QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 25 ta' Jannar, 2023

Rikors Guramentat Nru: 853/2015 AF

Noci Developments Limited (C-38727)

vs

Frans Mugliett

Doris Ebejer

Alfred Mugliett

Josephine Fenech

Carmelo Mugliett

Emmanuel Mugliett

Rosario Casha

Emmanuela Dalli

Margaret Mallia

John Mary Casha

Antoinette Camilleri

Gemma Cauchi

Rowena Jane Tunks

u b'digriet tad-29 ta' Frar 2016, l-Avukat Noel Bartolo u l-Prokuratur Legali Rita Drago gew nominati Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Giovanni Maria Mugliett, Antonia *sive* Antoinette Jones, Edward James Tunks, James Edward Tunks u Andrew Martin Christopher Tunks

u fil-verbal tas-seduta tas-7 ta' April 2016, il-Qorti rrevokat *contrario imperio* d-digriet fejn gew mahtura l-Kuraturi fil-konfront ta' Antonia *sive* Antoinette Jones

u b'digriet tal-10 ta' Mejju 2016 il-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer giet mahtura minflok il-Prokuratur Legali Rita Drago

u fil-verbal tas-seduta tas-7 ta' April 2016, il-Qorti laqghet it-talba u ordnat li tissejjah fil-kawza Joseph Casha

u fil-verbal tas-seduta tal-5 ta' Mejju 2016, il-Qorti laqghet it-talba biex jissejjah fil-kawza Joseph Casha

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tas-socjetà attrici Noci Developments Limited, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

In forza ta' att pubbliku datat 28 ta' Frar 2008 in atti tan-Nutar Dottor Claire Camilleri, ir-rikorrenti akkwistat ir-razzett bin-numru 4 fi Triq il-Bidni, Marsascala, kuntrada tal-Bidni, imlaqqam "tal-Likkej", b'raba mieghu anness u retropost tal-kejl ta' cirka 2,810 m.k., konfinanti mit-Tramuntana mat-triq, mill-Punent ma' beni tal-Gvern jew l-aventi kawza tieghu u Lvant ma' beni ta' Andrew Agius u l-Perit Alfred Briffa jew l-aventi kawza taghhom, jew irjieh verjuri, soggett ghal €5.82 cens annwu u perpetwu, altrimenti liberu u frank bid-drittijiet, gustijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, inkluz l-arja u s-sottosuol liberi taghha. Inkluz f'dan l-akkwist kien hemm ukoll parti minn garage bla numru u bla isem li jikkonfina mill-Majjistral mal-proprjetà fuq deskritta, mill-Lbic mal-beni tal-Ufficcju Kongunt u mit-Tramuntana ma' Triq il-Bidni, tal-kejl ta' cirka ghoxrin metri kwadri (20 m.k.)

Sal-lum, l-intimat Joseph Casha qieghed jirrifjuta li jivvaka l-proprjetà immobbli akkwistata mir-rikorrenti; dan minkejja illi huwa, flimkien mal-intimati l-ohra, accettaw u thallsu l-korrispettiv kollu ghat-trasferiment favur ir-rikorrenti tal-istess proprjetà immobbli, liema proprjetà immobbli, inoltre, huma ggarantew il-pacifiku pussess, il-liberu godiment, u l-pussess vakanti taghha.

Interpellat jivvaka mill-proprjetà immobbli akkwistata mir-rikorrenti kif fuq spjegat, kemm verbalment u kif ukoll in iskritt permezz ta' ittra datata 21 ta' Ottubru 2013 u att gudizzjarju sussegwenti, l-intimat Joseph Casha baqa' inadempjenti; hemm fil-fatt prezentement pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti proceduri gudizzjarji fl-ismijiet Noci Developments Limited vs Joseph Casha, riferenza numru 749/2014 JPG permezz ta' liema r-rikorrenti qeghda titlob li tiehu pussess tal-proprjetà immobbli minnha akkwistata kif fuq spjegat. Inoltre, interpellati permezz ta' zewg atti gudizzjarji datati rispettivament Dicembru 2013 u

Mejju 2015 sabiex jottmemporaw ruhhom bi shih mal-obbligi assunti minnhom fuq l-att pubbliku datat 28 ta' Frar 2008 in atti tan-Nutar Dottor Claire Camilleri, l-intimati kollha baqghu inadempjenti.

Kagun tal-ksur tal-obbligi assunti mill-intimati fuq l-att pubbliku surriferit, ir-rikorrenti sofriet, u ghadha qeghda ssofri, danni ingenti u spejjez, konsistenti dawn id-danni, *inter alia*, f'impozizzjoni u hlas ta' imghax fuq is-self bankarju ottjenut ghall-akkwist tal-immobbli *de quo*, f'impossibilità ta' negozju u f'telf ta' qliegh.

Francis Gauci jaf personalment b'dawn il-fatti kollha.

Ghar-ragunijiet premessi, kellhom jigu istitwiti dawn il-proceduri.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara okkorrendo illi l-intimati jew min minnhom naqsu milli jadempixxu mal-obbligi minnhom assunti fuq l-att pubbliku datat 28 ta' Frar 2008 in atti tan-Nutar Dottor Claire Camilleri.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi dan in-nuqqas tal-intimati kkawza danni u spejjez lir-rikorrenti u konsegwentement tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma pjenament responsabbli ghal tali danni u spejjez.

3. Tillikwida, okkorrendo permezz ta' periti nominandi, l-istess danni u spejjez sofferti mir-rikorrenti.

4. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti d-danni u l-ispejjez hekk likwidati skond it-talba precedenti u dan flimkien mal-imghaxijiet dekoribbli minn Dicembru 2013, data tal-ewwel interpellanza tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru li qieghed jigi prezentat kontestwalment ma' din il-kawza, kontra l-intimati, li jinsabu minn issa ngunti ghas-subizzjoni u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta guramentata ta' Frans Mugliett, Doris Ebejer, Alfred Mugliett, Josephine Fenech, Carmelo Mugliett, Emmanuel Mugliett, Rosario Casha, Emmanuela Dalli u John Mary Casha, li in forza taghha gie eccepit illi:

Preliminarjament, in kwantu l-ilment tal-attrici jirreferi ghall-garanzija minhabba evizjoni din tinsab preskritta ai termini tal-artikolu 1423 tal-Kodici Civili.

Preliminarjament ukoll, in kwantu l-attrici qed titlob il-hlas tad-danni, l-azzjoni attrici hija preskritta skond l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

Fil-mertu u minghajr pregudizzju, t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Mhux minnu li l-eccipjenti naqsu milli jadempixxu xi obbligi milli assumew bl-att ta' bejgh mertu ta' din il-kawza pubblikat min-Nutar Claire Camilleri fit-28 ta' Frar 2008.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta mahlufa tal-konvenuti Margaret Mallia, Antoinette Camilleri u Gemma Cauchi, li permezz taghha eccepew illi:

Preliminarjament l-azzjoni tas-socjetà rikorrenti in kwantu intenzjonata ghat-twettiq ta' obbligu kuntrattwali kif ukoll ghall-hlas ta' danni kuntrattwali hija preskritta bid-dekors ta' hames snin li bdew jiddekkorru mit-28 ta' Frar 2008.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost f'kaz li l-azzjoni rikorrenti hija intenzjonata ghat-twettiq da parti tal-intimati tal-garanzija tal-pacifiku pussess, din l-azzjoni hija wahda intempestiva

stante illi sal-lum ir-rikorrenti ghadha ma sofriet l-ebda forma ta' evizzjoni.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti inkwantu diretti fil-konfront biss ta' uhud biss mill-partijiet li dehru fuq il-kuntratt tat-28 ta' Frar 2008 ma jistghu qatt iwasslu ghal gudizzju integru.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in kwantu nfondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex kif ser jigi ppruvat fost affarijiet ohra fil-mori tal-proceduri, Joseph Casha ma huwiex qieghed jokkupa l-proprjetà kollha li giet trasferita is-socjetà rikorrenti bis-sahha tal-kuntratt tat-28 ta' Frar 2008 u dik il-parti minnu okkupata bdiet tigi okkupata minnu ferm wara l-att tat-28 ta' Frar 2008 u dan bil-kunsens tas-socjetà rikorrenti u ufficcjali taghha bhala parti minn ftehim milhuq mill-istess ma' Joseph Casha bhala parti mill-konsiderazzjoni spettanti lilu fuq l-att tat-28 ta' Frar 2008.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghal ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja, u l-ekonomija tal-gudizzju ikun idoneju li jigu msejjha fil-kawza, Francis Gauci personalment, Kenneth Abela, u l-Perit Aaron Abela.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta guramentata ta' Rowena Jane Tunks, li dehret ghan-nom taghha u ghan-nom u in rapprezentanza ta' Edward James Tunks, li permezz taghha gie eccepit illi:

Preliminarjament, l-azzjoni tar-rikorrenti ghal danni u twettiq ta' obbligi kontrattwali u danni kontrattwali hija preskritta billi ghaddew aktar minn hames snin.

Preliminarjament, l-azzjoni tar-rikorrenti ghal danni hija preskritta a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 – Kodici Civili.

Preliminarjament, l-azzjoni tar-rikorrenti hija wkoll preskritta a tenur tal-artikolu 1423 tal-Kapitolu 16 – Kodici Civili.

Fil-mertu u minghajr pregudizzju, t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ilment principali tar-rikorrent hu bazat fuq l-allegazzjoni li *"Joseph Cachia qieghed jirrifjuta li jivvaka l-proprjetà immobbli akkwistata mir-rikorrenti..."* Dan Joseph Casha kien parti fl-imsemmi kuntratt li ggarantixxa l-pacifiku pussess. Jekk wara l-pubblikazzjoni tal-Att ta' Trasferiment Joseph Casha ghamel xi haga li biha ostakola lis-socjetà rikorrenti, kull dritt tas-socjetà rikorrenti, jekk hemm, huwa kontra l-istess Casha u mhux kontra l-eccipjenti.

Mhux minnu li l-eccipjenti naqsu milli jadempixxu xi obbligi kontrattwali li assumew bl-att ta' trasferiment pubblikat min-Nutar Claire Camilleri fit-28 ta' Frar 2008.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet tad-29 ta' Frar 2016 li bih din il-Qorti kif dak in-nhar preseduta hatret lill-Avukat Dottor Noel Bartolo u lill-Prokuratur Legali Rita Drago bhala kuraturi ghall-assenti.

Rat ir-risposta guramentata ta' Dr. Noel Bartolo u l-PL Rita Drago nominati kuraturi deputati b'digriet tad-29 ta' Frar 2016 biex jirrapprezentaw lill-assenti Giovanni Maria Mugliett, Antonia *sive* Antoinette Jones, Edward James Tunks, James Edward Tunks u Andrew Martin Christopher Tunks, li permezz taghha gie eccepit illi:

F'dan l-istadju l-esponenti mhux edotti mill-fatti u ghalhekk jirriservaw li jipprezentaw risposta ulterjuri meta u jekk jirnexxilhom jikkomunikaw mal-intimata minnhom rapprezentata u f'dan ir-rigward minn issa jitolbu lir-rikorrenti tipprovdilhom kull informazzjoni li jista' ghandha dwar kull mezz ta' komunikazzjoni mal-assenti.

Salvi, jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat illi fl-udjenza tas-7 ta' April 2016 il-Qorti rrevokat id-digriet għall-ħatra ta' kuraturi deputati in kwantu ghall-konvenuta Antonia *sive* Antoinette Jones waqt illi kkonfermat id-digriet tad-29 ta' Frar 2016 in kwantu l-bqija tal-konvenuti.

Rat illi matul l-istess udjenza l-Qorti awtorizzat il-korrezzjoni fl-okkju tar-risposta tal-konvenuti Frans Mugliett, Doris Ebejer, Alfred Mugliett, Josephine Fenech, Carmelo Mugliett, Emmanuel Mugliett, Rosario Casha, Emmanuela Dalli u John Mary Casha fis-sens illi wara dawn l-ismijiet jiżdied ukoll il-kliem "*proprio u għan-nom ta' Antonia sive Antoinette Jones*".

Rat ukoll illi matul l-udjenza tas-7 t'April 2016 il-Qorti ordnat il-kjamat in kawża ta' Joseph Casha.

Rat id-digriet tagħha tal-10 ta' Mejju 2016 li bih awtorizzat is-sostituzzjoni tal-PL Rita Drago.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamat in kawza Joseph Casha, li eccepixxa illi:

Preliminarjament l-azzjoni tas-socjetà rikorrenti in kwantu intenzjonata ghat-twettiq ta' obbligu kuntrattwali kif ukoll ghall-hlas ta' danni kuntrattwali hija preskritta bid-dekors ta' hames snin li bdew jiddekorru mit-28 ta' Frar 2008.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost f'kaz li l-azzjoni rikorrenti hija intenzjonata ghat-twettiq da parti tal-intimati tal-garanzija tal-pacifiku pussess, din l-azzjoni hija wahda intempestiva stante illi sal-lum ir-rikorrenti ghadha ma sofriet l-ebda forma ta' evizzjoni.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in kwantu infondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex kif ser jigi ppruvat fost affarijiet ohra fil-mori tal-proceduri, Joseph Casha ma huwiex qieghed jokkupa l-proprjetà kollha li giet trasferita lis-socjetà rikorrenti bis-sahha tal-kuntratt tat-28 ta' Frar 2008 u dik il-parti minnu okkupata bdiet tigi okkupata minnu ferm wara l-att tat-28 ta' Frar 2008 u dan

bil-kunsens tas-socjetà rikorrenti u ufficcjali taghha bhala parti minn ftehim milhuq mill-istess ma' Joseph Casha bhala parti mill-konsiderazzjoni spettanti lilu fuq l-att tat-28 ta' Frar 2008.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghall-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja, u l-ekonomija tal-gudizzju ikun idoneju li jigu msejha fil-kawza, Francis Gauci personalment, Kenneth Abela u l-Perit Aaron Abela.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ukoll id-dokumenti annessi mal-istess risposta maħlufa.

Rat illi fl-udjenza tal-5 ta' Mejju 2019 il-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża bin-numru 402/2002 fl-ismijiet premessi liema kawża ġiet deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati fil-15 ta' Novembru 2010.

Semgħet ix-xhieda.

Rat l-atti allegati.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija azzjoni impernjata fuq il-garanzija għall-paċifiku pussess u l-liberu godiment tal-proprjetà ossia r-razzett inkluż ir-raba miegħu annessa fl-indirizz, 4, Triq il-Bidni, Marsascala kuntrada tal-Bidni imlaqqam 'tal-Likkej' tal-kejl ċirka 2810m.k., kif ukoll parti minn garaxx bla numru u bla isem liema proprjetà s-soċjeta' attriċi xtrat mingħand l-intimati u l-kjamat in kawża bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tat-28 ta' Frar 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Claire Camilleri. Il-proprjetà kif aħjar deskritta fl-imsemmi kuntratt, inxtrat bħala libera u franka, inkluż l-arja u s-sottosuol.

Permezz ta' din il-kawża is-soċjetà attriċi qiegħda tilmenta mill-fatt illi l-kjamat in kawża Joseph Casha qiegħed jirrifjuta li

jivvaka l-imsemmija proprjetà u dan minkejja li hu u l-bqija tal-intimati diġà tħallsu s-sehem tagħhom għas-saldu kif ukoll taw favur ix-xerrej il-garanzija għall-paċifiku pussess, pussess vakanti u liberu godiment tal-istess proprjetà. In oltre tgħid ukoll illi l-intimati naqsu mill-jottempraw ruħhom mal-obbligi minnhom kuntrattati fuq l-atti tat-28 ta' Frar 2008 u li konsegwentement dan l-aġir issarraf f'danni għas-soċjetà attriċi. *Sia* mill-atti u kif ukoll min-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà attriċi jirriżulta li l-pretensjoni attriċi in kwantu si tratta dwar riżarċiment ta' danni tammonta għal xejn inqas minn €2,181,815.15 li minnhom is-somma ta' €1,681,388 rappreżentanti profitt li kien pjanat li jsir mill-proġett massiċċ ta' kostruzzjoni fuq l-art, is-somma ta' €482,276.14 rappreżentanti ħlas ta' imgħax fuq self li l-attriċi kisbet mill-bank sabiex takkwista l-art u tiżviluppa l-proġett tagħha, waqt illi r-rimanenti bilanċ ta' €18,151.01 huwa rappreżentanti spejjeż bankarji relattivi mal-istess self.

Tajjeb illi jingħata sinteżi tar-retroxena li ppreċeda l-iffirmar tal-kuntratt tat-28 ta' Frar 2008 u tal-fatturi li magħduda lkoll flimkien wasslu għall-kawża odjerna.

Mill-atti jirriżulta illi Kenneth Abela għan-nom tal-kumpannija Ta' Maggi Industrial Parks Limited kien avviċina lis-sidien tar-razzett bin-numru 4, Triq il-Bidni sabiex ibiegħulu l-imsemmija proprjetà. Għal raġunijiet li mhumiex magħrufa Ta' Maggi Industrial Parks Limited tilfet l-interess tagħha fl-akkwist u waqqgħet il-konvenji li kienet iffirmat mal-konvenuti. Intant, Kenneth Abela, li tajjeb jingħad mhuwiex parti f'din il-kawża, baqa' mdaħħal sew fin-negozju li finalment bil-kuntratt tat-28 ta' Frar 2008 gie ffirmat bejn Noci Developments Limited u l-konvenuti. Il-konvenuti illi xehdu f'dawn il-proċeduri lkoll kienu taħt l-impressjoni li l-akkwist tal-proprjetà sar minn Kenneth Abela għaliex l-involviment tiegħu irriżultalhom li kien akbar minn dak ta' sempliċi sensar li għaqqad in-negozju, fatt dan illi joħroġ sewwa mill-atti tal-kawża.

Għal dak illi jirrigwarda speċifikament lill-kjamat in kawża, jirriżulta illi qabel daħlet in xena Noci Developments Limited, b'konvenju tat-22 ta' Mejju 2007, Ta' Maggi Industrial Parks Limited intrabtet illi tbiegħ lil Joseph Casha l-għalqa magħrufa

bħala "*tal-forman" u li fuqha tibni a spejjeż tagħha "kamra agrikola u tinda għaż-żwiemel kif ukoll illi jereġi boundary wall madwar din l-għalqa*." Għalhekk kien ukoll maqbul bejn Ta' Maggi Industrial Parks Limited u l-kjamat in kawża illi s-sehem ta' dan ta' l-aħħar mill-bejgħ tal-proprjetà numru 4 kellu jinqasam in parti fi flus u in parti f'art li tiġi mgħoddija lilu. Dik il-ħabta li kien għaddej dan il-ftehim il-kjamat in kawża kien qiegħed jgħix fil-proprjetà bin-numru 5 biss b'kawża fl-ismijiet John Mary Casha vs Joseph Casha (Rik. Nru. 402/02 GV), John Mary Casha pproceda legalment fil-konfront ta' ħuħ ossia Joseph Casha sabiex jitlob l-iżgumbrament tiegħu mill-proprjetà bin-numru 5. B'deċiżjoni tal-15 ta' Novembru 2010 Joseph Casha ġie ordnat jiżgombra mill-proprjetà numru 5. Fil-frattemp li kienu għaddejjin dawn il-proċeduri bejn l-aħwa Casha, fil-kuntratt tat-28 ta' Frar 2008 ġie espressament imniżżel illi Jospeh Mary Casha li dak inhar kien qiegħed jabita fil-proprjetà bin-numru 4 kellu ħmistax-il ġurnata sabiex jiżgombra minn l-istess taħt penali ta' Lm1,000 għal kull jum ta' inadempjenza. Stante din il-kondizzjoni, Joseph Mary Casha ried jakkwista lura l-fond numru 5 battal sabiex hu jittrasferixxi ruħu f'dik il-proprjetà. Intant però, Joseph Casha *ossia* l-kjamat in kawża kien sejjer jispiċċa mingħajr saqaf fuq rasu. Fil-kuntest appena deskritt, fit-28 ta' Frar 2008 ġie ffirmat ukoll kuntratt bejn Francis Gauci personalment u Joseph Casha li bih Francis Gauci biegħ favur Joseph Casha porzjon diviża ta' art xi drabi magħrufa bħala "*tal-forman*" fil-kontrada tal-Bidni, limiti ta' Marsaskala, jew kif aħjar deskritt fuq l-imsemmi kuntratt. Fuq il-kuntratt tat-28 ta' Frar 2008 rigwardanti l-bejgħ tal-proprjetà numru 4, ġie miftiehem illi Joseph Casha kien qiegħed jitħallas sehem inqas għar-raġuni li għas-saldu tas-sehem tiegħu minn dak il-bejgħ huwa kien qiegħed jirċievi l-proprjetà kif deskritta fil-kuntratt iffirmat fl-istess jum bejn Gauci u Casha.

Ghandu jiġi notat illi Francis Gauci huwa direttur tas-soċjetà attriċi flimkien mal-kuġin tiegħu Mario Gauci. L-intenzjoni tas-soċjetà attriċi kienet dik illi fuq l-art minnha akkwistata mingħand il-konvenuti tiżviluppa binja massiċċa konsistenti din f'46 garaxx u 45 residenza. L-*outline development application* ġiet approvata fit-22 ta' Frar 2008. Sadanittant saret applikazzjoni ulterjuri sabiex jitkabbar is-sit tal-iżvilupp. L-Awtorità tal-Ippjanar talbet informazzjoni ulterjuri li s-soċjetà

applikanti baqgħet ma fornietx u l-applikazzjoni baqgħet għalhekk sospiża.

Kif xehed Kenneth Abela il-konvenju tat-22 ta' Mejju 2007 waqa' però l-ftehim illi kien hemm ma' Joseph Casha xorta waħda baqa'. Il-Perit Aaron Abela li kumbinazzjoni jiġi ħu Kenneth Abela, issottometta applikazzjoni għall-permess f'isem Joseph Casha. Mix-xhieda tal-Perit Abela jidher illi kien hemm xi diffikultajiet in kwantu l-Awtorità tal-Ippjanar riedet aktar informazzjoni dwar l-istallel liema nformazzjoni baqgħet ma ngħatatx. Kenneth Abela xehed illi Francis Gauci kien tah struzzjonijiet sabiex ma jħabrikx dwar din il-biċċa tant illi sal-lum il-ġurnata għad ma nkiseb ebda permess ta' żvilupp.

Wara li ġie ffirmat il-kuntratt tat-28 ta' Frar 2008 u stante l-penali imposta fuq John Mary Casha sabiex jiżgombra mill-proprjetà numru 4, Joseph Casha ġie mkeċċi mill-proprjeta' bin-numru 5 għaliex John Mary Casha ried jittrasferixxi ruħu hemm. Peress illi Joseph Casha spiċċa m'għandux fejn joqgħod, fi ftehim u diskors li għadda bejn Ta' Noci Developments Limited u/jew Francis Gauci u Kenneth Abela, Joseph Casha tħalla jidħol jabita fil-proprjetà li l-konvenuti u l-kjamat kienu biegħu favur l-attriċi. Gemma Cauchi u Joseph Mary Casha xehdu li kien proprju Kenneth Abela li kien mar personalment u faqa' l-bieb tal-proprjetà bin-numru 4 sabiex Joseph Casha jidħol jabita hemm. Kienu għalhekk l-istess Francis Gauci u Kenneth Abela li taw aċċess u permess lil Joseph Casha sabiex jgħix fil-proprjetà bin-numru 4 sakemm ilestulu r-residenza tiegħu u post fejn iżomm l-annimali.

Minkejja l-ftehim li kien hemm bejn Gauci u l-kjamat in kawża, f'rikors ġuramentat tat-28 t'Awwissu 2014 fl-ismijiet Noci Developments Limited vs Joseph Casha (Rik. Ġur. 749/14RGM), is-soċjetà imsemmija talbet għall-iżgumbrament mill-proprjetà bin-numru 4. B'sentenza tal-24 ta' Frar 2021 din il-Qorti diversament preseduta ordnat l-iżgumbrament ta' Casha mill-proprjetà.[1]

[1] Din is-sentenza ġie appellata b'rikors tal-11 ta' Marzu 2021 u hija appuntata għas-smigħ għad-9 ta' Frar 2023.

Ikkunsidrat illi fl-ewwel lok il-Qorti tqis opportun tindirizza s-seħja li uħud mill-konvenuti u l-kjamat in kawża għamlu fir-risposti ġuramentati rispettivi għall-fini li jiġu kjamati in kawża Francis Gauci, Kenneth Abela u l-Perit Aaron Abela. Waqt illi eżaminati l-atti l-Qorti tifhem ir-raġuni għaliex saret din is-sejħa, fil-frattemp tosserva illi ma kienx hemm insistenza sabiex isir il-kjamat in kawża tal-imsemmija persuni u għalhekk tqis din l-eċċezzjoni bħala rinunzjata.

Permezz tal-azzjoni odjerna, is-soċjetà attriċi qegħda titlob li titħallas tad-danni li hija tallega li sofriet għaliex fil-fehma tagħha l-konvenuti u l-kjamat naqsu milli josservaw l-obbligi minnhom assunti fuq il-kuntratt tat-28 ta' Frar 2008 senjatament li jiggarantixxu l-passaġġ tal-proprjetà vakanti bil-liberu godiment u paċifiku pussess. Jorbtu dan l-ilment u l-pretensjoni tagħhom mal-fatt illi l-kjamat in kawża għadu jokkupa l-proprjetà minnha akkwistata bis-saħħa tal-imsemmi kuntratt.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha s-soċjetà attriċi tagħmilha ċara illi l-kawża hija msejsa fuq ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess u tal-garanzija tal-pussess vakanti liema garanziji huma kontemplati bil-liġi ai termini tal-Artikolu 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.*"

L-evizzjoni tinħoloq fil-mument illi x-xerrej jiġi mċaħħad mid-dritt fuq il-proprjetà minnu akkwiżita minħabba pronunzjament ġudizzjarju dwar drittijiet ta' terzi fuq l-istess proprjetà, liema drittjiet ikunu diġà eżistenti fil-mument li jsir il-bejgħ. Din il-garanzija tippresopponi li t-terz ikun ipproċeda u rebaħ kawża ta' rivendika, confessoria jew għar-riduzzjoni fil-prezz.

Ir-raguni wara l-għoti ta' din il-garanzija hija proprju dik li l-venditur jassigura li huwa għandu dritt illimitat fuq il-proprjetà u

li allura la hu u lanqas l-aventi kawża tiegħu ma huma sejrin jiġu mxekkla fit-tgawdija tal-proprjetà. Konsegwentement, it-tfixkil ta' dak id-dritt jagħti lill-bejjiegħ il-jedd għal azzjoni kontra l-venditur.

Tlieta huma ċ-ċirkostanzi li jiskattaw fl-akkwirenti il-jedd li jieħu azzjoni konsegwenti għall-garanzija tal-paċifiku pussess:

i) meta jirriżulta titolu vizzjat jew gravat b'piżijiet li jirrendu mpossibbli l-pussess paċifiku bħal per eżempju servitù jew xi piż reali fuq il-proprjetà liema ċirkostanzi ma jkunux ġew indikati fil-kuntratt;

ii) meta t-terz jieħu azzjoni fil-konfront tal-kompratur għaliex jivvanta titolu fuq dik l-istess proprjetà;

iii) meta l-kompratur jiġi żgumbrat mill-proprjetà – dan ix-xenarju jkun komplut b'sentenza li tgħaddi in ġudikat u li permezz tagħha l-Qorti tikkonferma d-dritt favur it-terz.

Fis-sentenza tagħha tad-19 ta' Jannar 2005 fil-kawża fl-ismijiet Mary Micallef vs Darker Building Construction Limited, din il-Qorti diversament preseduta osservat illi:

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

Fis-sentenza fl-ismijiet Brian Cutajar et vs Joseph Mamo et deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fl-1 ta' Novembru 2012 il-Qorti esponiet il-fehma illi:

> "*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 in-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-bejjiegh jaghmel tajjeb lix-xerrej "ghall-evizzjoni li ttellfu l-haga mibjugha, kollha jew bicca minnha", u mhux meta jkun hemm biss tehdida tat-telfien tal-haga. L-art. 1423 ukoll, dwar preskrizzjoni, ighid illi l-preskrizzjoni tibda tghaddi "minn dak in-nhar illi s-sentenza 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 agere.""

Eżaminat l-inkartament voluminuż ta' din il-kawża il-Qorti ssib illi għandhom raġun dawk mill-intimati li eċċepew li l-azzjoni odjerna hija intempestiva *essendo* li sal-lum il-ġurnata l-kumpanija attriċi għada ma ġarrbet ebda evizzjoni. Terġa u tgħid lanqas imqar hemm theddida fuq it-titolu tal-attriċi għaliex huma l-konvenuti stess illi jirrikonoxxu t-trasferiment tal-proprjetà u allura tat-titolu favur l-attriċi. Dan iffisser li l-s-soċjetà attriċi m'għandhiex il-jedd ta' azzjoni fit-termini tal-Artikolu 1409 tal-Kap. 16.

Fil-fehma tal-Qorti lanqas ma hija korretta s-soċjetà attriċi meta tgħid li l-konvenuti u l-kjamat in kawża naqsu pależement milli jonoraw l-obbligi minnhom assunti fuq il-kuntratt tat-28 ta' Frar 2002. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-attriċi tenfasizza illi l-obbligi tal-konvenuti u l-kjamat kienu dawk tal-garanzija tal-paċifiku pussess u liberu godiment kif ukoll il-pussess battal.

Huwa inutli għall-attriċi li tisħaq fuq il-fatt li Joseph Casha għadu sal-lum jirrisjedi fil-proprjetà minnha akkwiżita. Fl-ewwel lok Joseph Casha daħal fil-proprjetà bil-barka ta' Francis Gauci li *del resto* huwa wieħed miż-żewġ diretturi tas-soċjetà attriċi. Fit-tieni lok, huwa l-istess Francis Gauci li jistqarr li kien madwar sitt xhur wara li l-attriċi xtrat il-proprjetà li ntebħu li Joseph Casha kien qiegħed jabita fil-proprjetà. Abbażi ta' dak illi xehed Francis Gauci, huwa evidenti li fil-mument li ġie ffirmat il-kuntratt tal-bejgħ il-proprjetà kienet vakanti (għajr għall-fatt li kif dikjarat fuq l-istess kuntratt, fil-proprjetà kien hemm jabita John Mary Casha li ngħata żmien qasir u perentorju sabiex jivvaka). Għandhom raġun għalhekk il-konvenuti u l-kjamat in kawża jgħidu illi huma osservaw l-obbligi tagħhom u li kull ftehim li seta' kien hemm bejn Francis Gauci personalment u/jew għan-nom tal-attriċi mhux talli sar wara l-iffirmar tal-imsemmi kuntratt talli saħansitra huwa ftehim kategorikament estraneju għall-ftehim iffirmat bejniethom fit-28 ta' Frar 2008.

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet senjatament l-intempestività tal-azzjoni, ma hemmx aktar skop għall-Qorti illi tinoltra fil-bqija tat-talbiet u tal-eċċezzjonijiet.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tiddikjara l-azzjoni bħala intempestiva u li mhuwiex minnu li l-konvenuti u l-kjamat in kawża naqsu mill-obbligazzjonijiet kif minnhom kuntrattati fuq il-kuntratt tat-28 ta' Frar 2008. Il-Qorti qegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-bqija tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuti. Tastjeni wkoll milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tat-talbiet attriċi li *del resto* huma konsegwenzjali għall-ewwel talba li qegħda tiġi miċħuda.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu kollha mis-soċjetà attriċi.

IMHALLEF

DEP/REG