l-attriċi bagħtet ittra bonarja lill-konvenut sabiex jivvaka mill-fond *de quo*.[34] Din ġiet segwita b'ittra uffiċjali[35];

[28] Fol. 728.
[29] Fol. 102, 197.
[30] Fol. 101.
[31] Fol. 190 – 191.
[32] Fol. 100, 194.
[33] Fol. 193.
[34] Fol. 64.
[35] Fol. 65 – 66.

9.xvi. Fit-28 ta' Awwissu 2014 ġiet preżentata l-kawża odjerna.

10. Kuntrarjament għal dak allegat mill-konvenut appellant, jirriżulta għalhekk li mhux minnu li l-persuni li kienu nvoluti fin-negozju kienu u baqgħu Kenneth Abela, Francis Gauci u l-konvenut. Verament li oriġinarjament kien Kenneth Abela f'isem *Ta' Maggi Industrial Park Limited* li nnegozja mas-sidien tal-art inkwistjoni. Kumpanija li huwa kellu ma' Francis Gauci. Iżda eventwalment, il-konvenji bejn *Ta' Maggi Industrial Park Limited* u s-sidien varji ma baqgħux jorbtu u fit-3 ta' Diċembru 2007 is-sidien tal-art *de quo* għamlu konvenji ġodda mas-soċjetà attriċi. Din tal-aħħar tappartjeni lill-kjamat in kawża Francis Gauci u kuġinuh Mario Gauci. Ma jirriżultax li Kenneth Abela għandu xi involviment.

11. In-Nutar Claire Camilleri xehdet fl-2019 u mill-memorja ma ftakritx li kienu saru konvenji bejn is-soċjetà attriċi u l-vendituri.[36] Kopji ma kellhiex għaliex minn dak iż-żmien bidlet l-uffiċċju kif ukoll is-sistema tal-kompjuters. Madanakollu, il-kuntratt tal-akkwist innifsu jirreferi għal diversi konvenji li s-soċjetà attriċi għamlet mal-varji sidien fit-3 ta' Diċembru 2007 u flimkien miegħu ġew mehmuża d-dokumenti relattivi għall-ħlas tat-taxxa proviżorja[37] li ngħataw '*konvenju numru'* speċifiku

[36] Fol. 714 *et seq.*
[37] Fol. 20 – 33.

mid-Dipartiment tat-Taxxi Nterni. Dik ir-referenza qatt ma ġiet indikata lir-rappreżentant tad-Dipartiment tat-Taxxi li tħarrek mill-konvenut. Minflok, fit-taħrikiet ingħataw parametri li wasslu sabiex il-proċess tgħabba b'għadd kbir ta' konvenji li mhumiex rilevanti għall-każ in eżami.

12. Fl-isfond ta' dan kollu, kif ukoll tal-fatt li ma tħarrek l-ebda rappreżentant tal-bank li ħareġ is-self lis-soċjetà attriċi, huwa manifest li l-konvenut m'għandu l-ebda raġun jippretendi li l-Ewwel Qorti kellha tasal għall-konklużjoni li l-attriċi daħlet fiż-żarbun tas-soċjetà *Ta' Maggi Industrial Park Limited* billi kisbet is-self neċessarju a bażi tal-konvenji li din tal-aħħar kellha mas-sidien.

13. F'kull każ, il-konvenju bejn *Ta' Maggi Industrial Park Limited* u l-konvenut kien jgħid illi:

13.i. Il-konvenut ma kienx obbligat li jersaq għall-kuntratt ta' bejgħ jekk *Ta' Maggi Industrial Park Limited* ma tbiegħlux jew jottjeni li terzi jbiegħulu l-għalqa magħrufa bħala "tal-forman", fil-kontrada tal-Bidni, limiti ta' Marsascala; u

13.ii. Li *Ta' Maggi Industrial Park Limited,* a spejjeż tagħha, kellha teriġi fuq l-istess art kamra agrikola u tinda għaż-żwiemel, kif ukoll illi teriġi *boundary wall* madwar din l-għalqa[38].

14. Imkien ma jirriżulta li sar ftehim, mas-soċjetà *Ta' Maggi Industrial Park Limited* u lanqas mas-soċjetà attriċi, li f'każ li xi waħda minn dawn il-kondizzjonijiet ma tavverax ruħha l-konvenut kellu xi dritt jidħol fil-fond oġġett tal-kawża*.*

15. Skont il-konvenut kien ingħata dak id-dritt wara l-kuntratt. Iżda kemm l-attriċi kif ukoll il-kjamati in kawża ċaħdu.

16. Il-prova tat-titolu kellha ssir mill-konvenut. Jgħid li din tikkonsisti fil-fatt li: (i) wara l-kuntratt Francis Gauci qabbad lill-Perit kjamat in kawża sabiex iħejji applikazzjoni ta' żvilupp tal-art '*tal-forman'* li akkwista akkont tal-prezz ta' sehmu mill-art *de quo*; u illi (ii) mid-data li l-konvenut daħal fil-fond sakemm infetħet il-kawża, għaddew erba' (4) snin.

17. L-applikazzjoni li saret mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex isir bini fuq l-art li l-konvenut akkwista mingħand Gauci, mhijiex prova li l-attriċi tat xi titolu lill-konvenut fuq il-mertu tal-kawża. Applikazzjoni li ma tkomplitx u fir-rigward ta' liema ma jirriżultax li l-konvenut ħa xi passi kontra l-attriċi

---

[38] Fol. 708 – 709.

jew Francis Gauci. Hekk ukoll il-fatt li l-attriċi ma fetħitx kawża mill-ewwel għall-iżgumbrament tal-konvenut, mhijiex prova suffiċjenti li l-konvenut għandu titolu.

18. Mill-assjem ta' dan kollu l-Qorti mhijiex konvinta fil-mori ta' dik il-applikazzjoni l-konvenut ingħata xi jedd jirrisjedi fl-art *de quo.* Pjuttost dan kien stat ta' fatt li l-attriċi kienet rinfaċċjata bih u li pprovat tirriżolvi billi tottjeni l-premessi meħtiega sabiex il-konvenut jirriloka band'oħra.

19. Għalhekk tiċħad l-aggravju.

20. Permezz tat-tieni aggravju tiegħu l-konvenut jilmenta illi l-Ewwel Qorti applikat il-liġi ħażin meta ċaħdet it-tielet eċċezzjoni tiegħu permezz ta' liema sostna li d-drittijiet reklamati mis-soċjetà attriċi ġew akkwistati b'ingann u frodi. Jgħid li b'dik l-eċċezzjoni huwa ma kienx qiegħed jattakka l-validità tal-kuntratti ta' bejgħ li saru fit-28 ta' Frar 2008 iżda kien qiegħed jissottometti l-prinċipju ta' ekwità li '*he who comes to equity should come with clean hands'.* Isostni għalhekk illi s-soċjetà attriċi u Francis Gauci m'għandhomx jitħallew jieħdu vantaġġ mill-aġir frawdolenti u ta' ingann tagħhom. Il-konvenut argumenta li kien ċar li l-kumpanija attriċi u l-kjamat fil-kawża Gauci kienu qegħdin jippruvaw *"jieħdu vantaġġ mill-maniġġi legali tagħhom fejn il-ftehim li kellhom ma' Joseph Casha minflok ġie rifless f'kuntratt wieħed b'venditur u/jew kompratur wieħed,*

saru żewġ kuntratti fejn f'wieħed Francis Gauci deher għas-soċjeta Noci Developments mentri fl-ieħor Francis Gauci deher fil-vesti personali tiegħu u dan f'attentat ċar sabiex f'każ ta' kontestazzjoni mill-intimat, kull parti tgħid li ma hijiex il-leġittimu kontradittur". Fil-fehma tal-Qorti dak is-sempliċi fatt mhuwiex prova li saru maniġġi biex Casha jiġi ingannat. Dan apparti li l-kwistjoni hi jekk il-konvenut Casha għandux jedd jokkupa l-fond oġġett tal-kawża. Dan apparti li l-konvenju stess li Casha ffirma mal-kumpanija *Ta' Maggi Industrial Park Limited* ma jistipulax li l-konvenut għandu jingħata dritt li jgħix fil-fond għal xi perjodu.

21. Għaldaqstant, tiċħad ukoll it-tieni aggravju.

22. Permezz tat-<u>tielet aggravju</u> l-konvenut jilmenta illi l-Ewwel Qorti applikat il-liġi b'mod ħażin meta lliberat lil Francis Gauci, Kenneth Abela u lill-Perit Aaron Abela mill-osservanza tal-ġudizzju. F'dan ir-rigward jirreferi għad-digriet li bih l-imsemmija persuni ġew kjamati in kawża u jsostni li f'każ ta' eżitu favorevoli għalih dan seta' jwassal għall-proċeduri fil-konfront tiegħu mill-istess individwi.

23. Fil-kuntest ta' dak hawn deċiż, dan l-aggravju huwa bla dubju infondat ukoll. Il-Perit Aaron Abela ma jiffigura mkien ħlief għall-fatt li fuq struzzjonijiet ta' oħrajn għamel xogħol li tiegħu baqa' ma tħallasx. L-allegazzjonijiet fir-rigward tal-kjamati in kawża l-oħra ma ġewx pruvati.

24. Għalhekk tiċħad ukoll it-tielet aggravju.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell tal-konvenut bl-ispejjeż kollha kontrih.

It-terminu għall-iżgumbrament jiddekorru mil-lum.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm