



FIL-QORTI CIVILI PRIM' AWLA

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 26 ta' Ġunju 2025

Rikors numru 272/2009

L-Avukat Dr. Victor E. Ragonesi (K.I. 550824M)

Mariella mart Albert Cassar

Anne mart Keir Argent

Isabelle mart Karl Calleja

Dottor Rudolf Ragonesi

L-irġiel miżżewġin ċjoe` Albert Cassar, Keir Argent u Karl Calleja f'isimhom ukoll personali għal kull interess li jistgħu ikollhom.

vs.

John Albert Huber (K.I. 85780M)

Carmela sive Lina Huber (K.I.483332M)

U b'digriet tas-16 ta' mejjun 2023 l-atti tal-kawża għaddew fil-persuna ta' John Albert Huber (K.I. 0194163M) u

Josianne Degaaetano (K.I. 0649758M)

Ahwa Huber minflok il-mejta ġenituri tagħhom Albert Huber u Carmela sive Lina konjuġi Huber.

Il-Qorti rat is-segwent:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors tal-Avukat Dr. Victor Emanuel Ragonesi et ipprezentat fit-18 ta' Marzu 2009 fejn (in suċċint) ippremetta li kien sar ftehim bejn il-kontendenti b'mod li l-attur Victor Emanuel Ragonesi kellu joħroġ il-kapital għall-bini ta' villa f'Santa Marija Estate, il-Mellieħa

filwaqt li l-konvenut John Albert Huber kellu jieħu ħsieb ix-xogħolijiet kollha meħtieġa u mbagħad, meta l-villa tkun mibnija din tkun tista' tinbiegħ u l-qliegħ jinqasam nofs b'nofs. Il-konvenuta Lina Huber kienet akkwistat il-plot numru 367 mill-art denominata "Il-Wied ta' Għajn Żejtuna" fil-Mellieħa b'att notarili datat 1 ta' Settembru 1969 in atti Paul Pullicino. Ir-rikorrent beda joħroġ iċ-ċekkijiet lil Huber bil-ħlasijiet għall-ħaddiema ingaġġati minn Huber. Waqt it-twerttieq ta' dan l-iżvilupp inqala' diżgwid bejn il-partijiet li wassal għal sentenza deċiża fis-6 ta' Lulju 2007. Wara li kienet ingħatat dik is-sentenza l-attur intebaħ li l-konvenuti kienu bieġu din il-villa fis-26 ta' Lulju 2001 mingħajr l-għarfien tal-attur u mingħajr ma huwa kien presta l-kunsens tiegħu skont il-ftehim li kien milħuq bejniethom oriġinarjament. L-attur allura pretenda li jiġi mħallas lura l-ispejjeż li kien żborsa biex tinxtara l-art u tinbena l-villa, għas-sehem tiegħu mir-rikavat mill-bejgħ oltre d-dannu minnu soffert in konsegwenza għal dan il-bejgħ mingħajr il-kunsens tiegħu anke peress li l-prezz tal-bejgħ kien wieħed, skontu, ferm baxx. Għalkemm il-konvenuti ġew interpellati sabiex iħallsu dan kollu, huma baqgħu inadempjenti. Għalhekk talbu lil din il-Qorti:

- i) Tiddikjara li l-intimati għandhom jagħtu lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż li huwa diġa sborsa għax-xiri u kostruzzjoni tal-villa mibnija fuq plot numru tliet mija sebgħa u sittin 367 fi Triq il-Palm formanti parti mit-territorju magħruf bħala 'Il-Wied ta' Għajn Żejtuna' ġewwa Santa Marija Estate, limiti tal-Mellieħa u dan skont ma kien ġie miftiehem bonarjament bejn l-istess partijiet, ir-rikavat mill-bejgħ ta' l-istess;
- ii) Tillikwida l-istess spejjeż sborsati għax-xiri u kostruzzjoni tal-istess villa oltre rikavat tal-istess.
- iii) Tiddikjara wkoll li l-intimati meta ittrasferew il-villa hawn fuq imsemmija permezz tal-kuntratt datat 26 ta' Lulju 2001 fl-atti tan-Nutar John Debono kienu għamli dan mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tar-rikorrenti, għad-dannu tiegħu.
- iv) Tiddikjara illi l-intimati huma responsabbli għad-danni minħabba dan l-aġir tagħhom;
- v) Tillikwida d-danni hekk sofferti mir-rikorrenti anke permezz tal-opera ta' periti nominandi;
- vi) Tikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti is-somma flus hekk likwidata fit-tieni u fil-ħames talba bl-imgħaxijiet relattivi minn meta dawn kienu dovuti.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali datata 17 ta' Marzu 2008 kontra l-intimati li minn issa huma ingunti in subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati ippreżentata fit-30 t'April 2009, fejn opponew it-talbiet. Fil-qosor huma eċċepew li:

- i. L-isem tal-attur kien miktub ħażin u kellu jiġi rranġat;
- ii. L-atturi l-oħra għajr għal Victor Emanuel Ragonesi kellhom jispjegaw l-interess tagħhom f'din l-azzjoni in kwantu ma kellhom ebda relazzjoni ġuridika mal-konvenuti;
- iii. It-talbiet tal-atturi kienu preskritti fis-sensi tal-art 2156 tal-Kodiċi Ċivili;
- iv. Kwalunkwe pretensjoni attriċi kienet estinta bl-operazzjoni tal-*pactum commissorium tacitum* ladarba l-attur Victor Emanuel Ragonesi ma wettaqx l-obbligi tiegħu fil-ħruġ tal-kapital għall-bini tal-villa de quo li parti sostanzjali minnhom ħarġuhom il-konvenuti;
- v. Allura tapplika wkoll l-eċċezzjoni *inadimplenti non est adimplum* (sic! *adimplendum*) in kwantu l-attur ma wettaqx l-obbligi tiegħu f'kuntratt bilaterali u sinallagmatiku b'mod li kien prekluz milli jitlob il-benefiċċju li jgħid li jispetta lil minnu;
- vi. It-talbiet attriċi ma kienux jaqblu ma' talbiet ġudizzjarji oħra kontra l-konvenuti;
- vii. L-ewwel, t-tieni u s-sitt talba kienu insostenibbli għax:
 - a. permezz tagħhom intalab ħlas li jaqbeż dak li skont l-atturi kien miftiehem li kellu jiġi mħallas; u
 - b. l-ammonti sostanzjali żbursati mill-konvenuti ma kienux jikkonfiguraw fil-matematika ssuġġerita f'dik it-talba;
- viii. It-tielet, raba' u sitt talba kienu insostenibbli:
 - a. peress li kienu msejsa fuq obbligu ineżistenti ċjoe li l-konvenuti kellhom jottjenu l-kunsens tal-atturi qabel ma jiddisponu minn proprjetà tagħhom jew li kellhom jikkonsultaw mal-atturi fuq il-prezz tal-bejgħ;
 - b. daww it-talbiet kienu msejsa fuq żewġ assunzjonijiet skorretti li l-prezz li għalih ġie mibjugħ il-fond kien ferm baxx u li din l-allegazzjoni setgħet possibbilment tiradika xi pretensjoni għal ħlas ta' danni favur l-attur.

3. Rat li fis-seduta tad-19 ta' Novembru 2009 b'riferenza għall-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti il-Qorti ordnat it-tneħħija tal-kelma "John" fl-okkju tal-kawża dwar l-isem tal-konvenut u b'hekk il-konvenuti irtiraw l-ewwel eċċezzjoni tagħhom.

4. Rat li fis-seduta tad-9 ta' Novembru 2011, il-Qorti diversament ippreseduta ordnat li sakemm ma tipprovdix mod ieħor il-proċess numru 66/77 fl-ismijiet **Henry Rizzo noe vs. Avv. Dr. Victor Ragonesi et** ikun disponibbli għaliha f'każ li jkun meħtieġ li ssir riferenza minnu għal xi dokument jew att proċesswali ieħor.
5. Rat li fis-seduta tad-9 ta' Ottubru 2014, il-partijiet qablu li ma kienx meħtieġ li jsir il-konferma bil-ġurament ta' bosta xhieda mogħtija fil-kawża numru 66/77NC, iżda setgħu jitqiesu bħala xhieda mogħtija fl-atti ta' din il-kawża (fol 94).
6. Rat li b'sentenza mogħtija nhar il-25 t'April 2018 din il-Qorti diversament presjeduta kienet ċaħdet it-tielet eċċezzjoni marbuta mal-preskrizzjoni skont l-art 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili.
7. Rat li permezz ta' digriet tat-30 ta' April 2019¹, din il-qorti diversament ippreseduta appuntat bħala perit tekniku lill-Perit Mario Cassar sabiex jagħmel stima ta' l-imsemmija art fid-data tal-kuntratt jiġifieri fid-data tas-26 ta' Lulju 2001.
8. Rat li ġie esebit ir-rapport tal-perit tekniku Mario Cassar fejn fil-11 ta' Frar 2020 (fol 237 *et sequitur*).
9. Rat li sussegwentement fuq talba tal-intimati bi dritt mogħti fis-seduta tat-18 ta' Mejju 2021, din il-qorti diversament ippreseduta appuntat periti addizzjonali lill-perit mario Axisa, Perit Marie Louise Caruana Galea, u l-perit Godwin Abela.
10. Rat li ġie esebit ir-rapport tal-periti tekniċi addizzjonali ipprezentat fit-18 ta' Mejju 2022, (fol 285 *et sequitur*).
11. Rat li ntlaggħet it-talba għal-leġittimazzjoni tal-atti wara il-mewt ta' Albert Hubert u Carmela sive Lina Huber, liema rikors għal-leġittimazzjoni tal-atti ġie milqugħ fis-16 ta' Mejju 2023 (fol 337).
12. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ipprezentatati fl-14 ta' Mejju 2024.
13. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti proċesswali.

¹ Fol 215.

B. FATTI TAL-KAŻ

14. Fl-1 ta' Settembru 1969 Lina Huber kienet akkwistat mingħand CenMed Development Corporation Limited b'titolu ta' subenfitewsi temporanja l-plot numru tlett mija sebgħa u sittin (367), formanti parti minn territorju akbar denominat bħala 'Il-Wied ta' Għajn Żejtuna', fil-Mellieha. Kien intlaħaq ftehim bejn l-attur Dr. Victor Ragonesi u l-intimat Albert Huber, sabiex filwaqt li Dr Victor Ragonesi joħroġ il flus għax-xiri ta' art f'Santa Marija Estate fil-Mellieha, u għall-bini tagħha, l-intimati kellhom jiehdu ħsieb li jgħabdu l-ħaddiema u l-ħlas tax-xogħlijiet tagħhom u wara li l-art tinbena f'villa, din tinbiegħ u d-dħul mill-bejgħ kellu jinqasam bejniethom. Matul iż-żmien li kien qiegħed isir il-bini tal-fond, l-attur għamel diversi ħlasijiet iżda ma kienx f'qagħda li jkompli jħallas peress li n-nefqa bdiet tiela ġmielha minħabba li l-art kienet taflija u kellhom isiru ħafna iżjed spejjeż sabiex isiru x-xogħolijiet meħtieġa biex il-pedamenti jiġi sodati. Minħabba f'hekk kien talab self f'isem il-konvenuta Huber mingħand in-National Bank of Malta. Dan il-Bank kien ta' din il-faċilità bankarja ta' self iżda eżiġa garanzija ipotekarja. Minħabba l-impjieġ tal-konvenut Albert Huber ma' Barclays Bank li ma kienx jippermettilu li hu jew martu jidhlu għal dejn minn bank ieħor, u fi kwalunkwe każ mingħajr awtorizzazzjoni tiegħu, intervjena l-attur biex jidhol garanti solidali għal din il-faċilità bankarja minflok tiġi prestata l-garanzija ipotekarja.
15. Din il-faċilità bankarja ingħatat u infetaħ kont f'isem il-konvenuta Lina Huber b'Dr. Victor Ragonesi jservi ta' garanti solidali nonche reċipjent tal-korrispondenza bankarja. Gara però li sussegwentement inqala disgwid bejn il-kontendenti dwar il-ħlas tax-xogħolijiet addizzjonali li kellhom isiru sabiex tkun tista' titlesta din il-villa. Il-Bank, li issa sar Bank of Valletta ma tħallasx lura u l-imgħaxijiet bdew jakkumulaw. L-attur u l-konvenuti ma qablux dwar kif kellu jithallas dan il-Bank. Gara għalhekk li dan il-Bank fetaħ kawża fl-1977. Is-sentenza f'dak il-każ ingħatat fl-14 ta' Diċembru 2004 kontra l-partijiet f'din il-kawża, li nstabu responsabbli *in solidum* għar-radd lura tal-ammont misluf flimkien mal-imgħaxijiet mitluba. Dik is-sentenza ġiet konfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza datata 6 ta' Lulju 2007.
16. Gara però li fil-mori ta' dik il-kawża, permezz ta' kuntratt pubbliku datat 26 ta' Lulju 2001, il-konvenuti kienu ddeċidew li jgħaddu dik l-art bil-bini li kien ittella' fuqha b'konċessjoni sub-

enfitewtika lil Maria Venera Vella għall-prezz ta' tnejn u ħamsin elf Liri Maltin (LM52,000). L-attur sostna li dan il-bejgħ kien sar mingħajr il-kunsens tiegħu. B'hekk ipproċeda quddiem din il-Qorti b'talba għar-restituzzjoni tal-ammont ta' flus sborsati minnu għax-xiri u bini ta' kostruzzjoni tal-imsemmi villa kif ukoll għad-danni sofferti minnu.

C. IR-RABA' U L-ĦAMES EĊĊEZZJONIJIET

17. Illi fir-raba' eċċezzjoni il-konvenut sostnew li kull dritt ta' ħlas spettanti lill-attur gie estint bl-operazzjoni ta' *pactum commissorium tacitum* billi l-attur Dr. Victor Ragonesi ma wettaqx dawk l-obbligi li kienu jispettaw lilu, b'mod partikolari l-obbligu ta' ħlas tal-kapital meħtieġa għall-bini fuq l-art imsemmija.
18. Il-provi f'dan il-proċess u fil-kawża numru 67/1977NC juru li l-ftehim milfuq bejn il-partijiet kien li filwaqt li Dr Victor Ragonesi kellu joħroġ il-flus għax-xiri tal-art art f'Santa Marija Estate fil-Mellieħa, u għall-bini tagħha, l-intimati kellhom jieħdu ħsieb li jqabddu l-ħaddiema u l-ħlas tax-xogħlijiet tagħhom u wara li l-art tinbena f'villa, din tinbiegħ u d-dħul mill-bejgħ kellu jinqasam bejniethom. Kemm fis-sentenza preliminari f'dan il-każ kif ukoll fis-sentenza fil-kawża numru 67/1977NC kif konfermata fl-appell jirriżulta pruvat li kien l-attur li kien ħareġ il-flus għax-xiri tal-plot de quo, kif ukoll iffinanzja x-xogħolijiet ta' skavar u kostruzzjoni wara li l-istima peritali inizjali fl-14 ta' Marzu 1970 kienet tlaħħaq għal Lm4,550. Gie pruvat ukoll li sas-7 ta' Ġunju 1971 l-ispejjeż li jidher li kien laħaq ħallas l-attur kien diġà laħħqu l-Lm7555 15s 2d. Kien hemmhekk fejn l-attur esprima t-tħassib tiegħu dwar il-fatt li l-ispejjeż tant eskalaw lil hinn mill-istima oriġinali li ma kienx iżjed possibbli għalih li jkompli joħroġ il-flus minn butu. Kien għalhekk li l-attur ried li jsib finanzjament biex l-ispiża tkun tista' tkompli tiġi sostnuta u allura applika man-National Bank of Malta biex jinġiebi l-finanzjament meħtieġ. Biss dan il-finanzjament ma sarx mill-attur waħdu. Fil-fatt jirriżulta li s-self ittieħed min-National Bank f'isem il-konvenuta Lena Huber u l-attur kien qagħad garantit solidali magħha għal din il-faċilita bankarja. Għalkemm il-konvenut Albert Huber baqa' jsostni li huwa ma kienx jaf li martu kienet ħadet din il-faċilita' bankarja f'isimha, il-ġudikat numru 67/1977 NC jikkonferma li huwa kien effettivament konsapevoli minn in il-faċilita' bankarja. Din il-faċilita' ttieħdet biss għax kien meħtieġ li tittieħed, fl-interess komuni tagħhom biex ikunu jistgħu jkomplu jwettqu l-arranġament li kien intlaħaq bejniethom qabel. Mingħajr

dak il-finanzjament kien ċar għall-partijiet li l-attur ma kellux iżjed flus li setgħa joħroġ minn butu.

19. Il-konvenut Albert Huber ma deher imkien għajr ħlief fuq l-att tal-konvenju. Fil-fatt għalkemm l-attur jgħid li l-ftehim ta' sħubija fuq ix-xiri, bini u negozjar tal-plot f'Santa Maria Estate oriġinali Albert Huber, il-konvenuta Lena Huber tixhed mod ieħor. Tixhed li l-idea kienet tal-attur li kien ikkuntattja lilha dwar dan il-ħsieb ta' negozju li huwa kellu. Kien x'kien, il-kuntratt tal-akkwist b'subbenfitewsi temporanja fl-1 ta' Settembru 1969 sar fuq isem il-konvenuta Lena Huber u mhux f'isem l-attur. Mhux ċar għaliex ma deherx l-attur direttament bħala l-akkwist ta' din il-proprjeta, iktar u iktar ladarba, żgur għall-bidu tat-twertieq tal-ftehim, huwa kien sejjer ikun l-iffinanzjatur esklussiv tiegħu. Din il-Qorti ma tistax tinotra ruħha wisq fuq dan il-punt, għalkemm jidher li hemm qbil li l-involvement ta' Albert Huber kellu jinżamm fi profil baxx kemm jista' jkun minħabba li dak iż-żmien kien impjegat mal-Barclays Bank f'kariga li ma kienetx tippermettilu li jinnegozja proprjeta jew jieħu self bankarju mingħajr il-kunsens tal-Barclays Bank u f'kull każ kwalunkwe dejn setgħa jittieħed minnu minn dan il-Bank. Gara però li bħal ma l-konċessjoni enfitewtika saret f'isem il-konvenuta Lena Huber, l-istess gara fil-faċilita bankarja de quo li allura giet li ttieħdet minn Lena Huber bħala d-debitriċi prinċipali, bl-attur jidhol bħala garantit solidali magħha.
20. Il-faċilita bankarja kienet allura meħtieġa preċiżament għaliex l-attur għaraf li ma setgħax iżomm iżjed mal-ftehim oriġinali li kienu laħqu bejniethom. S'hemmhekk dik kienet problema tiegħu in kwantu hu kien intrabat li jiffinanzja dan il-proġett minn butu. Il-konvenuti f'dak il-punt setgħu joġġezzjonaw li tingieb faċilita bankarja biex jtkompla l-iffinanzjar tax-xogħolijiet anke għax ma jirriżultax li din l-opzjoni jew possibilità kienet parti mill-ftehim oriġinali. Il-ftehim oriġinali kien li l-attur jiffinanzja l-proġett minn flusu filwaqt li l-konvenuti jieħdu ħsieb jikkummissjonaw u jeżegwixxu x-xogħolijiet meħtieġa biex il-villa tinbena, titlesta u tinbiegħ. Inltre, il-konvenuti setgħu iżjed u iżjed oġġezzjonaw li jkunu involuti personalment f'xi faċilita bankarja u setgħu jinsistu mal-attur biex iżomm strettament mat-termini tal-ftehim verbali mil'huq bejniethom li jkun hu l-uniku responsabbli għall-ħruġ tal-flus li kienu meħtieġa biex tkompli tinbena din il-villa. Iżda dan ma għamluhx.
21. Minflok jirriżulta li t-termini ta' din il-faċilita bankarja kienet mhux biss tinvolvi lill-attur daqskemm kienet tinvolvi lill-konvenuta Lena Huber bħala d-debitriċi prinċipali għall-istess faċilita. Dan il-fatt

fih innifsu jibdel ix-xenarju mhux biss għax issa ġie introdott fattur ġdid daqskemm ġab allura bidla fil-ftehim oriġinali li kellu jkun l-attur waħdu li joħroġ dawn il-flus minn butu għall-bini u t-tlestija tal-villa. B'dan l-arranġament il-ġdid issa ġie li l-kumplament tal-flus kellhom jittieħdu bil-mezz ta' faċilita' bankarja mhux fuq isem l-attur, iżda fuq isem il-konvenuta.

22. Bl-aċċettazzjoni minn naħa tal-konvenuti tal-premessa bażi li issa kien sar meħtieġ li tinħareġ il-faċilita bankarja biex l-iffinanzjar tal-proġett komuni setgħa jissokta, allura jwassal mhux biss għall-għarfien, apprezzament u aċċettazzjoni tal-fatt li l-attur ma kellux il-mezzi biex ikompli jwettaq l-obbligi tiegħu daqskemm għal bidla f'dik il-parti tal-ftehim oriġinali fejn l-iffinanzjar tiegħu kellu jkun obbligat esklussiv tal-attur. Din l-aċċettazzjoni minn naħa tal-konvenuti li tinħareġ il-faċilita bankarja sabiex jiġi finanzjat il-kumplament tal-proġett, magħquda mal-modalita li din il-faċilita bankarja kellha tiġi tittieħed u titħaddem twassal ukoll għal bidla fit-termini tal-ftehim oriġinali b'mod li issa allura l-attur ma baqgħax l-uniku finanzjatur tat-tlestija tal-proġett, iżda minn dak il-punt il-quddiem il-kumplament tal-iffinanzjar tal-istess proġett kellu jsir tramite din il-faċilita bankarja maħruġa f'isem il-konvenuta Lena Huber, bl-attur jidhol garanti solidali magħha għall-import tal-faċilita bankarja, u tal-interessi u l-ispejjeż marbuta magħha.
23. Il-fatti juru allura li din il-faċilita bankarja inkisbet biss għax l-attur ma kellux iżjed flus x'jonfoq f'dan il-proġett u allura meta partijiet daħlu flimkien għal din il-faċilita bankarja sabiex jitkompla l-bini fuq l-imsemmija art, dan sar bi ftehim bejn il-partijiet. Imbagħad meta l-ammont misluf mill-Bank baqa' ma tħallasx, il-Bank fetaħ kawża kontra l-partijiet li spiċċat b' sentenza deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fis-6 ta' Lulju 2007 fejn il-partijiet ġew dikjarati responsabbli *in solidum* għar-radd lura tal-ammont ta' flus mislufa mill-Bank flimkien mal-imgħaxijiet mitluba.
24. Dan ix-xenarju fattwali allura ma jwassalx lil din il-Qorti tikkonkludi li f'dan il-każ seħħ *pactum commissorium tacitum* li fuqu setgħet titqies estinta l-azzjoni attriċi. Dan peress li l-mod kif żvolgħew il-fatti juri li l-arranġament oriġinali bejn il-partijiet dwar l-obbligi li kienu ġew assunti mill-attur kien ġie mibdul bi qbil bejniethom. Il-Qorti għalhekk tikkonkludi li r-raba' eċċezzjoni għandha tiġi miċħuda.

25. Dan allura jwassal lil Qorti wkoll sabiex tqis li għandha tiċhad il-ħames eċċezzjoni fejn giet proposta l-eċċezzjoni ta' *inadimplenti non est adimplendum* in kwantu din hi bażata fuq il-premessa li l-attur ma wettaqx l-obbligu prinċipali tiegħu tal-ħlas għall-ispejjeż tal-bini u b'hekk huwa ġie prekluz mill-jitlob il-benefiċċju li skont hu jispetta lilu, skont il-ftehim minnu ivvjolat. Biss il-provi juru li minħabba li ma setax ikompli jisborsa flus għall-kumplement tal-bini fuq l-imsemmija art - anke minħabba diffikultajiet naxxenti mill-art taflija - kien sar ftehim ulterjuri li tingħata faċilita bankarja minn National Bank u dan skont ittra li giet miktuba mill-attur stess kif jidher f'Dok RA10 fol 194 tal-kaz 67/77NC. Kif ġia ġie ġudizjalment aċċertat, dan kien sar bl-aċċettazzjoni sħiħa tal-konvenuti, tant li l-konvenuta Lina Huber assumiet il-faċilita bankarja f'isimha. Fil-fatt is-self bankarju ingħata u dan intuża biex ikomplu jsiru x-xogħolijiet ta' kostruzzjoni u tlestija tal-villa fuq l-art konċessa lill-konvenuta f'Santa Maria Estate il-Mellieħa bi flus l-attur.

D. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI FIL-MERITU

26. Illi permezz ta' dan il-kaz, l-atturi qed jitolbu li jiġu rimborsati tal-flejjes żborżati għax-xiri u kostruzzjoni tal-villa mibnija fuq plot 367 f'Santa Maria Estate, fil-Mellieħa. L-atturi qed jitolbu wkoll li jiġi dikjarat li meta l-konvenuti trasferew l-imsemmija villa permezz ta' kuntratt datat 26 ta' Lulju 2001 fl-atti tan-Nutar John Debono huma kienu għamlu dan mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tal-atturi. Għaldaqstant, l-atturi qed isostnu li l-konvenuti huma responsabbli għad-danni li kellhom jiġu likwidati.
27. Fis-sentenza preliminari tagħha, din il-Qorti diversament presjeduta kienet diġà iddelineat il-fatti saljenti ta' dan il-kaz kif ukoll l-aspetti legali l-iżjed pertinenti dwar ir-relazzjoni legali bejn il-partijiet. A skans ta' ripetizzjoni din il-Qorti fis-sentenza tagħha tal-25 ta' April 2018 kienet qalet hekk:

Illu għal dak li jirrigwarda l-fatti rilevanti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li f'xi żmien fl-1969, intlaħaq ftehim bejn l-attur l-avukat Dr. Victor Ragonesi u l-imħarrek Albert Huber sabiex filwaqt li tal-ewwel joħroġ il-flus għax-xiri ta' art f'Santa Maria Estate fil-Mellieħa u għall-bini tagħha, l-imħarrek kellhom jieħdu f'siebi il-ħlas tax-xogħlijiet. Wara li l-art tinbena id-dħul mill-bejgħ kellu jinqasam bejniethom.²

² Xhieda ta' Lina Huber fil-kawża 67/77NC pag.53. Ara wkoll l-affidavit ta' l-Avukat Victor Ragonesi f'pag 121 tal-kawża numru 67/77NC

Illi l-qatgha art kienet tagħmel mit-territorju magħruf bħala 'Il-Wied ta' Għajn Żejtuna' u ġgib in-numru tliet mija u sebgħa u sittin 367. L-imħarrka Lina Huber dehret fuq il-kuntratt ta' konċessjoni sub enfitewtika tal-qatgha art imsemmija tal-1 ta' Settembru 1969... ³Hija ma ħarġitx flus fuq il-kuntratt.⁴ L-attur avukat Ragonesi jgħid li huwa għadda somma flus LM150 lil żewġha l-imħarrek Albert Huber meta kien sar l-att tal-konvenju li kien sar lejn nofs Lulju ta' qabel biex iħallasha akkont.⁵

Illi jirriżulta li matul iż-żmien li kien qiegħed isir il-bini tal-fond l-attur Avukat Ragonesi għalkemm għamel diversi klijiet ma kienx f'qagħda li jħallas aktar l-ammont maħsub billi in-nefqa bdiet tielgħa minħabba li nstab li l-art kienet taflija u li x-xogħlijiet għas-sisien tal-binja kienu kibru u magħhom in-nefqa. Għalhekk hu talab f'isem l-imħarka Huber lill-bank kummerċjali sabiex tingħata faċilità ta' self. It-talba ntlaqgħet u l-attur avukat Ragonesi aġixxa bħala garanti tal-faċilità.⁶

Illi l-attur avukat Ragonesi kien ikun mgħarraf bil-klijiet li kienu qed isiru marbutin mal-bini tal-villa.⁷

Illi ħareġ ukoll li l-Bank ma tħallasx lura l-ammont misluf⁸ u spiċċa fetaħ kawża kontra l-partijiet.⁹ Sentenza mogħtija minn din il-qorti fl-14 ta' Diċembru 2004, il-partijiet instabu responsabbli *in solidum* għar-radd lura tal-ammont misluf flimkien mal-imghaxijiet mitluba. Sentenza mogħtija fis-6 ta' Lulju 2007, il-qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti;

Illi sadanittant bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-nutar John Debono tas- 26 ta' Lulju 2001,¹⁰ l-imħarrkin għaddew l-art u l-binja li telgħet fuqha b'konċessjoni sub enfitewtika lil Maria Venera Vella bil-patti u l-kondizzjonijiet hemm imsemmija, fosthom bil-korrispettiv ta' LM52,000 lira Maltin.¹¹ Meta l-villa tpoġġiet fis-suq għall-bejgħ u eventwalment inbiegħet kienet fi stat ta' periklu u għoddha bdiet tiġġarraf.¹²

Illi il-kreditu kkanonizzat fil-kawża miftuħa kontra l-partijiet mill-bank kummerċjali, flimkien mal-ispejjeż legali u l-imghaxijiet tħallsu minn iben l-imħarrkin f'Ottubru tal-2007.¹³

³ Ara Dok A pag 50-61 tal-proċess.

⁴ Ara x-xhieda ta Lina Huber fil-kawża 67/77NC f'pag 53 u 55.

⁵ Ara l-affidavit tal-Avukat Victor Ragonesi f'pag 121 tal-kawża numru 67/77. LM150 tirraprezenta ghaxra fil-mija tal-korrispettiv li kellu jithallas għall-konċessjoni tal-art b'sub-enfitewsi minbarra l-canone 10% tal-prezz tal-bejgħ. Ara d-dokument f'pag 184-5 fil-kawża numru 67/77NC.

⁶ Ara x-xhieda ta' Henry Micallef fil-kawża numru 67/77NC f'pag 47 tal-proċess. Ara wkoll Dok B f'pag 20 tal-istess kawża.

⁷ Ara x-xhieda ta' Lina Huber f'pag 54 tal-kawża numru 67/77NC Ara Dok R10 f'pag 194 tal-istess kawża.

⁸ Ara x-xhieda ta' Walter Camilleri fil-kawża 67/77NC f'pag 41 tal-process. Ara wkoll Dok A f'pag 16-8 tal-istess kawża.

⁹ Ċitazz Numru 67/77NC.

¹⁰ Dok B f'pag 63-7 tal-process.

¹¹ Dok LM u ES f'pag 110-1 u 137 tal-process.

¹² Ara x-xhieda ta' Maria Venera Vella f'pag 130 tal-proċess.

¹³ Ara Dok RA1 RA3 u JH (affidavit ta' John Albert Huber f'pag 74,76 u 143 tal-proċess.

.....

Il-qorti wara li qieset l-argumenti mressqa miż-żewġ partijiet tasal għall-fehma li r-relazzjoni li tnisslet bejn il-partijiet kienet fil-fatt waħda ta' mandat. Mill-provi mressqa f'din il-kawża u l-oħra li fiha l-bank kien ħarrek lill-partijiet biex iħallsu d-dejn maħluq bil-faċilità bankarja, ħareġ ċar li l-arrangamenti li saru kienu tabilhaqq sura ta' mandat biex l-attur avukat Ragonesi u l-imħarrek jnisslu dan in-negozju u jmexxuh il quddiem. Kien minħabba l-fatt li l-imħarrek ma setax jieħu fuqu u f' ismu il-faċilità bankarja (minħabba li bħala impjegat bank kummerċjali ieħor ma kienx imħolli jidhol f' dejn ma terz) u minħabba li l-attur avukat Ragonesi dak iż-żmien kien miżmum f' att kawtelatorju milli jitfa' f' self ieħor ma' bank fuq ismu, li ddaħħlet l-imħarrek biex tikseb il-konċessjoni sub enfitewtika tal-qatgħa tal-art li kellha tinbena u biex inħarġet fuq isimha il-faċilità bankarja ġdida li għaliha daħal garanti l-istess attur.¹⁴ F'dawn iċ-ċirkostanzi l-qorti tara l-qafas ta' mandat li jiswa wkoll jekk il-ftehim ma jkunx sar bil-miktub¹⁵ (bħalma ġara f'dan il-każ), sakemm joħroġ ċar li l-mandatarju laqa' l-ħatra¹⁶ (bħal ma jidher ukoll li ġara f'dan il-każ). F'każ bħal dan u sakemm il-mandatarju ma jkunx għadda l-ħaġa lil terzi, il-jedd tal-mandant jew ta' l-aventi kawża tiegħu biex jitolbu lill-mandatarju prestanome jgħaddi dak il-ħaġa, huwa jedd eżerċitabbli 'f'kull żmien..... immedjat u bla kondizzjoni.¹⁷

L-EWWEL U T-TIENI TALBA

28. Fl-ewwel talba qed jiġi mitlub li l-intimati iħallsu dak sborsat mill-atturi għax-xiri u kostruzzjoni tal-villa f'Santa Maria Estate fil-Mellieħa, u jiġu likwidati l-istess spejjeż sborsati.
29. Fis-sottomissjonijiet tal-atturi ġie rilevat fl-ewwel lok li meta sar il-kuntratt tal-akkwist tal-1 ta' Settembru 1969, kif diġà rilevat fis-sentenza preliminarj tal-25 ta' April 2018, il-prezz għal dan il-kuntratt kien tħallas mill-attur. Dan jirriżulta wkoll mix-xhieda ta' Lina Huber fil-kawża numru 67/77,¹⁸ fejn kienet xehdet li għal dak il-kuntratt kien preżenti Dr. Ragonesi u hija ma ħarġet xejn flus.
30. Illi fl-ittra tat-22 ta' Lulju 1971,¹⁹ mibgħuta mill-attur Dr. Ragonesi lill-Manager tal-Bank, hemm indikat preċiżament hekk:

¹⁴ Ara Dok B f'paġ 20 tal-każ 67/77NC

¹⁵ Art 1860 tal-Kap 16.

¹⁶ Art 1856(2) u 1858 tal-Kap 16.

¹⁷ Artikolu 1871A tal-Kap 12.

¹⁸ Fol 53 u 55 Rik Nru 67/77 NC.

¹⁹ Dok RA 10, fol 194 tal-każ 67/77NC.

Mrs Lina Huber wife of Albert Huber would appreciate to receive a loan of 3,000 for the purpose of completing a detached villa on plot no. 367, Santa Maria Estate Mellieha.

The plot was purchased for £1,500 and I ascertained from a legal point of view that there were no burdens, encumbrances or mortgages. Yearly ground rent of 40 has been regularly paid. So far, £7000 have been spent on it, and all expenditure and payments have been channelled and controlled by me. In actual fact, no orders are placed nor works undertaken without my consent and approval. These arrangements will continue in force until the villa is sold. There are no hypothecs or privileges on the villa and the Bank loan will be utilised by me. I can assure you that until the loan is repaid, there will be no hypothecs or privileges which would burden the villa.

The loan is required for six months and Mrs Huber would give the Bank a special hypothec over the villa in the event that the Bank would require such security and the loan is not paid.

Mrs. Huber has also asked me to undertake that when the villa is sold the Bank would be repaid in full out of proceeds.

31. Imbagħad mid-dokument eżebit a fol 188 ossija r-rendikont tal-ispejjeż li l-attur jgħid li ngabru minn Albert Huber, jirriżulta li sas-7 ta' Ġunju 1971 l-ammont li kien nefaġ l-attur kien ta' £7555 15s u 2d.

32. Il-fatt li dawn l-ammonti tħallsu ġie sodisfaċentment ippruvat bid-dikjarazzjonijiet tal-attur kif ukoll bid-dokumenti eżebiti minnu, nonche l-konferma bil-ġurament tal-konvenuta Lena Huber li qalet ċar fix-xiehda tagħha fl-atti tal-kawża 67/77NC li għalkemm hija dehret fuq il-kuntratt tas-subenfitewsi hija ma kienetx ħarġet flus.

B'hekk il-Qorti tqis li l-ewwel u t-tieni talba jimmeritaw li jiġu milqugħa.

IL-KUMPLAMENT TAT-TALBIET ATTRIĊI

33. Fit-tielet talba qed jintalab jiġi ddikjarat li meta permezz ta' kuntratt tas-26 ta' Lulju 2001 il-konvenuti ittrasferew l-imsemmija villa, għamlu dan mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tal-atturi għad-dannu tagħhom. B'hekk fir-raba', il-ħames u s-sitt talba qed jintalab li l-konvenuti jkunu tenuti responsabbli għad-danni u li jiġu likwidati d-danni, u li l-konvenuti jiġu kundannati li jħallsu dawn id-danni.

34. Fis-sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti jsostnu li mal-ammont indikat fir-rapport tal-periti addizzjonali għandhom jiżdiedu l-valuri tal-ispejjeż sborsati mill-attur oriġinarjament għall-bini tal-imsemmija villa. Madankollu, l-ammonti sborsat mill-attur, kif ippruvat, kienu diġà inklużi fl-ewwel u fit-tieni talbiet.
35. Fit-tielet talba qed tintalab dikjarazzjoni li meta sar il-bejgħ da parti tal-intimati permezz tar-kuntratt tas-26 ta' Lulju 2001 fl-atti tan-Nutar John Debono, dawn kienu għamlu dan mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tal-attur, għad-dannu tiegħu.
36. Din il-Qorti, b'hal dawk qabilha fil-kawża 67/77 NC temmen li dak li xehed dwaru l-attur ossija l-arranġament li kien hemm bejn il-partijiet sabiex l-attur joħroġ il-flus u l-intimati Huber jieħdu ħsieb ix-xogħlijiet kollha ta' kostruzzjoni u tlestija ta' din il-villa, huwa minnu u veritjer. Għalkemm dan il-ftehim bejn il-partijiet ma jirriżultax li sar bil-miktub, ir-riżultanzi fattwali u x-xhieda ta' Lena Huber fil-każ numru 67/77 NC tindika li hekk kien il-ftehim bejn il-partijiet. Din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza preliminari li ingħatat f' din il-proċedura, qieset li l-ftehim bejn il-partijiet kien dak ta' mandat verbali *prestanome*. Kif ribadit fis-sentenza **Victor Pisani vs. Grazio u Rose Mizzi** (326/2001/1) deċiża fid-29 ta' Jannar 2010, li rreferiet għall-każ **Richard Rizzo Bamber noe vs Giuseppina Rizzo noe et** (Vol XXXIVB.II.430) fejn gie sostnut:

'Mandat expressis' ma jfissirx ta' bilfors mandat bil-miktub u jista' ugwalment jiġi stabbilit u huwa ppruvat b'mezzi oħra li huma permessi mil-liġi.²⁰

37. Skond l-insenjament fil-ġurisprudenza kostanti, meta persuna sservi ta' *prestanome* għal persuna oħra hija għandha tkun trattata b'hal mandatarja. Ir-regoli tal-mandat għandhom għalhekk japplikaw b'mod partikolari il-mandatarju *prestanome* ma jistax iżomm għalih innifsu dak li jkun akkwista. F'dik li għandha x'taqsam mar-responsabbiltà huwa jrid iwieġeb b'hal mandatarju: ara l-awturi **Andrea Torrente u Piero Schlesinger**.

Il mandatario ha poi l'obbligo in virtù del mandato ricevuto di trasferire con un successivo negozio al mandante il diritto acquistato in nome proprio, ma nell'interesse dell' mandante.

²⁰ Ara wkoll **Profs. Anthony J. Mamo O.B.E. noe vs. Nobbli Charles Sant Fournier noe** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Mejju 1957.

38. F'dan il-kuntest, issir referenza għall-artikolu 1857(1) u (2) tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdu:

(1) Il-mandat għandu jkollu bħala skop tiegħu ħaġa leċita li min jagħti l-mandat seta' jagħmel huwa nnifsu.

(2) Bla ħsara ta' kull disposizzjoni speċjali oħra ta' liġi il-mandat jista' jingħata b'att pubbliku, b'kitba privata, b'ittra jew bil-fomm jew ukoll taċitament.

39. Jirrizulta mill-fatti u ċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ li l-ftehim verbali mil'huq bejn il-partijiet kien wieħed *sui generis* li kien jinkludi fih l-arranġament li Lena Huber taġixxi ta' mandatarja *prestanome* għall-attur Dr. Victor E. Ragonesi biex hi, bi flusu, takkwista l-art li fuqha kellha tiġi mibnija l-villa, ukoll – almenu oriġinarjament - bi flusu biex sussegwentement, meta l-villa tkun ġiet kompleta bl-opera tagħha, din tinbiegħ lil terzi bir-rikavat jinqasam - almenu stando ma dak li xehed l-attur - nofs b'nofs. Il-konvenut Albert Huber għalkemm bi ftit diffikultà ikkonċeda li kien sar arranġament li martu takkwista l-art u tiżviluppaha, għalkemm dan kellu jsir bi flus l-attur. Huwa qal li ma kienux ftehimu f'liema perċentwali kellu jinqasam ir-rikavat meta jkun sar il-bejgħ. L-istess konvenut Huber anzi għal bidu sostna li kien hu stess li ħareġ il-flus u mhux l-attur.²¹

40. Gara però li minħabba d-diżgwid li nqala' bejn il-partijiet din il-villa ma ġietx kompletata u l-anqas ġiet mibjugħa bi qbil bejn il-partijiet. Il-konċessjoni subenfitwetika tal-art li fuqha ġiet mibnija l-villa – għalkemm maż-żmien spiċċat fi stat dilapidat - ġiet eventwalment mibjugħa mill-konvenuti unilateralment lil Maria Venera Vella b'kuntratt fl-atti tas- 26 ta' Lulju 2001. Għe soddisfaċentement pruvat li dan il-bejgħ sar mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tal-istess attur. Skond il-ftehim oriġinarjament mil'huq bejn il-kontendenti – li però ma jirriżultax li għe mibdul anke wara li l-partijiet qablu li tinħareġ il-faċilita bankarja biex jingiebb il-finanzjament biex it-tlestija tiegħu setgħet issejtn – din il-villa kellha tinbiegħ bi ftehim komuni bejniethom.

41. Kif ingħad qabel, l-arranġament kien li l-attur Dr. Ragonesi jffinanzja l-akkwist tal-art u l-kostruzzjoni tal-villa. Għe pruvat li verament huwa ffinanzja l-akkwist tal-art u parti sostanzjali mill-ispejjeż tal-kostruzzjoni ta' din il-villa. Fis-sentenza preliminari tagħha din il-Qorti diversament presjeduta ikkonkludiet li meta Lena Huber akkwistat din il-porzjon art b'subenfitewsi temporanja hija

²¹ Iżda l-provi l-oħra f'dan il-każ u fil-kawża 67/77 NC jikkontradiċu din l-istqarrija tal-konvenut Huber – salv għal dak li jirrigwarda l-ħlas li sar wara li ingħatat is-sentenza fil-kawża 67/77 NC.

għamlet dan fil-kapaċita ta' *prestanome* għal Dr. Ragonesi in eżekuzzjoni tal-arranġament milfuq bejniethom aktar il-fuq deskritt.

42. Il-ġurisprudenza tgħalliem li għaladarba l-attur kien qiegħed jaġixxi fil-kwalità tiegħu ta' mandant, stante li l-proprjeta giet akkwistata mill-mandatarju għalih, din issir minnufih propjeta tal-mandant. Għaldaqstant l-intimati ma kellhomx il-jedd jittrasferixxu l-imsemmija propjeta lil terzi mingħajr il-kunsens tal-attur. Għalkemm kienet registrata f'isihmhom huma jitqiesu li kienu jafu li din il-proprjeta ma kienetx mixtrija bi flushom jew għalihom. Apparti minn hekk jirriżulta pruvat ukoll li dan il-bejgħ seħħ mill-konvenuti fil-mori tal-kawża numru 67/77NC li kienet missielta sew mill-partijiet f'dan il-każ u li fiha kienu ħadu posizzjoni antagonistika.

Għalhekk jirriżulta li t-tielet talba timmerita li tiġi milqugħa.

43. Fir-rapport tal-perit tekniku Mario Cassar ġie konkluż li:

Illi wara illi l-esponent ikkunsidra l-valur tas-suq ta' proprjetajiet kumparabbli fl-inħawi jikkonstata illi il-valur tas-suq għal kull metru kwadru ta' proprjetajiet fuq stat lest fl-inħawi ta' Santa Marija Estate kien ta' €2280.

Illi għalhekk il-valur tad-detached villa preżenti ta' plot 367 Santa Marija Estate il-Mellieħa ta' 830 metri kwadri fuq is-sit jammonta għal €1900.000.

Meta l-esponent tagħmel stima tal-binja eżistenti fl-2019, irriżultalu li din tammonta għal €649.500.

Għalhekk l-esponent ikkonstata illi l-valur tal-art fl-2019 snin jammonta għal €1,242.900.

Meta l-esponenti ikkunsidra li din it-tip ta' proprjeta kellha awment annwu fil-valur ta' 10 fil-mija għal dawn l-aħħar 20 sena il-valur tal-art fis-sena 2001, kien ta' €223,546.

L-esponent ikkonstata illi l-ispiża biex titwaqqa' u tingarr minn fuq il-post l-istruttura illi kien hemm fuq il-lok fl-2001, illi kellha footprints ta' 180 metri kwadri kienet tammonta għal €15,750.

44. Imbagħad fir-rapport tal-periti addizzjonali ġie ikkonstatat hekk:

Illi fil-ewwel lok huwa element importanti li l-periti huma a konoxxenza tas-suq tal-proprjetà f'Malta u in partikolari s-suq tal-propjetà fiż-żona il-mertu u ċoè Santa Marija Estate. Din hija kkunsidrata ż-żona up market b'valuri għoljin minhabba l-esklussività tal-istess żona.

Il-periti jafu li l-ewwel fażi tal-iżvilupp f'din iż-żona bdiet fis-snin 60, għall-ħabta tas-sena 1963, meta l-iżvilupp kien jirrikjedi bini ta' vilel detached fuq plots ta' tomna (1,124 Metri kwadri) kull plot, liema xiri u żvilupp seta' biss isir minn nies mhux Maltin. Sussegwentement, din is-sitwazzjoni inbidlet u fi żmien inbidlu wkoll ir-regolamenti li ppermettew il-bini ta' semi detached villas fuq plots iċken minn tomna u żvilupp aktar kumpatt li rriżulta f' dak li jeżisti llum.

Illi fil-bejgħ tal-plots originali f'Santa Maria Estate meta beda l-iżvilupp fis-sena 1963, il-prezz ta' plot tal-kejl ta' tomna jew 1,124 metri kwadri kien ta' ċirka LM2500 ekwivalenti għal madwar €5,800. Dan huwa rifless fil-prezz vantaġġjuż ta' LM1625 ekwivalenti għal €3785 li ħallset Carmelina Huber għal pilot ta' 799 metri kwadri meta xtrat mingħand Cen Med permezz ta' kuntratt datat l-1 ta' Settembru 1969.

Jekk wieħed iħares lejn l-istatistika bejn 1963 u 1982, ir-rata medja ta' apprezzament tal-valur tal-art kienet ta' 3 fil-mija fis-sena u l-inflazzjoni medja kienet ta' 7% għaldaqstant il-valur ta' plot ta' tomna f'Santa Maria Estate fis-sena 1982, tela' għal €35,500. Fil-perjodu 1982 sa 2001, ir-rata medja ta' apprezzament tal-valur tal-art kienet ta' 700 fis-sena u l-inflazzjoni medja kienet ta' 3 fil-mija għaldaqstant il-valur fis-sena 2001 tela' għal €217,114.

Illi mill-esperjenza professjonali tagħhom l-esponenti huma konsapevoli l-istess plots f'Santa Marija Estate anke ta' kejl superfiċjali anqas minhabba t-tibdil fid-density of development fis-sena 1990, kienu medjament ivvalutati €90,000. Bejn 1990 u 2001 ir-rata ta' apprezzament tal-valur tal-art kienet ta' 7 fil-mija fis-sena u r-rata medja ta' inflazzjoni kienet ta' 2.75% għaldaqstant il-valur fis-sena 2001 tela' għal €250,500.

L-esponenti jirreferi għall-kuntratt tal-akkwist tal-plot in mertu minn Marija Venera Vella datat 26 ta' Lulju 2001, fejn il-plot u l-binja dilapidata fuqha nbiegħu bil-prezz ta' LM52,000 ekwivalenti għal €121,127.42 li proporzjonalment ifisser li tomna art giet valutata €170,400. L-esponenti jiddikjaraw li huma tal-fehma li dan il-prezz ma jirriflettix il-prezz attwali fuq is-suq f'dak iż-żmien.

Illi b'referenza għal paragrafi 4 u 5 suesposti, il-valur medju ta' plot ta' 1,124 metri kwadri fis-sena 2001, kien ta' €233,807. Għaldaqstant proporzjonalment il-valur ta' plot ta' 799 metri kwadri kellu ikun ta' madwar €166,187.

Illi f'sens kuntrarju l-esponenti jafu li fil-preżent l-art f'Santa Maria Estate hi vvalutata €27500 kull metru kwadru. Jekk il-plot in mertu kellu kejl superfiċjali ta' 799 metri kwadri il-valur attwali tal-art hu ta' €2,197,250. Il-

fattur ta' apprezzament annwali medju bejn 2001 u 2022 kien ta' 10 fil-mija u l-inflazzjoni medja kienet ta' 1.5 fil-mija, għaldaqstant il-valur tal-art maħdum b'din il-metodoloġija hu ta' €223,500.

Illi l-esponenti huma tal-fehma li ma kien hemm xejn żbaljat fil-metodoloġija applikata mill-Perit Cassar, li hi dik indikata fil-paragrafu 7. Huwa fatt li dawn is-sistemi ma humiex perfetti pero jwasslu għall-indikazzjoni realistika u fatt wali li tirrifletti dak li jiġri fuq is-suq tal-proprjetà, wara kollox il-fatturi applikati huma daww meħudin mill-andament tas-suq u l-istatistika li hi ippubblikata fuq bażi regolari.

Illi b'referenza għar-rapport tal-abbli kollega mario cassar li esponenti jikkonfermaw li l-qies ta' l-art ikkonċernata kif imkejla mill-Mapserver fuq is-sit tal-Awtorità tal-Ippjanar huwa effettivament akbar minn dak ta' 799 metri kwadri kif ikkwotat fil-kuntratti ta' trasferiment, bil-qies imkejjet ikun ta' madwar 830 metri kwadri. Madankollu, huma qed jibbażaw l-istima tagħhom fuq il-qies iddikjarat fuq l-imsemmija kuntratti.

KONKLUŻJONI

Wara li kkunsidraw il-parametri kollha hawn fuq elenkati, u ż-żewġ valuri li waslu għalihom l-esponenti f' paragrafi 7 u 8 huma tal-fehma li l-valur tal-art in mertu fis-sena 2001, meħdu fuq medja taż-żewġ valuri hemm indikati kien ta' mija u erbgħa u disgħin elf tmienja u ħamsin Ewro €194,850.

45. Issa din il-Qorti tifhem li valutazzjoni ta' proprjetà tirrakjudi fiha elementi kemm ta' arti kif ukoll ta' xjenza. Filwaqt li l-matematika mhix opinjonabbli, il-mod kif l-arkitett jasal għall-figuri matematiċi hi. Ebda metodu li jista' jiġi użat ma jista' jitqies li huwa perfett. Fil-fatt jekk xejn ir-relazzjoni tal-periti addizzjonali turi kemm dan hu minnu in kwantu żewġ metodi differenti – bażati fuq xjenza u arti – taw riżultati differenti. Fil-fatt fl-eskussjoni il-periti addizzjonali spjegaw il-metodoloġija adottata minnhom li kienet tikkonsisti f'żewġ eżerċizzji komputistiċi. L-ewwel eżerċizzju kien illi raw minn informazzjoni li kellhom il-valuri tal-plots fis-sena 1964 imbagħad ħadmu r-rata t'apprezzament matul is-snin. Spjegaw ukoll li biex jassiguraw riżultat iżjed ekwu, għamlu komputazzjoni tal-valur bil-kontra fejn l-ewwel iddeterminaw il-valur tal-art preżenti u minnu naqqsu l-valur b'lura fis-snin.
46. Meta l-periti addizzjonali ħadmu bil-metodoloġija tad-deprezzament tal-proprjeta b'lura, huma waslu għal valur tal-art fl-ammont ta' €223,500, li huwa ferm qrib il-valur li wasal għalih il-perit tekniku Mario Cassar fl-ammont ta' €223,546 bl-istess metodoloġija. Għaldaqstant din il-qorti meta fliet il-konkluzjonijiet fiż-żewġ rapporti peritali, tara li l-konkluzjoni hija waħda viċina ħafna għaldaqstant

m'hemmx lok għaliex wieħed jiddomanda u jiddubita l-vereċita ta' dak konkjuż.

47. Mill-banda l-oħra il-metodu tal-apprezzament progressiv tal-proprjeta wassal għal valutazzjoni differenti. Il-fatt li l-periti addizzjonali ħadu l-medja taż-żewġt komputazzjonijiet twassal għal riżultat iżjed realistiku in kwantu maħdum fuq żewġt metodi. Skonthom allura l-medja taż-żewġ valuri hemm indikati kien ta' mija u erbgħa u disgħin elf tmienja u ħamsin Ewro (€194,850).
48. Mill-banda l-oħra ġie pruvat ukoll mill-konvenuti li l-bejgħ ta' din l-art, bil-villa fi stat kundannat kienet ġiet mibjugħa minnhom għall-prezz ta' Lm52,000 li hija ekwivalenti għal ċirka €121,127.42. Issa dan huwa l-prezz li huma ottjenew meta bieghu fl-2001. Verament ukoll li meta proprjetà titpoġġa fis-suq għall-bejgħ mhux daqstant kemm ikun qiegħed jitlob il-bejjiegħ li jgħodd, daqskemm dak li x-xerrejja prospettivi jkunu disposti li jħallsu għaliha. B'hekk jista' jkun li l-valur setgħa kien ogħla, iżda fl-aħħar mill-aħħar skont il-konvenuti il-prezz li huma ottjenew kien dak dikjarat fuq il-kuntratt tat-trasferiment tas-subenfitwesi lil Maria Venera Vella ta' €121,127.42. Huma jgħidu wkoll li dan il-valur kien konfermat ukoll mill-fatt li d-Dipartiment tat-Taxxa ma kienx ħareġ stima addizzjonali wara li l-perit tad-dipartiment kien mar jagħmel l-ispezzjoni u l-istima tiegħu tal-proprejta de quo in kwantu ma rriżultax li kien hemm xi proċedura miftuħa kontra l-konvenuti minħabba dikjarazzjoni baxxa tal-valur tal-proprjeta mibjugħa skont kif dikjarata fuq l-att tat-trasferiment lil Maria Venera Vella.
49. Biss kif spjegat iżjed il-fuq, il-punt tat-tluq mhux kemm kien il-prezz li rnexxielhom iġibu l-konvenuti f'dak iż-żmien. Il-biċċa hi li huma ma kellhomx il-jedd li jaqbd u jbiegħu dik l-istess proprjetà kif fil-fatt għamlu, mingħajr il-kunsens tal-attur. Setgħa kien li l-attur jaqbel ma dak il-prezz daqskemm setgħa ma jaqbilx ma' l-istess. Il-kwistjoni kollha kienet li huma marru lil hinn minn dak li kellhom jedd li jagħmlu meta qabdu u unilateralment bieghu il-konċessjoni enfitewtika de quo.
50. Inoltre, għalkemm l-art li fuqha kien hemm il-villa fi stat kundannat kienet taflija u teħtieġ spiża kbira biex titwaqqa', titnaddaf, titħammel u jsiru l-pedamenti ġodda u binja ġdida, jibqa' l-fatt li l-art in kwistjoni fiha nnifisha xorta waħda baqgħet meqjusa bħala sit prim. Tant hu hekk li fejn fis-sittinijiet din il-problema tal-għarfien tal-pedamenti taflin setgħet kienet għadha qegħda tiġi skoperta, anke

illum il-ġurnata li kulhadd fis-suq edilizju jaf bil-problemi marbuta mal-art taflija f'dik iz-zona, l-artijiet in kwistjoni f'dik iz-zona xorta waħda baqgħu jiżdiedu fil-valur tagħhom. Fil-fatt filwaqt li l-perit Cassar stima l-valur ta' dik l-art – fl-2019 bħala li kienet tiswa' miljun, mitejn u tnejn u erbgħin elf disa' mitt euro (€1,242,900), fl-2022 meta saret il-perizja addizzjonali, il-valur ta' din l-art żdiedet għal żewġ miljuni mija sebgħa u disgħin elf mitejn u ħamsin euro (€2,197,250). Evidentement dan huwa ferm il-bogħod mill-elf u ħames mitt Liri (Lm1250) imħallsin mill-attur fl-1 ta' Settembru 1969 biex sar il-kuntratt tas-subenfitewsi temporanja fuq isem il-konvenuta Lena Huber. Dan ukoll għax anke jekk, kif din il-Qorti diversament presjeduta qalet preċedentement fid-digriet preċedenti fejn ħatret lil perit tekniku, li l-valur attwali tal-art mhux rilevanti għal din il-kawża, mill-banda l-oħra il-valutazzjoni aġġornata tagħha turi li fl-aħħar mill-aħħar l-istess art, minkejja d-difetti li fiha, xorta waħda baqgħet tiżdied fil-valur.

51. B'hekk l-azzjoni unilaterali tal-konvenuti li jaċċettaw dak il-prezz ma setgħetx torbot lill-atturi. Wisq anqas l-argument tal-konvenuti ma jista' jitqies li jorbot sabiex jiġi determinat il-prezz oġġettiv u ġust għall-dik l-art. Dak il-prezz kien il-prezz li rnexxielhom jottjenu huma u li kienu lesti jaċċettaw. Biss ma jistax jitqies li huwa l-prezz li jorbot lill-atturi jew lil din il-Qorti fl-evalwazzjoni tagħha ta' din il-kawża. Tajjeb jew ħażin, fl-2001 huma għażlu li jieħdu dik id-deċiżjoni li jbiegħu dik l-art unilateralment għal dak il-prezz li għalihom deher aċċettabbli. Din id-deċiżjoni rabtet lilhom. Iżda ma torbotx lil ħaddieħor ukoll. Allura meta din il-Qorti tiġi biex tiddeċiedi l-quantum tad-danni sofferti mill-atturi qajla tista tieħu in konsiderazzjoni l-ispejjeż marbuta mal-kuntratt li għamli l-konvenuti b'mod unilaterali. Il-fatt li huma daħlu fi spiża ta' aġent immobiljari, u ħalsu t-taxxa fuq il-qliegħ kapitali fuq ammont ta' flus li huma inkassaw bi qliegħ ma jistgħux jiġu addossati lill-atturi billi jitnaqqsu mill-valur tal-art kif qed jiġi pretiż mill-konvenuti. Dawk kienu spejjeż li daħlu għalihom bħala konsegwenza tad-deċiżjoni tagħhom li jagħmlu dak it-trasferiment unilaterament.

52. Allura l-azzjoni unilaterali tal-konvenuti li jbiegħu din l-art fl-2001 mingħajr il-kunsens tal-atturi kienet att ta' preġudizzju serju għall-jeddijiet tal-atturi, li allura verament jiġi li sofrew dannu minħabba fiha. Din il-Qorti taqbel li għall-fini ta' din il-kawża issa l-valur attwali tal-art in kwistjoni mhux iżjed rilevanti. Mill-banda l-oħra tqis li kwantu għall-valur tal-art in kwistjoni, hija għandha toqgħod fuq

il-konklużjonijiet tal-periti addizzjonali minnha maħtura u tqis li l-valur tal-art meritu tal-kawża fl-2001 kien dak ta' €194,850.

53. Fl-ewwel talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti tordna lill-konvenuti sabiex jagħtu lill-atturi oltre l-ispejjeż li l-attur kien żborsa għax-xiri u l-kostruzzjoni tal-fond de quo, ir-rikavat mill-bejgħ tal-istess. Din il-Qorti tqis li ġie soddisfaċentement ippruvat li r-rikavat perċepit kien fl-ammont ta' €121,127.42.

54. F'dan il-każ allura l-ammont ta' danni li l-atturi għandhom jitqiesu li mbagħad sofrew għandu jittieħed il-valur tal-art de quo stabbilita mill-periti addizzjonali kif intqal iżjed il-fuq, nieqes dan ir-rikavat, kif ukoll nieqes l-ammonti sborsati mill-konvenuti marbuta mas-subenfitewsi kif ukoll mal-ħlas tal-ammont tal-faċilita bankarja meritu tal-kawża 67/77NC għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni mill-valur tal-art in kwistjoni. Dan peress li dawn l-ispejjeż huma marbuta direttament mal-ftehim li kien milħuq bejniethom. Allura hemm lok li minn dak il-valur tal-art jitnaqqas l-ammont ta' subċens imħallas fl-ammont ta' €3.820.17 in kwantu dan kien jaggrava l-immobbli innifisha. Kwantu kif ukoll l-ammont imħallas in konnessjoni mal-kawża 67/77NC fl-ammont ta' €25,275.75. Għalkemm il-faċilita bankarja ttieħdet solidament bejn l-attur u l-konvenuti, l-għan ta' din il-faċilita kien li jiġu finanzjati l-kumplament tal-benefikati li kienu qegħdin isiru fuq l-immobbli in subenfitewsi. Dawk l-ammonti mittieħda mill-Bank allura ġew preżumibbilment minfuqa fuq il-benefikati li saru fuq dik l-art, li allura ždiedu magħha.

55. Għalhekk dan ifisser li l-atturi għandhom jieħdu :

- (a) L-ammont ta' **€17,598** rappreżentanti l-ewkivalenti f'euro tal-ammont ta' Lm7555 15s 2 d pruvat li ġew żbursati mill-attur sas-7 ta' Ġunju 1971;
- (b) l-ammont ta' **€121,127** li jirrappreżenta r-rikavat perċepit mill-konvenuti in segwitu għat-trasferiment ta' din l-art bl-istruttura kundannata fuqha;
- (c) l-ammont ta' **€73,723** rappreżentanti d-differenza bejn ir-rikavat perċepit mill-konvenuti u l-valur tal-art fil-jum ta' dak il-bejgħ fl-2001 skont kif determinat mill-periti addizzjonali

nieqes

- (d) l-ammont ta' **€3,820** rappreżentanti l-ammonti ta' subċens u lawdemju imħallas mill-konvenuti; u

(e) L-ammont ta' **€25,276** rappreżentanti l-ammonti ta' flus imħalsa mill-konvenuti in segwitu għall-kawża 67/77NC marbuta mal-faċilita bankarja meħuda solidalment bejn il-kontendenti għal benefikati li saru fuq l-istabbli de quo.

56. Dan allura jhalli kreditu favur tal-atturi fl-ammont ta' **mija tlieta u tmenin elf tliet mija tnejn u ħamsin euro (€183,352).**

Deċide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet u motivazzjonijiet premissi, salv għal dak li sejjer jiġi speċifikat iżjed l-isfel, il-Qorti filwaqt li tiċċad (ir-rimanenti) eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuti:

- 1. Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba u tiddikjara li l-konvenuti għandhom jagħtu lill-atturi l-ammont ta' sbatax il-elf, ħames mija tmienja u disgħin euro (€17,598) rappreżentanti l-ispejjeż li l-attur kien diġà sborsa għax-xiri tal-art u l-kostruzzjoni tal-villa de quo, kif ukoll li l-konvenuti għandhom jagħtu lill-atturi r-rikavat mill-bejgħ tal-istess fl-ammont ta' mija wieħed u għoxrin elf mija sebgħa u għoxrin euro (€121,127);**
- 2. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li l-konvenuti trasferew il-villa de quo mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tal-attur, għaddannu tiegħu;**
- 3. Tilqa' r-raba' talba u tiddikjara illi l-konvenuti huma responsabbli għad-danni minħabba dan l-aġir tagħhom;**
- 4. Tilqa' il-ħames talba u tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrent, skont kif spjegat iżjed il-fuq fl-ammont ta' tlieta u sebgħin elf sebgħa mija tlieta u għoxrin euro (€73,723);**
- 5. Tilqa' s-sitt talba u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ammonti kollha iżjed il-fuq likwidati (nieqes l-ammont ta' €3,820 rappreżentanti l-ammonti ta' subċens u lawdemju imħallas mill-konvenuti u l-ammont ta' €25,276 rappreżentanti l-ammonti ta' flus imħalsa mill-konvenuti in segwitu għall-kawża 67/77NC marbuta mal-faċilita bankarja meħuda solidalment bejn il-kontendenti għal benefikati li saru fuq l-istabbli de quo) u**

għalhekk f'total komplessiv ta' mija tlieta u tmenin elf tliet mija tnejn u ħamsin euro (€183,352).

Bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effett u bl-ispejjeż a karigu tal-konvenuti.

**Aaron M. Bugeja
Imħallef**

**Christianne Borg
Deputat Registratur**