QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Tnejn 18 ta' Novembru, 2024

Numru 1

Rikors Ġuramentat Numru 73/2018/1 FDP

***Simplex Limited* (C-3579) u Maria Grima Baldacchino;**
u b'digriet tal-21 ta' Ottubru 2021 il-kawża tkompliet
f'isem Edward Grima Baldacchino, Vanessa Frazier, u
Gordon Grima Baldacchino bħala kuraturi deputati ta'
Maria Grima Baldacchino

v.

***Lux Limited* (C-3760); u Antonia *sive* Tania Baldacchino,**
Petra Lindsay Baldacchino, u Luana Baldacchino

1. Dawn huma żewġ appelli – wieħed tas-soċjetà konvenuta u l-ieħor tas-soċjetà attriċi – minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-5 ta' Lulju 2022 li: i) iddikjarat illi l-proprjetà li dwarha saret il-kawża għandha

titgawda minn kull waħda mill-komproprjetarji skont is-sehem tagħhom; ii) ikkundannat lis-soċjetà konvenuta sabiex tħallas lis-soċjetà attriċi kumpens ta' mija u ħamsin elf euro (€150,000) talli gawdiet l-imsemmija fond weħedha mill-2012 sad-data tas-sentenza appellata.

2. L-appell tas-soċjetà konvenuta jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti sabet illi "minn imkien ma jirriżulta li kien hemm ftehim fejn Joseph Mary Baldacchino ngħata jedd jew dritt jokkupa l-fond ad esklużjoni tal-parti l-oħra" u l-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti.

3. L-appell tas-soċjetà attriċi jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat illi l-konvenuti Baldacchino mhumiex kontradittturi leġittimi fil-każ tallum u għaldaqstant għandhom jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju. It-tieni aggravju tas-soċjetà attriċi jolqot il-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti.

4. Il-fatti relevanti ġew imfissra hekk mill-ewwel qorti:

> »34. Jirriżulta li s-soċjetajiet partijiet fil-kawża huma komproprjetarji tal-korp bini ġewwa … Birżebbugia … soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm3.73,7.
>
> »35. Jirriżulta li bejn il-partijiet hemm kawża pendenti fl-ismijiet __*Simplex Limited et v. Lux Limited*__ (rikors numru 206/07) li hija kawża għad-diviżjoni tal-komproprjetà tal-partijiet għall-imsemmi korp tal-bini, liema kawża ġiet deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fid-19 ta' Ġunju 2019 waqt il-mori tal-proċeduri odjerni, fejn il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-proprjetà ġiet ordnata, iżda tali deċiżjoni tinsab pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell[1].
>
> »36. Jirriżulta li oriġinarjament l-utile dominju perpetwu ta' dan il-korp ta' bini … ġie akkwistat minn Emanuel Baldacchino, missier Maria Grima Baldacchino u Joseph Mary Baldacchino, l-aventi kawża [*recte*,

1 L-appell inqata' mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tad-29 ta' Marzu 2023 li ċaħdet l-appell tal-konvenuti.

l-awturi] tal-intimati, u dan permezz ta' kuntratt datat 7 ta' Diċembru 1966 soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu diġà msemmi.

»37. Jirriżulta li, sussegwentement, permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Diċembru 1990, Emanuel Baldacchino ikkonċeda l-istess proprjetà b'titolu ta' sub-ċens perpetwu lis-soċjetà rikorenti *Simplex Limited* u lis-soċjetà *Lux Limited*.

»38. Jirriżulta illi Emanuel Baldacchino miet fit-18 ta' Frar 1994 u l-aħwa Maria u Joseph Baldacchino wirtu d-dirett dominju perpetwu tal-fond b'sub ċens.

»39. Jirriżulta li r-rikorrenti qed jilmentaw li għal ħafna …bħala Villa Zimermann, u dan ad esklużjoni tad-dritt tar-rikorrenti b'mod li l-fond ma setax jitgawda mir-rikorrenti.«

5. L-atturi talbu illi l-qorti:

»1. tiddikjara u tordna li l-korp ta' bini … ikun jista' jitgawda minn kull waħda mill-komproprjetarji kontendenti skont is-sehem tagħhom;

»2. tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu kumpens xieraq għall-okkupazzjoni esklussiva li gawdu fil-fond *de quo* sad-data li l-proprjetà in diżamina tibda tiġi gawduta minn kull waħda mill-komproprjetarji skond sehemhom;

»Bl-ispejjeż … … …«

6. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

»…

»2. *In linea* preliminari u proċedurali l-eċċipjenti Antonia Baldacchino, Petra Lindsay Baldacchino u Luana Baldacchino mhumiex il-leġittimu kontradittur tas-soċjetà attriċi *stante* li mhumiex komproprjetarji tal-fond meritu tal-kawża iżda biss azzjonisti tas-soċjetà konvenuta *Lux Limited* u għalhekk it-talbiet kollha attriċi ma jistgħu jiġu qatt deċiżi fil-konfront tagħhom iżda biss semmai kontra s-soċjetà *Lux Limited*.

»… … …

»4. Bla preġudizzju u fi kwalunkwe każ l-ewwel talba attriċi hija insostenibbli *stante* li kien jeżisti ftehim fit-termini tal-artikolu 489 tal-Kodiċi Ċivili bejn l-awturi (*cioè* Emanuel u Grace Baldacchino, ġenituri ta' Maria Grima Baldacchino u tal-mejjet Joseph Baldacchino) tas-soċjetà attriċi u tas-soċjetà konvenuta, li l-fond in kwistjoni jkun gawdut biss minn Joseph Baldacchino u familtu, *cioè* mill-eċċipjenti Antonia Baldacchino (armla ta' Joseph Baldacchino), Petra Lindsay Baldacchino u Luana Baldacchino (ulied il-mejjet Joseph Baldacchino). L-imsemmi ftehim kien a pjena konoxxenza tas-soċjetà attriċi meta l-fond ġie trasferit lilha u lis-soċjetà *Lux Limited* fis-16 ta' Diċembru 1990, data meta l-fond in kwistjoni kien ġà ilu sittax-il sena okkupat minn Joseph Baldacchino u familtu u għalhekk is-soċjetà attriċi ma għandhiex il-jedd li tinvoka d-dritt li tinqeda bil-ħaġa in komun kontemplat fl-artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili u lanqas ma huwa applikabbli l-artikolu 494 tal-Kodiċi Ċivili.

»5. Ukoll bla preġudizzju, it-tieni talba attriċi hija wkoll insostenibbli *stante* li l-istess awturi fuq imsemmija kienu ftiehmu (u sussegwentement anke s-soċjetà attriċi kienet konxja minn dan il-ftehim) li l-fond in kwistjoni jkun okkupat minn Joseph Baldacchino u familtu bla ebda ħlas u għalhekk is-soċjetà attriċi ma għandha ebda dritt titlob xi qligħ jew sehem mill-frottijiet fit-termini tal-artikolu 495(1) tal-Kodiċi Ċivili għaliex il-ftehim kien li l-proprjetà ma kellhiex tirrendi qligħ jew frottijiet ħlief dawk mill-valur tal-proprjetà nnifisha.

»6. In sostenn taż-żewġ eċċezzjonijiet preċedenti, is-soċjetà attriċi infatti la qatt daħlet fil-piżijiet tal-komunjoni tal-proprjetà skond is-sehem tagħha kif jiddisponi l-artikolu 490(2) tal-Kodiċi Ċivili u lanqas ma ġiet obbligata tagħmel hekk fit-termini tal-artikolu 492 tal-Kodiċi Ċivili f'liema eventwalità kienet tingħata l-għażla li tinħeles minn tali obbligu billi ċċedi d-drittijiet tagħha fuq il-komunjoni tal-proprjetà. Kif ser jiġi pruvat fil-kawża kienet biss l-eċċipjenti Antonia Baldacchino li ħarġet esklussivament eluf kbar minn but il-komunjoni tal-akkwisti eżistenti bejnha u l-mejjet żewġha Joseph Baldacchino u, wara mewtu, minn butha, l-ispejjeż kollha neċessarji għal manutenzjoni u għal benefikati kollha li saru fil-proprjetà.

»7. Bla preġudizzju għas-suespost fir-rigward tat-tieni talba l-eċċipjenti jeċċepixxu l-preskrizzjoni kwinkennjali skond l-artikolu 2156 (*f*) tal-Kodiċi Ċivili.«

7. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»... … …

»tilqa' t-tieni eċċezzjoni intimata u tiddikjara li Antonia Baldacchino, Petra Lindsay Baldacchino u Luana Baldacchino mhumiex il-leġittimi kontradittturi, b'hekk qed jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;

»tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha rimanenti fil-mertu tas-soċjetà intimata;

»tilqa' t-talbiet tas-soċjetà attriċi kif ġej:

»tilqa' l-ewwel talba; u

»tiddikjara li l-korp bini … għandha titgawda minn kull waħda mill-komproprjetarji kontendenti b'mod ugwali skont is-sehem tagħhom;

»tilqa' t-tieni talba; u

»tikkundanna lis-soċjetà konvenuta *Lux Limited* tħallas kumpens lis-soċjetà *Simplex Limited*, għall-okkupazzjoni esklussiva li gawdiet tal-proprjetà mis-sena 2012 sad-data tas-sentenza, fis-somma ta' mija u ħamsin elf euro (€150,000).

»*In vista* tan-natura tal-każ u l-eċċezzjonijiet milqugħa, kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha.«

8. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha, safejn relevanti għall-appelli tallum, ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»… … …

»47. Fit-tieni eċċezzjoni ġie eċċepit preliminarjament li Antonia Baldacchino, Petra Lindsay Baldacchino u Luana Baldacchino mhumiex il-leġittimu kontraditturi tas-soċjetà attriċi *stante* li mhumiex komproprjetarji tal-fond mertu tal-kawża iżżda biss azzjonisti tas-soċjetà konvenuta *Lux Limited* u għalhekk it-talbiet attriċi ma jistgħux jiġu deċiżi fil-konfront tagħhom iżda fil-konfront ta' *Lux Limited*.

»*… … …*

»49. Ladarba huwa stabbilit u ppruvat li s-sub ċens perpetwu tal-fond mertu ta' dan il-każ ġie trasferit unikament liż-żewġ soċjetajiet *Simplex Limited* u *Lux Limited*, jiġi ritenut li Antonia Baldacchino, Petra Lindsay Baldacchino u Luana Baldacchino mhumiex il-leġittimi kontraditturi.

»50. Konsegwentement, tilqa' t-teni eċċezzjoni preliminari tal-intimati, tiddikjara li Antonia Baldacchino, Petra Lindsay Baldacchino u Luana Baldacchino mhumiex il-leġittimi kontraditturi, b'hekk għand-hom jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

»… … …

»63. Permezz tal-każ odjern, din il-qorti qed tintalab tiddikjara li l-korp ta' bini … għandu jitgawda minn kull waħda mill-komproprjetarji kontendenti b'mod ugwali skont is-sehem tagħhom. Qed jintalab ukoll li s-soċjetà intimata tħallas kumpens għall-okkupazzjoni esklussiva li gawdew tal-fond *de quo*.

»64. Min-naħa l-oħra, ġie eċċepit mill-intimati *tramite* r-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet li t-talbiet atturi għandhom jiġu miċħuda peress li l-okkupazzjoni … *da parte* ta' Joseph Mary Baldacchino u martu Antonia kien ilu sa mis-sena 1976, u saret bil-kunsens tal-proprjetarju u mhux abużivament, kif issostni s-soċjetà rikorrenti. Ġie sostnut ukoll mill-intimati li wettqu diversi spejjeż fil-proprjetà *de quo* kif jidher mir-rapport tal-Perit Godwin Abela. Finalment, ġie eċċepit ukoll li t-talba għall-kumpens hija milquta bil-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2156(*f*) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

»65. Jibda biex jingħad li huwa evidenti li l-każ odjern huwa ippernjat fuq il-fatt li l-korp bini mertu tal-vertenza odjerna huwa f'komproprjetà bejn il-kontendenti ż-żewġ soċjetajiet, *Simplex Limited* u Lux Limited.

»66. Huwa inkontestat li Joseph Mary Baldacchino u martu Antonia ilhom jokkupaw il-korp bini … sa mis-sena 1976. Infatti, dan il-fatt jinsab ammess kemm fil-provi u fl-eċċezzjonijiet.

»67. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, l-intimati jirreferu għall-kontest-azzjoni prinċipali f'dan il-każ. Ġie sottomess li meta Joseph Mary Baldacchino daħal jgħix fil-fond in kwistjoni dan għamlu bil-kunsens tal-ġenituri tiegħu u ta' oħtu Maria Grima Baldacchino, li dak iż-żmien kienu proprjetarji tal-fond. Għalhekk, qed jiġi sostnut li kemm-il darba l-okkupazzjoni saret bil-kunsens, u mhux abużivament, it-talbiet tal-atturi f'dan il-każ ma jistgħux jintlaqgħu.

»68. L-atturi, b'referenza għal tali argumentazzjoni, jagħmlu referenza għall-artikolu 489 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi:

»"(1) Hemm il-komunjoni tal-beni meta l-proprjetà tal-istess ħaġa waħda, jew tal-istess jedd wieħed, hija ta' żewġ persuni jew iżjed *pro indiviso*.

»"(2) Fin-nuqqas ta' ftehim jew ta' disposizzjonijiet speċjali, il-komunjoni tal-proprjetà tkun soġġetta għar-regoli li ġejjin."

»69. Din id-disposizzjoni tal-liġi titkellem dwar komproprjetà.

»70. Minn eżami tal-provi fl-atti tal-każ, jirriżulta li l-proprjetà mertu ta' din il-vertenza tappartjeni unikament lil *Simplex Limited* u *Lux Limited*, u dana permezz ta' kuntratt illi sar fis-6 ta' Diċembru 1990.

»71. Għalhekk kif sewwa sottomess mill-attur, kwalsiasi ftehim ta' kunsens għall-okkupazzjoni tal-imsemmija proprjetà kellha tirriżulta minn ftehim bejn iż-żewġ soċjetajiet, ossija *Simplex Limited* u *Lux Limited*, u bejn ħadd ieħor.

»72. Minn eżami tad-dokumentazzjoni pprovduta miż-żewġ partijiet, minn imkien ma jirriżulta li kien hemm ftehim fejn Joseph Mary Baldacchino ngħata jedd jew dritt jokkupa l-fond ad esklużjoni tal-parti l-oħra.

»73. L-argument vantat da parti tas-soċjetà intimata – li kien hemm il-kunsens tal-ġenituri ta' Joseph Mary Baldacchino li dak iż-żmien kienu proprjetarji – mhuwiex argument validu u ma jreġġix *stante* illi ma hemm ebda prova in sostenn ta' dan. Dan l-argument, għalhekk, bl-ebda mod ma jista' jiġi ġustifikat fil-fatt u fid-dritt.

»74. Din il-qorti tirrileva li, kemm-il darba kien ikun hemm ftehim u kunsens dwar l-okkupazzjoni, kif sostnut mill-intimati, ċertament ma kien ikun hemm ebda raġuni għaliex dan ma jkunx rispekkjat fil-kuntratt ta' trasferiment ta' subenfitewsi perpetwa, li ġie redatt meta Joseph Mary Baldacchino u Antonia Baldacchino, flimkien mal-familja tagħhom, kienu ġia qed jokkupaw il-fond. Madanakollu, dana ma sarx.

»75. Anzi, il-qorti tosserva illi, kuntrarjament għal dak sostnut mis-soċjetà intimata, il-kuntratt tas-6 ta' Diċembru 1990, fejn sar it-trasferiment ta' subenfitewsi perpetwa tal-korp bini mertu ta' dan il-każ, jiggarantixxi l-paċifiku pussess liż-żewġ soċjetajiet, lil *Simplex Limited* u lil *Lux Limited*.

»76. Għalhekk, din il-qorti tirritjeni li l-okkupazzjoni tal-imsemmija proprjetà ma tistax tiġi pretiża mis-soċjetà intimata b'jedd u / jew bi dritt ad esklużjoni tas-soċjetà rikorrenti.

»77. Kieku verament kien hemm kunsens jew konċessjoni dwar l-okkupazzjoni tal-imsemmi fond, kif sostnut mis-soċjetà intimata, dan kellu jirriżulta minn titolu jew minn ftehim. Madankollu, ma tressqet ebda prova dwar dan matul il-mori ta' dan il-każ. Ma jirriżulta mkien mill-atti li sar xi ftehim dwar dritt ta' okkupazzjoni.

»78. Li jirriżulta huwa li l-kuntratt tas-6 ta' Diċembru 1990 jagħmilha ċara li li s-subenfitewsi perpetwa ġiet trasferita liż-żewġ soċjetajiet kontendenti, mingħajr ebda distinzjoni dwar okkupazzjoni tal-fond kif qed jiġi pretiż mill-intimati.

»79. Dan kollu qed jingħad sabiex jintwera, li l-pretensjonijiet dwar l-okkupazzjoni tal-imsemmi korp bini mis-soċjetà intimata qed isir inutilment.

»80. *In vista* tas-suespost, ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet fil-mertu, li huma konnessi, qed jiġu respinti

»… … …

»87. Fl-aħħarnett, is-soċjeta intimata eċċepiet ukoll fis-seba' eċċezzjoni, li t-tieni talba kif dedotta, u *cioè* t-talba għall-kumpens, hija preskritta bil-preskrizzjoni kwinkennali a tenur tal-artikolu 2156(*f*) tal-Kodiċi Ċivili.

»88. L-artikolu 2156(*f*) tal-Kodiċi Ċivili jistipula:

> »"Jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin fir-rigward tal-azzjonijiet għall-ħlas ta' kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa' skont din il-liġi jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku."

»89. Fis-sottomissjonijiet, is-soċjetà intimata tirreferi għall-fatt li s-soċjetà attriċi kkwotat ġurisprudenza fejn intalbu danni. Indubbjament, il-każ in eżami jirrigwarda talba għal kumpens, li jaqa' taħt dan l-artikolu 2156, li jsemmi "kull kreditu ieħor", b'hekk l-Artikolu 2156(*f*) jista' jkun applikabbli.

»90. Min-naħa l-oħra, is-soċjetà attriċi saħqet li tali preskrizzjoni ma ssib l-ebda fundament f'dawn il-proċeduri, u dan billi l-punt tat-tluq minn meta tibda tiddekorri l-preskrizzjoni kwinkwennali jibda mill-mument li tispiċċa l-okkupazzjoni u mhux mill-mument li tibda. F'dan is-sens is-soċjetà rikorrenti irreferiet għall-każ Schembri *v.* Zahra deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Settembru 2012, fejn ġie sostnut li t-terminu ma jibdiex jiddekorri jekk mhux minn meta jsiru x-xogħlijiet meħtieġa biex il-ħsara tieqaf tkompli ssir, jew fil-każ tal-lum, minn meta ssir il-konsenja taċ-ċwievet jew l-iżgumbrament effettiv.

»91. Fil-każ taħt eżami jirriżulta mill-provi prodotti li s-soċjeta attriċi kienet bagħtet ittra uffiċjali fl-1 ta' Frar 2017 sabiex tinterpella lis-soċjetà konvenuta għall-kumpens.

»92. Kif ritenut fil-ġurisprudenza, fosthom fil-każ *C. Stivala Limited v.* Salvatore Cassar *et* (3044/1996/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Diċembru 2007, l-ittra uffiċjali tinterrompi l-preskrizzjoni.

»93. Din il-qorti hija tal-fehma li ladarba jirriżulta li ntbagħtet ittra uffiċjali fis-sena 2017, il-preskrizzjoni kwinkwennali ġiet interrotta, u għalhekk kwalunkwe kumpens għandu jibda jiġi kkunsidrat minn ħames snin qabel is-sena 2017, ossija mis-sena 2012.

»94. Għal dawn il-motivi, din il-Qorti qed tiċħad is-seba' eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni.

»95. *In linea* ma' dan hawn fuq enunċjat, jiġi osservat li dak mitlub fl-ewwel talba tas-soċjetà rikorrenti għandu jiġi milqugħ.

»96. Huwa fatt inkontestat li l-proprjetà *de quo* tappartjeni liż-żewġ soċjetajiet kontendenti.

»97. Jingħad hawnhekk ukoll illi jidher li ż-żewġ soċjetajiet ġew iffurmati fis-sena 1977, u, filwaqt illi s-soċjetà rikorrenti *Simplex Limited* turi li Maria Grima Baldacchino għandha 599 ishma u Joseph Baldacchino għandu sehem wieħed, is-soċjetà *Lux Limited* turi li Joseph Baldacchino għandu 599 ishma u Maria Grima Baldacchino għandha sehem wieħed.

»98. Jingħad ukoll illi ma jirriżultax mill-provi prodotti li parti għandha dritt tokkupa ad esklużjoni tal-parti l-oħra.

»99. Għaldaqstant, għandu jiġi deċiż li l-okkupazzjoni da parti tal-intimati għan-nom tas-soċjetà intimata *Lux Limited* hija abbużiva.

»100. Konsegwentement, din il-qorti m'għandha ebda diffikulta tilqa' l-ewwel talba attriċi kif dedotta, billi l-korp bini mertu ta' dan il-każ … ikun jista' jitgawda miż-żewġ proprjetari kontendenti.

»101. Din il-qorti ser tgħaddi issa biex tqis il-fattur tal-kumpens li qed jiġi mitlub *tramite* t-tieni talba.

»102. Is-soċjetà attriċi ppreżentat ir-rapport tal-perit *ex parte*, il-Perit Mannie Galea, li għamel il-valutazzjonijiet tiegħu dwar il-proprjetà, u indika valur lokatizzju ta' €2,500 fix-xahar. Il-Perit Mannie Galea fir-rapporti tiegħu indika li l-proprjetà in kwistjoni għandha valur ta' 'l fuq minn żewġ miljun euro.

»103. Jirriżulta wkoll li eżebit ir-rapport tal-Perit Mario Axisa, liema perit kien ġie nominat fil-każ 2206/2007 fl-istess ismijiet bħal dan il-każ. Il-Perit Axisa fl-ewwel lok kien ta stima tal-fond fl-ammont ta' €790,000 u sussegwentement ta' stima ogħla fl-ammont ta' €815,000.

»104. Fis-sottomissjonijiet tagħha, is-soċjeta intimata qed tilmenta li l-Perit Mannie Galea, kif ammess fl-istess kontro-eżami tiegħu, ma daħalx fil-proprjetà in kwistjoni, eżamina l-proprjetà minn barra biss, u ma kienx konxju li l-proprjetà kienet skedata. Għalhekk, ġie sostnut mis-soċjetà intimata li r-rapport tal-Perit Mannie Galea għandu jiġi skartat minn din il-qorti.

»105. Jiġi osservat li s-soċjeta intimata kellha kull opportunità f'din il-proċedura sabiex tressaq il-prova neċessarja dwar il-valur lokatizzju tal-korp bini in kwistjoni. Dan m'għamlitux, *stante* li r-rapport tal-Perit Godwin Abela jitkellem biss dwar spejjeż, u r-rapport tal-Perit Mario Axisa ma jindika l-ebda valur lokatizzju; b'hekk din il-qorti ma tistax timxi biex taħdem kumpens fuq l-ammont ta' valur hemmhekk indikat fir-rapport tal-Perit Axisa.

»106. Kien jispetta lis-soċjetà intimata illi tiddefendi l-każ tagħha, mhux biss bil-kliem, imma bil-fatti wkoll, u kellha kull opportunità illi tressaq prova tal-valur lokatizzju tal-fond, iżda naqset milli tagħmel dan, u ta' tali nuqqas hija biss tista' żżomm lilha nnifisha responsabbli.

»107. Għalhekk, din il-qorti tqis li l-unika prova indikattiva dwar valur loktizzju huwa dak indikat fir-rapport tal-Perit Mannie Galea, kif prodott mis-soċjetà attriċi, u ser tipproċedi biex taħdem kumpens abbażi tal-valur lokatizzju hemmhekk indikat.

»108. Għalhekk magħduda l-valutazzjonijiet lokatizzji tal-Perit Galea, fl-ammont ta' €5,000 kull xahar, li jammonta għal €60,000 f'sena.

»109. Għandu jingħad, madankollu, li minn dan l-ammont irid jitnaqqas is-sehem ta' nofs indiviż tal-parti l-oħra fil-każ, biex b'hekk l-ammont ta' €60,000 għandu jiġi diviż bejn tnejn, b'riżultat li sehem tas-soċjetà rikorrenti huwa €30,000 f'sena.

»110. Għandu jingħad ukoll, minbarra hekk, li ma jistax ma jiġix innutat li l-korp bini in kwistjoni għandu ċerta limitazzjonijiet *stante* li huwa miżmum in komproprjetà u mhuwiex komodament diviżibbli; għalhekk minn sehem indiviż ta' parti l-qorti tqis illi għandu jitnaqqas

porzjon ieħor *in vista* ta' tali limitazzjoni, u dana qiegħed jiġi stabbilit fil-porzjon ta' ħamsin fil-mija. Għalhekk, il-kumpens annwu għas-soċjetà rikorrenti għandu jkun ta' €15,000.

»111. Tenut kont tal-fatt illi, sad-data ta' llum, ma jidhirx illi l-fond ma huwiex qiegħed ikun okkupat mis-soċjetà intimata ad esklużjoni tas-soċjetà rikorrenti, kwalsiasi kalkolu ta' kumpens għandu jibda mis-sena 2012 u jkompli għaddej sas-sena odjerna, ossija 2022, jiġifieri fuq bażi ta' għaxar (10) snin.

»112. Abbażi ta' tali konsiderazzjoni, mis-sena 2012 sal-lum, ossija sas-sena 2022, il-kumpens dovut lis-soċjetà rikorrenti għall-okkupazzjoni abbużiva *da parte* tas-soċjetà intimata għandu jammonta għal mija u ħamsin elf euro (€150,000).

»113. Għalhekk, applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, jirriżulta li dak mitlub u dovut bħala kumpens għandu jkun fl-ammont ta' (€150,000).

»114. Għaldaqstant, tilqa' wkoll it-tieni talba tas-soċjetà attriċi u tiddikjara li s-soċjetà intimata għandha tħallas kumpens lis-soċjetà *Simplex Limited* fl-ammont ta' €150,000.«

9. Is-soċjetà konvenuta appellat b'rikors tal-4 ta' Awwissu 2022 li s-soċjetà attriċi wieġbet għalih fis-7 ta' Settembru 2022. B'nota tal-25 t'Awwissu 2022 il-konvenuti Antonia *sive* Tania Baldacchino, Petra Lindsay Baldacchino u Luana Baldacchino iddikjaraw illi jaqblu mal-aggravji tas-soċjetà konvenuta. Mis-sentenza tal-ewwel qorti appellat ukoll is-soċjetà attriċi fis-7 ta' Settembru 2022, u s-soċjetà konvenuta wieġbet fil-15 ta' Novembru 2022.

10. Nibdew bl-ewwel aggravju tas-soċjetà attriċi li jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti sabet illi l-konvenuti Baldacchino mhumiex kontradittturi leġittimi fil-każ tallum, u li ġie mfisser hekk:

»3. L-ewwel aggravju jittratta t-tieni eċċezzjoni tal-intimati li ġiet milqugħa mill-ewwel qorti. … … …

»… … …

»4. F'dan ir-rigward l-aggravju tal-esponenti huwa ċar u manifest u jikkonsisti fil-fatt li t-talbiet attriċi huma diretti kontra l-intimati kollha in kwantu li qegħdin jagħmlu użu jew igawdu mill-proprjetà komuni a skapitu tal-komproprjetarji. Il-komproprjetarji huma l-kumpanniji iżda effettivament it-tgawdija kienet qiegħda ssir minn Antonia Baldacchino u wliedha. Il-fatt li Antonia Baldacchino ma hijiex proprjetarja ma

> jfissirx li ma hijiex b'daqshekk responsabbli biex tħallas kumpens għall-użu li għamlet.
>
> »5. U filfatt hi tammetti li tagħmel użu mill-fond *de quo*. It-talbiet attriċi ma humiex imsejsa fuq xi dritt ta' proprjetà; anzi it-talbiet attriċi għandhom jiġu akkolti għaliex Antonia Baldacchino u wliedha ma għandhom ebda jedd li jużaw huma l-fond in kwistjoni a skapitu tal-proprjetarji.«

11. It-talbiet tal-atturi huma msejsa fuq ir-relazzjoni bejn komproprjetarji, tant illil-ewwel talba hija biex il-qorti tordna illi l-proprjetà "tkun tista' titgawda minn kull waħda mill-komproprjetarji kontendenti skont is-sehem tagħhom". Il-kawżali għalhekk ma hijiex tant ta' okkupazzjoni bla titolu iżda abbuż tad-dritt ta' komproprjetà. Fil-fatt l-atturi stess, fit-tweġiba għall-appell tas-soċjetà konvenuta, ighidu illi "din il-kawża tittratta dwar it-tgawdija ta' proprjetà immobbli miżmuma in komunjoni minn parti waħda ad esklużjoni tal-parti l-oħra… … …".

12. Il-komproprjetarji huma ż-żewġ soċjetajiet, dik attriċi u dik konvenuta; il-konvenuti Baldacchino ma humiex komproprjetarji u għalhekk mhumiex parti f'din ir-relazzjoni.

13. Qalet sew għalhekk l-ewwel qorti illi l-konvenuti Baldacchino ma għandhomx leġittimazzjoni passiva biex jikkontestaw kawża msejsa fuq ir-relazzjoni bejn komproprjetarji. L-aggravju huwa għalhekk miċħud.

14. Ngħaddu issa għar-raba' aggravju tas-soċjetà konvenuta li jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ċaħdet is-seba' eċċezzjoni tagħha *i.e.* l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt l-art. 2156(*f*) tal-Kodiċi Ċivili.

15. Is-soċjetà konvenuta tgħid illi, ladarba l-ewwel qorti sabet illi l-art. 2156(*f*) jolqot il-każ, u illikwidat il-kumpens b'seħħ mill-2012 – ħames snin qabel

ma nkisret il-preskrizzjoni b'ittra ġudizzjarja tal-1 ta' Frar 2017 – effettivament, kontra dak li jingħad fil-parti disposittiva, l-qorti laqgħet, mhux ċaħdet, is-seba' eċċezzjoni. Ir-raba' aggravju ġie mfisser hekk:

> »… … … ir-raba' aggravju huwa fejn il-qorti ddikjarat li kienet qiegħda tiċħad s-seba' eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni ta' ħames snin fit-termini tal-artikolu 2156(*f*) tal-Kodiċi Ċivili.
>
> »Is-soċjetà appellanti hija tal-fehma li tali ċaħda hija fil-fatt *lapsus calami* għaliex effettivament fil-konsiderandi tagħha l-ewwel qorti, filwaqt li irriteniet li kien applikabbli l-artikolu dwar il-preskrizzjoni ċitat mis-soċjetà appellanti, hija kkunsidrat li tali terminu kien ġie interrott bl-ittra uffiċjali mibgħuta fis-sena 2017 però xorta applikat l-istess terminu preskrittiv ta' ħames snin billi ffissat il-kumpens b'effett mis-sena 2012 u għalhekk ġiet li ma laqgħetx fl-intier it-tieni talba attriċi fejn din talbet ħlas għal kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-fond sad-data li dan jibda jiġi gawdut mill-komproprjetàrji skond sehemhom. Huwa ovvju li, kif l-atturi kienu fasslu t-talba, huma kienu qed jippretendu kumpens sa minn meta inħolqot il-komproprjetà fis-sena 1990 u għalhekk il-fissazzjoni tal-kumpens mis-sena 2012 kien ifisser li ġiet milqugħa l-eċċezzjoni in kwistjoni.«

16. Is-soċjetà attriċi ma weġbitx għal dan l-aggravju.

17. Fil-fatt huwa minnu illi l-ewwel qorti effettivament laqgħet l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni. Madankollu, fid-dawl ta' dak li sejjer jingħad aktar 'il quddiem[2], l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni xorta ma tistax tintlaqa'.

18. Ngħaddu issa għall-ewwel żewġ aggravji tas-soċjetà konvenuta, li huma marbutin ma' xulxin: l-ewwel aggravju jolqot id-deċiżjoni illi, bħala fatt, ma kien hemm l-ebda ftehim li bis-saħħa tiegħu Joseph Mary Baldacchino, awtur tal-konvenuti, ingħata l-jedd li jgawdi waħdu l-proprjetà komuni; it-tieni aggravju jgħid illi b'konsegwenza ta' dak il-ftehim l-attriċi ma għandha jedd għal ebda kumpens.

> »L-ewwel aggravju jirrigwarda ċ-ċaħda mill-ewwel qorti tar-raba' eċċezzjoni sollevata mis-soċjetà appellanti *ossia* l-eċċezzjoni li t-talbiet

---

2 Para. 23 *et seq.*

attriċi huma insostenibbli għaliex "kien jesisti ftehim fit-termini tal-artikolu 489 tal-Kodiċi Ċivili bejn l-awturi (*cioè* Emanuel u Grace Baldacchino ġenituri ta' Maria Grima Baldacchino u tal-mejjet Joseph Baldacchino) tas-soċjetà attriċi u tas-soċjetà konvenuta li l-fond in kwistjoni jkun gawdut biss minn Joseph Baldacchino u familtu, *cioè* mill-eċċipjenti Antonia Baldacchino (armla ta' Joseph Baldacchino), Petra Lindsay Baldacchino u Luana Baldacchino (ulied il-mejjet Joseph Baldacchino)".

»Jidher mis-sentenza appellata li l-ewwel qorti waslet sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni għaliex laqgħet is-sottomissjoni tal-atturi li, ġjaladarba l-fond in kwistjoni kien proprjetà tas-soċjetajiet *Simplex Ltd* u *Lux Ltd*, "kwalsiasi ftehim ta' kunsens għall-okkupazzjoni tal-imsemmija proprjetà kellha tirriżulta [*recte*, kellu jirriżulta] minn ftehim bejn iż-żewġ soċjetajiet, *ossia Simplex Limited* u *Lux Limited*, u bejn ħadd ieħor". Din l-osservazzjoni però ma hijiex korretta *stante* li skond anke l-ġurisprudenza ċitata mis-soċjetà appellanti fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħha komproprjetarju jista jibqa' fit-tgawdija esklussiva tal-ħaġa in komun, almenu sal-qasma, jekk hu jkun fit-tgawdija esklussiva tal-oġġett minn qabel ma tinħoloq il-komproprjetà. Għalhekk il-ftehim ta' kunsens għall-okkupazzjoni tal-proprjetà ma kellux jissussisti biss bejn is-soċjetajiet *Simplex Ltd* u *Lux Ltd* iżda seta' jkun ftehim mal-proprjetarju preċedenti tal-proprjetà milħuq qabel ma nħolqot il-komproprjetà – fil-każ odjern Emanuel u Grace Baldacchino, il-ġenituri ta' Joseph Baldacchino (li sussegwentement kellu l-ġestjoni assoluta tas-soċjetà *Lux Limited* meta din ġiet reġistrata wara, fis-sena 1977, liema ġestjoni għaddiet wara mewtu f'idejn l-armla tiegħu Antonia Baldacchino u ż-żewġ uliedhom Petra u Luana) u oħtu Maria Grima Baldacchino (li sussegwentement ukoll kellha l-ġestjoni daqstant esklussiva tas-soċjetà *Simplex Limited* meta din ġiet reġistrata wara fis-sena 1977).

»Kif jidher mis-sentenza appellata dan l-iżball mill-ewwel qorti wassalha sabiex tinjora l-evidenza mogħtija sija *b'affidavits* kif ukoll dik orali kollha li ngħatat dwar iċ-ċirkostanzi u fatti li avveraw rwieħhom bejn is-snin 1974 (*ossia* meta Joseph Baldacchino iżżewweġ u daħal jirrisjedi ma' martu fil-proprjetà) sa Diċembru 1990 meta Emanuel u Grace Baldacchino kkonċedew il-proprjetà b'subenfitewsi perpetwa lis-soċjetajiet *Simplex Limited* u *Lux Limited*; u, minflok, illimitat l-eżami tagħha għal fatti u ċirkostanzi li ġraw mid-data tal-kuntratt ta' konċessjoni subenfitewtika 'il quddiem, u minħabba f'hekk waslet għal konklusjoni li l-konvenuti ma kinux ipproduċew provi sabiex jissostanzjaw li kien sar ftehim bejn is-soċjetajiet *Simplex Ltd* u *Lux Ltd* għall-okkupazzjoni tal-proprjetà min-naħa tal-istess *Lux Ltd* prinċiparjament minħabba d-diċitura fil-kuntratt ta' subenfitewsi perpetwa tal-proprjetà.

»Li kieku l-ewwel qorti eżaminat ukoll il-provi dwar dak li ġara meta l-proprjetà kienet għadha ta' Emanuel Baldacchino u martu, l-appellanti umilment tissottometti li l-konklusjoni setgħet tkun biss dik li verament kien hemm ftehim bejn il-mejjet Joseph Baldacchino u missieru Emanuel Baldacchino sabiex huwa jmur jirrisjedi fil-proprjetà appena żżewweġ għaliex missieru stess xtaqu li jibqa' jgħix viċin tiegħu (u mhux imur jgħix f'post li kien ġà kera f'Tas-Sliema) peress li dak iż-żmien Emanuel Baldacchino kien jiġġestixxi l-*Embassy Cinema* fil-Belt Valletta u ibnu Joseph kien jgħinu jmexxih – huwa mhux kontestat li

Emanuel Baldacchino u martu kienu dak iż-żmien marru jgħixu wkoll f'Birżebbuġia ftit 'il bogħod mill-proprjetà meritu tal-kawża odjerna.

»Minkejja li l-attriċi Maria Grima Baldacchino ppruvat tikkontendi li mhux talli ma kienx hemm tali ftehim bejn missierha u ħuha iżda talli l-ġenituri tagħha kienu rrabjati għaliex ħuha kien daħal jirrisjedi fil-proprjetà mingħajr il-kunsens tal-istess ġenituri tagħhom, l-*affidavits* preżentati mill-konvenuti Antonia Baldacchino (l-armla ta' Joseph), dak ta' bintha Petra Lindsay Baldacchino u dak ta' żewġha David Lindsay jagħtu stampa ċarissima li kien jeżisti tali ftehim u ma kienx assolutament minnu li l-ġenituri ta' Joseph u Maria kienu kuntrarjati bil-fatt li Joseph Baldacchino u familtu kienu qegħdin jirrisjedu fil-proprjetà. Qabel ma s-soċjetà appellanti tagħmel l-osservazzjonijiet ulterjuri tagħha fuq ix-xhieda tal-attriċi Maria Grima Baldacchino u bintha Vanessa Frazier, huwa importanti li jiġi osservat li l-atturi qatt ma tellgħu għal kontro-eżami lil Antonia Baldacchino, bintha Petra Lindsay Baldacchino u żewġha David Lindsay u għalhekk il-fatti u ċirkostanzi narrati fl-*affidavits* tagħhom qatt ma ġew kontradetti.

»Min-naħa tal-atturi, iż-żewġ xhieda prodotti kienu Maria Grima Baldacchino u bintha Vanessa Frazier. Dawn iż-żewġ xhieda ġew kontro-eżaminati u, li kieku l-ewwel qorti daħlet tifli x-xhieda mogħtija waqt tali kontro-eżami, kienet tiskarta l-versjoni dwar l-allegat nuqqas ta' ftehim u l-allegat litiġju bejn il-ġenituri ta' Emanuel u Grace Baldacchino u binhom Joseph minħabba l-okkupazzjoni tiegħu tal-proprjetà in kwistjoni.

»Dwar ix-xhieda ta' Maria Grima Baldacchino, il-kontro-eżami tagħha sar fuq firxa ta' tliet udjenzi quddiem l-ewwel qorti diversament preseduta u, apparti l-arroganza waqt ix-xhieda tagħha li wassal sabiex l-imħallef sedenti jirredargwiha diversi drabi sabiex tikkomporta ruħha sew u turi rispett, ħarġu diversi fatti li juru li l-versjoni mogħtija minnha fl-*affidavit* tagħha hija waħda inveritiera u mhux kredibbli. Ftit eżempji li għandhom rilevanza huma s-segwenti:

»Hi tasserixxi li l-kumpanniji *Simplex* u *Lux Ltd* ġew reġistrati proprju sabiex il-ġenituri tagħha jkunu jistgħu jgħaddulhom in subenfitewsi il-proprjetà meritu tal-kawża odjerna iżda dan ġie muri mhux minnu mill-*memo & articles* taż-żewġ kumpanniji minn fejn jidher (i) li dawn ġew reġistrati fis-sena 1977 ossia tlettax-il sena qabel ma l-proprjetà in kwistjoni ġiet mgħoddija lill-kumpanniji in subenfitewsi; u (ii) li skond l-*objects* taż-żewġ kumpanniji l-oġġett prinċipali tagħhom kien iffukat sabiex jitmexxa in-negozju taċ-ċinema fil-Belt li kellhom. Minkejja rinfaċċjata b'tali prova, Maria Grima Baldacchino baqgħet issostni li l-kumpanniji ġew iffurmati proprju minħabba l-proprjetà meritu tal-kawża odjerna; saħansitra anke sostniet li fis-sena 1977 (meta ġà kellha 45 sena) hija kienet għadha tmur l-iskola! Fl-istess udjenza tal-14 ta' Ġunju 2019, meta bdiet tħossha issikkata, waslet biex tiddikjara li ma kenitx disposta tkompli tixhed sakemm l-imħallef widdibha "Sinjura, ħa tispiċċa ħażin. Aqta' dan l-atteġjament arroganti li għandek. Ħa tispiċċa ħażin". Imbagħad segwa dan l-iskambju:

»"Qorti: Ħażin ħa tispiċċa. Għamillha aktar domandi, dottore, jekk għandek.

»Mistoqsija: Mela ara ngħidx sew ukoll. Segwini, Sinjura, mhux tħares warajk. Ara ngħidx sew illi effettivament

missierek takom is-sub-ċens perpetwu … sabiex wara il-mewt tiegħu ma teħlux ħafna taxxa?

»Xhud: Jiena lanqas naf x'naqbad ngħid. Jiena ma nistax nifhimhom dawn l-affarijiet. Li irrid nirrispondi għal dawn l-affarijiet li m'għandhomx x'jaqsmu xejn.

»Qorti: Sinjura, għandi il-limitazzjonijiet tiegħi f'dawk li huma paċenzja wkoll.

»Xhud: Imma jiena xi tridni nagħmel jekk jiena fuq dawn l-affarijiet … … …

»Qorti: Attenta għad-domanda u wieġeb sew. Taf xi staqsiek l-avukat u għandek twieġeb sew. Altrimenti … ……

»Xhud: Skużani, ta, jiena bir-rispett kollu.

»Qorti: Altrimenti titlax il-qorti u tagħmel kawżi u lanqas taf fuq xiex inhuma.

»Xhud: Ħeq, jiena il-kawża m'għandhiex x'taqsam ma' din sa fejn naf jien. Issa.

»Qorti: Għandha x'taqsam. U żgur li għandha x'taqsam.

»Xhud: Ma nafx mela.

»Minħabba li ix-xhud wriet ruħha mhux ippreparata, l-imħallef issospenda l-kontro-eżami u widdeb lix-xhud biex tkun ippreparata għad-darba ta' wara.

»Kien għalhekk li l-kontro-eżami tkompla fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2019 fejn reġa' ġie suġġerit lilha li l-iskop tal-għoti tal-proprjetà in kwistjoni b'subenfitewsi perpetwa mill-ġenituri tax-xhud kien għal finijiet sabiex tiġi iffrankata it-taxxa tas-suċċessjoni u mhux sabiex hija tkun tista' tkeċċi lil ħuha mill-proprjetà. Wara skambju pjuttost twil biex tirrispondi jekk kien dak l-iskop, ix-xhud fl-aħħar qalet: "Le jiena ma qgħadx insaqsieħ għaliex. Jiena grazzi u għall-erwieħ għidtlu biss".

»Kontradizzjoni u konfusjoni oħra rrisultat meta ġiet mistoqsija għalfejn niżżlet fl-*affidavit* tagħha li ħuha kien daħal jirrisjedi fil-proprjetà fis-sena 1988 u, wara li l-ewwel qalet li kienu għamlu kalkolu imbagħad, meta mistoqsija fejn kien mar joqgħod ħuha meta iżżewweġ, xehdet "Sa fejn naf jien, minix ċerta imma sa fejn naf jien dritt għal hemmhekk marru u ħaduha taħt idejhom".

»Ix-xhud kompliet tħawwad u anke sostniet li fis-sena 1974 lanqas marret għat-tieġ ta' ħuha minkejja li ġiet murija ir-ritratti tat-tieġ fejn tidher sija hi u sija iż-żewġ uliedha Vanessa u Gordon.

»Ix-xhud ġiet ukoll murija li ma kenitx qed tgħid il-verità meta fit-tieni paragrafu tat-tieni paġna tal-*affidavit* tagħha asseriet li wara li ħuha daħal fil-proprjetà f'*circa* 1988 "Fil-frattemp jiena u l-familja tiegħi kellna nikru d-dar tagħna u sallum nikri dar fil-Gżira". Meta ġie suġġerit lix-xhud li hija kienet ġà tikri r-residenza tagħha fil-Gżira qabel ma ħuha daħal jgħix ġol-proprjetà meritu tal-kawża odjerna hija qalet "le, le, le, mhux veru dak". Minħabba f'hekk u fuq ordni tal-qorti mogħtija wara x-xhieda ulterjuri tagħha mogħtija fit-12 ta' Ottubru 2019, b'nota preżentata mill-atturi fit-13 ta' Novembru 2019 ġew eżebiti d-dokument rigwardanti il-kirja tar-residenza tax-xhud fil-Gżira minn fejn jirriżulta li l-ewwel riċevuta l-istess Maria Grima Baldacchino kienet kriet ir-

residenza fil-Gżira fl-1 ta' Novembru 1965. Dan ifisser li mhux biss ix-xhud kienet ilha tikri fil-Gżira disa' snin qabel ma ħuha daħal jirrisjedi fil-proprjetà meritu tal-kawża odjerna iżda, skond kif indikat fil-kuntratt tas-6 ta' Diċembru 1990 (li permezz tiegħu il-fond in kwistjoni ingħata in subenfitewsi perpetwa lis-soċjetajiet *Simplex* u *Lux Ltd*) hemm indikat bħala provenjenza li Emanuel Baldacchino kien akkwista l-proprjetà meritu tal-kawża odjerna b'kuntratt tas-7 ta' Diċembru 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar li allura jfisser li Maria Grima Baldacchino kienet kriet ir-residenza tagħha fil-Gżira sena u xahar qabel ma missierha kien akkwista l-proprjetà in kwistjoni – altru l-asserzjoni tax-xhud li ġiet kostretta tikri band'oħra għaliex ħuha kien daħal jirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

»Fix-xhieda ulterjuri in kontro-eżami mogħtija mix-xhud fit-12 ta' Ottubru 2019, meta ġiet mistoqsija fuq diversi fatti li jikkontradixxu l-allegazzjoni tagħha li missierha kien irrabjat ma ħuha minħabba li kien daħal jirrisjedi fil-fond in kwistjoni, ma jistax ma jiġix osservat (i) l-evażjoni tax-xhud milli tirrispondi dwar il-fatt li l-istess ħuha, tant ma kienx hekk miġġieled kif allegat, li kien diversi drabi siefer ma' ommu lejn ir-Russja, l-Amerka u l-Ingilterra meta hija kellha bżonn issiefer hemm għal kura medika; (ii) ma setgħet tagħti ebda spjegazzjoni kif minkejja li l-ġenituri ta' ħuha kienu suppost miksurin ma ħuha, huma ħallewh eredi universali max-xhud fi kwoti ndaqs bejniethom; (iii) meta mistoqsija dwar il-fatt li l-ġenituri tagħha kienu jmorru jivviżitaw lil ħuha ġewwa l-fond in kwistjoni, qalet li ma tafx dwar dan u meta ġiet saħansitra murija ritratti ta' ommha bilqegħda mal-mejda ma ħuha u familtu fil-fond in kwistjoni, għażlet li tixhed li ma kenitx qiegħda tagħraf lill-istess ommha fir-ritratti!

»Anke x-xhieda ta' bintha Vanessa Frazier ma għandhiex mis-sewwa fil-punti kruċjali dwar l-allegat nuqqas ta' ftehim bejn zijuha Joseph Baldacchino u l-ġenituri tiegħu li permezz tiegħu huwa mar jirrisjedi fil-fond in kwistjoni. L-imsemmija xhud xehdet in kontro-eżami fis-26 ta' Frar 2020 quddiem l-assistent [udizzjarju u quddiem il-qorti fl-14 ta' Jannar 2021. Jiġi osservat li, kif ammess minnha, hija kellha biss 4 snin meta zijuha iżżewweġ fin-1974 u fiż-żmien tat-tieġ "Ma nistax ngħid fejn stajt kont dak iż-żmien tat-tieġ. Ma kontx ngħix il-Belt, m'għandix memorji kontx ngħix il-Gżira u lanqas … (il-proprjetà meritu tal-kawża odjerna). Imbagħad fix-xhieda ulterjuri mogħtija fl-14 ta' Jannar 2021, filwaqt li bdiet issostni li nannuha (Emanuel Baldacchino) kien ittrasferixxa l-proprjetà in kwistjoni liż-żewġ kumpanniji *Simplex* u *Lux Ltd* sabiex juri lil Joseph Baldacchino li din il-proprjetà ma kenitx esklussiva tiegħu u li kien jgħid li kien imweġġa' li Joseph Baldacchino kien okkupa l-proprjetà, ma għarfitx twieġeb għalfejn nannuha kien għadda l-proprjetà liż-żewġ kumpanniji indaqs bejniethom minflok għaddiha biss lil kumpannija ta' ommha (*Simplex Ltd*) u lanqas setax kien minnu li n-nannu kien ittrasferixxa l-proprjetà … sabiex jiġu evitati taxxi ta' suċċessjoni jew donazzjoni "l-intenzjonijiet tiegħu kienu biex jipproteġi d-drittijiet ta' ommi. Jekk kellu intenzjonijiet oħrajn, jiena ma nafx bihom ma nistax nirrispondi". Tixhed ukoll li minkejja li nannuha kien ta' spiss isemmi li zijuha kien ikkapparra l-fond in kwistjoni, xorta waħda zijuha u n-nanniet tagħha kienu jiltaqgħu jieklu flimkien; taqbel li skond ir-ritratti dawn ittieħdu waqt festin ta' zijuha fil-fond in kwistjoni; taqbel li zijuha kien imur iżur lil missieru u ommu kważi kuljum; evitat tirrispondi jekk, minkejja l-allegat attrit bejn in-nanniet tagħha u zijuha, huwa kien akkumpanja lil

nannitha diversi drabi barra minn Malta minħabba l-kura medika li hija kellha bżonn u wieġbet fl-affermattiv wara l-intervent tal-qorti; qablet li minkejja l-allegat attrit, in-nanniet ħallew li zijuha u lil ommha bħala eredi universali tagħhom.

»Is-soċjetà appellanti għalhekk tissottometti li l-ewwel qorti messha waslet għal konklusjoni li tassew li Joseph Baldacchino kien daħal jgħix ma martu fil-proprjetà in kwistjoni mhux biss bi ftehim ma' missieru iżda anzi, kif tgħid Antonia Baldacchino (mart Joseph), fuq insistenza tiegħu. Tajjeb li tiġi ċitata is-silta segwenti mill-*affidavit* ta' Antonia Baldacchino – l-uniku xhud li kienet preżenti għall-ftehim li baqgħet ħajja minn dak iż-żmien (*cioè* 1974) għaliex l-attriċi Maria Grima Baldacchino, apparti l-fatt li ma kenitx preżenti meta sar id-diskors bejn ħuha Joseph u missierha, fi kwalunkwe każ ma tistax titqies xhud kredibbli. Antonia Baldacchino tgħid:

> »"Meta konna ser niżżewwġu jien u Joe, il-ħsieb tagħna kien li mmorru noqgħodu tas-Sliema u fil-fatt konna ġà lħaqna krejna post u tajnieh depożitu għaċ-ċavetta. Kif però missier Joe sar jaf li sejrin noqgħodu hemmhekk hu beda jgorr u ma ridniex immorru ngħixu hemm u qalilna li kellu ħafna proprjetà vojta u kien qed jissogra illi jiġu rekwiżizzjonati u allura ikkonvinċiena sabiex niġu ngħixu ġo … [il-proprjetà] u fil-fatt ma ħadniex il-kirja tal-post f'Tas-Sliema u tlifna d-depożitu li konna ħallasna."

»Fil-paragrafu sussegwenti imbagħad tispjega:

> »"Meta żżewwiġna fis-sena 1976 aħna l-ewwel morna *honeymoon* ġol-*Melita Hotel* f'Ħal Balzan u eżatt wara morna ngħixu [fil-proprjetà] u għalhekk mhuwiex veru dak li ħalfet Maria fl-*affidavit* tagħha li aħna morna noqgħodu hemm fis-sena 1988. Meta dħalna fid-dar sibnieha fi stat ta' ħafna ħmieġ għaliex kienet magħluqa u abbandunata. Konna jien u żewġi li naddafnieha u ġibnieha post sura biex tgħix fiha u bqajna ngħixu hemmhekk minn dakinhar 'il quddiem. Meta jien bdejt noqgħod [fil-proprjetà] kien kontra x-xewqa tiegħi u għamilt hekk minħabba l-insistenza tal-ġenituri ta' Joe u ta' Joe ukoll. Nixtieq niċċara li dak iż-żmien għall-ġenituri ta' Joe kien komdu li aħna mmorru ngħixu [fil-proprjetà] għaliex huma kienu joqgħodu viċin … … … Nispjega li mal-ġenituri ta' Joe kien hemm tgħix oħtu Kathleen li kienet inkapaċitata u allura Joe kien imur għandhom jagħti l-għajnuna li kien jista'. Fl-istess ħin kien hemm il-*business* tat-*talkies* li Joe kien qiegħed jieħu ħsieb flimkien ma' missieru u ma' Maria. Meta ngħid għat-*talkies* qed ngħid għat-*talkies* tal-*Embassy*.

»Kif ġà osservat, l-atturi għażlu li ma jagħmlux kontro-eżami ta' Antonia Baldacchino u għalhekk dawn il-fatti u ċirkostanzi għandhom jitqiesu bħala mhux kontradetti. *Inoltre* u fi kwalunkwe każ, tali fatti u ċirkostanzi għandhom jitqiesu li huma ħafna iktar verosimili u jikkorroboraw il-versjoni li effettivament kien jesisti tali ftehim kif sostnut mis-soċjetà appellanti.

»L-ewwel qorti imbagħad waslet biex tiċħad din l-eċċezzjoni minħabba d-diċitura tal-kuntratt ta' subenfitewsi perpetwa ffirmat fis-6 ta' Diċembru 1990. Ta' min jiġi osservat li l-ewwel qorti jidher li għamlet dan minħabba l-osservazzjonijiet magħmula fin-nota ta' osserv-azzjonijiet preżentata mill-atturi fil-21 ta' Ottubru 2021 meta l-istadju tal-provi kien magħluq. Id-diċitura li l-atturi rreferew għaliha għall-ewwel darba matul il-kors kollu tal-kawża kienu l-klawsoli 4 u 5 tal-

imsemmi kuntratt fejn il-konċedent Emanuel Baldacchino iggarantixxa l-paċifiku u liberu pussess tal-proprjetà konċessa in subenfitewsi u t-trasferiment tal-proprjetà bil-pussess vakanti.

»Tali riferenza għall-imsemmija klawsoli ma issemmiet qatt fix-xhieda kollha prodotti mill-atturi u, kif ġà osservat, tqajjmet biss bħala osservazzjoni wara l-egħluq tal-provi u mingħajr ma nġabet xi prova dwar dak li seta' jwassal sabiex tniżżlu l-imsemmija klawsoli. L-ewwel qorti jidher li għamlet tagħha dawn l-osservazzjonijiet tal-atturi mingħajr ma fliet iċ-ċirkostanzi dwar kif u meta sar il-kuntratt in kwistjoni.

»Għandu jiġi osservat li Joseph Baldacchino ma kienx firmatarju ta' dak il-kuntratt għaliex fuq l-istess kienu dehru l-attriċi Maria Grima Baldacchino għan-nom u in rappreżentanza tal-konċedent missierha Emanuel Baldacchino u ċertu Godwin li deher in rappreżentanza taż-żewġ kumpanniji *Simplex Limited* u *Lux Limited*. Kwindi l-unika firmatarja li għadha ħajja hija l-istess attriċi Maria Grima Baldacchino li però fl-*affidavit* tagħha ma ssemmi assolutament xejn dwar l-iskop għalfejn tniżżlu l-imsemmija żewġ klawsoli jew x'diskors li seta sar sabiex jiġu miktuba l-istess klawsoli. L-imsemmija żewġ klawsoli mhumiex xi klawsoli partikolari li rarament jiġu mniżżla f'kuntratt – anzi huma klawsoli soliti normali li nutar iniżżilhom f'kull kuntratt u, ġaladarba Maria Grima Baldacchino għażlet li ma ssemmi xejn dwarhom tul il-kors kollu tal-kawża waqt is-smigħ tal-provi, tali klawsoli ma kellhomx jitqiesu il-pern li fuqhom ġiet deċiża l-kawża. *Inoltre* huwa assodat li fil-mument li sar l-imsemmi kuntratt, il-proprjetà in kwistjoni kienet ġja fil-pussess tas-soċjetà *Lux Limited* u allura l-garanziji kellhom jiġu interpretati fis-sens li l-proprjetà ma kenitx fil-pussess ta' terzi estranei għal familja Baldacchino. Dakinhar tal-kuntratt il-konċedent Emanuel Baldacchino (rappreżentat minn Maria Grima Baldacchino) kien jaf sew li l-proprjetà kienet okkupata minn ibnu u għalhekk ma setax altrimenti jagħti dawk il-garanziji jekk mhux b'riferenza għal persuni li ma kinux jiffurmaw parti mill-familja tiegħu.

»Għalhekk is-soċjetà appellanti tissottometti li l-ewwel qorti kienet żbaljata li tiċħad ir-raba' eċċezzjoni minnha sollevata u konseg-wentement kellha tiċħad l-ewwel talba attriċi billi tiddikjara li l-proprjetà kellha titgawda biss mis-soċjetà appellanti.«

19. It-tieni aggravju tas-soċjetà konvenuta ġie mfisser hekk:

»It-tieni aggravju tas-soċjetà appellanti hija ċ-ċaħda mill-ewwel qorti tal-ħames eċċezzjoni sollevata fejn ġie eċċepit li *una volta* kien hemm ftehim milħuq, qabel ma nħolqot il-komproprjetà, li l-fond in kwistjoni jitgawda biss mis-soċjetà appellanti, is-soċjetà appellata *Simplex Limited* ma kienet intitolata għal ebda kumpens matul il-perjodu ta' okkupazzjoni mis-soċjetà *Lux Limited* għaliex jirrisulta paċifiku li Emanuel Baldacchino qatt ma ppretenda xi ħlas ta' kera jew forma oħra ta' kumpens mingħand ibnu Joseph għall-okkupazzjoni tal-proprjetà in kwistjoni. Għalhekk is-soċjetà appellata *Simplex Limited* ma tistax tinvoka l-applikazzjoni tal-artikolu 495(1) għaliex il-qligħ jew frott fir-rigward tal-proprjetà in kwistjoni kien ikun il-kera jew ħlas ta' kumpens li kieku l-awtur tas-soċjetà appellata Emanuel Baldacchino kien ftiehem ma' Joseph Baldacchino xi kera jew forma oħra ta'

> kumpens. Fi kwalunkwe każ, tali artikolu ma kienx applikabbli għaliex, ġaladarba kien hemm ftehim kif kontemplat fl-artikolu 489(2) tal-Kodiċi Ċivili, ma kienx hemm lok li jkunu applikabbli "r-regoli li ġejjin", fosthom l-artikolu 495(1) fuq imsemmi.«

20. Huwa minnu illi x-xhieda mressqa mis-soċjetà konvenuta tidher aktar konvinċenti minn dik imressqa mill-atturi, mhux tant għax ix-xhieda tal-atturi waqgħu f'kontradizzjonijiet iżda għax, li kieku huwa minnu illi l-awtur tal-atturi kien qiegħed jokkupa l-proprjetà kontra r-rieda tal-missier, tant li kien "miksur" miegħu, il-missier ma kienx sejjer ma jindikax fuq il-kuntratt ta' subenfitewsi illi l-fond kien okkupat kontra r-rieda tiegħu, jew ma jniżżilx bħala kondizzjoni fuq is-subutilisti illi l-azzjonisti tagħhom ma jibqgħux jokkupaw weħedhom il-proprjetà.

21. Min-naħa l-oħra l-qorti ma taqbilx mas-soċjetà konvenuta illi, għax il-kondizzjonijiet dwar il-pussess paċifiku u battâl ma ssemmewx mix-xhieda tal-atturi, mela l-ewwel qorti ma kellhiex tqishom. Dawk il-kondizzjonijiet kienu parti f'kuntratt li qiegħed fl-atti, u l-qorti ma setgħetx ma tqisx l-effett tagħhom.

22. Fil-fehma ta' din il-qorti dan kollu juri biċ-ċar illi, għalkemm l-okkupazzjoni tal-proprjetà mill-atturi kienet bil-kunsens tal-missier, din l-okkupazzjoni kienet biss b'titolu ta' prekarju u tolleranza, tant illi l-missier kellu l-jedd – magħruf ukoll mis-soċjetà konvenuta li kienet parti fil-kuntratt – li l-proprjetà jgħaddiha lis-subutilisti bil-garanzija tal-pussess battâl.

23. Il-konsegwenza ta' dan kollu hija illi, waqt illi l-ewwel talba tal-atturi – illi l-komproprjetarji kollha għandhom l-istess jedd li jgawdu l-proprjetà komuni f'ishma ndaqs – għandha tintlaqa', it-tieni talba tista' tintlaqa' biss għaż-

żmien meta l-konvenuti kienu mgħarrfa, bl-ittra ġudizzjarja tal-1 ta' Frar 2017, illi dak il-kunsens ġie irtirat – kif seta' jiġi irtirat ladarba l-okkupazzjoni kienet biss b'titolu ta' prekarju.

24. Dan ifisser illi d-*dies a quo* għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens għandu jkun l-1 ta' Frar 2017, u mhux l-2012 kif qalet l-ewwel qorti, bil-konsegwenza illi l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni ma tistax tintlaqa' ladarba l-kawża nbdiet anqas minn ħames snin wara l-ittra.

25. F'dan is-sens l-ewwel u t-tieni aggravji sejrin jintlaqgħu, u l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni tiġi miċħuda, għalkemm għal raġunijiet differenti minn dawk li fuqhom qagħdet l-ewwel qorti.

26. Din il-konklużjoni dwar id-*dies a quo* tolqot l-aggravji taż-żewġ partijiet dwar il-*quantum* tal-kumpens – it-tielet aggravju tas-soċjetà konvenuta, li trid illi l-kumpens jonqos, u t-tieni aggravju tas-soċjetà attriċi, li trid illi l-kumpens jiżdied – illi l-qorti sejra tqis flimkien.

27. It-tielet aggravju tas-soċjetà konvenuta ġie mfisser hekk:

> »… … … it-tielet aggravju jirrigwarda il-mod dwar kif l-ewwel qorti stabbiliet il-kumpens u qagħdet fuq dak li xehed il-perit *ex parte* Mannie Galea u injorat ir-rapporti tal-perit Mario Axisa li ma kienx perit *ex parte* tas-soċjetà appellanti iżda kien il-perit tekniku maħtur mill-qorti fil-kawża l-oħra fl-ismijiet *Simplex Ltd v. Lux Ltd* (ċit. nru 207/07) fejn is-soċjetà illum appellata *Simplex Ltd* talbet il-liċitazzjoni tal-istess proprjetà meritu tal-kawża odjerna … … …
>
> »L-ewwel qorti, fil-konsiderandi tagħha, osservat li kienet qiegħda tistrieħ fuq ix-xhieda tal-perit Galea għaliex kien hu li indika x'kien il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni u osservat li s-soċjetà appellanti u l-konvenuti l-oħra, minkejja li ppreżentaw ir-rapporti tal-Perit Mario Axisa, dawk ir-rapporti jikkontjenu biss indikazzjoni tal-valur tal-proprjetà u mhux il-valur lokatizju tagħha.
>
> »Minn eżami tax-xhieda mogħtija mill-perit Galea in kontro-eżami jirrisulta:

»(i) li hu għamel ir-rapport tiegħu wara li kien ra żewġ rapporti magħmula minn perit tal-qorti;

»(ii) li biex għamel ir-rapport tiegħu, huwa ra l-proprjetà in kwistjoni minn barra biss;

»(iii) ma ftakarx jekk kienx ivverifika li l-proprjetà hijiex skedata;

»(iv) li r-*rental value* stabbilih fuq il-valur tal-proprjetà;

»(v) neta mistoqsi però x'kien il-valur tal-proprjetà li fuqu ikkalkula r-*rental value* fl-aħħar 10 snin u fil-preżent huwa wieġeb "jien ma kontx ikkomissjonat biex nagħti stima tal-valur fiżiku tal-proprejta la llum u lanqas għaxar snin ilu. Kont imqabbad biex nikkostata l-*annual rental value*";

»(vi) meta ppressat fuq kif wasal għar-*rental valur* ta' €3,500 fix-xahar fl-aħħar 10 snin u €5,000 fix-xahar fil-preżent, wieġeb "Proprjetà li tiswa mitejn elf euro tinkera elf euro fix-xahar; jiġifieri li kieku għidtlek kelli nagħmilha *times five*, li għamiltha ħamest elef, kont inkun nofs il-valur għax il-proprjetà illum tqum *over and above two million euro*";

»(vii) meta ġie osservat lix-xhud li fiż-żewġ rapporti li kien ra l-valur hemm indikat kien ta' inqas mill-miljun euro, il-perit irrimarka li dak il-perit l-ieħor "qiegħed saqajh mal-art";

»(viii) meta l-Imħallef li kien jippresjedi dak iż-żmien osserva lix-xhud li kien fid-dover li jispjega l-*workings* tiegħu, il-perit wieġeb "Imma issa qlibna għax jiena kont ikkomissjonat fuq l-*annual rental value*. Issa qed nitkellmu fuq il-valur kapitali tal-proprjetà li hija xi ħaġa differenti. *Okay*, huma relatati għax il-valur tal-interess tal-proprjetà joħroġ mill-valur tal-proprjetà u jiena għalhekk tajt *like with like* ma' proprjeta oħra li hawn fis-suq, ta' elf euro fix-xahar għal proprjetà li tiswa mitejn elf euro; allura jekk din tiswa *two million minimum*, mela din qiegħed jien fin-nofs il-prezz l-istima li għamilt."

»Tlett ijiem wara x-xhieda tal-perit Galea, is-soċjetà appellanti ppreżentat nota fejn annettiet iż-żewġ rapporti redatti mill-perit ġudizzjarju Mario Axisa fejn fl-ewwel rapport redatt fis-sena 2015 il-perit Axisa ta' stima ta' €790,000 mentri fit-tieni rapport redatt fis-sena 2017 għolla l-istima għal €815,000.

»Mix-xhieda tal-perit Galea, *ex parte* tal-atturi, dan ikkonferma għal darba darbtejn li il-valur lokatizju huwa korrelatat mal-valur tal-proprjetà u għalhekk is-soċjetà appellanti ma tifhimx għaliex l-ewwel qorti kkunsidrat li l-istess soċjetà u l-konvenuti l-oħra ma kinux ġabu prova tal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni. Il-perit Galea xehed li proprjetà li għandha valur ta' €200,000 għandha valur lokatizju ta' €1,000 fix-xahar u għalhekk, bil-valur ta' €2,000,000, il-valur lokatizju annwali jiġi €60,000 – perċentwali ta' 3% tal-valur tal-proprjetà. Fix-xhieda tiegħu pero il-perit Galea, filwaqt li ammetta li il-proprjetà ra biss minn barra u jaħseb li kien ivverifika li l-proprjetà kienet skedata, qatt ma ta risposti sodisfaċenti dwar il-*workings* tiegħu ħlief li bbażahom fuq l-esperjenza tiegħu u fuq informazzjoni li ħa mill-*websites*. *Inoltre* filwaqt li xehed li kien ra ż-żewġ rapporti tal-perit Mario Axisa, ma tax spjegazzjoni dwar kif wasal biex ħareġ stima ta' *circa* miljun u

mitejn elf euro (€1,200,000) iktar minn dawk tal-perit Axisa ħlief li rrimarka li l-perit kellu saqajh mal-art u li mitt bniedem mitt fehma.

»Fil-fehma tas-soċjetà appellanti, hija tissottometti li l-ewwel qorti ma messhiex straħet fuq l-istima mogħtija mill-perit *ex parte* u mill-banda l-oħra setgħet faċilment waslet għal valur lokatizju b'użu tal-istess perċentwali ta' 3% fuq iż-żewġ stimi magħmula mill-perit ġudizzjarju Mario Axisa li kienu jwassluha għal valur lokatizju annwali ta' €23,700 (*ossia* €1,975 fix-xahar) ibbażat fuq l-ewwel stima ta' €790,000 u €24,450 (ossia €2,037.50 fix-xahar) ibbażat fuq l-istima ta' €815,000. Ovvjament ġjaladarba is-soċjetà attriċi *Simplex Ltd* tippossjedi biss 50% tal-proprjetà, il-kera annwali / mensili tkun trid tiġi dimezzata.

»Bla preġudizzju għas-suespost, is-soċjetà appellanti tilminta wkoll li, fi kwalsiasi każ, l-ewwel qorti ma kellhiex tikkalkula l-kumpens dovut billi tadotta l-ogħla stima ta' €5,000 fix-xahar fuq il-firxa sħiħa ta' 10 snin mill-2012 sal-2022 meta l-istess perit Galea qal li fl-10 snin preċedenti il-valur lokatizju mensili kien €3,500.«

28. Is-soċjetà attriċi wieġbet hekk għat-tielet aggravju tas-soċjetà konvenuta:

»Hawnhekk hawn żewġ fatturi x'jiġu kkunsidrati. L-ewwel fattur huwa li, kieku l-appellanti ma kinitx qiegħda tokkupa l-fond, il-post ikun jista' jinkera liberament fuq is-suq anke għal attivitajiet kummerċjali. It-tieni fattur hu l-kera li l-esponenti kienet qiegħda tiffranka in rigward tal-kera ta' fond simili.

»L-appellanta tikkritika r-rapport tal-perit Mannie Galea li stabbilixxa valur lokatizzju tal-fond. Mill-banda l-oħra l-appellanta ippreżentat rapport mill-perit Mario Axisa li jistabbilixxi l-valur tal-fond iżda mhux il-valur lokatizzju.

»22. Fir-rapport tiegħu il-perit Mannie Galea jgħid li wasal għall-valur wara li ħa in konsiderazzjoni "il-kobor / kejl tal-proprjetà, il-karatteristiċi arkitettoniċi u l-fatt li hija tħares direttament fuq il-baħar". Igħid ukoll li "din l-istima hija simili ħafna għal dawk ta' proprjetajiet oħra simili u prestiġjużi fis-suq illum (fl-2018). Tajjeb ikun osservat li l-proprjetà tgawdi potenzjal kummerċjali relatat mal-industrija tal-*Freeport* li qiegħed viċin. Dan ifisser li l-istima evalwata fuq hija waħda raġonevoli u rilevanti peress li tista' ġġib ferm aktar fis-suq liberu llum".

»Dwar il-proprjetà in kwistjoni hemm ir-rapport tal-perit Godwin Abela bir-ritratti li filfatt jikkorrobora dak li l-Perit Mannie Galea jgħid meta jsemmi l-potenzjal ekonomiku. Però il-Perit Godwin Abela, li ġie prodott bħala xhud minn Antonia Baldacchino, ma ntalabx jagħti stima tal-fond. Ovvjament kien fl-interess tal-konvenuti li jġibu provi dwar il-valur lokatizzju. L-unika prova dwar il-valur lokatizzju jinsab fir-rapport tal-perit Mannie Galea.

»… … …

»… … … il-kumpens imbagħad tnaqqas mill-qorti għal €15,000 fis-sena. *Inoltre* l-qorti applikat il-kumpens tul medda ta' għaxar snin, u *cioè* mill-2012 sallum u waslet għal total ta' €150,000.

»Dan meta l-appellanta tgħid li ilha tokkupa l-fond għal ħafna snin qabel.

»Kumpens ta' €150,000 għall-perijodu kollu ta' okkupazzjoni da parti tal-appellanta ma hijiex xi somma eżaġerata. Anzi hija ferm ġeneruża tenut kont tat-tip ta' immobbli in kwistjoni.

»Irid jingħad ukoll li l-valur lokatizzju jippreżumi li x-xogħol ta' manutenzjoni ordinarja ssir mill-inkwilin. Kwindi il-fatt li l-post inżamm fi stat tajjeb ma għandu jkun il-bażi ta' ebda mitigazzjoni.«

29. It-tieni aggravju tas-soċjetà attriċi ġie mfisser hekk:

»Fir-risposta għall-appell l-esponenti ġà tat raġunijiet dettaljati għalfejn l-ammont likwidat ma għandux jitnaqqas ulterjorment. Fil-fatt l-kumpannija *Simplex Limited* bħala proprjetarja ta' sehem indiviż tal-immobbli in kwistjoni, ġiet imċaħħda mit-tgawdija ta' binja li għandha potenzjal kummerċjali qawwi.

»L-esponenti ħassitha ruħha aggravata b'mod partikolari b'dak li kkunsidrat l-ewwel qorti u li jinsab fil-paragrafu 110 tas-sentenza appellata … … …

»L-esponenti bir-rispett kollu ma jarawx li kellu jsir xi tnaqqis ulterjuri sempliċement għaliex il-fond ma huwiex komodament diviżibbli. Mingħajr il-ħtieġa li l-fond jinqasam, dan seta faċilment jinkera lil terzi għal skopijiet kummerċjali b'rata ta' kera tal-anqas bħal dik stmata mill-perit Galea. Il-post ma ntużax aħjar għaliex l-intimati kienu komdi jużawha bħala residenza. Imma b'daqshekk ma jfissirx li s-sidien ma għandhomx jiġu kkumpensati adegwatament.«

30. Is-soċjetà konvenuta wieġbet hekk għal dan l-aggravju:

»It-tieni aggravju tas-soċjetà *Simplex Limited* jirrigwarda l-ilment tagħha għal fatt li l-ewwel qorti stabbiliet il-kumpens fil-porzjoni ta' ħamsin fil-mija (50%).

»… … … dan l-aggravju ma għandux jiġi milqugħ minħabba s-sempliċi fatt li s-soċjetà *Simplex Limited* għandha biss ħamsin fil-mija (50%) tal-fond in kwistjoni u għalhekk kwalsiasi kumpens għandu biss ikun kalkolat fuq tali nofs sehem indiviż.«

31. Naturalment, dan kollu għandu jitqies fid-dawl ta' dak li ngħad fuq dwar l-ewwel żewġ aggravji tal-konvenuta, *viz.* illi l-kumpens għandu jinħadem b'seħħ mill-1 ta' Frar 2017 u mhux mill-2012 kif ħadmitu l-ewwel qorti.

32. Din il-qorti wkoll ma taqbilx mal-ewwel qorti fejn din qalet illi "ma tistax timxi biex taħdem kumpens fuq l-ammont ta' valur hemm indikat fir-rapport tal-Perit Axisa" għax dan ir-rapport "ma jindika l-ebda valur lokatizju". Il-valur lokatizju ta' fond jista' jinħadem fuq il-valur tal-fond fis-

suq ħieles. Ġeneralment il-valur lokatizju ta' fond residenzjali huwa madwar tlieta fil-mija (3%) tal-valur kapitali.

33. Wara li qieset kemm ir-relazzjoni tal-Perit Mario Axisa, maħtur mill-qorti fil-kawża fl-ismijiet Simplex Ltd *et v.* Lux Ltd *et* (rik. nru. 206/2007), u l-istima tal-Perit Mannie Galea, imressaq *ex parte* mill-atturi, kif ukoll ix-xhieda tal-istess Perit Mannie Galea mogħtija in kontro-eżami quddiem l-ewwel qorti, din il-qorti hija tal-fehma illi jkun aktar għaqli illi tistrieħ fuq ir-relazzjoni tal-Perit Axisa, mhux tant għax, bħala espert tal-qorti, huwa indipendenti mill-partijiet, iżda għax, waqt illi l-Perit Galea ra l-proprjetà biss minn barra, il-Perit Axisa daħal fil-proprjetà u seta' jara l-istat tagħha, fattur li, naturalment, huwa ta' relevanza kbira meta tiġi biex tqis proprjetà kemm tiswa. Il-Perit Axisa irrelata hekk dwar fatturi li ma jidhirx li tqiesu mill-Perit Galea:

> »Filwaqt li l-kundizzjoni strutturali tal-bini hija meqjusa bħala ġeneralment sodisfaċenti, l-esponent qed jagħmel lista ta' ħsarat innutati, u li huwa jikkonsidra bħala importanti, sew minħabba l-ispejjeż involuti, u anke minħabba l-possibilità ta' periklu involut jekk dawn jitħallew jiggravaw. Fost dawn insibu:
>
> »a) umdità fl-ewwel filati tal-ħitan tas-sular terren, partikolarment fil-partijiet madwar l-aperturi;
>
> »b) sinjali ta' sadid f'xi travi fil-kmamar tas-sular ta' fuq;
>
> »ċ) dħul ta' ilma fis-saqaf ta' waħda mill-kmamar tas-sodda;
>
> »d) konsenturi fit-tromba tal-bejt;
>
> »e) xi balavostri u partijiet mill-opramorta li ttieklu minħabba l-effetti aggressivi tal-baħar;
>
> »f) umdità u dħul ta' ilma fis-saqaf tal-garaxx, tant li hemm partijiet fejn diġà beda jfaqqa' l-konkos.
>
> »Finituri
>
> »… … … Għalkemm ħafna minnhom huma relattivament qodma, dawn jinsabu f'kundizzjoni ġeneralment tajba, jew għallinqas fi stat soddisfaċenti. Madanakollu, l-esponent ħa in konsiderazzjoni l-kundizzjoni mhux daqstant tajba tal-kamra tal-banju u t-*toilet* fis-sular ta' fuq, li fil-fatt jidhru li waslu biex jinbidlu.

»Finituri fil-garaxx, huma limitati għal tikħil u żebgħa tal-ħitan, madum tas-siment, bieb prinċipali tal-metall u ieħor sekondarju tal-injam. Il-kundizzjoni in ġenerali tista' tiġi deskritta bħala aċċettabli, anke meta wieħed iqis l-użu tal-ispazju konċernat. Madanakollu ħafna mit-tikħil waqa', bir-riżultat li qed jidher il-ġebel li jikkostitwixxi l-ħitan.

»Servizzi installati

»Elettriku, ilma, drenaġġ, telefon, televiżjoni u arja kondizzjonata (limitatament għas-salott / kamra tal-pranzu, u għal waħda mill-kmamar tas-sodda).«

34. Min-naħa l-oħra l-Perit Galea qies fatturi – bħalma huwa l-potenzjal ta' żvilupp għal użu kummerċjali – li mhumiex daqstant relevanti għall-għanijiet ta' kemm tiswa l-proprjetà fl-istat preżenti tagħha.

35. Din il-qorti għalhekk sejra toqgħod fuq l-istima tal-Perit Axisa u tqis illi fiż-żmien relevanti fl-2017 il-proprjetà kienet tiswa tmien mija u ħamsin elf euro (€ 850,000) li bir-rata ta' tlieta fil-mija (3%) jagħti valur lokatizju ta' ħamsa u għoxrin elf u ħames mitt euro (€ 25,500) fis-sena. Sehem is-soċjetà attriċi huwa n-nofs – tnax-il elf, seba' mija u ħamsin euro (€ 12,750) fis-sena – u l-kumpens għal ħames snin jiġi tlieta u sittin elf, seba' mija u ħamsin euro (€ 63,750). Peress illi fl-istima tiegħu l-Perit Axisa qies il-fatturi kollha li jistgħu jwaqqgħu l-valur tal-proprjetà, il-qorti ma tarax li għandha tagħmel tnaqqis bħalma għamlet l-ewwel qorti.

36. Il-qorti għalhekk tiddisponi kemm mill-appell tal-attriċi u kemm minn dak tal-konvenuta billi tirriforma s-sentenza appellata:

    i. tikkonfermaha fejn ċaħdet l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni, għalkemm għal raġunijiet differenti minn dawk mogħtija mill-ewwel qorti;

ii. tikkonfermaha fejn laqgħet l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' leġittim-azzjoni tal-konvenuti Baldacchino u ħelsithom mill-ħarsien tal-ġudizzju;

iii. tikkonfermaha fejn laqgħet l-ewwel talba fis-sens li l-kom-proprjetarji għandhom jedd igawdu l-proprjetà f'ishma ndaqs;

iv. tħassarha fejn ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti safejn dawn jolqtu ż-żmien qabel l-1 ta' Frar 2017 u, minflok, tilqa' dawk l-eċċezzjonijiet iżda biss relativament għaż-żmien qabel dik id-data;

v. tħassarha fejn ikkundannat lis-soċjetà konvenuta tħallas kumpens ta' mija u ħamsin elf euro (€150,000) u minflok, tikkundannaha tħallas lill-attriċi kumpens ta' tlieta u sittin elf, seba' mija u ħamsin euro (€ 63,750) flimkien mal-imgħax relattiv minn dakinhar li ngħatat is-sentenza appellata.

37. L-ispejjeż tal-ewwel grad u tal-appell tal-konvenuti Baldacchino *proprio* jħallsuhom l-atturi. L-ispejjeż l-oħra tal-ewwel grad tħallashom is-soċjetà konvenuta u tal-appell jinqasmu hekk: tliet ishma minn erbgħa (¾) jħallsuhom l-atturi u sehem minn erbgħa (¼) tħallsu s-soċjetà attriċi.

Mark Chetcuti President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
jb