MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tal-11 ta' Novembru, 2011

Appell Civili Numru. 613/2002/1

Ian Fenech

v.

Farr Limited, Kurja Arċiveskovili ta’ Malta u Gvern ta’ Malta

Il-Qorti:

Preliminari:

B’ċitazzjoni ppreżentata quddiem il-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta’ Mejju, 2002 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 "Tal-Ħarrub" u liema plot hija aċċessibbli minn Triq is-Swieqi kuntrada tas-Swieqi limiti ta' San Ġiljan tal-kejl superfiċjali ta' ċirka tliet mija u tlieta u għoxrin metri kwadri (323m^2) konfinanti mix-Xlokk ma' Triq is-Swieqi u mill-irjieħ l-oħra kollha ma' beni tal-konċedenti; Dok. A;

"Illi din l-art kienet tinsab preċiżament delinejata u mmarkata fuq pjanta annessa ma' l-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;

"Illi 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;

"Illi 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 li 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 "Tal-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 bħala "Tal-Ħarrub", liema plot kienet ġiet akkwistata mill-attur permezz tal-preċitat kuntratt tal-25 ta' Jannar, 1989;

"Illi 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;

"Illi jidher illi s-soċjeta' 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";

"Illi l-istess soċjeta' 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;

"Illi l-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;

"Dan premess l-attur talab li, għar-raġunijiet premessi, dik il-Qorti:-

"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-proprjeta' tiegħu partikolarment fejn jirrigwarda dik l-istrixxa ta' art li 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-soċjeta' konvenuta.

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

"B'nota pprezentata fl-20 ta' Awissu, 2002 Vincent E. Ciliberti bħala Aġent Ekonomu ta' Monsinjur Arċisqof, amministratur tal-beni tal-entijiet ekklesjastiċi kollha ta' Malta fl-interess tal-Legat taż-Żwieġ Aloisia Borg Bezzina, eċċepixxa:

"Illi d-domanda attriċi hi nsostenibbli fil-konfront tiegħu billi l-kuntratt ta' trasferiment li l-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.

"B'nota pprezentata fit-22 ta' Awissu, 2002 id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt bħala rappreżentant tal-Gvern ta' Malta, eċċepixxa:

"1. 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.

"2. Illi 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.

"3. Illi 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.

"4. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-eċċipjenti jirrimetti ruħu għas-savju ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.

"5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

“B’nota ippreżentata fid-19 ta’ Frar, 2003 is-soċjeta’ konvenuta Farr Limited, eċċepiet:

“Illi l-Kurja Arċiveskovili ta’ Malta u l-Gvern ta’ Malta huma mħarrka ħażin u għalhekk fl-assenza tal-kontraditturi leġittimi l-ġudizzju mhux integru;

“Illi 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;

“Illi qabel xejn l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu biex jirnexxi f’din l-azzjoni;

“Illi 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;

“Illi 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;

“Illi s-soċjeta’ konvenuta għandha titolu validu għall-art tagħha u jekk jirriżulta mod ieħor l-aventi kawża tiegħu, u *cioe`* l-Amministratur tal-Beni Eklesjastiċi f’Malta huwa responsabbli għal kull eviżjoni li huwa jista’ jsofri mill-istess proprjeta’.

“Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.”

Is-sentenza appellata.

Il-Prim’ Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b’sentenza moghtija fid-29 ta’ Ottubru, 2008 bil-mod segwenti:

"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 tal-istrixxa msemmija (oltre l-kumplament tal-proprjeta' li hija libera u franka) u tiddikjara li l-kuntratt tal-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 tal-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 tal-att korrettorju f'ishma indaqs bejn is-soċjeta' konvenuta u l-Kurja."

Dik il-Qorti waslet ghad-decizjoni hawn fuq riportata wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Ikkunsidrat;

"Illi l-atturi qed jirreklamaw illi l-art imsemmija fiċ-ċitazzjoni hija proprjeta' tiegħu u li parti minnha li ġiet akkwistata mis-soċjeta' konvenuta permezz ta' kuntratt li sar in segwitu għandha tiġi dikjarata tiegħu u li allura l-istess kuntratt ma għandu ebda valur fir-rigward tal-istrixxa msemmija. Is-soċjeta' konvenuta da parti tagħha qed tinsisti li hija akkwistat tajjeb u li allura l-art hija kollha tagħha. Il-konvenuti l-oħra wkoll ippreżentaw nota tal-eċċezzjonijiet fejn il-Gvern wara li eċċepixxa li kellu jitħarrek il-Kap tad-Dipartiment irrikonoxxa li l-art li kienet tal-Knisja llum hija tiegħu, irrimetta ruħu għad-deċizjoni tal-Qorti filwaqt li l-Kurja eċċepiet illi l-azzjoni ma hijiex sostenibbli fil-konfront tagħha għaliex il-kuntratt ta' trasferiment kien wieħed regolari u li l-perit tagħha kien mar fuq il-post u assenja l-punti biex il-bini jsir b'mod regolari.

"Illi din hija azzjoni rivendikatorja tipika fejn l-attur qed jitlob li tintradd lura l-art in kwistjoni.

"Hu risaput tradizzjonalment illi f'kawża simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet Borg vs Buhagiar. F'dik il-kawża ntqal illi kwalunkwe dubju għandu *jimmilita favur il-konvenut possessur.* Din hija biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed jista' jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar fit-23 ta' Ottubru, 2001 (Onor. Imħallef R. Pace). Fiha ġie ċitat ukoll l-awtur Torrente li qal hekk;

"*La rivendicazione e' la principale delle azioni petitorie ed e' concessa a favore di colui che si afferma propietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene. L'attore in conformita' delle regole generali, ha l'onere di dimostrare il suo diritto; percio' se l'acquisto non w'a titolo originario. Ha l'onere di dare la prova del suo titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originale. A voler andare all'infinoto, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di probatio diabolica).*"

"Fis-snin reċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet xi ftit tant illi l-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijet John Vella et vs Sherlock Camilleri mogħtija fit-12 ta' Diċembru, 2002 addottat pożizzjoni kemxejn differenti billi qalet illi: "*Il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta' li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li jagħmel in forza tal-actio publicana.*" Hekk fil-kawża Attard nomine vs Fenech deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol. VII p 390) osservat: "*Che l'azione intentaa dell'atore nel suo libello quale procuratore dell'assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocatoria e la publicana, giusta i principii della leggeromana; colla prima l'attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto*

minore e piu debole del suo. Che e' ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto." (Ara wkoll Fenech vs Debono – Prim'Awla 14 ta' Mejju, 1935). Għalhekk għalkemm dan l-iżvilupp jista' jissejjaħ reċenti, wieħed josserva li anke iktar minn mitt sena ilu l-Qrati tagħna addottaw dan il-prinċipju.

"F'din il-kawża jidher li l-kwistjoni nqalgħet wara li l-attur akkwista l-*utile* dominju tal-art in kwistjoni. Infatti huwa akkwista l-imsemmi *utile* dominju fil-25 ta' Jannar, 1989. Mal-kuntratt tal-akkwist ġiet esebita pjanta (Dok. B) fejn hija ndikata d-delineazzjoni tal-art. Barra mill-kuntratt saret ukoll ir-reġistrazzjoni mad-Dipartiment tal-Artijiet kif jidher mid-dokumenti esebiti. L-attur fl-affidavit tiegħu a fol 92 qal li huwa kien ikun imsiefer spiss dak iż-żmien u fl-2002 kien feda ċ-ċens gravanti l-art in kwistjoni u dan wara li kien beda jibni fuq l-art. Meta għamel dan żamm fuq il-linja li kien osserva l-ġar tiegħu Edward Cassar. Kien *gia'* lesta l-bini meta fl-1997 ċirka, Cassar infurmah illi huma kellhom dritt jestendu l-parti ta' wara tal-plot *gia'* mibni billi l-proprjeta' tagħhom kienet testendi iktar lura. Għalhekk waqqa' l-ħajt ta' wara u estenda l-binja tiegħu. F'dan l-istadju s-soċjeta' konvenuta pproponiet azzjoni ta' spoll li ġiet deċiża favur tagħha; fil-mori tal-proċeduri odjerni l-attur irrintegraha fil-pussess tal-istrixxa in kwistjoni biex il-kawża setgħet titkompla (verbal tas-seduta tal-21 ta' April, 2004).

"Id-direttur tas-soċjeta' Farr Limited Bernard Farrugia ppreżenta affidavit a fol 187 fejn qal li fl-1989 is-soċjeta' minnu rappreżentata għamlet ftehim mal-Kurja rigward l-art tagħhom li tiġi wara l-plots numru 2 sa 9 u l-istess plots. Is-soċjeta' Farr aċċettat il-markamenti li saru mill-Perit Joseph Saliba għall-Kurja, liema marki saru wara li sar aċċess iffissat mill-istess perit u s-sidien tal-plots. Skont Farrugia ħadd mill-proprjetarji ma oġġezzjona għal kif ġew stabbiliti l-konfini u fil-fatt kulħadd bena skont dawn il-konfini f'sinjal dritt. Il-kuntratt tagħhom sar fl-1993 u dak iż-żmien is-sidien kienu kollha bnew f'linja dritta u allura ma kellhomx inkwiet. Madankollu f'Ġunju 1997 raw li l-plot numru 9, u *cioe`* dik tal-attur, inbniet fuq il-

proprjeta' tagħhom u allura bdew azzjonijiet ta' spoll li fil-konfront tal-attur ġiet deċiża favur tagħhom fl-2001.

"Mid-deposizzjoni tal-Perit Saliba jirriżulta li kien ġie nkarigat mill-Kurja proprju minħabba nuqqas ta' ftehim li nqala' bejn is-soċjeta' Farr u l-proprjetarji tal-plots. Madankollu l-attur ma kienx preżenti għall-aċċess li sar u fil-fatt il-perit meta xehed qal li lill-attur ma kienx jafu (deposizzjoni fil-kawża ta' spoll li ġiet inkorporata f'din il-kawża – fol 137). Huwa ġie mogħti l-ismijiet tas-sidien mill-Kurja u kiteb lil kulħadd. Huwa naturalment għamel l-almu tiegħu biex iwassal li kulħadd ikun kuntent bid-delimitazzjoni li kien ser jagħmel u allura qata' sinjal dritt fuq il-parti ta' wara tal-proprjeta' tas-soċjeta' konvenuta. Mill-atti jirriżulta li dan sar f'Awissu 1989 (fol 155).

"Fil-fehma tal-Qorti huma importanti ħafna l-minuti u d-dokumenti li ġew esebiti minn Raymond Bonnici f'isem il-Kurja a fol 215 tal-proċess minn fejn tirriżulta ċara l-kronoloġija tal-fatti. Jidher infatti li l-aħwa Farrugia bħala diretturi tas-soċjeta' Farr Limited kienu avviċinaw lill-uffiċċjali tal-Kurja lejn l-aħħar tas-sena 1988 u fit-8 ta' Frar, 1989 fejn l-uffiċċjal inkarigat Tarcisio Mifsud annota illi: "*Bħala ftehim bonarju fuq dawn il-każi huma qed jipproponu li mal-plot li għandhom u li taqa' fuq plot 1 u fuq parti mill-plot 2 tingħatalhom biċċa oħra faċċata ta' ċirka tnax-il pied biex ikunu jistgħu jgħaqqduha mal-plot tagħhom u b'hekk ikollhom żewġ plots u l-plots li ngħataw jersqu dawk it-tnax-il pied u dak li ħa l-plot numru 9 tingħatalu faċċata akbar biex jikkumpensa għat-tul li huwa jkun ser jitlef.*" Allura saret il-laqgħa fuq il-post li fiha l-Perit Saliba mmarka l-plots. Is-sid tal-plot numru 9 huwa appuntu l-attur – li *gia'* kien akkwista l-plot f'Jannar 1989 u allura kwalunkwe transazzjoni fis-sens li huwa kellu jiġi mogħti faċċata akbar biex iċedi l-parti konteża kellha ssir permezz ta' att pubbliku – xi ħaġa li evidentement ma saritx. L-attur kwindi għandu raġun jilmenta li kull ftehim li seta' sar bejn is-sidien l-oħra tal-plots adjaċenti u allura anke kompriża s-soċjeta' konvenuta kien *res inter alios acta* u ma jaffettwa xejn id-drittjiet ta' proprjeta' tiegħu.

"L-attur kwindi huwa proprjetarju kwantu għal *utile* dominju għal dak li akkwista fl-att li ġie pubblikat f'Jannar 1989 bejnu u l-Kurja, u mill-kuntratt u l-pjanta esebita ma hemm ebda dubju li huwa kien akkwista wkoll l-istrixxa art li hija kontiża bejn il-partijiet. Dak li sar wara ma jaffetwah xejn. Il-kumplikazzjoni f'din il-kawża m'hijiex tant din iżda l-fatt li s-soċjeta' konvenuta akkwistat l-art tagħha (li allura nkorporat l-istrixxa *gia'* akkwistata mill-attur kif spjegat) fis-sena 1993 iżda *libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi kollha.* Kif *gia'* spjegat ma setgħetx takkwista l-*utile* dominju tal-istrixxa li dwarha qed issir il-kawża iżda l-venditur (il-Kurja) kien għadu proprjetarju tad-dirett dominju li allura seta' jiġi trasferit. Kwindi strettament għalkemm il-Kurja kienet *gia'* trasferiet l-*utile* dominju tal-istrixxa in kwistjoni u allura ma setgħetx tittrasferixxi l-art kollha libera u franka, hija setgħet tittrasferixxi d-dirett dominju; kwindi meta wieħed jittrasferixxi iktar milli għandu t-trasferiment ma jkunx null kollu iżda biss fejn jirrigwarda l-parti żejda li tkun ġiet trasferita. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti s-soċjeta' Farr Limited, <u>fir-rigward tal-istrixxa *gia'* soġġetta għall-kuntratt tal-1989 illi permezz tiegħu akkwista l-attur, akkwistat biss id-dirett dominju.</u> Dan għaliex l-attur feda ċ-ċens fl-2002 iżda dakinhar ma setax jifdih fir-rigward tal-Kurja iżda fir-rigward tas-soċjeta' Farr Limited.

"Fir-rigward tal-konvenuti l-oħra l-Kap tal-Uffiċju Konġunt eċċepixxa li kellu jitħarrek il-Kap tad-Dipartiment konċernat *ai termini* tal-Artiklu 181B u din l-eċċezzjoni tidher peress illi dan jgħid illi l-Gvern *għandu jkun rappreżentat fl-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji mill-Kap tad-Dipartiment li jkun inkarigat mill-materja in kwistjoni.* Għandu jingħad illi d-Direttur tal-Uffiċċju Kongunt ippreżenta l-eċċezzjonijiet tiegħu debitament u ma nqalgħu ebda problemi fir-rigward u l-Qorti jidhrilha li dawn il-provvedimenti li jindikaw il-mod kif għandu jitħarrek il-Gvern jew dipartiment tiegħu huma l-iktar intiżi biex jiġu evitati sitwazzjonijiet (li ġraw ħafna fil-passat) fejn l-istess Gvern jew id-dipartiment tiegħu jibqa' kontumaċi minħabba ekwivoċi li jistgħu jinqalgħu meta jiġi preżentat xi att kontra l-Istat. Għalhekk filwaqt li n-notifika għandha ssir kif stipulat mill-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili u l-

provvedimenti fir-rigward għandhom ikunu osservati strettament, il-Qorti ma tħossx li b'daqshekk għandha tiddikjara nulla ċ-ċitazzjoni – *vide* s-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet <u>Joseph Galea vs Direttur Ġenerali tax-Xogħlijiet</u> mogħtija fis-27 ta' Ġunju, 2003. Fi kliem ieħor ladarba d-dipartiment indikat ippreżenta l-eċċezzjonjiet kif suppost ma għandu jkun ebda dikjarazzjoni ta' nullita' ladarba ma hemm ebda preġudizzju għall-istess dipartiment konvenut.

"Fir-rigward tal-mertu għalkemm il-konvenuti (*oltre* Farr Limited) ma baqgħalhomx iktar interess fir-rigward tal-proprjeta' in kwistjoni, l-attur għamel sewwa li ħarrikhom ukoll għaliex jistgħu ikunu soġġetti għal xi azzjoni ulterjuri u wkoll għaliex billi ntalab li jsir kuntratt korrettorju għandhom ikunu komparteċipi fih billi kienu parti fl-istess kuntratt (il-Kurja bħala l-proprjetarju dak iż-żmien u l-Gvern bħala proprjetarju odjern)."

Il-fatti.

Qabel xejn huwa xieraq li nirrikapitulaw il-fatti li wasslu ghal din il-kawza u kawzi ohra bejn l-istess partijiet u dana billi din il-Qorti hija tal-fehma li hafna fatti li jirrizultaw fil-process jew ma nghatawx importanza jew addirittura gew skartati kompletament.

a) B'ittra tal-25 ta' April, 1988 il-Perit J.A. Saliba ghal Building Consultancy Services Ltd informa lill-Kurja Arciveskovili li, in segwitu ghall-inkarigu lilu moghti, wara li spezzjona l-art fis-Swieqi, huwa kien qasamha f'ghaxar plots ta' madwar tlett qasab faccata. <u>Hemm huwa stqarr li l-konfini tal-ghalqa ma jistghux jigu ffissati b'certezza – billi ma ghadhomx jezistu</u>.

b) Fis-17 ta' Jannar, 1989 it-Taqsima Proprjeta` tal-Kurja kitbet lil Perit Saliba b'informazzjoni dwar l-akkwirenti jew akkwirenti prospettivi tal-*plots* numru 2 sa 9 f'tal-Harrub biex hu jikkomunika maghhom "*biex tkun tista` taghtihom il-punti*". Biss fl-istess ittra talbu lill-perit jikkomunika mal-ufficcju "*qabel tmur biex taghti l-punti"*

biex jitkellmu dwar xi problema li kien hemm pendenti fuq din l-art.

c) B'kuntratt tal-25 ta' Jannar, 1989 fl-atti tan-Nutar Marco Burlo, l-attur akkwista minghand il-Kurja Arciveskovili l-utili dominju temporanju ghal zmien hamsa u ghoxrin sena tal-*plot* numru 9 mill-art fuq imsemmija maghrufa bhala "Tal-Harrub" fil-limiti tas-Swieqi tal-kejl, din il-*plot*, ta' tlett mija tlieta u ghoxrin metri kwadri (323m.k.) kif murija fil-pjanta annessa mal-istess att (dok D) u s-Site Plan (dok C) kif awtorizzat skont digriet tal-4 ta' Novembru, 1988 (Fol 221).

d) Jidher li kien hemm xi kwistjonijiet bejn il-Kurja u s-socjeta` Farr Ltd billi din is-socjeta` kienet qed tirreklama l-proprjeta` ta' parti mill-art li l-Perit Saliba kien apporzjona f'ghaxar *plots* ghall Kurja skont istruzzjonijiet li huwa kien ircieva minn ghandha. Dan id-disgwid jidher car mill-ittra li l-istess Perit Saliba kiteb lil Father Edgar Attard tal-Kurja Arciveskovili fit-2 ta' Marzu, 1989 (ezebita a fol 228).

e) Biex tinstab soluzzjoni ghal din id-divergenza fit-8 ta' Frar, 1989 ir-rapprezentanti tas-socjeta` Farr Ltd issuggerew ftehim bonarju billi "*mal-plot li huma ghandhom u li taqa' fuq Plot 1 u fuq parti ta' plot 2, tinghatalhom bicca ohra faccata ta' cirka 12 il-pied biex jkunu jistghu jqabbduha mal-plot taghhom u b'hekk huma jkollhom zewg plots, u <u>l-plots li nghataw jersqu dawk it-12 il-pied u dak li ha l-plot 9 tinghatalu faccata akbar biex jikkumpensa ghat-tul li huwa jkun se jitlef.</u>*" (Ara Minuta nru 62 mill-Estratti tal-Minuti tal-Kurja – fol 216) Din il-kwistjoni tirrizulta wkoll mix-xhieda tal-AIC A. Fenech Vella fol 204).

f) Skont Minuta numru 68 (fol 217) datata 3 ta' Mejju, 1989 u sussegwenti minuti numri 69, 70 u 71 (datati 20/5/89 sal 25 ta' Mejju 1989) jidher li ntlahaq ftehim bejn il-Kurja u Farr Ltd billi l-ahwa Farrugia ghal Farr Ltd (1) iccedu l-*area* mmarkata bl-ahdar (u cioe` dik l-istrixxa art li kienet tifforma parti mill-*plot* numru 2 kif imfassla mill-Perit Saliba liema strixxa kienet proprjeta`

tal-istess socjeta`) li tidher fuq il-pjanta (bla fol numru izda li tinsab qabel id-dokument 69 a fol 230 liema dokument hija pjanta tal-perit Saliba li minn fuqha sar il-ftehim imsemmi biss ma ghandhiex kuluri), u (2) "*jakkwistaw l-area immarkata blu,* (fuq l-istess pjanta bla fol numru) *b'mod li l-Plots taghna* (u cioe` tal-Kurja) *ma jkunux itwal minn 120 pied mill-building line tal-front garden".* Oltre li jhallsu xi somma flus. Din l-*area* tidher fil-pjanta hawn fuq imsemmija.

g) Bis-sahha ta' dan il-ftehim bejn Farr Ltd u l-Kurja fil-11 ta' Awissu, 1989 il-Perit Saliba kiteb lill-attur Ian Farrugia, u lis-sidien l-ohra tal-*plots*, biex jinfurmahom li ser jinzamm access "*to set out the plots*" mill-*plot* numru 2 sal-*plot* 9. Dan l-access inzamm fis-26 ta' Awissu, 1989. Dak inhar, fil-prezenza u bl-approvazzjoni tal-AIC Anthony Fenech Vella, cioe` il-perit tas-socjeta` 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 ghandu jinghad kienu gia` trasferiti lid-diversi akkwirenti, giet restritta ghal 'fond' ta' 120 pied mill-*building line* kif xtaqet is-socjeta` Farr Ltd biex b'hekk l-*area* immarkata bil-kulur 'blue' retroposta ghall-*plots* imsemmija kif tidher fil-pjanta fuq imsemmija (bla fol numru) giet imnaqqsa mill-*area* tad-diversi *plots* minghajr ma gew rispettati d-diversi "*areas*" tal-*plots* li jissemmew fil-kuntratti partikolari.

h) B'kuntratt tat-28 ta' Mejju, 1993 fl-atti tan-Nutar Mario Felice, is-socjeta` Farr Ltd akkwistat minghand il-Kurja Arciveskovili 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-socjeta` Farr Ltd tinsab annessa ma' ittra mibghuta minn R. Bonnici – Property Manager tal-Kurja Arciveskovili – lil *Joint Office* datata 6 ta' April, 1998 u li jinsabu a fol 240 u 241 tal-process.

i) L-attur beda jizviluppa l-*plot* tieghu fl-1995 wara li kien ottjena l-permessi relattivi fis-sena precedenti u f'dan l-isvilupp l-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. (Fol 93) Dan x'aktarx kien il-Perit Saliba.

j) Fin-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 proprjeta` 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.

k) B'kuntratt tal-11 ta' Frar 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Christine Abela, 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-proprjeta` 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 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 tifehem 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 proprjeta` 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-proprjeta` 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

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.

< Sentenza Finali >

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