MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2011

Appell Civili Numru. 401/1993/1

Saviour Farrugia

v.
Albert Mizzi u Brian Mizzi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Central Mediterranean Development Corporation Limited

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata fl-20 ta' Marzu, 1993 quddiem l-allura Qorti tal-Kummerc l-attur ippremetta illi hu akkwista s-subutile dominju temporanju tal-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 skont 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); illi Michelina mart Valhmor Borg hija propjetarja tal-plot adjacenti numru mija disgha 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; illi skont sentenza tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Valhmor Borg et v. Saviour Farrugia** tal-hamsa (5) ta’ April 1991 gie dikjarat li l-attur invada konsiderevolment l-imsemmija art proprjeta` tal-imsemmija Michelina mart Valhmor Borg u l-attur gie kkundannat inehhi l-bini li hemm fuq din il-proprjeta`; 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-sebgha u ghoxrin (27) ta’ Marzu 1968, ghalhekk il-konvenuti nomine huma l-awturi tal-attur u responsabbli lejh f’kaz ta’ evizzjoni; li apparti minn dan, il-bini tal-attur sar skont pjanti approvati mill-istess socjeta` konvenuta;

Dan premess l-attur talab li dik il-Qorti li, 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-ispejjez inkluzi tal-ittra tal-10 ta’ Settembru 1991 kontra l-konvenuti nomine li huma ngunti ghas-subizzjoni.

B’nota pprezentata fit-18 ta’ Mejju, 1993 is-socjeta` konvenuta eccepiet:-

1. illi t-talba tal-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.

B’nota ta’ eccezzjonijiet ulterjuri a fol. 263 il-konvenuti eccepew il-preskrizzjoni tal-*actio aestimatoria* a tenur tal-Artikolu 1431 tal-Kodici Civili; liema eccezzjoni gie michud b’sentenza preliminari tal-31 ta’ Mejju, 2006 li tinsab a fol. 272 tal-process.

Illi l-Prim’ Awla tal-Qorti Civili b’sentenza moghtija fit-28 ta’ Novembru, 2008 cahdet l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta u konsegwentement iddikjarat li s-socjeta` konvenuta ghandha taghmel tajjeb ghall-evizzjoni sofferta mill-attur u nnominat Perit li kellu jigi mahtur wara qbil bejn il-partijiet biex jillikwida d-danni sofferti mill-attur skont il-konkluzjonijiet tal-istess Qorti kif indikat fil-paragrafu “Danni”.

Illi minn din is-sentenza parzjali s-socjeta` konvenuta intavolat appell wara li otteniet id-debita approvazzjoni mill-ewwel Qorti fl-udjenza tat-30 ta’ Jannar, 2009.

L-ewwel Qorti waslet ghad-decizzjoni taghha fis-sentenza msemmija wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“**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]

"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 skont 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

[1] Dok SF4 a fol. 248
[2] Dok SF1 a fol 225
[3] Dok SF1 a fol 97
[4] a fol 22

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 tal-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]

---

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

“Xehed ukoll is-surveyor Alfred Darmenia li qal li hu kien jahdem bhala surveyor mas-socjeta` konvenuta pero’ dan biss mill-1984 ‘l hawn u ghalhekk fir-rigward tal-plot tal-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. Skont 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**

[7] a fol. 181

"<u>Preskrizzjoni a bazi tal-artikolu 1417 tal-Kap 16</u>

"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 tal-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 <u>ad hoc</u> 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 tal-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.

"<u>Garanzija ghall-evizzjoni</u>

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

"Illi skont 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 tal-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 tal-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 tal-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-

[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

xerrej ma jitlifx il-jedd li jdur fuq il-bejjiegh (awtur) tieghu 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 tal-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 tal-istess Perit isib illi huwa strah kompletament fuq dak li xehdu Alfred Darmenia u l-Perit Joseph Borg Costanzi billi mill-verbal tal-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

[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

espletat billi l-Perit nominat imur oltre milli ikejjel biss il-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 tal-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 tal-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 skont 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 tal-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 skont 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 tal-istess socjeta`.

"<u>Danni</u>

---

[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 talm85,000;
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 skont 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 tal-evizzjoni, sew jekk il-haga mibjugha tkun saret tiswa izjed kemm jekk tkun saret tiswa anqas.

“Illi l-art akkwistata skont 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 talm90,000. Kwindi l-valur ta’ 444 medri kwadri, skont 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.”

L-appell tas-socjeta` konvenuta.

Is-socjeta` konvenuta hassitha aggravata bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk b’rikors intavolat fis-16 ta’ Frar, 2009 talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa’ l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut appellant u tiddikjara li l-garanzija ghall-evizzjoni spiccat u ghalhekk tichad it-talbiet attrici kif dedotti.

L-attur appellat naqas li jipprezenta risposta biss fl-udjenza tas-7 ta’ Dicembru, 2010 id-difensuri tal-partijiet ittrattaw l-appell.

Ikkunsidrat:

Minn qari tar-rikors tal-appell jidher li s-socjeta` appellanti ressqet aggravju wiehed kontra s-sentenza appellata billi tirriferi ghalieh bhala l-aggravju **principali** tas-socjeta` appellanti u fir-rigward issostni hekk: “(dan l-aggravju) *huwa dwar il-fatt li l-ewwel Qorti ma laqghetx l-ewwel*

eccezzjoni taghha, ossia li meta kienet saret il-kawza kontra l-hawn attur appellat, citazzjoni numru 1050/86 fl-ismijiet Valhmor Borg bhala kap tal-komunjoni tal-akkwisti u martu Michelina sive Lina Borg vs Saviour Farrugia, li giet deciza fil-5 ta' April, 1991, is-socjeta` appellanti ma kienitx giet kjamata in kawza sabiex, skont l-Artikolu 1422 tal-Kodici Civili, tiddifendi l-garanzija tal-pacifiku pussess. Illi ghalhekk is-socjeta` konvenuta qeghda ssostni li l-garanzija ghall-evizzjoni spiccat. Mhux hekk biss, izda f'dik il-kawza, l-attur appellat kien baqa' kontumaci."

L-artikolu 1422 li, skont is-socjeta` konvenuta, huwa l-bazi tad-difiza taghha, jghid hekk: "*Il-garanzija ghall-evizzjoni tispicca, jekk ix-xerrej ikun halla li jigi kkundannat b'sentenza li ghaddiet in gudikat minghajr ma sejjah fil-kawza lill-bejjiegh, <u>meta dan jipprova li seta' jgib 'il quddiem ragunijiet bizzejjed, illi x-xerrej ma giebx, u illi bihom it-talba gudizzjarja kienet tigi michuda.</u>*" Kliem dan l-artikolu huma cari u ghalhekk huwa tentattiv futili da parti tas-socjeta` konvenuta li tipprova taghti interpretazzjoni ghall-kliem tal-ligi u mhux hekk biss, talli tittanta xxejjen l-effetti tal-"proviso" li hemm fl-artikolu citat billi ssostni li dan l-artikolu ghandu jigi interpretat fis-sens "*li meta xerrej ghandu jigi mharrek minn terz dwar oggett mixtri minnu, x-xerrej ghandu jkun ghaqli bizzejjed li, malli jkun hemm din il-biza li x-xerrej ikun se jigi disturbat fit-tgawdija tieghu, huwa ghandu jdahhal lil bejjiegh fil-kawza li tkun saritlu biex b'hekk ikun jista' jiddefendiha".* Kif rajna, huwa desiderabbli li jsir dan u jekk ma jsirx il-protezzjoni moghtija in forza tal-garanzija tista` tintilef, izda meta l-bejjiegh iressaq dan l-artikolu bhala difiza ghan-nuqqas da parti tieghu li jissodisfa l-obbligi mposti in forza tal-garanzija, hu jrid juri mhux biss li l-akkwirent ma sejjahlux fi proceduri ta' evizzjoni izda li, kieku sar dan, kien ikun f'posizzjoni jxejjen dawk il-proceduri da parti ta' terzi.

L-ewwel Qorti ghalhekk, tenut kont tal-kwalifika li tinsab fl-artikolu riprodott, wara li ghamlet ezami minuzjuz tal-provi kollha lilha rizultanti kkonkludiet hekk: "*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 <u>ma gabet l-ebda prova</u> quddiem*

din il-Qorti li bihom uriet kif hi setghet skansat l-evizzjoni in kwistjoni." Din il-Qorti ezaminati l-provi processwali hija tal-istess fehema u ma tara ebda raguni li tiddisturba l-konkluzjonijiet tal-ewwel Qorti.

Infatti qed jinghad mis-socjeta` appellanti li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta bbazat ruhha fuq ix-xhieda tal-Perit Joseph Borg Costanzi u tas-surveyor Alfred Darmenia billi qed jinghad li l-Perit Borg Costanzi, li sab l-invazzjoni da parti tal-attur odjern, ma kienx konsulent tas-socjeta` konvenuta izda perit imqabbad mill-Qorti fl-ewwel kawza. Dan pero` mhux minnu billi l-perit Borg Costanzi jidher car mid-dokument a fol 11 tal-process fil-kawza 1050/86 kien msieheb mal-perit Degiorio li kien il-perit tas-socjeta` konvenuta u li kien tqabbad mill-familja Borg biex jikkonstata l-invazjoni – fatt minnu konstatat. L-istess jinghad dwar Alfred Darmanin, surveyor mal-Perit Degiorgio, li pprepara pjanta li kienet turi l-invazjoni tal-plot 181 tal-attur fuq il-plot 179 tal-konjugi Borg.

Illi ghalhekk huwa inutili dak li qed jigi sottomess mill-appellanti dwar minn bena qabel ghax f'kull kaz, u a bazi tal-pjanti tal-Perit Degiorgio li kien ha hsieb il-"plotting" tal-plots f'Santa Marija Estate, l-kumpanija konvenuta setghet biss tikkonferma dak li sabu l-periti u s-surveyor taghha kif xehedu fil-kawza 1050/86. Jekk dan ma kienx isir kien juri inkonsistenza kbira da parti tal-istess socjeta` appellanti.

Ghar-ragunijiet moghtija l-appell tas-socjeta` konvenuta qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata fl-intier taghha u ghalhekk qed tibghat l-atti lill-ewwel Qorti ghall-kontinwazzjoni u determinazzjoni tal-kumpens kif jinghad fis-sentenza appellata.

L-ispejjez ta' dan l-appell ikunu a kariku tas-socjeta` konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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