QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 9 ta' Ottubru, 2018

Rikors Guramentat Nru: 893/2012 AF

Joseph Zammit u martu Jeanette Zammit già Caruana

vs

Central Mediterranean Development Corporation Limited già Holiday Estates Limited u b'decizjoni tal-10 ta' Ottubru 2016 il-Qorti ordnat li jissejhu fil-kawza Salvatore Schembri u Nazzareno Dalli

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi Joseph Zammit u martu Jeanette Zammit, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Permezz tal-kuntratt notarili tad-19 ta' Settembru 1994 pubblikat minn Nutar Dottor Joseph Saydon, huma xtraw u akkwistaw minghand is-socjetà intimata porzjon 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' Birzebbuga,

tal-kejl superficjali komplessiv ta' circa mitejn u hdax-il metru kwadru (211m^2) u l-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 nofsinhar ma' plot 57, beni tas-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 ggib 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 parti u tal-periti addizzjonali. Qieset illi r-relazzjoni tal-periti addizzjonali saret wara survey tal-art u tqabbil akkurat ta' pjanti u hija tal-fehma illi ma ntwera xejn li ghandu jitfa' dubju fuq l-ahhar konkluzjoni tal-periti addizzjonali. Ghalhekk hija tal-fehma illi ghandha toqghod fuq din il-konkluzjoni. Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' l-kawza billi tghid illi [1] dik il-parti tas-sit numru hamsa u sittin (65) tal-kejl ta' mija u tletin metru kwadru u nofs (130.5m^2) 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 dizpozittiva 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 konkluzjonijiet il-Qorti abbraccjat.

Bhala stat ta' fatt illum din is-sentenza tfisser li attwalment dak li suppost xtraw u akkwistaw ir-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 ggarantiet 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 llum irrizulta li dak pattwit fil-kuntratt ma setax javvera ruhu stante illi l-intimata ma kienitx il-proprjetarja 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 r-rikorrenti ma setghux jizviluppaw l-art mixtrija u dan id-dewmien ikkawza danni ulterjuri lir-rikorrenti fin-nefqa zejda li llum iridu jinkorru biex jizviluppaw artijiet simili.

Dan il-fatt ikkawza danni lir-rikorrenti konsistenti, inter alia, [a] fl-imghax dekoribbli fuq il-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 mhallas 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-ispejjez notarili, hlas ta' boll u spejjez ancillari ghall-akkwist tal-art in kwistjoni, [e] fil-prezz li llum jiswew artijiet simili ghal dawk in kwsitjoni, [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-ispejjez tal-kawza deciza u fuq riferita u [i] fi spejjez kollha relatati mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tordna ir-rexxissjoni tal-imsemmija att pubbliku tal-4 ta' Gunju 1993 li permezz tieghu s-socjetà intimata bieghet u trasferiet l-art hemm indikata lir-rikorrenti.

2. Tinnomina kuratur ghall-eventwali kontumaci.

3. Tinnomina Nutar sabiex jircievi 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 d-danni sofferti mir-rikorrenti u dan jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi;

7. Tikkundanna lis-socjetà intimata thallas lir-rikorrenti dawk id-danni hekk likwidati minn din il-Qorti – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

8. 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' ingunta ghas-subizzjoni taghha.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited già Holiday Estates Limited, 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 s-socjetà konvenuta xtrat, ossia l-eredi ta' Salvatore Schembri u l-eredi ta' Nazzareno Dalli.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat is-sentenza preliminari tad-9 ta' Ottubru 2016 li permezz tagħha filwaqt illi ċaħdet l-ewwel u tieni eċċezzjonijiet preliminari tas-soċjetà konvenuta, laqgħet it-tielet eċċezzjoni preliminari tagħhom u ordnat illi jissejħu fil-kawża l-eredi ta' Salvatore Schembri u Nazzareno Dalli.

Rat illi minkejja li debitament notifikati, l-imsejħin fil-kawża baqgħu kontumaċi.

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 kienet tappartjeni lil 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-permessi u kif ukoll mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi xtraw u akkwistaw mingħand is-soċjetà konvenuta l-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 esibit tad-19 ta' Settembru 1994.

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' Lm10.40, llum €24.23, għall-prezz ta' Lm10,340, illum €24,085.72. Fost il-kundizzjonijiet tal-bejgħ, is-soċjetà konvenuta ggarantiet il-bejgħ skont il-liġi b'ipoteka ġenerali tal-beni kollha tagħha.

L-attur jispjega li huma kienu laħqu bdew bix-xogħlijiet fuq l-art imma kellhom jieqfu peress li ġie milqugħ mandat ta' inibizzjoni kontra tagħhom. Sussegwentement ġiet intavolata l-kawża *actio rei vindicatoria* fl-ismijiet Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et. Dan peress illi l-atturi f'dik il-kawża sabu li meta Holiday Estates Limited, illum Central Mediterranean Development Corporation Limited, qasmet l-art tagħha fi plots, hija daħlet fuq l-art tagħhom.

Il-Qorti eżaminat is-sentenza fl-ismijiet Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta' Ottubru 2011 kif ukoll ir-relazzjonijiet peritali li ġew esibiti f'din il-kawża. 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' 130.5 metri kwadri 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' 130.5 metri kwadri 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 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. Dawn l-eċċezzjonijiet ġew sorvolati permezz tas-sentenza preliminari ta' din il-Qorti tad-9 ta' Ottubru 2016.

Huwa għalhekk inkontestat li parti mill-art illi l-atturi xtraw mingħand is-soċjetà konvenuta kienet tappartjeni lil terzi u allura ma setgħet qatt tinbiegħ minnha lill-atturi. Tenut kont

ta’ dan kollu, din il-Qorti ssib illi kien hemm ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess.

L-atturi jikkontendu li billi ma jistgħux igawdu dak li huma attwalment kienu akkwistaw, hemm lok għar-rexxisjoni tal-kuntratt u għar-risarċiment ta’ danni.

L-artikolu 1409 tal-Kodiċi Ċivili jaqra 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."*

Fil-kawża Mary Micallef vs Darker Building Construction Limited, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-19 ta’ Jannar 2005, intqal hekk:

> *"L-evizzjoni li jippreciza l-Artikolu 1409 tal-Kodici Civili tivverifika ruhha meta jirrizulta li l-proprjeta’ tal-haga mibjugha, jew xi dritt reali fuqha, tispetta lil terza persuna, f’liema eventwalita’ x-xerrej isofri l-esproprijazzjoni tal-haga b’effett tar-rivendika tal-jeddijiet hekk vantati fuqha mit-terz."*

Fis-sottomissjonijiet tagħha l-konvenuta targumenta li mill-premessi tar-rikors ġuramentat mhuwiex ċar taħt liema artikolu tal-liġi qiegħed jintalab ir-rexxissjoni tal-kuntratt. Dan għaliex fir-rikors ġuramentat l-atturi jgħidu li ‘*dak pattwit fil-kuntratt ma setax javvera ruħu*’ u dan b’riferenza għall-garanzija tal-paċifiku pussess.

Madanakollu, hija l-fehma konsiderata ta’ din il-Qorti li mill-premessi u talbiet tar-rikors ġuramentat huwa ċar li l-kawża tal-lum hija mibnija fuq l-artikoli 1409 et seq tal-Kodiċi Ċivili, speċifikament l-artikolu 1417(1) li jiddisponi hekk:

> *"Jekk l-evizzjoni tkun ta’ biċċa biss mill-ħaġa, u din il-biċċa, meta tinqies mal-ħaġa kollha, tkun ta’ hekk importanza, illi*

mingħajrha x-xerrej ma kienx jixtri l-ħaġa, hu jista', fi żmien sena minn dak in-nhar li s-sentenza dwar l-evizzjoni tkun għaddiet f'ġudikat, jitlob li jħoll il-bejgħ."

Huwa għalhekk għal kollox inutli li l-konvenuta tipprova tinkwadra l-kawża tal-lum taħt xi forma ta' azzjoni oħra għaliex huma l-artikoli 1409 et seq. tal-Kapitolu 16 li din il-Qorti għandha ssegwi fid-deċiżjoni tagħha u mhux il-prinċipji ġenerali tal-kuntratti jew dawk li jirregolaw l-azzjonijiet speċifiċi oħra li għandu għad-disposizzjonijiet tiegħu x-xerrej kontra l-bejjiegħ.

Fil-kawża tal-lum ġie muri li riżultat tas-sentenza Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et, l-atturi tilfu parti sostanzjali tal-art illi huma akkwistaw mingħand il-konvenuta, tant illi din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju li l-atturi ma kienux ser jixtru l-art in kwistjoni mingħajr dik il-parti li rriżulta li tappartjeni lill-familja Pirotta. Għalhekk, il-Qorti tqis illi t-talba tal-atturi għar-rexxissjoni tal-kuntratt t'akkwist tad-19 ta' Settembru 1994 hija fondata u għandha tiġi akkolta.

Stabbilit li a tenur tal-artikolu 1417(1) tal-Kap. 16 l-atturi għandhom dritt li jitolbu li jħollu l-bejgħ, imiss issa li tiġi kkunsidrata t-talba għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni. L-artikolu 1413 tal-Kap. 16 jiddisponi hekk:

"Meta l-garanzija tkun ġiet imwiegħda jew ma jkun sar ebda ftehim fuq daqshekk, ix-xerrej li jbati l-evizzjoni għandu jedd jitlob mingħand il-bejjiegħ –
(a) ir-radd tal-prezz;
(b) ir-radd tal-frottijiet, meta x-xerrej ikun ġie obbligat iroddhom lis-sid li jkun ħa lura l-ħaġa;
(ċ) l-ispejjeż kollha ġudizzjarji, fosthom dawk li jkun għamel biex igħarraf bil-kawża lill-awtur tiegħu;
(d) il-ħlas tal-ħsara, kif ukoll l-ispejjeż leġittimi tal-kuntratt u kull ħlas leġittimu ieħor li jkollu x'jaqsam mal-bejgħ."

L-artikolu 1415 imbagħad jaqra hekk:

"Jekk, fiż-żmien tal-evizzjoni, il-ħaġa mibjugħa tkun saret tiswa iżjed, ukoll jekk dan ma jkunx ġara b'egħmil ix-

xerrej, il-bejjiegħ għandu jħallas lix-xerrej is-somma li tkun taqbeż il-prezz tal-bejgħ."

L-atturi qegħdin jitolbu s-segwenti:

- Il-valur tal-art illum;
- L-imgħax fuq il-prezz ta' €24,085.72, li bih xtraw l-art;
- Iċ-ċens li ħallsu skont il-kuntratt fl-ammont ta' €24.22 fis-sena;
- L-imgħax fuq iċ-ċens imħallas;
- L-ispejjeż notarili u boll fl-ammont ta' €1034.24;
- L-ispejjeż inkorsi fl-iżvilupp li laħqu għamlu fuq l-art fl-ammont ta' €6,649.37;
- L-ispejjeż tal-kawża Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et fl-ammont ta' 636.93 oltre VAT;
- Spejjeż tal-perit ex parte fl-ammont ta' €117;
- Id-differenza fil-prezz sabiex jiżviluppaw plot simili għal dik mertu tal-kawża illum;
- L-ispejjeż kollha relatati mal-publikazzjoni tal-kuntratt relattiv ta' plot oħra.

L-atturi preżentaw tlett stimi tal-plot in kwistjoni li l-ebda wahda minnhom ma ġiet ikkontesta mis-soċjeta konvenuta:

- Dik tal-Perit James Mifsud datata 26 ta' Marzu 2013 ta' €267,877.94;
- Dik tas-sensar Gordon Dalli datata 24 ta' Mejju 2013 ta' bejn €235,000 u €240,000;
- Dik tas-sensar Simon Coleiro datata 6 ta' Marzu 2014 ta' €245,000.

Skont l-artikolu 1415 ċitat, l-atturi għandhom dritt għall-valur tal-art fi żmien l-evizzjoni. L-evizzjoni seħħet dakinhar li ġiet deċiża l-kawża Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et u ċioè fil-25 ta' Ottubru 2011. Tenut kont tal-fatt illi dawn l-istimi saru wara, kif ukoll illi ma saret l-ebda riferenza għall-fatt illi l-art kienet soġġetta għal ċens annwu u perpetwu ta' €24.22 fis-sena, din il-Qorti ser tadotta l-inqas mill-valuri li ngħataw għall-art u ċioè €235,000 bħala l-prezz li għandha tħallas is-soċjetà konvenuta għall-valur tal-art. L-atturi qegħdin jitolbu wkoll l-imgħax fuq is-somma li kienu ħallsu meta akkwistaw l-art.

Madanakollu, il-Qorti tqis illi din it-talba mhux ġustifikata skont il-liġi u għaliex ukoll l-atturi ser jitħallsu l-valur tal-art kollha llum.

L-atturi qegħdin jitolbu imbagħad rifużjoni taċ-ċens imħallas bl-imgħax. Din it-talba hija meqjusa ġustifikata. Madanakollu, l-atturi ma ressqux prova dwar kemm skadenzi ta' cens effettivament thallsu u allura l-Qorti ser tqis il-canone ta' €24.22 fis-sena mill-1994 sal-2011, u ċioè sa meta ġiet deċiża s-sentenza li biha tilfu l-art, ekwivalenti għal €411.74 bl-imgħax mill-2011 sas-sena kurrenti ekwivalenti għal €197.64.

L-atturi qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż imħallsa minnhom fuq il-kuntratt tad-19 ta' Settembru 1994. Għal darb'oħra ma ressqu l-ebda riċevuta jew dokument ieħor sabiex juru x'ħallsu u allura l-Qorti qiegħda tillikwida *arbitrio boni viri* s-somma ta' €600 għall-ispejjeż inkorsi minnhom fuq l-imsemmi kuntratt.

Dwar l-ispejjeż inkorsi mill-atturi fl-iżvilupp li laħqu għamlu fl-art, huma qegħdin jitolbu s-somma ta' €6,649 għall-eskavazzjoni, bini tal-bir u pedamenti. Ġiet esibita kopja ta' ittra mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar minn fejn jirriżulta li l-attur kien ħallas is-somma ta' €1045.88 għall-permess sabiex jiżviluppa l-art. Ġew esibiti wkoll żewġ kontijiet tal-Perit Joseph Bondin fl-ammont ta' Lm50 u Lm1054.56 rispettivament. Il-kont tal-aħħar huwa tax-xogħlijiet li laħqu saru fuq l-art. L-attur imbagħad preżenta kopja ta' *cheque* imħallas lill-kuntratturi J. Vella and Sons fl-ammont ta' Lm650. Madanakollu, din il-Qorti tqis illi l-ammont imħallas lill-kuntrattur huwa diġà rifless fil-kont tal-Perit Joseph Bondin u allura bħala spejjeż inkorsi għall-iżvilupp li laħaq sar fuq l-art, din il-Qorti qiegħda tistabbilixxi s-somma ta' €3618.81.

L-atturi qed jitolbu wkoll sabiex jiġu kompensati għall-ispejjeż li kellhom iħallsu tal-kawża Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et fl-ammont ta' €700.53 u €117 bħala spejjeż tal-perit inkarigat minnhom. Din il-Qorti tqis illi dawn huma ġustifikati.

Finalment, l-atturi qegħdin jitolbu wkoll is-somma ta' €46,587.47 li jirrappreżentaw kemm jgħidu li jeħtieġ li jonfqu iżjed biex jiżviluppaw art simili illum il-ġurnata, u s-somma ta'

€33,143.60 rappreżentanti spejjeż notarili, riċerki u bolla fl-akkwist ta' art simili, kif ukoll sabiex issir l-applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ipjannar, sabiex iġibu servizzi ta' dawl u ilma, spejjeż peritali, sabiex tiġi mqabbda s-sistema ta' drenaġġ u VAT relattiv. Il-Qorti però tqis illi dan l-ammont pretiż mill-atturi mhuwiex dovut, għaliex skont il-liġi huma għandhom jedd għar-riżarċiment ta' spejjeż u danni attwalment subiti, u mhux għal riżarċiment ta' spejjeż u danni li huma merament ipotetiċi.

Għalhekk, is-somma komplessivament dovuta lill-atturi skont il-liġi hija ta' €240,645.72.

Huwa irrelevanti għall-kawża tal-lum l-argument tas-soċjetà konvenuta li hija kienet in *buona fede* meta biegħet l-art *de quo* lill-atturi għaliex kif ġie ritenut minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Henry Cachia vs Emanuel Azzopardi et, deċiża fis-16 ta' Mejju 2008:

> *"Ir-responsabbiltà tal-venditur hija indipendenti mill-mala fede o meno tieghu."*

Fis-sentenza fl-ismijiet Oliver James et vs Joseph Testa et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-1 ta' Diċembru 2011, intqal illi:

> *"Fil-kuntratt ta' bejgh jinghad espressament li l-bejjiegha qeghdin jiggarantixxu l-pacifiku pussess. X'setghu saru jafu l-atturi mir-ricerki hu irrelevanti. L-istess hu rrilevanti jekk il-bejjiegha kienux in buona fede. Galadarba nghatat il-garanzija tal-pacifiku pussess, il-vendituri ma jistghux iressqu argument biex jippruvaw ifarfru dan l-obbligu minn fuq spallejhom."*

Hekk ukoll, fil-kawża ta' Robert Gambin et vs Stefan Vassallo et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-27 ta' Ottubru 2016 intqal illi:

> *"Mill-insenjament legali u kif ukoll mill-gurisprudenza nostrana, dan l-argument taghha li hi agixxiet in buona fede ma jistax jintlaqa' minn din il-Qorti. Il-vendituri ma*

jistghux jigu ezonerati mill-obbligi taghhom rizultanti mill-garanzija tal-pacifiku pussess, billi jippruvaw jevitaw l-obbligi taghhom minn tali garanzija, u jsostnu li l-htija jew in-nuqqas kien fuq xi hadd iehor."

Għal dak li jirrigwarda r-responsabbiltà tal-imsejħin fil-kawża, il-Qorti tosserva li kif intqal fil-kawza ta' LEC Limited vs Tabbingtons Limited, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' April 2012:

"Il-kawza hija dwar il-garanzija tal-pussess pacifiku li torbot lill-bejjigh favur ix-xerrej: tista' ssir biss kontra l-bejjigh u huwa biss il- bejjigh li jista' jigi kundannat ihallas taht il-garanzija; l-imsejjah fil-kawza, li ma huwiex bejjigh, ma jistax jigi kundannat f'kawza bhal dik tallum. Is-sejha fil-kawza saret biss biex thares l-interess ta' min ikun tellief fil-kawza tallum, biex, jekk issir kawza ta' regress minn dan kontra l-imsejjah fil-kawza, dan ma jkunx jista' jghid illi t-tellief ma iddefendiex ruhu sew fil-kawza ghax, bis-sejha fil-kawza, ikun inghata l- opportunita li jiddefendi hu wkoll.

Huwa ghalhekk illi l-ewwel qorti halliet miftuha l-possibilita ghall-konvenuta illi, jekk jidhrilha, tfittex lill- imsejjah fil-kawza għad-danni izda dan tista' taghmlu biss f'kawza ohra u mhux fil-kawza tallum fejn huwa biss il- bejjigh li jista' jigi kundannat."

Isegwi għalhekk illi l-imsejħin fil-kawża m'għandhomx jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju u dan sabiex tiġi riservata l-posizzjoni tas-soċjetà konvenuta fil-konfront tagħhom. Madanakollu, kif sewwa qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha suċitata, l-imsejħin fil-kawża ma jistgħux jinżammu responsabbli f'din il-kawża għal kwalunkwe danni li sofrew l-atturi ġjaladarba l-kawża hija dwar ksur ta' paċifiku pussess u kienet is-soċjetà konvenuta li għamlet din il-garanzija fuq il-kuntratt t'akkwist tal-atturi u mhux l-imsejħin fil-kawża.

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawza billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tordna r-rexxissjoni tal-att pubbliku datat 19 ta' Settembru 1994 li permezz tiegħu is-soċjetà konvenuta biegħet u trasferiet l-art in kwistjoni lill-atturi;

2. Tilqa' t-tieni, t-tielet, u r-raba' talba u ghal dan l-iskop tahtar lin-Nutar Mary Grech Pace sabiex tippubblika l-att relattiv, lil Dr. Josette Grech bħala kuratur deputat għal eventwali kontumaċi, u tordna li dan l-att għandu jiġi ppublikat fid-9 ta' Novembru 2018 fil-11:00 ta' filghodu fil-bini tal-Qorti, Valletta, jew fid-data, lok u ħin li din il-Qorti tippreffiġġi fuq talba appożita min Nutar mahtur permezz ta' din is-sentenza;

3. Tilqa' l-ħames talba u tiddikjara illi s-soċjetà konvenuta hija responsabbli għad-danni subiti mill-atturi minħabba l-ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess;

4. Tilqa' s-sitt talba u tillikwida d-danni subiti mill-atturi fl-ammont ta' mitejn u erbgħin elf, sitt mija u ħamsa u erbgħin Ewro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€240,645.72);

5. Tilqa' s-seba' talba u tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas lill-atturi s-somma ta' mitejn u erbgħin elf, sitt mija u ħamsa u erbgħin Ewro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€240,645.72) bl-imghax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mis-soċjetà konvenuta.

IMHALLEF

DEP/REG