MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tas-6 ta' April, 2006

Appell Civili Numru. 1174/1998/1

L-Awtorita` tad-Djar

v.

Ronnie Vella u Angela Spiteri

Il-Qorti:

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-Awtorita` attrici, wara illi ippremettiet illi hija dahlet f'konvenju mal-konvenuti liema konvenju huwa anness bhala dokument 'A' rigwardanti *Plot* 172 Naxxar (Sghajtar); illi dan il-konvenju jaghmel il-

kundizzjonijiet tal-harga ‘Settembru ’89’ bhala parti integrali minnha liema kondizzjonijiet huma annessi bhala dokument ‘B’; illi skond din l-istess harga f’kaz ta’ thassir ta’ gherusija il-ftehim preliminari/il-kuntratt ta’ enfitewtika (*sic*) ffirmat minn dawn l-gharajjes u mill-Awtorità tad-Djar jigi rexiss u l-*plot*, flimkien mal-benfikati mibnija fuqha, jergghu isiru proprjetà ta’ l-Awtorità tad-Djar; rexxizjoni (*sic*) bhal din issir bla pregudizzju lil kundizzjonijiet li hemm inkluci (*recte*: inkluzi) fi Klawsola 48 u fis-sub. pari. (a) u (c) ta’ Klawsola 49, biex b’hekk iz-zewg gharajjes ma jkollhom l-ebda dritt ghal remunerazzjoni minghand l-Awtorità tad-Djar; jekk ma jkun lahaq sar l-ebda xoghol fuq il-*plot* sad-data ta reverzjoni ta’ l-imsemmija *plot*, din tigi offruta lill-applikanti fil-Lista ta’ Riserva skond ir-Rogoli (*recte*: regoli) u l-kundizzjonijiet f’par. (b) ta’ Klawsola 7; jekk ikun sar xi xoghol fuq l-imsemmija *plot* qabel id-data ta’ reverzjoni, din l-istress *plot* flimkien max-xogholijiet li jkunu saru fuqha, tigi mibjugh(a) *tale quale* mill-Awtorità tad-Djar f’isem iz-zewg gharajjes; dan il-bejgh isir permezz ta’ Avviz mahrug fil-Gazzetta tal-Gvern ta’ Malta; illi jirrizulta illi l-gherusija bejn il-konvenuti thassret; talbet l-imsemmija Awtorita` ghaliex dik il-Qorti m’ghandhiex: 1. tiddikjara illi l-gherusija bejn il-konvenuti giet imhassra; 2. tirrixendi (*sic*) l-konvenju rigwardanti *plot* numru 172 Naxxar (Sghajtar) li sar bejn l-attur (*sic*) u l-konvenuti fl-10 ta’ Mejju 1990 (li kopja) taghhom (*recte*: tieghu) qeghda annessa bhala dokument ‘A’; 3. tordna lill-konvenut jizgombra mill-*plot* in kwistjoni u jirritorna l-pussess vakant ta’ l-istess *plot* numru 172 Naxxar (Sghajtar) bil-benefikati kollha li hemm fuqha lill-attur sabiex jiddisponi minnha skond Avviz numru 15 datat 23 ta’ Ottubru 1989 (dokument B); b’riserva ghal kull spejjez lura u kull dritt iehor spettanti lill-attur; bl-ispejjez; il-konvenuti ingunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attrici, guramentata minn Victor Sciberras Grioli, u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenut illi biha eccepixxa:

1. Illi t-talbiet attrici huma, fil-konfront ta’ l-eccipjent, infondati fid-dritt, stante li l-eccipjent ghadda ghaz-zwieg, u qieghed bil-familja jghix fid-dar li huwa bena fuq il-*plot de quo*, li sallum, tidher li ma hiex proprietà ta’ l-awtorità attrici;

2. Illi l-pretensjonijiet ta’ l-awtorità attrici huma manifestament ingusti ghaliex huma ibbazati fuq interpretazjoni zbaljata tal-konvenju *de quo*, u huma kontra l-interpretazjoni ekwa u ragjonevoli tal-klawsola numru 62 ta’ l-avviz numru 15 ta’ l-istess Awtorità ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta’ Ottubru 1989, u ghalhekk tali pretensjonijiet ma jimmeritawx li jigu approvati gudizjarjament;

B’riserva ta’ eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuta Angela Vassallo xebba Spiteri illi biha eccepiet:
1. Illi l-ewwel talba hija korretta stante li l-gherusija ilha zmien twil li giet imhassra u l-eccipjenti zzewget lil haddiehor;

2. Illi t-tieni talba ghar-rexxisjoni tal-konvenju qieghda tigi kkontestata stante li fuq l-imsemmi *plot* inbniet dar a spejjez kemm tal-konvenut Ronnie Vella kif ukoll ta’ l-eccipjenti u sussegwentement din giet illegalment okkupata mill-konvenut Ronnie Vella u l-eccipjenti ghadha ma rcevietx sehemha. Dwar dan hemm kawza pendenti. Huwa minnu wkoll li hemm konvenju iehor din id-darba bejn iz-zewg konvenuti biex il-konvenut Vella jakkwista d-drittijiet u interessi spettanti lill-eccipjenti skond il-konvenju ma’ l-Awtorità tad-Djar kif ukoll fir-rigward tal-benefikati li gew kostruwiti fuq l-imsemmi *plot*. Kollox issa jiddependi fuq jekk il-konvenut Vella jasalx jew le biex jonora l-obbligi assunti minnu li jinsabu stipulati fil-konvenju ta’ bejniethom;

3. Illi t-tielet talba ghall-izgumbrament u r-ritorn tal-proprjetà bil-pussess vakant tkun gustifikata kemm-il darba l-konvenut Ronnie Vella ma jasalx biex jonora l-obbligi assunti minnu kif stipulati fil-konvenju ta' bejniethom, inkluzi l-obbligi versu l-Awtorità tad-Djar;
Salvi eccezzjonijiet ohra *si et quatenus*;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuta u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza tat-tmienja (8) ta' Ottubru, 2004 illi permezz taghha l-Prim Awla tal-Qorti Civili ddecidiet hekk:
"… tilqa' t-talbiet attrici u

tiddikjara illi l-gherusija bejn il-konvenuti giet imhassra;

tirrexindi l-konvenju rigwardanti *plot* numru 172, Naxxar (Sghajtar) li sar bejn l-attur u l-konvenuti fl-10 ta' Mejju, 1990;

tordna lill-konvenut Ronnie Vella jizgombra zmien xahar improrogabbli mill-*plot* in kwistjoni u jirritorna l-pussess vakant ta' l-istess *plot* numru 172 Naxxar (Sghajtar) bil-benefikati kollha li hemm fuqha lill-attur sabiex jiddisponi minnha skond Avviz numru 15 datat 23 ta' Ottubru 1989.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut Ronnie Vella";

u dana wara illi kkunsidrat hekk:

"Dwar l-ewwel talba attrici jirrizulta mhux kontestat li l-gherusija bejn il-konvenuti kienet thassret u ghalhekk dina t-talba ghandha tigi milqugha. Dina t-talba kienet necessarja billi hija l-bazi tat-talbiet l-ohrajn ta' l-atturi [*sic*].

"Il-konvenuta Angela Vassallo xebba Spiteri bazikament qed taderixxi ghat-talbiet ta' l-atturi *purche* hija tinghata s-sehem li hija harget.

"Il-konvenut Ronnie Vella qed jikkontesta t-talbiet ta' l-atturi *in toto*.

"Hu beda biex eccepixxa li l-*plot de quo* tidher li sallum ma hiex proprjetà ta' l-Awtorità attrici. *Invece* jirrizulta li sussegwentement ghall konvenju l-Awtorità tad-Djar akkwistat l-art in kwistjoni skond id-dokument a fol. 94 *et seq* u pjanti annessi u dana permezz ta' *Legal Notice 48/1992*.

"Il-konvenut eccepixxa wkoll illi l-pretensjonijiet ta' l-Awtorità attrici huma manifestament ingusti ghaliex huma ibbazati fuq interpretazjoni zbaljata tal-konvenju *de quo*, u huwa [*recte*: huma] kontra l-interpretazjoni ekwa u ragjonevoli tal-klawsola numru 62 ta' l-avviz numru 15 ta' l-istess Awtorità ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-23 ta' Ottubru, 1989, u ghalhekk tali pretensjonijiet ma jimmeritawx li jigu approvati gudizjarjament. Hu qed jaghti nterpretazzjoni differenti ta' l-Artikolu 62 minn dik li qed jaghtu l-atturi u qed jirritjeni li dana l-Artikolu jaghti d-dritt lill atturi li jbieghu f'isem l-gharajjes u mhux li jizgumbrawhom. Hu jsostni li skond kif xehed Victor Grioli l-kwalsola 62 qatt ma giet implimentata u ghalhekk dina ma tistax isservi bhala bazi ghat-talbiet ta' l-awtorità u anke jekk tapplika ma jfissirx li l-Awtorità tista' tizgumbra l-gharajjes.

"Fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu l-konvenut (a fol. 128) jissottometti li:

1. Illi t-talbiet attrici m'ghandhomx bazi legali (kif appena spjegat) u

2. Id-dover ta' l-Awtorità attrici f'dan il-kaz huwa li tghin lill ex gharajjes ibieghu l-post lill xulxin jew lil terzi u mhux li tizgombra lill-esponent mill-post.

"Dwar l-ewwel sottomissjoni jirrizulta li skond il-konvenju Dok A a fol. 6 dan kellu jigi regolat mill-kondizzjonijiet ippubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta' Ottubru, 1989 b'Avviz Nru 15 tal-harga ta' Settembru, 1989 liema kondizzjonijiet kellhom jiffurmaw parti mill-istess ftehim preliminari. Fosthom, kien hemm l-Artikolu 62 li kien ighid hekk:

'Il-ftehim preliminari/il-kuntratt ta' enfitewtika ffirmat minn dawn l-gharajjes u mill-Awtorità tad-Djar jigi rexxis u l-plot, flimkien mal-benefikati mibnija fuqha, jergu jsiru proprjetà ta' l-Awtorità tad-Djar. Rexxizjoni bhal din issir bla pregudizzju lil kundizzjonijiet li hemm inkluzi fi Klawsola '48' u fis-sub. pari. (a) u (c) ta' Klawsola '49', biex b'hekk iz-zewg gharajjes ma jkollhom l-ebda dritt ghal remunerazzjoni minghand l-Awtorità tad-Djar. Jekk ma jkun lahaq sar l-ebda xoghol fuq il-plot sad-data ta' reverzjoni ta' l-imsemmija plot, din tigi offruta lill-applikanti fil-Lista ta' Rivista [*sic*] skond ir-Regoli u l-kundizzjonijiet f'par. (b) ta' Klawsola '7'. Jekk ikun sar xi xoghol fuq l-imsemmija plot qabel id-data ta' reverzjoni, din l-istess plot flimkien max-xogholijiet li jkunu saru fuqha, tigi mibjugh[a] *tale quale* mill-Awtorità tad-Djar f'isem iz-zewg gharajjes. Dan il-bejgh isir permezz ta' Avviz mahrug fil-Gazzetta tal-Gvern ta' Malta'.

"Ghalhekk indipendentement minn dak li jghid Victor Grioli l-konvenuti kienu marbutin bl-Artikolu 62 u mhux b'avvizi sussegwenti ghalih.

"Kwantu ghat-tieni sottomissjoni tal-konvenut jirrizulta mill-provi li l-atturi kienu altru milli taw opportunità lill konvenuti biex jaslu ghal ftehim bejniethom dwar il-post. Izda l-konvenuti ma waslux ghal ftehim biex il-post jigi mizmum minn wiehed minnhom billi ma qablux kemm kull wahda mill-partijiet ghandha tiehu ta' sehema u l-konvenut ma kienx f'posizzjoni li jhallas il-penali ta' 15% dovuta lill Awtorità in segwitu ghat-thassir ta' l-gherusija. Ghalhekk l-azzjoni attrici ma jistax jinghad li hija intempestiva.

"Skond il-kondizzjonijiet tal-konvenju imsemmija jekk l-gherusija tithassar, l-applikanti ma jistghux jibqghu izommu l-*plot* qiesu ma gara xejn jew li parti minnhom izomm l-*plot* ghaliha a skapitu tal-parti l-ohra u ta' l-Awtorità. Jekk tithassar l-gherusija l-konvenju jigi rexiss. L-awtorità kellha tapplika l-kondizzjonijiet ta' l-iskema *una volta* li l-konvenuti ma waslux ghal ftehim bejniethom. L-Awtorità setghet biss taccetta li titrasferixxi l-*plot* fuq isem parti wahda biss jekk il-parti l-ohra taccetta. F'kazi simili

l-Awtorità imbaghad tesigi li jithallsu 15% tal-valur stmat mill-perit ta' l-awtorità. Billi l-partijiet ma ftehmux, il-konvenju kellu jigi rexiss, u l- *plot* terga' taqa' f'idejn l-Awtorità sabiex din tkun tista' tbiegh[h]a u dana skond l-Artikolu 62. Jekk ikun sar xoghol fuq il-*plot*, l-applikanti ghandhom jithallsu dak dovut lilhom skond il-kondizzjonijiet indikati fl-avviz. Biex il-*plot* tkun tista' tinbiegh lil terzi ghan-nom tal-konvenut[i] ikun necessarju l-izgumbrament tal-parti li tkun qed tokkupa l-*plot* biex l-atturi jkunu jistghu jiddisponu mill-*plot* u l-benefikati skond l-avviz numru 15.

“Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li peress illi l-konvenuti ma baqghux gharajjes a termini tal-konvenju originali billi l-gherusija thassret, huma ma jikkwalifikawx ghal dan il-fond u m'ghandhomx aktar titolu fuq dina l-art.”

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenut Ronnie Vella illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab illi tigi revokata, imhassra u annullata l-imsemmija decizjoni tat-8 ta' Ottubru, 2004 in kwantu laqghet it-talbiet attrici u, minflok, jintlaqghu l-eccezzjonijiet tal-konvenut appellanti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Awtorità appellata u/jew il-konvenuta Angela Spiteri, skond il-kaz;

Rat ir-risposta ta' l-appell ta' l-awtorità attrici illi biha, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbet illi l-appell jigu michud u illi s-sentenza appellata tigi konfermata;

Rat ir-risposta ta' l-appell tal-konvenuta Angela Vassallo illi biha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottomettiet illi l-appell interpost ghandu jigu respint;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravji tal-konvenut Ronnie Vella kontra s-sentenza appellata huma s-segwenti:

1. Fi kliem ir-rikors ta' appell (fol. 148):

"… l-Ewwel Onorabbli Qorti kienet zbaljata meta ddecidiet illi l-klawzola numru 62 ta' l-avviz numru 15 datat 23 ta' Ottubru, 1989 kienet applikabbli ghall-kaz in kwistjoni u dan meta rrizulta ampjament mill-provi illi din il-klawzola qatt ma giet implimentata";

2. Ukoll fi kliem ir-rikors ta' appell (fol. 149):
"… minghajr pregudizzju ghas-suespost … l-Ewwel Onorabbli Qorti tat interpretazzjoni zbaljata lill-klawzola numru 62 hekk kif ikkwotata f'pagna 6 tad-decizjoni minn liema klawzola kienet kompletament tiddependi t-talba ta' l-Awtorità appellata";

3. Dejjem fi kliem ir-rikors ta' appell (fol. 151):
"… minghajr pregudizzju ghas-suespost … l-Ewwel Onorabbli Qorti kienet zbaljata meta f'pagna 5 tad-decizjoni taghha, hi u tanalizza l-fatti tal-kaz, iddikjarat li kontra r-rikorrent kienet saret kawza ta' spoll li kienet intrebhet mill-konvenuta l-ohra";

4. Illi l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta iddecidiet illi l-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jigu sopportati mill-appellant;

Ikkunsidrat:

Illi l-ewwel (1) aggravju huwa manifestament infondat ghaliex dina l-Qorti ma tistax tifhem kif issa l-konvenut qed jikkontendi illi l-klawsola numru 62 ta' l-Avviz numru 15 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta' Ottubru, 1989 mhux applikabbli ghall-kaz odjern meta permezz tat-tieni eccezzjoni tieghu jissottometti (fol. 23):
"Illi l-pretensjonijiet ta' l-awtorità attrici huma manifestament ingusti ghaliex … huma kontra l-interpretazzjoni ekwa u ragjonevoli tal-klawsola numru 62 ta' l-avviz numru 15 ta' l-istess Awtorità ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta' Ottubru 1989 …" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Ma hemm ebda dubbju illi dak illi qed jissottometti l-konvenut permezz ta' l-eccezzjoni appena citata huwa illi ghall-kaz odjern hija applikabbli l-imsemmija klawsola

numru 62 u illi, però, interpretazzjoni ekwa ta’ l-istess klawsola ghandha twassal ghal cahda tat-talbiet attrici. *Selecta una via non datur recursus ad alteram*;

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi l-appellant, sabiex isostni t-tieni (2) aggravju tieghu, jaghmel is-segwenti sottomissjonijiet fir-rikors ta’ appell:
(i) fi kliem ir-rikors ta’ appell (fol. 149):
“Ghalkemm dan l-Artikolu 62 jaghmel referenza ghal zewg klawzoli ohra u cioè l-Klawzola numru 48 u l-Klawsola numru 49, l-Ewwel Onorabbli Qorti ghal xi raguni bl-ebda mod ma ghamlet referenza ghalihom u lanqas analizzat ghal xiex jaghmlu referenza dawn iz-zewg klawzoli. Jigi umilment sottomess li kieku l-Ewwel Onorabbli Qorti ghamlet referenza ghal dawn iz-zewg klawzoli kienet tinduna li effettivament dawn jaghtu interpretazzjoni kompletament diversa lill-Artikolu numru 62 minn dak [*recte*: dik] li tat l-Ewwel Onorabbli Qorti. Din l-interpretazzjoni hija fil-fatt dik li kien qed jemfasizza fuqha x-xhud ta’ l-istess Awtorità Victor Sciberras Grioli, u cioè li l-Artikolu 62 ma jaghtix id-dritt lill-Awtorità tad-Djar terga’ tiehu lura l-*plot* in kwistjoni izda biss li l-gharajjes ghandhom il-fakoltà li jew ibieghu l-proprjetà in kwistjoni huma stess jew inkella jzomm l-istess proprjetà wiehed minnhom”;

(ii) ukoll fi kliem ir-rikors ta’ appell (fol. 149):
“Jirrizulta … li ghalkemm l-Artikolu 62 jaghmel distinzjoni bejn zewg cirkustanzi diversi u cioè, c-cirkustanza fejn ma jkun sar l-ebda xoghol fuq il-*plot* in kwistjoni u c-cirkustanza l-ohra fejn ikun digà sar xoghol fuq il-*plot* in kwistjoni, l-Ewwel Onorabbli Qorti naqset li taghmel din id-distinzjoni”;

(iii) dejjem fi kliem ir-rikors ta’ appell (fol. 150):
“Id-decizjoni ta’ l-Ewwel Onorabbli Qorti li tilqa t-tielet talba attrici u cioè li tordna l-izgumbrament da parti tar-rikorrent tal-*plot* in kwistjoni ma ssib l-ebda bazi legali fl-Artikolu 62 li ghalih taghmel referenza l-istess Onorabbli Qorti”;

Kwantu ghas-sottomissjoni (i), huwa veru illi mis-sentenza appellata ma jidhirx illi l-ewwel Qorti “analizzat” il-klawsoli 48 u 49 ta’ l-imsemmi Avviz numru 15. Però, dina l-Qorti hija konvinta illi dan ma sarx bi svista; dana ghaliex, minn ezami, anke l-aktar superficjali, ta’ dawn il-klawsoli, kif jidhru fid-dokument B esebit (fol. 8 sa 19), huwa evidenti illi l-provvedimenti ta’ dawn il-klawsoli ma ghandhom ebda rilevanza ghas-soluzzjoni tal-vertenza odjerna; altru milli, kif qed jippretendi l-appellant, “kieku l-Ewwel Onorabbli Qorti ghamlet referenza ghal dawn iz-zewg klawzoli kienet tinduna li effettivament dawn jaghtu interpretazzjoni kompletament diversa lill-Artikolu 62 minn dak li tat l-Ewwel Onorabbli Qorti”. *Inoltre*, tajjeb illi jigi rilevat illi l-appellant mhux korrett meta jissottometti illi l-“interpretazzjoni” illi ghandha tinghata lill-klawsola 62, abbinata mal-klawsoli 48 u 49, hija, fi kliem l-istess appellant, “dik li kien qed jemfasizza fuqha x-xhud ta’ l-istess Awtorità Victor Sciberras Grioli, u cioè li l-Artikolu 62 ma jaghtix id-dritt lill-Awtorità tad-Djar terga’ tiehu lura l-*plot* in kwistjoni izda biss li l-gharajjes ghandhom il-fakoltà li jew ibieghu l-proprjetà in kwistjoni huma stess jew inkella jzomm l-istess proprjetà wiehed minnhom”. Infatti, dina l-Qorti hija konvinta illi hawnhekk l-appellant qed jirreferi ghas-segwenti silta mid-depozizzjoni ta’ l-imsemmi Victor Sciberras Grioli (l-ahhar paragrafu a fol. 82; m’hemmx dubbju illi l-ewwel kelma ta’ dan il-paragrafu ma ghandhiex taqra “Qorti” izda “Xhud”), illi minnha jirrizulta illi l-“interpretazzjoni” allegata mill-appellant hija ta’ Avviz differenti mill-imsemmi Avviz 15 applikabbli ghall-konvenju in kwistjoni:
“Dan l-avviz li qed jigi msemmi lili mill-avukat [l-imsemmi Avviz numru 15], kien hemm avviz iehor fejn [l-Awtorità attrici] kienet tat fakultà lill-gharajjes jekk ihassru li huma jistghu jbieghu, jew izommuha wiehed minnhom jew inkella jbieghu huma lil terzi. Dan l-avviz sar wara l-konvenju in kwistjoni” (sottlinear ta’ dina l-Qorti);

Dina l-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni (ii) ghaliex mis-sentenza appellata jirrizulta illi l-ewwel Qorti, wara illi ikkonstatat illi l-gherusija bejn il-konvenuti thassret u illi (fol. 140):
“Il-konvenuti kienu ghamlu xi xoghol fil-*plot* …”,

qalet hekk (fol. 142):

"Jekk tithassar l-gherusija l-konvenju jigi rexiss … u l-*plot* terga' taqa' f'idejn l-Awtorità sabiex din tkun tista' tbiegha u dana skond l-Artikolu 62. Jekk ikun sar xoghol fuq il-*plot*, …" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Huwa kwazi superfluwu illi jinghad illi mis-silta appena citata tas-sentenza appellata jirrizulta illi, la darba kien jirrizulta mill-provi illi meta thassret l-gherusija l-konvenuti kienu già ghamlu xi xogholijiet edilizji fuq il-*plot* in kwistjoni, l-ewwel Qorti gustament ma haditx in konsiderazzjoni dik il-parti ta' l-imsemmija klawsola 62 illi tikkontempla x'ghandu jsir jekk jirrizulta illi ma kienux saru tali xogholijiet izda gustament hadet in konsiderazzjoni biss dik il-parti ta' l-istess klawsola illi tikkontempla x'ghandu jsir fl-eventwalita` illi jkunu saru tali xogholijiet;

Ma hemmx wisq x'jinghad dwar is-sottomissjoni (iii). Ghall-kaz odjern ma tapplikax l-imsemmija klawsola 62 biss izda japplikaw il-kondizzjonijiet kollha tal-konvenju in kwistjoni illi jirrendi applikabbli ghalih il-provvedimenti ta' l-imsemmi Avviz numru 15. Il-ftehim jew patt numru tnejn (2) tal-konvenju huwa s-segwenti (fol. 6 *tergo*):

"L-Awtorità tad-djar, kif awtorizzata mill-Kummissarju ta' l-Artijiet bhala l-Awtorità kompetenti, qieghdha taghti permess lill-akwirent/i prospettiv/i biex jokkupa/w l-imsemmija art, però din ghadha minghajr titolu u biss b'tolleranza …";

Jekk il-konvenuti inghataw il-permess illi jokkupaw il-*plot* in kwistjoni minghajr titolu u b'tolleranza waqt illi jkun fis-sehh il-konvenju, zgur illi ma jistax jinghad illi l-konvenuti ghandhom xi titolu illi jibqghu jokkupaw l-istess *plot* meta l-konvenju huwa rexiss! Konsegwentement, l-akkoljiment tat-tielet (3) talba attrici huwa validu;

Ikkunsidrat:

Illi ma hijiex sejra tiehu konjizjoni ulterjuri tat-tielet (3) aggravju ta’ l-appellant ghaliex, apparti konsiderazzjonijiet ohra, kif qalet tajjeb l-Awtorità attrici fir-risposta taghha ta’ l-appell (fol. 160):
“… l-kawzi ta’ spoll u ta’ *ragion fattasi* maghmula mill-konvenuta kontra l-konvenut ma jistax u ma ghandhomx ikollhom effett fuq il-mertu f’din il-kawza li huwa totalment differenti”;

Ikkunsidrat:

Ir-raba’ (4) aggravju ta’ l-appellant mhux fondat ghaliex dina l-Qorti hija konvinta illi l-kawza odjerna giet precipitata tista’ tghid ghal kollox mill-agir ta’ l-appellant. F’dan ir-rigward, dina l-Qorti trid taghmilha cara illi, fil-fehma taghha, it-tort ghat-thassir ta’ l-gherusija bejn il-konvenuti - illi l-appellant jaghmel riferenza ghalih fir-rikors ta’ appell (fol. 152) - ma ghandu ebda rilevanza ghall-finijiet tal-kap ta’ l-ispejjez tal-kawza. Dak illi huwa rilevanti ghal dan l-ahhar imsemmi fini huwa x’jwassal sabiex giet intavolata l-kawza odjerna. Fil-fehma ta’ dina l-Qorti l-Awtorità attrici kienet kostretta illi tistitwixxi l-proceduri odjerni ghaliex l-appellant naqas illi jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt illi kellu jsir bejn il-kontendenti u terzi, illi permezz tieghu il-*plot* in kwistjoni kienet ser tigi trasferita lill-appellant (ara, fost provi ohra, dak illi jghid l-appellant fl-*affidavit* tieghu, fol. 72);

Ghal dawn il-motivi:

Tipprovdi dwar l-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata b’dan illi t-terminu ta’ xahar stabbilit ghall-finijiet tat-tielet (3) talba attrici ghandu jibda jiddekorri mil-lum;

Tordna illi l-ispejjez ta’ din l-istanza jigu sopportati kollha mill-appellant.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------