QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 29 ta' Marzu, 2023.

Numru 39

Rikors numru 613/02/3 AF

Ian Fenech

v.

Farr Ltd u b'digriet tat-22 ta' Mejju 2018 is-soċjetà MTA Properties Limited assumiet l-atti tal-kawża minflok Farr Limited; il-Kurja Arċiveskovili ta' Malta u l-Gvern ta' Malta

PRELIMINARI:

1. Din il-kawża tirrigwarda strixxa art ġewwa s-Swieqi, illi l-attur isostni li tifforma parti mill-Plot 9 tiegħu, filwaqt li s-soċjetà konvenuta ssostni li tifforma parti mill-Porzjon 1 tagħha.

2. Fit-28 ta' Mejju 2002 l-attur intavola din il-kawża sabiex jiġi dikjarat

li tali strixxa hija tiegħu fuq is-saħħa tal-kuntratti tal-akkwist tiegħu (1989 u 2002) u li fejn tali strixxa hija indikata fil-kuntratt tal-akkwist tas-soċjetà konvenuta Farr Ltd (1993) jiġi dikjarat li tali kuntratt m'għandu l-ebda effett fil-konfront tiegħu. Talab ukoll li jiġi ppubblikat kuntratt ta' korrezzjoni fuq l-att tal-akkwist tas-soċjetà konvenuta f'dan ir-rigward.

3. Permezz ta' sentenza mogħtija fis-6 ta' Ġunju 2017 il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet l-eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta in kwantu rriżultalha li għandha titolu validu fuq l-istrixxa in kwistjoni, ċaħdet it-talbiet attriċi u ordnat li l-att korrettorju għandu jsir minflok fir-rigward tal-kuntratt tal-akkwist tal-attur tal-2002 (u mhux fir-rigward tal-kuntratt tal-akkwist tal-kumpanija konvenuta tal-1993).

4. L-attur ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni u għalhekk fit-23 ta' Ġunju 2017 interpona appell minn tali sentenza quddiem din il-Qorti fejn talabha tħassar is-sentenza appellata, tiċħad l-eċċezzjoni tas-soċjetà Farr Ltd li għandha titolu validu fuq l-art in kwistjoni, u konsegwentement tilqa' t-talbiet tiegħu *in toto*, hekk kif mitluba fir-rikors tiegħu. Bl-ispejjeż tal-istanzi kollha kontra l-konvenuti jew min minnhom.

5. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qegħda tirriproduċi s-sentenza appellata:

"Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Mejju, 2002, fejn l-attur ippremetta illi:

Bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku atti Nutar Dottor Marco Burlo`, datat 25 ta' Jannar tas-sena 1989, l-attur kien akkwista b'titolu ta' enfitewsi temporanja porzjoni ta' art fabrikabbli magħrufa bħala plot numru 9 formanti parti minn blokka ta' art magħrufa bl-isem "Ta -Ħarrub" u liema plot hija aċċessibbli minn Triq is-Swieqi kuntrada tas-Swieqi imiti ta' San Ġiljan tal-kejl superfiċjali ta' ċirka tliet mija u tlieta u għoxrin metri kwadri (323m2) konfinanti mix-Xlokk ma' Triq is-Swieqi u mill-irjieħ l-oħra kollha ma' beni tal-konċedenti; Dok. A.

Din l-art kienet tinsab preċiżament delinejata u mmarkata fuq pjanta annessa ma' -istess kuntratt ta' akkwist, liema pjanta qed tiġi hawn annessa u mmarkata Dok. B, oltre li kienet ukoll tinsab immarkata fuq site plan annessa ma' l-imsemmi kuntratt u li wkoll qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. C.

L-imsemmi akkwist favur l-attur kien ġie debitament rreġistrat mar-Reġistru tal-Artijiet oltre mar-Reġistru Pubbliku ta' Malta kif meħtieġ skont il-liġi; Dok. D.

Skont kuntratt pubbliku ieħor datat 11 ta' Frar, 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Christine Abela, (Dok. E), l-attur xtara d-dirett dominju temporanju u ċ-ċens annwu u temporanju relattiv u mhux revidibbli għaż-żmien i kien għad fadal, u l-proprjeta' assoluta ta' wara bħala libera u franka gravanti d-dar u l-garaxx anness magħha mingħajr numru uffiċċjali iżda bl-isem "Ta -Ħarrub" fi Triq is-Swieqi qabel Swieqi Valley, Swieqi, limiti ta' San Ġiljan, liema dar u garaxx jinsabu mibnija fuq l-imsemmija plot fuq indikata bħala numru 9 mill-artijiet magħrufa bħa a "Ta -Ħarrub", liema plot kienet ġiet akkwistata mill-attur permezz tal-preċitat kuntratt tal-25 ta' Jannar, 1989.

Anke dan l-akkwist kien ġie debitament reġistrat mar-Reġistru tal-Artijiet oltre mar-Reġistru Pubbliku ta' Malta kif meħtieġ skont il-liġi; Dok. F.

Jidher illi s-soċjetà konvenuta Farr Limited kienet akkwistat b'kuntratt pubbliku atti Nutar Dottor Mario Felice datat 28 ta' Mejju, 1993 porzjoni ta' art immarkata bħala plot numru 1 mill-istess artijiet ġewwa Swieqi magħrufa bħala "Tal-Ħarruba".

L-istess soċjetà konvenuta tippretendi permezz tal-kuntratt ta' akkwist tagħha li l-imsemmi plot numru 1 jestendi fuq parti mill-plots l-oħra kollha formanti din l-Art tal-Ħarruba fuq in-naħa ta' wara tagħhom inkluża dik tal-attur.

Il-kuntratti li permezz tagħhom l-attur akkwista t-titolu assolut fuq l-art

tiegħu huma ben ċari u inekwivoki oltre li l-art tiegħu tinsab ben indikata u delinejata u ma jagħti lok għal ebda interpretazzjoni alternattiva.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tikkonferma li l-attur huwa l-proprjetarju assolut tal-art kollha li tinsab deskritta fil-preċitati kuntratti ta' akkwisti tiegħu datati 25 ta' Jannar, 1989 u 11 ta' Frar, 2002 u sa l-estenzjoni u kif ben delinejati fil-pjanti esebiti mal-kuntratt tal-25 ta' Jannar, 1989;

2. Tiddikjara li l-kuntratt tal-akkwist tas-soċjeta' konvenuta datat 28 ta' Mejju, 1993, ma għandu jkollu ebda effett legali fil-konfront tal-attur u tal-proprjetà tiegħu partikolarment fejn jirrigwarda dik l-istrixxa ta' art i tiġi fuq in-naħa ta' wara tal-plot tal-attur;

3. Konsegwentement tiddikjara li s-soċjeta' konvenuta ma għandha ebda titolu validu fil-liġi fuq kwalsiasi parti mill-art tal-attur li huwa akkwista skont il-kuntratti u pjanti hemm annessi u fuq ċitati; Dok. A sa Dok. F;

4. Tinnomina okkorrendo Nutar Pubbliku u kuraturi deputati biex jidhru għall-eventwali kontumaċja fuq l-eventwali pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' korrezzjoni fuq l-att tal-akkwist tas-soċjetà konvenuta.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li minn issa qed jiġu nġunti personalment għas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ipprezentata fl-20 ta' Awissu, 2002 fejn Vincent E. Ciliberti bhala Agent Ekonomu ta' Monsinjur Arcisqof, amministratur tal-beni tal-entijiet ekklesjastici kollha ta' Malta, fl-interess tal-Legat taz-zwieg Aloisia Borg Bezzina, eccepixxa illi:

Id-domanda attriċi hi nsostenibbli fil-konfront tiegħu billi l-kuntratt ta' trasferiment il-Kurja għamlet tal-art de qua kien kuntratt regolari u l-Perit tal-Kurja kien mar fuq il-post u assenja l-punti biex il-bini jsir għal kollox regolari: dan apparti dak li sejjer jingħad fid-dikjarazzjoni ta' hawn taħt.

Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet pprezentata fit-22 ta' Awissu, 2002, mid-Direttur tal-Ufficcju Kongunt bhala rapprezentant tal-Gvern ta' Malta, fejn eccepixxa illi:

Preliminarjament iċ-ċitazzjoni bl-ismijiet fuq premessi hija nulla stante illi ai termini tal-Artiklu 181B tal-Kapitlu 12 fl-atti u fl-azzjonijiet ġudizzjarji l-Gvern għandu jkun rappreżentat mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni.

Permezz tal-ftehim milħuq bejn il-Gvern ta' Malta u s-Santa Sede l-art mertu tal-vertenza odjerna magħrufa bl-isem "Tal-Ħarrub" ġiet imgħoddija lill-Gvern kif rappreżentat mill-eċċipjent.

L-attur huwa konxju li l-eċċipjent jirrappreżenta l-Gvern ta' Malta stante li fit-2 ta' Novembru, 2000 huwa talab lill-eċċipjent il-fidi taċ-ċens ta' Plot 9 imsemmi fiċ-ċitazzjoni.

Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-eċċipjenti jirrimetti ruħu għas-savju ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota tal-eccezzjonijietipprezentata mis-socjet konvenuta Farr Limited, fid-19 ta' Frar, 2003, li permezz taghha nghad illi:

Il-Kurja Arċiveskovili ta' Malta u l-Gvern ta' Malta huma mħarrka ħażin u għalhekk fl-assenza tal-kontraditturi leġittimi l-ġudizzju mhux integru.

L-azzjoni hija ntempestiva u rritwali billi qabel ma l-attur imexxi fuq it-titolu huwa obbligat jirrintegra lill-eċċipjent fir-rigward tal-ispoll kommess għad-dannu tal-istess eċċipjent.

Qabel xejn l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu biex jirnexxi f'din l-azzjoni.

L-attur xtara art immarkata u delineata fuq is-sit attwali u l-attur xtara dik l-art hekk immarkata indipendentement minn dak li hemm imniżżel fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt kif ukoll indipendentement mill-kejl dikjarat fil-kuntratt.

L-attur iddekada minn kwalsiasi azzjoni biex jippretendi art oltre dik immarkata fuq is-sit meta sar il-bejgħ, u dan bit-terminu ta' sentejn stipulat fil-ħmistax-il paragrafu tal-att tal-25 ta' Jannar, 1989, fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo`.

Is-soċjetà konvenuta għandha titolu validu għall-art tagħha u jekk jirriżulta mod ieħor l-aventi kawża tiegħu, u cioè l-Amministratur tal-Beni Ekklesjastiċi f'Malta huwa responsabbli għal kull eviżjoni li huwa jista' jsofri mill-istess proprjetà.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-11 ta' Novembru, 2011, li permezz taghha annullat is-sentenza appellata ta' din il-Qorti, diversament preseduta, tad-29 t'Ottubru, 2008, u baghtet l-atti lura lill-ewwel Qorti biex isir l-ezercizzju ritenut gust u ragonevoli ghas-soluzzjoni tal-vertenza odjerna bejn il-kontendenti fil-kawza, permezz tal-hatra ta' perit tekniku.

Stante li ma kien ebda appell mid-decizjoni tal-ewwel Qorti li cahdet l-eccezzjoni preliminari tal-Ufficcju Kongunt a tenur tal-artikolu 181 B tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, huwa ritenut li din illum ghandha l-effett ta' gudikat u m'hemmx lok li tigi investita ulterjorment.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta tal-24 t'Ottubru, 2012, li permezz tieghu gie mahtur il-perit Mario Cassar, sabiex jiehu konjizzjoni tal-process u jirrelata senjatament dwar is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fol. 381.

Rat li, sussegwentement, il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta biex tinstema' u tinqata'.

Rat ir-rapport tal-perit teknikuipprezentat fir-Registru tal-Qorti fit-13 ta' Marzu, 2013, debitament mahluf fit-22 ta' Mejju, 2013.

Rat il-verbal tal-4 ta' Lulju, 2013, li permezz tieghu d-difensur tal-Kurja ddikjara li mhux qed jinsisti ghan-nomina ta' periti addizzjonali.

Rat in-nota tal-attur tas-6 ta' Settembru, 2013, li permezz taghha ddikjara li qieghed jaqbel mal-kontenut u konkluzjonijiet maghmula mill-perit nominat mill-Qorti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat li permezz ta' din il-kawza, l-attur u s-socjeta` konvenuta Farr Limited qeghdin it-tnejn jikkontendu li strixxa art li tinsab fuq in-naha ta' wara tal-proprjetà tal-attur Ian Fenech, hija taghhom peress li t-tnejn jikkontendu li akkwistawha minghand il-Kurja Arciveskovili ta' Malta rispettivament. Ikun utli li l-ewwe isir riassunt kronologiku tal-fatti li wasslu ghall-vertenza odjerna. L-attur jinvoka bhala titolu tieghu, il-kuntratt tal-25 ta' Jannar, 1989, fl-atti tan-Nutar Marco Burlo`, fejn inghata koncessjoni enfitewtika temporanja (ghal hamsa u ghoxrin sena) fuq plot numru 9, skont pjanta annessa mal-istess kuntratt (Dok. B anness mac-citazzjoni) accessibbli minn Triq is-Swieqi, limiti ta' San Giljan, tal-kejl ta' 323m², li minnhom 275m² huwa l-kejl fabbrikabbli.

Minn ezami tal-atti jirrizulta li d-dizgwid jorigina proprju peress li wara li sar il-kuntratt mal-attur, intlahaq ftehim bejn Farr Ltd u l-Kurja fil-11 ta' Awissu, 1989, li konsegwenza tieghu, l-Perit Joseph Saliba kien inkarigat jikteb lis-sidien l-ohra tal-plots, inkluz l-attur, biex jinfurmahom li ser jinzamm access "*to set out the plots*" mil-plot numru 2 sal-plot 9. Dan l-access inzamm fis-26 ta' Awissu, 1989. Dak inhar, fil-prezenza u bl-approvazzjoni tal-perit Anthony Fenech Vella, inkarigat mis-socjetà konvenuta Farr Ltd, saru l-marki fuq l-art bil-konfini tal-plots kif miftiehem bejn Farr Ltd u l-Kurja. Dak inhar, l-attur ma kienx prezenti, billi kien imsiefer. F'dik l-okkazzjoni gara li l-estensjoni tal-plots numri 2 sa 9, li effettivament kienu già trasferiti lid-

diversi akkwirenti, giet ristretta ghall-fond ta' 120 pied mill-building line kif xtaqet is-socjetà Farr Ltd, biex b'hekk l-area immarkata bil-kulur 'blue' retroposta ghall-plots imsemmija kif tidher fil-pjanta (bla fol. numru izda annessa ma' Dok. 65 a fol. 228 tal-process) giet imnaqqsa mill-area tad-diversi plots, minghajr ma gew rispettati d-diversi "areas" tal-plots li jissemmew fil-kuntratti partikolari. Huwa ritenut li sabiex dan il-ftehim bejn il-Kurja u Farr Limited ikollu effett fuq it-terzi, inkluz l-atturi, kien jehtieg illi jsir kuntratt appozitu bejn il-Kurja u t-terzi rispettivi, li izda baqa' ma sarx.

Minn naha l-ohra, Farr Limited tikkontendi li din l-istrixxa art ma kienitx inkluza fil-kuntratt tal-attur, peress li din l-istrixxa art nbieghet lilhom mill-istess Kurja, permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Mejju, 1993, fl-atti tan-Nutar Mario Felice. Permezz tal-imsemmi kuntratt, il-porzjoni numru 1 mill-artijiet maghrufa tal-Harruba, is-Swieqi tal-kejl ta' 530 metru kwadru, liema porzjoni diviza ta' art "*tidher imberfla bil-kulur ahmar fuq pjanta tal-perit Joseph Saliba"* annessa bhala Dok D u murija fuq survey sheet. Kopja ta' din il-pjanta li turi l-hekk imsejjha Plot Numru 1 trasferita lis-socjetà Farr Limited, tinsab annessa ma' ittra mibghuta minn R. Bonnici – Property Manager tal-Kurja Arciveskovili – lil *Joint Office* datata 6 ta' April, 1998 u i tinsab a fol. 240 u 241 tal-process.

L-attur beda jizviluppa l-plot tieghu fl-1995 wara li kien ottjena l-permessi relattivi u f'dan l-izvilupp, il-hajt ta' wara tal-gnien ittella' fl-istess linja mal-bini adjacenti u fuq il-marka taz-zebgha li kienet saret mal-art minn xi hadd, aktarx imqabbad mill-Kurja. (ara affidavit ta' -attur f'dan is-sens). Ghall-habta tas-sena 1997, l-attur gie avvicinat minn Edward Cassar, sid il-plot adjacenti, u dan infurmah li l-art retroposta ghall-gonna taghhom kienet tappartjeni lilhom ukoll. Wara li l-attur ivverifika dan il-fatt, hu, flimkien ma' Cassar, hattew il-hajt tal-gnien taghhom u bnew hajt aktar lura fuq "*il-linja li kienet tidher bhala proprjetà taghna fuq il-kuntratti u pjanti rispettivi tal-akkwist."*

Sussegwentement ghal dan, kemm l-attur, kif ukoll Cassar, sid il-plot numru 9, gew rinfaccati bi proceduri ta' spoll mis-socjeta` Farr Limited. Permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta, tal-1 ta' Frar, 2001, Farr Limited ottjeniet sentenza favorevoli ghaliha, fil-konfront tal-attur f'din il-kawza, f'azzjoni ta' spoll. (Citazzjoni Numru 1555/97 esebita a fol. 77 et seq tal-process).

Il-koncessjoni enfitewtika moghtija lill-attur, giet mifdija permezz ta' kuntratt iehor, tal-11 ta' Frar, 2002, din id-darba fl-atti tan-Nutar Christine Abela, minghand l-Ufficcju Kongunt, li kien nghata l-amministrazzjoni tad-dirett dominju tal-istess plot, permezz tal-ftehim bejn l-Istat Malti u s-Santa Sede. Bis-sahha ta' dan il-kuntratt, l-attur odjern xtara minghand il-Gvern ta' Malta:

> *"id-dirett dominju temporanju u c-cens annwu u temporanju relattiv u mhux revidibbli ta' mija hamsa u sittin lira (LM165) ghaz-zmien li fadal minn hamsa u ghoxrin (25) sena, dekorribbli mill-hamsa u ghoxrin ta'*

Jannar tas-sena elf disa' mija disgha u tmenin (25/1/1989) u wara l-proprjetà assoluta bhala libera u franka, fuq id-dar u l-garaxx anness maghha ……… mibnija fuq il-plot numru disgha (9) mill-artijiet maghrufa bhala 'Tal-Harrub' …."

F'dan il-kuntest, l-attur istitwixxa dawn il-proceduri biex jigi stabbilit li huwa l-proprjetarju assolut tal-art kollha li tinsab deskritta fil-precitati kuntratti ta' akkwist tieghu datati 25 ta' Jannar, 1989 u 11 ta' Frar 2002 u sal-estensjoni u kif ben delinejati fil-pjanti esebiti mal-kuntratt tal-25 ta' Jannar, 1989. It-talbiet l-ohra fic-citazzjoni huma konsegwenzjali ghall-ewwel talba.

Waqt is-seduta tal-21 ta' April, 2004, is-socjeta` konvenuta Farr Limited iddikjarat li giet reintegrata fi -pussess tal-proprjetà in kwistjoni.

Permezz tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-11 ta' Novembru, 2011, kien ritenut opportun: "*li jitqabbad espert in materja biex, wara li jiehu in konsiderazzjoni l-faccata ta' 21 pied, jindika fuq l-istess pjanta Dok B a fol 19, sa fejn tasal il-plot tal-attur meta tittiehed in konsiderazzjoni l-area ta' 323 metri kwadri…"* – u sabiex konsegwentement il-kawza tigi trattata u deciza fid-dawl tar-rizultanzi u fid-dawl ta' dak li nghad fl-istess sentenza.

Wara l-hatra tieghu, il-perit tekniku Mario Cassar, zamm access fuq il-post u wara hejja wkoll sett ta' pjanti. Fuq Dok. MP1, giet indikata l-pjanta, kif rizultanti mill-att ta' bejgh ta' cens temporanju tal-attur, u l-fond tal-attur hekk kif imkejjel mill-istess perit (li l-arja tieghu fil-prezent hija ta' circa 254 metri kwadri). Fuq Dok. MP2 indika l-arja li ghandha tizdied fuq in-naha ta' wara ta -proprjet ta -attur, sabiex ikollha 275 metri kwadri ta' art fabbrikabbli, kif indikata fi -kuntratt t'akkwist. Dan ifisser li mill-aspett purament tekniku l-attur ghandu ragun in kwantu effettivament ghandu anqas arja ta' art milli fil-fatt huwa kien akkwista, permezz tal-kuntratt ta' cens temporanju tal-25 ta' Jannar, 1989.

Izda jonqos li jigu determinati l-aspetti legali tar-rizultanzi fattwali. Din il-Qorti ezaminat bir-reqqa, kemm is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet premessi tal-11 ta' Novembru, 2011, kif ukoll dik citata mis-socjetà konvenuta Farr Limited, tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' Ottubru, 2013, fl-ismijiet Norman Cutajar et v. Farr Limited. Din l-ahhar sentenza kienet titratta plot 6 vicin dik tal-attur, li giet akkwistata taht l-istess cirkostanzi bhal tal-attur, bl-istess dizgwid li nqala', konsegwenza tal-ftehim li sehh bejn il-Kurja Arciveskovili u Farr Limited.

Minn ezami taz-zewg sentenzi tirrizulta divergenza bejniethom, in kwantu ghalkemm jitrattaw kazijiet b'fatti identici, filwaqt li fl-ewwel wahda 11 ta' Novembru, 2011, fl-ismijiet premessi, jinghad:

"Il-kuntratt tal-akkwist tal-attur jipprecedi dak tas-socjetà konvenuta. Minn dan isegwi li jekk l-attur ghandu ragun f'dak li qed isostni, allura l-

istrixxa art kollha retroposta ghall-plot tieghu kif tidher fil-pjanta Dok B (fol 19) tappartjeni lilu in piena proprjetà in vista tal-kuntratt tal-11 ta' Frar 2002 meta feda ic-cens. Dan billi l-Kurja fin-1993 qatt ma setghet tittrasferixxi lil Farr Ltd art li hija kienet già ittrasferiet lill-attur."

Filwaqt li fit-tieni wahda, dik tal-25 ta' Ottubru, 2013, fl-ismijiet Norman Cutajar et v. Farr Limited inghad:

"25. Il-fatt illi, meta l-amministratur tal-beni ekkleżjastiċi biegħ il-proprjeta fl-1993, huwa kellu biss id-dirett dominju ma jfissirx illi t-trasferiment ma jiswa għal xejn; jiswa biss għal dak il-jedd li l-amministratur kellu u li seta' għalhekk igħaddi lill-konvenuta. Effettivament, dak li xtrat il-konvenuta tassew kienet il-proprjeta, għalkemm għal xi żmien kellha nieqsa l-utli dominju li l-amministratur ma setax ibigħ għax kien tal-atturi."

Din il-Qorti tqis illi hija taqbel mal-principji esposti mill-Qorti tal-Appell f'din l-ahhar sentenza appena citata. Meta wiehed jikkonsidra illi f'dan il-kaz, il-Kurja Ariciveskovili permezz tal-kuntratt tal-25 ta' Jannar, 1989, fl-atti tan-Nutar Marco Burlo` , ttrasferiet l-*utile dominju* temporanju ghal hamsa u ghoxrin sena, favur l-attur, tal-estent shih tal-art kif indikata fuq il-pjanta MP2 tal-perit tal-Qorti. Dan il-kuntratt kien antecedenti gha dak tas-socjet konvenuta Farr Limited. Ghalhekk, meta l-Kurja Arciveskovili ttrasferiet l-art lil Farr Limited, permezz tal-kuntratt tat-28 ta' Mejju, 1993, fl-atti tan-Nutar Mario Felice, fil-kaz ta' dik l-istrixxa art in kontestatazzjoni, fejn kienet sovvrapposta ghal dik illi kien hemm fuq art mibjugha b'cens temporanju lil terzi, hija setghet titrasferixxi biss id-dirett dominju u xejn aktar. Dan jinghad a bazi tal-principju legali ta' "*nemo dat quod non habet*". F'dak l-istadju, l-Kurja Arciveskovili id-dirett dominju kellha u dak biss gie trasferit lil Farr Limited, proprju peress li l-Kurja ma setghetx titrasferixxi aktar milli kellha.

Huwa ritenut minn din il-Qorti li a bazi tal-istess principju, ladarba id-dirett dominju gie vestit f'Farr Limited permezz tal- kuntratt tal-1993, in kwantu dan kien antecedenti ghal dak tal-11 ta' Frar 2002, ghandu jipprevali. Isegwi li dak il-kuntratt li sar fil-11 ta' Frar, 2002, din id-darba fl-atti tan-Nutar Christine Abela, fejn l-konvenut Ufficcju Kongunt, li allura kien ha f'idejh l-amministrazzjoni tad-dirett dominju tal-art bis-sahha tal-ftehim mas-Santa Sede, biegh *"id-dirett dominju temporanju u c-cens annwu u temporanju relattiv u mhux revidibbli ta' mija hamsa u sittin lira (LM165) ghaz-zmien li fadal minn hamsa u ghoxrin (25) sena, dekorribbli mill-hamsa u ghoxrin ta' Jannar tas-sena elf disa' mija disgha u tmenin (25/1/1989) u wara l-proprjetà assoluta bhala libera u franka, fuq id-dar u l-garaxx anness maghha ………mibnija fuq il-plot numru disgha (9) mill-artijiet maghrufa bhala 'Tal-Harrub' …."*, huwa bla effett fil-kaz tal-parti sovrapposta ghal dik akkwistata minn Farr Limited. Fl-2002 l-attur ma setax jifdi minghand l-Ufficcju Kongunt dak li kien ta' terzi, f'dan i -kaz ta' Farr Limited. Dana peress li f'dak l-istadju, l-Ufficju Kongunt ma kienx direttarju tal-arja sovrapposta in kontestazzjoni, u b'hekk isegwi li ma setax ibiegh id-

dirett dominju temporanju, ukoll a bazi tal-principju "*nemo dat quod non habet*". Id-*directum dominium* tal-istrixxa t'art retroposta ghall-gnien tal-attur, ma setghet qatt tkun il-mertu tal-kuntratt ta' fidi tal-attur fl-2002.

Dan kollu, fil-fehma tal-Qorti, jfisser illi l-attur, fil-kaz tal-arja maqtugha bil-linji suwed, bil-fond ta' 4.2m, fuq il-pjanta MP2, retroposta ghall-hajt tal-gnien tieghu, kellu biss l-*utile dominju* temporanju ghal zmien hamsa u ghoxrin sena li beda jiddekorri mill-25 ta' Jannar, 1989. L-imsemmi terminu skada fl-24 ta' Jannar, 2014. Wara dik il-gurnata, l-attur ma baqalux il-jedd fuq dik il-porzjon t'art, peress li mill-24 ta' Jannar 2014, il- proprjetà shiha tal-porzjoni art in kontestazzjoni, saret tas-socjeta` konvenuta Farr Limited. Isegwi li l-azzjoni tal-attur, fil-fehma ta' din il-Qorti, ma tistax tirnexxi fil-konfront tal-istrixxa t'art retroposta ghall-gnien tieghu. Dan qieghed jinghad minghajr pregudizzju, jekk ikun il-kaz, ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-attur, rigward il-garanzija ta' pacifiku pussess jew ghal kull jedd ta' kumpens li jista' jmiss lill-attur, ghaz-zmien kollu li gie mcahhad mit-tgawdija tal-art in kontestazzjoni.

Ghalhekk tirrizulta il-htiega li jsir att korrettorju, sabiex il-kuntratt tal-11 ta' Frar, 2002, jithassar limitatament ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-istrixxa t'art retroposta ghall-gnien tieghu, hekk kif tirrizulta maqtugha bil-linji suwed, bil-fond ta' 4.2m, fuq il-pjanta MP2, a fol. 399 tal-process, retroposta ghall-hajt tal-gnien tal-attur. Isegwi li, ghalkemm il-konvenuti l-ohra (oltre Farr Limited), ma baqghalhomx iktar interess fir-rigward tal-proprjetà in kwistjoni, din il-Qorti bhal dik ta' qabilha, tqis li l-attur ghamel sew li harrek kemm lill-Kurja Arciveskovili, ghaliex tista' tkun soggetta ghal xi azzjoni ulterjuri, kif ukoll il-Gvern ta' Malta, kif rapprezentat mid-Direttur tal-Ufficcju Kongunt, ladarba qieghed jigi deciz li hemm il-htiega li jsir kuntratt korrettorju, li ghandu jkun kompartecipi fih, billi kien parti fl-istess kuntratt tal-2002.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi -kawza, billi tichad it-talbiet tal-attur, u tilqa' l-eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta Farr Limited, in kwantu jirrizulta li ghandha titolu validu fuq l-art in kontestazzjoni, tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti l-ohra.

Tordna li jsir l-att korrettorju kif spjegat. Ghall-fini tal-pubblikazzjoni tal-att relattiv, tinnomina lin-Nutar Sean Critien u lil Dr. Josette Grech biex tidher ghall-eventwali kontumaci, liema att ghandu jigi ppublikat nhar l-Erbgha 12 ta' Lulju 2017 fil-11.00am fil-bini tal-Qorti, jew f'data ohra li tista' tordna l-Qorti, wara li ssir talba f'dan is-sens permezz ta' rikors.

L-ispejjez ta' din is-sentenza u tal-att korrettorju, jibqghu a karigu tal-konvenuti Farr Limited u l-Kurja Arciveskovili ta' Malta."

Rikors tal-appell tal-attur (23.06.2017):

6. L-aggravju tal-attur jirrigwarda l-fatt li l-Ewwel Qorti qalet li huwa ma setax jifdi ċ-ċens fl-2002 peress li d-dirett dominju kien ingħata lis-soċjetà Farr Ltd bil-kuntratt tal-1993. Jargumenta li jekk il-kuntratt tal-1993 kien skorrett legalment (peress li l-Kurja ma setgħetx tittrasferixxi iktar milli kellha) tali kuntratt kellu jiġi dikjarat invalidu *in toto*, u mhux li parti minnu huwa validu u parti invalidu. Jaċċenna għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-11 ta' Novembru 2011 (li kienet annullat is-sentenza oriġinali tal-Ewwel Qorti tad-29 ta' Ottubru 2009), senjatament fejn irriteniet li l-kuntratt tiegħu (tal-1989) jippreċedi dak tas-soċjetà konvenuta (tal-1993) u li jekk huwa għandu raġun (dwar l-estenzjoni tal-art) allura l-istrixxa art kollha kif tidher fil-pjanta Dok B (fol 19) tappartjeni lilu in pjena proprjetà in vista tal-kuntratt tal-11 ta' Frar 2002 meta feda ċ-ċens; u dan billi l-Kurja fis-sena 1993 qatt ma setgħet tittrasferixxi lil Farr Ltd art li hija kienet diġà ttrasferiet lill-attur. Jenfasizza li l-Ewwel Qorti għalhekk kellha timxi ma' dak ir-raġunament.

Risposta tal-appell tad-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt (19.07.2017):

7. Id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt wieġeb biex jinforma lil din il-Qorti li qiegħed jirrimetti ruħu għad-deċiżjoni tagħha filwaqt li jitlob li jinħeles minn kull responsabbiltà għad-danni u ħlas ta' spejjeż.

8. **<u>Is-soċjetà MTA Properties Ltd</u>** (li assumiet l-atti tal-kawża flok Farr Ltd) minkejja li notifikata bl-appell bil-proċedura tal-affissjoni[1] u l-pubblikazzjoni[2] baqgħet ma ppreżentatx ir-risposta relattiva tagħha.

<u>KRONOLOĠIJA TA' FATTI:</u>

9. Ikun utli qabel xejn li ssir referenza kronoloġika tal-fatti li taw lok għall-vertenza odjerna:

25.01.1989 **<u>KONĊESSJONI ENFITEWTIKA TEMPORANJA TA' PLOT 9 LILL-ATTUR:</u>**

Kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Burlo` li permezz tiegħu ir-Rev. Mons. Carmelo Bonavia għan-nom tal-<u>Amministratur tal-Beni Ekkleżjastiċi f'Malta</u>, f'isem u fl-interess tal-Legat taż-Żwieġ Aloisia Borg in Bezzina kkonċeda lil <u>Ian Fenech</u> b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 25 sena:

---

1 <u>Fis-7 ta' Ottubru 2022:</u>
(i) fl-indirizz tagħha: 204/2, Triq It-Torri, Sliema;
(ii) fl-Għassa tal-Pulizija tas-Sliema; u
(iii) fil-Kunsill Lokali, Sliema.

2 <u>Fis-7 ta' Ottubru 2022</u> fil-*Gazzetta tal-Gvern;*
<u>Fl-14 ta' Novembru 2022</u> (i) fil-gazzetta *In-Nazzjon* u (ii) fil-gazzetta *The Malta Independent*

"…porzjon ta' art fabbrikabbli magħrufa bħala PLOT numru disgħa (9), formanti parti minn blokka ta' art magħrufa bl-isem "Tal-Ħarrub", u liema plot hija aċċessibbli minn Triq is-Swieqi, kuntrada Tas-Swieqi, limiti ta' San Ġiljan, tal-kejl superfiċjali ta' cirka tlett mija u tliet u għoxrin metri kwadri (323m²), li minnhom mitejn u ħamsa u sebgħin metri kwadri (275m²) huma fabbrikabbli…. u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' mija u ħamsa u sittin liri maltian (Lm165), liema ċens huwa ridott amministrattivament bin-nofs għall-ewwel ħames skadenzi fil-każ illi l-enfitewta jiżżewweġ, hekk kif tidher fuq il-pjanta annessa ma' dana l-att markata dokument ittra "D" bin-numru disgħa (9) u fuq is-site plan dokument anness ittra "C".

Din il-konċessjoni enfitewtika qegħda ssir u qed tiġi aċċettata bil-kondizzjonijiet li ġejjin:

(1) Li fuq is-sit tinbena 'terraced house'…..;

(2) Iċ-ċens għandu jitħallas bis-sena bil-quddiem;

(3) L-enfitewta jkollu dritt jagħżel:

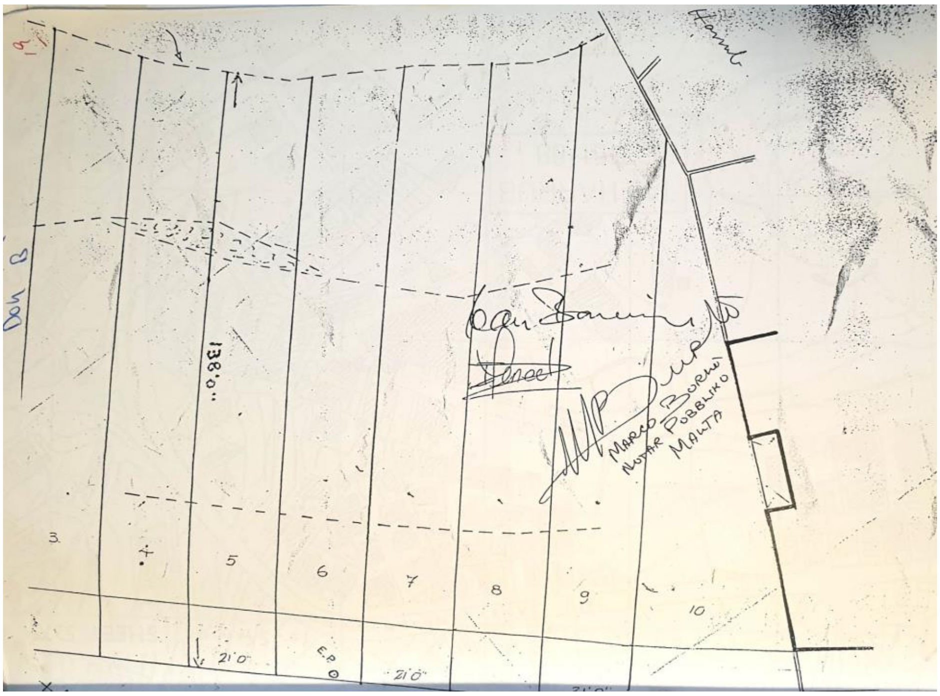
(a) wara li jkun bena d-dar u mar joqgħod fiha bħala residenza ordinarja tiegħu, jifdi ċ-ċens intier (mhux dak ridott amministrattivament) anki parzjalment bir-rata ta' nofs (½) fil-mija aktar mill-interessi li jagħtu l-banek kummerċjali fuq depożiti fissi għal sena u dan wara li ċ-ċens jiġi aġġustat (iżda qatt imnaqqas) skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni viġenti dakinhar paragonat ma' dak ta' llum li hu kalkolat bħala erbgħa tlieta ħamsa punt erbgħa sebgħa 435.47). L-Indiċi tal-Inflazzjoni hu dak pubblikat kull sena skont il-liġi; jew

(b) f'kull żmien meta jrid jifdi ċ-ċens imsemmi bil-mod li ingħad, anki parzjalment ħlief għal ħames liri maltin (Lm5).

Fiż-żewġ każi, jekk l-enfitewta jagħżel li jifdi parzjalment il-prezz tal-fidi parzjali ma jista' jkun qatt inqas minn ħames mitt liri maltin (Lm500) kull darba,

F'kull każ l-enfitewta jkun obbligat jifdi ċ-ċens kollu mhux aktar tard minn ħamsa u għoxrin (25) sena mil-lum, u b'hekk jakkwista l-proprjetà sħiħa libera u franka.

…."



(Pjanta annessa mal-kuntratt tal-1989, fol 19)

01.08.1989 **<u>ITTRA MIBGĦUTA MILL-KURJA LILL-PERIT J.A. SALIBA:</u>**

Permezz ta' tali ittra l-Kurja talbet lill-Perit J.A. Saliba jikkomunika mal-enfitewti sabiex jagħtihom il-punti tal-Plots tagħhom.

11.08.1989 **<u>ITTRA MIBGĦUTA MILL-PERIT J.A. SALIBA LILL-ATTUR</u>**:

Permezz ta' tali ittra l-Perit Saliba nforma lill-attur li:

"I intend to set out plots no. 2 to 9 at the above site on the morning of Saturday 26th August 1989. Should you wish to

look and see you are welcome."

26.08.1989 **<u>INŻAMM AĊĊESS on site:</u>**

F'tali aċċess il-Perit J. A. Saliba ġibed linja fuq in-naħa ta' wara tal-PLOTS 2 sa 9 fuq struzzjonijiet tal-Kurja (ara fol 241)

Fix-xhieda tiegħu tat-03.05.2006[3] il-Perit J. A. Saliba spjega li għalkemm il-pjanta kienet turi l-plots 2 sa 9 sa wara nett, huwa points fuq wara nett qatt ma ta. Qal li "*<u>meta ġejt biex nagħti l-punti, il-Kurja qaltli fejn nagħtihom u tajthom."</u>* Xehed li kien ingħata struzzjonijiet mill-Kurja biex "*<u>Naqtgħu il-ħajt għad-dritt biex jaslu xi trattament ma' ħaddieħor</u>*."Mistoqsi minn tah l-istruzzjonijiet biex ma jibqax għaddej sal-estenzjoni ta' wara, wieġeb li kienu ħafna nies, "*<u>jista' jkun min kien in charge mill-property section</u>…"* Mistoqsi x'kienet ir-raġuni qal li sa fejn jaf hu kien hemm bżonn li jsir arranġament biex fi plot minnhom tittieħed biċċa minn ta' Farr Ltd u tingħata biċċa oħra fuq wara.

[3] Xhieda tat-3 ta' Mejju 2006, fol 164 et seq

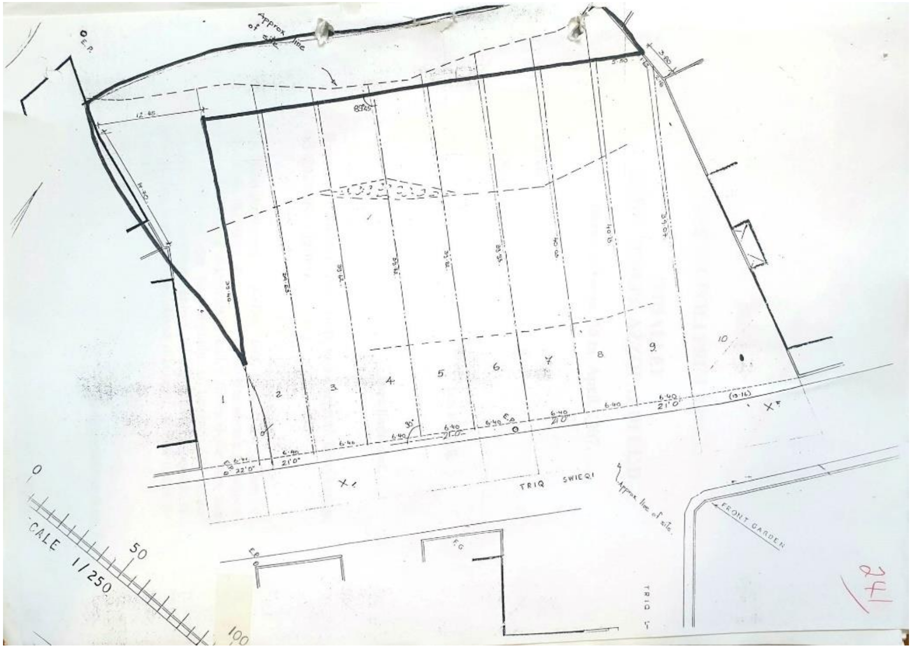
28.05.1993 **<u>KUNTRATT TA' BEJGĦ TAL-PORZJON 1 LIL FARR LTD:</u>**

Kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Felice li permezz tiegħu il-**Mons. Carmelo Bonavia għan-nom tal-<u>Amministratur tal-Beni Ekkleżjastiċi f'Malta</u>, f'isem u fl-interess tal-Legat taż-Żwieġ Aloisia Borg in Bezzina biegħ lil Ignatius Licari f'isem il-kumpanija <u>Farr Ltd</u>:**

"…<u>il-porzjoni wieħed (1)</u> mill-artijiet magħrufa bħala "tal-Ħarruba", is-Swieqi, fil-limiti ta' San Ġiljan, tal-kejl superfiċjali ta' cirka mija u għoxrin punt deċimali sebgħa qasab kwadri (120.7q.k.) ekwivalenti għal cirka ħames mija u tletin metri kwadri <u>(530mk)</u>…."

L-art li nbiegħet lil Farr Ltd hija fil-fatt dik li tinsab indikata fuq il-pjanta a fol 241 [4]:

[4] Tali pjanta tinsab annessa ma' ittra datata 06.04.1998 mibgħuta minn R.Bonnici (Property Manager tal-**Kurja**) lill-**Joint Office** (fol 240) fejn b'referenza għal tali pjanta spjega li:
"The area at the back of the plots marked in red on the attached plan was not transferred with the plots. This area is owned by Farr Ltd who had acquired it from us in virtue of a contract dated 28/05/93 in the records of Notary Dr Mario Felice."



03.07.1997 **<u>AZZJONI TA' SPOLL KONTRA IAN FENECH</u>**

(1555/97)

Is-soċjetà Farr Ltd intavolat azzjoni ta' spoll kontra Ian Fenech għaliex irriteniet li kien ċaqlaq il-ħajt diviżorju li jifred l-art fil-pussess tiegħu minn mal-art tagħhom.

01.02.2001 **<u>SENTENZA RE KAWŻA TA' SPOLL:</u>**

Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet ta' Farr Ltd u ordnat lil Ian Fenech jirreintegraha fil-pussess tal-art tagħha.

11.02.2002 **<u>KUNTRATT TA' FIDI TA' ĊENS TA' PLOT 9:</u>**

Kuntratt fl-atti tan-Nutar Christine Abela li permezz tiegħu Giovanni De Martino f'isem il-Gvern ta' Malta biegħ lil Ian Fenech:

"…id-dirett dominju temporanju u ċ-ċens annwu u temporanju relattiv u mhux revidibbli ta' mija u ħamsa u sittin lira Maltin (Lm165) għaż-żmien li fadal minn ħamsa u għoxrin (25) sena, dekorribbli mill-ħamsa u għoxrin ta' Jannar tas-sena elf disa' mija disgħa u tmenin (25/1/1989) u wara l-proprjetà assoluta bħala libera u franka, fuq id-dar u l-garaxx anness magħha, mingħajr numru uffiċjali, bl-isem "Tal-Ħarrub" fi Triq is-Swieqi, qabel Swieqi Valley, Swieqi, limiti ta' San Ġiljan, liema dar u garaxx huma mibnija fuq il-Plot numru disgħa (9) mill-artijiet magħrufa bħala "Tal-Ħarrub"…."

<u>IS-SENTENZA TAL-PRIM' AWLA (29.10.2008) li ġiet annullata bis-SENTENZA TA' DIN IL-QORTI TAL-APPELL (11.11.2011):</u>

10. Din il-kawża kienet oriġinarjment ġiet deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Ottubru 2008. Il-parti deċiżorja kienet taqra hekk:

"Għal dawn il-motivi l-Qorti ser tgħaddi biex tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ħlief għal dak li ser jingħad, tilqa' t-talbiet attriċi u tiddikjara l-attur proprjetarju in kwantu għal utile dominju anke ta' l-istrixxa msemmija (oltre l-kumplament tal-proprjeta' li hija libera u franka) u tiddikjara li l-kuntratt ta' l-akkwist tas-soċjeta' konvenuta Farr Limited tat-28 ta' Mejju, 1993 għandu l-effett legali fir-rigward tad-dirett dominju fir-rigward ta' din l-istrixxa u għalhekk li l-istess soċjeta' konvenuta Farr Limited hija proprjetarja tad-dirett dominju ta' l-istess strixxa, it-tnejn li huma bl-obbligazzjonijiet u drittijiet kollha naxxenti mill-kuntratt in atti Nutar Marco Burlo tal-25 ta' Jannar, 1989; tordna li jsir l-att korrettorju kif spjegat li għandu jiġi pubblikat fl-edifiċċju tal-Qorti f'jum li jiġi ffissat fuq talba ta' xi ħadd mill-partijiet u li għandu jiġi pubblikat min-Nutar Analise Micallef li qed tiġi nominata għal dan l-iskop flimkien ma' l-Avukat Dottor Norma Vella bħala kuratur tal-kontumaċi. L-ispejjeż tal-kawża fiċ-ċirkostanzi ikunu bla taxxa; dawk ta' l-att korrettorju f'ishma

indaqs bejn is-soċjeta' konvenuta u l-Kurja."

11. In segwitu għal appell prinċipali intavolat mis-soċjetà Farr Ltd (u appell inċidentali mill-Kurja Arċiveskovili ta' Malta, u appell inċidentali ta' Ian Fenech), din il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-11 ta' Novembru 2011, wara li qieset li l-vertenza ma setgħetx tiġi determinata mingħajr il-konstatazzjonijiet ta' espert tekniku, **annullat is-sentenza u bagħtet l-atti lura lill-Ewwel Qorti.** Din il-Qorti qed tirriproduċi s-segwenti kunsiderazzjonijiet tagħha, inkluż il-parti deċiżorja (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"F'dan il-kuntest l-attur istitwixxa dawn il-proceduri biex jigi stabbilit li huwa l-proprjetarju assolut tal-art kollha li tinsab deskritta fil-precitati kuntratti ta' akkwist tieghu datati 25 ta' Jannar, 1989 u 11 ta' Frar 2002 u sa l-estensjoni u kif ben delinejati fil-pjanti esebiti mal-kuntratt tal-25 ta' Jannar, 1989. It-talbiet l-ohra fic-citazzjoni huma konsegwenzjali ghall-ewwel talba.*
>
> *Mill-fatti fuq esposti wiehed jista` jigbed certa konkluzjonijiet billi:*
>
> *a) Il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-25 ta' Jannar, 1989 meta xtara l-attur, turi l-plots trasferiti b'fond li wassal sa linja divisorja – presumibilment hajt tas-sejjieh. Fl-istess hin fuq il-plot numru 5 tal-istess pjanta (kopja tinsab annessa a fol 19) hemm indikat in-numru 138'.0" li, din il-Qorti tifhem li jirraprezenta l-fond (tul) ta' kull plot. B'dan kollu fuq l-istess plot insibu zewg vleggeg li juru li t-tul ta' 138'.0" hija t-tul tal-plot mil-linja tat-triq sal hajt tas-sejjiegh imsemmi. Haga inverosimili billi din id-distanza hija ferm itwal mill-138'.0" imnizla fil-pjanta.*
>
> ***b) Il-kuntratt tal-akkwist tal-attur jipprecedi dak tas-socjeta` konvenuta. Minn dan isegwi li jekk l-attur ghandu ragun f'dak li qed isostni, allura l-istrixxa art kollha retroposta ghall-plot tieghu kif tidher fil-pjanta Dok B (fol 19) tappartjeni lilu in piena proprjetà in vista tal-kuntratt tal-11 ta' Frar 2002 meta feda ic-cens. Dan billi l-Kurja fin-1993 qatt ma setghet tittrasferixxi lil Farr Ltd art li hija kienet gia` ittrasferiet lill-attur.***
>
> *c) Jidher li d-delimitazzjoni tal-konfini tal-plots trasferiti lill-attur u l-girien tieghu, saret bhala rizultat ta' ftehim bejn il-Kurja u Farr Ltd – kumpannija estranea ghall-plots numri 2 sa 9 -minghajr konsultazzjoni*

mal-istess sidien tal-plots imsemmija. Din id-delimitazzjoni jidher ukoll li saret minghajr ma gie rispettat il-kejl ossja area indikata fid-diversi kuntratti tal-akkwist tad-diversi sidien sid tal-plots. Din id-delimitazzjoni jidher li saret biss bhala konsegwenza tal-akkordju li sehh bejn Farr Ltd u l-Kurja biex tigi maghluqa l-kwistjoni li kien hemm bejniethom fuq il-proprjetà ta' partijiet mill-art.

d) Illi l-kuntratt tal-11 ta' Frar, 2002 meta l-attur xtara d-dirett dominju u c-cens relattiv fuq l-art akkwistata minnu fl-1989 ma jghin xejn ghar-resoluzzjoni tal-kwistjoni billi dan ma jitfa' ebda dawl gdid fuq l-estensjoni tal-plot, anzi jorbot kollox ma' dak li hemm fil-kuntratt tal-25 ta' Jannar, 1989.

e) Illi l-uniku fatturi certi f'din il-kwistjoni kollha huma (a) l-area totali tal-plot li giet trasferita lill-attur li skont il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Burlo u cioe` area ta' 323 Qrati tal-Gustizzja metri kwadri li minnhom 275 metri kwandri huwa kejl fabbrikabbli, u (b) il-wisa' tal-faccata tal-plot li fil-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist, u anke f'dokumenti ohra, hija indikata bhala 21 pied jew tlett qasab faccata. Ghalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti, l-aktar haga gusta u ragonevoli ghas-soluzzjoni tal-vertenza, kienet tkun li jitqabbad espert in materja biex, wara li jiehu in konsiderazzjoni l-faccata ta' 21 pied, jindika fuq l-istess pjanta Dok B a fol 19, sa fejn tasal il-plot tal-attur meta tittiehed in konsiderazzjoni l-area ta' 323 metri kwadri. Sfortunatament dan l-ezercizzju tant semplici u rikjest fic-cirkostanzi ma sarx u ghalhekk din il-Qorti thossha sprovista minn prova tant mehtiega ghad-determinazzjoni tal-vertenza u ma tara ebda triq ohra hlief li tannulla s-sentenza appellata.

Ghal motivi premessi din il-Qorti qed tannulla s-sentenza appellata u tibghat l-atti lura lill-ewwel Qorti biex isir dan l-ezercizzju u l-kawza tigi trattata u deciza fid-dawl ta' dawk ir-rizultanzi u fid-dawl ta' dak li nghad hawn fuq.

L-ispejjez fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti."

<u>IR-RIŻULTANZI TAL-PERIT TEKNIKU</u>:

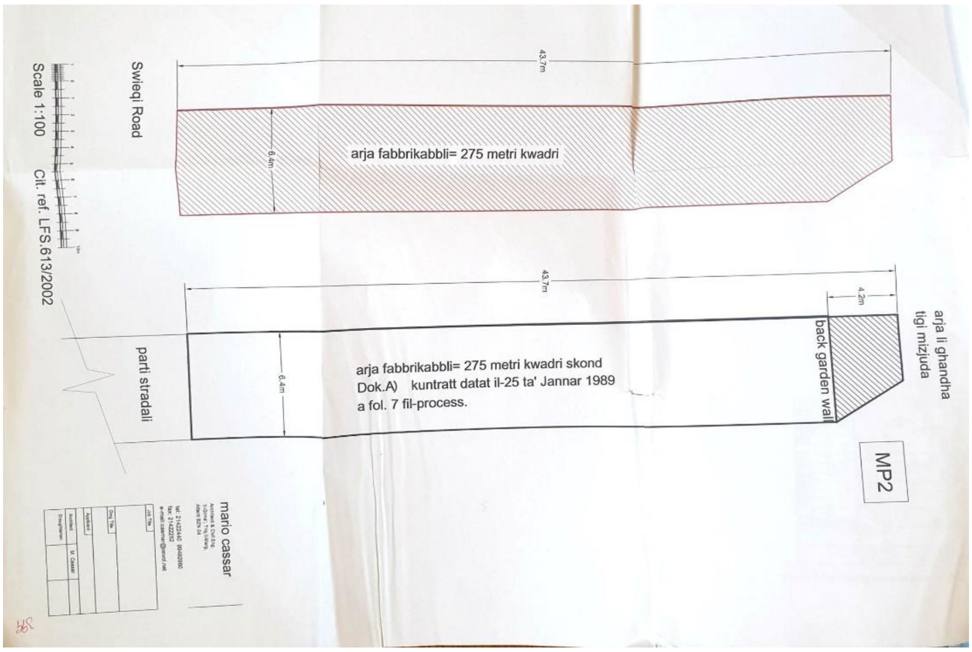
12. Wara li l-atti ntbagħtu lura minn din il-Qorti tal-Appell lill-Ewwel Qorti, ġie nominat il-<u>Perit Mario Cassar bħala l-espert tekniku</u> fejn ingħata struzzjonijiet biex jieħu konjizzjoni tal-proċess u jirrelata senjatament dwar is-sentenza tal-Qorti tal-Appell (11.11.2011).

13. Huwa kkonkluda hekk:

1) *Illi għalhekk l-esponent ipprepara sett pjanti MP1 u MP2 illi jindikaw il-pjanta a fol 19*[5] *u dak tal-fond li kejjel l-esponent waqt l-aċċess Dok MP1, u Dok MP2 jindika l-arja li tammonta għal 247 metri kwadri ta' art fabbrikabbli kif indikata fil-kuntratt tal-akkwist.*

2) *Illi fil-preżent l-arja tal-fond hija ta' ċirka 254 metri kwadri. <u>Għalhekk biex il-proprjetà jkollha arja fabbrikabbli ta' 275 metri kwadri skont il-kuntratt, għandha tiżdied arja kif indikata fil-pjanta Dok MP2, b'fond ta' 4.2 metri mill-ħajt ta' wara tal-ġnien tal-istess fond.</u>*

(sottolinear ta' din il-Qorti)



Dok MP2 - Pjanta redatta mill-perit tekniku li turi l-art in kwistjoni (il-parti *shaded*)

[5] Ċioè l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1989

14. Kif irriteniet l-Ewwel Qorti, minn aspett purament tekniku jfisser li l-attur għandu raġun in kwantu effettivament għandu inqas arja ta' art minn dak indikat fil-kuntratt tal-1989.

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI DWAR L-APPELL:

15. L-Ewwel Qorti, għalkemm debitament qieset il-kunsiderazzjonijiet li għamlet il-Qorti tal-Appell[6] fis-sentenza tagħha tal-11 ta' Novembru 2011 (partikolarment fejn qalet li jekk jirriżulta li l-attur għandu raġun fir-rigward tal-estenzjoni tal-plot 9, allura jiġi li l-istrixxa in kwistjoni hija tiegħu in pjena proprjetà abbażi tal-kuntratt ta' fidi taċ-ċens tal-2002, billi l-Kurja fl-1993 ma setgħetx tittrasferixxi lil Farr Ltd art li kienet diġà ttrasferiet lill-attur), qieset ukoll il-pożizzjoni (diverġenti) tal-istess Qorti tal-Appell[7] f'sentenza mogħtija minnha fil-25 ta' Ottubru 2013 fil-kawża fl-ismijiet ***Norman Cutajar et v. Farr Ltd*** (448/2006).

16. Il-każ ***Norman Cutajar et v. Farr Ltd*** kien jirrigwarda l-Plot 6 li kienet ġiet akkwistata taħt l-istess ċirkostanzi li l-attur akkwista l-Plot 9, bl-istess diżgwid. F'tali sentenza din il-Qorti tal-Appell irriteniet li meta fl-1993 l-amministratur tal-beni ekkleżjastiċi biegħ il-proprjetà lis-soċjetà Farr Ltd, kellu biss d-dirett dominju, iżda dan ma jfissirx li t-trasferiment

[6] (SC/AJM/AL)
[7] SC/GCD/NC

ma jiswiex: jiswa biss fir-rigward tal-jedd li kellu l-amministratur u li għalhekk seta' jgħaddih lis-soċjetà konvenuta: "*Effettivament dak li xtrat il-konvenuta tassew kienet il-proprjetà, għalkemm għal xi żmien kellha nieqsa l-utli dominju li l-amministratur ma setax ibiegħ għax kien tal-atturi*."

17. L-Ewwel Qorti qablet ma' tali pożizzjoni li addottat din il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-25 ta' Ottubru 2013, u b'applikazzjoni ta' tali pożizzjoni għall-kawża odjerna kkunsidrat li:

- **fl-1989** il-Kurja ttrasferiet lill-attur l-**utile dominju temporanju** tal-estenzjoni kollha tal-art kif indikata fuq il-pjanta tal-perit Dok MP2 (ara supra);

- **fl-1993**, meta l-Kurja ttrasferiet il-proprjetà lil Farr Ltd, fil-każ tal-parti in kontestazzjoni (il-parti murija *shaded* fuq il-pjanta Dok MP2) setgħet tittrasferixxi d-**dirett dominju** biss, għaliex f' dak l-istadju id-dirett dominju biss kellha;

- **fl-2002**, meta sar il-kuntratt ta' fidi bejn l-attur u l-Uffiċċju Konġunt[8] fejn l-Uffiċċju Konġunt biegħ lill-attur id-dirett dominju

[8] Fl-1991 ġie ffirmat ftehim bejn is-Santa Sede u l-Gvern ta' Malta, li permezz tiegħu il-Knisja Kattolika f'Malta ttrasferiet lill-Gvern ta' Malta l-proprjetajiet immobbli illi ma kinitx teħtieġ għal skopjijiet pastorali. (Dan il-ftehim huwa regolat mill-Att IV tal-1992, Att dwar Proprjetà ta' Entitajiet Ekklesjastiċi illi jinsab bhala Kapitlu 358 tal-Ligijiet ta' Malta.)

temporanju u ċ-ċens annwu u temporanju relattiv għaż-żmien li fadal minn 25 sena, u wara l-proprjetà assoluta, fuq id-dar u garaxx mibnija fuq il-Plot 9, tali kuntratt **in kwantu jirrigwarda l-art in kontestazzjoni, huwa bla effett**, għaliex l-attur ma setax jifdi tali parti art mingħand l-Uffiċċju Konġunt ġaladarba l-istess Uffiċċju Konġunt ma kienx id-direttarju tagħha, iżda għall-kuntrarju kienet Farr Limited id-direttarju bis-saħħa tal-kuntratt tal-1993.

18. Hija għalhekk ikkonkludiet li l-azzjoni tal-attur ma setgħetx tirnexxi fil-konfront tal-art in kwistjoni, għalkemm enfasizzat li dan kien qed jingħad mingħajr preġudizzju għal kull azzjoni oħra spettanti lill-attur rigward il-garanzija tal-paċifiku pussess jew għal kull jedd ta' kumpens li jista' jmissu. Żiedet tgħid li tirriżulta l-ħtieġa li jsir att korrettorju sabiex il-kuntratt tal-2002 jitħassar limitatament għal dak li jirrigwarda l-istrixxa art in kwistjoni.

19. L-attur jilmenta mhux ftit b'din il-konklużjoni. Il-punti li jagħmel, in suċċint huma s-segwenti:

- L-Ewwel Qorti rrikonoxxiet li minn aspett purament tekniku l-attur għandu raġun in kwantu għandu anqas arja ta' art minn dak li akkwista bil-kuntratt ta' ċens temporanju tal-1989.

- L-Ewwel Qorti kienet korretta meta qalet li l-Kurja ma setgħetx fl-1993 tirrasferixxi lis-soċjetà Farr Ltd il-pjena proprjetà tal-istrixxa art in kwistjoni stante li hu (l-attur) kellu l-utile dominju tagħha bil-kuntratt tal-1989, u allura setgħet tittrasferixxi lil Farr Ltd id-dirett dominju biss għaliex *nemo dat quod non habet*.

- L-Ewwel Qorti però żbaljat meta qalet li fuq l-istess prinċipju hu (l-attur) ma setax jifdi ċ-ċens fl-2002 peress li d-dirett dominju kien ingħata lis-soċjetà Farr Ltd bil-kuntratt tal-1993. Jekk il-kuntratt tal-1993 kien skorrett legalment (peress li l-Kurja ma setgħetx tittrasferixxi iktar milli kellha) tali kuntratt kellu jiġi dikjarat invalidu *in toto*, u mhux li parti minnu huwa validu u parti invalidu.

- Skont is-sentenza tal-Qorti tal-Appell, il-Prim’ Awla ingħatalha l-eżerċizzju limitat fuqhiex tiddeċiedi u ċioè purament dak li tistabbilixxi l-estenzjoni tal-plot akkwistata minnu (l-attur) tramite l-kuntratt tal-1989, u dan permezz ta’ perizja. Il-Qorti tal-Appell wara li annullat l-ewwel sentenza u bagħtet l-atti lura dderiġiet l-Ewwel Qorti biex il-kawża tiġi trattata u deċiża fid-dawl tar-riżultanzi peritali u kif ukoll fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet l-oħra minnha magħmula. Għalhekk l-Ewwel Qorti messha waqfet hemm: ċioè tiddikjara li huwa kien akkwista l-art kollha, u allura

tħassar il-kuntratt ta’ Farr Ltd tal-1993.

- Il-Qorti tal-Appell fil-fatt iddikjarat ċar u tond li “*il-kuntratt tal-akkwist tal-attur jippreċedi dak tas-soċjetà konvenuta. Minn dan isegwi li jekk l-attur għandu raġun f’dak li qed isostni, allura l-istrixxa art kollha retroposta għall-plot tiegħu kif tidher fil-pjanta Dok B (fol 19) tappartjenni lilu in pjena proprjetà in vista tal-kuntratt tal-11 ta’ Frar 2002 meta feda ċ-ċens. Dan billi l-Kurja fis-sena 1993 qatt ma setgħet tittrasferixxi lil Farr Ltd art li hija kienet ġia ttrasferiet lill-attur.*”

- Fuq il-kuntratt tal-1993 il-komparenti kienu in *mala fede* għaliex kienu konsapevoli li l-istrixxa art kienet ġiet trasferita lill-attur permezz ta’ kuntratt tas-sena 1989, għalhekk mhux ġust li s-soċjetà konvenuta tieħu gwadann minn aġir qarrieqi adoperat minnha u mill-Kurja għad-dannu tal-attur.

- Meta għalaq iċ-ċens temporanju fl-2014 l-istrixxa art kienet u baqgħet proprjetà tal-attur bis-saħħa tal-kuntratt ta’ fidi tal-2002 u għalhekk l-Ewwel Qorti missha ħassret *in toto* l-kuntratt ta’ Farr tal-1993 kif fil-fatt diġà ġie deċiż mill-Qorti tal-Appell.

20. Din il-Qorti ma ssibx li l-appellant għandu raġun u għall-kuntrarju

tikkondividi pjenament il-konklużjoni li waslet għaliha l-Ewwel Qorti.

21. Din il-Qorti taqbel li fl-**1993** meta s-soċjetà Farr Ltd xtrat il-Plot numru 1 mingħand il-Kurja, in kwantu jirrigwarda l-istrixxa art in kwistjoni hija f'dak l-istadju akkwistat biss id-dirett dominju u mhux ukoll l-utile dominju temporanju li kien tal-attur għal 25 sena mill-1989 sal-2014. (Hawnhekk għandu jingħad li b'daqshekk ma jfissirx li l-kuntratt kien parzjalment invalidu, kif jargumenta l-attur appellant – fejn anke jgħid li allura kellu jiġi dikjarat invalidu *in toto* u mhux in kwantu jirrigwarda l-istrixxa art in kwistjoni biss - iżda sempliċiment ifisser li s-soċjetà Farr Ltd kellha l-utile dominju nieqes għal ċertu żmien).

22. Din il-Qorti taqbel ukoll li l-kuntratt tal-**2002,** li bih l-Uffiċċju Konġunt (bħala suċċessur tal-Kurja) biegħ lill-attur iċ-ċens temporanju sal-2014 u wara l-proprjetà assoluta tad-dar u garaxx li jinsabu fuq il-Plot 9, in kwantu jirrigwarda l-istrixxa art in kontestazzjoni huwa bla effett għaliex f'dak l-istadju d-direttarju tal-istess strixxa kienet is-soċjetà Farr Ltd u mhux l-Uffiċċju Konġunt. Imbagħad meta fl-2014 skada ċ-ċens temporanju, l-utile dominju tal-istrixxa art in kwistjoni ġiet ta' Farr Ltd u allura f'dak l-istadju Farr Ltd kellha kemm id-dirett dominju kif ukoll l-utile dominju fuqha.

23. Kwantu għall-argument li s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-2011 li annullat is-sentenza oriġinali tal-Prim Awla tal-2008 għamlet

kunsiderazzjonijiet differenti, dan huwa minnu, iżda meta l-atti marru lura għand l-Ewwel Qorti hija kienet libera li tasal għall-konklużjonijiet indipendenti tagħha.

24. L-attur appellant jargumenta wkoll li fuq il-kuntratt tal-1993 il-komparenti kienu in "mala fede" għaliex kienu konsapevoli li l-istrixxa art kienet ġiet trasferita lill-attur permezz ta' kuntratt tas-sena 1989, u għalhekk mhux ġust li s-soċjetà Farr Ltd tieħu gwadann minn "*aġir qarrieqi*" adoperat minnha u mill-Kurja għad-*"dannu"* tiegħu. Dan l-argument huwa evidentement aċċenn għall-elementi tal-*Actio Pauliana* iżda l-azzjoni odjerna ma ġietx ippreżentata fuq tali binarju. Ma kienx il-kompitu tal-Ewwel Qorti li teżamina jekk jirriżultaw jew ma jittiżultawx tali elementi u allura tali argument ċertament li ma jistax jiġi sollevat bħala aggravju kontra s-sentenza tal-Ewwel Qorti.

25. Fid-dawl tas-suespost din il-Qorti ssib li l-appell tal-attur huwa infondat.

<u>DECIDE:</u>

26. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-attur u tikkonferma l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti.

27. Id-data għall-pubblikazzjoni tal-att korrettorju qed tiġi riappuntata għall-Erbgħa 10 ta' Mejju 2023 fil-11.00am fil-bini tal-Qorti jew f'data oħra li tista' tiġi ordnata wara li ssir talba f'dan is-sens permezz ta' rikors.

28. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-attur appellant.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
gr