PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 10 ta' Ottubru, 2016

Rikors Guramentat Nru: 893/2012 AF

Joseph Zammit u martu Jeanette Zammit già Caruana

vs

Central Mediterranean Development Corporation Limited già Holiday Estates Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Permezz tal-kuntratt notarili tal-19 ta' Settembru 1994 pubblikat minn-nutar Dottor Joseph Saydon huma xtraw u akkwistaw minghand is-socjetà intimata porzjoni ta' art diviza u fabbrikabbli, formanti parti minn territorju ta' Ghajn Blat, markata bhala plot sitta u hamsin (56) u li kienet indikata fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist, b'faccata fuq Triq il-Maqdes, fil-kuntrada ta' Ghar Dalam fil-limiti ta' Birzebbugia, tal-kejl superficjali komplessiv ta' circa mitejn u hdax-il-metru kwadru (211m^2) u il-parti stradali li giet ukoll mibjugha tal-kejl

ta’ circa hamsin metru kwadru ($50m^2$) u konfinanti mit-tramuntana ma’ plot hamsa u hamsin, mill-punent ma’ Triq il-Maqdes, minn nofs-in-nhar ma’ plot 57, beni tal-socjetà intimata u mill-Lvant in parti ma’ plot numru 75 beni tal-kumpanija intimata jew l-aventi kawza taghha, u in parti ma’ beni ta’ terzi, kif soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta’ ghaxar liri u erbghin centezmu (Lm10.40) illum €24.22, bid-drittijiet u gius kollha taghhom.

Permezz tas-sentenza moghtija minn din il-Qorti fil-25 ta’ Ottubru 2011 fil-kawza li iggib in-numru 1858/95 fl-ismijiet “*Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et*” gie deciz illi attwalment:

> “*Il-Qorti qieset sew ir-relazzjonijiet tal-ewwel perit u tal-periti addizzjonali. Qieset illi ir-relazzjoni tal-periti addizzjonali saret wara survey tal-art u tqabbil akkurat ta’ pjanti u hija tal-fehma illi ma intwera xejn li ghandu jitfa’ dubbju fuq l-ahhar konkluzjoni tal-periti addizzjonali. Ghalhekk hija tal-fehma illi ghandha toqghod fuq din il-konkluzjoni. Ghal dawn il-ragunijiet il-qorti taqta’ il-kawza billi tghid illi [1] dik il-parti tas-sit numru hamsa u sittin(56) tal-kejl ta’ mija u tletin metru kwadru u nofs (130.5m2) murija b’kulur kannella car, fuq il-pjanta ADM 10, a fol 403 tal-process hija proprieta tal-atturi billi qeghdin fuq art taghhom; [2] izzomm lill-protestanti milli jaghmlu xogholijiet godda fuq dik il-parti tas-sit u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahrejn minn meta din is-sentenza ssir finali jnehhu minn fuqha x-xogholijiet kollha li huma ghamlu u jrodduha lura lill-atturi; [3] tikkundanna lill-konvenuti u lill-imsejha fil-kawza flimkien ihallsu l-ispejjes kollha tal-kawza – dan huwa bla hsara ghal kull jedd illi l-konvenuti jista’ ghandhom kontra l-imsejha fil-kawza*.”

Kif intwera fil-parti dispozittiva tas-sentenza hawn fuq appena citata, din l-Onorabbli Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni wara li gew nominati, b’kollox, erba’ periti, stante li kien hemm ukoll nomina ta’ periti addizzjonali, li ghamlu survey tat-territorju in kwistjoni u issottomettew il-konkluzjonijiet taghhom lill-Qorti

ghall-konsiderazzjoni taghha, liema konkluzonijiet il-Qorti abbraccjat.

Bhala stat ta' fatt illum din is-sentenza tfisser li attwalment dak li suppost xtraw u akkwistaw r-rikorrenti mhux taghhom fl-intier tieghu izda huwa ta' haddiehor u ghalhekk l-imsemmija bicca art qatt ma setghet giet trasferita validament lir-rikorrenti.

Ai termini tal-imsemmi kuntratt is-socjetà intimata iggarantiet il-pacifiku pussess tal-proprjetà li bieghet lir-rikorrenti b'ipoteka generali tal-assi taghha, liema pussess pacifiku gie disturbat b'rizultat tal-imsemmija sentenza ta' dawn il-qrati u r-rikorrenti ma jistghux igawdu dak li huma attwalment xtraw u akkwistaw minghand is-socjetà intimata u ghalhekk hemm il-lok ghar-rexxissjoni tal-imsemmija kuntratt stante li illum irrizulta li dak pattwit fil-kuntratt ma setax javvera ruhu stante illi l-intimata ma kienetx il-proprietarja tal-art kollha trasferita lir-rikorrenti permezz tal-kuntratt fuq riferit, kif ukoll ghall-indenniz konsegwenzjali favur ir-rikorrenti. Illi in vista tal-proceduri fuq citati ir-rikorrenti ma setghux jizviluppaw l-art mixtrija u dan id-dewmien ikkawza danni ulterjuri lir-rikorrenti fin-nefqa zejda li illum iridu jinkorru biex jizviluppaw artijiet simili.

Dan il-fatt ikkawza danni lir-rikorrentii konsistenti, inter alia, [a] fl-imghax dekorribbli fuq l-prezz ta' Lm10,340 (illum €24,085.72) imhallas ghall-akkwist tal-art mid-data tal-pagament ossija id-data tal-pubblikazzjoni tal-att, [b] fil-hlas annwali tac-cens li gie imhallas mir-rikorrenti lis-socjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited, gia Holiday Estates Limited, [c] fl-imghax fuq l-istess ammont tac-cens imhallas, [d] fl-ispejjes notarili, hlas ta' boll u spejjes ancillari ghall-akkwist tal-art in kwistjoni, [e] fil-prezz li illum jiswew artijiet simili ghal dawk in kwistjoni, [f] fid-differenza tal-prezz sabiex l-atturi jistghu jizviluppaw plot simili ghal dik mertu tal-kawza, kif riedu jaghmlu huma, [g] fi spejjez gia inkorsi minnhom fi zvilupp tal-art in kwistjoni, kif ukoll biex jottemperaw ruhhom mas-sentenza hawn fuq imsemmija [h] fl-ispejjes tal-kawza deciza u fuq riferita u [i] fi spejjes kollha relatati mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

Tordna il-rexxissjoni tal-imsemmija att pubbliku tal-04 ta' Gunju 1993 li permezz tieghu is-socjetà intimata bieghet u trasferiet l-art hemm indikata lir-rikorrenti, [2] tinnomina kuratur ghall-eventwali kontumaci, [3] tinnomina Nutar sabiex jircevi l-att relattiv, [4] tiffissa il-lok, gurnata u hin ta' meta ghandu jigi pubblikat l-istess att ta' rexxissjoni, skond kif previst fl-ewwel talba, [5] tiddikjara li hija responsabbli ghad-danni kollha subiti mir-rikorrenti, inkluz ghar-ragunijiet fuq imsemmija, b'rizultat tal-fatt li inbieghu lir-rikorrenti art li ma kienetx taghha [6] jigu likwidati id-danni sofferti mir-rikorrenti u dan jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi, [7] tikkundanna lis-socjeta intimata thallas lir-rikorrenti dawk id-danni hekk likwidati minn din il-Qorti – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjez kollha komprizi dawk relatati mal-kuntratt ta' rexxissjoni fuq indikat u dawk ta' zewg protesti gudizzjarji kontra s-socjetà intimata li minn issa tibqa' ngunta ghas-subizzjoni taghha.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta li permezz tagħha eċċepiet illi:

L-azzjoni attrici ghar-rexissjoni tal-kuntratt hija preskritta ai termini tal-Artikolu 1407 tal-Kodici Civili.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba attrici ghal likwidazzjoni tad-danni hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost u ghal integrità tal-gudizzju, f'dawn il-proceduri ghandhom jigu kjamati in kawza l-aventi kawza tas-socjetà konvenuta, jigifieri minghand min is-socjetà konvenuta xtrat, ossia l-eredi ta' Salvatore Schembri u l-eredi ta' Nazzareno Dalli.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti esebiti.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza dwar l-eċċezzjonijiet preliminari tas-soċjeta konvenuta.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża mibnija fuq il-ksur tal-paċifiku pussess fil-konfront tal-atturi mis-soċjetà konvenuta peress illi ġie stabbilit permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta li parti sostanzjali mill-art mibjugħa mill-konvenuta lill-atturi ma kienx tal-konvenuta iżda ta' terzi.

Għalkemm fl-ewwel talba tagħhom l-atturi talbu r-rexxissjoni ta' kuntratt datat 4 ta' Ġunju 1993 huwa evidenti li d-data tal-kuntratt hija żbaljata għaliex mill-premessi u kif ukoll mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi xtraw u akkwistaw mingħand is-soċjetà konvenuta l-porzjon art mertu tal-kawża permezz ta' kuntratt datat 19 ta' Settembru 1994 fl-atti tan-Nutar Joseph Saydon u għalhekk huwa dan il-kuntratt, li għar-raġunijiet imfissra, huma qegħdin jitolbu lill-Qorti biex tirrexxindi. Għaldaqstant, il-Qorti sejra tqis u u tirreferi għall-kuntratt esebit tad-19 ta' Settembru 1994 imsemmi.

Permezz ta' dan il-kuntratt l-atturi akkwistaw mingħand is-soċjetà konvenuta l-plot bin-numru 56 b'faċċata fuq Triq il-Maqdes, fil-kontrada ta' Għar Dalam, fil-limiti ta' Birzebbuga, tal-kejl superfiċjali kumplessiv ta' circa 211 m.k., kif soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' għaxar liri u erbgħin ċenteżmu (Lm10.40, llum €24.23). Fost il-kundizzjonijiet tal-bejgħ, is-soċjetà konvenuta ggarantiet il-bejgħ skont il-liġi b'ipoteka ġenerali tal-beni kollha tagħha.

Il-Qorti eżaminat is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta tal-25 ta' Ottubru 2011 fl-ismijiet Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit kif ukoll ir-relazzjonijiet peritali li jagħmlu parti mill-atti ta' dik is-sentenza. Jirriżulta li l-periti addizzjonali inkarigati mill-Qorti f'dik il-kawża kkonkludew li parti mill-plot 56 u ċioè dik mertu ta' din il-kawża

bil-kejl ta' 130 m.k. kienet daħlet fuq l-art tal-atturi f'dik il-kawża. Dik il-Qorti għamlet tagħha l-konklużjoni tal-periti addizzjonali u ddikjarat li dik il-parti ta' plot 56 tal-kejl ta' 130 m.k. hija proprjetà tal-atturi f'dik il-kawża u ċioè tal-familja Pirotta. Is-soċjetà konvenuta f'din il-kawża kienet ukoll parti f'dawk il-proċeduri in kwantu li ġiet imsejħa fil-kawża. Ma jirriżultax illi l-partijiet f'dik il-kawża appellaw mis-sentenza tal-25 ta' Ottubru 2011.

Is-soċjetà konvenuta ressqet biss tlett eċċezzjonijiet ta' natura preliminari u fl-ebda stadju ma kkontestat il-mertu ta' din il-kawża.

Permezz tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tagħha, is-soċjetà konvenuta tgħid illi l-azzjoni attriċi għar-rexissjoni tal-kuntratt imsemmi hija preskritta ai termini tal-artikolu 1407 tal-Kodiċi Ċivili u li t-talbiet attriċi għal likwidazzjoni ta' danni huma preskritta ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili.

Dawn iż-żewġ artikoli jgħidu hekk:

> **1407**: *"(1) L-azzjoni li tmiss lill-bejjiegħ għaż-żjieda tal-prezz, u dik li tmiss lix-xerrej għat-tnaqqis tal-prezz jew biex jerġa' lura mill-kuntratt, tintilef egħluq sentejn minn dak in-nhar tal-kuntratt"* u
>
> **2153**: *"L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn."*

L-atturi fil-ħames premessa tagħhom jgħidu li s-soċjetà konvenuta tat garanzija tal-paċifiku pussess tal-proprjetà li kienet biegħet lill-atturi iżda dan il-pussess paċifiku kien disturbat effett tas-sentenza tal-25 ta' Ottubru 2011 imsemmija. Għalhekk, billi ma jistgħux igawdu dak li huma attwalment kienu akkwistaw, huma jgħidu li hemm lok għar-rexxisjoni tal-kuntratt u għar-risarċiment ta' danni. Għaldaqstant, il-Qorti hija tal-fehma li l-azzjoni attriċi hija bbażata fuq l-artikolu 1409 et seq. tal-Kodiċi Ċivili li jgħid hekk:

"Għalkemm fil-kuntratt tal-bejgħ ma tkunx ġiet miftiehma l-garanzija, il-bejjiegħ għandu de jure jagħmel tajjeb lix-xerrej għall-evizzjoni li ttellfu l-ħaġa mibjugħa, kollha jew biċċa minnha, u għas-servitujiet u piżijiet li ħaddieħor jippretendi fuq dik il-ħaġa, u li ma jkunux ġew imsemmijin fil-kuntratt.'

Illi imbaghad skont l-artikolu 1423,

"(1) F'kull każ li għalih ma jkunx ġie stabbilit żmien aqsar, l-azzjoni għall-garanzija minħabba evizzjoni taqa' bil-preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn li jibdew igħoddu minn dak in-nhar illi s-sentenza li biha x-xerrej ikun ġie kkundannat tgħaddi f'ġudikat."

Kif ingħad fis-sentenza Peter Montebello vs Peter Montebello, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta' Settembru 2003:

"*Dan ifisser li jekk parti tagħżel li tressaq il-pretensjonijiet tagħha kontra parti oħra fuq kawżali partikolari, l-eċċezzjoni li titqanqal mill-parti mħarrka kontra l-azzjoni magħmula kontriha trid titkejjel fuq dik il-kawżali u mhux fuq x'taħseb il-parti mħarrka li setgħet kienet il-kawżali vera*." Iż-żmien tal-preskrizzjoni jrid jitqies b'riferenza għall-azzjoni kif imfassla (Joseph Borg vs Nobbli Maria Testaferrata Bonici, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' Marzu 1958 – Kollez. Vol: XLII.i.153)

Għaldaqstant il-Qorti ssib illi għall-azzjoni odjerna ma japplikawx l-artikoli msemmija mis-soċjetà konvenuta għaliex għal din ix-xorta ta' azzjoni japplikaw il-provedimenti tal-artikoli 1409 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. B'żieda ma dan, kif tajjeb josservaw l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ċertament illi huma ma setgħux iressqu din il-kawża qabel ġiet deċiża u għaddiet f'ġudikat is-sentenza li permezz tagħha huma soffrew evizzjoni tal-proprjetà mibjugħa mis-soċjetà konvenuta, u ċioè fil-25 ta' Ottubru 2011.

Imbaghad permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħha is-soċjetà konvenuta teċċepixxi li għandhom jiġu kjamati fil-kawża l-

aventi kawża tagħha, jiġifieri mingħand min is-soċjetà konvenuta xtrat il-proprjeta in kwistjoni u ċioè l-eredi ta' Salvatore Schembri u l-eredi ta' Nazzareno Dalli, u dan għal finijiet tal-integrità tal-ġudizzju.

Kif ingħad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Joseph Riolo pro et noe vs Carmel Muscat, deċiża fil-15 ta' Marzu 1991, l-istitut tal-kjamat fil-kawża jaqdi diversi funzjonijiet proċedurali, prinċipalment: '*dak li jintegra l-ġudizzju fejn ikun hemm diversi konvenuti li jkollhom jiġu mħarrka u xi wħud minnhom jitħallew barra*' u '*dak li jissalvagwardja d-drittijiet ta' min ikun indirettament interessat fl-ewwel azzjoni ġudizzjarji u li aktarx ġġib warajha azzjoni oħra bħala konsegwenza tagħha...*' Il-Qorti għandha tordna s-sejħa fil-kawża jekk il-persuna li tagħha tintalab din is-sejħa jkollha dak l-interess li huwa meħtieġ mil-liġi f'persuna biex minnu tista' tiġi proposta azzjoni jew biex tiġi opposta kontestazzjoni (Libreri vs Staines noe, Prim Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża fid-29 ta' Ottubru 1935 – Kollez. Vol XXIX.ii.706).

Kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Bank of Valletta plc vs Anna Calleja et, deċiża fit-8 ta' Jannar 2010:

> "*Ġie inoltre aċċettat li terza persuna tista' tiġi kjamata fil-kawża anke biex sempliċiment titfa dawl fuq il-fatti. L-interess, f'dak il-każ, jista' jkun anke l-komunjoni tal-kontroversja fis-sens li l-kjamat fil-kawża, mingħajr ma jiġi kundannat jew liberat, jiżviluppa r-raġunijiet tiegħu favur jew kontra l-attur*."

Huwa veru li kienet is-soċjetà konvenuta li ggarantiet il-paċifiku pussess lill-atturi u mhux l-awturi tagħha fit-titolu, u kawża bħal ma hija dik ta' llum tista' ssir biss kontra l-bejjiegħ u huwa l-bejjiegħ biss li jista' jiġi kundannat iħallas taħt il-garanzija, iżda kif ingħad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Lec Limited vs Tabbingtons Limited, deċiża fid-19 ta' April 2012 li kienet ukoll dwar l-garanzija tal-paċifiku pussess:

> "*Is-sejħa fil-kawża saret biss biex tħares l-interess ta' min ikun tellief fil-kawża tal-lum, biex, jekk issir kawża ta' regress minn dan kontra l-imsejjaħ fil-kawża, dan ma*

jkunx jista jgħid illi t-tellief ma ddefendiex ruħu sew fil-kawża għax, bis-sejħa fil-kawża, ikun ingħata l-opportunità li jiddefendi hu wkoll."

Għaldaqstant u fid-dawl tal-ġurisprudenza kwotata, il-Qorti hija tal-fehma li qabel ma teżamina l-mertu ta' din il-kawża, għandhom l-ewwel jiġu kjamati fil-kawża l-eredi ta' Salvatore Schembri u l-eredi ta' Nazzareno Dalli għal kull interess li jista' jkollhom u sabiex jekk huma jidrilhom, iressqu l-eċċezzjoniijiet tagħhom għat-talbiet tal-atturi.

Għar-raġunijiet premessi, l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt illi tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta, tilqa' t-tielet eċċezzjoni tagħha billi tordna li jiġu kjamati fil-kawża l-eredi ta' Salvatore Schembri u Nazzareno Dalli u tordna l-prosegwiment tal-kawża għal dan l-iskop.

Spejjeż riżervati għall-ġudizzju finali.

IMHALLEF

DEP/REG