QORTI CIVILI PRIM`AWLA

Onor. Imhallef
Joseph Zammit McKeon

Illum il-Hamis 26 ta` Mejju 2016

Kawza Nru. 10
Citaz. Nru. 401/93 JZM

Saviour Farrugia

u

b`digriet tat-2 ta` Novembru 2011 l-atti tal-kawza fl-isem Saviour Farrugia gew trasfuzi f`isem Josephine Farrugia, Josef Farrugia, Paul Farrugia u John Farrugia, stante l-mewt tieghu

u

b`digriet tal-1 ta` Frar 2016 l-atti kienu trasfuzi fl-isem ta` l-Avukat Dottor Johnaton Abela, Anthony u Marcelle konjugi Abela, Angelino u Sephora konjugi Abela, Ryan Spiteri, Johan Abela, Maria Delorita Abela, Leroi Abela, Theresa Spiteri u Jean Paul Spiteri, minflok l-atturi Josephine

Farrugia, Josef Farrugia, Paul Farrugia u John Farrugia

kontra

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

u

b`digriet tat-2 ta` Novembru 2015 l-isem ta` "Albert Mizzi" gie sostitwit bl-isem ta` "Maurice Mizzi"

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ic-citazzjoni prezentata fit-30 ta` Marzu 1993 li taqra hekk :–

Peress illi l-attur akkwista s-subutile dominju temporanju tal-art maghrufa bhala plot numru mija wiehed u tmenin (181) formanti parti mit-terrritorju "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 kuntratt fl-atti tan-Nutar Franco Pellegrini tat-tnejn (2) ta` Mejju elf disa` mija u tlieta u sebghin (1973), bil-prezz ta` elf Lira (Lm1000) ;

Peress illi Michelina mart Valhmor Borg hija proprjetarja 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 ;

Peress illi skont sentenza tal-Prim` Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Valhmor Borg et vs Saviour Farrugia tal-hamsa (5) ta` April 1991 gie

dikjarat li l-attur invada 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` ;

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

U peress illi apparti minn dan, il-bini tal-attur sar skont pjanti approvati mill-istess socjeta` konvenuta ;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti nomine ghaliex din il-Qorti m`ghandhiex ghar-ragunijiet premessi, previa dikjarazzjoni li l-konvenuti nomine ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-evizzjoni soffert mill-attur (1) tillikwida dik il-parti tal-prezz li ghandha tintradd lura lill-attur, okkorrendo b`opera ta` periti nominandi; (2) tillikwida dawk l-ispejjez u danni ohra li qed isofri l-attur minhabba l-imsemmija evizzjoni, u (3) tikkundanna l-konvenuti nomine jhallsu lill-attur dak l-ammont hekk likwidat.

Bl-imghax u l-ispejjez inkluzi tal-ittra tal-10 ta` Settembru 1991 kontra l-konvenuti nomine li huma ngunti ghas-subizzjoni

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-attur, u l-lista tal-persuni li kienu ndikati bhala xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet li kienet prezentata fit-18 ta` Mejju 1993 u taqra hekk :–

1. Illi t-talba tal-attur ghandha tigi michuda stante li fil-kawza fl-ismijiet Valhmor Borg vs Saviour Farrugia Cit. num. 1050/86 VCC 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 lill-attur izda t-traskuragni tieghu gieb li gieb.

3. B`riserva ta` eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti, il-lista tax-xhieda ndikati minnhom u l-elenku ta` dokumenti esebiti man-nota tal-eccezzjonijiet.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta (**GMA**) fl-udjenza tal-15 ta` Gunju 1993 fejn ordnat illi jigu allegati l-atti tal-kawza Nru 1050/86 VCC li kienet deciza fit-23 ta` Ottubru 1990.

Rat l-atti allegati.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda tal-attur fl-udjenza tad-19 ta` Ottubru 1993 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-attur u l-erba` dokumenti li kienu annessi mal-istess.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-Perit Jo A Delia u l-pjanta li kienet annessa.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda illi taw Joseph Debono u Jean de` Conti Manduca fis-7 ta` April 2000 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (**GV**) u rat id-dokumenti li kienu esebiti fl-istess udjenza.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda moghtija minn Alfred Darmenia fl-udjenza tal-20 ta` Marzu 2001 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-22 ta` Gunju 2001 fejn hatret lil Randolph Camilleri bhala perit tekniku sabiex jirrelata

dwar talba li ghamlu l-konvenuti b`rikors taghhom tat-2 ta` April 2001 (fol 154).

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda ta` Alfred Darmenia fl-udjenza tal-31 ta` Jannar 2003 u rat id-dokumenti li kienu esebiti.

Rat ir-relazzjoni li pprezenta u halef il-perit tekniku Randolph Camilleri.

Rat l-atti kollha li l-perit tekniku pprezenta mar-relazzjoni.

Rat in-nota ta` l-eccezzjonijiet ulterjuri li kienet ipprezentata fis-27 ta` Gunju 2005 li taqra hekk :

1. Illi t-talba tal-attur illi tigi likwidata dik il-parti tal-prezz li ghandha tintradd lura lill-attur, ossia l-actio aestimatoria hija preskritta skond l-artikolu 1431 tal-Kodici Civili illi : "l-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatora jaqghu bil-preskrizzjoni ghal dawk li huma immobbli bl-eghluq ta` sena minn dak in-nhar tal-kuntratt …"

Rat in-nota b`dokument li pprezentat is-socjeta` konvenuta fl-udjenza tal-11 ta` Jannar 2006 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat is-sentenza parzjali li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-31 ta` Mejju 2006 fejn cahdet l-eccezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni skont l-Art 1431 tal-Kap 12, spejjez ghall-konvenuti.

Rat id-domandi bil-miktub li ghamlu l-konvenuti ghall-fini tal-eskussjoni tal-perit tekniku.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda in eskussjoni tal-perit tekniku fl-udjenza tad-9 ta` Frar 2007 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet li pprezenta l-attur fl-14 ta` Jannar 2008, kif ukoll id-dokumenti li kienu annessi.

Rat in-nota responsiva li pprezentat is-socjeta` konvenuta fl-udjenza tat-12 ta` Mejju 2008.

Rat is-sentenza parzjali li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-<u>28 ta` Novembru 2008</u> fejn kien deciz hekk :-

tiddikjara li s-socjeta` konvenuta ghandha taghmel tajjeb ghall-evizzjoni sofferta mill-attur ;

u tinnomina perit li l-isem tieghu ghandu jigi suggerit mill-partijiet permezz ta` nota konguntiva fi zmien gimgha sabiex jillikwida d-danni sofferti mill-attur skond il-konkluzjonijiet ta` dina l-Qorti kif indikat fil-paragrafu "Danni" ;

u tiddifferixxi l-kawza ghar-relazzjoni ghat-30 ta` Jannar 2009 fid-9.15 a.m.

Spejjez riservati ghad-decizjoni finali.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fl-udjenza tat-30 ta` Jannar 2009 fejn tat permess lis-socjeta` konvenuta sabiex tipprezenta appell mis-sentenza parzjali taghha tat-28 ta` Novembru 2008.

Rat is-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fil-<u>31 ta` Jannar 2011</u> fejn cahdet l-appell tas-socjeta` konvenuta, ikkonfermat is-sentenza appellate fl-intier taghha, u baghtet l-atti lil din il-Qorti ghall-kontinwazzjoni u ghad-determinazzjoni tal-kumpens kif inghad fis-sentenza appellata. Is-socjeta` konvenuta kellha tbati l-ispejjez tal-appell.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti kif presjeduta fil-21 ta` Frar 2011 fejn, in esekuzzjoni tas-sentenza tat-28 ta` Novembru 2008, hatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jillikwida d-danni tal-attur.

Rat ir-relazzjoni li pprezenta u halef il-perit tekniku Perit Mario Cassar.

Rat id-domandi bil-miktub li ghamlet is-socjeta` konvenuta ghall-fini tal-eskussjoni tal-Perit Mario Cassar.

Rat ir-risposti bil-miktub li pprezenta l-Perit Mario Cassar.

Semghet ix-xiehda in eskussjoni tal-Perit Mario Cassar fl-udjenza tat-18 ta` Gunju 2012.

Rat il-provvediment illi tat fis-16 ta` Lulju 2012 fejn hatret mill-gdid lill-Perit Mario Cassar bhala perit tekniku sabiex in konformita` mas-sentenza ta` din il-Qorti (diversament presjeduta) tat-28 ta` Novembru 2008 (konfermata mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta` Jannar 2011) fl-ewwel lok jistma l-valur li ghandu jigi mhallas mill-konvenuti noe lill-atturi ghall-bicca art li kienet milquta bl-evizzjoni, u dan billi jqis mhux il-prezz kollu tal-bejgh izda jqis iz-zmien meta saret l-evizzjoni u cioe` il-5 ta` April 1991 sew jekk l-art mibjugha tkun saret tiswa` izjed kemm jekk tkun saret tiswa` anqas, fit-tieni lok illi fl-istima li jaghmel jiehu kont tal-fatt illi l-atturi jippossjedu l-art in kwistjoni b`titolu ta` *sub-utile dominium* temporanju u mhux *in full ownership*, u fit-tielet lok jillikwida d-danni l-ohra illi sofra l-attur kagun tal-evizzjoni tieghu.

Rat ir-relazzjoni li pprezenta u halef il-perit tekniku Perit Mario Cassar in esekuzzjoni ta` dan il-provvediment.

Semghet ix-xiehda in eskussjoni tal-Perit Mario Cassar fl-udjenza tad-19 ta` Frar 2013.

Rat id-dokument li pprezenta l-Perit Mario Cassar fis-27 ta` Frar 2013.

Rat il-provvediment fil-miftuh li tat fl-udjenza tas-16 ta` Mejju 2013.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet li pprezentaw l-atturi fit-13 ta` Gunju 2013.

Rat id-digriet li tat fl-4 ta` Ottubru 2013 fejn cahdet it-talba tal-konvenuti li jipprezentaw nota ta` eccezzjonijiet ulterjuri dwar karenza ta` interess guridiku tal-atturi.

Rat id-decizjoni li tat il-Qorti tal-Appell fis-26 ta` Gunju 2015 fejn laqghet l-appell tal-konvenuti mill-provvediment ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2013, u awtorizzat lill-konvenuti sabiex jipprezentaw eccezzjoni ulterjuri dwar karenza ta` interess guridiku tal-atturi. L-ispejjez tad-decizjoni fl-appell u tal-provvediment fl-ewwel istanza kellhom jinqasmu in kwantu ghal nofs mill-atturi u in kwantu ghal nofs mill-konvenuti.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri li pprezentat is-socjeta` konvenuta fis-27 ta` Ottubru 2015 fejn eccepiet li kellha *tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante n-nuqqas ta` interess guridiku da parti tal-attur.*

Rat in-nota b`dokument li pprezentaw l-atturi fl-1 ta` Frar 2016.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tal-1 ta` Frar 2016 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Sintesi tal-provi

1) Xhieda

L-attur Saviour Farrugia xehed fid-19 ta` Ottubru 1993.

Huwa qal illi wara l-akkwist tal-art de qua il-Perit Caruana Huber kien inkarikat sabiex ihejji l-pjanti u japplika ghall-permess. Baghat l-applikazzjoni ghall-verifika tal-Periti Mortimer & Degiorgio. Kien infurmat illi qabel ma jkollu l-permess f`idejh, ma setax jibda l-progett. Il-pjanti kienu riferuti ghand is-socjeta` konvenuta u anke ghand Mortimer & Degiorgio. Il-pjanti gew approvati, u wara mar is-surveyor ta` s-socjeta` konvenuta li ghamel il-marki tal-konfini li baqghu jidhru ghal numru ta` snin. Huwa sostna li Valhmor Borg kien qed jippretendi li huwa dahal fuq parti mill-art tieghu. Huwa nsista li l-konfini tal-art tieghu huma tajbin tant li meta tkellem ma` Borg, il-marki kienu ghadhom jidhru. Huwa kompla jghid li Borg kiseb sentenza favur tieghu peress li huwa ma kellux ic-cans li jipprezenta l-kaz tieghu. Sahaq illi l-art li kien qed jokkupa kienet kollha tieghu. Anzi kompla jghid illi, wara li ghamel survey iehor, sab illi abbazi tal-kejl ta` art li xtara fuq li akkwista huwa kellu inqas art milli kien qed jokkupa. Huwa zamm lis-socjeta` konvenuta nformata dwar il-kawza li kienet istitwita minn Valhmour Borg. Billi ma kienx inghata l-opportunita` li jikkontesta dik il-kawza, huwa ma setax jitlob li s-socjeta` konvenuta tkun involuta fil-kawza. Ikkonferma li fil-kawza ta` Borg huwa kien kontumaci.

Saviour Farrugia pprezenta wkoll affidavit.

Hemm xehed illi huwa xtara s-subutile dominju temporanju tal-plot fabbrikabbli bin-numru 181 fit-territorju ta` Wied Zejtuna, Santa Marija Estate, limiti tal-Mellieha. Il-plot kien fih kejl ta` 11,086 sq ft, ekwivalenti ghal 1,030 sq metres u tmiss mal-plot bin-numru 179. Il-kuntratt ta` l-akkwist kien ippubblikat minn Nutar Franco Pelligrini fit-2 ta` Mejju 1973. Mal-kuntratt kienet annessa pjanta. Fil-plot li akkwista, huwa ried jibni fully detached villa. Il-venditur tieghu certu Fleming kien xtara l-istess plot b`kuntratt tas-27 ta` Marzu 1968 minghand is-socjeta` konvenuta. Din tal-ahhar dehret ukoll fuq il-kuntratt li bih akkwista hu, u rrikonoxxietu bhala s-subenfitewta l-gdid.

Kompla jixhed illi Mortimer & Degiorgrio kienu l-periti tas-socjeta` konvenuta. Il-pjanti li hejja l-perit tieghu Caruana Huber ghaddiehom lil Mortimer & Degiorgio. Wara li approvawhom, huwa applika ghall-permess tal-PAPB. Is-socjeta` konvenuta baghtet lis-surveyor Alfred Darmenia sabiex jaghti il-posti. Meta ghamel il-posti kien prezenti l-kuntrattur tieghu Giuseppi Debono. Tant Mortimer & Degiorgio approvaw il-pjanti illi ntbaghat

is-surveyor. Inoltre inghata s-servizz tad-dawl u l-ilma li ghadda mit-toroq li huma proprjeta` privata ta` s-socjeta` konvenuta.

Stqarr illi huwa bena l-villa tieghu skont il-posti li ghamel is-surveyor Darmenia. Il-plot tieghu tinsab fit-tarf nett, u l-hajt ta` fuq il-lemin taghha u cioe` il-hajt tas-sejjieh kien ghadu dak originali. Dak kien jikkostitwixxi *a definite existing boundary.* Il-plot adjacenti bin-numru 179 li kellha kejl ta` 1,175 sq mt kienet akkwistata minn Valhmor u Michelina konjugi Borg b`kuntratt tat-22 ta` Jannar 1986. Borg beda jallega li huwa kien dahal fl-area tal-plot tieghu u kien ghalhekk li pprezenta kawza kontra tieghu. B`sentenza li kienet deciza minn din il-Qorti fil-5 ta` April 1991 fil-kawza fl-ismijiet "Valhmor Borg et vs Saviour Farrugia et" kien deciz illi waqt il-bini tal-plot tieghu bin-numru 181, saret invazjoni u okkupazzjoni ta` parti mill-plot bin-numru 179 propjeta` ta` Borg ; ghalhekk kien ikkundannat sabiex jirtira l-bini tieghu ; u fin-nuqqas, Borg kien awtorizzat jaghmel ix-xogholijiet hu taht is-supervizjoni tal-Perit Joseph Huntingford. Ipprezenta kopja tal-pjanta li kien hejja l-perit tekniku f`dik il-kawza ; fejn hemm immarkat ABCD fil-pjanta hija l-art li kienet invaza.

Kompla jixhed illi effett ta` dik is-sentenza, huwa spicca b`terz inqas art mill-area ta` 11,086 sq ft tal-plot li kien akkwista. Bhala *area* huwa spicca b`anqas minn tomna art li, skont il-pjan regolatur ta` Santa Marija Estate, kien il-minimu tal-kejl li wiehed seta` jixtri biex ikun jista` jibni *a fully detached villa* ghax il-permessi hemmhekk kienu johorgu fuq tal-inqas tomna raba. Baqa` kontumaci f`dik il-kawza billi meta pprova jiggustifika l-kontumacja tieghu, il-Qorti kien dehrilha li ma kellhux ragunijiet bizzejjed sabiex tilqa` din it-talba. Huwa baqa` jsegwi l-kawza izda ma kellux l-opportunita` li jgib il-provi tieghu. Waqt l-access li zamm il-perit tekniku, u li ghalih huwa kien prezenti, huwa kien ipprova jigbed l-attenzjoni tal-perit ghall-posti li kienu ghadhom jidhru, izda dan kien qallu li ma setax jitkellem.

Fisser illi huwa ma setax jaccetta d-decizjoni tal-Qorti. F`dik il-kawza, kienu taw ix-xiehda taghhom kemm is-surveyor Darmenia u l-Perit Joseph Borg Costanzi li kien *partner* mal-perit Degiorgio u li kien inkarikat mill-progett ta` Santa Marija Estate mis-socjeta` konvenuta. Ghalhekk ta inkariku lill-Perit Jo A. Delia sabiex jaghmel survey ta` l-area. Il-konkluzjoni tal-Perit Delia kienet illi huwa kien bena tajjeb fil-konfini ta` l-art li kien akkwista. Ghalhekk ipprezenta kawza kontra Valhmor u Michelina Borg, il-Perit Joseph Borg Costanzi, Alfred Darmenia u s-socjeta` konvenuta li ggib in-numru 833/1992 fejn talab illi jigi dikjarat li s-sentenza tal-5 ta` April

1991 kienet deciza fuq provi foloz. Dik il-kawza kienet deciza kontra tieghu b`sentenza tal-Qorti ta` l-Appell tas-27 ta` Frar 1998.

Stqarr illi wara li kienet deciza dik il-kawza, Borg ipprezentaw rikors bin-nru 76/98 GC fl-ismijiet "Valhmor Borg et vs Saviour Farrugia" sabiex tiggedded il-kawza li kienet deciza fil-5 ta` April 1991. Sostna li Borg ha parti mill-art li skont is-sentenza kien invadielu, u bir-rikors numru 76/98 ried johodlu l-bqija tal-art billi jwaqqa` parti mill-bini tal-villa tieghu. Fir-rikors, kien nominat il-Perit David Pace biex jinforma lill-Qorti kemm kien baqa` art li skont is-sentenza tal-5 ta` April 1991 kellu jiehu lura Borg. Sahaq ghal darb`ohra illi huwa bena skont il-posti li nghata mis-socjeta` konvenuta. Wara li titnaqqas dik l-area li suppost invada, huwa kien sejjer jispicca b`cirka zewg terzi ta` l-area ta` 11,086 sq ft li skont il-kuntratt ta` l-akkwist huwa xtara minghand is-socjeta` konvenuta.

<u>Perit Jo A Delia</u> pprezenta affidavit.

Huwa xehed illi l-attur Saviour Farrugia huwa s-sid tad-dar imtella` fuq plot 181, Santa Marija Estate, Mellieha. Skont il-kuntratt tal-akkwist tieghu, l-art kellha kejl ta` 11,086 piedi kwadri ekwivalenti ghal 1030 metri kwadri. Skont il-pjanta li kienet annessa mal-kuntratt ta` akkwist tat-2 ta` Mejju 1973, il-plot kellha konfini mill-punent mal-*boundary* ta` Santa Marija Estate, liema *boundary* huwa definittiv u ezistenti fuq is-sit. Skont il-kuntratt, il-plot kellha konfini mal-lvant u xlokk ma` *new and unnamed roads*. L-unika triq li hija ffurmata kienet Triq il-Hena li tifforma l-konfini tal-punent. Il-kuntratt ma jsemmi l-ebda konfini mal-plot 179.

Spjega illi fl-1991 huwa ghamel survey ta` l-art formanti parti mill-plot 181, proprjeta` ta` Saviour Farrugia, u rrizulta li dak iz-zmien, il-kejl kien circa 1045 metri kwadri. Ikkonferma li Farrugia bena d-dar tieghu fuq il-plot 181, il-konfini ta` liema plot jinsbu fit-tarf ta` Santa Marija Estate u mibni flok il-hajt tas-sejjieh li kien il-konfini ta` l-istess Santa Marija Estate. Dan il-hajt tas-sejjieh kien mibdul wara li Farrugia rrilaxxja l-art ta` fuq lil Valhmor Borg in vista tad-decizjoni tal-Qorti. It-tqassim ta` l-plots, toroq, servizzi u dizin finali tal-bini fuq il-plots kien f`idejn is-socjeta` konvenuta. Din kellha surveyors taghha fit-tfassil tal-plots u kellha taccerta illi kull plot ma jkollux anqas minn tomna art u li l-bini ma setax jokkupa aktar minn 20% ta` l-art.

Stqarr illi wara d-decizjoni tal-Qorti l-area tas-sit li fadal kienet ser tkun ta` 605 metri kwadri. Huwa indika fuq pjanta bil-kulur ahmar l-art li kien ser jifdal, indika bil-kulur isfar tindika l-art li kienet diga` trasferita, u indika bil-kulur blu, l-art li kellha tigi trasferita skont id-decizjoni tal-qorti.

Fisser illi d-decizjoni tal-Qorti ma kinitx tinvolvi biss radd lura ta` art izda demolizzjoni ta` parti mid-dar tal-attur, dan apparti li kellhom jithallew tliet metri side garden sabiex dak li jibqa` mid-dar ikun konformi mal-ligijiet tal-bini. Stqarr illi huwa kellu dubji serji dwar jekk l-art li kien fadal kenitx bizzejjed biex tibqa` d-dar peress li d-daqs tal-art kien naqas sostanzjalment u se jsir zvilupp biss ta` 20% ta` l-art.

Qal illi d-danni tal-attur kienu jinkludu li (a) parti mid-dar ser titwaqqa` , li jfisser illi d-dar tista` titwaqqa` kollha peress li t-tromba tat-tarag, l-intrata u zewgt ikmamar ser jintilfu ghal kollox. Il-valur tad-dar biss, jigifieri kieku kellha terga` tinbena, minghajr art, huwa Lm 85,000 u (b) il-plot rimanenti ma tikkwalifikax aktar ghal bini ta` bungalow fi Santa Marija Estate peress li l-ligijiet tal-bini jesigu illi l-izghar area ta` plot tkun ta` tomna. Kellu wkoll dubji serji ta` jekk kienx hemm plot simili bil-veduti b`dik u b`pedamenti sodi tal-blat kif ghandha din il-plot. Jekk hemm plot ta` dik ix-xorta, il-prezz li kellu jithallas ma kellux ikun ta` anqas minn Lm 90,000.

Joseph Debono xehed fis-7 ta` April 2000.

Qal illi kienu 27 sena kuntrattur tal-bini. Kien inkarikat mill-attur sabiex jibni plot 181, Santa Maria Estate, Mellieha, wara li l-attur urieh is-sit. Il-perit tal-attur tah id-direzzjonijiet dwar fejn kienu l-kantunieri tal-plots immarkati. Kull plot go Santa Maria Estate ghandha numru. Qal illi s-surveyor ta` l-periti Mortimer & Degiorgio ghamel il-posti. Dawn il-periti kellhom ufficcju fuq is-sit, kif ukoll ufficju l-Blata l-Bajda. Meta gie biex jibni, kien hem mil-marki. Huwa bena taht is-supervizjoni tal-Perit Degiorgio.

Jean de Conti Manduca xehed wkoll fis-7 ta` April 2000.

Qal illi x-xoghol tieghu kien dak ta` Central Engineer - Planning Authority. Riferibbilment ghal plot 181 Santa Maria Estate Mellieha,

ipprezenta kopja ta` l-applikazzjoni ghall-permess tas-sanita`, kif ukoll kopja tal-permess tal-PAPB bil-kondizzjonijiet.

Alfred Darmenia xehed fl-20 ta` Marzu 2001.

Xehed illi huwa draughtsman u jaghmel xoghol ta` surveying. Qal li ghamel daqs tlett surveys taz-zewg plots in kwistjoni u ghaddihom lill-partijiet koncernati.

Muri d-dokument a fol 109, huwa spjega li fuqu kien immarka l-pozizzjoni tal-villa ta` Farrugia u l-allinjament bejn il-plot 179, 180 u 181.

Muri mbaghad id-dokument a fol 29, huwa spjega li dan kien survey li kien ghamel fl-1985 u juri fejn il-plot numru 181 dahal fil-plot 179.

Qal illi huwa ma kellux x`jaqsam mas-survey originali tal-plots.

Fisser illi s-survey ta` l-1985 li jinsab a fol 20 sar wara is-survey a fol 109.

Spjega illi l-attur kien tah l-inkariku li jaghmel il-linja bejn plot 181 u plot 179. Fil-fatt huwa ghamel il-linja pero` wara li l-bini kien diga` sar.

Qal illi ma kienx cert jekk meta ghamel il-linja kienx hemm pendenti l-kawza bejn Farrugia u Borg.

Sahaq illi fis-surveys li ghamel dejjem sab l-istess rizultati ossija li kien hemm invazjoni.

Sostna illi biex ipplottja l-alignment huwa kellu bhala bazi d-*drawing* ta` Mortimer & Degiorgio a fol 109.

Spjega illi meta kkonkluda li l-plot 181 dahal fil-plot 179, huwa ma dahalx fil-kwistjoni jekk il-plot 181 kienx ha t-tumolo tieghu jew le. Meta ghamel is-surveys, il-plot 181 biss kienet inbniet.

Qal illi l-metodu kif isiru surveys inbidel maz-zminijiet izda minn kien ghamel is-survey originali ta` Santa Marija Estate kien bniedem responsabbli hafna. Sostna li ghalkemm ikun hemm xi varjazzjoni bejn metodu u iehor, mhux ser ikun hemm avarija kbira. Ikkonferma li l-mizuri ta` llum huma aktar precizi.

Mistoqsi jekk bejn is-survey a fol 109 u dak a fol 20 kienx thalla felles bejn plot 179 u 181, ix-xhud sostna li meta saret is-survey originali, l-ewwel haga li saru kienu d-drains u t-triqat kif ukoll *the connected stairfaces.* Dawn kienu l-bazi li wiehed kellu jitlaq minnhom biex iqassam il-plots. Insista li jekk ir-roundabout jew id-dawra ma tkunx saret,kif originarjament ipplottjata, imma fuq is-sit tkun differenti, l-alignment bilfors li kienu ser ikunu differenti. Spjega li s-*setting out points* kienu minn punti pre-determinati, jigifieri toroq jew tarag li jwasslu ghal livelli differenti. Qal illi l-*fixed point* tieghu kienet mit-tarag. Huwa ndika l-area ta` encroachment u li ghalhekk fil-plot kien hemm anqas minn tumolo. Fil-pjanti li kellu ma kienx hemm indikazzjoni li bejn il-plot 179 u 181 kien hemm tarag. Fil-fatt fis-survey a fol 109, ma kienx hemm tarag.

Kompla jixhed li d-dokument a fol 103 ikopri l-area kollha ta` Santa Maria Estate.

Spjega li hemm indikat spazju bejn il-plot 181 u 179 ; dawn kienu mis-site plans annessi ma` xi kuntratt ; izda mhumiex id-drawings li hadem fuqhom meta saru s-surveys. Qal illi fid-drawing li hadem fuqu, l-ispazju mhux rifless.

Ighid illi huwa kien irrinunzja ghall-inkariku moghti mill-attur, billi kellu gia` inkariku minghand Valhmor Borg.

Qal illi fl-1984 il-procedura kienet li l-klijent jixtri plot u javza lis-socjeta` konvenuta. Imbaghad huwa kien jimmarka l-konfini ; u l-akkwirent seta` jibni. Qal illi ma jafx x`kien jigri qabel.

Fisser illi mis-survey, ma setax ighid kemm kien fadal art fil-plot 181 billi ma kienx ghamel kalkolu ta` fejn kien hemm il-parti tonda fil-pjanti. Del resto huwa mexa fuq id-drawings ta` Mortimer & Degiorgio.

Alfred Darmenia rega` xehed fil-31 ta` Jannar 2003.

F`dik l-okkazjoni huwa stqarr illi meta kellu l-inkariku li jistabilixxi l-konfini tal-plots, huwa kien baghat ittra lil Perit David Pace. Mill-investigazzjonijiet tieghu, sab li l-area li tidher fil-pjanta ma kinitx taqbel mal-area li hemm ndikata fil-kuntratt ; kien ghalhekk li gibed l-attenzjoni tal-perit. Ikkonferma l-kejl gdid li hemm fl-ittra. U pprezenta pjanta ohra li tindika aktar car il-konfini, ossija fejn hemm l-ahmar huwa l-area ai termini tal-kuntratt u fejn hemm l-ahdar huwa l-perimeter skont id-drawing. Fl-ittra tidher il-firma tieghu.

2) <u>Ir-rapport tal-perit tekniku Randolph Camilleri</u>

a) <u>Kostatazzjonijiet</u>

Il-perit tekniku ighid hekk :-

1.0 Kif gia ntqal fuq l-Accessi li nzammu fil-15 u 16 ta` Novembru 2001, sar is-survey ta` l-art in kwistjoni fejn gew inkluzi u murija wkoll il-hitan divizorji tal-plots 181, 179 , 180a, 178 u 180.

2.0 Mis-survey li sar om RC 1 giet mkejjla l-area attwali tal-proprjetajiet imsemmija hawn fuq.

3.0 Mid-dokumenti/kuntratti ta` l-akkwisti tal-plots ipprezentati mill-atturi u indikati bhala Dok SF1 sa Dok SF 4 u mill-pjanta mmarkata Dok RC 1 jirrizultaw id-diskrepanzi kif indikata fit-tabella segwenti.

Qeghdin jigu annessi ukoll Dok RC 2 li turi is-survey li sar mill-esponenti muri bil-linji hodor, superimpost fuq il-pjanta ufficjali tal-post. Dok RC 2a qed juri l-istess survey u il-linji tal-plots li jidheru fid-Dok RC2, imma minghajr livelli u hitan ta` sejjieh. ….

4.0 Mit-tabella, … rrizulta dan li gej :

a) il-plot 179 fil-prezent ghandu qies superficjali ta` 1,423 m. qw li jammontaw ghal 15,316 piedi qwadi jigifieri 249 m.qw li jammontaw ghal 2,680 piedi waqdri izjed art minn dak indikat fil-kuntratt ta` l-akkwist. Dan ifisser li l-plot 179 ghandha 21.2 fil-mija iktar ;

b) il-plot 181 fil-prezent ghandu qies superficjali ta` 887 m.qw li jammontaw ghal 9,547 pieid qwadri jigifieri 142 m. qw li jammontaw ghal 1528 piedi qwadri inqas art minn dak indikat fil-kuntratt ta` l-akkwist. Dan ifisser li l-plot 181 ghandha 13.8 fil-mija inqas ;

c) il-qisien li jidhru fit-tabella tal-plots l-ohra huma indikattivi u mhumiex parti mill-kawza.

5.0 Tezisti ukoll diskrepanza kbira fil-kejl superficjali bejn dak li hemm indikat fil-kuntratt ta` l-akkwist u dak li hemm indikat fuq il-pjanta ufficjali tat-territorju ...

Ghaldaqstant, jidher li hemm zewg rizultati minn din id-diskrepanza tal-qisien bejn dak li hemm miktub fil-kuntratt ta` l-akkwist tal-plots 179 u 181 u dak muri fuq l-istess pjanta ufficjali tat-territorju Dok RC 3.

b) <u>Konkluzjonijiet</u>

Il-perit tekniku jaghmel dawn il-konkluzjonijiet :-

<u>*Konkluzjoni 1*</u>

a) Mid-dok RC 4 li qeghda turi il-qisien indikati fil-kuntratti ta` l-akkwist jirrizulta li :

b) Biex il-plot 179 jkollu 12, 637 piedi kwadri (1,174 m.kw) il-linja divizorja ghandha tkun fil-pozizzjoni mmarkata BC fl-istess Dok RC4 ;

c) Biex il-plot 181 jkollu 11,076 piedi kwadri (1.029 m.kw) il-linja divizorja ghandha tkun fil-pozizzjoni mmarkata XJ fl-istess Dok RC 4 ;

d) Ta` min jinnota li wara li l-plots inghataw l-areas li ghandhom mnizzel fil-kuntratti rispettivi taghhom, jibqa` strixxa ta` art indikata BXJC fid-dok RC4 li l-kejl taghha hija ta` 1031 piedi kwadri (96 m.kw). F` kaz hekk l-area normalment tinqasam bejn iz-zewg plots.

<u>Konkluzjoni 2</u>

a) Dok RC 5 qed juri l-linja divizorja YK li tirraprezenta wkoll il-linja divizorja YK, indikata fil-pjanta ufficjali tat-territorju Dok RC3.

Jirrizulta li :

b) Biex dan ikun hekk, il-plot 179 jkollu 17,738 piedi kwadri (1,648 m.kw) differenza ta` 5,101 piedi kwadri (474 m. kw) li jammontaw ghal 40.4 fil-mija (%) <u>izjed</u> milli ghandu miktub fil-kuntratt ta` akkwist.

c) Jirrizulta li l-plot 181 jibqalu 7.018 piedi kwadri (652 m.kw) differenza ta` 4,068 piedi kwadri (378 m.kw) li jammontaw ghal 36.6 fil-mija (%) inqas milli ghandu miktub fil-kuntratt ta` l-akkwist.

d) Ghaldaqstant ta` min jinnota li l-minimu qies superficjali ta` art biex wiehed ikun jista` jibni fit-territorju Il-Wied ta` Ghajn Zejtuna fil-limiti tal-Mellieha, ma jridx ikollu inqas minn tomna art li tammonta ghal 12,098 piedi kwadri (1,124 m.kw) li f` dan il-kaz il-plot 181 jkollu qies konsiderevoli inqas minn dan.

c) <u>Eskussjoni</u>

Fil-kors tal-eskussjoni, il-perit tekniku xehed illi skont il-kuntratt tan-Nutar Paul Pullicino tal-1970, il-figura murija ta` 12,638 riferibbilment ghall-figura ta` pagna 2.

Qal ukoll illi l-linja YK fil-pjanta RC3 ma gietx indikata izda din tidher fid-Dok RC5.

Mistoqsi jekk hax in konsiderazzjoni Dok JD2 prezentat mill-konvenuti u s-sentenza tal-5 ta` April 1991, jixhed illi huwa ma dahalx fil-kwistjoni billi dehrlu li ma kellux jidhol.

3) <u>L-ewwel rapport tal-perit tekniku Perit Mario Cassar</u>

a) <u>Osservazzjonijiet</u>

Perit Mario Cassar jaghmel dawn l-osservazzjonijiet :-

1) L-akkwist tas-sub utile dominium tal-art trasferita in kwistjoni (plot 181) mill-atturi sar b` kuntratt fl-atti tan-nutar Franco Pellegrini datat it-2 ta` Mejju 1973 bil-prezz ta` Lm 1000. Fuq il-kuntratt l-art kienet indikata li ghandha arja superficjali ta` 1029 metri kwadri. ***Is-sub utile dominium ta` mija u hamsin sena (150) kien beda jiddekorri mis-sena 1963. Ghalhekk mis-sena attwali (2011) fadal mija u sentejn (102).***

2) Illi l-attur bena fuq pjanti approvati mill-Perit Mortimer and Degiorgio – li kienu l-Periti ta` Cenmed u fuq punti li kien tah il-land surveyor Alfred Darmenia – il-land surveyor ta` Cenmed.

*3) L-espert nominat mill-Qorti, il-land surveyor Randolph Camilleri kien kejjel il-plot numru 181 bhala ghandha arja superficjali ta` 9547 piedi kwadri li jigu 887 metri kwadri.* ***Il-qies tal-plot fuq il-pjanta ufficjali tat-territorju (ta` Cenmed) kienet ta` 7018 piedi kwadri li jigu 652 metri kwadri.****Dan huwa rifless fil-konkluzzjoni numru 5) tal-Perit tekniku Randolph Camilleri illi rrelata illi "tezisti wkoll diskrepanza kbira fil-kejl superficjali bejn dak li hemm indikat fil-kuntratt tal-akkwist u dak li hemm indikat fuq il-pjanta ufficjali tat-territorju." Fil-fatt fit-tabella sussegwenti l-Perit tekniku kkonstata illi l-plot ta` l-attur bin-numru 181 fil-fatt ghandha 43.1 % inqas mill-arja superficjali hekk kif indikata fuq il-kuntratt tal-akkwist.*

4) Illi f` dik iz-zona ta` zvilupp, ***l-inqas arja superficjali ta` plot permessa ghal zvilupp ta` vilel kienet u ghadha ta` tomna.***

5) Illi l-esponent ha konjizzjoni tar-rapport ex parte tal-Perit Joe A Delia a fol 116 fil-process u datat il-25 ta` Settembru 1999.

6) Illi s-sentenza mill-Qorti Civili inghatat mill-Onor Imhallef Dr Geoffrey Valenzia fit-28 ta` Novembru 2008 u kkonfermata mill-Qorti ta` l-Appell fil-31 ta` Jannar 2011

b) <u>Valutazzjoni</u>

Perit Mario Cassar jaghmel din il-valutazzjoni :-

Hija l-fehma ta` l-esponent illi d-data tal-evizzjoni hija dik meta s-sentenza kienet ikkonfermata fl-appell jigifieri il-21 ta` Frar 2011.

Wara illi l-esponent ikkunsidra s-sentenza ta` din l-Onorabbli Qorti, u l-fatturi rilevanti kollha inkluz illi ghad fadal jiddekorru mija u sentejn (102) mill-perijodu originali ta` 150 sena, huwa tal-fehma illi illum (2011) il-plot 181 fl-intier taghha ta` arja superficjali ta` 1029 ghandha valur prezenti ta` EUR 810,00 (tminn mija u ghaxar t` elef Ewro).

a) ***Ghalhekk hija l-fehma tal-esponent illi l-parti nieqsa mill-plot ghandha valur ta` EUR 792,220 (seba` mija u tnejn u disghin elf, u mitejn u ghoxrin Ewro).*** *Dan minhabba l-fatt illi bicca art li precedentement kienet fabbrikabbli (il-plot 181) giet mibdula f` bicca art agrikola (ir-rimanenti tal-plot).*

b) ***Il-bini tal-villa ezistenti fuq il-plot, u t-twaqqiegh taghha ghandhom valur ta` EUR 266,000.***

c) ***Ghalhekk hija l-fehma ta` l-esponent illi d-danni (mill-att tekniku) sofferti mill-attur minhabba l-evizzjoni fuq l-art tieghu jammontaw ghal EUR 1, 052,220 (miljun u tnejn u hamsin elf, mitejn u ghoxrin Ewro).***

c) Eskussjoni

Perit Mario Cassar wiegeb ghal domandi in eskussjoni.

Perit Cassar fisser illi jekk l-evizzjoni tigi kkonsidrata li saret fil-5 ta` April 1991 il-valutazzjoni tal-binja u t-twaqqiegh taghha, u kemm tas-sit jkun ferm anqas. Huwa spjega li qabel ma sehhet l-evizzjoni l-art fl-intier taghha kienet fabbrikabbli u fil-fatt kien hareg permess ta` zvilupp biex tinbena l-villa attwali. Wara l-evizzjoni, dak li baqa` mill-plot ma baqghetx tikkwalifika bhala art fabbrikabbli fiz-zona partikolari ta` Santa Maria Estate ; ghalhekk, minhabba li ma jistax isir zvilupp, l-art rimanenti hija biss tajba bhala art agrikola, ghax lanqas toolshed ma tista` tibni fuqha. Huwa spjega li biex wasal ghal valur, huwa ha in konsiderazzjoni l-binja, il-finituri u li din trid titwaqqa`. Il-valur tal-bini ta` meta nbniet il-villa kien circa 35% inqas milli huwa llum. Il-fond kien kopert bil-permessi tal-bini. Il-valur ta` dik il-parti tal-art biss li taghha l-Qorti ddikjarat li kien hemm evizzjoni huwa dak il-valur li ndika hu fir-relazzjoni tieghu. Huwa kkwantifika valur u mhux prezz.

Perit Cassar kompla fisser illi skont iz-zoning tal-MEPA, hemm diversi design guidelines li jispecifikaw illi biex tikkwalifika bicca art fabrikabbli f` dik iz-zona, trid tkun mill-anqas ta` qies ta` arja superficjali ta` tomna. Jekk ser ikun hemm 444 metru kwadru nieqsa, l-art ma tikkwalifikax u ghalhekk ma jinghatax permess mill-MEPA sabiex isir zvilupp ta` villa. Fiz-zmien li fadal ta` c-cens ossija ta` 102 sena, il-valur prezenti tas-suq ma kienx ser jaghmel differenza. Kien jaghmel differenza li kieku z-zmien rimanenti tac-cens kien ikun ta` 40 sena.

4) <u>It-tieni rapport tal-perit tekniku Perit Mario Cassar</u>

In segwitu ghad-digriet ta` din il-Qorti tas-16 ta` Lulju 2012, Perit Mario Cassar ipprezenta t-tieni rapport tieghu.

a) <u>Konkluzjoni</u>

Il-konkluzjoni tieghu kienet din :-

Wara illi l-esponent ikkunsidra s-sentenza ta` din l-Onorabbli Qorti u l-fatturi rilevanti kollha inkluz illi ghad fadal jiddekorru mija u sentejn (102) mill-perijodu originali ta` 150 sena, huwa tal-fehma illi … l-parti nieqsa mill-plot fil-5 ta` April 1991 :

a) Kellha valur ta` EUR 211,107 (mitejn u hdax –il elf u mija u seba` Ewro) ;

b) Il-bini tal-villa ezistenti fuq il-plot u t-twaqqiegh taghha kellhom valur ta` EUR 200,000 ;

c) Ghalhekk hija l-fehma tal-esponent illi d-danni materjali sofferti mill-attur fil-<u>5 ta` April 1991</u> minhabba l-evizzjoni fuq l-art tieghu jammontaw ghal EUR 411,07 (erbgha mija u hdax-il elf, mija u seba` Ewro).

b) <u>Eskussjoni</u>

Anke wara dan it-tieni rapport, il-perit tekniku wiegeb ghal domandi in eskussjoni da parti tas-socjeta` konvenuta.

Il-perit tekniku xehed illi huwa wasal ghall-figura (b) *supra* peress li ha konjizzjoni tal-pjanti u tal-bill of quantities, kif ukoll abbazi ta` informazzjoni li gabar minn xoghol li kien ghamel hu stess go Santa Maria Estate. Ghamel referenza ghar-rati li kienu jintuzaw dak iz-zmien. Huwa spjega li d-differenza li saret maz-zmien kien il-prezz fil-materja prima u mhux tax-xoghol per se. Biex wasal ghall-prezz, hadem fuq il-valur attwali u beda jnaqqas skont formola ta` tnaqqis kull sena.

Dwar il-figura (a) *supra* Perit Cassar fisser illi l-valur ta` €211,107 kien ikkomputat billi mill-valur ta` €792,220 ghall-2011 sar tnaqqis ta` circa 6.8% fis-sena ghal 20 sena sal-1991. Ghamel din il-komputazzjoni wara li qies illi t-trend fl-awment tal-prezz ta` dik it-tip ta` propjeta` fuq firxa ta` 230 sena bejn l-1991 u l-2011.

III. <u>**Risultanzi**</u>

Din il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dik il-gurisprudenza li sostniet - <u>**kostantement**</u> - illi l-konstatazzjonijiet, konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet ta' <u>**natura teknika**</u> li jsiru minn perit mahtur mill-Qorti jikkostitwixxu <u>**prova importanti**</u> ghall-gudikant biex ikun jista' jasal ghad-decizjoni tieghu.

Tirreferi ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru 2001 fil-kawza "<u>**Calleja vs Mifsud**</u>" fejn irriteniet illi :-

"Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostittwixxu skond il-ligi prova ta' fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti . Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero' huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti bili l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikorsta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B' danakollu dan ma jfissrix illi l-qorti ma kellhiex thares b' lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u

adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika."

In linea ta` principju, ghandu jinghad illi, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzzjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicatam*), fl-istess waqt dak ma jfissirx li *"qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunjiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikun privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami."*("**Grima vs Mamo et noe"** – Qorti ta` l-Appell – 29 ta` Mejju 1998).

Propju ghalhekk, *"qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzzjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx gusta u korretta. Dinil-kovinzjoni pero' kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku."* (**"Cauchi vs Mercieca"** – Qorti ta` l-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 u **"Saliba vs Farrugia** " – Qorti ta` l-Appell – 28 ta` Jannar 2000).

Din il-Qorti tirrileva wkoll bhala fatt illi fil-kaz tal-lum ma saret l-ebda talba ghall-hatra ta` periti teknici addizzjonali. Infatti saret l-eskussjoni tal-perit tekniku, segwita minn skambju ta` noti ta` osservazzjonijiet.

Issir riferenza ghad-decizjoni li tat il-Qorti tal-Appell fit-23 ta` Gunju 1967 fil-kawza "**Bugeja et vs Muscat et**" fejn inghad illi l-*"giudizio dell' arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta' lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli."*

Dan premess, il-Qorti tissofferma fuq dan li gej :-

- **Fil-kors twil** li hadet din il-kawza, kienet michuda l-eccezzjoni ta` l-preskrizzjoni ;
- Inghatat sentenza parzjali fit-28 ta` Novembru 2008 fejn il-kumpannija konvenuta kienet dikjarata responsabbli ghall-evizzjoni ;

u konsegwentement ghad-danni illi l-attur garrab wara s-sentenza tal-5 ta` April 1991 fil-kawza "*Valhmor Borg et vs Saviour Farrugia*". Fis-sentenza parzjali, kien deciz illi s-socjeta` konvenuta ghandha taghmel tajjeb ghall-evizzjoni sofferta mill-attur ta` 36.6% ta` l-art inqas minn dak stipulat fil-kuntratt ta` akkwist u ghalhekk kellha tigi likwidata dik il-parti tal-prezz li trid tintradd lura lill-attur, flimkien ma` dawk l-ispejjez u danni ohra li sofra l-attur minhabba l-evizzjoni ;

- Kienet ritirata l-eccezzjoni tal-karenza ta` interess guridiku.

Meqjus il-mod kif svolga l-iter ta` din il-kawza, u ladarba kien gudizzjarjament iddikjarat li s-socjeta` konvenuta ghandha taghmel tajjeb ghall-evizzjoni li garrab l-atturdak li fadal li jigi determinat huma l-ewwel u t-tieni talbiet attrici kif dedotti.

Ghall-fini tad-determinazzjoni ta` dawn iz-zewg talbiet, din il-Qorti tirrileva illi hija diga` ppronunzjat ruhha dwar meta kellha titqies id-data ta` evizzjoni ta` l-atturi u cioe` l-5 ta` April 1991. Dik kienet id-data tas-sentenza fil-kawza "*Valhmor Borg et vs Saviour Farrugia*".

Il-Qorti tirrileva li fit-tieni rapport tieghu, Perit Mario Cassar stabilixxa li **d-danni** sofferti mill-attur skont l-ewwel (1) u t-tieni (2) talbiet attrici kellhom jammontaw ghal **€411,107**.

Fl-istadju tal-eskussjoni, meta rinfaccata b`dik il-komputazzjoni peritali, is-socjeta` konvenuta ttentat iggib in diskussjoni il-kalkoliu li ghamel il-perit tekniku biex jasal ghall-konkluzjonijiet tieghu. Fl-istess lok, il-perit tekniku spjega kif wasal ghall-istimi tieghu.

Fin-nota ta` osservazzjonijiet taghha, is-socjeta` konvenuta gabet l-argument illi fil-mori ta` l-kawza, l-art in kwistjoni, bid-drittijiet litigjuzi maghha, kienet trasferita lill-familja Abela. Mill-qari tal-atti a fol 606 et seq u fol 632 et seq tal-process, jirrizulta li l-familja Abela hallset is-somma ta` €390,000. Ghalhekk is-socjeta` konvenuta ggib l-argument illi kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-valur li l-familja Abela akkwistat u l-valur stabbilit mill-perit tekniku. Sar l-argument illi l-perit tekniku alloka lill-parti nieqsa mill-plot ta` l-atturi valur li kwazi jasal sal-prezz illi bih kienet akkwistata l-art kollha. Is-socjeta` konvenuta sostniet ukoll li meta jsir apprezzament ta` dak li sar mill-perit tekniku, isib illi fl-ewwel rapport tieghu, ivvaluta l-plot fl-intier taghha fl-ammont ta` €810,000, imbaghad

meta kkalkola li l-plot kellha 43.1% inqas mill-arja superficjali, wasal ghas-somma *zbaljata* – skont is-socjeta` konvenuta - ta` €792,220, *zbaljata* ghaliex - skont is-socjeta` konvenuta - l-ammont kellu jkun €349,110. Is-socjeta` konvenuta tkompli tghid illi fit-tieni rapport, il-perit tekniku jaghti valur lill-parti nieqsa ta` €211,107 u ghalhekk jekk huwa utilizza l-istess metodu ta` stima li uza fil-kaz tal-ewwel rapport, allura jfisser li l-valur tal-plot kollu kellu jkun ta ` €215,855. Ghalhekk tghid is-socjeta` konvenuta li l-valur tal-art li ttiehdet mill-attur fl-1991 kienet ta` €93,033.86c.

Din il-Qorti ma taqbilx ma` l-argumenti li ggib `il quddiem is-socjeta` konvenuta.

Ghandu jinghad li fl-ewwel rapport, Perit Mario Cassar spjega illi l-valur prezenti ta` l-plot tal-attur fl-intier tieghu fl-2011 kien ta` €810,000. Ikkonstata li l-istess plot illum ghandu 43.1% inqas mill-arja superficjali hekk kif indikata fil-kuntratt ta` akkwist. X`hin wasal biex ikkonkluda li l-valur tal-parti nieqsa fl-2011 kien ta` €792,220 huwa ppreciza u kkjarfika fil-kors tal-eskussjoni illi wasal ghal dik il-konkluzjoni ghaliex ha in konsiderazzjoni l-fatt li bicca art li precedentement kienet fabbrikabbli ma setghetx tibqa` hekk fiz-zona ta` Santa Maria Estate minhabba d-daqs prezenti taghha u b`hekk setghet tkun biss tajba bhala art agrikola. Fit-tieni rapport tieghu, il-perit tekniku ma kienx mitlub jaghti valur tal-plot fl-intier taghha fl-1991 u ghalhekk gia` l-argument tas-socjeta` konvenuta ma jregiex. Dana peress li ma jistax jigi assunt li ghaliex il-perit tekniku hadem b` certu mod f`rapport tieghu, dan necessarjament ifisser li utilizza l-istess metodu f`rapport iehor. Izda anke jekk ghall-grazzja ta` l-argument biss kellu jigi meqjus li gie utilizzat l-istess metodu ta` kalkolu, hemm spjegazzjoni cara ghalfejn il-valur moghti lill-parti nieqsa huwa dak li hu. B`din il-parti nieqsa, ir-rimanenti art ma baqghet fabbrikabbli fiz-zona ta` Santa Maria Estate u saret biss art agrikola. Ma ninsewx illi l-kundizzjonijiet vigenti fiz-zona jirrikjedu li sabiex tkun fabbrikabbli, l-art trid tkun ta` daqs minimu. Bid-daqs attwali li ghandha l-plot in kwistjoni, dik il-konduzzjoni ma tistax tkun sodisfatta.

Dan premess, il-Qorti tinnota li l-perit tekniku taghha ddikjara fl-ewwel rapport tieghu (pag 6) illi l-plot attrici bin-numru 181 fil-fatt ghandha 43.1% inqas mill-arja superficjali hekk kif indikata fil-kuntratt ta` akkwist. Mill-banda l-ohra, din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza taghha tat-28 ta` Novembru 2008 ikkonkludiet illi *"is-socjeta` konvenuta ghandha taghmel tajjeb ghall-evizzjoni sofferta mill-attur ta` 36.6% ta` art inqas minn dak stipulat fil-kuntratt ta` akkwist u konsegwentement ghandha tillikwida*

dik il-parti tal-prezz li ghandha tintraddlu lura u jigu likwidati dawk l-ispejjez u danni ohra li sofra l-attur minhabba l-imsemmija evizzjoni."

Billi ma kienx hemm appell mis-sentenza tat-28 ta` Novembru 2008 u kwindi diik is-sentenza taghmel stat bejn il-partijiet ghall-fini tad-decizjoni tal-lum, il-Qorti sejra toqghod fuq id-daqs nieqes stabbilit fis-sentenza tat-28 ta` Novembru 2008 u tadotta l-valutazzjoni tal-perit tekniku. Dan ifisser illi l-valur tal-parti nieqsa tal-plot fil-5 ta` April 1991 huwa ta` €179,269 u mhux ta` €211,107 billi l-persentagg nieqes li jorbot skont is-sentenza tat-28 ta` Novembru 2008 huwa ta` 36.6%, mhux ta` 43.1% ta` art. Ghar-rigward tal-valur tal-bini tal-villa u tat-twaqqiegh tal-istess, il-Qorti tqis illi l-valur ta` €200,000 huwa tajjeb u ma tqisx li ghandha tiddiskosta ruhha mill-ammont determinat mill-perit tekniku.

Argument iehor li gabet is-socjeta` konvenuta kien illi l-familja Abela akkwistat il-villa ghal prezz hafna aktar baxx minn dak li solitament jinghata fis-suq. Ghalhekk sar l-argument illi l-atturi diga` kienu risarciti ghal kwalsiasi danni. Issostni li l-atturi prezenti effettivament ma sofrew l-ebda evizzjoni ghaliex huma akkwistaw l-art ben edotti mill-fatt li kien hemm bicca art nieqsa. Ghaldaqstant isir l-argument illi lill-atturi ma ghandux jigi akkordat ammont superjuri ghal €150,000 li huwa l-prezz li bih kienet assenjati d-drittijiet litigjuzi.

Ghal darb` ohra, din il-Qorti mhijiex tikkondividi l-argument tas-socjeta` konvenuta.

Il-fatt li d-drittijiet litigjuzi nxtraw ghal prezz ma ghandu x`jaqsam xejn mal-kwistjoni ta` l-likwidazzjoni li din il-Qorti hija mitluba taghmel. Din il-Qorti taghmel taghha l-konkluzjonijiet tekniku, hlief ghall-kwistjoni tal-persentagg ta` art nieqsa li rrilevat aktar kmieni. Kif tajjeb osservaw l-atturi fin-nota ta` osservazzjonijiet taghhom, il-ftehim bejn il-familja Farrugia (l-atturi precedenti) u l-familja Abela (l-atturi prezenti) kien ir-rizultat ta` negozju dettat minn fatti u cirkostanzi partikolari u specjali u hargu fil-kors ta` din il-kawza. Anke t-trasferiment mill-familja Farrugia lill-familja Abela kien il-konsegwenza ta` intervent gudizzjarju. Inoltre tajjeb li kien rilevat illi l-familja Abela saret attur u hadet fuqha r-riskji kollha li ggib maghha kawza fil-kontenzjuz.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad l-eccezzjonijiet.

Riferibbilment ghat-talba tal-atturi numerata wiehed (1), tillikwida fl-ammont ta` mija disgha u sebghin elf mitejn u disgha u sittin Ewro (€179,269) bhala dik il-parti tal-prezz tas-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, u li ghandha tintradd lill-atturi.

Riferibbilment ghat-talba tal-atturi numerata tnejn (2), tillikwida fl-ammont ta` mitejn elf Ewro (€200,000) l-ispejjez u danni l-ohra tal-atturi konsegwenzjali ghall-evizzjoni tal-art fuq riferita.

Riferibbilment ghat-talba tal-atturi numerata tlieta (3), tikkundanna lill-konvenuti nomine sabiex ihallsu lill-atturi s-somma komplessiva ta` tliet mija disgha u sebghin elf mitejn disgha u sittin Ewro (€379,269) bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tikkundanna lill-konvenuti nomine sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur