QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 36

Rikors numru 894/12/1 JPG

Peter Incorvaja u martu Mary Rose Incorvaja

v.

CMR Commercial Limited gia CMR Commercial Corporation Limited u b'digriet tal-4 ta' Novembru, 2013, ġiet kjamata in kawża "Central Mediterranean Development Corporation Limited."

1. Dan hu appell tas-soċjetà CMR Commercial Limited minn sentenza tal-Ewwel Qorti tat-18 ta' Jannar, 2018, li biha filwaqt li laqgħet it-talbiet kollha tar-rikorrenti, ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà appellanti kif ukoll tas-soċjetà msejħa fil-kawża u konsegwentement ordnat ir-rexissjoni tal-att notarili tat-3 ta' Ġunju, 1993 u kkundannat lis-soċjetà appellanti, sabiex tħallas lir-rikorrenti s-somma likwidata in linea ta' danni fl-ammont ta' tliet mija u ħdax-il elf, sitt mija u tlieta u għoxrin ewro u

wieħed u għoxrin ċenteżmu (€311,623.21) u l-imgħax legali dekorribbli mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv. B'dana illi l-istess Qorti rriżervat kwalunkwe dritt ta' azzjoni talvolta spettanti lil CMR Commercial Limited kontra Central Mediterranean Development Corporation Limited.

2. Il-kawża hi dwar il-garanzija tal-paċifiku pussess u l-effetti tagħha. Ir-rikors maħluf jgħid hekk:

> "Illi permezz tal-kuntratt notarili tal-4 ta' Ġunju 1993 pubblikat minn nutar Dottor Carmel Mangion ir-rikorrenti xtraw u akkwistaw mingħand is-soċjetà CMR Commercial Corporation Limited, illum CMR Commercial Limited, żewġ porżjonijiet ta' art diviżi u fabbrikabbli formanti parti minn territorju ta' Għajn Blat, fil-kuntrada ta' Għar Dalam, magħrufa bħala plots tlieta u sebgħin (73) u erbgħa u sebgħin (74) u li kienu indikati .fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist, komplessiv it-tnejn flimkien, peress illi huma kontigwi, għal 428 metri kwadri, kompriża f'triq, kif soġġetti it-tnejn għaċ-ċens annwu perpetwu ta' sittin lira maltin (Lm60) illum €139.76 li cioè Lm30 kull plot, fl-iskema għall-iżvilupp tal-bini bid-drittijiet u l-pertinenżi kollha taghhom, il-plots jikkonfinaw minn-nofs innhar ma'beni tal-venditur / intimata u cioe CMR Commercial Limited jew l-aventi kawża minnha, mill-punent ma' beni ta' Anatole Baldacchino mill-Lvant ma' triq proġettata bla isem u li jinsabu f'Birzebbugia.
>
> 2 Illi permezz tas-sentenża mogħtija minn din il-Qorti tal-25 ta' Ottubru 2011 fil-kawża li ġġib in-numru 75/96 fl-ismijiet "Joseph Pirotta et Peter Incorvaja et" ġie deċiż illi attwallment "il-Qorti qieset sew ir-relażżjonijiet tal-ewwel perit u tal-esperti addiżżjonali. Qieset illi r-relażżjoni tal-periti addiżżjonali saret wara *survey* tal-art u tqabbil akkurat ta' pjanti hija tal-fehma illi ma ntwera xejn li għandu jitfa' dubbju fuq l-aħħar konkluzjoni tal-periti addiżżjonali. Għalhekk hija tal-fehma illi għandha toqgħod fuq din il-konkluzjoni. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' il-kawża billi tgħid illi [1] dik il-parti tas-sit numru tlieta a sebgħin (73,) tal-kejl ta' sitta ħamsin punt deċimali sitta metru kwadru (56.6m^2) murija b'kulur kannella skur, li dik il-parti tas-sit erba' u sebgħin (74) tal-kejl ta' mija a għaxra punt sebgħa metru kwadru (1107m^2,) murija b 'kulur iswed fuq il-pjanta ADM 10, *a fol* 254 tal-process huma proprjetà tal-atturi billi qegħdin fuq art tagħhom; [2] tikkundanna lill-konvenuti jroddu l-biċċiet art fuq imsemmija lill-atturi fi żmien xahrejn minn meta din is-sentenża ssir finali; [3] tikkundanna lis-soċjetà msejħa fil-kawża tħallas l-ispejjeż relattivi għall-eċċeżżjoni

tal-preskriżżjoni u lill-konvenuti u lill-imsejħa fil-kawż flimkien iħallsu l-ispejjeż l-oħrajn kollha tal-kawża dan huwa bla ħsara għal kull jedd illi l-konvenuti jista' għandhom kontra l-imsejha fil-kawża."

Illi kif intwera fil-parti diżpożittiva tas-sentenża hawn fuq appena ċitata. din l-Onorabbli Qorti waslet għal din il-konkluzjoni wara li ġew nominati, b'kollox, erba' periti, stante li kien hemm ukoll nomina ta' periti addiżżjonali, li għamlu *survey* tat-territorju in kwistjoni u ssottomettew il-konkluzjonijet tagħhom lill-Qorti għall-konsiderażżjoni tagħha, liema konkluzjonijet il-Qorti abbraċċjat.

Illi bħala stat ta' fatt illum din is-sentenża jfisser li attwalment dak li suppost xtraw u akkwistaw l-atturi mhux tagħhom fl-intier tiegħu iżda huma ta' ħaddieħor billi ma kienux tal-awtur tagħhom u għalhekk l-imsemmija biċċtejn art qatt ma setgħu ġew trasferiti validament lill-attur.

Illi ai termini tal-imsemmi kuntratt is-soċjetà intimata iggarantiet il-paċifiku pussess tal-proprjetà li biegħet lir-rikorrenti b'ipoteka ġenerali tal-assi tagħha, liema pussess paċifiku ġie disturbat b'riżultat tal-imsemmija sentenża ta' dawn il-qrati u r-rikorrenti ma jistgħux igawdu dak li huma attwalment xtraw u akkwistaw mingħand is-soċjetà intimata u għalhekk hemm il-lok għar-rexxissjoni tal-imsemmija kuntratt stante li illum irriżulta li dak pattwit fil-kuntratt ma setax javvera ruħu stante illi l-intimata ma kinitx il-proprjetarja tal-art kollha trasferita lir-rikorrenti permezz tal-kuntratt fuq riferit, kif ukoll għall-indenniz konsegwenżjali favur ir-rikorrenti. Illi in vista tal-proċeduri fuq citati r-rikorrenti ma setgħux jiżviluppaw l-art mixtrija dan id-dewmien ikkawza danni ulterjuri lìr-rikorrenti fin-nefqa żejda li llum iridu jinkorru biex jiżviluppaw artijiet simili.

Illi dan il-fatt inoltre ikkawża danni lir-rikorrenti konsistenti, *inter alia*, [a] fl-imgħax dekorribbli fuq is-somma ta' Lm7000, li huwa l-prezż imħallas fuq l-istess art mid-data tal-pagament ossija d-data tal-pubblikażżjoni tal-att, [b] fil-ħlas annwali taċ-ċens li ġie imħallas mir-rikorrenti lis-soċjetà Central Mediterraneau Development Corporation Limited, ġia Holiday Estates Limited, [c] _fl-imgħax fuq l-istess ammont taċ-ċens imhallas, [d] fl-ispejjeż notarili, ħlas ta' boll u spejjeż anċillari għall-akkwist tal-art in kwistjoni, [e] fil-prezż li llum jiswew artijiet simili għal dawk in kwistjoni, [f] fid-differenża tal-prezż sabiex l-atturi jistgħu jiżviluppaw żewġ plots simili għal dawk rnertu tal-kawża, kif riedu jagħmlu, [g] bl-ispejjeż kollha relatati mal-pubblikażżjoni tal-kuntratt relattiv kif ukoll [h] fl-ispejjeż tal-kawża deċiża u fuq riferita u fl-ispejjeż tal-presenti kawża."

Talbu lill-Ewwel Onorabbli Qorti sabiex:-

Tordna r-rexxissjoni tal-imsemmi att pubbliku tal-4 Ġunju 1993 li permezz tiegħu s-soċjetà intimata biegħet u trasferiet l-art hemm indikata lir-rikorrenti;

Tinnomina kuratur għall-eventwali kontumaċi;

Tinnomina Nutar sabiex jirċevi l-att relattiv;

Tifissa l-lok, ġurnata u ħin ta' meta għandu jiġi pubblikat l-istess att ta' rexxissjoni, skont kif previst fl-ewwel talba;

Tiddikkjara li s-soċjetà intimata hija responsabbli għad-danni kollha subiti mir-rikorrenti, inkluż għar-raġunijiet fuq imsemmija, b'riżultat tal-fatt li nbiegħu lilhom artijiet li ma kienux tas-soċjetà intimati;

Jiġu likwidati d-danni sofferti mir-rikorrenti u dan jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi; u

Tikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas lir-rikorrenti dawk id-danni hekk likwidati minn din il-Qorti".

3. Illi bir-risposta maħlufa tagħha, ippreżentata nhar it-22 ta' Ottubru, 2012, is-soċjetà appellanti eċċepiet is-segwenti:

"Illi s-soċjetà esponenti permezz tal-kuntratt ta' bejgħ datat għaxra (10) ta' Diċembru tas-sena elf disgħa mija wieħed u tmenin (1981), fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, akkwista l-proprjetà mertu tal-kawża mingħand is-soċjetà Holiday Estates Limited, illum magħrufa bħala Central Mediterranean Development Corporation Limited.

Illi l-proprjetà hekk akkwistata mingħand is-soċjetà Holiday Estates Limited, kienet ġja maqsuma f'*plots*, inklużi dawn numerati tlieta u sebgħin (73) u erbgħa u sebgħin (74), u minnhom is-soċjetà esponenti ma għamlet l-ebda varjażżjoni.

Illi s-soċjetà esponenti xtrat, ipposjediet u biegħet in assoluta *buona fede* l-*plots* imsemmija, u illi qabel it-trasferiment tagħhom lill-atturi, l-istess soċjetà esponenti qatt ma rceviet xi att gudiżżjarju jew xi forma ta' interpellażżjoni li permezz tagħha inġieb għall-konjiżżjoni tagħha l-allegat difett fit-titolu li permeżż tiegħu hija akkwistat, ipposjediet u sussegwentement ittrasferit, tant li l-ewwel tali interpellażżjoni fil-konfront tas-soċjetà esponenti saret fid-disgħa (9) ta' Ġunju, elf disgħa mija u sitta u disgħin (1996), ben tlett snin wara li bija ittrasferiet il-proprjetà lill-atturi.

Illi għalhekk is-soċjetà esponenti m'għandhiex tiġi meqjusa responsabbli għad-danni reklamati li hija ma ikkawżatx.

Illi, bil-kontra tas-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited, is-soċjetà esponenti ma kinitx parti fil-kawża bin-numru 75/96 fl-ismijiet Joseph Pirotta et *vs* Peter Incorvaja et li għaliha jagħmlu referenża l-atturi, u għalhekk la setgħet tressaq id-difiżi tagħha f'dawk il-proċeduri u lanqas ma kienet sokkombenti f'dak il-gudiżżju.

Illi għalhekk hija s-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited, l-aventi kawża tas-soċjetà Holiday Estates Limited, illi għandha tagħmel tajjeb għal kwalunkwe dannu allegatament soffert mill-atturi.

Illi għar-raġunijiet suesposti s-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited għandha tigi ikkjamata in kawza sabiex tirrispondi għal pretensjonijiet u t-talbiet tal-atturi.

Illi s-soċjetà esponenti qegħda minn issa iżżomm lill-kumpanija Central Mediterranean Development Corporation Limited responsabbli għal kwalsiasi danni li s-soċjetà esponenti sofriet, qed issofri u għad tista' issofri, inklużi imma mhux limitatament dawk naxxenti mill-proċeduri odjerni, inklużi l-imgħax fuq l-istess u l-ispejjeż gudiżżjarji relattivi.

Salv eċċeżżjonijiet ulterjuri."

4. Ili b'digriet datat l-4 ta' Novembru, 2013, l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba tas-soċjetà appellanti għas-sejħa fil-kawża tas-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited (ġia Holiday Estates Limited).

5. Illi permezz ta' risposta maħlufa, ippreżentata nhar is-6 ta' Diċembru, 2013, is-soċjetà msejħa fil-kawża eċċepiet:

> "Illi mingħajr pregudiżżju għal dak li se jingħad aktar 'il quddiem, it-talba attriċi għal likwidażżjoni tad-danni hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili;
>
> Illi s-soċjetà kjamata in kawza kienet akkwistat biċċa art fil-parti l-kbira blat mikxuf magħruf bħala Għajn Blata permeżż ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Joseph Felix Abela fit-3 Ġunju 1965;
>
> Illi sussegwentement permeżż ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Francis Micallef datat 10 ta' Diċembru 1981, is-soċjetà ġia Holiday Estates Limited kienet biegħet lis-soċjetà konvenuta numru ta' *plots* kompriżi dwar tar-rikorrenti, bil-kejl komplessiv ta' erba' mija u għaxar metri kwadri punt tnax (410.13) [*sic*];
>
> Illi f'dan il-kuntratt, f'klawsola sitta (6) hemm miftiehem illi - "Da parti tiegħu is-subkonċedent jiggarantixxi l-pussess paċifiku tal-art minnu b'dan l-att konċessa favur is-subkonċessjonarju nomine aċċettanti b'ipoteka ġenerali tal-beni kollha preżenti u futuri spettanti lis-soċjetà

Holiday Estates Limited u għal fini tal-iskriżżjoni ipotekarja qed tiġi fissata kontra tagħha s-somma ta' disat'elef lira (9,000), pero minn naħa tiegħu s-Sur Camilleri nomine qiegħed jirrinunżja millum stess għad-dritt li jikkonvertu l-ipoteka ġenerali għal paċifiku pussess f'waħda speċjali.

Illi s-soċjetà kjamata in kawza kienet biegħet is assoluta *buona fede* l-*plots* in kwistjoni u qabel it-trasferiment lis-soċjetà konvenuta, l-esponenti qatt ma rċievet xi att gudiżżjarju jew inteprellażżjoni li setgħet iġġib a konjiżżjoni tagħha l-allegat difett fit-titolu;

Illi għal dak li ghandu x'jaqsam mat-talba attriċi sabiex jiġi rexiss il-kuntratt ta' akkwist, is-soċjetà kjamata in kawza mihiex il-leġittimu kontradittur stante illi ma kinitx parti minn dak il-kuntratt;

Salv eċċeżżjonijìet ulterjuri."

6. Bħala fatti jirriżulta li:

Permezz ta' att pubbliku datat l-4 ta' Lulju, 1966, in atti tan-Nutar Paul Pullicino, is-soċjetà msejħa fil-kawża Central Mediterranean Development Corporation Limited (dak iż-żmien formalment imsemmija Holiday Estates Limited) kienet akkwistat, mill-patrimonju ta' Salvatore Schembri *nomine*, is-*subutile* dominju temporanju ta' territorju sħiħ ta' art fabrikabbli denominata "Ta' Għajn Blad" sive "Blat" u "Tal-Bandieri" sive "Tal-Għeru", fil-kontrada ta' Għar Dalam, limiti ta' Birżebbuġa ta' kejl superfiċjali ta' sebgħa u tletin (37) tomna, ossija disat elef, erba' mija u sebgħa u ħamsin punt ħmistax-il qasab kwadri (9457.15 q.k.).

Jirriżulta illi f'xi żmien, l-istess soċjetà msejħa fil-kawża qasmet din l-istess art f'diversi porzjonijiet bil-għan li tiżviluppa u/jew tbiegħ l-istess porzjonijiet lil terzi.

Nhar l-10 ta' Diċembru, 1981, is-soċjetà intimata CMR Commercial Limited (dak iż-żmien imsemmija CMR Commercial Corporation Limited) akkwistat mill-patrimonju tal-imsejħa fil-kawża diversi porzjonijiet diviżi mit-territorju hawn fuq imsemmi, kompriż il-porzjonijiet enumerati 73 u 74 li huma mertu ta' din il-kawża (atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef), bil-għan li tinnegozja l-bejgħ tal-istess.

Għall-bidu tas-snin disgħin is-soċjetà intimata bdiet tbiegħ dawn il-porzjonijiet lil diversi terzi, fosthom lill-konjugi Peter u martu Mary Rose Incorvaja, liema bejgħ ġie formalizzat b'att pubbliku datat l-4 ta' Ġunju, 1993 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion.

Ġara illi lejn nofs is-snin disgħin, proprju f'Diċembru tas-sena 1995 is-suċċessuri fit-titolu ta' ċertu Carmelo Pirotta (senjatament, Joseph Pirotta, l-Arkittet Godwin A. Borg, Anna Borg, Susan Zammit, Cecila, Robert u Thomas aħwa Borg) bagħtu għall-ewwel darba protest ġudizzjarju kontra l-partijiet f'din il-kawża (ossija l-konjugi Incorvaja, CMR Commercial Corporation Ltd u Holiday Estates Ltd) li permezz tiegħu sostnew illi meta s-soċjetà Holiday Estates "ħarget diversi plottijiet, fosthom il-*plots* 73 u 74 fuq imsemmija, hija daħlet fil-proprjetà tagħhom u li għalhekk meta l-konjugi Incorvaja akkwistaw dawn il-*plots*

73 u 74 mingħand il-kumpanija CMR Commercial Corporation Limited huma daħlu fil-proprjetà tagħhom".

Il-*plots* kienu nbiegħu fl-istess stat u kejl u pjanta kif akkwistati mingħand Holiday Estates.

Da parti tagħhom l-atturi f'din il-kawża żammew lil Holiday Estates Limited responsabbli għal kull dannu jew ħsara li setgħu jsofru.

Il-familji Pirotta u Borg għamlu kawża fl-1996 kontra l-konjugi Incorvaja li da parti tagħhom sejħu fil-kawża s-soċjetà Holiday Estates Limited u b'sentenza tal-25 ta' Ottubru, 2011, il-Qorti kkundannat lill-konjugi Incorvaja jroddu l-biċċiet tal-art użurpati lura lill-familji Pirotta u Borg bl-ispejjeż kontra tagħhom, iżda dan bla ħsara għal kull jedd li l-konjugi (Incorvaja) jista' għandhom kontra l-imsejħa fil-kawża li kif ingħad kienet Holiday Estates Limited. Din is-sentenza ma ġietx appellata u allura għaddiet in ġudikat.

7. Dan wassal għall-kawża odjerna.

8. Is-soċjetà konvenuta appellanti ressqet żewġ aggravji mis-sentenza appellata.

L-ewwel aggravju

9. Issostni illi l-Ewwel Qorti żbaljat meta kkundannat lilha biss b'riserva ta' kull azzjoni kontra s-soċjetà msejħa fil-kawża Central Mediterranean Development Corporation Limited. Issostni illi l-istitut tas-sejħa fil-kawża hu maħsub biex ma jkunx hemm tkarkir u tixrid ta' kawżi fuq l-istess kwistjoni kemm għall-ekonomija tal-ġudizzju u biex ma jkunx hemm possibbiltà ta' sentenzi konfliġġenti.

10. L-atturi jaqblu mas-soċjetà konvenuta rigward dan l-aggravju filwaqt li s-soċjetà imsejħa fil-kawża tqis l-aggravju infondat.

11. Il-Qorti tqis li dan l-argument mhux validu fl-isfond tat-talba magħmula dwar ir-responsabbiltà għal garanzija tal-paċifiku pussess. Il-Qorti ma taqbilx illi l-aħħar xerrej għandu azzjoni mhux biss kontra l-bejjiegħ dirett tagħhom iżda anke kontra l-ewwel bejjiegħ bħalma hemm per eżempju imniżżel fl**-Artikolu 1166 tal-Kodiċi Ċivili Franċiż** ta' żmienu. Il-prinċipju li għandu jmexxi l-Qorti hawnhekk għandu jkun li "*ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*". Jiġi b'hekk, li la l-liġi Maltija ma tgħid xejn, dan għandu jfisser li mhuwiex permessibbli li l-aħħar xerrej ifittex lill-bejjiegħ oriġinali b'rabta mal-ħarsien tal-garanzija tal-paċifiku pussess. Din it-teżi tidher li hija dik li ġiet imħaddna wkoll mill-qrati Maltin. Skont il-ġurisprudenza riċenti Maltija (ara ***Francis Buhagiar et v. Ta' Natu***

Limited u ***Cristino Chircop et v. Awtorità tal-Artijiet et***), xerrej ma jitlifx il-jedd li jdur kontra l-bejjiegħ taħt il-garanzija tal-paċifiku pussess għall-fatt biss li huwa jkun biegħ il-proprjetà lil terzi jew neħħa l-proprjetà minn taħt idejh. Dan jagħti x'jifhem lil din il-Qorti li bħala regola ġenerali l-garanzija tal-paċifiku pussess torbot biss lill-partijiet li jkunu fil-kuntratt, b'dana li din il-garanzija ma tistax tiġi mġebbda għal terzi li ma jkunux parti fil-kuntratt. Dwar dan il-punt, il-Qorti tal-Appell kienet ċara ħafna fis-sentenza ***Francis Buhagiar et v. Ta' Natu Limited*** fuq imsemmija li:

> *"Azzjoni mibdija fuq il-garanzija tal-paċifiku pussess tista' ssir biss mill-partijiet li daħlu fir-rapport kontrattwali li minnu nibtet il-garanzija u hi biss fil-konfront tagħhom li japplikaw il-konsegwenzi naxxenti minn tali garanzija."*
>
> "Naturalment din ir-regola ġenerali li l-garanzija tal-paċifiku pussess tgħodd biss bejn il-partijiet tbati minn ċertu eċċezzjonijiet: (i) bħal fil-każ ta' werrieta tax-xerrej li jkomplu fil-persuna tal-mejjet; jew (ii) fil-każ li fil-kuntratt stess il-bejjiegħ jiddikjara li l-garanzija tal-paċifiku pussess qed jipprovdiha mhux biss lix-xerrej li deher fil-kuntratt iżda anke lill-*aventi causa* tiegħu; jew (iii) fil-każ li x-xerrej jiddeċiedi b'mod espress li jċedi l-jedd imnissel mill-garanzija tal-paċifiku pussess lill-ħaddieħor;".

F'dan il-każ ma jirriżultax li hemm waħda minn dawn it-tliet eċċezzjonijiet hawn fuq imsemmija.

12. Għalhekk l-appellanti ma tgħidx sew li l-istitut tas-sejħa fil-kawża f'din iċ-ċirkostanza partikolari jwassal għar-riżultat mixtieq mill-appellanti u l-aggravju qed jiġi miċħud.

It-tieni aggravju

13. Dan l-ilment hu dwar il-kumpens mogħti mill-Ewwel Qorti. Tissottometti illi l-Artikolu 1413 tal-Kap. 16 fejn isemmi ħlas ta' ħsara ma għandux jinkludi taħt dan il-Kapitolu xi forma ta' *lucrum cessans* sakemm ma jiġix pruvat dolo jew kolpa u din hi l-interpretazzjoni tal-Qorti ta' Kassazzjoni Taljana. F'dan il-każ tqis li d-danni kellhom jiġu kkalkolati mal-mument tal-akkwist u fl-aħjar ipotesi għall-atturi meta ntalbet ir-rivendika mingħandhom u mhux mal-mument tad-deċiżjoni li kkonfermat ir-rivendika u li wasslet għal konsegwenti evizzjoni. Is-soċjetà konvenuta ma għandhiex tbati għas-snin kollha li damet dik il-kawża ta' rivendika fejn l-istess soċjetà konvenuta anqas kienet parti. L-Ewwel Qorti ma kinitx korretta li kkalkolat danni skont il-valur tal-2012, data tas-sentenza ta' rivendika. *Semmai* tali danni kellha tbatihom is-soċjetà msejħa fil-kawża.

14. L-atturi ma jaqblux ma' tali lment billi jgħidu fost affarijiet oħra li t-tul ta' żmien li damet il-kawża ta' rivendika ma hiex ħtija tagħhom u ma għandhomx ibatu konsegwenzi. Huma jorbtu l-argument tagħhom mal-Artikolu 1415 tal-Kap. 16 fejn jekk fiż-żmien tal-evizzjoni l-proprjetà tkun tiswa aktar, il-parti sokkombenti trid tħallas is-somma li tkun taqbeż il-prezz tal-bejgħ. Biex jixtru u jiżviluppaw art simili għal li kellhom iridu jħallsu ħafna aktar minn dak il-prezz li bih xtraw.

15. L-Ewwel Qorti qalet hekk:

> "Ir-rikorrenti jargumentaw fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom illi l-ammont li għandu jkun dovut lir-rikorrenti għandu jigi ikkalkulat fuq medja ta' dawn it-tliet stimi. Illi pero l-Qorti rat illi skont il-liġi, is-somma li għandha tkun dovuta lir-rikorrenti għandha tkun ikkalkolata fuq il-valur fiż-żmien l-evizzjoni. L-evizzjoni tar-rikorrenti ġrat f'Ottubru tal-2011, u għalhekk il-Qorti tqis illi għandha timxi mal-valutazzjoni tal-Perit Camilleri ġaladarba din saret inqas minn sena wara l-evizzjoni sofferta mir-rikorrenti.
>
> Il-Qorti rat ukoll illi l-istima mogħtija mill-Perit Camilleri hija għal art *freehold*, meta fil-verita din l-art hija soġġetta għal ċens annwu u perpetwu ta' Lm60 komplessivament, jew Lm30 għal kull *plot*. Għalhekk il-Qorti qiegħda *arbitrio boni viri* tnaqqas l-ammont ta' €5,000 mill-valur komplessiv tal-art in kwistjoni. Għalhekk l-ammont dovut mis-soċjetà intimata CRM Commercial Limited huwa ta':
>
> €291,840 - €5,000 = €286,840".

16. Il-garanzija tal-pussess paċifiku tal-ħaġa mibjugħa tinkiser jekk jintwera li x-xerrej ikun bata evizzjoni.

Dwar x'jikkostitwixxi evizzjoni taħt il-garanzija tal-pussess paċifiku, ingħad fil-ġurisprudenza li ma hemmx bżonn tabilfors li x-xerrej ikun ġarrab evizzjoni bis-saħħa ta' sentenza li tgħid illi huwa ma għandux titlu tajjeb fuq l-art; imma huwa biżżejjed li l-jedd miksub mix-xerrej ikun qiegħed jiġi kkontestat (ara ***Filippo Pace v. Sacerdote Salvatore Griscti nomine*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Marzu, 1933, ***Ta' Kapaċi Limited v. Joseph Meli et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2017 u ***Carmel sive Charles Zammit et v. Central Mediterranean Development Corporation Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2020);

Hu biżżejjed għalhekk biex xerrej ikun jista' jinvoka l-garanzija tal-paċifiku pussess li juri li t-tgawdija tal-ġid mixtri minnu tkun taħt theddida reali minħabba difett fit-titlu (ara ***Godfrey Micallef v. Emanuel Falzon Fava et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Frar, 2008);

Il-biża' raġonevoli ta' evizzjoni ġiet imġebbda fil-ġurisprudenza biex tinkludi wkoll sitwazzjonijiet fejn bini mibjugħ ma jkunx kopert minn permess ta' żvilupp skont il-liġi (ara ***Adam Galea et v. Tarcisio Calleja pro et noe*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju, 2001, ***Renato Iannace et v. J & T Co. Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Lulju, 2006 u ***Rosario De Luca Gennaro et v. Perit David Psaila et noe*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-14 ta' Frar, 2013);

Naturalment f'każijiet bħal dawn, fejn l-evizzjoni ma tkunx ġejja minn sentenza, it-theddida tal-evizzjoni trid tkun waħda reali u konkreta u mhux waħda mistħajla li tkun biss f'moħħ ix-xerrej (ara ***George Fenech nomine v. Richard Micallef et nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Ġunju, 2001);

Il-garanzija dwar it-tgawdija kwieta tal-pussess tgħodd anke jekk l-evizzjoni tkun tmiss ma' biċċa biss mill-ħaġa mibjugħa (ara **Artikolu 1417**

tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ***Giuseppe Farrugia v. Nicolina Cachia*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar, 1937);

17. Fil-każ tal-lum jidher illi s-soċjetà konvenuta xtrat diversi *plots* fl-1981 inkluż dawk in kwistjoni ċioè *plots* 73 u 74. Fl-1993 biegħet dawn il-*plots* lill-atturi. Fl-1995 is-soċjetà konvenuta ġiet interpellata uffiċjalment mill-familja Pirotta u oħrajn li parti minn dawn il-*plots* kienu proprjetà tagħhom. Minn hemm bdew il-proċeduri legali fl-1996 kontra l-atturi u s-soċjetà msejħa fil-kawża għall-evizzjoni wara aċċertament tat-titolu. Huwa minnu illi s-soċjetà konvenuta ma kinitx parti fil-kawża però kienet taf b'dak kollu li kien qed iseħħ għax ġiet interpellata u jekk ma pparteċipatx f'dik il-kawża kif kellha s-setgħa li tagħmel skont il-liġi dan ma huwiex ħtija tal-atturi odjerni li ddefendew il-pożizzjoni tagħhom kif għamlet l-imsejħa fil-kawża, awtriċi tal-jeddijiet tal-konvenuti, sakemm bis-sentenza tal-25 ta' Ottubru, 2011, ġie deċiż illi parti mill-art ma kinitx tappartjeni lill-atturi odjerni, u kien biss f'dak iż-żmien illi l-atturi, li kellhom il-pussess tal-porzjonijiet ta' art irrilaxxaw il-parti li ma kinitx tagħhom u għalhekk skatta l-jedd li jduru fuq min trasferilhom l-art. Il-fatt li l-kawża tal-aċċertament tat-titolu damet ma jistax jiġi attribwit għal xi ħtija tal-atturi li ma setgħu jagħmlu xejn ħlief li jiddefendu ruħhom f'dik il-kawża. Dik hi kwistjoni li *semmai* tista' tifforma parti minn proċeduri oħra bejn uħud mill-partijiet jekk ikun il-każ. Għalhekk l-Ewwel Qorti ddeċidiet tajjeb illi l-istima ta' dannu kellha tittieħed b'referenza għaż-żmien tal-iżgumbrament

ċioè meta l-Qorti ddikjarat li l-atturi kellhom jirrilaxxaw parti sostanżjali mill-art akkwistata minnhom għax ma kinitx tappartjeni lilhom. Dak li jirriżulta bħala fatt hu illi fiż-żmien tal-evizzjoni l-ħaġa saret tiswa aktar milli meta nxtrat u anke skont l-Artikolu 1415 tal-Kap. 16 dik id-differenza għandu jbatiha l-bejjiegħ.

18. Għalhekk anke dan l-aggravju qed jiġi miċħud.

Deċide

19. Għalhekk il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-appell tas-soċjetà konvenuta u tikkonferma għal kollox is-sentenza appellata.

20. L-ispejjeż tal-Ewwel Qorti jibqgħu kif deċiżi mill-Ewwel Qorti filwaqt li l-ispejjeż tal-appell inkluż tal-imsejħa fil-kawża jitħallsu mis-soċjetà konvenuta appellanta.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da