QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 27 ta' Marzu, 2020.

Numru 37

Rikors numru 895/12 JZM

Carmel sive Charles Zammit u martu Maria Carmela Zammit

v.

Central Mediterranean Development Corporation Limited gia' Holiday Estates Limited; u b'digriet tat-23 ta' Ottubru 2012 gew kjamati in kawza l-aventi kawza tas-socjeta` konvenuta ossija l-eredi ta' Salvatore Schembri u l-eredi ta' Nazzareno Dalli; u b'digriet tas-16 ta' April 2013 gew mahtura Dr. Simon Micallef Stafrace u l-Prokuratur Legali Nadine Farrugia bhala kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw l-eredi ta' Salvatore Schembri u l-eredi ta' Nazzareno Dalli

Preliminari:

1. Dan huwa appell ad istanza tal-atturi mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-27 ta' Novembru 2014, li permezz tiegħu qed

jitolbu lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, u tilqa' t-talbiet tagħhom kif dedotti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjeta` appellata.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qiegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

> "Rat ir-rikors guramentat prezentat fis-6 ta` Settembru 2012 li jaqra hekk–
>
> *"1. Illi permezz tal-kuntratt notarili tad-19 ta` Settembru 1994 pubblikat min-nutar Dottor Joseph Saydon huma xtraw u akkwistaw minghand is-socjeta` intimata porzjoni ta` art diviza u fabbrikabbli, formanti parti minn territorju ta` Ghajn Blat, markata bhala plot hamsa u hamsin (55) u li kienet indikata fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist, b`faccata wahda fuq triq il-Maqdes u faccata ohra fuq Triq Gherien, fil-kontrada ta` Ghar Dalam, fil-limiti ta` Birzebbuga, tal-kejl superficjali komplessiv il-parti fabbrikabbli ta` cikra mitejn u tmintax punt sebgha hames metri kwadri (218.75m2) u l-parti stradali li giet ukoll mibjugha bl-att ghandha l-kejl ta` cirka mija wiehed u sebghin punt tnejn hamsa metri kwadri (171.25m2) u konfinanti mit-Tramuntana ma` Triq Gherien, mill-Punent ma` Triq il-Maqdes, min-Nofsinhar mal-plot numru sitta u hamsin (56) beni tal-kumpannija venditrici jew l-aventi kawza taghha, u mil-Lvant ma` beni tal-eredi ta` Dottor Louis Galea, kif soggetta ghas-subcens annwu u perpetwu ta` hmistax-il lira u erbgha u hamsin centezmu (Lm15.54) illum €36.20 jaggrava l-imsemmija plot 55, bid-drittijiet u l-gius kollha taghha.*
>
> *"2. Illi 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" kif ukoll ghall-kawza numru 75/96 fl-ismijiet "Joseph Pirotta et vs Peter Incorvaja" fejn gie deciz illi attwalment "Il-Qorti qieset sew ir-relazzjonijiet tal-ewwel perit 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` dubbju 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 sitta u hamsin (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 proprjeta` tal-atturi billi qeghdin fuq art taghhom; (2) izzomm lill-protestanti milli jaghmlu xoghlijiet 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-xoghlijiet kollha li huma ghamlu u jrodduha lura lill-atturi ; (3) tikkundanna lill-konvenuti u lill-imsejha fil-kawza flimkien ihallsu l-ispejjez kollha tal-kawza – dan huwa bla hsara ghal kull jedd illi l-konvenuti jista` ghandhom kontra l-imsejha fil-kawza."

"3. Illi, 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 u kwistjoni u ssottomettew il-konkluzjonijiet taghhom lill-Qorti ghall-konsiderazzjoni taghha, liema konkluzjonijiet il-Qorti abbraccjat.

"4. Illi bhala stat ta` fatt illum din is-sentenza tfisser li attwalment dak li suppost xtraw u akkwistaw ir-rikorrenti huwa wkoll mhux taghhom fl-intier tieghu izda huwa ta` haddiehor, stante li l-art mixtrija mir-rikorrenti hija wkoll affetta mill-konsiderazzjonjiet li ghamlu l-periti mahtura mill-Qorti u ghalhekk l-imsemmija bicca art qatt ma setghet giet traferita validament lir-rikorrenti.

"5. Illi l-proprjeta` akkwistata mir-rikorrenti hija wkoll affetta mill-istudju li ghamlu l-periti mahtura mill-qorti u kien ghalhekk illi hekk kif gew istitwiti l-proceduri kontra Joseph Zammit, iben l-esponenti, ir-rikorrenti ghazlu li ma jaghmlu xejn – b`hekk imminimizzaw l-ispejjez u konsegwentement anke d-danni. Huma tempestivament ipprezentaw il-protest gudizzjarju taghhom kontra socjeta` intimata fl-1 ta` Dicembru 1995 u waqfu hemm jistennew l-esitu finali tal-imsemmija kawzi.

"6. Illi ai termini tal-imsemmi kuntratt is-socjeta` intimata ggarantiet il-pacifiku pussess tal-proprjeta` 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-socjeta` intimata u ghalhekk hemm il-lok ghar-rexxissjoni tal-imsemmi kuntratt stante li llum irrizulta li dak pattwit fil-kuntratt ma setax javvera ruhu stante illi l-intimata ma kinitx 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.

"7. Illi dan il-fatt ikkawza danni lir-rikorrenti konsistenti, inter alia, (a) fl-imghax dekorribbli fuq is-somma ta` Lm12,341 (illum €28,754.53) prezz imhallas ghall-akkwist tal-imsemmija art mid-data tal-pagament ossija d-data tal-pubblikazzjoni tal-att, (b) fil-hlas annwali tac-cens li gie mhallas mir-rikorrenti lis-socjeta` intimata 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 tiswa` art simili ghal dik in kwistjoni, (f) fid-differenza tal-prezz sabiex ir-rikorrenti jistghu jizviluppaw plot simili ghal dik mertu tal-kawza, kif riedu jaghmlu huma, u (g) fl-ispejjez kollha relatati mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv.

"8. Tghid ghalhekk is-socjeta` intimata ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni mehtiega illi l-art in kwistjoni ma kinitx tappartjeni lis-socjeta` intimata meta trasferitha lir-rikorrenti (1) tordna r-rexxissjoni tal-imsemmija att pubbliku tal-4 ta` Gunju 1993 li permezz tieghu s-socjeta` 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 l-lok, gurnata u hin ta` meta ghandu jigi pubblikat l-istess att ta` rexxissjoni, skont 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 nbieghet lir-rikorrenti art li ma kinitx taghha, (6) jigu likwidati d-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 skont kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

"9. Bl-ispejjez kollha komprizi dawk relatati mal-kuntratt ta` rezzissjoni fuq indikat u dawk ta` zewg protesti gudizzjarji kontra s-socjeta` intimata li minn issa tibqa` ngunta ghas-subizzjoni taghha.

"Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi.

"Rat in-nota ta` l-atturi tas-26 ta` Settembru 2012 wara d-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-20 ta` Settembru 2012.

"Rat ir-risposta guramentata li pprezentat il-kumpannija konvenuta fid-19 ta` Ottubru 2012 li taqra hekk –

"*1. Illi preliminarjament l-atturi ma kinux parti mill-kawza citazzjoni numru 1858/95 fl-ismijiet Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et, deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta` Ottubru 2011, u lanqas ma kienu parti mill-kawza citazzjoni numru 75/96 fl-ismijiet Joseph Pirotta et vs Peter Incorvaja deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta` Ottubru 2011 u ghalhekk bl-applikazzjoni tal-principju res inter alios acta, dawk is-sentenzi ma jistghux jaghmlu stat ta` fatt jew ligi fil-konfront tal-atturi;*

"2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni attrici ghar-rexissjoni tal-kuntratt hija preskritta ai termini tal-Artikolu 1407 tal-Kodici Civili ;

"3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba attrici ghal likwidazzjoni tad-danni hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili ;

“4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex ma hemm l-ebda dikjarazzjoni fil-konfront taghhom li kien hemm evizjoni tal-art ;

“5. Illi minghajr pregudizju ghas-suespost u ghall-integrita` tal-gudizzju, f`dawn il-proceduri ghandhom jigu kjamati in kawza l-aventi kawza tas-socjeta` konvenuta, jigifieri minghand min is-socjeta` konvenuta xtrat, ossia l-eredi ta` Salvatore Schembri u l-eredi ta` Nazzareno Dalli ;

“6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

“Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija konvenuta.

“Rat in-nota li l-atturi pprezentaw fl-24 ta` Ottubru 2012.

“Rat id-digriet li din il-Qorti diversament presjeduta tat fl-14 ta` April 2013 fejn laqghet it-talba tal-kumpannija konvenuta ghall-hatra ta` kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eredi mhux maghrufa ta` Salvatore Schembri u Nazzareno Dalli li minghandhom akkwistat is-socjeta` konvenuta.

“Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-attur, ta` James Mifsud, ta` Gordon Dalli, u ta` Simon Coleiro.

“Rat id-dokumenti li kienu annessi ma` l-affidavits.

“Rat in-nota b`dokumenti li pprezentaw l-atturi quddiem din il-Qorti kif presjeduta fil-21 ta` Mejju 2014.

“Semghet il-kontroezami tal-attur fl-udjenza tat-2 ta` Gunju 2014.

“Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tat-30 ta` Gunju 2014 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza *in difett ta` ostakolu.*

“**Rat l-atti l-ohra tal-kawza, <u>inkluz</u> in-noti ta` osservazzjonijiet tal-kumpannija konvenuta u tal-atturi, li kienu prezentati <u>wara</u> li l-kawza kienet diga` thalliet ghas-sentenza.**

“**Il-Qorti halliet in-noti fl-atti (<u>minflok sfilzathom</u>). Pero` tirrimarka l-aktar lid-difensuri tal-partijiet li ma kien messhom <u>qatt</u> ipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet <u>wara</u> li l-kawza kienet diga` thalliet ghas-sentenza, minghajr l-assens tal-Qorti. L-icken haga li kien messhom ghamlu hija li josservaw il-procedura u jitolbu permess mill-Qorti <u>qabel</u> jipprezentaw in-noti. Il-Qorti ma sfilzatx in-noti <u>unikament</u> sabiex il-partijiet ma jgarrbu l-ebda pregudizzju.**

“**Ikkunsidrat :**

“**II. <u>Sintesi tal-provi</u>**

"**L-attur** xehed li bis-sahha ta` kuntratt tad-19 ta` Settembru 1994 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, hu u martu xtraw minghand is-socjeta` konvenuta porzjoni ta` art diviza u fabbrikabbli li tifforma parti minn territorju ta` Ghajn Blat. Spjega li din l-art kienet immarkata bin-numru 55 u kellha faccata fuq Triq il-Maqdes fil-kuntrada ta` Ghar Dalam b` kejl ta` 218.75 metri kwadri. Spjega li l-parti stradali giet ukoll mibjugha u kellha kejl ta` 171.25 metri kwadri. L-art kienet soggetta ghal subcens annwu u perpetwu.

"Stqarr illi fid-29 ta` Novembru 1995, Joseph Pirotta u ohrajn ipprezentaw protest fejn sostnew li l-art kienu akkwistaw l-atturi kienet tappartjeni lilhom. Ghalhekk hu u martu pprezentaw protest kontra s-socjeta` konvenuta li minghandha kienu xtraw. Billi sab ruhu f`dik is-sitwazzjoni, l-attur ighid illi ma beniex halli ma jidholx f`aktar spejjez.

"Xehed illi permezz ta` sentenza tal-25 ta` Ottubru 2011 fil-kawza Citaz. Nru. 1858/95 kien deciz li l-art li tinsab magenb l-art li xtara hu, u li kienet f`idejn ibnu, kienet tal-familja Pirotta. Skond is-sentenza, l-art kellha tinghata lura lill-familja Pirotta. Huwa accetta l-esitu tas-sentenza, u minkejja li pprova jsib soluzzjoni bonarja, ma rnexxielux. Il-Qorti kkonkludiet li l-art li kienet fil-pussess tat-tifel tieghu kienet tappartjeni lill-familja Pirotta wara li tqabbdu periti li ghamlu survey tat-territorju. Meta hu ghamel il-kuntratt mas-socjeta` konvenuta, din kienet tat il-garanzija tal-pacifiku pussess b`ipoteka generali. Ladarba ma setghux igawdu l-proprjeta` li xtraw, kienu qeghdin jitolbu r-rexxizzjoni tal-kuntratt flimkien mal-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni.

"Fisser illi minhabba l-kawza li kienet istitwita mill-familja Pirotta, huwa ma zviluppax l-art li kien akkwista ; id-dewmien ikkawza hafna danni partikolarment in-nefqa zejda biex tinxtara art ohra. F`Jannar 2013, il-familja Pirotta pprezentat protest iehor u huwa wiegeb li kien sejjer joqghod fuq is-sentenza tal-qorti. Inkarika estate agent u perit biex jippreparaw stima tad-danni sofferti u dawn ikkonkludew li d-danni huma (i) l-imghax dekorribbli fuq il-prezz ta` Lm 12,341, liema imghax jammonta ghal €43,706.88c ; ii) il-hlas anwali tac-cens fis-somma ta` €687.80c ; (ii) l-imghax fuq ic-cens li thallas : €55.02 ; u (iv) l-ispejjez notarili, il-hlas ta` l-boll u spejjez ohra fl-ammont ta` €2208.25c. Hallas ukoll €266 lill-perit tieghu ; €15 lin-nutar biex ta l-gurament lill-perit meta ghamel l-affidavit ; u €90 hlas lil Dhalia Estate Agency. Skond il-perit u r-real estate agent, sabiex huwa jakkwista art u jizviluppaha kif kellu l-intenzjoni jaghmel, ried ihallas €379,381.22. Ghalhekk kien qed jitlob kumpens fl-ammont ta` €426,410,17.

"Fil-**kontroezami**, l-attur ikkonferma li huwa akkwista l-plot in kwistjoni f`Settembru 1994. Joseph Zammit jigi t-tifel tieghu. Dan xtara l-plot 56. Huwa ma kienx involut fil-kawza li Pirotta ghamlu lil ibnu. Kontra tieghu qatt ma saret kawza. Meta akkwista l-art, kienet art rurali u huwa qatt ma zviluppaha ghax kien ircieva mandat ta` inibizzjoni biex ma jizviluppahiex. Huwa sostna li l-art thalliet fl-istess stat hlief li llum Pirotta

dawwru l-art b`hajt u huwa ma jistax jidhol fl-art tieghu. Il-kawza li kienet deciza kontra t-tifel tieghu kellha riperkussjonijiet fuq l-art tieghu peress li fir-rapport tal-periti addizzjonali tnizzel illi l-plot 55 hija nkorporata mal-proprjeta` ta` Pirotta. Il-hajt li bena Pirotta kien skond is-sentenza.

"**<u>Perit James Mifsud</u>** xehed illi huwa kien inkarikat mill-attur biex jara l-art in kwistjoni u jistma l-ispiza involuta biex l-attur jizviluppa l-art illum. Il-konkluzjoni tieghu kienet illi d-differenza fl-ispiza bejn iz-zmien meta l-attur xtara l-art li spicca ma gawdiex u llum kienet ta` Lm 11,500. L-ammont jirrapprezenta biss id-differenza biex l-attur jizviluppa l-art *in shell.* Biex il-binja tigi kompletata, kien hemm bzonn ta` Lm 11,500. Ghalhekk in-nefqa zejda kienet ta` Lm 23,000. L-attur kien ser ikollu jixtri sit iehor ; illum plot ta` dak id-daqs tiswa bejn Lm 120,000 u Lm 130,000 u kwindi medja ta` Lm 125,000. It-telf tal-attur jammonta ghal Lm 148,000. Ma` din il-figura, iridu jizdiedu l-ispejjez notarili u t-taxxa mahduma fuq prezz ta` Lm 125,000 : total ta` €17,470. In aggunta hemm l-ispejjez peritali u tal-MEPA fl-ammont ta` €950 flimkien mal-ispejjez ghall-istallazzjoni tad-dawl u tal-ilma fl-ammont ta` €645. Irrimarka wkoll li d-dritt tal-perit sabiex tigi zviluppata l-plot il-gdida tammonta ghal €4,800 waqt li l-ispiza tad-drenagg tiswa €800. Ma` dan kollu hemm il-VAT fuq id-drittijiet tan-nutar u tal-perit fl-ammont ta` €9875.92. Ghalhekk id-danni tal-atturi huma €379,381.22.

"**<u>Gordon Dalli</u>** xehed illi huwa kien inkarikat mill-attur biex jispezzjona u jivvaluta plot 55, Triq il-Maqdes, Birzebbuga. Wara li acceda fuq il-post u ghamel il-kostatazzjonijiet tieghu, ikkonkluda li l-valur kurrenti fis-suq ta` l-proprjeta` kien ta` bejn il-€275,000 u il-€280,000.

"**<u>Simon Coleiro</u>** xehed li ghamel spezzjoni tal-plot 55, Triq il-Maqdes, Birzebbuga. Huwa wasal ghal valur taghha fis-suq fl-ammont ta` €285,000.

"**Ikkunsidrat :**

"**III. <u>L-ewwel talba</u>**

"Ghalkemm bl-ewwel talba l-atturi qeghdin jitolbu r-rexxissjoni ta` kuntratt bid-data tal-4 ta` Gunju 1993, huwa evidenti ghal din il-Qorti li l-4 ta` Gunju 1993 hija **<u>data zbaljata</u>** ghaliex kemm fil-premessi u kif ukoll waqt il-gbir tal-provi rrizulta li l-atturi xtraw u akkwistaw minghand is-socjeta` konvenuta l-art in kwistjoni permezz ta` kuntratt tad-19 ta` Settembru 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Saydon u huwa dak il-kuntratt, li ghar-ragunijiet illi fissru, qeghdin jitolbu lil din il-Qorti biex tirrexxindi. Imkien ma jirrizulta kuntratt iehor li ghamlu l-partijiet fl-4 ta` Gunju 1993. Ghalhekk kull ma sejra tghid il-Qorti minn issa `l quddiem jirrigwarda l-kuntratt tad-19 ta` Settembru 1994.

"A fol 106 et seq tal-process, kien esebit mis-socjeta` konvenuta l-kuntratt tad-19 ta` Settembru 1994 (Dok AMB1). Jirrizulta li l-atturi

xtraw u akkwistaw il-plot 55 minghand is-socjeta` konvenuta. Fost il-pattijiet u kondizzjonijiet tal-bejgh, is-socjeta` konvenuta ggarantiet il-bejgh skond il-ligi b`ipoteka general ital-beni kollha taghha.

"Mill-atti jirrizulta li l-kjamati fil-kawza baqghu kontumaci. Ukoll skond l-atti, ma jirrizultax li s-socjeta` konvenuta ressqet provi.

"Ghall-**mertu** tal-ewwel talba, is-socjeta` konvenuta laqghet bl-ewwel u bir-raba` eccezzjonijiet taghha.

"Riferibbilment ghal dawn l-eccezzjonijiet, il-Qorti tosserva li fid-29 ta` Novembru 1995 Joseph Pirotta u ohrajn kienu pprezentaw protest gudizzjarju kontra l-atturi u kontra s-socjeta` s-socjeta` konvenuta (fol 37 et seq). Fit-tielet paragrafu ta` l-protest, il-protestanti allegaw illi meta s-socjeta` konvenuta qassmet is-sit fi plots, fosthom il-plot 55 li akkwistaw l-atturi, dik il-plot dahlet fl-art li kienet tappartjeni lilhom u li l-awtur taghhom Carmelo Pirotta kien akkwista fl-1936. Ghalhekk il-protestanti ddiffidawhom lill-atturi milli jaghmlu xogholijiet fil-parti tal-plot 55 li kienet indikata fil-pjanta li kienet annessa mal-protest. Jirrizulta li in segwitu l-atturi pprezentaw protest gudizzjarju kontra s-socjeta` konvenuta fejn infurmawha li ser izommuha responsabbli ghad-danni minhabba dik l-irregolarita` (ara fol 42 et seq). In segwitu l-familja Pirotta pprezentat protest iehor kontra l-atturi u kontra s-socjeta` konvenuta fejn talbet ir-rilaxx favur taghha ta` dik il-parti tal-plot 55 li kien allegat li tappartjeni lill-familja Pirotta (ara fol 44 et seq). Dan il-protest kien segwit minn kontroprotest tas-socjeta` konvenuta fejn sostniet li l-art li bieghet ma kenitx tappartjeni lill-familja Pirotta (fol 51 et seq). Dawn l-ahhar atti saru wara li kienet deciza l-kawza Citaz. Nru. 1858/95 fil-25 ta` Ottubru 2011. Kienet esebita wkoll ittra legali tal-14 ta` Jannar 2014 li l-atturi baghtu lill-familja Pirotta fejn ghamlu car il-fatt illi wara s-sentenza tal-25 ta` Ottubru 2011 huma ma kienu sejrin imissu xejn mill-art li akkwistaw bil-kuntratt tal-1994 (fol 50).

"Il-Qorti ezaminat is-sentenza moghtija tal-25 ta` Ottubru 2011 fl-ismijiet "*Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et*" (fol 64 et seq). Jirrizulta li l-atturi ma kinux parti fil-kawza ; lanqas kienu kjamati fil-kawza ; kif lanqas talbu li jintervjenu fil-kawza *in statu et terminis.* Is-socjeta` konvenuta kienet kjamata fil-kawza. Il-kawza kienet titratta l-plot 56 mhux il-plot 55. Din tal-ahhar hija mertu ta` din il-kawza. Minn qari ta` s-sentenza, jirrizulta li l-periti addizzjonali kienu effettivament ikkonkludew li parti mill-plot 56 bil-kejl ta` 130.5 m.k. kienet dahlet fuq l-art ta` l-atturi. Il-Qorti ghamlet taghha l-fehma tal-periti addizzjonali u ddikjarat li dik il-parti tal-plot 56 tal-kejl ta` 130.5 m.k. hija proprjeta` ta` l-atturi f`dik il-kawza u cioe` tal-familja Pirotta.

"Fl-isfond tal-premess, il-Qorti taghmel dawn l-osservazzjonijiet dwar l-ewwel u r-raba` eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta :-

"1) Fis-sitt premessa tar-rikors guramentat, jinghad illi s-socjeta` konvenuta tat garanzija tal-pacifiku pussess tal-proprjeta` li kienet

bieghet lill-atturi izda dan il-pussess pacifiku kien disturbat effett tas-sentenza tal-25 ta` Ottubru 2011 fil-kawza fl-ismijiet "*Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et*". Ghalhekk billi ma jistghux igawdu dak li huma attwalment kienu akkwistaw, hemm lok ghar-rexxissjoni tal-kuntratt u ghar-risarciment ta` danni. Kif dedotta din il-premessa, jidher li l-azzjoni attrici hija imsejsa fuq l-**Art 1409 tal-Kap 16** li 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.""*

"2) **Trabucchi** fl-*Istituzioni di Diritto Civile*, pubblikat minn Cedam fl-1981, pag 773 ighid :-

> *""Il venditore garantisce per legge di avere un non limitato diritto di proprieta` sul bene venduto ; se il suo diritto era invece difettoso, poiche` il difetto si riverbera anche sui suoi aventi causa (nemo plus iuris in alium transferre potest), questi hanno diritto di non subirne le conseguenze"."*

"3) Il-Qrati taghna ttrattaw il-kwistjoni ta` meta tavvera ruhha l-evizzjoni.

"4) Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Jannar 2005 fil-kawza "**Mary Micallef vs Darker Building Construction Limited**", din il-Qorti (**PA/PS**) osservat illi :-

> *""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"."*

"5) Fil-fehma ta` din il-Qorti, is-sentenza tal-25 ta` Ottubru 2011 fil-kawza fl-ismijiet "*Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et*" ma jidhirx li tista` tikkwalifika bhala evizzjoni in kwantu kienet azzjoni diretta lejn plot 56 li kienet akkwistata minn iben l-atturi, mhux lejn il-plot 55 li nbieghet lill-atturi.

"6) Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/AE**) moghtija fl-1 ta` Novembru 2012 fil-kawza "**Brian Cutajar et vs Joseph Mamo et**" il-Qorti rrilevat li ladarba l-kawza kienet imsejsa fuq l-Art 1409 tal-Kap 16, il-konvenuti kellhom ragun meta gabu l-argument li l-atturi ma kellhomx id-dritt ifittxu rimedju taht il-garanzija tal-pussess pacifiku, ladarba ma kienet sehhet l-ebda evizzjoni. Il- Qorti fissret li :-

> ***""Minn qari tal-provvedimenti mill-Artikolu 1409-1423 tal-Kodici Civili hu altru milli evidenti li l-jedd tal-azzjoni titwieled mill-evizzjoni. Tant hu hekk li l-preskrizzjoni biex xerrej jezercita din l-***

azzjoni hu ta` sentejn " … li jibdew ighoddu minn dak-nhar illi s-sentenza li biha x-xerrej ikun gie kkundannat tghaddi f`gudikat.""

"La ma giet verifikata l-ebda evizzjoni ma hemm ebda obbligu ta` rizarciment ta` danni kif kontemplat mill-Kodici Civili ghal kaz tal-garanzija tal-pacifiku pussess tal-haga mibjugha."

"Hekk ukoll fil-kawza Ta` Kapaci Ltd vs Joseph Meli et din il-qorti qalet:-

> ***""Billi ghadu mhux maghruf jekk il-kawza maghmula minn terzi hix sejra tintrebah jew tintilef, ma jistax jinghad li sehhet l-evizzjoni. L-art. 1409 tal-Kodici Civili jghid illi l-bejjigh jaghmel tajjeb lixxerrej "ghall-evizzjoni li ttellfu l-haga mibjugha, kollha jew bicca minnha", u mhux meta jkun hemm biss tehdida tattelfien tal-haga. L-art. 1423 ukoll, dwar preskrizzjoni, ighid illi l-preskrizzjoni tibda tghaddi "minn dak in-nhar illi ssentenza li biha x-xerrej ikun gie kkundannat tghaddi f`gudikat". Dan huwa applikazzjoni tal-principju illi contra non valentem agere non currit præscriptio; sakemm ma hemmx sentenza finali kontra x-xerrej dan ikun ghadu non valens agree ."*** (enfasi ta` din il-qorti)."

"7) Huwa minnu wkoll li fis-sentenza tat-3 ta` Ottubru 2013 fil-kawza "**Romaro Limited vs George Fenech et**" din il-Qorti (**PA/AE**) kienet osservat li kien hemm sentenzi bhal "**Ta` Kapaci Limited vs Joseph Meli et**" (**PA/AE**) tat-18 ta` Settembru 2012 fejn kien inghad li ghall-fini ta` evizzjoni hu wkoll accettat li m`hemmx ghalfejn ikun hemm sentenza li biha x-xerrej ikun tilef il-haga :

> *""F`azzjoni ta` garanzija, bhal ma hi dik tallum, mhux bilfors ikun mehtieg illi x-xerrej ikun bata evizzjoni bis-sahha ta` sentenza li tghid illi ma ghandux titolu tajjeb fuq l-art ; ikun bizzejjed illi x-xerrej juri illi t-titolu li tah il-bejjiegh ma kienx tajjeb, hekk li jkun ghalxejn illi jikkontesta talba minn terzi ghal evizjoni, jew jiftah kawza hu biex jirrivendika l-haga minghand terzi, ghax il-kontestazzjoni jew il-pretensjoni tieghu x`aktar illi ma tirnexxix"."*

"8) Hekk ukoll **Laurent** fil-ktieb "*Principii di Diritto Civile*", Vol XXIV (1885) pag 167 jghid li :-

> *""Puo dunque esservi evizione, senza che vi sia una sentenza che condanni il compratore ad abbandonare. Il compratore puo` abbandonare l`eredita` al vero proprietario senza che vi sia una sentenza del giudice; se il diritto di colui che revindica il fondo e` evidente, e` inutile sostenere il processo, dappoiche` sarebbe far dell spese frustranee.""*

"9) Madanakollu, minn evalwazzjoni tal-ftit inkartament li gie prezentat fil-kawza tal-lum mill-kawza fl-ismijiet "*Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et*" din il-Qorti mhijiex konvinta li l-atturi tilfu l-art taghhom jew parti minnha. Kieku riedu l-atturi setghu jipproponu l-azzjoni petitorja pero` mhux hekk ghamlu. Inoltre is-socjeta`

konvenuta, wara li kienet deciza "*Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et*" u ntbaghat protest mill-familja Pirotta dwar il-plot mertu ta` din il-kawza, minkejja l-ezitu ta` dik id-decizjoni, ghadha tinsisti li dik l-art mibjugha lill-atturi kienet propjeta` taghha.

"10) Din il-Qorti hija tal-fehma li ma tressqux provi bizzejjed sabiex tkun konvinta illi l-atturi *qua* xerrejja urew illi t-titolu li tathom is-socjeta` konvenuta ma kienx tajjeb. Lanqas ma ntalbet il-hatra ta` perit tekniku sabiex jassisti lill-Qorti fl-evalwazzjoni ta` jekk verament il-konkluzjonijiet tal-periti addizzjonali kienux jirrigwardaw **<u>ukoll</u>** l-art mertu ta` din il-kawza. Fid-dawl ta` dawn in-nuqqasijiet fil-kwadru tal-provi, din il-Qorti mhijiex konvinta li jkun kollu ghalxejn li l-atturi jikkontestaw talba minn terzi ghal evizzjoni taghhom jew li jiehdu azzjoni sabiex jirrivendikaw il-haga minghand terzi. Li kieku l-Qorti kellha ghad-disposizzjoni taghha l-inkartament **<u>kollu</u>** tal-kawza "*Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et*" **<u>forsi</u>** kien ikollha l-fatti u l-konkluzjonijiet aktar cari quddiemha. Il-kwadru tal-provi li jaghmlu l-atti ta` din il-kawza bil-mankanzi tieghu ma jwassalx lill-Qorti biex tikkonkludi kif talbu l-atturi.

"11) Li l-atturi kien messhom jaghmlu kien li jiksbu gudikat mill-qorti li l-art **de qua** li akkwistaw minghand is-socjeta` konvenuta jew parti minnha ma kenitx propjeta` tas-socjeta` attrici meta nbieghet lill-atturi izda kienet tappartjeni lil terzi. L-atturi ma marrux ghal din it-triq. Ma rrizulta propju l-ebda impediment legittimu ghall-atturi li jmorru ghat-triq tac-certezza minflok jirrikorru ghall-esitu ta` l-kawza "*Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et*" li kienet tittratta dwar plot ohra u fejn l-atturi ma kienux parti sabiex jittentaw l-azzjoni tal-lum skond l-Art 1409 tal-Kap 16, disposizzjoni li ghandha l-parametri, taghha kif irrizulta mill-gurisprudenza citata.

"12) Fit-tieni premessa attrici u fl-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta, hemm riferenza ghal sentenza tal-25 ta` Ottubru 2011 fil-kawza kawza "*Joseph Pirotta et vs Peter Incorvaja*". Billi l-Qorti baqghet sajma ghal kollox minn provi dwar din il-kawza, sejra tiskarta r-referenza li saret.

"**Ghalhekk filwaqt li qeghda <u>tilqa</u>` l-ewwel u r-raba` eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta, il-Qorti qeghda tichad l-ewwel talba attrici. Fl-istess waqt qeghda tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eccezzjoni.**

"**Ikkunsidrat :**

"**IV. <u>It-tieni, it-tielet u r-raba` talbiet</u>**

"Dawn it-tliet talbiet huma direttament konsegwenzjali ghall-akkoljiment tal-ewwel talba. Ghalhekk respinta l-ewwel talba, qeghdin jigu michuda wkoll dawn it-tliet talbiet.

"**Ikkunsidrat :**

"**V. <u>Il-hames, is-sitt u s-seba` talbiet</u>**

"**<u>Anke</u>** dawn it-tliet talbiet huma konsegwenzjali ghall-akkoljiment tal-ewwel talba. Ghalhekk respinta l-ewwel talba, qeghdin jigu michuda wkoll dawn it-tliet talbiet. In vista ta` dan, il-Qorti qeghda tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet eccezzjoni.

"**<u>Decide</u>**

"**Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-**

"**Tilqa` l-ewwel u r-raba` eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta.**

"**Tichad it-talbiet kollha tal-atturi.**

"**Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet l-ohra tas-socjeta` attrici.**

"**Tordna lill-atturi sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.**"

<u>RIKORS TAL-APPELL tal-atturi (16.12.2014):</u>

3. L-atturi ħassewhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha. Jilmentaw illi bil-provi li tressqu quddiemha l-ewwel Qorti ma setgħetx tasal għall-konklużjoni li waslet għaliha.

4. L-argumenti li jressqu jistgħu jiġu sintetizzati kif ġej:

i) Il-prinċipju *"res inter alios acta*" (sollevat mis-soċjeta` konvenuta fl-ewwel eċċezzjoni) ma japplikax, għaliex is-soċjeta` konvenuta, li hija l-awtriċi tagħhom, kienet fil-fatt parti fil-kawża numru 1858/1995 **Joseph**

Pirotta et v. Joseph Zammit et (li tirrigwarda Plot 56) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Ottubru 2011. Ladarba l-awtriċi tagħhom kienet parti fil-kawżi, fejn ġie stabbilit b'mod ċar mill-kostatazzjonijiet tal-periti, illi diversi plots ta' art (inkluż il-Plot 55 mertu tal-kawża odjerna) ma kinux proprjeta` tas-soċjeta` konvenuta iżda ta' Joseph Pirotta et, allura l-Artikolu 237 tal-Kap 12 mhux applikabbli.

ii) Mhux minnu li "*il-ftit inkartament li ġie ppreżentat*" fil-kawża odjerna mhux biżżejjed biex jiġi ppruvat li huma tilfu l-art tagħhom. "*Il-ftit inkartament li ġie ppreżentat"* u cioe` r-relazzjonijiet tal-periti tekniċi fil-kawża **Joseph Pirotta et v. Joseph Zammit et**, il-pjanti rispettivi, l-eskussjonijiet tal-istess periti tekniċi, u s-sentenza tal-qorti huma prova tal-fatt li l-Plot 56 (u wkoll il-Plot 55 li hija adjaċenti għall-Plot 56) ma kinitx proprjeta` tas-soċjeta` konvenuta iżda invece ta' Joseph Pirotta.

iii) Il-fatt li s-soċjeta` konvenuta eċċepiet il-preskrizzjoni jfisser neċessarjament li qed taċċetta dak li qalu l-atturi: u cioe` li l-art ma kinitx tagħha iżda tal-familja Pirotta.

iv) Il-fatt li wara li fil-25 ta' Ottubru 2011 inqatgħet il-kawża **Joseph Pirotta et v. Joseph Zammit et**, is-soċjeta` konvenuta f'kontro-protest baqgħet tgħid li l-art hija tagħha, ma jbiddel xejn. Hija ma intavolat l-ebda appell minn din is-sentenza.

v) Is-soċjeta` konvenuta ma għamlet l-ebda sottomissjonijiet fir-rigward tal-ammont li qed jippretendu l-atturi bħala danni.

<u>RISPOSTA TAL-APPELL tas-soċjeta` Central Mediterranean Development Corporation Ltd. (06.01.2015)</u>

5. Is-soċjeta` konvenuta wieġbet biex tgħid għaliex l-appell tal-atturi jimmerita` li jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata.

<u>RISPOSTA TAL-APPELL ta' Dr. Simon Micallef Stafrace u l-PL Nadine Farrugia, bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eredi ta' Salvatore Schembri u Nazzareno Dalli:</u>

6. L-imsemmija kuraturi deputati wieġbu biex jgħidu għaliex l-appell tal-atturi jimmerita` li jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellanti.

<u>KRONOLOĠIJA TA' FATTI:</u>

7. Mill-atti tal-kawża jirriżultaw is-segwenti fatti, li din il-Qorti qiegħda telenka kronoloġikament għall-aħjar intendiment tal-vertenza:

22.10.1936 **Kuntratt**[1] fl-atti tan-nutar Giovanni Azzopardi li permezz tiegħu ċertu Carmelo Pirotta (u oħrajn) akkwistaw biċċa art bil-kejl ta' 2T.1S.5K mingħand Dr. Giuseppe Pace.

03.06.1965 **Kuntratt**[2] fl-atti tan-nutar Joseph Felix Abela li permezz tiegħu Salvatore Schembri u Nazzareno Dalli akkwistaw biċċa art bil-kejl ta' 9516.15qk formanti parti mit-territorju ta' Għajn Blat (B'Bugia) mingħand Dr. Giuseppe Pace.

04.07.1966 **Kuntratt**[3] fl-atti tan-nutar Paul Pullicino li permezz tiegħu s-soċjeta` konvenuta odjerna akkwistat biċċa art bil-kejl ta' 9457.15qk formanti parti mit-territorju ta' Għajn Blat (B'Bugia), mingħand Salvatore Schembri u Nazzareno Dalli.

(Din l-art imbagħad qasmitha f'**plots**).

19.09.1994 **Kuntratt**[4] fl-atti tan-nutar Joseph Saydon li permezz tiegħu l-atturi odjerni Carmel u Maria Carmela Zammit akkwistaw mingħand is-soċjeta` konvenuta odjerna (dak iż-żmien bl-isem ta' Holiday Estates Ltd) biċċa art fit-territorju ta' Għajn Blat (B'Buġia) indikata bħala **Plot 55** fuq il-pjanta annessa.

[1] Informazzjoni meħuda mill-protest tat-29.11.1995, fol 37-38 u mir-rapport tal-perit Ellul Vincenti (vide fol 72)
[2] Informazzjoni meħuda mill-kontro-protest tat-30.01.2013, fol 51-52
[3] Informazzjoni meħuda mill-kontro-protest tat-30.01.2013, fol 51-52
[4] Dok AMB1, fol 106 et seq

19.09.1994 **<u>Kuntratt</u>**[5] fl-atti tan-nutar Joseph Saydon li permezz tiegħu <u>Joseph Zammit (li jiġi bin l-atturi odjerni) u Jeanette Caruana</u> xtraw mingħand is-soċjeta` konvenuta (dak iż-żmien bl-isem ta' <u>Holiday Estates Ltd.</u>) biċċa art fil-limiti ta' Birżebbugia indikata bħala **<u>Plot 56</u>** fuq il-pjanta annessa.

10.08.1995 **<u>Protest</u>**[6] ta' <u>Joseph Pirotta et</u> (is-suċċessuri fit-titolu ta' Carmelo Pirotta) kontra <u>Joseph Zammit u Jeanette Caruana</u> fejn sostnew li kien irriżultalhom li l-**<u>Plot 56</u>** li xtraw mingħand Holiday Estates Ltd fil-fatt tinsab fuq l-art tagħhom.

29.11.1995 **<u>Protest</u>**[7] ta' <u>Joseph Pirotta et</u> (is-suċċessuri fit-titolu ta' Carmelo Pirotta) kontra l-<u>atturi odjerni</u> u s-<u>soċjeta` konvenuta odjerna</u> fejn sostnew li kien irriżultalhom li l-**<u>Plot 55</u>** li xtraw mingħand Holiday Estates Ltd fil-fatt tinsab fuq l-art tagħhom, u għalhekk iddiffidaw lill-atturi odjerni milli jagħmlu xi xogħol ta' kostruzzjoni fuqha, u interpellawhom biex irodduhielhom lura in kwantu daħlet fuq l-art tagħhom; filwaqt li ġabu l-kontenut ta' dan il-protest a konjizzjoni tas-soċjeta` Holiday Estates Ltd.

01.12.1995 **<u>Protest</u>**[8] tal-atturi <u>Carmel u Maria Camela Zammit</u> u binhom <u>Joseph Zammit u Jeanette Caruana</u> kontra s-soċjeta` <u>Holiday Estates Ltd</u>

[5] Informazzjoni meħuda mis-sentenza tal-kawża 1858/1995, fol 64-69
[6] Informazzjoni meħuda mis-sentenza tal-kawża 1858/1995, fol 64-69
[7] Dok JAS1, fol 37-38
[8] Dok JAS2, fol 42-43 (Għalkemm il-kopja tal-protest hu bla data, fir-rikors ġuramentat jingħad li ġie ppreżentat fil-01.12.1995)

fejn interpellawha tipproteġi d-drittijiet tagħhom u infurmawha li kienu qed iżommuha responsabbli għad-danni

25.10.2011 Sentenza[9] tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża 1858/1995/GCD *"Joseph Pirotta et v. Joseph Zammit et*" (fejn ġiet kjamata fil-kawża s-soċjeta` Central Mediterranean Development Corporation Ltd, gia Holiday Estates Ltd), fejn ġie dikjarat li parti sostanzjali mill-**Plot 56** hija fil-fatt proprjeta` tal-familja Pirotta. (Għalkemm is-soċjeta` kjamata fil-kawża eċċepiet il-preskrizzjoni ta' 10 snin, din ġiet miċħuda bis-sentenza tat-29.05.1999).

06.09.2012 L-atturi odjerni fetħu l-kawża odjerna kontra s-soċjeta` konvenuta odjerna.

07.01.2013 Protest[10] ta' Lydia Pirotta et (is-suċċessuri fit-titolu ta' Carmelo Pirotta) kontra l-atturi odjerni u s-soċjeta` konvenuta odjerna fejn (wara li għamlu referenza għall-protest tad-29.11.1995, fuq imsemmi, u wkoll għall-protesti sussegwenti li skont l-istess protest jingħad li għamlu kontrihom datati 17.10.1997, 14.10.1999, 11.09.2001, 02.09.2003, 02.09.2005, 20.08.2007, 12.08.2009 u 26.07.2011) interpellaw lill-atturi odjerni biex ma jagħmlux xogħlijiet fuq dik il-parti tal-**Plot 55** li tappartjeni lilhom u biex fi żmien tliet ġimgħat jirrilaxxjaw tali parti lilhom, u interpellaw lis-soċjeta` konvenuta odjerna biex fi żmien tliet ġimgħat tieħu l-passi

[9] Dok GCD1, fol 64 et seq
[10] Fol 44-48

meħtieġa biex tirrimedja dak li sar in vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom; u interpellaw kemm lill-atturi odjerni u lis-soċjeta` konvenuta odjerna għall-ħlas tad-danni, u qegħduhom in dolo, mora u culpa.

30.01.2013 **Kontro-protest**[11] tas-soċjeta` konvenuta odjerna Central Mediterranean Development Corporation Ltd. kontra Lydia Pirotta et (is-suċċessuri fit-titolu ta' Carmelo Pirotta) fejn wara li spjegat kif il-**Plot 55** li kienet biegħet lill-atturi odjerni kienet ġiet għandha, u wara li sostniet li din qatt ma kienet proprjeta` tal-protestati, interpellathom biex iġibu 'l quddiem il-pretensjoni tagħhom u poġġiethom in dolo, colpa u mora għall-effetti u skopijiet kollha tal-liġi.

IL-KONKLUŻJONI TAL-PERITI FIL-KAWŻA 1858/1995/GCD:

8. Fil-kawża li s-suċċessuri ta' Carmelo Pirotta intavolaw fl-1995 kontra bin l-atturi odjerni (**Joseph Pirotta et v. Joseph Zammit et** – 1858/1995/GCD) fir-rigward tal-Plot 56 li huwa xtara mingħand is-soċjeta` konvenuta odjerna, ġew nominati kemm perit tekniku (Joseph Ellul Vincenti) kif ukoll periti perizjuri (David Pace, Mario Cassar u Andrew Ellul). Il-kompitu tagħhom kien li jaraw jekk il-Plot 56 effettivament jinvadix l-art tal-atturi.

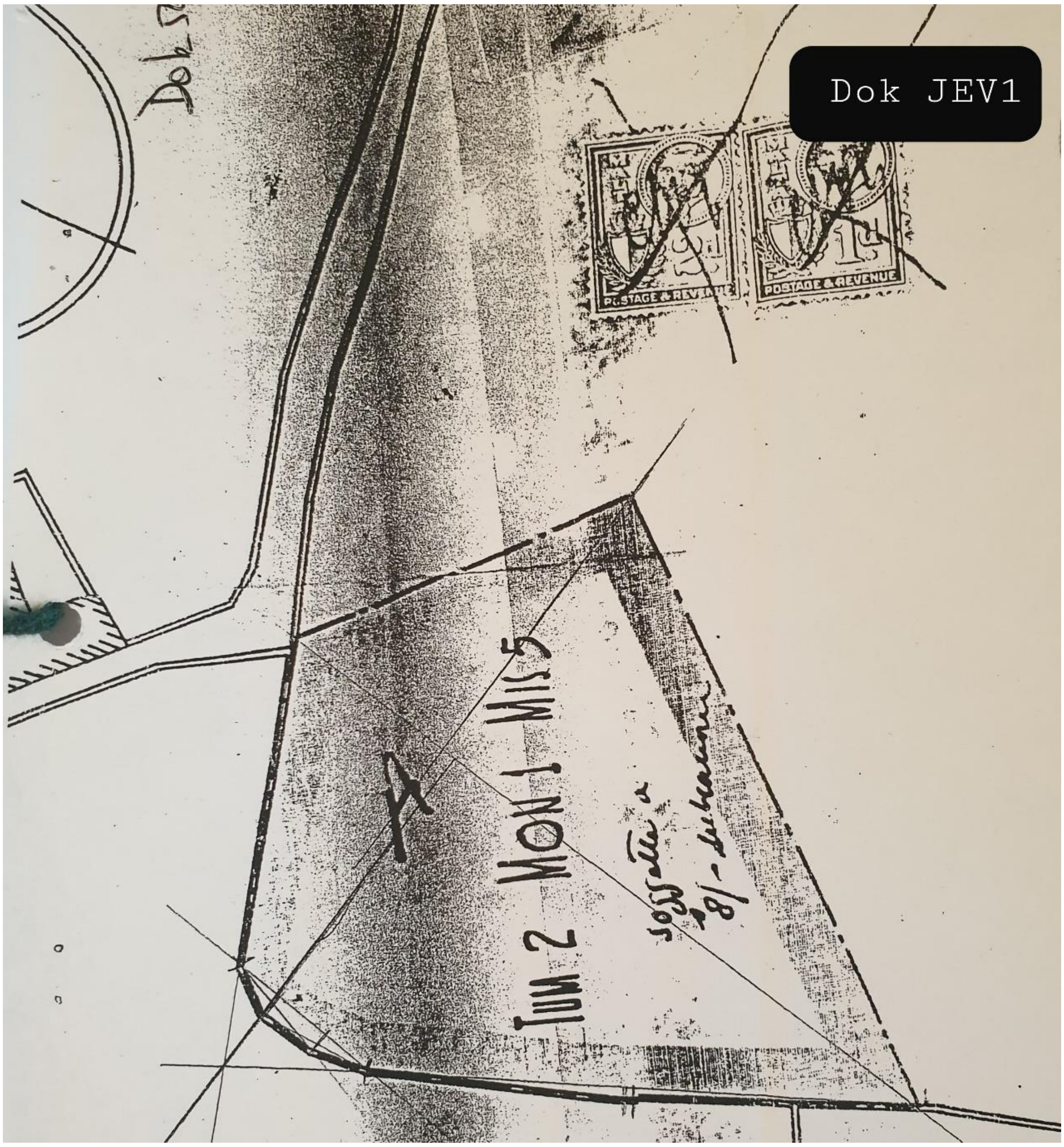
(a) Il-konklużjoni tal-perit tekniku Joseph Ellul Vincenti[12]:

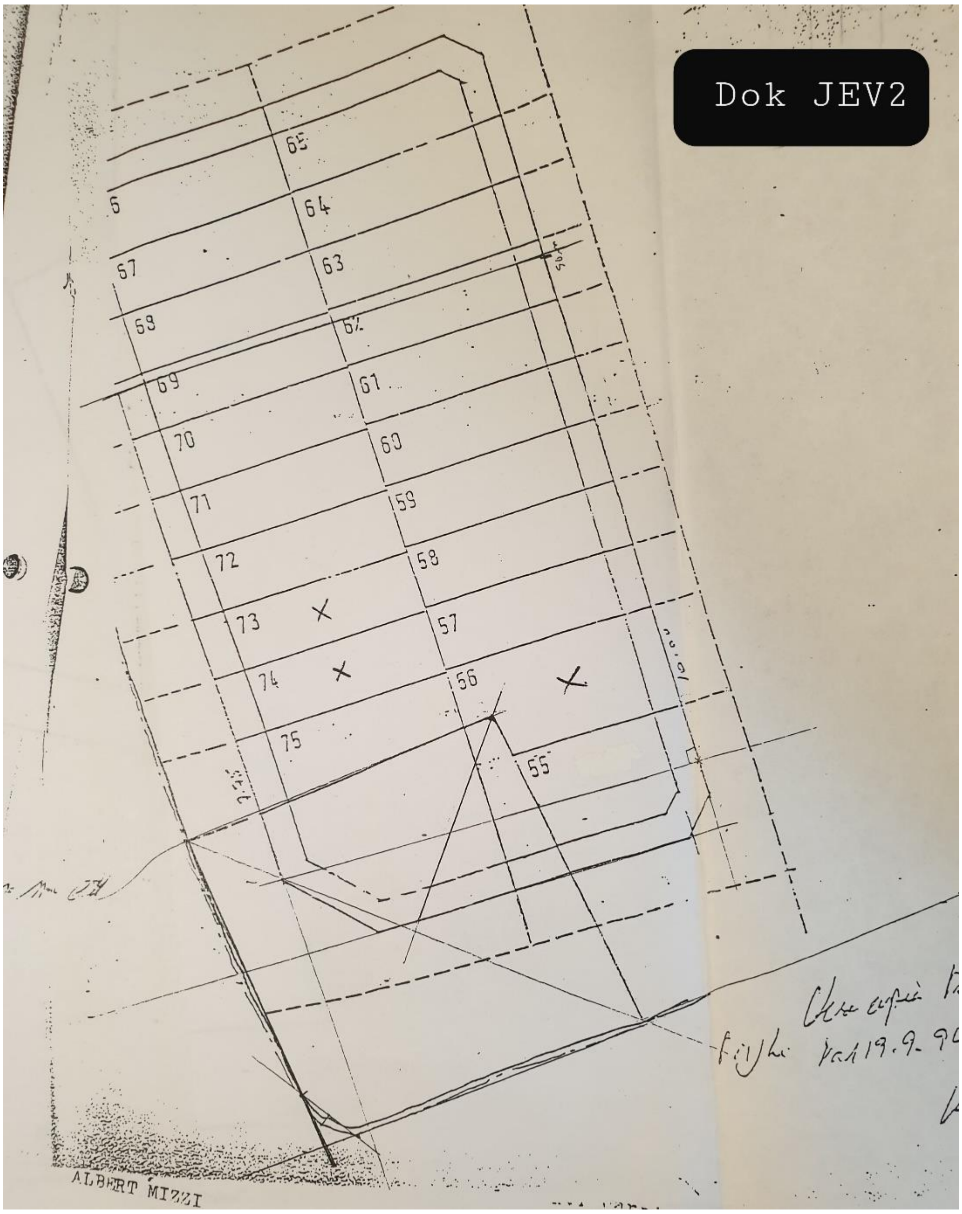
---

[11] Fol 51-52

[12] Kopja tar-rapport tal-perit Ellul Vincenti, fol 70-74; pjanti relattivi għar-rapport tiegħu (Dok JEV1, JEV2, JEV3, fol 75-77

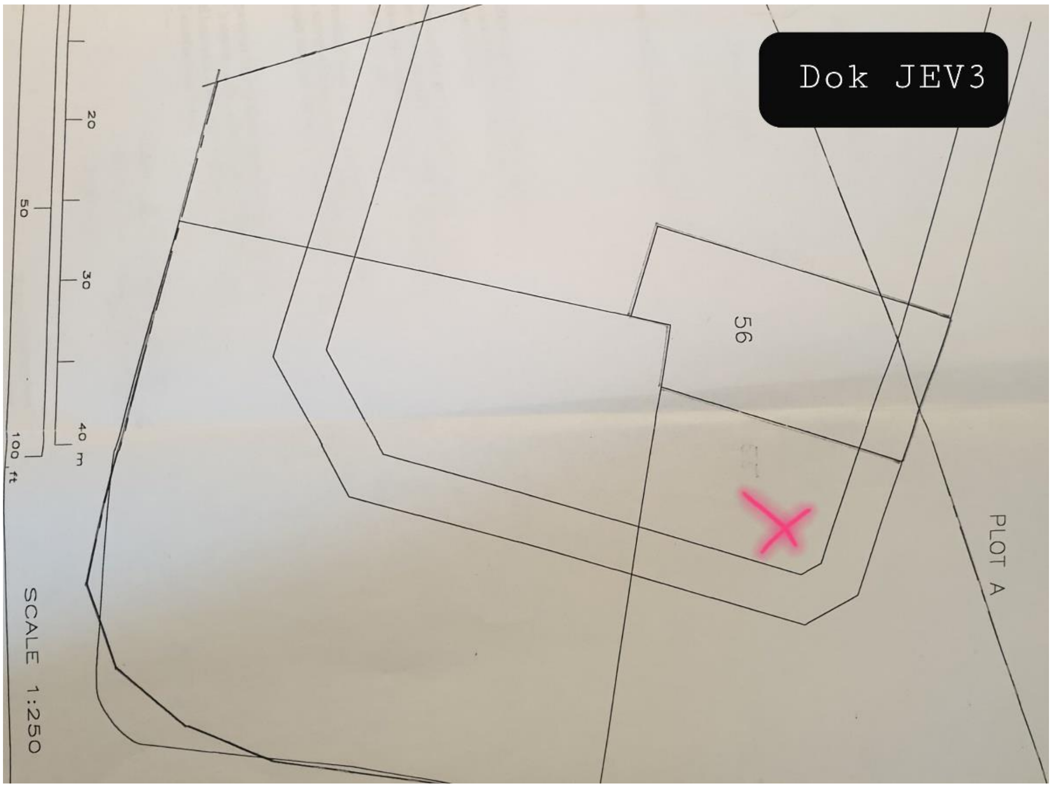
9. Il-perit tekniku Joseph Ellul Vincenti ħalef ir-rapport tiegħu fis-16 ta' Marzu 2004. Huwa sab li "parti sostanzjali" mill-Plot 56 tinsab fuq l-art tal-atturi. Dan wasal għalih billi qabbel il-pjanta Dok JEV1 li kienet annessa mal-kuntratt tat-22 ta' Ottubru 1936, li permezz tiegħu Joseph Pirotta "u oħrajn" xtraw l-art bil-kejl ta' 2T.1S.5K mingħand Dr. Giuseppe Pace, mal-pjanta Dok. JEV2 annessa mal-kuntratt tad-19 ta' Settembru 1994 li permezz tiegħu Joseph Zammit (bin l-atturi odjerni) u Jeanette Caruana xtraw il-Plot 56 mingħand is-soċjeta` konvenuta odjerna.





Huwa mbagħad għamel *superimpositioning* taż-żewġ pjanti bl-istess skala (Dok JEV3) minn fejn irriżulta li parti kbira mill-Plot 56 (preċiżament 175.24mk minnha) fil-fatt tinsab fuq l-art li kien xtara l-antenat tal-atturi Pirotta. Din il-Qorti (wara li rat id-Dok JEV2) qiegħda timmarka b'salib fuq din il-pjanta Dok JEV3 fejn fil-fatt tinsab il-Plot 55 mertu ta' din il-kawża odjerna. (Ovvjament il-Plot 55 ma ġietx indikata fuq il-pjanta Dok.

JEV3 peress li ma kinitx mertu tal-kawża 1858/1995/GCD)



(b) <u>Il-konklużjoni tal-periti tekniċi perizjuri:</u>

10. Il-periti tekniċi perizjuri ħalfu r-rapport tagħhom fis-6 ta' Mejju 2008. Huma wkoll qabblu l-pjanti u kkonludew li l-Plot 56 tinvadi l-art tal-atturi, għalkemm skont huma dan fil-kejl ta' 130.5mk u mhux 175.24mk. Fir-risposta tagħhom għad-domandi tal-partijiet qalu hekk:

> *"Fil-pjanta Dok ADM10 l-arja invaża bil-Plot numru 56 tinsab murija imdawwra b'linja kulur kannella ċar.*
>
> *"Mill-kalkoli tal-esponenti jirriżultalhom illi l-Plot numru 56 tinvadi l-art tal-atturi bil-kejl ta' mija u tletin punt ħamsa metri kwadri (130.5mk)."*

11. Din il-Qorti qed tinserixxi l-pjanta Dok. ADM10 (dan qed tagħmlu bil-maqlub, sabiex wieħed ikun jista' jqabbilha aħjar *vis-à-vis* il-pjanti tal-perit tekniku Ellul Vincenti).

<u>Il-KONKLUŻJONI TAL-QORTI FIL-KAWŻA 1858/1995/GCD:</u>

12. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fil-kawża 1858/1995/GCD li s-suċċessuri fit-titolu ta' Carmel Pirotta intavolaw kontra Joseph Zammit et, fir-rigward tal-Plot 56:

- qieset il-konklużjonijiet (fuq esposti) tal-periti tekniċi u cioe` li l-Plot 56 tinsab f'parti kbira tagħha fuq l-art mertu tal-kuntratt tal-1936;

- qieset li <u>s-suċċessuri ta' Carmelo Pirotta</u> (l-atturi f'dik il-kawża) kisbu l-art tagħhom bil-kuntratt tal-1936, u inoltre <u>kisbu titolu oriġinali fuqha bil-preskrizzjoni ta' 30 sena</u>;

- qieset li s-soċjeta` konvenuta odjerna ma akkwistat xejn mill-art tal-atturi f'dik il-kawża bil-preskrizzjoni ta' 10 snin, kif kienet eċċepiet f'dik il-kawża; fil-fatt irriteniet li dan kien ġie stabbilit b'sentenza tat-28 ta' Mejju 1999;

u konsegwentement iddikjarat li dik il-parti tal-Plot 56 bil-kejl ta' 130.5mk, indikat bil-kulur kannella ċar fuq il-pjanta ADM10 huwa tal-atturi f'dik il-kawża, u ordnat lil Joseph Zammit u Jeanette Caruana jneħħu x-xogħlijiet li għamlu fuqha u jrodduha lill-atturi.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

13. L-ewwel Qorti kkonsidrat l-ewwel u r-raba' eċċezzjonijiet tas-soċjeta` konvenuta, irriżultalha li tali eċċezzjonijiet huma fondati u għalhekk laqgħethom, astjeniet milli tikkonsidra l-eċċezzjonijiet l-oħra, u konsegwentement ċaħdet it-talbiet tal-atturi. L-atturi, kif fuq spjegat, ħassew ruħhom aggravati b'dan il-fatt u jargumentaw illi tali eċċezzjonijiet, invece, ma jimmeritawx li jintlaqgħu.

L-ewwel eċċezzjoni: il-prinċipju tar-*res inter alios acta*

14. Huwa minnu li s-sentenza tal-qorti fil-kawża 1858/1995/GCD ma

tagħmilx stat fil-konfront tal-atturi odjerni. L-atturi odjerni ma kinux parti f'tali kawża, u inoltre l-art mertu ta' tali kawża kienet il-Plot 56 u mhux il-Plot 55. Għaldaqstant kellha raġun l-ewwel Qorti tiċħad l-ewwel eċċezzjoni. Madanakollu dak li ġie dikjarat fis-sentenza, u dak li kkonkludew il-periti tekniċi, jista' jagħti l-każ li jissostanzja l-allegazzjoni tal-atturi odjerni li l-Plot 55 (jew parti sostanzjali minnha) ma kinitx tas-soċjeta` konvenuta, meta din biegħet l-istess plot lilhom fl-1994. Din il-Qorti għalhekk ser tqisu għall-finijiet tar-raba' eċċezzjoni.

Ir-raba' eċċezzjoni – *it-tbatija o meno tal-evizzjoni*

15. Fil-fehma ta' din il-Qorti, mill-eżerċizzju li għamlu l-periti tekniċi fil-kawża 1858/1995/GCD biex jistabbilixxu jekk il-Plot 56 (li xtara binhom Charles Zammit u Jeanette Caruana fl-1994 mingħand is-soċjeta` konvenuta odjerna) tinvadix l-art tas-suċċessuri ta' Pirotta (fejn fil-fatt irriżultalhom li tinvadiha sostanzjalment, anke jekk il-periti ma jaqblux bejniethom dwar il-kejl eżatt li biha tinvadiha) jirriżulta li anke l-Plot 55 (li xtraw l-atturi odjerni fl-1994 mingħand is-soċjeta` konvenuta odjerna) fil-fatt tinvadi l-art tas-sidien Pirotta. Veru li, kif ikkummentat l-ewwel Qorti, l-atturi f'dik il-kawza ma talbux il-ħatra ta' perit tekniku biex jassistiha fl-evalwazzjoni ta' jekk verament il-konklużjonijiet tal-periti tekniċi kinux jirrigwardaw ukoll il-Plot 55, iżda fil-fehma ta' din il-Qorti, mill-pjanti li ġew ippreżentati jidher ċar li l-Plot 55 ukoll tinsab fl-art li Carmelo Pirotta kien

akkwista fl-1936. Għalhekk anke jekk fil-kawża 1858/1995/GCD ma tissemmiex speċifikatament il-Plot 55, xorta waħda jirriżulta li din il-Plot 55 hija parti minn art li s-soċjeta` konvenuta biegħet bħala tagħha meta fil-fatt l-istess art tinvadi l-art tas-suċċessuri ta' Carmelo Pirotta.

16. Rilevanti wkoll huwa l-fatt li l-Qorti fil-kawża 1858/1995/GCD irriżultalha li s-suċċessuri ta' Carmelo Pirotta (l-atturi f'dik il-kawża) kisbu l-art tagħhom bil-kuntratt tal-1936, u li di piu` kisbu titolu oriġinali fuqha bil-preskrizzjoni ta' 30 sena; u li min-naħa l-oħra s-soċjeta` konvenuta ma akkwistat xejn mill-art tal-atturi bil-preskrizzjoni ta' 10 snin.

17. Issa fil-kuntratt tal-1994 li bih l-atturi odjerni xtraw mingħand is-soċjeta` konvenuta odjerna, ġie dikjarat illi:

> *"Il-kumpanija venditriċi qegħda tiggarantixxi dan il-bejgħ skont il-liġi u għalhekk tipoteka il-beni kollha tagħha in ġenerali."*

18. Tqum il-kwistjoni għalhekk dwar jekk għandux jitqies li l-imsemmija klawsola ġiet skattata bir-riżultanzi imsemmija.

19. L-atturi fil-premessi tar-rikors ġuramentat tagħhom jargumentaw illi l-pussess paċifiku ta' dak li huma xtraw mingħand is-soċjeta` konvenuta ġie disturbat u konsegwentement huma ma jistgħux igawdu l-art li huma fil-fatt xtraw fl-1994. Jaċċennaw għall-fatt li llum jirriżulta li dak pattwit fil-kuntratt ma setax javvera ruħhu ġialadarba s-soċjeta` konvenuta ma

kinitx il-proprjetarja tal-Plot 55 li hija ttrasferixxitilhom u għalhekk isostnu li mhux biss hemm lok għar-rexissjoni tal-kuntratt ta' bejgħ iżda wkoll għad-danni konsegwenzjali stante li ma setgħux jiżviluppaw l-art.

20. Din il-kawża fil-fatt tikkomprendi kemm azzjoni ta' garanzija (fejn bħala invokazzjoni tal-garanzija qed jintalab ir-rexizzjoni tal-kuntratt, u għalhekk neċessarjament anke rifużjoni tal-prezz) kif ukoll azzjoni għad-danni.

21. Is-soċjeta` konvenuta da parti tagħha fir-raba' eċċezzjoni sostniet illi t-talbiet huma infondati għaliex ma hemm l-ebda dikjarazzjoni fil-konfront tagħhom li kien hemm evizzjoni mill-art.

22. Kwantu għall-kwistjoni dwar il-garanzija, l-ewwel Qorti irrikonoxxiet illi huwa ritenut illi għall-fini ta' evizzjoni m'hemmx għalfejn ikun hemm sentenza li biha x-xerrej ikun tilef il-ħaġa. Fil-fatt irreferiet għas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Settembru 2012 fil-kawża fl-ismijiet **Ta' Kapaci Ltd v. Joseph Meli** (1597/1999/AE) fejn ġie insenjat hekk:

> *"F'azzjoni ta' garanzija, bħal ma hi dik ta'llum, mhux bilfors ikun meħtieġ illi x-xerrej ikun bata evizzjoni bis-saħħa ta' sentenza li tgħid illi ma għandux titolu tajjeb fuq l-art; ikun biżżejjed illi x-xerrej juri illi t-titolu li tah il-bejjigħ ma kienx tajjeb, hekk li jkun għalxejn illi jikkontesta talba minn terzi għal evizzjoni, jew jiftaħ kawża hu biex jirrevindika l-ħaġa mingħand terzi, għax il-kontestazzjoni jew il-pretensjoni tiegħu x'aktarx illi ma tirnexxix."*

23. Ta' min jgħid li l-kawża **Ta' Kapaci Ltd v. Joseph Meli** (1597/1999/AE) ġiet appellata iżda l-insenjament tal-ewwel Qorti ġie kkonfermat fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Jannar 2017. Din il-Qorti fil-fatt irriteniet hekk:

> *"Dwar il-meritu innifsu, hu veru, kif jissottomettu l-konvenuti, li ghadha ma saretx evizjoni reali mill-art – hlief dak li sehhet b'rizultat tal-azzjoni ta' spoll li ressqu terzi – pero`, kif qalet l-ewwel Qorti, jirrizulta illi kull pretensjoni li tista' tressaq is-socjeta` attrici fuq it-titolu li kisbet minghand il-konvenuti ikun "pretensjoni dghajfa". Meta jkun hekk, azzjoni fuq il-garanzija ta' pacifiku pussess tista' tirnexxi. Fil-fatt, fil-kawza <u>Micallef v. Falzon</u>, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Frar, 2008, intqal a propozitu:*
>
> *"Il-Qorti ma taqbilx li biex tigi ezercitata dina l-azzjoni jrid ikun hemm l-evizzjoni. Fil-fatt hu bizzejjed li jkun hemm f'dan ir-rigward theddida potenzjonali ta' dritt minn terza persuna li tkuna reali fuq l-istess proprjeta'. Kif gie deciz fis-sentenza Pace vs Grixti et Vol 28 p2 p 383 "perche si configuri l'evizione per i fini della garanzia del pacifico possesso non si richiede indispensabilmente che essa risulta da una sentenza in seguito ad un giudizio specialmente istituto, ma basta che il diritto del compratore sia contrastatto... Basta dunque che vi sia una turbattiva di diritto perche' il compratore possa agire".*

Hekk ukoll il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Fulani Properties Ltd v. Galea**, *deciza fil-25 ta' Mejju, 2016, ikkonvalidat l-istess principju meta ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:*

> *"Hu pacifiku mill-atti tal-kawza illi ma hemm ebda evizzjoni in corso. Il-Qorti pero mhix tal-fehma tal-konvenut li dan jipprekludi azzjoni simili. App. Civ. 1597/99 18 Il-Qrati taghna ppronunzjaw ruhhom diversi drabi fuq sitwazzjonijiet simili u qatt ma llimitaw il-garanzija in ezami ghal evizzjoni definittiva, effettiva jew konkreta. Hu minnu li l-ligi tidher kategorika pero l-Qrati taw interpretazzjoni inqas rigida minn dak li jidher mill-artikolu rilevanti tal-ligi. Kawza li ttrattat precizament l-istess fattispecie bhal vertenza odjerna hi <u>Adam Galea et vs Tarcisio Calleja pro et noe</u> (App 25/05/2001) fejn intqal hekk:*
>
> *"In oltre l-biza ragjonevoli ta' molestja futura kellha tkun tirrigwarda l-oggett in vendita kemm fir-rigward tat-titolu legali tieghu kif ukoll tal-pussess materjali u liberu godiment tal-immobbli. Il-garanzija ta'*

> *pacifiku pussess allura ma tistax tigi llum limitata sempliciment ghat-theddida ta' evizzjoni minhabba difett fit-titolu imma kellha tigi estiza wkoll ghat-theddida ta' evizzjoni forzata minn awtorita kompetenti minhabba l-fatti illi l-immobbli ma jkunx kopert bil-premessi mehtiega skond il-ligi".*

24. Issa l-ewwel Qorti fil-kawża odjerna, minkejja li irrikonoxxiet li għall-fini ta' azzjoni ta' garanzija mhux neċessarju li l-attur ikun bata evizzjoni, qalet li ma kinitx konvinta li l-atturi tilfu l-art tagħhom jew parti minnha. Aċċennat ukoll għall-fatt li wara li ġiet deċiża l-kawża 1858/1995/GCD dwar il-Plot 56 u intbagħat protest mill-familja Pirotta lill-atturi u s-soċjeta` konvenuta odjerna dwar il-Plot 55, is-soċjeta konvenuta odjerna, minkejja l-eżitu ta' tali deċiżjoni għadha tinsisti li fil-fatt kienet is-sid tal-art li biegħet lill-atturi.

25. Din il-Qorti ma taqbilx. Fl-ewwel lok is-soċjeta` konvenuta lanqas biss appellat id-deċiżjoni mogħtija fil-kawża 1858/1995/GCD, u fit-tieni lok il-fatt li għadha tinsisti li l-art kienet tagħha huwa irrilevanti. <u>Jibqa' l-fatt li</u> (i) mill-pjanti u r-riżultanzi tal-periti tekniċi fir-rigward tal-Plot 56, u wkoll (ii) fid-dawl tal-konklużjoni tal-qorti fil-kawża 1858/1995/GCD li s-soċjeta` konvenuta ma akkwistat xejn mill-art tal-familja Pirotta bil-preskrizzjoni akwiżittiva deċennali, <u>jirriżulta li t-titolu li s-soċjeta` konvenuta tat lill-atturi odjerni fuq il-Plot 55 ma kienx tajjeb</u>. Di piu` għalkemm il-familja Pirotta ma intavolatx azzjoni ta' rivendika kontra l-atturi odjerni *vis-à-vis* il-Plot 55, jirriżulta li baqgħet tagħmel protesti regolari fir-rigward tal-pretenzjoni tagħha, kemm qabel, kif ukoll wara l-kawża 1858/1995/GCD dwar il-Plot 56.

26. **Għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti r-raba' eċċezzjoni hija infondata u ma kellhiex tintlaqa' mill-ewwel Qorti.**

27. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-atturi odjerni huma ġustifikati jagħmlu azzjoni ta' garanzija kontra s-soċjeta` konvenuta abbażi tal-klawsola ta' garanzija fil-kuntratt tal-1994, u fid-dawl ta' theddida potenzjali (u fondata) ta' dritt da parti tal-familja Pirotta. Huma ġustifikati jippretendu lura l-prezz li ħallsu għall-Plot 55 ai termini tal-Artikolu 1413(a) tal-Kap 16 (li jipprovdi li x-xerrej li jbati l-evizzjoni għandu jedd jitlob mingħand il-bejjiegħ ir-radd tal-prezz); u għalhekk din il-Qorti tqis li t-talba għar-rexizzjoni tal-kuntratt hija fondata, għaliex fid-dawl tas-sitwazzjoni tipprovdi rimedju ġust abbażi tal-garanzija mogħtija fil-kuntratt tal-1994. Inoltre huwa wkoll applikabbli l-Artikolu 1417(1) li jipprovdi li 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 dakinhar li s-sentenza dwar l-evizzjoni tkun għaddiet f'ġudikat, jitlob li jħoll il-bejgħ. Issa kif fuq spjegat, għalkemm l-atturi effettivament ma batewx l-evizzjoni, is-sentenza tal-Qorti fil-kawża 1858/1995/GCD u r-riżultanzi tal-periti jikkostitwixxu prova ta' tħeddida potenzjali ta' evizzjoni, li skont il-ġurisprudenza nostrana huwa biżżejjed biex dak li jkun jagħmel azzjoni ta' garanzija. Għalhekk l-imsemmija artikoli fil-fehma ta' din il-Qorti huma xorta applikabbli. Inoltre

mill-25 ta' Ottubru 2011 (meta ġiet maqtugħa l-kawża 1858/1995/GCD, fejn immaterjalizzat il-prova li s-soċjeta` konvenuta ma tatx titolu tajjeb lill-atturi) sas-6 ta' Settembru 2012 (meta ġiet intavolata l-kawża odjerna) ma għaddietx is-sena ai termini tal-Artikolu 1417(1).

DECIDE:

28. Isegwi li l-appell tal-atturi huwa fondat in kwantu jolqot ir-raba' eċċezzjoni, u għalhekk din il-Qorti qiegħda tħassar is-sentenza tal-ewwel Qorti.

29. Ladarba l-ewwel Qorti ma kkonsidratx:

(i) it-**tieni eċċezzjoni** (dwar il-preskrizzjoni tal-azzjoni tal-atturi għar-rexizzjoni tal-kuntratt ai termini tal-Artikolu 1407):

(ii) ir-**raba' eċċezzjoni** (dwar il-preskrizzjoni tal-azzjoni tal-atturi għad-danni ai termini tal-Artikolu 2153); u lanqas

(iii) it-**talbiet tal-atturi relattivi għal-likwidazzjoni tad-danni** mitluba minnhom,

mhux il-każ li din il-Qorti tikkonsidrahom hi, għaliex b'hekk ikun qed jintilef

il-benefiċċju tad-*doppio esame*. Għalhekk sejra tibgħat l-atti lura lill-ewwel Qorti biex il-fuq imsemmija kwistjonijiet jiġu kkonsidrati u deċiżi minnha.

30. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mis-soċjeta` konvenuta u l-kjamati fil-kawża.

Joseph Azzopardi Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm