MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2008

Citazzjoni Numru. 401/1993/1

Saviour Farrugia
Vs
Albert Mizzi u Brian Mizzi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Central Mediterranean Development Corporation Limited

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur ippremetta illi

Peress illi l-attur akkwista s-subutile dominju temporanju ta' l-art maghrufa bhala plot numru mija wiehed u tmenin (181) formanti parti mit-territorju ''Il-Wied ta' Ghajn Zejtuna'' fil-limiti tal-Mellieha, tal-kejl ta' hdax -il elf u sitta u tmenin piedi kwadri (11086pk) ekwivalenti ghal 1029 metri kwadri u dan skond il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Franco

Pellegrini tat-tnejn (2) ta’ Mejju elf disa’ mija u tlieta u sebghin (1973), bil-prezz ta’ elf lira (Lm1000);

Peress illi Michelina mart Valhmor Borg hija propjetarja tal-plot adjacenti numru mija disa’ u sebghin (179) fl-istess territorju tal-kejl ta’ elf mija hamsa u sebghin metru kwadru (1175mk) akkwistat b’kuntratt tat-tnejn u ghoxrin (22) ta’ Jannar 1986 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace;

Peress illi skond sentenza tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Valhmor Borg et vs Saviour Farrugia tal-hamsa (5) ta’ April 1991 gie dikjarat li l-attur invada konsidorevolment l-imsemmija art propjeta’ ta’ l-imsemmija Michelina mart Valhmor Borg u l-attur gie kkundannat inehhi l-bini li hemm fuq din il-propjeta’;

Peress illi l-attur fil fatt bena fuq art li akkwista minghand James Fleming, issa nieqes minn dawn il-Gzejjer, bl-imsemmi kuntratt tat-2 ta’ Mejju 1973, u James Fleming kien akkwista l-istess art minghand is-socjeta’ konvenuta b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tas-seba’ u ghoxrin (27) ta’ Marzu 1968, ghalhekk il-konvenuti nomine huma l-awturi ta’ l-attur u responsabbli lejh f’kaz ta’ evizzjoni;

U peress li apparti minn dan, il-bini ta’ l-attur sar skond pjanti approvati mill-istess socjeta’ konvenuta;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti nomine ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex ghar-ragunijiet premessi, previa dikjarazzjoni li l-konvenuti nomine ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-evizzjoni soffert mill-attur

(1) tillikwida dik il-parti tal-prezz li ghandha tintradd lura lill-attur, okkorrendo b’opera ta’ periti nominandi;

(2) tillikwida dawk l-ispejjez u danni ohra li qed isofri l-attur minhabba l-imsemmija evizzjoni, u

(3) tikkundanna l-konvenuti nomine jhallsu lill-attur dak l-ammont hekk likwidat.

Bl-imghax u bl-ispejjes inkluzi ta' l-ittra ta' l-10 ta' Settembru 1991 kontra l-konvenuti nomine li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur a fol.3 tal-process.

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti a fol. 9 tal-process fejn eccepew:**

1. illi t-talba ta' l-attur ghandha tigi michuda stante li fil-kawza fl-ismijiet Valhmor Borg vs Saviour Farrugia Cit. num. 1050/86VCC huwa baqa' kontumaci u la ddefenda l-kawza u anqas sejjah lill-eccipjenti fil-kawza u ghalhekk il-garanzija ghall-evizzjoni spiccat.

2. Illi fit-tieni lok l-eccipjenti jirrileva li f' kull kaz huwa biegh tajjeb lil l-attur izda traskuragni tieghu gieb li gieb.

3. B'riserva ta' eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;
Semghet ix-xhieda bil-gurament;
Rat id-degriet a fol 156 li bih gie nominat Randoph Camilleri bhala surveyor;
Rat ir-rapport tieghu a fol 181;
Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti a fol 263;
Rat is-sentenza in parte taghha a fol 272;
Rat in-noti tal-partijiet;

Fatti

Illi permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Marzu 1968 James Fleming xtara s-subutile dominju temporanju minghand Cenmed Ltd tal-plot numru 181 formanti parti mit-territorju ta' "Il-Wied Ta' Ghajn Zejtuna", fli-limiti tal-Mellieha tal-kejl ta' cirka 11,086 piedi kwadri.[1]

[1] Dok SF4 a fol. 248

Illi permezz ta' kuntratt datat 24 ta' Settembru 1970 certu Douglas Hills xtara s-subutile domiju temporanju minghand Cenmed Limited tal-plot bin-numru 179 formanti parti mit-territorju ta' "Il-Wied Ta' Ghajn Zejtuna", fli-limiti tal-Mellieha tal-kejl ta' cirka 12,638 piedi kwadri.[2]

Illi permezz ta' kuntratt datat 2 ta' Mejju 1973 l-attur xtara minghand James Fleming s-subutile domiju temporanju tal-plot 181, liema plot kellha l-kejl ta' cikra 11,086 piedi kwadri .[3]

Illi permezz ta' kuntratt datat 22 ta' Jannar 1986 certu Michelina mart Valhmor Borg xtrat is-subutile dominju temporanju tal-plot adjacenti bin-numru 179 bil-kejl ta' 1175 metru kwadru.[4]

Illi fid-9 ta' Dicembru 1986 l-istess Valhmor u Michelina Borg ipprocedew b'kawza (Citaz. Nru. 1050/86) kontra l-attur odjern sabiex jirreintegrahom f'parti li skond huma l-istess attur kien okkupa illegalment, u kif ukoll sabiex inehhi u jiddemolixxi dak kollu li bena fuq l-istess bicca art uzurpata. Illi f'dawn il-proceduri l-attur odjern kien kontumaci nonostante li pprova jiggustifika l-kontumacja tieghu.

Illi permezz ta' decizjoni datata 5 ta' April 1991 gie dikjarat illi l-attur odjern kien invada u qed jokkupa parti mill-plot 179 u gie kkundannat jirreintegra lil Valhmor u Michelina Borg fil-pussess shih tal-proprjeta` taghhom fi zmien sitt xhur u fin-nuqqas l-atturi f'dik il-kawza kienu awtorizzati jaghmlu x-xogholijiet a spejjez tal-konvenut.

Illi fl-1992 l-attur odjern Saviour Farrugia ipproceda b'kawza ohra (Citaz. Nru. 833/92) kontra l-konjugi Valhmor u Michelina Borg, u kif ukoll kontra Perit Joseph Borg Costanzi, Alfred Darmenia, u Cenmed Limited fejn talab dikjarazzjoni li s-sentenza moghtija fil-5 ta' April 1991 kienet maqtugha fuq provi foloz. Din il-kawza giet

---

[2] Dok SF1 a fol 225
[3] Dok SF1 a fol 97
[4] a fol 22

deciza mill-Qorti ta’ l-Appell permezz ta’ sentenza datat 27 ta’ Frar 1998 b’ezitu sfavorevoli ghall-attur.[5]

Illi fit-30 ta’ Marzu 1993 l-attur odjern ipproceda bil-kawza odjerna kontra Cenmed Corporation Limited sabiex l-istess socjeta` konvenuta taghmel tajjeb ghall-evizzjoni sofferta minnu, jigi likwidat dak l-ammont li ghandu jintradd lura lill-attur, u jigu likwidati l-ammont ta’ dawk l-ispejjez u danni ohra li qed isofri l-attur minhabba l-imsemmija evizzjoni.

Illi s-socjeta` konvenuta eccepiet illi l-garanzija ghall-evizzjoni spiccat stante li l-attur kien kontumaci fil-kawza Citaz. Nru. 1050/86 u lanqas ma sejjah lis-socjeta` konvenuta f’dik il-kawza. Di piu` eccepiet illi f’kull kaz l-istess socjeta` bieghet tajjeb lill-attur izda gie f’din is-sitwazzjoni bi traskuragni tieghu.

Provi

Illi l-attur xehed permezz ta’ affidavit fejn fost affarijiet ohra qal illi l-Periti tas-socjeta` konvenuta u cioe Mortimer & Degiorgio kienu approvawlu l-pjanti tal-bini u s-surveyor tas-socjeta` konvenuta Alfred Darmenia kien tah il-posti. L-attur kien inkariga lill-Perit Joseph Delia li kien bena fil-konfini tal-art li xtara. L-attur ikompli jghid illi huwa gie mnehhi mill-pussess ta’ bicca mill-art in kontestazzjoni u hemm pendenti rikors numru 76/98 intavolat mill-konjugi Borg sabiex tigi mwaqqa’ parti mill-villa li tinsab mibnija fil-parti in kontestazzjoni.

Xehed ukoll Joseph Debono li kien inkarigat mill-attur biex jibni l-plot tieghu. L-istess xhud qal illi meta mar biex jibni, il-marki tal-plot kienu hemmhekk u hu bena fil-plot li kienet immarkata. Inoltre qal li kienu jigu sorveljati mill-Perit Degiorgio.[6]

Xehed ukoll is-surveyor Alfred Darmenia li qal li hu kien jahdem bhala surveyor mas-socjeta` konvenuta pero’ dan

[5] Dok SF6 a fol. 302
[6] a fol. 126

biss mill-1984 'l hawn u ghalhekk fir-rigward tal-plot ta' l-attur ma kienx ghamel il-marki hu. Xehed ukoll illi l-area li tidher fuq il-pjanta ma taqbilx mal-area indikata fil-kuntratt.

Espert nominat mill-Qorti

Illi permezz ta' digriet datat 22 ta' Gunju 2001 dina l-Qorti innominat lis-surveyor Randolph Camilleri sabiex jaghmel kejl tal-areas in kwistjoni, liema surveyor espleta l-inkarigu tieghu u halef l-istess rapport fit-22 ta' April 2005.[7]

Sabiex jespleta l-inkarigu tieghu Randolph Camilleri ha l-qies tal-plots 179 u 181 fejn irrizultalu illi plot 179 kellha qies attwali ta' 15,316 piedi kwadri filwaqt li plot 181 kellha 9547 piedi kwadri. L-istess surveyor ghamel ukoll ezercizzju f'dak li jirrigwarda l-qisien indikati fuq il-pjanta ufficjali tat-territorju fejn irrizultalu illi plot 179 kellha qies ta' 17,738 piedi kwadri u plot 181 qies ta' 7018 piedi kwadri. L-istess surveyor fir-rapport tieghu wasal ghal zewg konkluzzjonijiet u cioe:-

1. Skond il-qies tal-kuntratt tibqa' strixxa ta' art ta' qies ta' 1031 piedi kwadri bejn plot 179 u 181 li ghandha tinqasam bejn iz-zewg plots;
2. jekk wiehed joqghod mal-pjanta ufficjali tat-territorju Dok RC3 il-plot 179 jispicca b'17,738 piedi kwadri u cioe 40.4% izjed milli ghandu miktub fil-kuntratt; filwaqt li l-plot 181 jispicca b'7018 piedi kwadri u cioe 36.6% inqas milli hemm miktub fil-kuntratt tal-akkwist.

L-istess surveyor issottometta wkoll illi l-minimu qies superficjali ta' art biex wiehed ikun jista' jibni fit-territorju de quo huwa ta' mil-inqas 12,098 piedi kwadri.

Konsiderazzjonijiet

Preskrizzjoni a bazi ta' l-artikolu 1417 tal-Kap 16

[7] a fol. 181

Illi b'decizjoni preliminari taghha dina l-Qorti kienet diga cahdet l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti dwar il-preskrizzjoni bazata fuq l-artikolu 1431 tal-Kodici Civili.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta konvenuta a fol 319 u partikolarment fil-paragrafu 6 a fol 321 u 322 is-socjeta konvenuta ssottomettiet li l-azzjoni attrici hija preskritta a bazi ta' l-artikolu 1417 u 1422 billi qed tikkontendi li meta giet prezentata c-citazzjoni ghaddiet aktar minn sena minn dak in-nhar li s-sentenza dwar l-evizzjoni tkun ghaddiet f'gudikat. Eccezzjoni formali f'dan is-sens ma nghatax u ssemmiet biss fin-nota responsiva tas-socjeta konvenuta meta l-attur ma kellhu ebda opportunita' biex jikkombatti tali eccezzjoni.

Ghalkemm dawn il-Qrati ftit harsu jew ikkunsidraw b'simpatija lejn eccezzjonijiet li 'jfaqqsu' ghall-gharrieda fil-mori tal-proceduri minghajr ebda awtorizzazzjoni, din il-Qorti hija wkoll konsapevoli mill-fatt li hemm gurisprudenza li hadet attitudini aktar liberali fis-sens li accettat eccezzjonijiet li jkunu gew sollevati b'dan il-mod dubbjuz. Ara l-kawza fl-ismijiet "Services Limited vs Joseph Zammit" (Qorti tal-Appell – Sede Inferjuri) deciza fid-29 ta' Jannar 1999.

B'emendi ad hoc fil-ligi tal-procedura (ara l-artikolu 158 tal-Kap 12 kif emendat bl-Att XXIV tal-1995 u emendi ohra precedenti) parti konvenuta m'ghandhiex speci ta' 'carte blanche' li kull meta u x'hin jidhrilha l-waqt izzid ma' dawk l-eccezzjonijiet li hija tkun gja` tat minghajar permess tal-Qorti.

Ghal kull buon fini pero' dina l-Qorti tista' tiddikjara li dina l-eccezzjoni mhiex valida ghal-zewg ragunijiet. L-ewwelnett l-attur xehed illi huwa gie mnehhi mill-pussess biss minn bicca mill-art in kontestazzjoni u ghadd hemm pendenti rikors numru 76/98 intavolat mill-konjugi Borg sabiex tigi mwaqqa' parti mill-villa li tinsab mibnija fil-parti in kontestazzjoni. Inoltre jirrizulta li fl-1992 l-attur kien ipproceda b'kawza (Citaz. Nru. 833/92) kontra l-konjugi Valhmor u Michelina Borg, u kif ukoll kontra Perit Joseph Borg Costanzi, Alfred Darmenia, u Cenmed Limited fejn

talab dikjarazzjoni li s-sentenza moghtija fil-5 ta' April 1991 kienet maqtugha fuq provi foloz. Din il-kawza giet deciza mill-Qorti ta' l-Appell permezz ta' sentenza datat 27 ta' Frar 1998 b'ezitu sfavorevoli ghall-attur u ghalhekk kien minn dak iz-zmien li hu setgha jghid li s-sentenza dwar l-evizzjoni kienet ghaddiet definittivament in gudikat mentri fil-fatt dina l-kawza giet prezentata fin 1993.

Garanzija ghall-evizzjoni

Illi l-Qorti sejra issa tghaddi biex tezamina l-aspetti legali tat-talbiet attrici fid-dawl tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta.

Illi skond artikolu 1408 tal-Kodici Civili l-garanzija li l-bejjiegh ghandu jaghti lix-xerrej, hija ghall-pussess pacifiku tal-haga mibjugha u ghad-difetti li ma jidhrux ta' dik il-haga. Illi din il-kawza titratta proprju l-garanzija tal-pacifiku pussess.

Illi a tenur tal-artikolu 1413 tal-Kodici Civili xerrej li jigi molestat fil-pussess tieghu ghandu l-jedd li jitlob minghand il-bejjiegh is-segwenti:-

"(a) ir-radd tal-prezz;
(b) …
(c) …
(d) il-hlas tal-hsara…"

Inoltre xerrej li jigi molestat fil-pussess pacifiku ghandu rimedju jew li jitlob li jholl il-bejgh abbazi tal-artikolu 1417 jew inkella jista' jaghzel li jitlob li jigi mhallas mill-bejjiegh ghall-bicca milquta bl-evizzjoni abbazi ta' l-artikolu 1418 tal-Kodici Civili.

Illi l-attur ibbaza l-kawza odjerna fuq dan l-ahhar imsemmi artikolu li aktar precizament jghid is-segwenti:-

"Jekk…ix-xerrej ma jaghzilx li jholl il-bejgh, il-valur li ghandu jigi mhallas mill-bejjiegh lix-xerrej ghall-bicca

milquta bl-evizzjoni, ghandu jinqies mhux fuq il-prezz kollu tal-bejgh, izda fuq stima li fiha ghandu jittiehed qies taz-zmien ta' l-evizzjoni, sew jekk il-haga mibjugha tkun saret tiswa izjed kemm jekk tkun saret tiswa inqas."

Illi l-bejjiegh huwa tenut li jaghti l-garanzija msemmija fl-artikolu 1408 tal-Kodici Civili mhux biss lix-xerrej originali, imma wkoll lis-successuri tieghu, kemm jekk dawn ikunu universali u kemm partikolari, b'titolu oneruz jew gratuwitu. Ghaldaqstant, jekk il-pussessur attwali jigi zgumbrat, huwa ghandu azzjoni abbazi tal-garanzija mhux biss kontra l-persuna li tkun bieghitlu l-immobbli, imma wkoll kontra l-awtur tal-bejjiegh li minghandu xtara.

Illi huwa pacifiku fil-gurisprudenza taghna illi l-artikolu tal-Kodici Civili li jirregolaw il-garanzija tal-pacifiku pussess fir-rigward tal-Istitut tal-Bejgh japplikaw ukoll ghall-Istitut tal-Enfitewsi.[8]

Illi hemm decizjoni ta' din il-Qorti diversament presjeduta li ordnat lill-attur odjern jirreintegra lill-konjugi Valhmor u Michelina Borg fl-art in kontestazzjoni. Illi abbazi ta' dik il-kundanna ghall-evizzjoni l-attur ipproceda bil-kawza odjerna kontra s-socjeta` konvenuta li kienet l-awtrici tal-awtur tieghu.

Illi s-socjeta` konvenuta eccepiet li l-garanzija tal-pacifiku pussess vis-à-vis l-attur spiccat stante li l-istess attur kien kontumaci fil-kawza fejn intalbet l-evizzjoni u lanqas ma sejjah lis-socjeta` konvenuta f'dik il-kawza.

Illi tajjeb li jinghad li abbazi ta' l-artikolu 1422 tal-Kodici Civili, l-imsemmija garanzija tispicca jekk jigi ppruvat li l-bejjiegh seta' jgib 'il quddiem ragunijiet bizzejjed, illi x-xerrej ma giebx, u illi bihom it-talba gudizzjarja kienet tigi michuda. Illi, kif inghad f'sentenzi tal-Qrati taghna, ix-xerrej ma jitlifx il-jedd li jdur fuq il-bejjiegh (awtur) tieghu

[8] ara f'dan is-sens Raffaele Barbara vs Tommaso Vella, Appell Civili 19 ta' April 1940 u Alessandro Portanier vs Paolo Dalli, Appell Civili 30 ta' Marzu 1936

semplicement ghaliex ikun naqas li jsejjahlu fil-kawza li jkun fetahlu t-terz, imma jrid jintwera li l-awtur bejjiegh kien ikollu ragunijiet bizzejjed biex, kieku kien imsejjah fil-hin fl-ewwel kawza, kien ikollu biex ixejjinha.[9]

Illi l-Qorti ezaminat il-process tal-kawza Citaz. Nru. 1050/86 u ghalkemm huwa minnu li l-attur kien kontumaci f'dawk il-proceduri, l-istess socjeta` konvenuta ma gabet l-ebda provi quddiem dina l-Qorti li bihom uriet kif hi setghat skansat l-evizzjoni in kwistjoni. Anzi minn ezami ta' l-atti tal-kawza Citaz. 1050/86 jirrizulta illi s-surveyor Alfred Darmenia li kien jahdem mad-ditta ta' Periti inkarigati mis-socjeta` konvenuta ghal dan il-progett, xehed illi rrizultalu li effettivament kien hemm invazjoni.[10] L-istess xehed il-Perit Joseph Borg Costanzi, li fiz-zmien in kwistjoni kien partner mal-Perit Degiorgio li kien inkarigat mill-progett.[11] Illi fl-istess kawza kien ukoll gie nominat mill-Qorti il-Perit Tekniku Joseph Huntingford li kkonkluda wkoll li kienet saret invazjoni.

Madankollu jekk wiehed jara l-bazi tal-konkluzzjoni ta' l-istess Perit isib illi huwa strah kompletament fuq dak li xehdu Alfred Darmenia u l-Perit Joseph Borg Costanzi billi mill-verbal ta' l-access jirrizulta illi huwa kejjel biss il-faccata tal-plot ta' Valhmor u Michelina Borg u ddikjara li minhabba d-dizlivelli li kien hemm ma setax jiehu izjed qisien.[12] Ta' min jinnota dak li xehed l-attur f'dawn il-proceduri rigward dan l-access appena msemmi. Fl-affidavit tieghu l-attur jghid illi waqt dan l-access huwa pprova jattira l-attenzjoni tal-Perit Huntingford ghall-posti li kienu ghadhom jidhru u li kienu originarjament tah Alfred Darmenia izda l-Perit ma hax nota ta' dan kollu peress li hu kien kontumaci f'dawk il-proceduri.[13]

Dwar dan il-Qorti hi tal-fehma li ghalkemm hija mhix persuna teknika, l-ezercizzju f'dik il-kawza kellu jigi espletat billi l-Perit nominat imur oltre milli ikejjel biss il-

---

[9] Cassar vs Ciantar, Prim'Awla 26 ta' Frar 1935
[10] a fol. 54 u 55
[11] a fol. 52 u 53
[12] verbal tal-access a fol. 70
[13] a fol. 96

faccata tal-plot ta’ Valhmor u Michelina Borg. Illi madankollu illum din il-Qorti hija rinfaccjata b’sentenza li taghmel stat ta’ fatt bejn il-partijiet u kull kumment iehor fuq il-mertu ta’ l-imsemmija kawza ikun superfluwu.

Illi ghalhekk il-Qorti thoss illi l-attur ma tilifx il-garanzija ghal-evizzjoni bil-fatt li hu ma sejjahx lis-socjeta` konvenuta fil-kawza Citaz. Nru. 1050/86 u dana ghaliex l-istess socjeta` konvenuta mhux talli ma gabitx l-icken prova illi hi setghet skansat tali evizzjoni imma talli bix-xhieda tal-persuni teknici inkarigati minnha stess ghenet sostanzjalment sabiex it-talba ta’ Valhmor u Michelina Borg ghall-evizzjoni tigi milqugha.

<u>Pjanti approvati mill-konvenuti</u>

Illi l-Qorti issa sejra tezamina jekk l-attur hux gustifikat fit-talbiet tieghu kif dedotti f’din il-kawza.

Illi mill-kuntratt ta’ akkwist ta’ l-attur esebit a fol. 97 tal-process jirrizulta illi l-istess bejgh kien suggett ghat-termini u l-kundizzjonijiet miftehma fil-kuntratt ta’ koncezzjoni sub-enfitewtika fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tas-27 ta’ Marzu 1968 bejn James Fleming u Cenmed Limited fejn fl-istess kuntratt skond klawsola 4 kien hemm imnizzel is-segwenti:-

“In order to preserve the amenities and the characteristics of the area the grantee agrees to develop the said plot as a fully detached house/villa surrounded by open space or garden as part of a private residential estate. The grantee agrees that prior to commencing any work of construction or alteration on the said plot of land he will obtain the approval of the Company’s Architects Messrs Mortimer and de Giorgio Architects and Civil Engineers of number twenty (20) Flat three (3) Kingsway Valletta, Malta, who are authorised to approve, alter or reject plans, to obtain the necessary building permits and to supervise and direct the construction.”

Illi fuq l-istess kuntratt ta' akkwist ta' l-attur kien deher Reginald Demarco ghan-nom ta' Cenmed Limited fejn l-istess socjeta` konvenuta, apparti li kienet estendiet it-terminu li fih kellha tinbena l-villa fuq plot 181 bi tlett snin, imponiet fuq l-attur is-segwenti:

"With regard to clause four of the said deed, the company amends same in the sense that the owner of the said Plot 181 is to submit plans to the Company's Architects only for their approval and to obtain said approval."

Illi ghalhekk jirrizulta illi l-pjanta tal-kostruzzjoni li ghamel l-attur fuq plot 181 kellha tkun spezzjonata u approvata mid-ditta ta' arkitetti tas-socjeta` konvenuta. L-attur xehed illi l-pjanti kienu sottomessi u wara li kienu approvati kien mar is-surveyor ta' Cenmed u ghamel il-marki relattivi.[14] Illi l-attur ipproduca bhala xhud lil Joseph Debono li kien il-persuna li bena l-plot 181. L-istess xhud qal illi huwa bena l-plot li kellha diga l-marki fuqha u li huma bhala bennejja kienu jigu sorveljati mill-Perit Degiorgio.[15] Illi dawn il-provi ma gew bl-ebda mod kontradetti mis-socjeta` konvenuta.

Illi ghalhekk jirrizulta li l-attur wettaq l-obbligu kuntrattwali li kellu mas-socjeta` konvenuta ai termini ta' klawsola 4. Li jfisser illi l-istess Periti inkarigati mis-socjeta` konvenuta approvaw il-pjanta ghall-bini tal-villa li skond is-sentenza ta' evizzjoni fil-kawza Citaz. Nru. 1050/86 parti minnha trid titwaqqa' biex jigu reintegrati fil-pussess ta' dik l-art Valhmor u Michelina Borg.

Illi ghalhekk dina l-Qorti hija tal-fehma illi l-attur kien in bona fede meta huwa bena l-villa tieghu fuq il-plot 181 bil-marki kif maghmula minn surveyor inkarigat mis-socjeta` konvenuta u bil-pjanti approvati mill-Periti ta' l-istess socjeta`.

Danni

[14] a fol. 82 u 83
[15] a fol. 126

Bhala provi dwar danni, kull ma hemm f'dan il-process huwa l-affidavit tal-Perit Joe Delia, prodott ex parte mill-attur.

Illi l-Qorti hija tal-fehma illi s-socjeta` konvenuta ghandha taghmel tajjeb ghall-evizzjoni sofferta mill-attur ta' 36.6% ta' art inqas minn dak stipulat fil-kuntratt ta' akkwist[16] u konsegwentement ghandha tigi jillikwidata dik il-parti tal-prezz li ghandha tintraddlu lura u jigu llikwidati dawk l-ispejjez u danni ohra li sofra l-attur minhabba l-imsemmija evizzjoni.

Illi f'dawn il-proceduri xehed il-Perit Jo. A. Delia, mil-liema xhieda johorgu s-segwenti punti:-

1. Illi konsegwenza tad-decizjoni ta' evizzjoni abbazi tal-kawza Citaz. Nru. 1050/86 parti mid-dar se titwaqqa li jfisser illi d-dar tista' titwaqqa' kollha peress illi t-tromba tat-tarag, l-intrata u zewgt ikmamar ser jintilfu ghal kollox. L-istess Perit stima l-valur tad-dar kieku kellha terga' tinbena (minghar art) fis-somma ta' Lm85,000;
2. Fir-rigward tal-plot rimanenti, l-istess Perit qal li ma tikkwalifikax aktar ghal bini ta' bungalow f'Santa Marija Estate peress illi l-ligijiet tal-bini jehtiegu illi lanqas area ta' plot huma ta' cirka 1,100 metri kwadri. L-istess Perit kellu dubji serji jekk tezistix plot simili bil-veduti li ghandha u pedamenti sodi tal-blat kif ghandha din il-plot. Plot simili stmata fis-somma ta' mhux anqas minn Lm90,000.
3. Illi skond is-surveyor nominat minn dina l-Qorti l-attur spicca b'444 metri kwadri ta' art inqas milli kellu miktub fil-kuntratt ta' akkwist[17] u kwindi ghandha tigi restitwita lill-attur

Illi a tenur tal-artikolu 1418 tal-Kodici Civili il-valur li ghandu jigi mhallas mill-bejjiegh lix-xerrej ghall-bicca milquta bl-evizzjoni, ghandu jinqies mhux fuq il-prezz kollu tal-bejgh, izda fuq stima li fiha ghandu jittiehed qies taz-

[16] ara konstatazzjoni tas-surveyor Randolph Camilleri taht il-*heading* "Konkluzjoni 2 (c)" a fol. 190
[17] ara tabella tas-surveyor Randolph Camilleri a fol. 189

zmien ta’ l-evizzjoni, sew jekk il-haga mibjugha tkun saret tiswa izjed kemm jekk tkun saret tiswa anqas.

Illi l-art akkwistata skond il-kuntratt kellha kejl superficjali ta’ 1029 metri kwadri. Id-diskrepanza ta’ kejl li se tmur a favur ta’ Michelina u Valhmor Borg u ghalhekk l-parti li minnha sofra l-evizzjoni l-attur hija ta’ cirka 444 metri kwadri. Kwindi l-parti rimanenti f’idejn l-attur tammonta ghal 585 metri kwadri.

Il-Perit J. Delia stmahom fis-somma ta’ Lm90,000. Kwindi l-valur ta’ 444 medri kwadri, skond il-kalkolu tal-Perit Delia ghandu jammonta ghal Lm68,307.69c.

Illi pero’ billi dina l-istima hija ex parte, il-Qorti hi tal-fehma li ghandu jigi nominat perit biex jaghmel istima tad-danni li sofra l-attur u dana a bazi tal-konkluzzjonijiet raggjunti mill-Qorti f’dina s-sentenza. Il-Perit ghandu wkoll jiehu kont tal-fatt li l-art qeda ghand l-attur bhala sub-utile dominium u mhux bhala in full ownership.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi;
il-Qorti tiddeciedi billi;
tiddikjara li s-socjeta` konvenuta ghandha taghmel tajjeb ghall-evizzjoni sofferta mill-attur;
u tinnomina lill-Perit [18] biex jillikwida d-danni sofferti mill-attur skond il-konkluzzjonijiet ta’ dina l-Qorti kif indikat fil-paragrafu “Danni”,
u tiddifferixxi l-kawza ghar-relazzjoni ghat 30 ta’ Jannar 2009 fid-9.15.
Spejjez riservati ghad-decizjoni finali.

< Sentenza In Parte >

--------------------------------TMIEM--------------------------------

[18] **Ll-isem tal-perit ghandu jigi suggerit mill-partijiet permezz ta’ nota konguntiva fi zmien gimgha millum.**