FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM, il-Ħamis, 14 ta' Diċembru, 2017

Kawża Numru 2

Ċitazz. Nru. 992/05JRM

Joseph **MALLIA** u martu Margaret Mallia

vs

JA & M DEVELOPMENTS LIMITED (C – 29981)

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fis-17 ta' Ottubru, 2005 li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi jitolbu li din il-Qorti (1) issib li l-kumpannija mħarrka ħadet f'idejha parti diviża ta' art (ġnien) li tagħmel minn ġid tagħhom li għandu l-faċċata bin-numru 135, Triq il-Kulleġġ il-Qadim, Sliema, u li fuqha bniet l-binja ġdida bl-isem ta' "*Wilton Court*" fi Triq Depiro, Sliema; (2) issib li tali żvilupp sar mill-kumpannija mħarrka b'mala fidi; (3) tikkundanna lill-kumpannija mħarrka sabiex, fiż-żmien qasir u perentorju mogħti lilha mill-Qorti u taħt superviżjoni ta' esperti maħturin minnha, troddilhom lura l-imsemmija

biċċa art fl-istat li kienet qabel saru fuqha x-xogħlijiet imsemmija, magħduda t-tneħħija ta' kulma ttella' fuqha u billi jsiru x-xogħlijiet kollha meħtieġa għal dan il-għan; (4) tawtorizżżahom sabiex jagħmlu x-xogħlijiet taħt is-superviżjoni tal-istess esperti maħtura u bi spejjeż għall-kumpannija mħarrka, f'każ li ż-żmien stabbilit minnha jgħaddi bla ma jkun sar dak hekk ordnat; (5) f'każ li jirriżulta illi l-art meħuda mingħand l-atturi m'għadhiex fil-pussess tal-kumpannija mħarrka, tobbliga lill-istess kumpannija mħarrka troddilhom il-qligħ li għamlet mill-użu u t-trasferiment tal-istess art, u f'każ li l-kumpannija mħarrka ma tkun kisbet ebda qligħ, tikkundannaha tħallas lill-atturi l-valur tal-art fiż-żmien ta' din it-talba; u (6) f'każ li l-Qorti ssib li l-kumpannija mħarrka okkupat l-art tal-atturi in bona fidi, tikkundannaha tħallas lill-atturi l-valur tal-art flimkien ma' kull ħsara li setgħu ġarrbu minħabba t-teħid. Talbu wkoll l-ispejjeż, magħduda dawk taż-żewġ Mandati ta' Inibizzjoni ippreżentati flimkien maċ-Ċitazzjoni;

Rat id-degriet tagħha tal-21 ta' Ottubru, 2005[1], li bih ordnat in-notifika lill-kumpannija mħarrka, u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fil-31 ta' Ottubru, 2005, li biha l-Kumpannija mħarrka laqgħet fil-mertu għall-azzjoni attriċi billi għall-finijiet tat-tieni, t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi, hija tiċħad li mxiet b'mala fidi u għalhekk dawk it-talbiet għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra tagħhom, billi l-iżvilupp li sar minnha fuq l-art tal-atturi sar bl-għarfien sħiħ tagħhom. Tiċħad li għandha tbati l-ispejjeż tal-ewwel talba attriċi billi l-iżvilupp sar skond ftehim li kien intlaħaq bejn il-partijiet (f'att ta' konvenju), li l-atturi kien jafu u ħadu sehem attiv f'dan l-iżvilupp. Hija tallega wkoll li l-atturi huma f'mala fidi billi ma onorawx is-sehem tagħhom taħt dan il-ftehim. Tiċħad illi għandha tbati l-ispejjeż tas-sitt talba billi hija offriet kumpens lill-atturi ferm qabel il-ftuħ ta' din il-kawża, il-valur tal-art okkupata minnha għandu jitqies fil-waqt tal-okkupazzjoni, u li l-partijiet qablu li l-valur ta' l-art huwa ta' ħamest elef lira Maltin (Lm5,000). Tiċħad li ħolqot ħsara oħra lill-atturi u tgħid li m'għandhiex tbati l-ispejjeż taż-żewġ Mandati ta' Inibizzjoni ppreżentati kontestwalment maċ-Ċitazzjoni;

Rat d-degriet tagħha tat-2 ta' Jannar, 2006, li bih qiegħdet il-kawża fuq il-Lista tal-Kawżi Qabel is-Seduta ('*pretrial*'), u ħatret lill-Assistent Ġudizzjarju l-Avukat Maria Dolores Gauċi biex tmexxi dik il-fażi tal-kawża[2];

Rat ix-xhieda u l-provi dokumentali mressqa quddiem l-imsemmija Assistent Ġudizzjarju;

[1] Paġġ. 6 – 7 tal-proċess
[2] Paġ. 57 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tat-28 ta' Jannar, 2010[3], li bih qiegħdet il-kawża fuq il-lista ta' kawżi għas-smigħ;

Rat id-degriet tagħha tas-27 ta' Mejju, 2010[4], li bih awtorizżat lill-partijiet iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tat-2 ta' Novembru, 2010[5], imressqa mill-atturi;

Rat id-degriet tagħha tat-18 ta' Jannar, 2011[6], li bih u fuq talba magħmula mill-avukat difensur tal-kumpannija mħarrka, tawlet iż-żmien biex tressaq Nota ta' Sottomissjonijiet bi tweġiba;

Rat id-dikjarazzjoni magħmula mill-avukat difensur tal-kumpannija mħarrka fis-seduta tas-16 ta' Frar, 2011[7], li kien qiegħed jirrinunzja għat-tressiq ta' Nota ta' Sottomissjonijiet u li, minflok, xtaq jittratta bil-fomm waqt is-smigħ;

Semgħet it-trattazzjoni tal-għaref difensur tal-kumpannija mħarrka bi tweġiba għal dik ta' l-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawża, magħduda l-atti ta' żewġ Mandati ta' Inibizzjoni numri 1590/05 u 1591/05;

Rat id-degrieti li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni dwar teħid ta' art u r-radd lura tagħha lil sidha jew, jekk dan ma jistax isir, il-ħlas ta' kumpens għat-teħid tagħha. L-atturi huma sidien ta' ġid fi Triq il-Kulleġġ il-Qadim f'Tas-Sliema li, fuq in-naħa ta' wara tiegħu, kellu ġnien. Wara li sar att ta' konvenju bejn l-atturi u l-kumpannija mħarrka (minn issa 'l hemm imsejħa "JA&M") ta' permuta, biċċa mill-imsemmi ġnien ittieħdet mill-istess JA&M biex twaħħdet ma' ġid ieħor li kellha l-istess kumpannija b'faċċata fuq Triq Depiro biex wettqet żvilupp ta' binja ġdida. Billi l-konvenju waqa' u l-atturi baqgħu ma ngħatawx il-ġid li kellu jitpartat mal-biċċa mill-ġnien li ntuża minn JA&M, issa jridu li l-art tintraddilhom lura kif

[3] Paġ. 555 tal-proċess
[4] Paġ. 556 tal-proċess
[5] Paġġ. 558 – 575 tal-proċess
[6] Paġ. 577 tl-proċess
[7] Paġ. 578 tal-proċess

kienet qabel ma sar l-iżvilupp jew, f'każ li l-art m'għaqdhiex aktar f'idejn JA&M, li jingħataw il-qligħ li l-kumpannija għamlet mill-bejgħ lil ħaddieħor tal-istess art jew kumpens xieraq minħabba t-teħid. Jitolbu wkoll li, jekk JA&M tonqos li troddilhom lura l-art (f'każ li din għadha f'idejha), jitħallew jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa biex jieħdu lura ġidhom, bi spejjeż għal JA&M u taħt is-sorveljanza ta' perit maħtur mill-Qorti;

Illi għal din l-azzjoni, JA&M laqgħet billi, għall-finijiet tat-tieni, t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi, ċaħdet li mxiet b'mala fidi u għalhekk dawk it-talbiet ma messhomx jintlaqgħu ladarba l-iżvilupp li sar minnha fuq l-art tal-atturi sar bl-għarfien sħiħ tagħhom. Ċaħdet li għandha tbati l-ispejjeż tal-ewwel talba attriċi billi l-iżvilupp sar skond ftehim li kien intlaħaq bejn il-partijiet (f'att ta' konvenju), li l-atturi kien jafu u ħadu sehem attiv f'dan l-iżilupp. Hija tallega wkoll li l-atturi huma f'mala fidi billi ma onorawx is-sehem tagħhom taħt dan il-ftehim. Ċaħdet illi għandha tbati l-ispejjeż tas-sitt talba billi hija offriet kumpens lill-atturi ferm qabel il-ftuħ ta' din il-kawża, il-valur tal-art okkupata minnha għandu jitqies fil-waqt tal-okkupazzjoni, u li l-partijiet qablu li l-valur ta' l-art huwa ta' ħamest elef lira Maltin (Lm5,000). Tiċħad li ħolqot ħsara oħra lill-atturi u tgħid li m'għandhiex tbati l-ispejjeż taż-żewġ Mandati ta' Inibizzjoni ppreżentati kontestwalment maċ-Ċitazzjoni, billi hija ikkontestathom u seħħilha twaqqagħhom;

Illi bħala <u>fatti relevanti illi joħorġu mill-atti</u> jirriżulta li fis-26 ta' Marzu, 2003[8], l-atturi dehru fuq skrittura privata fejn wegħdu li jittrasferixxu lil JA&M bi tpartit, qatgħa diviża bl-arja tagħha mill-ġnien li jinsab fuq in-naħa ta' wara tad-dar tagħhom f'numru 135, Triq il-Kulleġġ l-Antik, Sliema, tal-kejl ta' disgħa u erbgħin pied (49`0")[9] wisgħa b'ħames piedi (5`0")[10] fond (dawl) – li ġġib kejl ta' erbgħa u għoxrin punt disgħa metri kwardi (24.9m^2). Min-naħa tagħha, JA&M intrabtet li tpartat wisgħa ta' parkeġġ ("*garage space*") ta' kejl ta' madwar seba' piedi (7'0")[11] fond bi sbatax-il pied (17'0")[12] tul fil-pjan terran ("*ground floor*") ta' proġett ta' binja mtellgħa mill-istess JA&M[13], b'aċċess minn *drive in* komuni li tagħti ġo Triq Depiro, tas-Sliema, flimkien mal-jedd li f'każ li l-atturi jiżviluppaw il-fond tagħhom bin-numru 135, Triq il-Kulleġġ l-Antik, Sliema, huma jew min jieħu mingħandhom ikunu jistgħu jibqgħu jużaw id-*drive in* komuni bħala aċċess. Il-partijiet stmaw il-ġid li kienu qegħdin jiftehmu li se' jpartu fis-somma ta' ħamest elef Lira Maltin (Lm5,000)[14]. Fuq il-ftehim, il-partijiet ma ntrabtux bi żmien. JA&M tgħid li saret bi żvista[15];

[8] Dok "JM1" f'paġġ. 28 – 9 tal-proċess
[9] Li jġibu 14.935 metri
[10] Li jġibu 1.524 metri
[11] Li jġibu 2.134 metri
[12] Li jġibu 5.182 metri
[13] Skond kif inhu muri fuq il-pjanta Dok. "JM2" f'paġ. 30 tal-proċess
[14] Li jġibu €11,646.87 fi flus tal-lum
[15] Ara l-affidavit ta' Albert Attard f'paġ. 420 tal-proċess

Illi l-attur jgħid li waqt id-diskussjonijiet li kellhom ma’ rappreżentanti ta’ JA&M, huwa ntwera skizz[16] li juri l-ispazju tal-garaxx li kellu jiġi assenjat lill-atturi f’livell flimkien ma’ seba’ (7) garaxxijiet oħra. Din il-limitazzjoni fin-numru wassalhom biex jidħlu fuq il-ftehim ma’ J&M[17]. Ma ntweriex li xi waħda mill-partijiet ħadet ħsieb tirreġistra l-ftehim mal-Kummissarju tat-Taxxi, kif titlob il-liġi llum għas-siwi tiegħu;

Illi JA&M kienet sid ta’ ġid bin-numri sebgħa (7), disgħa (9), għaxra (10) u ħdax (11) fi Triq Depiro, Sliema. Dak il-ġid kisbitu fl-2002 u l-2003[18] Fuq dan il-ġid, hija żviluppat il-proġett ta’ blokka bini bl-isem ta’ “*Wilton Court*”. L-imsemmi ġid imiss minn wara mal-ġnien tad-dar tal-atturi. Aktar ’il quddiem, JA&M xtrat ġid ieħor fuq Triq Depiro, u fuqu żviluppat binja oħra li ssemmiet “*Louisville*”;

Illi x-xogħol fuq l-art tal-atturi beda minnufih malli sar il-konvenju, u qabel ma nħareġ permess mill-Awtorita’ kompetenti mill-ħruġ tal-permessi[19]. Il-pjanti kienu ġew emendati kemm mill-permess oriġinali maħruġ f’isem is-sidien preċedenti[20] li mingħandhom JA&M xtrat il-ġid kif ukoll l-applikazzjoni li daħħlet JA&M f’isimha aktar tard, biex tinkludi l-art tal-atturi u l-iżvilupp li seta’ jsir fuqha[21]. L-attur kien jittawwal fuq is-sit ta’ kuljum[22], u JA&M tgħid li kien jaf sew bl-iżvilupp li kien għaddej[23]. Huwa jgħid li, minn żmien għal żmien, kien jistaqsi lil rappreżentant ta’ J&M meta ser jersqu fuq l-kuntratt ta’ tpartit, u dan kien jgħidlu li l-kuntratt isir x’ħin jitlestew ir-riċerki. Aktar tard bdiet tielgħa l-blokka ta’ bini ta’ “*Wilton Court*”[24] u l-livell fejn l-atturi kellu jingħatalhom il-wisgħa tal-parkeġġ tniffed ma’ blokka bini oħra li ’l quddiem issemmiet “*Louisville*”[25]. Għalkemm l-art tal-atturi ma kinetx twassal sa fejn inbniet il-binja “*Louisville*”[26], dan it-tniffid għall-atturi kien ifisser li aktar persuni kien ser ikollhom aċċess għall-art li huma partu ma’ JA&M;

Illi JA&M tikkonferma li lill-atturi ma għarrfithom xejn b’dan it-tieni żvilupp u lanqas inġab il-kunsens tagħhom biex aktar persuni setgħu jgħaddu minn fuq l-art tagħhom[27];

---

[16] Dok. “JM2” f’paġ. 30 tal-proċess
[17] Dok. “JM2, affidavit tal-attur f’paġ. 21 tal-proċess
[18] Ara Dokti “RA1” u “RA2”, f’paġġ. 204 sa 210 tal-proċess
[19] *Ibid* paġ. 22 tal-proċess. Ara wkoll Dok. “IR1” u Dok. “IR2” f’paġġ. 116 – 123 tal-proċess, l-affidavit ta’ Albert Attard f’paġ. 460 u x-xhieda tiegħu mogħtija fil-kontro eżami f’paġ. 484 tal-proċess
[20] Dok “IR”, f’paġġ. 104 – 115 tal-proċess
[21] Xhieda tal-A.I.Ċ. Renato Laferla u l-A.I.Ċ. Jean-Pierre Attard f’paġġ. 198 u 241 tal-proċess
[22] Affidavit tal-attur f’paġ. 23tal-proċess
[23] Ara l-affidavit ta’ Albert Attard f’paġ. 460 tal-proċess
[24] *Ibid* paġ. 24 tal-proċess
[25] Ara “Dok. IR3” f’paġġ. 124 – 137 tal-proċess. Ara x-xhieda tal-Perit Jean-Pierre Attard f’paġ. 187 tal-proċess b’referenza għad-Dok. “IE” f’paġ. 179 tal-proċess. Ara wkoll ix-xhieda ta’ Albert Attard fil-kontro-eżami f’paġ. 494 tal-proċess
[26] Ara x-xhieda tal-A.I.Ċ. Jean-Pierre Attard f’paġ. 182 tal-proċess
[27] Ara x-xhieda ta’ Manuel Żahra in kontro eżami f’paġ. 545 tal-proċess

Illi minkejja li għaddew aktar minn tliet (3) xhur mid-data tal-konvenju il-partijiet baqgħu ma resqux fuq il-kuntratt. Ma jirriżultax li xi waħda mill-partijiet bagħtet tinterpella lill-parti l-oħra biex tersaq fuq l-istess kuntratt. L-atturi jgħidu li ma kienux jafu li l-konvenju kien jgħodd għal tliet (3) xhur. JA&M kienet tal-istess fehma;

Illi l-attur fittex parir legali u tekniku dwar is-sitwazzjoni li kien fiha, u ġie mgħarraf li l-konvenju kien skada[28], u li l-art kellha valur ħafna aktar minn dak li kien ftiehem fuq il-konvenju[29]. Irriżulta wkoll illi JA&M biegħet bosta mill-garaxxijiet u appartamenti li parti minnhom kienu mibnija fuq l-art jew fl-arja tal-art tal-atturi[30];

Illi f'Ottubru tal-2004[31], l-atturi qabbdu avukat biex jikteb lil JA&M. Sa dakinhar, il-binja kienet tlestiet[32]. Intbagħtu ittri oħrajn f'isem l-atturi[33], u nżammu saħansitra laqgħat bejn il-partijiet u l-avukati biex tinstab soluzzjoni għal din il-qagħda li l-partijiet sabu rwieħhom fiha. Ma ntlaħaqx qbil;

Illi f'laqgħa minnhom l-attur jgħid li ntlaħaq ftehim illi jiġu kumpensati b'numru ta' wesgħat ta' parkeġġ fl-istess proġett, iżda dan il-ftehim sfaxxa fix-xejn billi ma kienx hemm qbil bejn id-diretturi kollha ta' JA&M. J&M, min-naħa l-oħra, tgħid li ma kkommettietx ruħha mal-atturi[34]. Hija tgħid li dak li talbu l-atturi kien eċċessiv u li kienet lesta li tersaq fuq il-kuntratt ta' permuta mal-atturi fuq dak li ġie miftiehem quddiem in-Nutar Mangion fis-26 ta' Marzu, 2003[35];

Illi fis-17 ta' Ottubru, 2005, l-atturi fetħu din il-kawża. Dakinhar ukoll, huma ressqu żewġ talbiet għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra JA&M. Fl-ewwel wieħed[36], talbu lill-Qorti żżomm lill-intimata milli tbigħ jew tittrasferixxi b'xi mod, xi parti mill-arja tal-ġnien li kienu qablu li jagħtuha bi tpartit fl-imsemmi konvenju. Il-Qorti ċaħdet it-talba b'degriet tal-1 ta' Novembru, 2005. Fit-tieni wieħed[37], l-atturi talbu lill-Qorti żżomm lil JA&M milli tbigħ jew tittrasferixxi b'kull titolu l-ġid minnha mibni fl-imsemmi proġett, b'ħarsien tal-pretensjonijiet magħmulin minnhom f'din il-kawża. Il-Qorti laqgħet it-talba b'degriet tad-29 ta' Novembru, 2005, billi stabbiliet il-limitu tal-Mandat fl-ammont ta' sebat elef erba' mija u sebgħin Lira Maltija (Lm 7,470)[38];

---

[28] *Ibid* paġ. 24 tal-proċess. Ara x-xhieda tal-Avukat Melvyn Mifsud f'paġ. 92 tal-proċess u tal-Perit Renato Laferla f'paġ. 425 tal-proċess
[29] Ara Dok. "JM15" u Dok. "JM16" f'paġġ. 52 – 6 tal-proċess. Ara wkoll ix-xhieda tal-Perit Renato Laferla f'paġ. 198 tal-proċess, u Dok. "RL" f'paġġ. 249 – 259 tal-proċess
[30] Ara Dokti. "BT" u "RA" f'paġġ. 166 u 202 – 3 tal-proċess
[31] Dok "JM3", f'paġġ. 31 – 2 tal-proċess
[32] Ara x-xhieda tal-Perit Jean Pierre Attard f'paġ. 490 tal-proċess
[33] Dokti "JM4" sa "JM11" f'paġġ. 34 sa 41 tal-proċess, kif ukoll Dokti. "JM12" sa "JM14" f'paġġ. 49 – 51 tal-proċess
[34] Ara l-affidavit ta' Albert Attard f'paġ. 462 tal-proċess
[35] *Ibid* paġ. 462 tal-proċess
[36] Rik. Nru. 1590/05NC
[37] Rik. Nru, 1591/05NC
[38] Li jġibu € 17,000.42 fi flus tal-lum

Illi l-konsiderazzjonijiet ta' natural legali marbutin mal-każ ta' llum huma determinati minn fatti li seħħew qabel ma nfetħet il-kawża. Il-Qorti għandha quddiemha sitwazzjoni fejn l-atturi, bis-saħħa ta' ftehim (konvenju) li bih kienu qegħdin iwegħdu li jpartu qatgħa jew strixxa art mill-ġnien tagħhom ma' wisgħa ta' parkeġġ fil-binja li JA&M kienet se' ttella' fuq sit li jmiss ma' dik il-qatgħa art (u li kien se jinkludi lill-istess qatgħa art), ħallew lil JA&M tidħol u tagħmel żvilupp fuq art tagħhom waqt li huma kienu għadhom fiż-żmien tal-istess konvenju. Hemm ukoll il-kwestjoni illi l-konvenju ma baqax fis-seħħ, b'riżultat li l-qatgħa art inbniet u ġidhom saħansitra jispiċċa għand il-barranin;

Illi jibda biex jingħad illi ma hemmx dubju li l-konvenju għalaq bla ma sar il-kuntratt li tiegħu l-istess konvenju kien ir-rabta preliminari. Fuq il-konvenju, il-partijiet ma ntrabtux b'terminu li fih kellhom jidhru quddiem Nutar Pubbliku biex jippublikaw il-kuntratt ta' permuta minnhom miftiehem, u għaldaqstant bl-applikazzjoni tal-artikolu 1357(2), il-konvenju ġie li skada fl-egħluq it-tlett xhur minn meta l-kuntratt seta' jsir. Min-naħa l-oħra huwa dubjuż kemm l-istess konvenju kien validu. Dan qed jingħad għaliex ma nġabetx prova li l-konvenju ġie registrat kif il-ligi titlob li jsir, minkejja li meta sar il-konvenju ma kinitx għadha daħlet fis-seħħ dik il-ħtieġa[39]. L-attur fl-affidavit[40] tiegħu jagħmel aċċenn għal din il-possibilita, filwaqt li JA&M, min-naħa tagħha, naqset li twieġeb jew ġġib il-prova biex tmieri dak li jistqarr l-attur. Għaldaqstant jista' jkun ukoll illi l-konvenju, fin-nuqqas ta' reġistrazzjoni, ma kienx jgħodd, u dan lil hinn mill-kwistjoni tal-iskadenza tat-terminu skond l-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili fejn l-ebda waħda mill-partijiet ma talbet lill-oħra b'att ġudizzjarju biex tersaq għall-kuntratt;

Illi huwa aċċettat li kemm-il darba konvenju jitlef is-siwi jew l-effikaċja tieghu, il-partijet jitqiegħdu fil-qagħda li kienu fiha qabel ma jkun sar il-ftehim ta' bejniethom[41];

Illi fid-dawl ta' din il-preċiżazzjoni, il-qofol tal-azzjoni attriċi hija maħsuba biex iġġiegħel lil JA&M tagħti lura lill-atturi l-art li hija tagħhom, u f'każ li dan ma jistax iseħħ, li jiġu kumpensati kif jixraq għaliha;

Illi l-**ewwel talba attriċi** titlob dikjarazzjoni li JA&M ħadet art tal-atturi u bniet fuqha bla ma kienet għadha kisbitha. Jidher li JA&M ma tikkontestax din it-talba, imma tqis li dan seħħ għaliex kien hemm qbil min-naħa tal-atturi biex isir dan u li kulma sar ġara fuq is-saħħa ta' ftehim bejniethom, liema ftehim JA&M tgħid li ma seħħx għaliex l-atturi ma qagħdux għalih b'kapriċċ;

[39] Art. 3(6) tal-Kap. 364 u Reg. 10(5) tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq id-Dokumenti u Trasferimenti (L.S. 364.06).
[40] Paġ. 23 tal-proċess
[41] PA PS **28.4.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Jason Formosa et vs Carmelo Sammut***

Illi f'dan il-waqt il-Qorti jidhrilha xieraq li tqis **it-tieni eċċezzjoni tal-kumpannija mħarrka** li, filwaqt li ma tiċħadx li għamlet żvilupp fuq l-art tal-atturi, tgħid li dan sar bil-kunsens tagħhom u tixli lill-atturi b'mala fidi. Fi kliem ieħor, kemm-il darba din l-eċċezzjoni tiġi ppruvata, twassal biex l-azzjoni kollha tiġi meqjusa bħala waħda li ma treġix għaliex din l-eċċezzjoni għandha impatt fuq t-talbiet attriċi kollha, tneħħi l-ewwel talba;

Illi l-argument tal-eċċezzjoni taħt eżami hu li l-atturi ma jistgħux jitolbu t-tneħħija tal-benefikati minn fuq l-art tagħhom, lanqas ma jistgħu jitolbu kumpens fin-nuqqas, billi l-atturi kienu jafu sew bix-xogħlijiet li kienu għaddejjin, u x-xogħlijiet saru skond il-ftehim milħuq bejniethom. JA&M donnha tippretendi li l-atturi għandhom jaċċettaw l-istat ta' fatt u li llum m'għandhomx jedd iqanqlu iżjed il-kwestjoni dwarha. Mix-xhieda joħroġ illi dak li JA&M hija disposta li ċċedi favur l-atturi hu li tersaq fuq il-pubblikazzjoni tal-kuntratt bil-kundizzjonijiet miftehma fil-konvenju b'hekk tagħlaq il-ftehim li kienet sa mill-bidu daħlet fih magħhom;

Illi l-Qorti iżda ma taqbilx u dan għal aktar minn raġuni waħda: fl-ewwel lok, il-Qorti temmen li l-atturi taw il-kunsens tagħhom biex JA&M tibda bit-tħammil u l-iżvilupp tagħha fuq l-art tagħhom bil-fehma li hija kienet ser tersaq għall-kuntratt u twettaq dak li wegħdet li kienet ser tagħmel, liema ħaġa baqgħet ma ġratx;

Illi fit-tieni lok, l-għan ewlieni ta' JA&M kien li tixtri, tbiegħ, tikri u tiżviluppa l-proprjeta`[42]. Għaldaqstant huwa mistenni minnha illi tkun taf u tħares ir-regoli li jgħoddu għax-xiri u negozjar ta' proprjeta'. F'għajnejn il-Qorti dan kien ifisser li, fin-nuqqas li l-atturi ma bdewx il-proċeduri taħt l-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili biex jeżegwixxu l-konvenju, JA&M kellha tniedi l-istess proċeduri billi titlob lill-atturi jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u li dan tagħmlu qabel tgħaddi biex tibda tbigħ lil ħaddieħor (kif jidher li għamlet) dak li tellgħet fuq art l-atturi. Ix-xhieda mressqa turi li, sa minn xahrejn wara li ġie ffirmat il-konvenju, l-attur kien qed jiġri wara d-diretturi ta' JA&M biex jgħidulu meta kienu ser jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt[43]. Ta' min jgħid li kienet JA&M li webblet lill-atturi jaċċettaw in-nutar li kellu jippubblika l-kuntratt liema nutar intgħażel minnha wkoll. Minkejja li l-attur baqa' jsus warajha u dan sa żmien meta l-konvenju kien għadu ma skadiex, JA&M ma wrietx li kellha xi ħerqa biex il-kuntratt isir u lanqas fissret li kien hemm xi raġuni tajba għaliex ma kellhiex għalfejn tagħmel dan;

[42] Ara l-*Memorandum of Association* ta' JA & M Developments Ltd f'paġ. 45 tal-proċess
[43] Ara l-affidavit tal-attur f'paġ. 22 tal-proċess

Illi meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ wara konvenju, irid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Ġeneralment, biex raġuni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti[44]; jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari[45], jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. Raġuni tajba tkun ukoll waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u ma tkunx ir-riżultat tal-mala fidi tagħha[46]. Il-Qorti tqis illi l-ebda waħda minn dawn iċ-ċirkustanzi msemmija ma jgħoddu għal JA&M f'dan il-każ;

Illi, fit-tielet lok, joħroġ ċar ukoll li JA&M ma żammetx lura milli tagħmel l-art tal-atturi daqslikieku kienet tagħha, kemm qabel, matul, kif ukoll wara li għalaq il-konvenju. Dan joħroġ biċ-ċar meta l-istess JA&M tefgħet applikazzjoni għal żvilupp mal-Awtorita' kompetenti mill-ħruġ tal-permessi qabel ma l-partijiet dehru fuq l-konvenju[47]; fuq l-istess applikazzjoni, identifikat il-qatgħa art tal-atturi bħala li hija tagħha[48]; kif ukoll meta kompliet tiżviluppa l-istrutturi fuq l-art tal-atturi wara li skada l-konvenju; dehret fuq kuntratti ta' xiri-u-bejgħ ma' terzi u biegħet il-proprjeta' f'isimha[49]. Dan kollu sar meta hija kienet taf li għadha mhix is-sid ta' parti mill-art li għamlet żvilupp fuqha u li sa dak iż-żmien kienet għadha tgħajjat lill-atturi;

Illi safejn JA&M tgħid li kulma sar kien bl-għarfien tal-atturi, irid jingħad li, għalkemm huwa minnu li l-attur kien regolarment jara x'qed isir u jżomm kuntatt ma' min kien fuq il-lant tax-xogħol, dan kien dejjem fid-dawl li l-atturi kienu qegħdin jistennew li jsir il-kuntratt ta' permuta. Hija ħaġa minn ewl id-dinja li, persuna li taġixxi b'bona fidi, tistenna (u tħalli) li l-parti l-oħra li wegħditha tpartita ta' benefikat mibni mal-art li tkun se ssir il-binja fuqha, ma jidħlilha l-ebda suspett li l-parti l-oħra tkun baqgħet sejra bix-xogħol bla ma turi l-ħajra li tersaq għall-kuntratt għall-anqas biex tkun f'qagħda li tgħaddilha dak li tkun wegħditha. Imma meta għadda bosta żmien u ttella' l-bini u dak li twiegħed lill-atturi ma sarx sewwasew kif miftiehem u lanqas sar il-kuntratt tal-permuta, l-atturi kellhom kull jedd jintebħu li JA&M ma kenitx imxiet magħhom kif kellha timxi. Għalhekk ukoll, safejn JA&M issejjes l-imsemmija tieni eċċezzjoni tagħha fuq l-argument li dak li sa minnha kien il-frott ta' ftehim, il-Qorti ssib li mhux biss jekk kien hemm ftehim dan kien waqa', imma lanqas jidher li nżamm il-ftehim f'dak li kien essenzjalment miktub fl-att tal-konvenju;

---

[44] App. Inf. PS **23.11.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Brinx Ltd vs Francis Said et***; Maġ (Għ) AE **7.1.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***George Farrugia vs Paċifiku Masini et***
[45] Ara per eżempju App Ċiv. **6.10.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef vs Axiaq et*** (Kollez. Vol: **LXXXIV.ii.514**)
[46] Ara per eżempju PA TM **25.3.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***David Falzon vs Mario Formosa et***
[47] Ara x-xhieda tal-Perit Jean-Pierre Attard f'paġ. 145 tal-process
[48] *Ibid* paġ. 185 tal-proċess u paġġ. 241 – 2 tal-proċess
[49] Ara Dok. "RA" f'paġ. 202 tal-proċess

Illi jidher ukoll li JA&M kienet taf f'kull ħin li l-qatgħa art li kienet ħadet taħt idejha mingħand l-atturi ma kenitx tagħha, u ladarba kienet taf dan il-fatt u fiċ-ċirkostanzi kellha għaliex tagħraf li l-art li kellha fil-pussess tagħha ma kenitx għadha art tagħha, jiġi li, bil-liġi[50], kienet pussessur ta' mala fidi;

Illi minn dawn iċ-ċirkustanzi, il-Qorti tasal għall-fehma li t-tieni eċċezzjoni ta' JA&M mhijiex mistħoqqa, u minħabba l-istess ċirkustanzi, il-Qorti tasal għall-fehma li l-ewwel żewġ talbiet attriċi għandhom jintlaqgħu;

Illi dan ifisser li ladarba l-Qorti qiegħda ssib li JA&M ma mxietx b'bona fidi, ma għandhiex għalfejn tqis is-**sitt talba attriċi** għaliex dik it-talba tiddependi sewwasew minn sejbien ta' mġiba b'bona fidi min-naħa ta' JA&M;

Illi l-Qorti issa jmiss li tqis **it-tielet u r-raba' talbiet attriċi** fid-dawl tal-**ħames talba attriċi.** Fit-tielet u r-raba' talbiet, l-atturi jridu li jerġgħu jitqiegħdu fil-pussess tal-art tagħhom, filwaqt illi fil-ħames talba, l-atturi jqisu l-possibilta' illi l-art tagħhom m'għadhiex aktar għand JA&M u għaldaqstant jitolbu li jingħataw kumpens għaliha;

Illi mill-atti tal-kawża joħroġ li fuq l-art tal-atturi sar żvilupp li jikkonsisti f'bini ta' garaxxijiet u btieħi[51], kif wkoll illi l-istess spazju kien maħsub li jintuża mis-sidien tal-iżvilupp li sar fil-fond adjaċenti ("*Louisville*") bil-ftuħ ta' apertura interna għal ġo "*Wilton Court*"[52]. L-arja tal-btieħi qed tintuża mill-appartamenti fl-istess blokk ("*Wilton Court*") fuq in-naħa ta' wara tagħhom[53]. Jirriżulta wkoll li l-garaxxijiet u l-appartament huma mibjugħin[54];

Illi meħud kont tal-iżvilupp li sar minn JA&M fuq il-qatgħa art tal-atturi u l-bejgħ tal-istess żvilupp lil terzi, kif ukoll wara li l-Qorti qieset il-ħames talba attriċi, il-Qorti mhix sejra tqis aktar it-tielet u r-raba' talbiet attriċi, għaliex mhuwiex tabilħaqq possibbli li JA&M tista' trodd lura l-art fil-kundizzjoni oriġinali li kienet fiha dakinhar li sar il-konvenju. Dan jingħad ukoll fid-dawl tal-fatt li biex tkun tista' titwettaq din ix-xewqa tal-atturi, jkun jinvolvi t-twaqqigħ jew bdil f'ġid li llum m'għadux ta' JA&M u jinsab f'idejn terzi li mhumiex parti f'din il-kawża;

Illi fil-**ħames talba attriċi,** l-atturi jitolbu kumpens li jikkonsisti fil-profitti li l-kumpannija konvenuta għamlet bl-użu tal-art tagħhom. L-atturi jitolbu wkoll kumpens għall-ħsara li setgħu ġarrbu;

[50] Art. 531(2) tal-Kap 16
[51] Ara x-xhieda tal-A.I.Ċ. Jean-Pierre Attard f'paġ. 149 tal-proċess u dik ta' Albert Attard fil-kontro-eżami f'paġ. 522 – 3 tal-proċess
[52] Xhieda tal-A.I.Ċ. Jean-Pierre Attard f'paġ. 160 tal-proċess. Ara wkoll ix-xhieda ta' Albert Attard fil-kontro- eżami f'paġ. 528 tal-proċess
[53] Ara x-xhieda tal-A.I.Ċ. Jean-Pierre Attard f'paġġ. 149 – 150 tal-proċess
[54] Ara x-xhieda ta' Albert Attard fil-kontro-eżami f'paġ. 531 tal-proċess. Ara wkoll Dok. "RA" f'paġ. 202 tal-proċess, u x-xhieda tal-Perit Jean Pierre Attard f'paġ. 156 tal-proċess

Illi JA&M tisħaq illi l-valur tal-art għandu jitqies fil-waqt li saret l-okkupazzjoni, u dan in linja mal-interpretazzjoni illi ġiet mogħtija mill-Qrati Maltin għall-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili. Fi kliem ieħor, JA&M tibni d-difiża tagħha billi tqis illi l-okkupazzjoni tagħha tal-art inbidel f'wieħed ta' aċċessjoni;

Illi l-liġi tħalli li jekk fit-tlugħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi biċċa mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-ġar ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini u ma jagħmilx oppożizzjoni, l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu ddikjarati ta' proprjeta' ta' min bena, taħt l-obbligu li jħallas lil sid l-art il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa, u li jagħmel tajjeb għal kull ħsara li tkun saret[55];

Illi biex teħid ta' ġid jinbidel f'jedd ta' aċċessjoni, jeħtieġ li jintwerew erba' ċirkostanzi, u jiġifieri (a) li l-okkupazzjoni tkun ta' ħaġa immobbli li tmiss mal-ġid ta' min ikun okkupaha; (b) li dik l-okkupazzjoni ssir fuq biċċa biss minn dak l-immobbli u mhux bit-teħid tal-ħaġa kollha kemm hi[56]; (ċ) li min ikun okkupa jagħmel dan b'bona fidi għaliex jaħseb tassew li l-bini jkun qiegħed jittella' fi ħwejġu stess u mhux fi ħwejjeġ ħaddieħor; u (d) l-ġar ikun jaf li qiegħed jittella' dak il-bini u ma jagħmel l-ebda oppożizzjoni hu u għaddej ix-xogħol[57];

Illi minħabba li dawn iċ-ċirkostanzi jikkostitwixxu eċċezzjoni għar-regola ewlenija miġbura fl-artikolu 321 tal-Kodiċi ċivili, l-applikazzjoni tagħha għandha tingħata biss jekk kemm-il darba jikkonkorru ċ-ċirkostanzi kollha hawn fuq imsemmija, u t-tifsira mogħtija għalihom tkun waħda restrittiva. Huwa wkoll stabilit li, minkejja li jkunu japplikaw iċ-ċirkostanzi speċjali maħsubin fl-imsemmija dispożizzjonijiet, il-Qorti dejjem jibqagħlha d-diskrezzjoni jekk tapplikahomx jew le għall-każ[58];

Illi l-bona fidi hija element ewlieni biex jista' jingħata r-rimedju tal-għarfien tal-aċċessjoni[59]. F'dan il-każ, b'bona fidi wieħed jifhem li l-persuna li tkun qiegħda t-tella' l-bini temmen b'raġun li m'għandha l-ebda ħsieb li tieħu b'tagħha ħwejjeġ li huma ta' ħaddieħor. Tali stat suġġettiv irid jintwera li jeżisti mill-bidu sat-tmiem tal-bini[60]. Minħabba li l-liġi tippreżumi l-bona fidi f'dak li għandu x'jaqsam mal-pussess[61], min jallega l-mala fidi jrid jipprova xilja bħal dik[62];

Illi billi l-Qorti diġa' waslet għall-fehma li JA&M ma aġixxietx bil-bona fidi fil-konfront tal-atturi meta ħadet il-pussess tal-art tagħhom, u ċaħdet it-tieni

---

55 Art. 571 tal-Kap. 16
56 P.A. RCP **31.10.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Galea et vs Salvino sive Silvio Buttiġieġ pro et noe*** (konfermata f'dan l-aspett mill-Qorti tal-Appell fis-**26.3.2010**)
57 App.Ċiv. **16.9.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea vs Farruġia*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.ii.275**)
58 App. Ċiv. **1.7.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Bellizzi vs Alfred Bartolo***
59 App. Ċiv. **10.11.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Alex Spiteri et vs Joseph Sciberras et noe***
60 P.A. PS **9.3.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Victor Manġion et vs Raphael Aquilina et*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-**30.4.2009**)
61 Art. 532 tal-Kap 16
62 P.A. PS **27.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Anġlu Montebello vs Ġorġ Mifsud***

eċċezzjoni tagħha, id-difiża tal-kisba b'aċċessjoni mqajma minn JA&M fit-**tielet eċċezzjoni** tagħha ma tistax tintlaqa' sewwasew għaliex jonqos wieħed mill-elementi kostitutivi ewlenin biex dak il-jedd iseħħ;

Illi l-**ħames talba attriċi** trid li JA&M trodd il-qligħ li hija għamlet fil-proġett tagħha tal-binja mqabbel mas-siwi tal-art li ħadet minn idejn l-atturi u kif ukoll li tagħmel tajjeb għall-ħsarat li huma ġarrbu minħabba dak it-teħid. Din it-talba jidher li tissejjes fuq dak li jipprovdu l-artikoli 322(2) u 556(2) tal-Kodiċi Ċivili;

Illi fl-atti tal-kawża tressqu provi li juru l-qligħ li JA&M għamlet fuq il-proġett kollu tal-binja ta' "*Wilton Court*", u dan ħareġ mix-xhieda mogħtija u d-dokumenti mressqa mill-*accountant* u mill-awditur tagħha[63]. Wieħed irid jiċċara li dak il-qligħ irid jitqies fuq il-medda kollha ta' art li nkisbet minn JA&M u mhux biss fuq l-art li kienet tal-atturi. Mill-atti ħareġ li l-art mertu ta' din il-kawża meħuda minn JA&M mingħand l-atturi għandha kejl ta' erbgħa u għoxrin punt disgħa metri kwadri (24.9m^2);

Illi matul iż-żmien li l-kwestjoni bejn il-partijiet kienet quddiem il-Qrati, jirriżulta rapport tal-Perit Tekniku Joseph Ellul Vinċenti, mqabbad mill-Qorti fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni[64], li jagħti l-valur tal-art mertu tal-każ u rapport ieħor ta' Perit imqabbad mill-atturi '*ex parte*' tal-24 ta' Lulju, 2006[65], li jagħti stima tal-qligħ li JA&M għamlet bl-użu tal-qatgħa ta' art mertu tal-każ fil-proġett tagħha;

Illi l-Perit Ellul Vinċenti wasal li l-art mertu ta' din il-kawża fis-sena 2005 kellha valur ta' kemm illum iġibu sbatax-il elf u erba' mitt euro (€ 17,400) fi flus tal-lum, filwaqt illi l-istima tal-Perit *ex parte* dwar il-qligħ li JA&M jgħid illi għamlet mill-użu tal-art tal-atturi kif stmata fis-sena 2006 huwa ta' kemm illum iġibu mija u erbgħa u sittin elf u erbgħa u sittin euro (€ 164,064);

Illi filwaqt li l-atturi jqisu li l-istima maħruġa mill-Perit imqabbad mill-Qorti fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni ma ħax qies ta' kulma kellu jikkunsidra biex ħareġ l-istima tiegħu biex ta l-valur tal-qatgħa tal-art in kwestjoni, JA&M tikkontesta bil-qawwa l-istima tal-perit imqabbad mill-atturi "*ex parte*" għaliex tgħid li dik hija mibnija fuq valuri li ma jaqblux maċ-ċirkostanzi u wkoll għaliex irid jittieħed qies ta' x'kienet tiswa l-art dak iż-żmien li hija ħadet pussess tagħha u mhux illum;

Illi dwar dawn il-pożizzjonijiet taż-żewġ partijiet hemm x'wieħed jgħid. Huwa minnu li l-istima mogħtija mill-Perit imqabbad mill-Qorti saret fil-qafas ta'

---

[63] Dokti. "RA" u "RA3" sa "RA14" f'paġġ. 201 – 3 u 211 – 223 tal-proċess
[64] Mandat ta' Inibizzjoni numru 1591/2005NC fl-ismijiet *Mallia Joseph et vs. JA & M Development Limited*. Ara d-degriet tal-1 ta' Novembru, 2005
[65] Dok. "RC", f'paġ. 249 – 259 tal-proċess

proċediment "*prima facie*" bħalma huwa Mandat ta' Inibizzjoni u ma setax iqis ċirkostanzi li kienu għadhom mhux magħrufa u li ħarġu biss matul is-smigħ ta' din il-kawża. Min-naħa l-oħra, lanqas jistgħu l-atturi jistrieħu fuq l-argument li għandu jitqies il-valur tal-art illum meta qiegħda tingħata s-sentenza. Dak l-argument kien ikun tajjeb li kieku l-Qorti sabet li jeżistu ċ-ċirkostanzi tal-kisba min-naħa ta' JA&M b'aċċessjoni taħt l-artikolu 571 fejn il-"*punctum temporis*" għall-kejl tal-kumpens ikun kemm jista' jkun dak qrib id-data tal-għoti tas-sentenza[66]. Imma ladarba l-Qorti sabet li ma jeżistux iċ-ċirkostanzi maħsuba fl-imsemmi artikolu, trid tfittex band'oħra fil-liġi biex jitqies il-kejl xieraq. Huwa l-artikolu 556 innifsu tal-Kodiċi Ċivili li jixħet dawl fuq dan meta jipprovdi li l-għażla tal-attur hija jew it-talba għar-radd tal-qligħ li jkun sar **jew** il-ħlas tal-valur tal-ħaġa fiż-żmien li l-parti mħarrka ma tkunx baqgħet tippossjediha jew il-valur tagħha fiż-żmien tat-talba għar-radd lura tal-ħaġa, skond liema valur ikun l-ogħla, ukoll jekk ma jkun sar l-ebda qligħ;

Illi huwa ċar, mill-kliem użat fil-ħames talba attriċi, li l-atturi nfushom għamlu l-għażla skond kif jiddisponi l-imsemmi artikolu billi inkludew iż-żewġ possibilitajiet;

Illi, min-naħa tagħha, JA&M tgħid li hija qagħdet ma' dak li kien stima l-Perit imqabbad mill-Qorti u kemm hu hekk, ħarġet minnufih garanzija bankarja li, bis-saħħa tagħha kisbet ukoll il-ħruġ tal-Kontro-Mandat opportun;

Illi mill-provi mressqa, ħareġ li JA&M irreġistrat qligħ nett mill-binja tal-proġett ta' "*Wilton Court*" fis-somma ta' mija u sitt elef ħames mija u disa' Liri Maltin (Lm 106,509)[67]. Imma ma hemmx għalfejn jingħad li l-atturi ma jistgħux jippretendu li jintradd dak il-qligħ, minħabba li l-art meħuda mingħandom minn JA&M kienet biss biċċa żgħira mill-art li fuqha ttella' dak il-proġett. Jekk wieħed kellu joqgħod fuq it-tagħrif mogħti fil-provi dokumentali[68], jiġi li l-art meħuda mingħand l-atturi hija biss għaxra fil-mija (10%) tal-art kollha li fuqha ttellgħet il-binja msejħa "*Wilton Court*";

Illi l-Qorti tqis li r-rapport tal-perit "*ex parte*" huwa ammissibbli bħala prova f'kawża[69] u l-Qorti ma ngħatalha x'tifhem bl-ebda mod li l-imsemmi perit ma kellux il-kwalifiki meħtieġa biex jagħti fehma dwar dik il-kwestjoni. L-istess perit kien wieħed mill-periti li għal għadd kbir ta' snin kien jitqabbad mill-Qrati biex jagħmilha ta' perit tekniku f'kawżi quddiemhom. JA&M ma ressqitx provi jew argumenti qawwija biżżejjed biex il-Qorti ma tqisx ir-rapport tiegħu u dan ukoll fid-dawl tax-xhieda mogħtija minnu f'aktar minn seduta waħda fejn kien imqiegħed taħt kontro-eżami serrat u dettaljat mid-difensur tal-istess JA&M;

---

[66] App. Ċiv. **7.8.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Marija Teresa Vella pro et noe et vs Andrew Penza et***
[67] Li jġibu € 248,099 fi flus tal-lum
[68] Ara Dok "IR", f'paġ. 114 tal-proċess
[69] Art. 563A(1) tal-Kap 12

Illi l-liġi tgħid li, l-attur irid jagħżel jew ir-radd lura tal-qligħ jew il-valur tal-ħaġa, skond liema valur huwa l-ogħla. Ladarba l-liġi tgħid hekk, u ladarba l-atturi sejsu l-ħames talba tagħhom fuq iż-żewġ possibilitajiet, il-Qorti trid tagħżel l-ogħla ammont. F'dan il-każ, bejn il-valur stabbilit mill-Perit tekniku fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni u l-valur tal-qligħ reġistrat skond il-perit "*ex parte*", il-valur tal-qligħ reġistrat jiġi ogħla mill-valur tal-art kemm kienet stmata li tiswa fiż-żmien tat-teħid. Il-Qorti għalhekk, sejra toqgħod fuq l-istima tal-perit "*ex parte*" u tagħmilha tagħha għall-finijiet tal-ħames talba attriċi;

Illi għaldaqstant filwaqt illi sejra tilqa' **r-raba' eċċezzjoni** ta' JA&M billi ma sabetx li l-atturi wrew li ġarrbu ħsara oħra għajr it-teħid tal-art, sejra tilqa' **l-ħames talba attriċi** u ssib li l-qligħ likwidat li J&M għamlet bit-teħid tal-istess art tal-atturi jammonta għal mija u erbgħa u sittin elf u erbgħa u sittin euro (€ 164,064). Dan il-qligħ irid jintradd lura lill-atturi;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel, it-tieni w il-ħames talbiet attriċi għaliex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt u **tiċħad it-tieni eċċezzjoni** tal-kumpannija mħarrka;

Tastjeni milli tipprovdi dwar it-**tielet, ir-raba' u s-sitt talbiet attriċi** billi dawn kienu jiddependu minn ċirkostanzi li ma jirriżultawx mill-atti tal-kawża;

Tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-kumpannija mħarrka billi ma jirriżultax illi l-atturi ġarrbu ħsara oħra lil hinn mit-teħid u okkupazzjoni tal-art tagħhom;

Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet imressqa mill-kumpannija mħarrka bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Għall-finijiet tal-**ħames talba attriċi** tillikwida l-qligħ li l-kumpannija mħarrka għamlet bit-teħid tal-art tal-atturi fit-twettiq tal-proġett tal-binja tagħha fis-somma ta' mija u erbgħa u sittin elf u erbgħa u sittin euro (€ 164,064) u tikkundanna lill-istess kumpannija mħarrka tħallas lill-atturi s-somma hekk likwidata; u

Tordna lill-kumpannija mħarrka tħallas **l-ispejjeż tal-kawża**.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.
Imħallef

14 ta' Diċembru, 2017

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur

14 ta' Diċembru, 2017