Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta 1 ta' Dicembru, 2015

Rikors numru:- 66/2010 JVC

Emidio u Catherine konjugi Azzopardi

Vs

Avukat Dottor Kevin Mompalao b'digriet tal-10 ta' Novembru 2010 gie nominat kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-assenti George A. Debrincat; Dr Mario Scerri li b'digriet tal-10 ta' Novembru 2010 gie nominat kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-assenti Valerie Grech, Tricia Hickman, Robert Stephan u Mark Stephan ilkoll ahwa Stephan u b'digriet tal-25 ta' Settembru 2014 il-gudizzju gie trasfuz fuq isem Robert Louis Grech stante l-mewt ta' Valerie Stephan fil-mori tal-kawza.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat fejn l-atturi ppremettew:-

1. Illi l-esponenti kienu dahlu f'kuntratt ta' appalt datat hamsa (5) ta' Ottubru elf disa' mija disgha u disghin (1999) mal-konvenut George A. DeBrincat, permezz ta' liema huma ntrabtu illi jiddemolixxu l-fond numru erbgha u ghoxrin (24), Triq Ulisse, Marsalforn limiti ta' Zebbug, Ghawdex u minflok jibnu u jlestu zewg flats (cjoe' il-flat fil-livell ta' first floor u dak ta' second floor markati bin-numri tlieta u erbgha), u in kontrakkambju huma kellhom jircievu l-flat fil-livell ta' semi-basement, il-groundfloor level flat u l-arja soprastanti l-flat internament markat bin-numru erbgha (4) u fuqha jibni flats ohra ghalihom innfushom; (Dok. A);

2. Illi l-esponenti wettqu dan il-kuntratt ta' appalt debitament u a sodisfazzjoni tal-konvenut DeBrincat, izda ma gewx ghall-

pubblikazzjoni tal-att ta' trasferiment tal-arja soprastanti dawn il-flats, irrizulta illi t-titolu li DeBrincat kellu fuq dan il-korp bini ma kienx ikopri l-intier tal-fond, izda kien jirrelata biss ghal nofs indiviz mill-istess fond.

3. Illi infatti rrizulta illi n-nofs indiviz l-iehor mill-fond de quo kien jappartjeni lil oht l-istess DeBrincat, RoseMarie Stephan, jew l-eredi taghha;

4. Illi l-istess DeBrincat kien qed isostni illi effettivament il-proprjeta' kollha tal-fond kienet saret tieghu minhabba xi ftehim illi kien intlahaq bejnu u bejn l-eredi ta' ohtu u effettivament ipproceda b'kawza kontra dawn it-talin sabiex isostni din il-pretensjoni tieghu, liema kawza, pero', spiccat b'ezitu sfavorevoli ghall-istess DeBrncat; Din il-kawza ggib ir-riferenza 'Dr. Carmelo Galea nomine vs Dr. Mario Scerri noe et', Citazzjoni numru mija u erbatax tal-elfejn u tlieta (144/2003); u giet deciza finalment fil-erbgha u ghoxrin (24) ta' Lulju elfejn u sebgha (2007);

5. Illi in segwitu ghal dik il-kawza, l-esponenti kienu pprezentaw ittra ufficjali kontra l-konvenut DeBrincat fit-termini tal-artikolu 1357 tal-Kodici Civili izda qabel ma ghadda t-terminu ghall-prezentata ta' dik il-kawza, l-esponenti kienu regghu resqu ghall-ftehim mal-istess George DeBrincat, din id-darba rapprezentat mill-Avukat tieghu Dr. Carmelo Galea permezz ta' liema l-partijiet irratifikaw il-ftehim originali, u estendew il-validita' tal-istess sa zmien tliet (3) xhur minn meta l-esponent jigu notifikati minn DeBrincat jew l-agent tieghu illi huma rnexxilhom jaslu fi ftehim bonarju ma', jew gieghlu gudizzarjament lill-ahwa Stephan permezz ta' liema l-istess DeBrincat ikun jista' jonora l-obbligazzjonijiet tieghu fil-konfront tal-esponent, u l-partijiet qablu ukoll illi ghall-finijiet fiskali l-valur li kellu jigi attribwit lill-proprjeta' illi kellha tigi transferita lill-esponenti kellu jkun ta' tnejn u sebghin elf euro (€72,000). Din ir-ratifika giet debitament registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fiz-zmien koncess mil-ligi; dan bin-numru progressiv PS200800965;

6. Illi irrizulta illi ebda ftehim ma ntlahaq bejn DeBrincat u Stephan, u lanqas ma ttiehdu xi proceduri gudizzjari minn DeBrincat kontra Stephan sabiex tigi diviza din il-proprjeta' u l-esponenti jkunu

jistghu jakkwistaw titolu fuq il-proprjeta' li kellha tigi trasferita lilhom;

7. Illi l-esponenti jridu jaghtu effett ghall-ftehim ta' bejniethom u DeBrincat u peress illi sabiex isir dan jehtieg illi b'xi mod tigi diviza din il-proprjeta' qed jezercitaw fil-konfront ta' l-ahwa Stephan l-*actio debitor debitoris mei* sabiex dan il-fond jigi diviz b'mod u manjiera lill-partijiet illi skont il-ftehim bejn l-esponenti u George DeBrincat kellhom jigu trasferiti lill-esponenti jigu effettivament assenjat lill-istess DeBrincat u minnu trasferiti lill-esponenti;

8. Illi di piu', per konsegwenza tad-dewmien kollu illi gie provokat bil-fatt illi t-titolu ta' DeBrincat fuq il-proprjeta' illi kellha tigi trasferita lill-esponenti rrizulta difettuz, l-esponenti sofrew danni ngenti kif sejjer jigi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u ghal dawn id-danni jahti unikament DeBrincat;

9. Illi in ezercizzju tad-drittijiet spettanti lill-atturi kontra George DeBrincat, u ta' dan fil-konfront tal-ahwa Stephan, l-esponenti jridu jottjenu talba illi George DeBrincat huwa ntitolat illi jitlob u jezigi minghand l-ahwa Stephan kumpens in vista tal-fatt illi huma gew arrikiti per konsegwenza tal-intervent tal-istess DeBrincat sabiex gie demolit il-fond antik u minflok nofs indiviz ta' fond qadim, huma spiccaw proprjetarji ta' zewg flats lesti minn kollox;

Talbu li din il-Qorti:

1. In ezercizzju tad-drittijiet spettanti lill-atturi kontra George DeBrincat, u ta' dan fil-konfront tal-ahwa Stephan, tiddividi l-benefikati llum mibnija minflok il-fond antik 24, Ulysses Street, Marsalforn limiti ta' Zebbug, Ghawdex b'mod u manjiera illi l-komodatijiet konsistenti f'zewg flats (cjoe' il-flat fil-livell ta' first floor u dak ta' second floor markati bin-numri tlieta u erbgha), jigi assenjat lill-ahwa Stephan u l-flat fil-livell ta' semi-basement, il-groundfloor level flat u l-arja soprastanti l-flat internament markat bin-numru erbgha (4) jigu assenjati lill-istess George DeBrincat; jew b'dak il-metodu alternattiv illi jigi stabbilit, okkorrendo ad opera ta' perit nominand;

2. Tordna l-pubblikazzjoni tal-att ta' divizjoni relattiv ad opera ta' Nutar nominand, u bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci fuq dak l-istess att, f'jum hin u lok illi jigi ffissati ghal dan l-iskop;

3. Tikkundanna lil George Debrincat sabiex fuq l-istess att jittrasferixxi, b'titolu ta' *datio in solutum* lill-atturi l-komoditajiet illi jkunu gew assenjati lilu bis-sahha ta' dik id-divizjoni; u ghal dan il-ghan tordna l-pubblikazzjoni ta' l-att pubbliku in ezekuzzjoni ta' dan it-trasferiment ad opera ta' Nutar nominand, u bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci fuq dak l-istess att, f'jum hin u lok illi jigi iffissati ghal dan l-iskop;

4. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi per konsegwenza tad-difett fit-titolu tiegħu DeBrincat billi jiddikjara illi jikkonsistu f'dawk id-danni emergenti u lukri cessanti illi jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

5. Tikkundanna lilu DeBrincat ihallas dawn id-danni kif hekk likwidati;

6. Tiddikjara illi in ezercizzju tad-drittijiet spettanti lill-atturi kontra George DeBrincat, u ta' dan fil-konfront tal-ahwa Stephan, intom l-ahwa Stephan ghandhom ihallsu lil George DeBrincat kumpens gust u adegwat in vista tal-fatt illi huma gew arrikkiti per konsegwenza tal-intervent tal-istess DeBrincat sabiex gie demolit il-fond antik u minflok nofs indiviz ta' fond qadim, huma spiccaw proprjetarji ta' zewg flats lesti minn kollox;

7. Tillikwida okkorrendo ad opera ta' perit nominand, il-kumpens hekk pagabbli;

8. Tikkundannahom ihallsu lill-konvenut George DeBrincat, dan il-kumpens hekk likwidat, u tawtorizza lill-atturi illi jipprelevaw minn dan l-istess ammont dak l-ammont illi jkun gie likwidat a favur tal-attur fit-termini tar-raba u l-hames talba ta' hawn fuq.

Bl-ispejjez kontra taghhom.

Bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghaliha minn issa intom ingunti.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-kuratur deputat l-avukat Dottor. Kevin Mompalao fejn ikkonferma bil-gurament:-

1. Illi l-esponenti ma' huwiex edott mil-fatti li taw lok ghal din il-kawza u ghalhekk filwaqt illi jirriserva li jirrispondi ulterjorment wara li jikkomunika ma' George DeBrincat minnu rapprezentat, fl-esteru, qieghed ghal kull buon fini jirrimetti ruhu ghall-provi migjuba u fl-istess hin jopponi t-talbiet attrici.

2. Illi din ir-risposta qed issir u qed tigi kkonfermata mill-avukat Dottor Kevin Mampalao mahtur kuratur biex jirraprezenta lill-assenti George Debrincat, li jikkonferma bil-gurament dak fuq moghti bhala risposta.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Avukat Dottor Mario Scerri fejn ikkonferma bil-gurament:

1. Illi ghal dak li jirrigwarda l-ewwel u t-tieni talbiet attrici, indipendentement mill-kwistjoni jekk l-atturi jistghux jezercitaw l-azzjoni fil-konfront tal-konvenuti fit-termini tal-artikoli 1143 tal-Kodici Civili, il-fond numru erbgha u ghoxrin (24), Triq Ulisse, Marsalforn, Ghawdex, li tieghu qed tintalab id-divizjoni jifforma parti minn wirt indiviz tal-mejtin Antonio u Tereza Debrincat, endituri tal-konvenut George Debrincat u nanniet materni tal-konvenuti ahwa Stephan ulied il-mejta Rosemarie Stephan (nee' Debrincat), li mietu rispettivament fis-27 ta' Settembru 1973 u fil-11 ta' Lulju 1980, u ghaldaqstant in linea preliminari r-rikors guramentat huwa rritu u nammissibli stante li mhuwiex konsentit illi tintalab divizjoni parzjali mill-assi ta' eredita li ghandha mhux diviza (ara Appell Inferjuti, Farrugia vs Camilleri. 10/03/2004);

2. Illi l-eccipjenti nomine mhuwiex jaghti l-kunsens tieghu ghal din il-qasma parzjali;

3. Illi apparti l-kwisjoni jekk tistax tintalab divizjoni parzjali minghajr il-kunsens unanimi tal-kollitiganti kollha, hemm ukoll il-karenza

tal-interess guridiku fl-atturi li jitolbu d-divizjoni ta' fond li jifforma parti minn wirt indiviz li tieghu l-atturi mhumiex werrieta u m'ghandhom ebda sehem;

4. A rigward it-tielet talba, il-ftehim tal-5 ta'Ottubru 1999, li l-konvenut George Debrincat ghamel ma' l-atturi, li permezz tieghu ntrabat li jittrasferilhom b'titolu ta' *datio in solutum* partijiet divizi mill-fond numru 24, Truq Ulisse, Marsalforn, Ghawdex, huwa null, stante li dan il-ftehim jippresupponi divizjoni parzjali, haga li ma tistax issir ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija (ara P.A., Ellul vs Cassar, 20/03/2003; P.A Casha vs Cutajar, 18/06/2004). Konsegwentement dak kollu li sar permezz ta' dak il-ftehim huwa null, u ghaldaqstant anke l-azzjoni odjerna hija nulla kif hemm kontemplat fl-artikolu 98 tal-Kap 12;

5. L-atturi m'ghandhom ebda relazzjoni guridika mal-konvenuti ahwa Stephan, u kull ftehim li sar bejn il-konvenut George Debrincat u l-attur ma jorbotx lill-eccipjenti, li kienu estranei ghal dan in-negozju, u ghalihom dan il-ftehim huwa *res inter alios acta*;

6. Illi l-unika azzjoni li l-atturi ghandhom jew jista' ghad ghandhom hija biss fil-konfront tal-konvenut l-iehor George Debrincat, ghall-hlas tad-danni, kif qeghdin jitolbu permezz tar-raba u l-hames talbiet taghhom;

7. Rigward is-sitta, seba', tmienja u disa' talbiet attrici, dawn huma wkoll improponibbli, hemm fihom il-karenza tal-interess guridiku, u ma jinkwadrawx ruhhom taht id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 1143 tal-Kodici Civili stante li d-debitur tieghu, u cioe' l-konvenut George Debrincat m'ghandu ebda jedd jew azzjoni fil-konfront tal-eccipjenti ahwa Stephan billi dak li sar ma sarx bil-kunsens jew konoxxenza taghhom, anzi sar minn wara daharhom ad insaputa taghhom, u sar b'qerq u b'mala fidi billi l-konvenut George Debrincat ipprezenta ruhu bhala s-sid uniku u esklussiv tal-fond numru 24, Triq Ulisse, Marsalforn, Ghawdex, meta kien jaf li dan il-fond ma jappartjenix kollu lilu, izda biss nofs indiviz minnu;

8. Salvi talbiet ultejuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat il-provi, xhieda, dokumenti w atti kollha tal-kawza.

Rat l-atti tal-kawza allegati numru 114/2003 fl-ismijiet L-Avukat Dottor Carmelo Galea noe vs. L-Avukat Dr. Mario Scerri noe et. deciza nhar l-24 ta' Lulju, 2007.

Rat li fil-verbal tal-1 ta' Lulju, 2015 il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum bil-fakulta' lill-partijiet li jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti.

Ikkunsidrat

Illi fl-ewwel lok jirrizulta li permezz ta' nota prezentata fl-20 ta' Lulju 2012, Dr Mario Scerri nomine rtira l-ewwel zewg eccezzjonijiet tar-risposta guramentata tieghu filwaqt li zamm ferm il-bqija tal-eccezzjonijiet tieghu.

Illi fit-tieni lok permezz ta' sentenza parzjali datata 7 ta' Mejju, 2013 giet trattata u deciza l-kwistjoni dwar in-nuqqas ta' interess guridiku li tqajmet mill-konvenut Dr. Mario Scerri nomine permezz tat-tielet u s-seba' eccezzjonijiet tieghu fejn gie deciz kif isegwi:

'Ghal dawn il-motivi filwaqt li tastjeni milli tkompli tiehu konjizzjoni ta' l-ewwel u tieni eccezzjonijiet tal-konvenut Dr Scerri nomine in vista li gew irtirati, tichad it-tielet u s-seba' eccezzjoni tal-konvenut Dr Mario Scerri nomine inkwantu gie eccepit in-nuqqas ta' interess guridiku ta' l-atturi, bl-ispejjez a karigu ta' l-istess konvenut nomine'.

Illi mill-atti u d-dokumenti jirrizulta li l-fatti f'din il-kawza huma kif isegwu:

(i) Illi l-atturi Azzopardi ffirmaw kuntratt ta' appalt fil-5 ta' Ottubru 1999 mal-konvenut George DeBrincat. Il-ftehim kien li huma jwaqqghu l-fond numru 24, Triq Ulisse, Marsalforn u minflok jibnu binja. In kontrakambju huma kellhom jircievu zewg flats u l-arja sovrastanti l-binja (kopja tal-ftehim esebita fol. 8 tal-process).

(ii) L-atturi jsostnu li wettqu l-appalt izda meta mbaghad huma ftehmu ma' terzi sabiex dak li kellu jmiss lilhom jigi mibjugh lil terzi, fil-mument li saru r-ricerki sabiex eventwalment ikun jista' jsir il-kuntratt finali rrizulta li DeBrincat kellu titolu biss fuq nofs indiviz mill-istess fond filwaqt li rrizulta li n-nofs indiviz l-iehor jappartjeni lill-oht DeBrincat jew l-eredi taghha li huma l-konvenuti rapprezentati minn Dr Mario Scerri cioe' Valerie Grech illum mejta u l-atti gew trasfuzi f'isem binha Robert Louis Grech, Tricia Hickman, Robert Stephan u Mark Stephan.

(iii) Jirrizulta li George DeBrincat ipproceda permezz ta' kawza fl-2003 kontra l-eredi ta' ohtu sabiex dawn jigu ordnati jitrasferixxu lilu n-nofs indiviz tal-proprjeta' fejn sostna li kien intlahaq ftehim gia precedentement bejniethom u kienu gew iffirmati xi dokumenti fosthom prokuri favur Dr. Mario Scerri sabiex dan it-trasferiment isir izda dawn il-proceduri gew decizi kontra tieghu.

(iv) Illi l-atturi pprezentaw ittra ufficjali kontra l-konvenut George DeBrincat fit-termini ta' l-artikolu 1357 sabiex huwa jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt izda qabel ma ghadda t-terminu ghall-prezentata tal-kawza jirrizulta li l-atturi u George De Brincat resqu ghall-ftehim iehor, liema ftehim din id-darba gie debitament registrat bhala konvenju u jgib id-data 8 ta' Frar, 2008. Din tinsab esebita a fol. 22 tal-process. Il-parti saljenti ta' dan il-ftehim taqra kif isegwi:

'The parties declare that the spouses Azzopardi had duly carried out the contract of works entrusted to them, but the contract of transfer in their favour could not be executed because the searches into the title of George Debrincat showed that he owned only one half undivided part of the existing property.'

That George A Debrincat had instituted a lawsuit before the Court of Magistrates (Gozo) Superior Jursidction . . . in an effort to obtain title over the entirety of the property in question, but his efforts were not successful;

That the time limit for the publication of the contract of transfer of the property to spouses Azzopardi had lapsed towards the end of January two thousand and eight (2008), but spouses Azzopardi had presented a judicial letter against Geroge A. Debrincat in terms of section one thousand three hundred and fifty seven (1357) of the Civil Code and

were intending to present a lawsuit to request specific execution of the promise of transfer;

That they wish to avoid court litigation between them;

Now therefore they have come to this present agreement whereby they are in the first confirming and ratifying the original agreement entered into between and extending its validity up to a period of three (3) months from when the spouses Azzopardi are notified, in writing, by George A. Debrincat or his agent that George A. Debrincat had succeeded in reaching an amicable, or forced settlement, with siblings Stephan whereby he is empowered to carry out his obligations arising from the said original agreement.

For the purposes of fiscal legislation and in order to enable this agreement to be registered with the Commissioner of Inland Revenue, the parties declare that the value of the property to be transferred to spouses Azzopardi is seventy two thousand euro (€72,000) equivalent to thirty thousand nine hundred and nine liri and sixty cents (Lm30,909.60).'

(v) Ma jirrizulta li ntlahaq l-ebda ftehim bejn George DeBrincat u l-ahwa Stephan u ma jirrizultax li George DeBrincat ha x'inizjattiva biex jipprocedi gudizzjarjament biex tigi diviza l-proprjeta'.

(vi) L-atturi Azzopardi fil-vesti taghhom ta' kredituri tal-konvenut George DeBrincat ipprezentaw din l-azzjoni surrogatorja *actio debitor debitoris mei* sabiex il-fond in kwistjoni jigi diviz u jinghata effett ghall-ftehim u qeghdin jitolbu danni fil-konfront ta' DeBrincat u anki l-ahwa Stephan.

(vii) Fl-ahharnett l-atturi jsostnu li l-konvenut George DeBrincat ghandu fil-konfront ta' l-ahwa Stephan id-dritt li jezigi kumpens in vista li huma arrikkew ruhhom peress li l-fond gie demolit u minflok nofs indiviz ta' fond qadim illum huma proprjetarji ta' zewg flats lesti minn kollox.

(viii) Da parti taghhom l-ahwa Stephan isostnu li kollox sar minn wara daharhom u huma qatt ma awtorizzaw lil George DeBrincat u kwindi apparti l-eccezzjonijiet l-ohra kollha li ghadhom validi (cioe' eskluzi l-ewwel, it-tieni, it-tielet u s-seba' eccezzjoni), isostnu n-nullita tal-ftehim

datat 5 ta' Ottubru, 1999 stante li dan jippressupponi divizjoni parzjali li skont huma legalment ma tistax tintalab, in-nuqqas ta' relazzjoni guridika bejn l-atturi u l-konvenuti ahwa Stephan u li l-unika azzjoni li jista' jkollhom l-atturi hija azzjoni ta' danni fil-konfront tal-konvenut George DeBrincat izda mhux fil-konfront taghhom.

(ix) Illi fir-rigward tal-fond in kwistjoni rrizulta li dan effettivament gie mwaqqa mill-atturi a spejjez taghhom u f'perjodu ta' madwar sentejn dan inbena u llum jikkonsisti f'hames appartamenti zghar numerati minn 1 sa 5, ghalkemm ghandu jigi nutat li meta komparat dak ezistenti fuq il-post mal-permessi esebiti fl-atti jirrizulta li l-appartament numru 1 huwa approvat bhala garaxx, l-appartament numru 2 lanqas jirrizulta fil-pjanti u jidher li gie mdeffes fl-gholi tal-hajt bejn l-ewwel u t-tielet appartament tant li fuq il-pjanta lanqas tidher gallarija izda tieqa meta fil-fatt fuq il-post dan l-appartament ghandu gallarija. Il-Perit tal-atturi Saviour Micallef ikkonferma wkoll li l-appartament numru 5 hekk imsejjah il-'penthouse' ghandu biss permess bhala 'washroom' u mhux bhala 'penthouse'. Fi-fatt jekk wiehed jara l-pjanta esebita a fol. 20 jirrizulta li jidhru biss bhala approvati, garaxx, zewg appartamenti u washroom. Min-naha l-ohra fir-ritratt a fol 59 tal-process jidhru l-erba' appartamenti fuq xulxin mal-faccata u tidher in parti l-'penthouse'. Jirrizulta li dawn huma kollha appartamenti zghar hafna ta' kamra tas-sodda wahda.

A fol. 181 tal-process tinstab stima li ghamel il-Perit Saviour Micallef tal-appartamenti kif fil-fatt ezistenti kif ukoll stima ta' dak li kien jezisti fuq is-sit qabel gie demolit u tal-ispejjez sabiex inbiet il-blokka. Din l-istima ma gietx kontestata mill-konvenuti ghajr b'xi domandi li saru in kontro-ezami lill-attur izda bl-ebda mod ma giet kontestata b'xi stima professjonali ohra. Ma rrizultax car mill-atti jekk il-Perit Saviour Micallef hax in konsiderazzjoni l-fatt fil-valutazzjoni tieghu li tlieta mill-hames appartamenti vvalutati minnu effettivament mhumiex muniti fil-permess ta' zvilupp neccessarju skont il-ligi izda fix-xhieda tieghu jsemmi li l-'penthouse' mihijiex approvata bhala 'penthouse' izda biss bhala 'washroom' (fol. 254) u ghalhekk jidher li kellu konjizzjoni ta' dawn il-fatti fil-mument li rrediga l-valutazzjonijiet tieghu.

<u>It-talbiet u l-eccezzjonijiet rimanenti:</u>

Illi f'dan l-istadju l-Qorti ser tghaddi sabiex tanalizza t-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet rimanenti tal-konvenuti.

Illi l-atturi jsostnu li din il-kawza hija dik ta' *actio debitor debitoris mei*. F'dan ir-rigward din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza preliminari taghha tas-7 ta' Mejju, 2013 qalet kif isegwi:

'Fil-kawza **Stephenson vs Sciberras Camilleri noe**[1] intqal li sabiex azzjoni bhal din tirnexxi, il-kreditur irid jipprova:

'Illi ghall-ezercizzju tal-azzjoni surrogatorja min-naha tal-kreditur, m'huwiex mehtieg il-kunsens tad-debitur tieghu, u din tista' tinbeda minkejja l-oppozizzjoni li d-debitur jista' juri. Lanqas jista' jinghad li, bl-agir tal-kreditur, issehh surroga - fit-tifsira li taghti l-ligi ghal dan il-kuncett - fil-jeddijiet li d-debitur jista' jkollu kontra d-debitur tieghu. Ghalhekk, ghalkemm din l-azzjoni kienet meqjusa wkoll bhala actio indirecta vel obliqua, ma hemm xejn x'izomm lill-kreditur li jmexxi 'l quddiem il-pretensjoni tieghu direttament kontra dak it-terz li ghandu jaghti lid-debitur tieghu;

Illi, bhal f'kull azzjoni ohra, il-kreditur irid juri li ghandu interess li jressaq l-azzjoni, liema interess, per ezempju, jigi nieqes jekk kemm-il darba m'hemm l-ebda dubju li d-debitur tieghu huwa solventi jew jekk l-istess debitur ikun diga' beda minn rajh proceduri kontra d-debituri tieghu biex jithallas minghandhom[2].

Fid-dawl tal-attwalita' tal-interess, il-kreditur ikun irid juri wkoll li d-dejn li jippretendi li ghandu lejh id-debitur tieghu irid ikun dovut, u mhux sospiz b'xi kundizzjoni li zzommu milli jista' jibda procedura diretta kontra d-debitur tieghu;

Illi, madankollu, l-attur kreditur huwa prokurator in rem suam, u fl-azzjoni surrogatorja ghandu interess personali li mhux dejjem jaqbel ma' dak tad-debitur tieghu[3]*. Kif inhuwa sewwa mghallem mill-awturi dwar dan is-suggett, l-attur kreditur fl-azzjoni surrogatorja, iressaq azzjoni msejsa fuq jedd "...non suo ma sibbene del debitore, e quindi agisce non 'jure proprio' ma 'ex juribus debitoris', e sotto tale rispetto e' un avente causa del debitore, e non un terzo; attore nel suo interesse personale, perche' non ha in mira il vantaggio del debitore, ma soltanto il suo, che consiste nel conseguire, o subito o piu' tardi, il*

[1] Cit Nru: 799/98JRM deciza fit-30 ta' Mejju, 2002
[2] Amos & Walton, Introduction to French Law, pag.242
[3] Ara kawza fl-ismijiet **Galea vs Attard et** deciza fit-13 ta' Gunju 1959, Kollez. Vol. XLII.II.1102

pagamento del credito proprio."[4] *Din hija silta tassew cara li turi sewwa kif ghandha titqies l-azzjoni surrogatorja;*

Illi l-mistoqsija li tinqala' hija jekk il-kreditur huwiex mehtieg li jharrek biss lid-debitur tad-debitur tieghu jew jekk ghandux iharrek ukoll lid-debitur ewlieni. Ghalkemm il-ligi taghna hija siekta fuq dan il-fatt, ghall-kuntrarju ta' dak li tipprovdi l-ligi taljana[5]*, il-bixra minn dejjem kienet li tqis bhala mehtieg li d-debitur ikun imharrek ukoll, biex is-sentenza li tinghata favur il-kreditur, tkun torbot lid-debitur tieghu ukoll u biex il-gudizzju jkun shih*[6]*. Dan ghaliex fil-kaz ta' success fl-azzjoni surrogatorja, il-kreditur ma jikseb l-ebda privilegg fuq il-gid mirbuh, li jidhol fil-patrimonju tad-debitur tieghu u jibqa' suggett ghal xi jeddijiet li kredituri ohrajn ta' dak id-debitur jista' jkollhom fuq hwejgu, sakemm f'kaz eccezzjonali ma ssirx talba diretta mill-kreditur attur ghall-kundanna tad-debituri tad-debitur tieghu ghall-hlas lilu tal-kreditu dovut*[7]*;"*

F'din l-istess sentenza ntqal li sabiex azzjoni bhal din tirnexxi, il-kreditur irid jipprova:

- *(a) li hu tassew kreditur tad-debitur;*
- *(b) li l-kreditu tieghu huwa fattwali u mhux kondizzjonat jew potenzjali;*
- *(c) li d-debitur ikollu jedd, ta' natura patrimonjali, u miftuh ghalih, kontra d-debitur tieghu;*
- *(d) li d-debitur tieghu naqas, kemm bi traskuragni jew ghaliex ma mpurtahx, li b'ghaqal mehtieg imexxi biex jiehu li haqqu minghand id-debitur tieghu;*
- *(e) li, bin-nuqqas tal-agir f'waqtu tad-debitur tieghu, huwa qieghed igarrab pregudizzju fil-jedd tieghu li xi darba jigbor il-hlas minghand l-istess debitur;*
- *(f) f'kaz li d-debitur tad-debitur iressaq kontestazzjoni, irid jipprova wkoll li l-kreditu tad-debitur tieghu li dan ghandu kontra t-terz debitur.*

L-azzjoni ndiretta hija azzjoni li ssir in nomine debitoris, u minnha jgawdu l-kredituri kollha tal-ewwel debitur. Jekk tirnexxi l-azzjoni, il-hlas li jaghmel it-tieni debitur lill-kreditur tieghu, jidhol fil-patrimonju ta' dak il-kreditur, issa

---

[4] **Giorgi,** Teoria delle Obbligazioni, Vol II, par. 197

[5] Ara art 2900 tal-Kodici Civili Taljan

[6] Ara per ezempju, Ripert & Boulanger, Traite' elementaire de droit Commercial, Vol II par 1382; u App Civ 29.4.1945 fil-kawza fl-ismijiet **Paris et vs Grech pro et noe,** Kollez. Vol XXXII.I.125 u Kumm 15.4.1955 fil-kawza fl-ismijiet **Camilleri noe vs Spiteri Debono,** Kollez Vol XXXIX.II.602

[7] Cassazione 10.1.1996

debitur tal-kreditur azjonandi, u kull kreditur tieghu, privileggjat jew le, ikun jista' jesegwixxi l-kreditu tieghu fuq ir-rikavat. Dan ifisser li l-kreditur li jaghmel din l-azzjoni ma jakkwista ebda privilegg bil-fatt li jkun hu li nieda l-azzjoni, izda, jekk jakkwista rizultat pozittiv, ikun irid wara, jikkompeti mal-kredituri l-ohra fuq l-assi hekk awmentati tad-debitur[8].'

Illi f'dan ir-rigward il-konvenuti ahwa Stephan iressqu l-hames eccezzjoni taghhom li taqra kif isegwi:

'L-atturi m'ghandhom ebda relazzjoni guridika mal-konvenuti ahwa Stephan, u kull ftehim li sar bejn il-konvenut George Debrincat u l-attur ma jorbotx lill-eccipjenti, li kienu estranei ghal dan in-negozju, u ghalihom dan il-ftehim huwa res inter alios acta;'

L-atturi sabiex jilqghu ghal din l-eccezzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, fost sottomissjonijiet ohra, jissottomettu kif isegwi:

'Illi diġà ġie stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta fis-sentenza tagħha tas-7 ta` Mejju 2013 li jeżisti l-interess ġuridiku da parti tal-atturi sabiex jintentaw din il-kawża. L-atturi għamluha ċara fir-rikors ġuramentat tagħhom illi l-azzjoni li fuqha qegħdin isejsu t-talbiet tagħhom hija l-actio debitor debitoris mei. Din l-azzjoni hija regolata bl-Art 1143 tal-Kap 16 li jaqra hekk –

Kull kreditur jista' biex jitħallas ta' dak li jkollu jieħu, jeżercita l-jeddijiet jew l-azzjonijiet kollha tad-debitur tiegħu, barra minn dawk li huma għal kollox personali.

Fis-sentenza tagħha tas-7 ta' Mejju 2013 f'din il-kawża diversament preseduta l-Qorti tal-Magistrati (Għawdex) [Gurisdizzjoni Superjuri] (JD) fissret in-natura ta' azzjoni ta' din ix-xorta billi qalet hekk –

"Minn dan l-artikolu jemergi li l-kreditur qiegħed jagħmel uzu minn dritt li ma jkunx jappartjeni lilu iżda jkun jappartjeni lid-debitur tiegħu. L-azzjoni esperita minn tali kreditur tkun mehuda in jure debitoris u mhux in jure suo. Bid-dispost ta' dan l-artikolu, il-kreditur qiegħed jigi protett mill-konsegwenzi tan-negligenza tad-debitur li jagixxi biex jigbor dak dovut lilu bir-rizultat li jnaqqas il-garanzija tal-kreditur. L-uniku limitazzjoni hija li kreditur ma jistax jezercita

[8] Ara **HSBC Bank (Malta) Limited vs Price Club (Swatar) Limited et,** Cit Nru: 413/2002TM deciza fit-12 ta' Ottubru 2006

jeddijiet jew azzjonijiet għal kollox personali bhal per ezempju, każ ta' separazzjoni, divorzju jew talba għall-filjazzjoni ossija bhalma huma kawzi li għandhom x'jaqsmu mal-familja tad-debitur u d-drittijiet konnessi miegħu (Zahra et vs C. Pace et, Appell Nru: 518/1995 deċiża fit-3 ta' Marzu, 2006).'

L-attur komplew sabiex jaghmlu referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet ***Stephenson vs Sciberras Camilleri noe*** kwotata mill-istess Qorti u li gia sar accenn ghaliha aktar 'il fuq u komplew illi:

'Fil-każ tal-lum, gie ppruvat illi l-atturi huma "kredituri" tal-konvenuti. Kif igħid Laurent fil-"Principi di Diritto Civile" (Vol. XVI pag. 358 par. 413) –

"I creditori non agiscono e non hanno diritto di agire che per tutelare i loro interessi pecunari."

Laurent ikompli jgħid hekk (Vol. XVI pag. 355 par. 383) –

"I creditori possono esercitare tutti i diritti e tutte le azioni del loro debitore. I diritti e le azioni che appartengono al debitore fanno parte del suo patrimonio ; ma i beni del debitore sono la garantia dei suoi creditori, e quindi essi hanno altresi per garantia i diritti ed azioni che sono compresi fra questi beni."

Bl-azzjoni taħt l-Art 1143 tal-Kap 16, kreditur jagixxi sabiex jeżegwixxi l-kreditu tiegħu stess, u sabiex jirmedja għal sitwazzjoni fejn id-debitur ma jkun qiegħed jagħmel xejn sabiex jipprova jissodisfa dak il-kreditu tiegħu.

L-artikolu 1143 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti jeddijiet vasti lil kreditur sabiex jeżegwixxi l-kreditu li huwa dovut lilu, u huwa propju dan li qegħdin jagħmlu l-atturi.

Dan il-kreditu jikkonsisti f'żewġ partijiet separati: id-dritt tiegħu li jakkwista l-proprjetà oġġett tal-konvenju bejnu u bejn DeBrincat fuq naħa. Mill-banda l-oħra, x'ħin isseħħ id-diviżjoni tal-fond (il-blokk ta' appartamenti) bejn DeBrincat u l-aħwa Stephan, lil Debrincat ma huwiex ser imissu n-numru ta' appartamenti li, fit-termini tal-konvenju, huwa kellu jassenja lill-atturi b'titolu ta' datio in solutum. Għaldaqstant l-atturi qegħdin jitolbu li jitħallsu mingħand l-istess DeBrincat danni ekwivalenti għan-nuqqas fil-valur tal-proprjetà li ser tmiss lilhom meta mqabbel mal-valur tal-proprjetà li kellha tiġi assenjata lilhom skont il-konvenju.

Id-dritt tad-debitur tagħhom ukoll jikkonsisti f'żewġ brani: id-dritt li jitlob id-diviżjoni tal-fond possedut in komun bejnu u bejn l-aħwa Stephan; u d-dritt li jitlob kumpens mingħand l-aħwa Stephan ghall-arrikkiment li huma ser jiggwadanjaw minnu bħala konsegwenza tal-intervent tiegħu u tal-obbligazzjonijiet li huwa assuma fil-konfront tal-esponenti (li jassenjalhom iktar minn nofs il-valur tal-proprjetà komuni).

Is-sodisfazzjon da parti tal-aħwa Stephan tal-obbligazzjonijiet tagħhom fil-konfront ta' DeBrincat ser ipoġġu l-patrimonju ta' Debrincat f'qagħda li l-esponenti jkunu jistgħu jiġu sodisfatti għad-drittijiet tagħhom minn dak il-patrimonju.

L-uniċi esklużjonijiet mill-azzjonijiet li kreditur jista' iressaq huma dawk li huma għal kollox personali, ngħidu ahna kawzi ta' separazzjoni jew divorzju jew talba għad-diskonoximent ta' iben (denegata paternità) jew da parti tal-wild sabiex jiġi rikonoxxut bħal wild naturali ta' persuna oħhra.

F'dan il-każ l-atturi qegħdin jitolbu d-diviżjoni tal-fond possedut in komun bejn il-konvenuti sabiex jiġi sodisfatt il-kreditu tagħhom fuq imsemmi.

F'dan il-każ għalhekk ma hijiex neċessarja l-ezistenza tar-relazzjoni ġuridika ***diretta*** *mal-konvenuti aħwa Stephan. In-natura nnifisha ta' l-actio debitor debitoris mei mhux biss tippermetti li ma jkunx hemm relazzjoni ġuridika diretta bejn il-kreditur u t-terzi persuni imma hija preċiżament ibbażata fuq in-nuqqas ta' tali relazzjoni ġuridika diretta. Minn perspettiva oħra, l-eżistenza ta' relazzjoni ġuridika diretta bejn l-attur u l-konvenut tirrendi l-azzjoni tal-attur bħal kawża normali bejn kreditur u d-debitur tiegħu. Ir-rekwiziti necessarji sabiex tirnexxi l-actio debitor debitoris mei gew għaldaqstant kollha sodisfatti u għalhekk il-hames eċċezzjoni tal-kovenut Dr Mario Scerri nomine għandha tiġi miċħuda.'*

Illi l-Qorti tikkonkorri ma' dak espost mill-atturi u tqis li l-atturi fil-vesti taghhom ta' kredituri li qed jusufruwixxu mid-dritt taghhom li jezercitaw l-*actio debitor debitoris mei* jissodisfaw il-kriterji kollha ai termini tal-artikolu 1143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghaldaqstant mhux neccessarju li jkun hemm relazzjoni guridika diretta bejn il-konvenuti ahwa Stephan u l-atturi izda hija bizzejjed ir-relazzjoni guridika bejn id-debitur tal-atturi George DeBrincat u l-istess ahwa Stephan. In vista ta' dak kollu suespost, i**l-Qorti ser tichad il-hames eccezzjoni tal-konvenuti ahwa Stephan.**

Illi b'referenza ghall-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet attrici dawn jippresupponu li din il-Qorti tordna d-divizjoni tal-proprjeta' in kwistjoni bejn il-konvenuti sabiex konsegwentement huma jkunu jistghu jissodisfaw id-debitu taghhom mill-proprjeta' li tigi assenjata lill-konvenut George DeBrincat. F'dan ir-rigward il-konvenuti ahwa Stephan iressqu r-raba' eccezzjoni taghhom li taqra kif isegwi:

'A rigward it-tielet talba, il-ftehim tal-5 ta'Ottubru 1999, li l-konvenut George Debrincat ghamel ma' l-atturi, li permezz tieghu ntrabat li jittrasferilhom b'titolu ta' datio in solutum partijiet divizi mill-fond numru 24, Triq Ulisse, Marsalforn, Ghawdex, huwa null, stante li dan il-ftehim jippresupponi divizjoni parzjali, haga li ma tistax issir ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija (ara P.A., Ellul vs Cassar, 20/03/2003; P.A Casha vs Cutajar, 18/06/2004). Konsegwentement dak kollu li sar permezz ta dak il-ftehim huwa null, u ghaldaqstant anke' l-azzjoni odjerna hija nulla kif hemm kontemplat fl-artikolu 98 tal-Kap 12.'

F'dan ir-rigward l-atturi fin-nota taghhom jissottomettu kif isegwi:

'L-esponenti jaqblu li, fid-dawl tal-provi li ngħataw lilhom fil-mori tal-kawża, jirriżulta li l-fond 24, Triq Ulisse Marsalforn huwa parti biss minn diversi assi oħra li flimkien jifformaw l-ereditajiet ta' Antonio u Tereża Debrincat. Madankollu, fil-mument li ġiet ippreżentata l-kawża kemm Antonio kif ukoll Tereża Debrincat kien ilhom ferm iktar minn għaxar snin li mietu. Ma tressqet l-ebda allegazzjoni da parti tal-konvenut li xi ħadd ġab il-quddiem xi azzjoni quddiem xi tribunal għad-diviżjoni ta' dawn l-ereditajiet. Lanqas ma tressqet il-quddiem xi allegazzjoni fis-sens li d-diversi proprjetajiet li jiffurmaw l-ereditajiet de quo jappartjenu lill-eredi fi kwoti differenti, jew, fi kliem ieħor, li lil xi eredi partikolari mmissuh kwoti differenti minn proprjetajiet differenti.

L-esponenti jirrikonoxxu wkoll li fiż-żmien meta ngħataw is-sentenzi "Farrugia vs Camilleri", "Ellul vs Cassar" u "Casha vs Cutajar" li ċċita l-konvenut, ma kienx mogħti d-dritt lil xi kondivident partikolari li jitlob id-diviżjoni parzjali tal-assi ereditarji kontra l-kunsens tal-kondividenti l-oħra.

Imma huwa sottomess bir-rispett li din il-pożizzjoni nbidlet radikalment wara li daħlu fis-seħħ l-emendi riportati lill-Kodiċi Ċivili fl-2004. Dawk l-emendi kienu ġew introdotti bl-Att XVIII.2004, li ġie ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern fit-30 ta' Diċembru 2004 – ċjoè ferm wara li ngħataw is-sentenzi li fuqhom qed

jistrieħ il-konvenut eċċipjenti. Fit-termini tad-dispożizzjoni tranżitorja ta' dak l-Att (art. 116 tal-Att), id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 45 (li jemenda l-Artikolu 495 tal-Kodiċi Ċivili) kellhom "japplikaw immedjatament dwar suċċessjonijiet illi fid-data meta l-imsemmi artikolu jinġieb fis-seħħ ikunu ilhom anqas minn disa' snin li seħħew u għandhom japplikaw wara sena mindu l-imsemmi artikolu jinġieb fis-seħħ fil-każ ta' suċċessjonijiet li jkunu seħħu millanqas disa' snin qabel ma' l-istess artikolu jkun inġieb fis-seħħ" (subartikolu 7). Id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 46 (li introduċa l-art. 495A tal-Kodiċi Ċivili) kellhom "japplikaw immedjatament dwar proprjetà li tkun ilha in komuni anqas minn disa' snin fid-data meta l-imsemmi artikolu jinġieb fis-seħħ, u dwar proprjetà li fl-imsemmija data tkun ilha mill-inqas disa' snin in komuni l-imsemmija disposizzjonijiet għandhom jibdew japplikaw sena wara illi l-imsemmi artikolu 46 ikun inġieb fis-seħħ".

Dawk l-artikoli kienu ddaħlu fis-seħħ fl-2006 u għalhekk fil-mument li ġiet ippreżentata din il-kawża, id-dispożizzjonijiet li għalihom ser jirreferu l-esponenti kienu japplikaw fl-intier tagħhom għall-eredità de quo.

Bis-saħħa ta' dawk l-emendi, ġie introdott is-subartikolu 3 fl-artikolu 495 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid dan li ġej:

"(3) Meta l-werrieta f'xi wirt jibqgħu jżommu in komun bejniethom, proprjetà li tkun ġejja mis-suċċessjoni għal iżjed minn għaxar snin u ma tkun ittieħdet ebda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà fi żmien għaxar snin mill-ftuħ tas-suċċessjoni u l-ishma tal-werrieta fl-imsemmi wirt ikunu l-istess fuq l-assi kollha tal-wirt, kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jitqies li jkun komproprjetarju ta' kull ħaġa f'dik il-proprjetà hekk miżmuma in komun."

Fl-umili sottomissjoni tal-esponenti, ir-rekwiżiti li jridu jiġu ssodisfatti sabiex japplika dan is-subartikolu huma s-segwenti:

a. Il-proprjetà trid tkun ġejja minn suċċessjoni li tkun ilha li nfetħet iżjed minn għaxar snin;

b. ma tkun ittieħdet ebda azzjoni quddiem xi qorti jew tribunal ieħor għall-qsim tal-proprjetà fi żmien għaxar snin mill-ftuħ tas-suċċessjoni. Jiġifieri, anki kieku l-għada li jkunu ddekorrew l-għaxar snin mill-ftuħ tas-suċċessjoni tinfetaħ kawża għad-diviżjoni tal-wirt, dan is-subartikolu japplika xorta waħda. Dan qed jingħad per ipoteżi, għaliex f'dan il-każ jirriżulta li lanqas sal-lum ma nfetħet xi kawża simili.

c. u l-ishma tal-werrieta fl-imsemmi wirt ikunu l-istess fuq l-assi kollha tal-wirt. Dan ir-rekwiżit ma jfissirx li kull werriet għandu jkollu l-istess kwota; imma li l-kwota spettanti lil xi werriet partikolari tkun l-istess għal kull proprjetà formanti parti mill-wirt. Dan jirriżulta kemm mill-kliem użat mil-leġiżlatur fid-dispożizzjoni inkwistjoni, kemm mid-dibattiti parlamentari li wasslu sabiex jiġi promulgat l-Att tal-2004, u ukoll mill-'ekonomija' tal-leġiżlazzjoni innifisha: dak li jrid il-leġiżlatur huwa li ma jkunx hemm proprjetajiet differenti li jappartjenu fi kwoti differenti lill-istess werrieta għaliex dan ikun ser joħloq kumplikażzjonijiet kbar. Imma bil-fatt biss li l-kwoti spettanti lill-werrieta ma jkunux indaqs, purke' il-kwota spettanti lil kull werriet mid-diversi proprjetarjiet tkun l-istess, ma humiex sejrin jiġu kkrejati l-ebda problemi loġistiċi.

La darba jkunu ġew issodisfatti r-rekwiżiti ta' hawn fuq, il-konsegwenza tkun li "kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jitqies li jkun komproprjetarju ta' kull ħaġa f dik il-proprjetà hekk miżmuma in komun". Fi kliem ieħor dawk li qabel kienu meqjusa bħala ko-eredi ta' massa ereditarja issa ser jitqiesu bħala komproprjetarji ta' kull ħaġa partikolari u separata formanti parti minn dak il-wirt.

Fejn qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi ż-żewġ ulied ta' Antonio u Tereża Debrincat kienu ko-eredi tal-ġenituri tagħhom fi kwota ta' nofs indiviż kull wieħed; wara dawn l-emendi dik il-massa ereditarja ġiet itterminata bis-saħħa tal-liġi, u per konsegwenza kull wieħed miż-żewġ ulied sar komproprjetarju, fi kwota ta' nofs indiviż, ta' kull ħaġa partikolari kompriża f'dak il-wirt. Għalhekk, illum, George Debrincat għandu nofs indiviż mill-fond f'Marsalforn, nofs indiviż minn kull wieħed mil-fondi fil-Ħamrun, u nofs indiviż minn kull ħaġa partikolari oħra (inkluż mobbli) li qabel kienet tifforma parti mill-massa ereditarja; u l-istess ħaġa għandhom it-tliet konvenuti rrappreżentati mill-Avukat Mario Scerri, eredi ta' oħtu s-sinjura Stephan.

Huwa minnu li l-artikolu 495 jissuġġetta l-applikazzjoni tiegħu għal diversi kundizzjonijiet oħra dwar l-eżistenza ta' xi dritt ta' użu, użufrutt jew abitazzjoni; dwar proprjetà li min-natura tagħha trid bil-fors tibqa' indiviża (eż. Partijiet komuni fi blokk ta' flats), u dwar ftehim bejn il-koeredi fis-sens li l-proprjetà tibqa' indiviża bejniethom għall-perjodu itwal. Imma l-ebda waħda minn dawn l-eċċezzjonijiet ma teżisti f'dan il-każ, u lanqas biss saret xi allegazzjoni f'dan is-sens mill-konvenut innifsu.

Id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 495 għandhom imbagħad jinqraw flimkien ma' dawk tal-artikolu 495A – li jistabbilixxi d-dritt ta' dawk fost il-komproprjetarji

li bejniethom ikollhom iktar minn nofs l-ishma fil-proprjetà komuni li jġiegħlu lill-minoranza li tbiegħ sehemha flimkien magħhom darba jiġu ssodisfatti l-eżiġenzi partikolari stabbiliti f'dak l-artikolu; u, iktar u iktar, ma' dawk tal-artikoli 496 et seq tal-istess Kodiċi Ċivili – li jistabilixxu d-dritt ta' kull wieħed mill-komproprjetarji li ma jibqax fi stat ta' komunjoni flimkien mal-komproprjetarji l-oħra.

Il-konsegwenza ta' dawn id-dispożizzjonijiet, fl-umili sottomissjoni tal-esponenti, hija dik li llum il-ġurnata, kull wieħed mill-komproprjetarji ta' kull proprjetà komuni posseduta bejniethom jista' liberament jitlob id-diviżjoni ta' kull waħda minn dawk il-proprjetajiet separati, mingħajr il-ħtiega li jitlob ukoll id-diviżjoni tal-massa ereditarja – anki għaliex dik il-massa ereditarja llum lanqas biss għadha teżisti.

Issa fil-każ odjern jirriżulta mir-risposta nnifisha ppreżentata minn Dr Scerri li kemm Antonio kif ukoll Tereża Debrincat ilhom illi mietu aktar minn għaxar snin; u lanqas ma ġie allegat li xi ħadd mill-werrieta tagħhom ippreżenta xi kawża jew talba oħra quddiem xi Qorti jew xi tribunal ieħor għad-diviżjoni ta' dawn l-assi – prova li ċertament kienet tinkombi fuq il-konvenut illi jressaqha jekk huwa qed jippretendi li għall-każ odjern tapplika l-esklużżjoni komminita fl-istess subartikolu 3. Il-konvenut jaqbel ukoll li l-ishma tal-werrieta fil-wirt tal-ġenituri tagħħom huma l-istess fuq l-assi kollha tal-wirt. Hekk ukoll lanqas ma nġabet xi prova jew saret xi allegazzjoni fis-sens li japplika xi wieħed mit-tliet paragrafi tal-proviso ta' dak is-subartikolu.

Il-konsegwenza li titwieled skont dan is-subartikolu hija allura li "kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jitqies li jkun komproprjetarju ta' kull ħaġa f 'dik il-proprjetà hekk miżmuma in komun".'

L-attturi komplew billi kkwotaw kawza ta' din il-qorti diversament preseduta u konfermata fl-appell fl-ismijiet ***'Joseph Galea et vs Mary Ellis'*** (deċiża in parti fil-prim'istanza fid-9 ta' Ottubru 2008, u imbagħad fl-appell fl-14 ta' Mejju 2010), fejn gie dikjarat illi dan is-sub-artikolu gdid fil-ligi:

'introduċa kunċett ġdid fil-liġi ċivili tagħna illi, f'ċerti każijiet hemmhekk kontemplati, komproprjetarju ta' eredita' miżmuma inkomun għal iżjed minn għaxar snin, jitqies bħala l kompropjetarju ta' kull fond partikolari appartenti lil dik l-eredita'.

Il-konsegwenza ta' dan tkun illi wara li jiskadi dan il-perjodu l-komproprjetarju jkun jista' jiddisponi liberament mhux biss minn sehmu ndiviż minn dik l-eredita', imma wkoll minn sehmu minn xi proprjeta' partikolari formanti parti mill-istess eredita'.

L-atturi dahlu sahansitra f'analizi ta' dak li ntqal fir-rigward ta' dawn l-artikoli godda fil-ligi fid-dibattiti parlamentari bil-parti fl-opinjoni ta' din il-Qorti l-aktar cara dwar l-intenzjoni taghha tkun kif isegwi:

*'Insibu li meta l-abbozz ta' liġi kien qed jiġi diskuss fid-dettal fil-**KUMITATI PERMANENTI GĦALL-KUNSIDERAZZJONI TA' ABBOZZI TA' LIĠI, LAQGĦA NRU. 36, tal-10 ta' Diċembru, 2004,** l-Onor. Carmelo Mifsud Bonnici esprima ruħu b'dan il-mod fuq dawn l-emendi:*

*"F'din il-klawsola qed nagħmlu xi ħaġa rivoluzzjonarja għaliex qegħdin ngħidu li fejn nies ilkoll qegħdin parti mill-wirt u dan il-wirt ma jkunx hemm kawża fuqu u jkun ilu in komun għaxar snin, allura l-persuni li **<u>huma werrieta ma jibqgħux iżjed jissejħu werrieta imma jsiru ko-proprjetarji</u>**[9]. Dan ifisser li huma ma jibqgħalhomx dritt ta' sehem fid-dritt suċċessarju (sic) imma jiġu li għandhom sehem fid-dritt ta' ko-proprjeta'. In real terms dan ifisser li jekk kemm-il darba jien u ħuti writna erba' proprjetajiet, s'issa, qabel jgħaddu l-għaxar snin, nistgħu ngħidu li għandna sehem mill-wirt ta' missierna. Kif jgħaddu l-għaxar snin niġu li kull wieħed minna għandu wieħed minn erba' minn kull biċċa proprjeta'. Dan ifisser li jekk jien inbiegħ sehmi ta' wieħed minn erba' minn dik il-proprjeta', dak ikun kuntratt validu. Kif inhi l-liġi llum, jien irrid inbiegħ mhux sehmi minn dik il-proprjeta' waħedha imma sehmi mill-wirt kollu. Issa dan il-prinċipju jġib ċerti konsegwenzi li aħna qegħdin nippruvaw nikkoreġu waqt li nħallu kemm jista' jkun il-prinċipju. ….*

*Hawnhekk kien hawn imdaħħal il-werrieta u l-legatarji. Wieħed dan jifhmu, għaliex hemm ċertu mument meta l-legatarju jista' jkollu sehem fi proprjeta' mal-werrieta, pero' dan l-artiklu ma kienx jipprevedi ċirkostanza ta' wirt li huwa komuni meta per eżempju legatarju jitħalla proprjeta' waħdu f'legat, imbagħad il-werrieta, li jkun hemm ukoll legatarju ieħor magħhom imma ovvjament jiġi msemmi bħala werriet, jitħallilhom writna erba' proprjetajiet, **<u>s'issa, qabel jgħaddu l-għaxar snin, nistgħu ngħidu li għandna sehem mill-wirt ta' missierna. Kif jgħaddu l-għaxar snin niġu li kull wieħed minna għandu wieħed minn erba' minn kull biċċa proprjeta'</u>**.[10] Dan ifisser*

---

[9] Enfażi u sottolinjar tal-esponenti.
[10] Enfażi u sottolinjar tal-esponenti.

li jekk jien inbiegħ sehmi ta' wieħed minn erba' minn dik il-proprjeta', dak ikun kuntratt validu. Kif inhi l-liġi llum, jien irrid inbiegħ mhux sehmi minn dik il-proprjeta' waħedha imma sehmi mill-wirt kollu. Issa dan il-prinċipju jġib ċerti konsegwenzi li aħna qegħdin nippruvaw nikkoreġu waqt li nħallu kemm jista' jkun il-prinċipju. ….

Din aħna ħassejna li bl-emendi li qegħdin nagħmlu diġa' għall-artikli 495 u 495A qegħdin nagħtu għodda tajba sabiex wieħed jaqsam proprjetajiet fejn m'hemmx id-diviżjoni tal-proprjeta' diġa'. '

' . . . . . Il-portata ta' dawn l-emendi gew imhabbra waqt konferenza stampa tal-Vici Prim Ministru u tal-Ministru tal-Gustizzju u ta' l-Intern ta' dak iz-zmien Dr. Tono Borg:

"Hawn daħlu numru ta' emendi li għandhom jiffaċilitaw id-diviżjoni ta' proprjetà f'sitwazzjonijiet pendenti llum.

F'żewġ artikoli ġodda qiegħed issa jingħad li meta proprjetà li ġejja minn wirt tkun ilha iktar minn għaxar snin inkomun bejn il-werrieta u ma tkunx ġiet preżentata kawża fil-Qorti, dan fih innifsu jagħti d-dritt lill-partijiet għas-segwenti:

1. Li kull parti ssir proprjetarja direttament fis-sehem tagħha f'kull biċċa proprjetà u għalhekk tkun tista' tbiegħ sehemha direttament mingħajr ma jkollha tbiegħ id-drittijiet tal-wirt tagħha. Dan ifisser iktar faċilità sabiex min qiegħed in koproprjetà ma' ħaddieħor kontra qalbu jista' jeħles minn dan l-istat b'ferm inqas problemi.

2. Li fejn ikun hemm min irid jixtri proprjetà mill-wirt u li l-prezz ikun ġust u vantaġġjuż, iżda wieħed mill-proprjetarji ma jkunx irid ibiegħ sehemu, allura kull parti tista' tagħmel talba b'rikors lill-Qorti sabiex hija tawtorizza l-bejgħ wara li tqis kollox. Dan ifisser li numru ta' proprjetajiet li kienu inkomun ser ikunu jistgħu jiġu maqsuma jew mibjugħa b'faċilità ikbar."

L-effett prattiku ta' dan l-Artikolu tal-ligi huwa li kull wiehed mill-konsorti huwa meqjus bhala komproprjetarju ta' kull ħaġa f'dik il-komunjoni u jkun jista' jirrikorri għall-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili [introdott bl-Att XVIII tal-2004] sabiex ħaġa determinata tinbiegħ mingħajr il-htiega tal-likwidazzjoni u qasma tal-wirt u jircievi sehemu mir-rikavat."'

Maghmula s-sottomissjonijiet suesposti l-atturi komplew sabiex jissottomettu illi *'applikati dawn l-emendi għall-każ odjern, il-konvenut George Debrincat għandu jitqies bħala komproprjetarju ta' nofs indiviż tal-fond 24, Triq Ulisse, Marsalforn, mentri l-aħwa Stephan huma komproprjetari bejniethom tan-nofs indiviż l-ieħor. Barra minn hekk, ma hemm ebda neċessità illi tintalab id-diviżjoni tal-assi kollha ta' l-eredità u dan press illi r-relazzjoni bejn George Debrincat u l-aħwa Stephan ma għadhiex aktar wahda ta' ko-eredi ai termini ta' artikolu 496 tal-Kodiċi Ċivili iżda sempliċement ta' ko-propjetarji ta' fondi ai termini ta' artikolu 495(3) tal-istess Kodiċi.*

Għaldaqstant, l-esponenti jissottomettu illi għat-talba tagħhom biex jinqasam il-fond 24, Triq Ulisse, Marsalforn ma għandhomx japplikaw il-prinċipji illi jirregolaw l-actio familiae erciscundae, iżda għandhom jigu applikati r-regoli dwar l-actio de comuni dividendo.

Illi l-atturi jissottomettu illi l-kawża odjerna hija waħda ta' natura actio de comuni dividendo u mhux kawża ta' qsim ta' massa ereditarja ossia actio familiae erciscundae. L-azzjoni tagħhom hija azzjoni bbażata fuq talba għal diviżjoni ta' beni f'komunjoni. Din tista' tkun ta' żewġ tipi u cioe':

'la divisione puo essere universale o particolare; universale se ha per oggetto un patrimonio o un'universalita di particolare, e una o piu cose particolari o diritto: e particolare se il suo oggetto e un'universalita di fatto. Nel primo caso se la divisione e fatta tuttora conosciuta colla designazione giudiziariamente, l'azione relativa e del diritto romano come actio familiae eriscundae e nel secondo caso come actio de comuni dividendo' V. Caruana, Diritto Civile p 161.

Illi dan ifisser li l-ebda ko-proprjetarju ma huwa obbligat li jibqa' f'komunjoni u għaldaqstant kull ko-proprjetarju għandu d-dritt li jitlob id-diviżjoni ta' proprjetà miżmuma flimkien ma' ko-proprjetarji oħra ai termini tal-artikoli tal-Kodiċi Ċivili. Dan id-dritt gie ritenut ukoll fil-principju ruman Nemo Invincem In Communione Manere Debet.

*Fil-kawża "**Maria Grima Baldacchino vs Antonia Baldacchino et"** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Marzu 2012 (Citazzjoni Numru 555/2006) il-Qorti għamlet referenza għal gurisprudenza fl-ismijiet **Paul Camilleri et vs Frank Camilleri**:*

"il-hsieb tal-ligi huwa li hadd ma' jista' jkun imgiegħel li jibqa' fil-komunjoni tal-gid ma' ohrajn li għandhom sehem mill-istess gid".

Il-Qorti fil-kawża Baldacchino utrinque imbagħad għaddiet biex tagħmel id-distinzjoni bejn kawża ta' diviżjoni (kif l-esponenti jħossu li huwa l-każ odjern) u kawża abbazi tal-actio familiae erciscundae u tiddikjara wkoll x'inhuma dawk ir-rekwiziti tal-ligi li abbazi tagħhom għandha ssir id-diviżjoni ta' wirt (fl- actio familiae erciscundae)…. L-esponenti jissottomettu illi għalkemm il-proprjetà in kwistjoni gejja minn wirt li għadu ma hux diviż, il-kompropjetarji xorta waħda gew meħlusa mill-vinkoli tal-actio familiae erciscundae, u għandhom ai termini ta' artikolu 495(3) ta-Kodiċi Ċivili jiġu meqjusa bħala kompropjetarji ġaladarba għadda l-perjodu ta' għaxar snin mill-ftuħ tas-suċċessjoni u matulhom ma ttieħdet ebda azzjoni għall-qsim tal-wirt. Għalhekk kull kompropjetarju għandu d-dritt illi jitlob id-diviżjoni ta' kull proprjetà partikolari u ndividwali formanti parti minn dak il-wirt.'

Id-dritt ta' komproprjetarju ta' immobbli skont il-liġi jinkludi d-dritt illi tintalab id-diviżjoni ta' dik il-ħaġa partikulari ndipendentement u rrispettivament minn oġġetti oħra li jistgħu talvolta anke jkunu jappartjenu lill-istess individwi. Dan jistabbilih ċar u tond l-artikolu 496 tal-Kap. 16. u għalhekk, anke jekk il-konvenut Debrincat fuq naħa u l-aħwa Stephan fuq in-naħa l-oħra għandhom in komun bejniethom proprjetà oħra barra dik li fuqha l-esponenti wettaq ix-xogħol in eżekuzzjoni tal-appalt afdat lilu minn Debrincat u illi dwarha l-esponenti ma kien jaf xejn sal-mument li ġiet ippreżentata n-nota bl-elenku ta' din il-proprjetà mill-konvenut Dr Scerri nomine, l-esponenti xorta waħda għandu d-dritt, in forza tal-jus agendi mogħti lilu bl-azzjoni debitor debitoris mei illi jitlob id-diviżjoni tal-fond f'Marsalforn indipendentement u rrispettivament minn kwalsiasi tali proprjetà oħra.'

Illi l-konvenuti ahwa Stephan b'referenza ghal din l-eccezzoni issottomettew kif isegwi:

'Illi l-atturi qeghdin jintentaw l-actio debitor debtoris mei fil-konfront tal-esponenti billi jitolbu l-esekuzzjoni ta' ftehim li l-istess atturi kienu ghamlu ma' wiehed mill-konvenuti George DeBrincat meta dan tal-ahhar dahal f'kuntratt ta' appalt maghhom u wieghedhom li jittrasferilhom partijiet divizi minn proprjeta' indiviza li ghandu mat-tfal t'ohtu l-ahwa Stephan fi Triq Ulisse, Marsalforn, u dan bhala hlas tal-appalt li kien jikkonsosti fi twaqqigh ta' dar qadima u bini minfloka ta' korp ta' appartamenti.

Illi l-atturi kienu dahlu f'konvenju mal-konvenut George Debrincat li kien ipprezenta ruhhu quddiemhom bhala sid uniku u esklussiv tad-dar, u minghajr ma qabel huma ghamlu l-verifiki u l-accertamenti taghhom dwar ir-ricerki rigward it-titolu tal-proprjeta' oggett tal-ftehim huma waqqghu l-istess

proprjeta' u zviluppaw is-sit f'numru ta' units separati u dahlu f'konvenji ma' terzi dwar il-bejgh ta' whud minn dawn il-units li l-konvenut DeBrincat intrabat li jittrasferilhom. L-atturi irrealizzaw li l-proprjeta' kienet indiviza ma' haddiehor, cjoe' mal-esponenti, u li l-konvenut DeBrincat kien dahak bihom, meta huma gew biex jaghmlu l-kuntratti tal-bejgh ma' dawn it-terzi.

Illi d-divizjoni tal-proprjeta' li l-atturi qeghdin jitolbu li tigi ordnata bejn l-ahwa Stephan u George Debrincat biex jigi esegwit il-ftehim li l-istess atturi ghandhom mal-konvenut l-iehor George DeBrincat u huma jigu assenjati partijiet divizi u specifici mill-istess proprjeta' tmur kontra l-principji fundamentali, regoli, u dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili li jirregolaw il-qasma tal-beni in komun. Huwa car mill-premessi u mit-talbiet li l-atturi qeghdin jippretendu li jigu assenjati dawk il-porzjonijiet divizi mill-fond li jirrizultaw mill-ftehim li ghamlu mal-konvenut George DeBrincat meta l-esponenti kienu gew eskluzi mhux biss mill-ftehim izda wkoll mill-formazzjoni tal-ishma, u issa l-atturi qeghdin jippretendu li din il-Qorti teskludihom ukoll mit-tlugh tax-xorti fl-ghazla tal-ishma taghhom u tassenja direttament lill-atturi dak li kien ghogobhom jaghzlu meta ftiehemu mal-konvenut DeBrincat, u dan sew jekk jaqblu u sew jekk ma jaqblux ma dak il-ftehim.

Illi l-atturi qeghin jippretendu bl-azzjoni minnhom tentata li din il-Qorti timponi ftehim u kundizzjonijiet fuq l-esponenti li huma qatt ma kienu parti ghalih u li ggieghelhom u tikkundannahom jaccettaw kundizzjonijiet li huma qatt m'accettaw u li jistghu ma jkunux favorevoli ghalihom bhala ko-proprjetarji. Din il-Qorti ma tista' qatt ggieghel lill-esponenti jkunu soggetti jew li timponi fuqhom kundizzjonijiet li hemm fi ftehim li huma qatt ma kienu parti fih. Huwa proprju dan li l-atturi jippretendu u r-rimedju li qeghin jitolbu lill-Qorti li taghtihom meta dak kollu li gara kien tort tat-traskuragni u nuqqas ta' attenzjoni taghhom.'

Illi din il-Qorti taqbel mas-sottomissjonijiet tal-atturi li tali eccezzjoni kienet tkun gustifikata u kien ikun jisthoqq li tigi milqugha li kieku l-kawza odjerna giet ntavolata qabel gew introdotti l-emendi fil-ligi fis-sena 2004 stante li sa dak iz-zmien il-gurisprudenza verament kienet taghti raguni lill-eccezzzjoni tal-konvenuti. Pero', din il-Qorti ma tistax tinjora l-ligi kif inhi llum kif emendata lura fis-sena 2004 u li taghmilha possibbli li l-azzjoni ttentata mill-atturi bhala kredituri fiz-zarbun tad-debitur tkun tista' tirnexxi nonostante li l-proprjeta' in kwisjtoni hija derivanti minn wirt u dan in vista tat-trapass taz-zmien mill-mewt tal-konjugi Debrincat sad-data li giet prezentata l-kawza odjerna. **<u>Ghar-</u>**

<u>ragunijiet suesposti ghalhekk il-Qorti qed tichad ukoll ir-raba eccezzjoni tal-konvenuti ahwa Stephan.</u>

Dwar il-kwistjoni mqajjma da parti tal-konvenuti ahwa Stephan dwar kif effettivament ghandha ssir id-divizjoni u jekk il-porzjonijiet in kwistjoni ghandhomx jitellghu jew le bix-xorti l-Qorti ser tiddiskuti dan il-punt aktar 'il isfel f'din id-decizjoni.

Dan kollu jwassal lill-Qorti ghas-sitt eccezzjoni tal-konvenuti ahwa Stephan li ssostni kif isegwi:

'Illi l-unika azzjoni li l-atturi ghandhom jew jista' ghad ghandhom hija biss fil-konfront tal-konvenut l-iehor George Debrincat, ghall-hlas tad-danni, kif qeghdin jitolbu permezz tar-raba u l-hames talbiet taghhom'

F'dan ir-rigward l-atturi jissottomettu kif isegwi:

'l-atturi jisħqu li huma għandhom dritt għall-azzjoni kemm kontra l-konvenut DeBrincat kif ukoll kontra Stephan għaliex minn fond li kien fi stat ferm ħażin u li qiegħed jikkrolla, illum il-fond inbena f'diversi appartamenti, ilkoll mgħammra, saret l-installazjoni tad-dawl u l-ilma u tħalset il-kera ta' dawn is-servizzi kull sena mill-atturi.

Illi wara li ħa in konsiderazzjoni l-lokalità, kobor u fatturi oħra rilevanti tal-fond oriġinali, b'mod partikolari l-prezzijiet kurrenti madwar is-sena 2000, qabel ma nbdew ix-xogħlijiet il-Perit Saviour Micallef ta stima ta' din id-dar fis-sena 2000 ta' tletin elf Ewro (€30,000).

Illi l-istess Perit ta stima ta' dik l-istess dar fl-istat li kienet oriġinarjament bil-prezz tas-suq tal-lum il-ġurnata u stmaha fl-ammont ta' tnejn u tmenin elf Euro (€82,000).

Illi l-Perit Saviour Micallef ta ukoll stima ta' kemm ġiet tiswa l-binja wara x-xogħlijiet magħmula mill-atturi u ta valutazzjoni ta' mitejn u sebat'elef Euro (€207,000) kumplessivament. Ix-xogħlijiet necessarji biex titwaqqa' d-dar oriġinali u jinbnew l-appartamenti u l-penthouse gew stmati fl-ammont ta' disa' u sittin elf euro (€69,000).

Illi l-valur tal-post minn tletin elf Euro (€30,000) tela' għall-mitejn u sebat elef Euro (€207,000) li allura bix-xogħlijiet magħmula mill-atturi kien hemm

arrekkiment fil-ammont ta' mija u sebgha u sebgħin elf Euro (€177,000) li jigi ekwivalenti għal tmienja u tmenin elf u hames mitt Euro (€88,500) favur il-konvenut DeBrincat u daqstant ieħor favur il-konvenuti aħwa Stephan.

Illi l-konvenuti qatt ma halsu xejn lill-atturi tax-xogħol magħmul sabiex illum il-fond ma għadux fi stat ħażin li fih kien jinsab għajr għal-hlas ta' tliet mija u hamsa u tmenin dollar ($385)

Illi l-ammiljorament li seħħ fuq il-fond numru erbgħa u għoxrin (24), Triq Ulisse, Marsalforn limiti ta' Zebbug, Għawdex proprjetà taż-żewġ konvenuti bbenefika lilhom it-tnejn ugwalment; u għalhekk it-tnejn li huma għandhom jiġu kkundannati għall-hlas tad-danni. Iz-zewg konvenuti qed igawdu mix-xogħol li sar mill-atturi b'sehem indaqs u għalhekk it-tnejn li huma għandhom jigu kkundannati jhalsu għad-danni minnu sofferti.

Illi kif gie spjegat anke fl-affidavit tal-attur Emidio Azzopardi, apparti l-ispejjeż tax-xogħol sabiex jinbena u jitlesta l-blokk appartameni huwa ħallas ukoll is-somma ta' seba' mija u għoxrin Euro (€720) sabiex jirreġistra l-konvenju (li ġie rreġistrat bil-valur ta' tnejn u sebgħin elf Euro), seba' mitt Euro (€700) lis-sensar Noel Bezzina, stallazzjoni ta' meters tad-dawl li jammontaw għal €326-il wieħed u dawk tal-ilma li jammontaw għal €163-il wiehed. Tħallset ukoll il-kera ta; dawn il-meters, li kienet ta' medja ta' €220 fis-sena. L-atturi ħallsu ukoll il-kontribuzzjoni lill-MEPA sabiex inħareġ il-permess fl-ammont ta' elf disa' mija u wieħed u għoxrin Euro (€1921).

Bħala danni kellhom ukoll:

i. nuqqas fl-introjtu tagħhom ta' disat elef tliet mija u sbatax-il Euro u disgħa u erbgħin Euro ċenteżmi (€9,317.49) peress li baqa' qatt ma ġie ppubblikat il-kuntratt ta' bejgħ lil Spiro Sillato: fuq dan l-ammont qiegħed jintalab l-imgħax mid-29 t'Awwissu 2003 u ċjoè d-data li fiha kien sar il-konvenju ma' Sillato.

ii. nuqqas fl-introjtu tagħhom ta' tnax-il elf tmien mija u ħdax–il Euro u ħamsa u hamsin Euro ċenteżmu (€12,811.55) li ser idaħħlu mingħand Teresa Grima peress li għadu qatt ma ġie ppubblikat il-kuntratt magħha: fuq dan l-ammont qiegħed jintalab l-imgħax mit-3 ta' Settembru 2003 u ċjoè id-data li fiha kien sar il-ftehim.

iii. Illi minhabba li l-kuntratt ma' Anthony Said ma setax jiġi jsehh minhabba l-problemi fit-titolu tal-fond intilef bejgħ li kien fl-ammont ta' tnejn u

tletin elf sitt mija u ħdax-il Euro u tlieta u għoxrin Euro ċenteżmu (€32,611.23). Nofs dawn il-flus kienu tħallsu lill-atturi dakinhar tal-konvenju u ċjoè l-5 ta' Mejju 2006 u baqgħu għandhom sa dakinhar li ġie xjolt l-istess konvenju u ċjoè sad-9 ta' Mejju 2009. L-attur jisħaq illi bħala danni huwa sofra l-imgħax fuq nofs l-ammont mid-9 ta' Mejju 2009 u l-imgħax fuq in-nofs l-ieħor mid-6 ta' Mejju 2006.

Għaldaqstant is-sitt eċċezzjoni tal-konvenut Dr Mario Scerri nomine għandha tigi michuda.'

Illi da parti taghhom f'dan ir-rigward il-konvenuti ahwa Stephan jissottomettu kif isegwi:

'Illi kien jispetta lill-atturi li qabel m'applikaw ghall-permess tal-bini, ipprocedew biex iwaqqghu u jizviluppaw mill-gdid is-sit, u qabel ma dahlu f'konvenji ma' terzi assiguraw ruhhom li l-konvenut kellu titolu tajjeb u li dak li kien iddikjara fil-ftehim li kien sid uniku kien minnu. In-nuqqas taghhom l-atturi qeghdin issa jippruvaw jitfghuh fuq l-esponenti wkoll bit-talba li qeghdin jaghmlu fil-konfront taghhom ukoll ghad-danni meta l-kagun ta' dak li gara u tas-saram li dahlu fih hu kollu tort taghhom, u jekk din il-Qorti tasal biex b'xi mod takkolji t-talbiet taghhom, certament li ghandha tqis dana kollu fil-kap tal-ispejjez.

Illi l-esponenti jissottomettu li kemm-il darba din il-Qorti jkollha tilqa' t-talba tal-atturi u tordna d-divizjoni tal-proprjeta' bejn l-esponenti u l-konvenut George DeBrincat, haga li l-esponenti ma jistghux jaccettaw billi b'dan il-mod terz estraneu jkun qed jithalla jindahal fi hwejjeg li taghhom m'ghandux il-komunjoni jew drittijiet ta' komunjoni, certament li ma tistghax tasal biex teskludi t-tlugh tax-xorti billi tordna li l-atturi jigu assenjati l-proprjeta' li ghogobhom jaghzlu huma minghajr qatt ma kienu nvoluti fil-ftehim li l-istess atturi kienu ghamlu ma' wiehed mill-konvenuti. L-esponenti umilment jissottometti li t-talbiet tal-atturi kemm-il darba jkollhom jintlaqghu fit-totalita' taghhom dan ikun ifisser li jkunu qeghdin jigu sagrifikati d-drittijiet tal-esponenti biex jinghata rimedju lill-atturi ghat-traskuragni jew nuqqas ta' hsieb taghhom.

Illi l-esponenti jemmnu li l-atturi m'ghandhom ebda jedd li jitolbu l-hlas tad-danni minghandhom billi dak li sehh, sehh kollu tort taghhom stess li naqsu li jaghmlu l-verifiki u l-accertamenti taghhom dwar it-titolu tal-konvenut George DeBrincat fuq il-proprjeta' oggett tal-ftehim qabel ma ghaddsu rashom u ghamlu fattihom u wehlu meta gew biex ibieghu l-proprjeta'. Id-danni

minnhom allegati setghu facilment jigu evitati li kieku uzaw ftit mohhom. Fl-ahhar mill-ahhar l-attur Emidio Azzopardi ma twelidx il-bierah u ghandhu esperjenza u huwa intiz u midhla sew fil-qasam tan-negozju tal-proprjeta'. L-esponenti m'ghandux dubbju li l-atturi dahlu ghal dan ir-riskju ghax bil-ftehim li ghamlu mal-konvenut kien jaqblilhom, u ghax issa n-negozju marrilhom zmerc qeghdin jippretendu d-danni minghand l-esponenti li gabu fuqhom stess minhabba n-nuqqas ta' hsieb taghhom.

Illi jekk verament l-atturi baghtew xi danni li din il-Qorti tista' tara li jisthoqqilhom li taghtihom, dawn id-danni m'ghandu jaghmel tajjeb hadd aktar ghalihom hlief il-konvenut l-iehor George DeBrincat li kien l-awtur tat-tahwid kollu li finalment ta lok ghal dawn il-proceduri.'

Illi fir-rigward ta' din is-sitt eccezzjoni din il-Qorti tikkonkorri ma' dak sottomess mill-konvenuti Stephan limitatament ghas-sottomissjonijiet li huma ma jistghux jigu dikjarati responsabbli ghal xi danni sofferti mill-atturi stante li huma bl-ebda mod ma kienu parti fil-ftehim li sar bejn l-atturi u George Debrincat. Lanqas kienu parti mill-konvenju sussegwenti meta l-istess atturi f'dak l-istadju kienu allura jafu bil-problemi ezistenti sabiex il-proprjeta' tigi trasferita fuqhom. Wisq anqas ghalhekk jistghu l-konvenuti Stephan jigu kkunsidrati responsabbli ghal xi danni li certament, jekk sehhew, ma sarux rizultat ta' xi tort attribwibbli lilhom. Il-Qorti hija wkoll tal-fehma li l-atturi ma ghandhom l-ebda dritt li jitolbu hlas ghall-allegat arrikkiment da parti tal-konvenuti ahwa Stephan f'kaz li l-Qorti tilqa' d-divizjoni u dan ghaliex dak kollu li sar fil-proprjeta' taghhom sar minn wara daharhom u minghajr il-kunsens taghhom. Se mai jekk hemm dan l-arrikkiment u jekk l-atturi ghandhom dritt ghalih dan ghandu jigi kkunsidrat bhala danni sofferti minnhom konsegwenza tal-agir tal-konvenut George DeBrincat. Il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenut George DeBrincat kien jaf ben tajjeb li t-titolu tieghu kien monk meta resaq ghall-ewwel ftehim mal-atturi izda xorta wahda ma nfurmahomx b'dan kollu u halla lill-atturi jipprocedu xorta wahda bit-twaqqiegh tal-bini ezistenti u l-kostruzzjoni tal-appartamenti. Ghalhekk George DeBrincat ghandu jwiegeb ta' ghemilu u f'kaz li jirrizultaw li gew sofferti danni mill-atturi dan ghandu jaghmel tajjeb ghalihom l-istess George DeBrincat izda mhux il-konvenuti l-ohra. **<u>Ghalhekk il-Qorti ser tilqa' s-sitt eccezzjoni tal-konvenuti limitatament ghal dak li hu danni u arrikkiment mitlub mill-atturi fil-konfront tal-konvenuti ahwa Stephan.</u>**

Illi maghmula l-konstatazzjonijiet kollha suesposti u decizi l-eccezzjonijiet tal-konvenuti l-Qorti ser tipprocedi sabiex tiddeciedi t-talbiet tal-atturi kif isegwi:

<u>L-ewwel, it-tieni u t-tielet talba:</u>

Illi l-ewwel talba attrici titlob li din il-Qorti:

'In ezercizzju tad-drittijiet spettanti lill-atturi kontra George DeBrincat, u ta' dan fil-konfront tal-ahwa Stephan, tiddividi l-benefikati llum mibnija minflok il-fond antik 24, Ulysses Street, Marsalforn limiti ta' Zebbug, Ghawdex b'mod u manjiera illi l-kommodatijiet konsistenti f'zewg flats (cjoe' il-flat fil-livell ta' first floor u dak ta' second floor markati bin-numri tlieta u erbgha), jigi assenjat lill-ahwa Stephan u l-flat fil-livell ta' semi-basement, il-groundfloor level flat u l-arja soprastanti il-flat internament markat bin-numru erbgha (4) jigu assenjati lill-istess George DeBrincat; jew b'dak il-metodu alternattiv illi jigi stabbilit, okkorrendo ad opera ta' perit nominand.'

It-tieni u t-tielet talba huma konsegwenzjali ghas-success o meno tal-ewwel talba.

Illi ai termini tal-ftehim datat 5 ta' Ottubru, 1999 (fol. 8) l-appartamenti numri 1 u 2 li jigu l-ewwel zewg appartamenti minn isfel kellhom jibqghu ta' George DeBrincat filwaqt li dak kollu li jigi fuqhom jghaddi ghand l-attur. Irrizulta li effettivament inbnew it-tliet appartamenti l-ohra cioe dawk bin-numri 3,4 u 5 bin-numru 5 jkun il-'penthouse'. Ghall-kuntrarju ta' dak espost mill-konvenut ahwa Stephan, fit-talba taghhom, l-atturi mhux qed jitolbu li huma jiehdu dak li effettivament kellhom jiehdu skont dik l-iskrittura izda qed jitolbu li George DeBrincat u konsegwentement huma jigi assenjat dak li kellu jigi assenjat lilu b'zieda izda tal-arja fuq l-appartament numru 4 li effettivament tikkonsisti fil-'penthouse' u l-arja ta' fuqha. Li kieku kellu jigi attwat il-ftehim originali l-atturi kellhom jigu assenjati l-appartamenti 3 u 4 flimkien mal-arja izda fil-kuntest tal-kawza odjerna mhux qed jitolbu hekk.

Illi fl-ewwel lok ghandu jigi rilevat li hadd mill-partijiet ma qajjem l-eccezzjoni li l-proprjeta' mhux kommodament divizibbli u fil-fatt jirrizulta li din il-proprjeta', hija b'xi mod divizibbli f'zewg porzjonijiet.

Illi b'referenza ghar-rapport tal-Perit Saviour Micallef a fol. 182 tal-process liema rapport ma giex validament kontestat jirrizulta li l-ambjenti li l-atturi qed jitolbu li jigu assenjati lil George DeBrincat u konsegwentement lilhom ghandhom il-valuri segwenti:

Flat 1: €44,000;
Flat 2: €42,000;
Flat 5: €33,000 (bl-arja)
Total: €119,000.

Filwaqt li l-appartamenti li qed jigi suggerit li jghaddu ghand l-ahwa Stephan ghandhom il-valuri segwenti:

Flat 3: €44,000;
Flat 4: €44,000.
Total: €88,000.

Jirrizulta ghalhekk li hemm diskrepanza bejn iz-zewg porzjonijiet ta' €31,000 b'dana li sabiex jigu wgwali l-ahwa Stephan jonqos li jinghataw valur ta' €15,500. Ghalhekk sabiex taghmel tajjeb ghad-differenza fil-porzjonijiet tenut il-Qorti tqis li d-differenza bejn iz-zewg porzjonijiet ghandha tinqasam sabiex taghmel tajjeb ghad-differenza bejn il-porzjonijiet b'dana li mal-porzjon ta' Flat 3 u Flat 4, il-parti li ser tigi assenjata dawn l-appartamenti ghandha wkoll tinghata mill-parti l-ohra s-somma ulterjuri ta' €15,500. B'hekk mill-valur tal-appartamenti 1, 2 u 5 ghandha titnaqqas is-somma ta' €15,500 sabiex taghmel tajjeb ghan-nuqqas ta' permessi filwaqt li mal-valur tal-appartamenti 3 u 4 ghandha tizdied ekwiparazzjoni ta' €15,500. B'dan il-mod il-valur ta' kull porzjoni finalment hija ta' €103,500.

Jirrizulta li l-konvenuti Stephan baqghu sal-ahhar fis-sottomissjonijiet taghhom jinsistu li dawn il-porzjonijiet ghandhom jittellghu bix-xorti u li ma hemm xejn fil-ligi li ghandu jcahhad dan id-dritt lill-konvenuti filwaqt li l-atturi apparti l-mod kif inkitbet l-ewwel talba taghhom ma ghamlu l-ebda sottomissjoni ulterjuri dwar dan ghalkemm il-Qorti hija konxja li l-atturi ghandhom konvenji/kuntratti relatati ghal tliet appartamenti partikolari u li jinsabu fil-porzjon mitluba minnhom. Il-Qorti taqbel mas-sottomissjonijiet tal-konvenuti Stephan li legalment din il-Qorti ma tistax ittellef id-dritt tax-xorti lill-partijiet u ghaldaqstant

tiddikjara li fil-mument li ser tghaddi sabiex tilqa' l-ewwel talba dan ikun b'mod limitat billi tordna d-divizjoni tal-benefikati kollha mibnija fil-fond 24, Ulysses Street, Malrsalforn limiti ta' Zebbug, Ghawdex f'zewg porzjonijiet kif ampjament spjegat aktar 'il fuq u kif isegwi:

<u>L-ewwel porzjoni:</u>

Flat numru 1
Flat numru 2
Flat numru 5 flimkien mal-arja
Tithallas ekwiparazzjoni ta' €15,500 lit-tieni porzjon.

<u>It-tieni porzjon:</u>

Flat numru 3,
Flat numru 4,
Ekwiparazzjoni ta' €15,500 dovuta mill-ewwel porzjon.

Konsegwentement skont liema porzjoni tigi assenjata lil George Debrincat, il-qorti tilqa' t-tieni u t-tielet talba sabiex dik il-porzjoni tigi assenjata lill-atturi.

<u>Ir-raba' u l-hames talbiet attrici:</u>

Danni (i):

Illi ghal dak li huma danni sofferti konsegwenza tal-agir ta' George Debrincat l-atturi jsostnu li sofrew danni konsistenti:

(1) Ir-registrazzjoni tal-konvenju ghas-somma ta' €720;
(2) Sensar ghas-somma ta' €700;
(3) Spejjez tal-metres tad-dawl u ilma fl-appartamenti kollha (€326x5), (€163 x 5), flimkien ma' kirjiet tal-istss appartament ta' madwar €220 fis-sena.
(4) Spejjez tal-MEPA ghas-somma ta' €1921.

Din il-Qorti izda gharblet sew il-ftehim ta' Ottubru, 1999 kif ukoll il-konvenju sussegwenti u minn imkien ma jirrizulta li ghall-ispejjez imsemmija kellu jaghmel tajjeb il-venditur izda jirrizulta li spejjez ta' permessi u sabiex jitlestew l-appartamenti kellhom ikunu kollha a

karigu ta' Emidio Azzopardi. Dwar is-senserija ma giet prezentata l-ebda prova li dik s-senserija mhallsa mill-attur ma kinitx dovuta minnu izda mill-konvenut Debrincat.

Min-naha l-ohra fir-rigward tal-ispejjez tal-kirjiet tad-dawl u l-ilma huwa minnu li la darba l-bini tlesta suppost zewg appartamenti gew assenjati lill-George Debrincat u l-attur kien jibqa' bi tliet appartamenti ohra f'idejh. Ghalhekk se mai l-atturi ghandu jigi rimborsat tal-ispejjez tal-kirjiet tas-servizzi ta' zewg appartamenti. **<u>Mid-dokumenti a fol. 186 et seq jirrizulta li dawn is-servizzi tpoggew fis-sena 2002 u ghalhekk George Debrincat ghandu jirrimborsa lill-atturi s-somma ta' €220 x 2 appartamenti x 13-il sena (sas-sena 2015) li jekwivali ghal €5,720. Minn dan l-ammont ghandhom jitnaqqsu is-somma ta' $385 li gia thallsu mill-konvenut Debrincat lill-attur.</u>**

Danni (ii):

L-atturi qed jippretendu wkoll li sofrew danni rapprezentanti f'imghax li kieku kienu jdahhlu fuq prezzijiet tal-fondi li kienu ser jinbieghu li izda dan ma sehhx. Ma hemmx dubju li dawn id-danni huma konsegwenzali ghall-agir u d-difett fit-titolu tal-konvenut Debrincat li naqas milli jinforma l-atturi bil-verita' kollha dwar il-proprjeta' u ghalhekk ghandu jaghmel tajjeb ghalihom il-konvenut George Debrincat. **<u>Ghal dan il-ghan ghandhom jithallsu minn George DeBrincat lill-atturi mghaxijiet bit-8% fuq is-somma ta' €9,317 (hlas dovut fuq flat ground floor) b'effett mid-data tad-29 ta' Awissu, 2003, fuq is-somma ta' €12,812 (hlas dovut fuq flat fis-semi-basement) b'effett mid-data tat-3 ta' Settembru, 2003, fuq is-somma ta' €16,305 (depozitu fuq flat numru 5) b'effett mill-5 ta' Mejju, 2006 u fuq is-somma ta' €32,611 (prezz tal-bejgh tal-flat numru 5) b'effett mid-9 ta' Mejju, 2006 u dan lkoll kalkolati sad-data li din id-decizjoni ssir res judicata jew tigi konfermata.</u>**

Danni (iii):

L-attur jippretendi li George Debrincat ghandu jithallas mill-ahwa Stephan ta' xoghol li suppost huwa ghamel f'isimhom fil-fond in kwistjoni izda l-Qorti assolutament ma taqbilx ma' dan l-argument stante li dak li sar minn George Debrincat sar kollu minn wara dahar il-

konvenuti l-ohra li certament ma jistghux jitqiesu responsabbli ghal xi hlas ta' kumpens lilu.

Illi jirrizulta lil din il-Qorti li la darba l-atturi jigi assenjat lilhom porzjon diviz ta' din il-proprjeta' ghall-valur kif dikjarat aktar 'il fuq ta' €103,500, wara li dan jigi assenjat lil George DeBrincat, il-Qorti tqis li ghandu jkun dan il-valur li trid tiehu kont sabiex jigi analizzat jekk jonqosx xi danni li sofrew l-atturi u li taghhom ghandu jaghmel tajjeb il-konvenut Debrincat. Il-Qorti ma tqisx li din hija kwistjoni ta' arrikiment indebitu mill-konvenuti l-ohra izda hija kwistjoni ta' danni sofferti mill-atturi konsegwenza tat-titotlu difettuz tal-konvenut George DeBrincat. Jirrizulta li skont il-ftehim ta' Ottubru, 1999 l-atturi kellhom johorgu huma minn buthom l-ispejjez kollha sabiex isir il-progett liema spejjez skont il-Perit Saviour Micallef ammontaw ghas-somma ta' €69,000. Skont l-istess ftehim l-atturi kienu ser jispiccaw b'dak kollu ezistenti fuq l-appartament numru 2 u cioe' l-appartamenti 3, 4, 5 u l-arja. Il-valur ta' dan l-appartamenti gie stmat mill-istess Perit Saviour Micallef ghas-somma ta' €44,000 l-appartamenti numru 3 u 4 effettivament muniti bil-permess ta' zvilupp u l-appartament numru 5 li nghata l-valur ta' €33,000 li izda mhux munit bil-permess, valur totali tal-proprjeta' li kellha tigi f'idejn l-atturi kellha allura tkun dik ta' €121,000. Bil-porzjonijiet kif dikjarati minn din il-Qorti l-atturi ser jispiccaw f'idejhom proprjeta' b'valur ta' €103.500. **<u>Id-differenza fl-ammonti per konsegwenza tekwivali ghal danni sofferti mill-atturi mputabbli lill-konvenut Debrincat u ghal din ghandu jaghmel tajjeb ukoll il-konvenut George Debrincat fis-somma ta' €17,500.</u>**

Ghalhekk it-total ta' danni dovuti lill-atturi Azzopardi mill-konvenut George Debrincat ghandha tigi kkalkolata u tekwivali kif indikat minn din il-Qorti fil-paragrafi danni (i), danni (ii) u danni (iii) suesposti.

<u>Is-sitta, seba' u t-tmien talba:</u>

Din il-Qorti fil-paragrafi suesposti, gia dahlet fil-kwistjoni dwar jekk l-ahwa Stephan ghandhomx ikunu responsabbli ghal xi danni, kumpens jew arrikkiment izda ghar-ragunijiet gia moghtija aktar 'il fuq f'din id-decizjoni li l-Qorti taghmel taghha anki f'dan is-sub-titolu, il-Qorti ma tqisx li dawn it-talbiet huma gjustifikati fil-konfront tal-konvenuti Stephan u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

Decizjoni

Il-Qorti, ghar-ragunijiet kollha suesposti, tiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut George Debrincat, tichad ukoll ir-raba' u l-hames eccezzjonijiet tal-konvenuti l-ohra filwaqt li tilqa' s-sitt ecccezzjoni limitatament biss ghal danni mitluba mill-atturi fil-konfront tal-konvenuti ahwa Stephan u tghaddi sabiex:

1. Tilqa' limitatament l-ewwel talba attrici billi in ezercizzju tad-drittijiet spettanti lill-atturi kontra George DeBrincat u ta' dan fil-konfront tal-konvenuti l-ohra, tiddividi l-benefikati llum mibnija minflok il-fond antik bin-numru 24, Ulysses Street, Marsalforn limiti ta' Zebbug, Ghawdex f'zewg porzjonijiet kif isegwi:

L-ewwel porzjoni:

Flat numru 1
Flat numru 2
Flat numru 5 flimkien mal-arja
Tithallas ekwiparazzjoni ta' €15,500 lit-tieni porzjon.

It-tieni porzjon:

Flat numru 3,
Flat numru 4,
Ekwiparazzjoni ta' €15,500 dovuta mill-ewwel porzjon.

2. Tilqa' t-tieni talba u tahtar lin-Nutar Dr Anna Maria Mizzi u tiffissa il-jum tat-12 ta' Jannar, 2016 f'12.00p.m. fil-bini tal-Qorti, Ghawdex sabiex hi stess tiehu hsieb li l-proprjeta' kif maqsuma f'zewg porzjonijiet tittella' bix-xorti bejn il-konvenut George DeBrincat u l-konvenuti l-ohra u konsegwentement tipprosegwi ghall-pubblikazzjoni tal-atti opportuni u tinnomina lil Dr. Renata Formosa sabiex tidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess att;

3. Tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-konvenut George DeBrincat sabiex fuq l-istess att fil-jum tat-12 ta' Jannar, 2016 f'12.00p.m. fil-bini tal-Qorti Ghawdex jitrasferixxi, b'titolu ta' *datio in solutum* lill-atturi Emidio u Catherine konjugi Azzopardi l-kommoditajiet jew ahjar il-porzjon illi tkun giet assenjata lilu bis-sahha tad-divizjoni kif ordnata u tordna l-

pubblikazzjoni ta' l-att pubbliku in ezekuzzjoni ta' dan it-trasferiment u ghal dan il-ghan tinnomina lill-istess Nutar Dr. Anna Maria Mizzi sabiex tippubblika l-att u tinnomina lil Dr. Renata Formosa sabiex tirraprezenta lill-eventwali kontumaci

4. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida d-danni sofferti mill-atturi Azzopardi per konsegwenza tad-difett tat-titolu tal-konvenut George DeBrincat billi tiddikjara li jikkonsistu f'dawk id-danni kif hekk dikjarati minn din il-Qorti fil-paragrafi suesposti f'din id-decizjoni mmarkati bhala Danni (i), Danni (ii) u Danni (iii);

5. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-konvenut George DeBrincat ihallas id-danni kif hekk dikjarati minn din il-Qorti fil-paragrafi suesposti f'din id-decizjoni mmarkati bhala Danni (i), Danni (ii) u Danni (iii) lill-atturi konjugi Azzopardi;

6. Ghar-ragunijiet suesposti tichad bhala nfondati is-sitt, is-seba' u t-tmien talbiet attrici.

Stante li l-Qorti tqis li din il-vertenza sehhet unikament rizultat ta' nuqqasijiet u tort tal-konvenut George DeBrincat, l-ispejjez kollha ta' din il-kawza salv dawk gia decizi fis-sentenzi preliminari, ghandhom jigu sofferti mill-istess George DeBrincat, l-ispejjez tal-kuntratt ta' divizjoni ghandhom jithallsu skont l-ishma rispettivi tal-partijiet filwaqt li l-ispejjez tal-assenjazzjoni tal-proprjeta' lill-atturi jithallsu skont il-ligi.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Marureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur