QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum il-Hamis 28 ta` Jannar 2021

Kawza Nru. 2
Rik. Gur. Nru. 895/12 JZM

Carmel sive Charles Zammit u martu Maria Carmela Zammit li ghandhom il-karta tal-identita` rispettivament bin-numru 31040(M) u 202841(M)

kontra

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, ossia 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-P.L. Nadine Farrugia bhala Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw l-eredi ta` Salvatore Schembri u l-eredi ta` Nazzareno Dalli

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat prezentat fis-<u>6 ta` Settembru 2012</u> 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 prezentata mill-atturi fis-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-<u>19 ta` Ottubru 2012</u> 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 prezentata mill-atturi fl-24 ta` Ottubru 2012.

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

Rat is-sentenza li tat din il-qorti kif presjeduta fis-<u>27 ta` Novembru 2014</u> fejn laqghet l-ewwel (1) u r-raba` (4)

eccezzjonijiet tal-kumpannija konvenuta, u ghalhekk kienu respinti t-talbiet attrici.

Rat is-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fis-<u>27 ta` Marzu 2020</u> fejn, wara li hassret is-sentenza ta` din il-qorti tas-27 ta` Novembru 2014, baghtet lura l-atti sabiex din il-qorti taghti decizjoni : (i) dwar it-tieni (2) eccezzjoni (ii) ir-raba` (4) eccezzjoni u (iii) dwar it-talbiet tal-atturi relattivi ghal-likwidazzjoni tad-danni.

Rat il-provi kollha.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

II. <u>Xiehda</u>

<u>L-attur</u> 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 fil-limiti ta` B`Bugia 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 li kienu akkwistaw l-atturi kienet tappartjeni lilhom. Ghalhekk hu u martu pprezentaw protest kontra s-socjeta` konvenuta li minghandha kienu xtraw l-art. 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. Skont 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-rexxissjoni 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 ghas-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 kontra ibnu. Kontra tieghu qatt ma saret kawza. Meta akkwista l-art, kienet art rurali u huwa qatt ma zviluppaha ghax kellu mandat ta` inibizzjoni kontra tieghu sabiex 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 skont is-sentenza.

Perit James Mifsud 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.

Gordon Dalli xehed illi huwa kien inkarigat 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.

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

Sharon Cremona xehdet illi s-socjeta` intimata akkwistat l-art in kwistjoni b`kuntratt tal-4 ta` Lulju 1966 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino. Sussegwentement, b`kuntratt tad-19 ta` Settembru 1994 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, is-socjeta` intimata ttrasferiet l-art lill-atturi.

Terzi kkontestaw illi parti mill-art li kienet akkwistat is-socjeta` intimata kienet effettivament proprjeta` taghhom. Dwar dawn kienu ntavolati diversi protesti gudizzjarji sija fil-konfront tas-socjeta` konvenuta, kif ukoll fil-konfront tal-atturi. Is-socjeta` konvenuta wiegbet b`kontroprotesti.

Jirrizulta illi l-ewwel protest fl-ismijiet *"Joseph Pirotta et vs Carmel sive Charles Zammit et"* kien prezentat fid-29 ta` Novembru 1995.

Bi protest gudizzjarju tal-1 ta` Dicembru 1995 is-socjeta` konvenuta kienet interpellata mill-atturi sabiex tersaq ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni. Dan il-protest ma kienx segwit bi proceduri gudizzjarji ulterjuri. Wara trapass ta` 16-il sena, is-socjeta` konvenuta kienet notifikata bi protest gudizzjarju iehor prezentat mill-atturi fit-2 ta` Novembru 2011.

Kompliet tixhed illi fil-kawza fl-ismijiet *"Joseph Pirotta et vs Joseph*

Zammit et" kien imharrek fost konvenuti ohra Joseph Zammit li jigi iben l-atturi. Dan ifisser li fl-1995 l-atturi kienu jafu li kien hemm intoppi dwar l-art li kienu akkwistaw. Gara pero` li l-atturi baqghu passivi u ma hadux azzjoni. Fil-fatt stennew sakemm tkun deciza finalment il-kawza Citaz. Nru. 1858/1995 fl-ismijiet *"Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et"* sabiex ipprezentaw ittra ufficjali kontra l-kumpannija konvenuta.

Stqarret illi fl-2014 saret il-kawza fl-ismijiet *"Perit Godwin A. Borg et vs Carmel Zammit et"* li kienet deciza fis-27 ta` Frar 2019. Fis-sentenza din il-qorti diversament presjeduta ddikjarat illi l-atturi f`dik il-kawza kellhom il-pussess tal-art kif ukoll kienu s-sidien ta` parti mill-art okkupata mill-konjuġi Zammit u deskritta bhala plot 55 fil-kuntratt Dok C. Sar appell minn dik is-sentenza li ghadu pendenti.

III. **It-tieni (2) eccezzjoni**

Bit-tieni eccezzjoni, is-socjeta` konvenuta eccepiet il-preskrizzjoni tat-talbiet (1) sa (4) li jirrigwardaw u/jew huma relatati mar-**rexxissjoni** tal-kuntratt ta` bejgh tad-19 ta` Settembru 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon abbazi tal-**Art 1407 tal-Kap 16**.

L-ewwel (1) subartikolu tal-Art 1407 ighid :

L-azzjoni li tmiss lill-bejjiegh ghaz-zjieda tal-prezz, u dik li tmiss lix-xerrej ghat-tnaqqis tal-prezz jew biex jerga` lura mill-kuntratt, tintilef eghluq sentejn minn dak in-nhar tal-kuntratt.

Fin-nota ta` sottomissjonijiet taghhom l-atturi jirrilevaw illi meta huma akkwistaw minghand is-socjeta` konvenuta l-art in kwistjoni, din tathom garanzija tal-pacifiku pussess. Irrizulta **gudizzjarjament** li dak il-pacifiku pussess kien imfixkel u disturbat.

Din ir-rizultanza harget kjarament u bla ekwivoci fis-sentenza li nghatat fil-**25 ta` Ottubru 2011** fil-kawza fl-ismijiet *"Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et"* li kienet deciza favur l-atturi. Hemm kien dikjarat **ghall-ewwel darba** mill-qorti li l-art ma kenitx tappartjeni lis-socjeta` konvenuta ; kwindi ma setghetx taghmel trasferiment favur l-atturi.

Il-qorti taccetta bhala **legalment korretta** l-posizzjoni tal-atturi. L-azzjoni ghar-rexxissjoni tal-kuntratt [l-ewwel erba` talbiet attrici]

setghet tigi ezercitata b`effett mid-data tal-pronunzjament gudizzjarju tal-25 ta` Ottubru 2011 ghall-fini tal-**<u>Art 2137 tal-Kap 16</u>**.

B`hekk is-sentejn skont l-**<u>Art 1407(1)</u>** bdew jiddekorru minn dakinhar.

Billi r-rikors guramentat kien prezentat fis-<u>6 ta` Settembru 2012</u>, u cioe` inqas minn sentejn wara d-data tas-sentenza fuq riferita, <u>it-tieni eccezzjoni</u> hija nfondata u ghalhekk qeghda tkun <u>michuda</u>.

IV. <u>Ir-raba` (4) eccezzjoni</u>

Bir-raba` eccezzjoni, is-socjeta` konvenuta eccepiet il-preskrizzjoni tat-talbiet attrici ghal-likwidazzjoni u hlas ta` danni [il-hames, is-sitt u s-seba` talbiet] abbazi tal-**<u>Art 2153 tal-Kap 16</u>**, liema disposizzjoni tghid illi : *L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b`reat taqa` bi preskrizzjoni bl-egħluq ta` sentejn.*

Ir-relazzjoni bejn l-atturi u s-socjeta` konvenuta twieldet u kompliet fl-ambitu ta` relazzjoni **<u>kontrattwali.</u>**

Il-qorti **<u>teskludi</u>** li dik ir-relazzjoni nbidlet ghal wahda li jghodd ghaliha l-Art 2153 tal-Kap 16.

Billi tqis l-eccezzjoni <u>legalment insostenibbli</u> il-qorti qeghda tichad ir-raba`(4) eccezzjoni.

V. <u>Mertu</u>

1. <u>Il-hames (5) talba</u>

Il-fatti ppruvati huma dawn :

Bis-sahha ta` kuntratt tad-19 ta` Settembru 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon, l-atturi xtraw u akkwistaw minghand is-

socjeta` konvenuta l-art in kwistjoni, bil-pattijiet u bil-kondizzjonijiet li jirrizultaw fil-kuntratt.

Bi protest gudizzjarju tad-29 ta` Novembru 1995 Joseph Pirotta u ohrajn avvanzaw pretensjonijiet kontra l-atturi fis-sens illi ddikjaraw li kellhom titolu fuq l-art li l-atturi kienu akkwistaw u ghalhekk iddiffidaw lill-atturi milli jkomplu bl-izvilupp tal-art.

B`sentenza moghtija minn din il-qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Ottubru 2011 fil-kawza fl-ismijiet *Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et* kien iddikjarat illi l-art in kwistjoni ma kenitx tappartjeni lis-socjeta` konvenuta u ghalhekk ma kellha ebda jedd tittrasferixxi l-art lill-atturi. Is-sentenza saret gudikat.

Il-qorti tirrileva li fil-kawza kien hemm kjamati li ssejhu wara talba tal-kumpannija konvenuta. Pero` kienu nsodisfacjenti l-provi li gabet is-socjeta` konvenuta sabiex taddebita responsabilita` lill-kjamati fil-kawza. Is-socjeta` ntimata llimitat ruhha ghall-prezentata ta` kuntratt tal-4 ta` Lulju 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino li bih akkwistat l-art. Il-kuntratt wahdu ma jwassalx ghal responsabilita` in toto jew in parte tal-kjamati fil-kawza.

Billi l-provi tal-atturi huma cari u inekwivoci u jsibu sostenn f`dikjarazzjoni gudizzjarja li saret *res judicata,* l-ewwel talba qeghda tkun milqugha.

2. <u>Is-sitt (6) talba</u>

Permezz tas-sitt domanda, l-atturi talbu l-likwidazzjoni tad-danni.

Fis-seba` premessa tar-rikors guramentat, l-atturi taw indikazzjoni tad-danni li kienu qeghdin jitolbu li jigu likwidati.

Issir referenza ghall-**<u>Art 1413 tal-Kap 16</u>** li jghid :-

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 ;

(c) 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`jaqsamma l-bejgħ.

Issir referenza wkoll ghall-**Art 1415 tal-Kap 16** li jghid :-

Jekk, fiż-żmien tal-evizzjoni, il-ħaġa mibjugħa tkun saret tiswa iżjed, ukoll jekk dan ma jkunx ġara b`għemil ix-xerrej, il-bejjiegħ għandu jħallas lix-xerrej is-somma li tkun taqbeż il-prezz tal-bejgħ.

L-atturi sostnew il-pretensjoni taghhom bix-xiehda ta` Gordon Dalli u Simon Coleiro. It-tnejn persuni teknici u kompetenti ghamlu spezzjoni tal-art u ghamlu stima tal-prezz taghha fis-suq. Gordon Dalli ghamel valutazzjoni ta` bejn €275,000 u €280,000 fis-suq. Simon Coleiro ghamel stima ta` €285,000.

Dawn l-istimi ma kienux ikkontestati mill-kumpannija konvenuta.

Daqstant fejn jidhol il-valur tal-art.

Min-naha tal-atturi, kien prezentat ukoll prospett ta` danni, debitament ikkonfermat bil-gurament mill-attur.

Il-pretensjonijiet tal-atturi kienu :-

i) Imghax dekorribbli fuq il-prezz tal-akkwist tal-art mid-data tal-kuntratt ta` bejgh. L-art inxtrat fl-1994 ghall-prezz ta` Lm12,341 ekwivalmenti ghal €28,754.53.

ii) Hlas ta` cens fl-ammont ta` €36.20.

iii) Imghax dekorribbli fuq ic-cens.

iv) Spejjez notarili, hlas ta` boll u spejjez ancillari li kienu kwantifikati fl-ammont ta` €2,208.25.

v) €266 bhala spejjez ghall-inkarigu tal-perit *ex parte*.

vi) €90 rapprezentanti hlas lill-agenti Dhalia.

vii) €15 bhala spejjez inkorsi sabiex ir-relazzjoni tal-perit *ex parte* kienet ikkonfermata bil-gurament.

Daqstant dwar danni u spejjez.

Bhala fatt fil-kaz odjern ma kienx mahtur perit tekniku. Lanqas saret talba f`dan is-sens. Ghalhekk il-qorti sejra toqghod fuq il-provi ex parte li jirrizultaw mill-atti ghall-finijiet ta` stima.

Il-qorti hadet nota tal-fatt illi l-istejjem tal-art li bihom saret prova mill-atturi ma kienux ikkontestati mill-kumpannija konvenuta. Lanqas ma kien ikkontestat il-prospett tad-danni u spejjez.

Dwar id-dannu kostitwit mill-prezz tal-art fid-data tal-prezentata tar-rikors guramentat, il-qorti sejra tillikwida l-ammont ta` **<u>€280,000</u>**.

Dwar id-danni u spejjez ohra, il-qorti sejra taghmel din il-likwidazzjoni :-

i) L-imghax dekorribbli bir-rata ta` 8% fuq il-prezz tal-akkwist tal-art mid-data tal-kuntratt ta` bejgh sa llum. L-art inxtrat fl-1994 ghall-prezz ta` Lm12,341 ekwivalmenti ghal €28,754.53. Il-figura ghalhekk tammonta ghal €59,809.42 arrotondata ghal **<u>€59,809</u>**.

ii) Hlas ta` cens fl-ammont ta` €36.20 fis-sena mill-1994 sal-2012 ammontanti ghal €687.80 arrotondata ghal **<u>€688.</u>**.

iii) Imghax bir-rata ta` 8% dekorribbli fuq ic-cens mill-1994 u l-2012 ammontanti ghal €55.02 arrotondati ghal **<u>€55</u>**;

iv) Spejjez notarili, hlas ta` boll u spejjez ancillari li fl-ammont ta` €2,208.25 arrotondata ghal **<u>€2,208</u>**.

v) Onorarju tal-perit ex parte fl-ammont ta` **<u>€266</u>**.

vi) Konsulenza minn Dhalia fl-ammont ta` **<u>€90</u>**.

vii) Spejjez ghall-affidavit tal-perit ex parte : **<u>€15</u>**

Id-danni totali skont is-sitt (6) talba qeghdin jigu likwidati fl-ammont ta` €343,131 arrotondati ghal **<u>€343,130</u>**.

3. <u>Is-seba` (7) talba</u>

Il-hlas tad-danni likwidati ghandu jsir mill-kumpannija konvenuta.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-qorti qeghda tipprovdi dwar it-talbiet attrici, dwar il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-kumpannija konvenuta li ma kinux decizi bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta` Marzu 2020, u dwar l-eccezzjonijiet tal-kuraturi deputati in rapprezentanza tal-kjamati fil-kawza, billi qeghda taqta` u tiddeciedi hekk :-

Tichad it-tieni (2) eccezzjoni tal-kumpannija konvenuta.

Tichad ir-raba`(4) eccezzjoni tal-kumpannija konvenuta.

Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-kumpannija konvenuta.

Riferibbilment ghall-ewwel (1) talba, tordna r-rexxissjoni tal-kuntratt tad-19 ta` Settembru 1994 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon li kien sar bejn l-atturi u l-kumpannija konvenuta dwar l-art in kwistjoni.

Tilqa` t-tieni (2) talba. Tahtar lill-Avukat Dottor Mary Rose Micallef ghall-iskop tat-tieni (2) talba.

Tilqa` t-tielet (3) u r-raba` (4) talbiet. Tahtar lin-Nutar Pubbliku ta` Malta Dottor Robert Muscat sabiex nhar l-Erbgha 24 ta` Marzu 2021 fil-11.00 a.m. fil-bini tal-Qrati tal-Gustizzja Valletta jippubblika l-att ta` rexxissjoni skont l-ewwel (1) talba.

Tilqa` l-hames (5) talba kif dedotta kontra l-kumpannija konvenuta.

Tilqa` s-sitt (6) talba. Tillikwida favur l-atturi s-somma ta` tliet mija tlieta u erbghin elf, mija u tletin ewro (€343,130) bhala danni komplessivi.

Tilqa` s-seba` (7) talba billi tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas lill-atturi d-danni komplessivi likwidati skont is-sitt (6) talba, bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tordna lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, inkluzi l-ispejjez tal-kuraturi deputati.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur