PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 01 ta' Frar, 2017

Rikors Guramentat Nru: 660/2013 AF

Maria Regina Granata
Mary Carmen Vella
Nicolette Vannini
Andrea Vannini

u

Michael Vella u Maurizio Vannini, dawn l-ahhar tnejn ghal kull interess illi jista' jkollhom

vs

Joseph Zahra u Zahra Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi kollha li ġie ppreżentat fit-8 ta' Lulju 2013, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

Permezz ta' skrittura privata datata 3 ta' Dicembru 2008 (Dok. X1) l-atturi Maria Regina Granata, Mary Carmen Vella, Nicolette Vannini, Andrea Vannini u Michael Vella dan tal-ahhar "*ghal*

kwalunkwe sehem jew interess li jista' jkollu, kif ukoll ghall-effetti u finijiet kollha tal-ligi" flimkien u solidalment bejniethom ikkoncedew b'titolu ta' lokazzjoni lill-konvenuti l-barriera formanti parti mill-porzjonijiet ta' art li jgibu n-numri mill-erbgha u tletin (34) sad-disgha u tletin (39) inkluzivament mit-territorju deskritt bhala l-"Fewdu z-Zghir", fil-limiti tal-Imqabba u precizament dik il-porzjon art markata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta annessa mal-istess skrittura privata fejn giet markata dokument ittra "A".

Din il-lokazzjoni saret versu l-pattijiet u l-kundizzjonijiet elenkati fl-istess skrittura privata fosthom:

(a) Li l-lokazzjoni saret ghal erba' snin u precizament mill-ewwel (1) jum ta' Gunju 2008 sal-ewwel jum ta' Gunu 2012; u
(b) Versu l-kera ta' mija u erbatax-il elf Ewro (€114,000) ghaz-zmien kollu ta' erba (4) snin.

Il-konvenuti solidalment bejniethom ghad ghandhom jaghtu lill-atturi s-somma ta' tmienja u sittin elf sitt mija u tmintax-il Ewro u hames centezmi (€68,618.05) in linea ta' bilanc tal-kera tal-barriera lilhom mikrija mir-rikorrenti permezz tal-imsemmija skrittura privata datata 3 ta' Dicembru 2008.

Ghalkemm il-konvenuti gew interpellati jhallsu dan il-bilanc permezz ta' zewg ittri ufficcjali 21 ta' Dicembru 2012 (Dok. X2) u 15 ta' April 2013 (Dok. X3) rispettivament, huma baqghu inadempjenti.

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

L-attrici Nicolette Vannini tiddikjara li hija taf personalment bil-fatti suesposti.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-konvenuti solidalment bejniethom huma debituri tal-atturi fis-somma ta' €68,618.05; u

2. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu solidalment bejniethom lill-atturi din is-somma ta' €68,618.05

U dan prevja kull dikjarazzjoni jew provvedimenti ulterjuri li jkunu xierqa jew opportuni.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali bin-numru 4093/2012 u tal-ittra ufficcjali bin-numru 1082/2013 u bl-imghax kummercjali mill-1 ta' April 2011 kontra l-konvenuti solidalment u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni tal-konvenut Joseph Zahra u tar-rapprezentant gudizzjarju tal-kumpanija konvenuta Zahra Limited.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati Joseph Zahra u Zahra Ltd li ġiet ippreżentata fil-31 ta' Lulju 2013 fejn gie eccepit illi:

Fl-ewwel lok l-esponenti jissottomettu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti mhiex kompetenti biex tisma' u tiddeciedi fuq il-mertu tal-kawza u dana stante illi kull kaz relatat ma' kuntratt ta' kera hija l-kompetenza esklussiva tal-Bord illi Jirregola l-Kera.

In subsidium u minghajr pregudizzju ghas-suespost ghal dak illi jirrigwarda Joseph Zahra dan mhuwiex il-legittimu kontradittur stante illi l-koncezzjoni ai termini tal-ftehim tat-3 ta' Dicembru 2008 saret lis-socjetà esponenti Zahra Limited u mhux lill-esponenti Joseph Zahra f'ismu proprju.

In subsidium u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ammont pretiz mir-rikorrenti mhux dovut u dana stante illi sussegwentement irrizulta illi ma kienx minnu illi l-barriera mertu tal-kawza kienet tlahhaq ghal volum globali ta' wiehed u erbghin elf u hames mitt metru kubu (41.500) ta' radam kif iddikjaraw l-istess rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota tal-istess intimati tat-3 ta' April 2014[1] li permezz tagħha irrinunzjaw għall-ewwel eċċezzjoni tagħhom.

[1] Fol 32

Rat id-dokumenti esebiti (inkluż l-affidavit prodotti).

Semgħet ix-xiehda prodotta.

Rat in-nota tas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti tas-6 ta' Mejju 2016[2].

Rat in-nota tas-sottomissjonijiet tal-intimati tat-13 ta' Ġunju 2016[3].

Jirrizulta lill-Qorti illi permezz ta' skrittura privata datata 3 ta' Diċembru 2008[4] ir-rikorrenti:

Maria Regina Granata neè Zammit,
Mary Carmen Vella neè Zammit
(u żewġha Michael Vella għal kwalunkwe sehem jew interess li jista' jkollu kif ukoll għall-effetti u finijiet kollha tal-liġi), u
Maurizio Vannini f'isem uliedu
Nicolette Vannini (sussegwentement miżżewġa Ghigo[5]) u
Andrea Vannini,

bħala sidien tal-barriera mertu tal-kawża, u cioè dik il-porzjon art immarkata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta annessa mal-istess skrittura u mmarkata Dok A[6] in solidum bejniethom ikkonċedew tali barriera b'titolu ta' lokazzjoni lis-soċjetà intimata Zahra Limited kif rappreżentata mill-intimat Joseph Zahra.

Il-lokazzjoni tal-barriera (għal skop ta' rdim b'ġebel u terrapien) saret għal perjodu ta' erba' (4) snin b'effett mill-1 ta' Ġunju 2008 sal-1 ta' Ġunju 2012 għall-kera ta' €114,000.
Fost affarijiet oħra fl-iskrittura ġie miftiehem illi s-soċjetà intimata Zahra Limited ikollha d-dritt li tordom il-barriera mil-livell tal-fond eżistenti sa 4 metri għoli mas-sit kollu, li jlaħħaq

[2] Fol 95
[3] Fol 109
[4] Skrittura ta' lokazzjoni tal-barriera Dok X1, fol 4-8 tal-proċess
[5] Kif jirriżulta mill-affidavit a fol 30
[6] Pjanta tal-barriera, Dok A, fol 9

il-volum globali ta' ċirka 41,500 metri kubi ta' radam.

Ir-rikorrenti qed isostnu li l-barriera effettivament imtliet sal-limitu konċess u kkalkulaw li għandhom jitħallsu bilanċ ta' €68,618.05.

L-intimati da parti tagħhom qed jikkontestaw l-ammont mitlub billi qed isostnu li minn tali ammont għandu jitnaqqas dak il-volum fil-barriera li baqa' ma ntradamx minħabba l-ispazji tal-arja li jinħolqu bejn radam u radam ieħor. Essenzjalment, din hija l-vertenza bejniethom.

L-intimati eċċepew illi Joseph Zahra mhux il-leġittimu kontradittur stante li l-konċessjoni lokatizja saret lis-soċjetà Zahra Limited u mhux lil Joseph Zahra f'ismu proprju.

Madanakollu, jirriżulta mill-iskrittura ta' lokazzjoni tat-3 ta' Diċembru 2009 illi l-barriera in kwistjoni effettivament ġiet konċessa b'titolu ta' lokazzjoni lis-soċjetà Zahra Limited.

Ma jistax ma jiġix osservat però, illi bħala partijiet fuq l-iskrittura:

(i) "*minn naħa waħda*" dehru s-sidien (Maria Regina Granata, Carmen Vella, Nicolette Vannini u Andrea Vannini) u

(ii) "*min-naħa l-oħra*" deher Joseph Zahra "*f'ismu proprju, kif ukoll f'isem, għan-nom u in rappreżentanza tal-kumpanija "Zahra Ltd"*".

Kif jispjegaw ben tajjeb ir-rikorrenti fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom, jirriżulta minn eżami tal-pattijiet kuntrattwali li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li Joseph Zahra fil-vesti tiegħu personali jassumi l-obbligi lokatizji (fosthom tal-ħlas tal-kera) flimkien mas-soċjetà intimata Zahra Limited.

Barra li jagħmlu riferenza għall-klawsoli (3), (5), (6), (8), (9), (10), (11) u (12) fejn jirriżulta li Joseph Zahra assuma obbligazzjonijiet lokatizji flimkien mas-soċjetà Zahra Limited, ir-rikorrenti jaċċennaw għall-klawsoli (2) u (14) li jikkonċernaw

speċifikatament il-ħlas tal-kera:

- fil-klawsola nru (2) jingħad illi l-bilanċ ta' €79,000 (wara li tħallas l-ammont ta' €35,000) "…*sejjer jitħallas mill-kumpanija fuq imsemmija, jew minn Joseph Zahra, li jidher għall-istess kumpanija, permezz ta' rati…";*

- aktar 'l isfel fl-istess klawsola nru (2) ġie stipulat illi "*Kemm-il darba wkoll l-imsemmi Joseph Zahra pro et nomine jieqaf mill-pagamenti qabel jgħaddu l-erba' snin fuq imsemmija…*";

- fil-klawsola nru (14) imbagħad jingħad: "*Kemm-il darba Joseph Zahra pro et nomine, ikun moruż fil-ħlas ta' żewġ pagamenti, u/jew ikun dovut ammont ekwivalenti għal…*"

Minn dan kollu jirriżulta ampjament ċar li l-obbligazzjoni għall-ħlas tal-konsiderazzjoni kienet intiża bħala vinkolanti fuq entrambi l-intimati u mhux fuq is-soċjetà intimata biss. Kellhom raġun għalhekk ir-rikorrenti jintavolaw din il-kawża għall-ħlas ta' €68,618.05 mhux biss kontra s-soċjetà Zahra Limited iżda wkoll kontra Joseph Zahra fil-vesti personali tiegħu.

Għaldaqstant din it-tieni eċċezzjoni hija infondata u qegħda tiġi miċħuda.

Il-kwistjoni dwar il-mertu hija ppernjata fuq il-klawsola (4) tal-iskrittura privata:

> *"Il-partijiet qegħdin jaqblu u jiftehmu illi l-kumpanija jkollha d-dritt li tordom il-barriera fuq imsemmija mil-livell tal-fond eżistenti sa erba' metri għoli (4 metri) li huwa kejl medju mas-site kollha kif muri fuq il-pjanta annessa u li jlaħħaq il-volum globali ta' ċirka wieħed u erbgħin elf u ħames mitt metru kubu (41,500 metri kubi) ta' radam".*

Dwar dan, Michael Vella fl-affidavit tiegħu xehed illi l-intimati għamlu użu mill-barriera mikrija lilhom sakemm imlewha sal-limitu konċess lilhom ta' erba' metri. Jgħid li l-intimati effettivament *"eżawrew il-kapaċità tal-barriera"* u għalhekk sostna li l-ammont sħiħ ta' kera huwa dovut, u cioè li minn €114,000 baqa' bilanċ ta' €68,618.05 x' jitħallas kif mitlub fir-rikors odjern.

Min-naha taghhom l-intimati jsostnu illi l-ammont pretiż mir-rikorrenti mhux dovut peress li ma kienx minnu li l-barriera kienet tlaħħaq għall-volum globali ta' 41,500 metru kubu "ta' radam", kif dikjarat fuq l-iskrittura. Fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom jargumentaw illi dan il-kubaġġ ta' 41,500 dikjarat fuq l-iskrittura jirreferi għar-radam u mhux għall-barriera *per se*. Jiddistingwu bejn il-kubaġġ ta' barriera u l-kubaġġ ta' barriera f' sens ta' kemm tesa radam.

Jaċċennaw għar-rapport tal-geologu Saviour Scerri[7] fejn qal li:

> *"...the bulking factor applicable to local excavated rock may be taken as approximately 1.5. This implies that excavated rock occupies 1.5 times as much as solid rock due to the instantaneous formation of air voids and badlly sorted aggregate following the excavation process."*

Fix-xiehda tiegħu[8] qal li huwa fil-fatt aċċeda fuq il-barriera in kwistjoni fuq inkarigu tas-soċjetà intimata. Spjega kif iktar ma l-ġebla tkun imfarrka żgħira anqas tieħu volum. Fil-każ tal-ġebla lokali tal-franka (*globigerina limestone*) spjega li din għandha densità *(bulk density*) ta' madwar 2 u allura toqrob lejn "*chalk*" u allura l-*bulking factor* huwa ta' 1.5 kif inhu taċ-"*chalk*" [9].

Il-perit Henry Attard[10] ukoll ikkonferma li jekk wieħed ikisser blokka ta' metru kubu ta' ġebla maltija, *"x'ħin tkissirha u tordom biha għandek 1.5 cubic metres spazju meħud cioè*

---

[7] Rapport ta' Saviour Scerri datat 29.07.2013, ol 62
[8] Xiehda ta' Saviour Scerri tal-11.02.2015, fol 78-79
[9] Ara Dok SS1, fol 68
[10] Xiehda tal-perit Henry Attard, tal-11.02.2015, fol 75-76

ikollha volum ta' 1.5 cubic metres." Huwa fil-fatt xehed illi r-rapport ta' Saviour Scerri jikkonferma dan.

L-intimati għalhekk isostnu li l-volum globali ta 41,500 metri kubi għandu jiġi ridott bir-rata ta' 33% biex jirrifletti l-kubaġġ "*ta' radam*" li effettivament intefa' fil-barriera. Konsegwentement ikkalkulaw li l-kera għandha tiġi ridotta bl-istess rata (minn €114,000 għal €76,380). Jikkonfermaw illi ladarba tħallas l-ammont ta' €45,381.95 il-bilanċ dovut huwa ta' €30,998.05 u mhux ta' €68,618.05 kif qed jippretendu r-rikorrenti.

Tirrizulta l-vertenza fil-kuntest ta' klawsola (4), fejn hemm stipulat li s-soċjetà intimata kellha dritt tordom il-barriera mil-livell tal-fond eżistenti sa għoli ta' erba' metri li jlaħħaq volum globali ta ċirka 41,500 metri kubi "*ta' radam*". Kif jirriżulta mix-xiehda ta' Michael Vella, l-erba' metri ta' għoli u l-volum ta' 41,500 metri kubi kienu fil-fatt jirreferu għall-kapaċità tal-barriera.

Hija l-fehma ta' din il-qorti li kuntrarjament għal dak li jargumentaw l-intimati, l-konsiderazzjoni kienet fil-fatt marbuta mal-kapaċità tal-barriera innifisha u li l-kliem "*ta' radam*" kienu tniżżlu fis-sens illi l-intiża kienet li timtela l-kapaċità tal-barriera bir-radam li kellhom x'jitfgħu l-intimati.

Mill-iskrittura jirriżulta li l-ammont sħiħ ta' €114,000 hija espressa bħala l-konsiderazzjoni dovuta għall-irdim sal-limiti konċessi (u cioè għall-eżawriment tal-kapaċità tal-barriera). Tant hu hekk li l-uniku tnaqqis fil-konsiderazzjoni dovuta ta' €114,000 kontemplata fl-iskrittura hija f' każ li l-barriera ma timteliex sal-limiti konċessi (u cioè f' każ li l-kapaċità tal-barriera ma tiġix eżawrita bir-radam li jkun intefa'). Fl-aħħar parti tat-tieni klawsola ġie stipulat hekk:

> "*Kemm-il darba wkoll l-imsemmi Joseph Zahra pro et nomine, jieqaf mill-pagamenti qabel jgħaddu l-erba' snin fuq imsemmija, allura jkun irid jittieħed il-kejl tar-radam mitfugħ fil-barriera u mbagħad isir il-ħlas lill-aħwa Zammit u dan fil-proporzjon tar-radam mitfugħ. Jiġifieri kemm-il darba Joseph Zahra nomine jilħaq*

jimla' kwart tal-limiti lilu konċessi mill-barriera fuq deskritta, u din il-konċessjoni jkollha tiġi fi tmiemha, allura Joseph Zahra nomine ikun irid iħallas lill-aħwa Zammit is-somma ta' tmienja u għoxrin elf u ħames mitt euro (€28,500) - ¼ ta' €114,000 – li minnhom ikunu jridu jitnaqqsu l-pagamenti li jkun diġa ħallas lis-sidien…"

Kif jargumentaw ir-rikorrenti, din l-eventwalità (li l-barriera ma tkunx imtliet sal-limiti konċessi / li l-kapaċità tal-barriera ma tkunx ġiet eżawrita) hija espressa bħala eventwalità li tista' ma sseħħx. Min-naħa l-oħra, t-teżi tal-intimati li bl-irdim tal-materjal ta' bini il-barriera ma timteliex kollha minħabba l-ispazji tal-arja li jinħolqu fil-materjal, tikkontempla eventwalità inevitabbli, iżda madanakollu, ma hemm l-ebda klawsola fl-iskrittura li tikkontempla tnaqqis f'dan ir-rigward, u wisq anqas b'liema rata għandu jinħadem tali tnaqqis.

Għalkemm din il-qorti m'għandhiex għaliex tiddubita minn dak li jixhdu l-perit Henry Attard u l-ġeologu Saviour Scerri, u cioè li minħabba d-densità partikolari tagħha, l-volum li tokkupa l-ġebla maltija meta mkissra hija ta' 1.5-il darba iktar mill-volum li tokkupa l-istess ġebla fl-istat solidu tagħha, ix-xiehda tagħhom hija fiċ-ċirkostanzi irrilevanti. Dan qed jingħad għaliex il-punt kollu jirrigwarda l-kwistjoni dwar jekk il-ftehim bejn il-partijiet jiħux in konsiderazzjoni tali avarija, li fil-fehma ta' din il-qorti assolutament mhux il-każ.

Lanqas ma huwa rilevanti l-fatt li waqt it-trattattivi li kienu qegħdin isiru sabiex jintlaħaq ftehim, Michael Vella kien aċċetta tnaqqis ta' 10%. Huwa fil-fatt in kontro ezami xehed illi *"Jien biex nevita l-Qorti kont issuġġerejt l-10%."* In oltre, kif inhu risaput, it-trattattivi li jsiru bejn il-partijiet biex tiġi esplorata l-possibilita` ta' ftehim huma dejjem mingħajr preġudizzju.

Fir-rigward tal-kwantum tal-bilanċ mitlub mir-rikorrenti ma jidhirx li hemm kontestazzjoni da parti tal-intimati li l-ammont li diġa tħallas huwa ta' €45,381.95. Fil-fatt fis-sottomissjonijiet tagħhom l-istess intimati jiddikjaraw li l-ammont li diġà tħallas huwa proprju dan.

Għalhekk abbażi ta' dan kollu jidher li l-ammont ta' €68,618.05 mitlub mir-rikorrenti jirriżulta fondat.

Għal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti tiċħad it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-intimati u tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

(i) tiddikjara li l-intimati solidalment bejniethom huma debituri tar-rikorrenti fl-ammont ta' €68,618.05 (tmienja u sittin elf sitt mija u tmintax-il Ewro u hames centezmi); u

(ii) tikkundanna lill-intimati jħallsu solidalment bejniethom lir-rikorrenti s-somma ta' €68,618.05 (tmienja u sittin elf sitt mija u tmintax-il Ewro u hames centezmi).

L-ispejjeż kif mitluba mir-rikorrenti għandhom jitħallsu mill-intimati.

IMHALLEF

DEP/REG