MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-3 ta' Novembru, 2005

Citazzjoni Numru. 527/2004

Ramel u Zrar Limited

vs

Carmelo Abdilla & Sons Limited

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mis-socjeta' attrici fl-20 ta' Lulju, 2004, li *in forza* taghha, wara li ppremettiet illi:

Is-socjeta' Abdilla Bros Limited kienet ghamlet ftehim ta' lokazzjoni mas-socjeta' konvenuta datat 9 ta' Jannar, 1995 [Dok. 'GA1'] u dana fejn is-socjeta' Abdilla Bros Limited kriet diversi proprjetajiet kummercjali hekk kif deskritti fl-imsemmija skrittura u *cioe'* dana versu l-kera annwali u komplessiva ta' erbat elef u tmien mitt lira Maltin

[Lm4,800] pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem u dana taht il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm indikati.

L-imsemmija proprjeta' kummercjali hija maqsuma f'sitt (6) porzjonijiet hekk kif indikata fl-istess skrittura u *cioe'* minn Porzjoni *'A'* sa dik indikata bhala *'F'* fl-imsemmija skrittura.

Ghal dak li jirrigwardja Porzjoni *'B'* s-socjeta' konvenuta hija s-sid ta' parti minn din il-propjeta', filwaqt li ghandha l-enfitewsi temporanja tal-kumplament ta' l-art li inghatat b'lokazzjoni [Ara pjanta hawn annessa u mmarkata bhal Dok. *'GA2'*].

L-enfitwesi temporanja ta' parti minn din il-propjeta' kummercjali li tifforma parti minn Porzjoni *'B'* se taghlaq fi ftit zmien iehor u se issehh il-konsolidazzjoni skond il-ligi favur id-*'directus dominii'* [sidien].

Ghalhekk minhabba l-premess jkun opportun illi kull propjeta' kummercjali formanti parti minn Porzjoni *'B'* tigi apporzjonata l-kera taghha *tenendo* kont l-entita' ta' kull proprjeta' u l-importanza u l-valur kummercali taghha u dana ghar-raguni illi meta issehh il-konsolidazzjoni skond il-ligi, is-socjeta' attrici tkun tista' tirregola ruhha f'dan ir-rigward dwar kemm ghandha thallas kera fuq kull proprjeta' kummercjali formanti minn Porzjon *'B'* u dana dejjem *tenendo* kont illi l-kera globali ghandha tibqa' dik gja' pattwita u msemmija fl-iskrittura hawn fuq indikata u *cioe'* dik ta' erbat elef u tmien mitt lira Maltin [Lm4,800].

Ghalhekk is-socjeta' attrici qieghedha tirrikorri quddiem dina l-Onorabbli Qorti halli din tapporzjona l-kera hekk kif hawn fuq spjegat.

Is-socjeta' Abdilla Bros Limited kienet giet amalgamata fis-socjeta' attrici b'mod li d-drittijiet taghha saru d-drittijiet tas-socjeta' attrici.

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Prevja kull dikjarazzjoni li hija thoss li tkun xierqa w opportuna fic-cirkostanzi, tiffissa u tiddikjara l-ammont ta' kera annwali ghal porzjon immarkat bhala Dok. *'B'* imsemmija skrittura.

2. Tiddikjara u tiffissa l-kera annwali ghal kull pproprjeta' kummercjali li tinsab f'Porzjon *'B'*.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta li *in forza* taghha eccepiet illi:

1. Is-socjeta' eccipjenti ma topponix it-talbiet attrici.

2. Ghal dak li jirrigwardja l-kap ta' l-ispejjez, is-socjeta' eccipjenti tecepixxi li fic-cirkostanzi hija m'ghandha tbati l-ebda spejjez *in konnessjoni* mal-proceduri odjerni.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mill-ligi.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-11 ta' Marzu, 2005, li *in forza* tieghu gie mahtur bhala perit tekniku l-AIC Valerio Schembri sabiex jirrelata fuq it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, u biex jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat l-inkartament u l-verbali tas-seduti mizmuma mill-perit tekniku;

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda mismugha mill-perit tekniku;

Rat ir-rapport ippresentat mill-perit tekniku fit-30 ta' Settembru, 2005, u minnu mahluf;

Rat l-affidavits imressqa bhala provi;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Jirrizulta li bi skrittura datata d-9 ta' Jannar, 1995, is-socjeta' Carmelo Abdilla & Sons Ltd kriet lis-socjeta' Abdilla Bros Ltd sitt prozjonijiet ta' art fil-limiti tas-Siggiewi, versu kera wahda kumplessiva ta' Lm4,800 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Minn dawn il-porzjonijiet, il-porzjoni *"B"*, hija maqsuma f'hames porzjonijiet, immarkati fuq pjanta annessa mac-citazzjoni (a fol. 5) bl-ittri A sa E. Tlett porzjonijiet, dawk markati bl-ittri C, D, u E, jinghad li huma ta' proprjeta' assoluta tas-socjeta' konvenuta, waqt li l-istess socjeta' konvenuta tiddetjeni l-porzjonijiet A u B b'titolu ta' enfitewsi temporanja. L-enfitewsi fuq dawn iz-zewg porzjonijiet waslet biex tiskadi, u ghalhekk, is-socjeta' attrici tkun trid tibda' thallas il-kera dovuta fuq kull porzjon lis-sidien relattivi, li huma differenti ghall-kull porzjon, salv, dejjem, id-drittijiet ta' dawn it-terzi li jibqghu impregjudikati. Is-socjeta' Abdilla Bros Ltd. kienet giet amalgamata fis-socjeta' attrici, u din issa trid tkun taf kemm mill-kera gravanti l-porzjoni *"B"* trid thallas lis-socjeta' konvenuta u kemm lill-terzi. Irid, ghalhekk, l-ewwel jigi stabbilit il-kera li taggrava il-porzjoni *"B"* fl-interezza taghha, u wara dak is-sehem irid jigi diviz bejn il-hames porzjonijiet li jifformaw parti mill-porzjoni *"B"*. Il-perit tekniku, wara li ezamina l-artijiet *in kwistjoni* u l-valuri taghhom, qies li l-porzjoni *"B"* ghandha tbati Lm3,772 mill-kera globali iffissata fil-ftehim tad-9 ta' Jannar, 1995.

Il-perit tekniku, wara li qies li skond il-ftehim il-porzjoni *"B"* fiha kejl ta' circa 61,177 metri kwadri, qasam ir-rata ta' kera ghall-kull porzjon skond il-kejl relattiv. B'hekk, *a bazi* ta' dan il-kalkolu, hu gab li l-kera tal-prozjonijiet kif murija fuq il-pjanta *a fol.* 5 tal-process hija s-segwenti:

Porzjoni A = Lm1,039.54 (16,860 metri kwadri)
Porzjoni B = Lm277.21 (4, 496 metri kwadri)
Porzjoni C = Lm970.24 (15,736 metri kwadri)
Porzjoni D = Lm762.33 (12,364 metri kwadri)
Porzjoni E = Lm722.68 (11,721 metri kwadri)

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa’ l-ewwel talba u tiddikjara li l-kera globali ghall-porzjoni *“B”* kif murija fl-iskrittura tad-9 ta’ Jannar, 1995, huwa ta’ Lm3,772 (tlett elef, seba’ mija u tnejn u sebghin lira Maltin), fil-waqt li tilqa’ wkoll it-tieni talba, u tiddikjara li l-kera tal-hames porzjonijiet li jifformaw parti mill-porzjoni *“B”* kif murija fuq il-pjanta *a fol.* 5 tal-process hija dik kif murija fil-paragrafu precedenti.

L-ispejjes tal-kawza jithallsu bin-nofs bejn iz-zewg partijiet fil-kawza.

< Sentenza Finali >

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