MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-27 ta' April, 2007

Citazzjoni Numru. 756/2000/1

N.M.R. Property Limited, Marcus Marshall u Neville Xuereb

Vs

Raymond Aquilina personalment, Terra Mediterranea Limited, Dominic Savio sive Savio Spiteri personalment u Spiteri Holdings Limited.

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew illi:

Illi l-atturi huma proprjetarji ta’ erba’ porzjonijiet art formanti parti mill-art maghrufa bhala Tal-Misluta sive Tal-Franciz fid-distrett maghruf bhala tat-Tiniet, f’St. Andrews limiti ta’ San Giljan tal-kejl dawn l-erba’ *plots* ta’ tmin mija u hamsin (850) metri kwadri;

Illi l-atturi huma proprjetarji u jippossjedu l-istess erba’ *plots* fuq deskritti skond kuntratt ta’ akkwist maghmul minn Nutar Dottor Tonio Spiteri fis-27 ta’ Ottubru 1989 (Dokument ‘A’) meta porzjon art ikbar li tinkludi l-erba’ *plots* mertu ta’ din il-kawza kienu gew akkwistati mis-socjeta’ attrici minghand Mignon Marshall li, da parti taghha, kienet akkwistat l-art ikbar li fiha hemm inkluzi dawn l-erba’ *plots* permezz ta’ kuntratt ta’ divizjoni datat 29 ta’ Marzu 1988 (Dokument ‘B’) u kuntratt iehor ta’ permuta datat 13 ta’ Ottubru 1989 it-tnejn fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri;

Illi l-atturi Marcus Marshall u Neville Xuereb kienu akkwistaw minghand is-socjeta’ *N.M.R. Limited* il-*plots* numerati tnejn (2) u erbgha (4) rispettivament u dan in-forza ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone datat 3 ta’ April 1992 (Dokument ‘C’);

Illi dawn l-erba’ *plots* huma kontigwi u jmissu ma’ xulxin u s-socjeta’ attrici hija proprjetarja ta’ zewg *plots* mill-erba’ porzjonijiet u cioe’ ta’ dawk il-*plots* li huma numerati bhal *Plot 1* (wiehed) u *Plot* 3 (tlieta) filwaqt li l-attur Marcus Marshall huwa proprjetarju tal-*Plot* numerat tnejn (2) u l-attur Neville Xuereb huwa proprjetarju tal-*Plot* numerat erbgha (4) u dan kif jidher mill-istess pjanti hawn annessi bhala Dokument ‘D’ u ‘E’;

Illi l-atturi wara li ottenew il-permessi necessarji ghall-bini tal-fondi fuq l-istess art, kienu anke bdew xoghol ta’ kostruzzjoni skond l-istess permessi li kien jikkonsisti fi thammil tal-*plots* u l-bini tal-pedamenti tal-istess;

Illi meta tlesta l-kostruzzjoni tal-pedamenti fuq l-istess erba’ *plots* il-konvenuti jew min minnhom dahlu fuq l-art proprjeta’ ta’ l-atturi u bil-gafef u ingenji ohra kissru l-istess

pedamenti gia ezistenti u wittew l-erba’ *plots* u dan bi pregudizzju u ghad-dannu ta’ l-atturi;

Illi sussegwentement l-atturi bdew proceduri ghal spoll kontra l-konvenuti imma pendenti l-istess proceduri baqghu ma gewx ri-integrati fil-pussess ta’ l-istess art mill-konvenuti u ghalhekk ma setghux ikomplu temporanjament bl-izvilupp fuq l-istess art proprjeta’ taghhom;

Illi d-danni li kkawzaw il-konvenuti ghad-dannu ta’ l-atturi fuq l-art hawn imsemmija tikkonsisti fil-hsara materjali u li tikkonsisti fil-ksur tal-pedamenti u twettih ta’ l-art kif ukoll f’danni ohra rapprezentanti f’telf ta’ qligh ta’ l-atturi minn fuq l-istess art u anke spejjez ohra li diga’ gew inkorsi mill-atturi u li jridu jigu inkorsi mill-atturi minhabba l-agir illegali u abbuziv tal-konvenuti kif jigi ppruvat fil-kors ta’ dina il-kawza;

Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti ghaliex dina l-Qorti ma ghandiex:

1) Tiddikjara lill-konvenuti jew lil min minnhom responsabbli ghad-danni kagunati fil-*plot* numru wiehed (1) u tlieta (3) proprjeta’ tas-socjeta attrici u dan versu s-socjeta’ attrici N.M.R. Property Limited, fil-*plot* numru tnejn (2) proprjeta’ ta’ l-attur Marcus Marshall u dan versu Marcus Marshall u fil-*plot* numru erba’ (4) proprjeta’ ta’ l-attur Neville Xuereb u dan versu Neville Xuereb;

2) Tillikwida dawk id-danni sofferti mill-atturi kull wiehed ghall-art *plot* proprjeta’ tieghu minhabba l-agir illegali u abbuziv tal-konvenuti;

3) Tikkundanna lill-konvenuti jew lil min minnhom ihallsu dawk id-danni hekk likwidati lil kull wiehed mill-atturi separatament ghad-danni kkagunati fuq l-art *plot* proprjeta’ ta’ kull wiehed minnhom kif fuq deskritt.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process.

Rat in-**Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut Raymond Aquilina personalment** a fol. 22 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi t-talbiet ta' l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom peress illi huwa mhux il-legittimu kontradittur ghax ma ghandu l-ebda relazzjoni guridika ma' l-istess atturi u personalment ma ghamel xejn li bih huwa ghandu jigi dikjarat responsabbli jew b'xi mod jirrispondi ghal xi danni fil-konfront ta' l-atturi.

2. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Rat in-**Nota ta' l-Eccezzjonijiet tas-Socjeta' konvenuta** Terra Mediterranea Limited a fol. 24 tal-process fejn eccepiet :

1. Illi qabel xejn ghandu jkun is-soprasessjoni tal-kawza odjerna pendenti l-ezitu tal-kawzi ta' spoll imsemmija fic-citazzjoni attrici, u cioe' ic-citazzjoni numru 2141/99RCP "N.M.R. Limited -vs- Raymond Aquilina et", ic-citazzjoni numru 2142/99RCP "Marcus Marshall -vs- Raymond Aquilina et", u c-citazzjoni numru 2140/99RCP "Neville Xuereb -vs- Raymond Aquilina et";

2. Illi t-talbiet ta' l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom peress illi l-artijiet *de quo* ma jappartjenux lilhom izda jappartjenu lis-Socjeta' Spiteri Holdings Limited ma' min is-Socjeta' eccipjenti dahlet f'konvenju biex tixtri l-istess artijiet in kwistjoni.

3. Illi bla pregudizzju ghall-premess is-socjeta' eccipjenti ma ghandha tirrispondi ghall-ebda danni fil-konfront ta' l-atturi meta hija hamlet l-art '*de quo'* wara permess li nghata lilha mis-Socjeta' Spiteri Holdings Limited li qed tivvanta drittijiet ta' proprjeta' fuq l-artijiet in kwistjoni.

4. Illi wkoll bla pregudizzju ghas-suespost id-danni pretizi huma esagerati l-pedamenti li kien hemm ma kienux tajbin, kienu mimlija bit-terrapien, bla qatran, u spiccaw biz-zmien wara li kienu ilhom jaqalghu l-ilma ghal xi hames snin. Oltre dan xi zewg jew tlett appoggi minnhom kienu maqlubin.

5. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Rat in-**Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenuti Domenico Savio Spiteri u Spiteri Holdings Limited** a fol. 39 tal-process fejn eccepew:

1. Preliminarjament, l-isem korrett tas-socjeta' attrici huwa N.M.R. Property Limited, u mhux N.M.R. Limited.

2. Illi, fil-mertu, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez, u dan ghar-ragunijiet segwenti:

a. L-atturi ilhom jivvantaw drittijiet, li fil-fatt m'ghandhomx, fuq il-proprjeta' '*de quo'.*

b. L-eccipjenti huma l-proprjetarji legittimi u '*qui sue jure utitur nemine ledet'.*

c. L-eccipjenti ma kkawzaw l-ebda danni, izda sofrew danni bl-azzjonijiet gudizzjarji bla bazi tentati mill-atturi. Dwar dan, qed issir rizerva ghall-hlas tad-danni.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Tlett kawzi dwar spoll

Il-partijiet f'dina l-kawza ghamlu riferenza ghal tlett kawzi ohra dwar spoll bejn l-istess partijiet, liema kawzi gew decizi mill-Prim Istanza kif ukoll mill-Appell, fil-mori ta' dina l-kawza. Dawn huma:

(i) Citazzjoni Numru 2140/99 fl-ismijiet "Neville Xuereb – vs – Raymond Aquilina personalment, Terra Mediterranea

Limited, Domenic Savio sive Savio Spiteri personalment u Spiteri Holdings Limited”.

(ii) Citazzjoni Numru 2141/99 fl-ismijiet “N.M.R. Property Limited – vs – Raymond Aquilina et”.

(iii) Citazzjoni Numru 2142/99 fl-ismijiet “Marcus Marshall – vs – Raymond Aquilina et”.

Kemm il-Prim Istanza, kif ukoll il-Qorti ta’ l-Appell iddecidiew favur it-talba ta’ l-atturi li gie kommess spoll vjolenti mill-konvenuti Raymond Aquilina personalment u Terra Mediterranea Limited, mentri l-konvenuti Domenico Savio sive Savio Spiteri u Spiteri Holdings Limited gew liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Eccezzjonijiet

Ghalhekk in vista ta’ dawn is-sentenzi, l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Raymond Aquilina personalment f’dina l-kawza (fol 22) qed tigi michuda.

L-istess qed jigu michuda l-ewwel, tieni u tielet eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta Terra Mediterranea Limited (ara fol 24).

Kwantu ghall-eccezzjonijiet tal-konvenuti Domenico Savio Spiteri u Spiteri Holdings Limited dawn il-konvenuti qed jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju billi diga gie dikjarat li huma ma kkommettew ebda spoll fil-konfront ta’ l-atturi ghalhekk m’ghandhomx iwiegbu ghal ebda danni pretizi mill-atturi.

Jibqa’ r-raba’ eccezzjoni tal-konvenuti Terra Mediterranea Ltd li d-danni pretizi mill-atturi huma esagerati.

Danni

Ligi

Dina l-kawza baqghet illum ghas-sentenza dwar it-talba ghar-risarciment tad-danni li l-atturi jghidu li sofrew. L-

atturi qed jibbazaw it-talba taghhom fuq il-principji generali tal-Ligi li jirregolaw il-kuncett ta' danni kontemplati fl-artikoli 1029 sa 1051 tal-Kodici Civili. Importanti ghall kaz in ezami fost dawn l-artikoli hemm.

1031. Kull persuna twiegeb ghall-hsara li tigri bi htija taghha.

1045. (1) Il-hsara li l-persuna responsabbli ghandha twiegeb ghaliha, skond id-disposizzjonijiet ta' qabel, hija t-telf effettiv li l-eghmil taghha jkun gieb direttament lill-parti li tbati l-hsara, l-ispejjez li din il-parti setghet kellha taghmel minhabba l-hsara, it- telf….ta' qligh iehor attwali…

1047(1) Il-hsara li tikkonsisti f'illi ttellef lil persuna l-uzu tal-flus taghha, tissewwa bil-hlas ta' l-imghaxijiet li jinqiesu bit-tmienja fil-mija fis-sena.
(2) Izda, jekk il-parti li tikkaguna l-hsara tkun ghamlet dan dolozament, il-qorti tista', skond ic-cirkostanzi, taghti wkoll lill-parti li tbati l-hsara indennizz ghal kull hsara ohra li tkun batiet, kompriz kull telf ta' qligh, jekk jigi ppruvat li l-parti li kkagunat il-hsara, meta tellfet lill-parti li batietha l-uzu ta' flusha, kellha partikolarment il-hsieb li taghmlilha dik il-hsara l-ohra, jew jekk dik il-hsara tkun il-konsegwenza immedjata u diretta tal-fatt li l-parti li batiet il-hsara giet hekk imtellfa l-uzu ta' flusha.
(3) Is-somma li ghandha tinghata ghal dak it-telf ta' qligh fuq imsemmi tigi likwidata mill-qorti skond ic-cirkostanzi tal-kaz.

"Illi f'materja ta' risarciment ta' danni, id-danneggjat ghandu jkollu d-dritt li jikkonsegwixxi rizarciment effettiv li jirrientegra l-patrimonju tieghu minn kull konsegwenza ekonomika ta' l-event dannuz". (Buttigieg vs Cini 17/11/2004).

Kontestazzjoni

Skond ic-citazzjoni d-danni li l-atturi jghidu li l-konvenuti kkawzaw ghad-dannu taghhom fuq l-art imsemmija jikkonsistu fil-hsara materjali u li tikkonsisti fil-ksur tal-pedamenti u twettih ta’ l-art kif ukoll f’danni ohra rapprezentanti f’telf ta’ qligh ta’ l-atturi minn fuq l-istess art u anke spejjez ohra li diga’ gew inkorsi mill-atturi u li jridu jigu inkorsi mill-atturi minhabba l-agir illegali u abbuziv tal-konvenuti.

Mill-provi prodotti jidher li l-atturi qed jippretendu s-somma ta’ Lm10,997.50; is-somma ta’ Lm4,199 (Ara Dok A prezentat man-nota ta’ sottomissjonijiet; u s-somma ta’ Lm18,000 dovuta lill kumpanija N.J.X Construction Co.Ltd. Il-Qorti tirrileva f’dan l-istadju li r-rapport tal-Accountant A. Muscat kien gie sfilzat b’digriet ta’ dina l-Qorti tas-17 ta’ Marzu 2003.

Il-konvenuti Raymond Aquilina u Terra Mediterranea Limited wiegbu li d-danni pretizi huma esagerati. Ighidu li l-pedamenti li kien hemm ma kienux tajbin, u kienu mimlija bit-terrapien, bla qatran, u spiccaw biz-zmien wara li kienu ilhom jaqalghu l-ilma ghal xi hames snin. Oltre dan xi zewg jew tlett appoggi minnhom kienu maqlubin.

FATTI

Illi bhala fatti jirrizulta s-segwenti:

L-atturi kienu ghamlu applikazzjoni fis-sena 1989 li giet approvata fin 1990 mill PAPB ghall-kostruzzjoni fuq il-*plots* in kwistjoni ta’ *two floors u semi-basement*. Kien sar thammil u tqeghid ta’ pedamenti izda x-xoghol waqaf hemm u l-izvilupp ma tkompliex billi l-atturi kellhom hsibijiet ohra ghal progett. Kienet ittiehdet facilita’ bankarja izda intuzat parti minnha biss. Imbaghad fin 1995 saret *Outline Application* li wasslet ghall-applikazzjoni tan 1996 liema applikazzjoni giet approvata u kienet tkopri tlettax il-*dwelling*, *overlying garages* u *stores*. F’Awissu 1999 l-atturi gabu l-permessi biex jaghmlu l-progett. Imbaghad il-konvenuti kienu invadew il-*plots* ta’ l-atturi u hammlu dawn il-*plots* u ppretendew li kienu taghhom. L-attur

ipprezentaw kawzi ta' spoll kontra l-konvenuti u rebhuhom. Fit-2004 l-atturi ghamlu *renewal* ta' l-applikazzjoni tan 1996 u l-Mepa approvat il-permess kif kien qabel oltre emenda ghal *washroom* u intuzaw l-istess pjanti. Sal lum jidher pero' li l-progett ghadu ma sarx.

KONSIDERAZZJONIJIET

L-atturi qed jitolbu danni ghal hsara materjali li saret fuq l-art taghhom u li tikkonsisti fil-ksur tal-pedamenti u twettih ta' l-art kif ukoll f'danni ohra rapprezentanti f'telf ta' qligh ta' l-atturi minn fuq l-istess art u anke spejjez ohra li diga' gew inkorsi mill-atturi u li jridu jigu inkorsi mill-atturi minhabba l-agir illegali u abbuziv tal-konvenuti.

Dwar il-hsara li saret fil-pedamenti u t-twettih ta' l-art, Neville Xuereb xehed li meta akkwistaw il-*plots* bdew il-process biex jizviluppaw l-erba' <u>plots</u> bhala progett wiehed, applikaw lill PAPB ghal permessi u qabbdu lill Periti, Mangion & Mangion, li ppreparaw pjanti li ghalihom hallsu Lm183.10c Dok B fol 97. Kienu qabbdu kuntrattur biex jiskava l-art ghal pedamenti. Ix-xoghol ta' skavar u qtugh ta' blat sewa Lm810 Dok C u D fol 98/99. Kif tlesta x-xoghol regghu applikaw lill Awtorita' bi pjanti godda u dawn il-proceduri swew Lm214.08 Dok E fol. 100. Hekk kif hareg il-permess ghamlu l-pedamenti fuq il-*plots* u dawn swew Lm3,095.20. Dok F fol 101. Meta xtraw il-plots kienu ghamlu survey taghhom u dana sewa Lm135. Dok G,H,I. 102-104. Meta xtara l-plot tieghu numru 4 kien qabbad lill kuntrattur biex jordom il-pedamenti li kienu diga saru. Biex radmu l-pedamenti tal-plots 3 u 4 hallsu Lm852. Fin 1995 kienu ftehemu li jaghmlu progett kollettiv bejnithom fuq il-*plots* kollha. Il-permess ghal dan l-iskop inhareg fin 1999. Dawn il-proceduri swew Lm 2811 Dok K.L. Ix-xhud ighid li min meta l-konvenuti hadulhom il-pussess tal-*plots* huma tilfu l-ispejjez kollha li kienu diga ghamlu fuq il-plots billi dak li bnew tkisser mill-konvenuti.

Il-konvenuti issottomettew li l-pedamenti ma kienux tajbin, u kienu mimlija bit-terrapien, bla qatran, u spiccaw biz-zmien, u kien hemm zewg jew tlett appoggi li kienu maqlubin. Huma jghidu li meta hammlu l-plots, lill atturi

ffrankawlhom xi Lm4,000 f'xoghol li l-istess iridu jaghmlu skond il-permess il-gdid.

Il-konvenuti jirritjenu li l-ammonti mitluba f'dan ir-rigward mhumiex dovuti billi kienu l-atturi stess li kienu abbandunaw dana l-progett ghax fl-applikazzjoni sussegwenti taghhom tan 1996 u msahha b'dik tat 2004, huma kienu intenzjonati li jkabbru l-bini jinkorpora l-erba' *plots*, u kellu jsir aktar skavar, ghalhekk il-pedamenti li kienu ghamlu fin 1989 ma kienux aktar untilizzabbili.

Il-Qorti hi tal-fehma li l-ispejjez inkorsi mill-atturi biex bdew jizviluppaw l-art, iwittuha u jaghmlu l-pedamenti, u l-ispejjez ancillari ghal dana kif imsemmi fix-xhieda ta' Neville Xuereb u l-Perit Micallef, huma dovuti lill-atturi ghalkemm ghandu jkun hemm riduzzjoni fl-ammont dovut minhabba l-fatt li parti mill-istess xoghol li sar jista' jintuza u jservi ghall-progett futur jekk u meta jsir.

Il-Qorti ghalhekk tiddeciedi li l-ammonti ta' Lm183.10; Lm810; Lm214.08; Lm3,095.20 u Lm135 huma dovuti imma mhux l-ammonti ta' Lm852 u Lm2,811 billi l-konvenuti ma' kellhomx x'jaqsmu maghhom. B'kollox Lm4,437.38.

Dwar id-danni l-ohra pretizi mill-atturi rapprezentanti f'telf ta' qligh fuq l-istess art u spejjez li diga' gew inkorsi u li jridu jigu inkorsi mill-atturi minhabba l-agir illegali tal-konvenuti, l-atturi semmew li huma ma setghux jizviluppaw l-artijiet taghhom u gew imfixla fl-implementazzjoni tal-progett ghal erba snin meta l-konvenuti baqghu ma rrilaxxjawx l-artijiet lura lill atturi u baqghu jikkontestaw it-talba fil-Qorti sa l-Appell.

Neville Xuereb xehed li min meta l-konvenuti hadulhom il-pussess tal-plots huma tilfu l-profit mill-progett li baqa' ma jistax jsir. Inoltre l-permessi li kienu nhargu kienu skadew u kellhom jerghu japplikaw ghall permessi. Il-kumpanija kienet hadet facilita' bankarja li fuqha thallas 9% imghax (Dok M fol. 108). Dawn l-ispejjez kollha kellhom jinhargu minn NMR u huma dovuti lilha u wara li jitlesta x-xoghol l-

ispejjez ghandhom jaqsmu bejn il-membri tal-kumpanija skond il-proporzjon taghhom.

Dwar il-fatt li l-atturi qed jghidu li huma tilfu l-flus ghax il-progett baqa' ma sarx, il-konvenuti wiegbu li l-art fil-frattemp apprezzat fil-valur taghha u plot bhal dik in kwistjoni li fil-1999 kienet tiswa circa Lm35,000 illum tiswa cirka Lm130,000 u fuq kull plot tista' tibni *garages* taht, tlett sulari bini, u *penthouse*. Dwar dana Marcus Marshall qabel li l-valur huwa xi haga hekk u dwar il-permessi xehed li *The policies were changed in our favour and the nature of the building improved. We could get more out of the development. There was an improvement from one permit to another.*

F'dan ir-rigward jirrizulta li llum il-valur ta' l-art bit-traspass taz-zmien gie jiswa' hafna aktar milli kien qabel kif ukoll il-permessi li 'ssa ghandhom l-atturi huma hafna ahjar u jirrendu aktar kemm fi flus kif ukoll bhala bini. Izda xorta wahda jibqa' l-fatt li bl-agir tal-konvenuti l-atturi ma setghux jizviluppaw l-progett kif u meta riedu. Min naha l-ohra jirrizulta mill-provi li l-atturi donnhom qatt ma kienu certi x'ser jaghmlu bil-progett u saru diversi applikazzjonijiet li saru mhux minhabba l-agir tal-konvenuti imma ghal konvenjenza ta' l-atturi. Il-Qorti hi tal-fehma li pero' l-atturi ghandhom jigu kompensati b'somma ohra ta' Lm2,000 biex taghmel tajjeb ghal dan it-tfixkil mill-konvenuti. Dina s-somma qed tigi kwantifikata *arbitrio boni viri.*

Dwar il-kwistjoni tal-*loan* li l-atturi hadu mill-bank, Marcus Marshal xehed li l-loan ta' *Lm 40,000 "was not utilized to built the plots. They did not take all the money from the bank*". Jirrizulta ghalhekk il-*loan* ma gietx utilizzata u l-konvenuti m'ghandhom jehlu xejn billi l-progett kien gie abbandunat mill-atturi ghax kellhom pjanijiet ohra.

Dwar il-kwistjoni li l-permessi fil-frattemp skadew minhabba l-azzjoni illegali tal-konvenuti, dawn wiegbu li ghalkemm l-atturi gabu l-permessi huma baqghu ma zviluppawx l-erba' plots minhabba problemi li ghandhom

bejnithom u li issa jidher li l-atturi jridu jaghmlu divizjoni ta' l-assi.

Jirrizulta mill-provi li l-atturi kienu issottomettew diversi applikazjzonijiet fuq is-sit in kwistjoni. Kienu bdew bil-progett fin-1989 pero' wara li wittew l-art u ghamlu l-pedamenti kienu waqfu ghax biddlu l-hsieb originali u sottomettew applikazzjoni ohra fin 1995/1996 fejn ipproponew zvilupp akbar. Fit 2004 saret applikazzjoni ohra li tirreferi ghal applikazzjoni tan 1996 b'differenzi zghar u kienet proprjament *renewal* ta' l-applikazzjoni tan-1996.

Jidher ghalhekk li l-applikazzjonijiet wara in 1990 saru fl-interess ta' l-atturi li riedu jkabbru l-bini. Kien hemm dewmien kemm minhabba f'hekk kif ukoll minhabba proceduri quddiem il-Mepa li damu fejn anke kien sar appell mill-atturi li kienu tilfu. Marcus Marshal xehed li f'certu stadju t*here was delay related to the Planning Authority for us to try and improve the development conditions.* Ghal dan it-tibdil u ghad dewmien imsemmi l-konvenuti m'ghandhomx iwiegbu. L-iktar li jistghu jkunu responsibbili l-konvenuti huma ghaz zmien meta l-atturi kellhom izommu l-permess *in vigore* biex dawn ma jiskadux. Dan kien iz-zmien minn meta sar l-ispoll sakemm inqghatu l-kawzi. Il-Qorti pero' hi tal-fehma li dwar dawn l-ispejjez partikolari ma ngabux provi konkludenti.

L-atturi issottomettew ukoll li N.M.R kienet dahlet fi ftehim mall-kumpanija N. J. X. Construction Co Ltd. li kellha tissorvelja x-xoghol ta' kostruzzjoni u din is-socjeta' qed tfittixhom ghas somma ta' Lm18,000 billi l-kuntratt gie terminat (Dok N u O fol 111-112).

Il-konvenuti wiegbu li t-Lm18,000 allegatament dovuta lis-socjeta' N.J.X. Construction Co.Ltd huma danni fabbrikati bejn Neville Xuereb u Marcus Marshall li huma l-istess diretturi kemm ta' N.M.R. u ta' N.J.X.

Il-Qorti taqbel li dan l-ammont mhux dovut. Jirrizulta li l-kuntratt imsemmi m'ghadux aktar effettiv, li kien gie

iffirmat mill-istess atturi u li wara l-ittra ufficjali imsemmija, il-kumpanija N. J. X. qatt ma hadet ebda passi ulterjuri kontra l-atturi.

Fin-nota ta’ osservazzjonijiet taghhom l-atturi pprezentaw u qed jippretendu wkoll il-hlas lura bhala danni kagunati lilhom l-ammont ta’ Lm 4,199 Dok A li kellu jithallas lill Awtorita’ fir-rigward ta’ l-art mertu ta’ dina l-kawza.

Dina t-talba pero’ ma tistax tigi milqugha billi ma jistghux jingabu provi ulterjuri f’dan l-istadju permezz ta’ nota ta’ sottomissjonijiet, meta l-provi kienu konklusi u l-konvenuti ma hadux konjizzjoni ta’ dan id-dokument u la kellhom l-opportunita’ li jezaminawh u wisq anqas li jikkontestawh. Ghalhekk il-Qorti qed tordna li dana d-dokument jigi sfilzat mill-atti tal-kawza.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi
Prevja li tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Dominic Savio sive Savio Spiteri personalment u Spiteri Holdings Limited;
Tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju spejjez ghall-atturi;
Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Raymond Aquilina personalment u Terra Mediterranea Limited,
tiddikjara lill-istess konvenuti Raymond Aquilina personalment u Terra Mediterranea Limited responsabbli ghad-danni kagunati fil-*plot* numru wiehed (1) u tlieta (3) proprjeta’ tas-socjeta attrici u dan versu s-socjeta’ attrici N.M.R. Property Limited, fil-*plot* numru tnejn (2) proprjeta’ ta’ l-attur Marcus Marshall u dan versu Marcus Marshall u fil-*plot* numru erba’ (4) proprjeta’ ta’ l-attur Neville Xuereb u dan versu Neville Xuereb;
Tillikwida dawn id-danni sofferti mill-atturi fl-ammont ta’ sitt elef erba’ mija sebgha u tletin lira Maltin u tmienja u tletin centezmi (Lm6,437.38) ;

Tikkundanna lill-konvenuti Raymond Aquilina personalment u Terra Mediterranea Limited hallsu d-danni hekk likwidati.
Bl-ispejjez kontra l-konvenuti Raymond Aquilina personalment u Terra Mediterranea Limited.
Bl-imghax mid-data tas-sentenza.

< Sentenza Finali >

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