MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta ta' l-4 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 894/2012

Peter Incorvaja u martu Mary Rose Incorvaja li ghandhom il-karta tal-identita' rispettivament bin-numru 336451(M) u 770352(M)

vs

CMR Commercial Limited gia CMR Commercial Corporation Limited

Il-Qorti :

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti Peter Incorvaja u martu Mary Rose Incorvaja tas-6 ta' Settembru 2012, illi jaqra hekk :

1. "Illi permezz tal-kuntratt notarili tal-4 ta' Gunju 1993 pubblikat minn nutar Dottor Carmel Mangion r-rikorrenti xtraw u akkwistaw minghand is-socjeta CMR Commercial

Corporation Limited, illum CMR Commercial Limited, zewg porzjonijiet ta' art divizi u fabbrikabbli, formanti parti minn territorju ta' Ghajn Blat, fil-kuntrada ta' Ghar Dalam, maghrufa bhala plots tlieta u sebghin (73) u erbgha u sebghin (74) u li kienu indikati fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist, komplessiv it-tnejn flimkien, peress illi huma kontigwi, ghal 428 metri kwadri, kompriza it-triq, kif soggetti it-tnejn ghac-cens annwu u perpetwu ta' sittin lira maltin (Lm60) illum €139.76 u cioe Lm30 kull plot, fl-iskema ghall-izvilupp tal-bini bid-drittijiet u 1-pertinenzi kollha taghhom, il-plots jikkonfinaw minn-nofs in-nhar ma'beni tal-venditur / intimata u cioe CMR Commercial Limited jew l-aventi kawza minnha, mill-punent ma' beni ta' Anatole Baldacchino mill-Lvant ma' triq progettata bla isem u li jinsabu f'Birzebbugia.

2. Illi permezz tas-sentenza moghtija minn din il-Qorti fil-25 ta' Ottubru 2011 fil-kawza li iggib in-numru 75/96 fl-ismijiet "Joseph Pirotta et Peter Incorvaja et" gie decis illi attwalment " Il-Qorti qieset sew ir-relazzjonijiet tal-ewwel perit u tal-periti addizzjonaii. Qieset illi r-relazzjoni tal-periti addizzjonali saret wara survey tal-art u tqabbil akkurat ta 'pjanti u hija tal-fehma illi ma intwera xejn li ghandu jitfa dubbju fuq l-ahhar konkluzjoni tal-periti addizzjonali. Ghalhekk hija tal-fehma illi ghandha toqghod fuq din il-konkluzjoni. Ghal dawn ir-ragunijiet il-qorti taqta ' il-kawza billi tghid illi [1] dik il-parti tas-sit numru tlieta a sebghin (73,) tal-kejl ta' sitta u hamsin punt decimali sitta metru kwadru (56.6m²) murija b 'kulur kannella skur, li dik il-parti tas-sit erba' u sebghin (74) tal-kejl ta' mija a ghaxra punt sehgha metru kwadru (110.7m²,) murija b 'kulur iswed fuq il-pjanta ADM 10, a fol 254 tal-process huma proprieta tal-atturi billi qeghdin fuq art taghhom; [2] tikkundanna lill-konvenuti jroddu l-bicciet art fuq imsemmija lill-atturi fi zmien xahrejn minn meta din is-sentenza ssir finali; [3] tikkundanna lis-socjeta msejha fil-kawza thallas 1-ispejjes relattivi ghall-eccezzjoni tal-preskrizzjoni u lill-konvenuti u lill-imsejha fil-kawza flimkien ihallsu l-ispejjes l-ohrajn kollha tal-kawza dan huwa bla hsara ghal kull jedd illi l-konvenuti jista' ghandhom kontra l-imsejha fil-kawza."

3. Illi kif intwera fil-parti dizpozittiva tas-sentenza hawn fuq appena citata. din 1-Onorabbli Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni wara li gew nominati, b'kollox, erba' periti, stante li kien hemm ukoll nomina ta' periti addizzjonali, li ghamlu survey tat-territorju in kwistjoni u issottomettew il-konkluzjonijet taghhom lill-Qorti ghall-konsiderazzjoni taghha, liema konkluzjonijet il-Qorti abbraccjat.

4. Illi bhala stat ta' fatt illum din is-sentenza tfisser li attwalment dak li suppost xtraw u akkwistaw 1-atturi mhux taghhom fl-intier tieghu izda huma ta' haddiehor billi ma kienux tal-awtur taghhom u ghalhekk l-imsemmija bicctejn art qatt ma setghu gew trasferiti validament lill-attur.

5. Illi ai termini tal-imsemmi kuntratt is-socjeta intimata iggarantiet il-pacifiku pussess tal-proprieta li bieghet lir-rikorrenti b'ipoteka generali tal-assi taghha, liema pussess pacifiku gie disturbat b'rizultat tal-imsemmija sentenza ta' dawn il-qrati u ir-rikorrenti ma jistghux igawdu dak li huma attwalment xtraw u akkwistaw minghand is-socjeta intimata u ghalhekk hemm il-lok ghar-rexxissjoni tal-imsemmija kuntratt stante li illum irrizulta li dak pattwit fil-kuntratt ma setax javvera ruhu stante illi l-intimata ma kienetx il-proprietarja tal-art kollha trasferita lir-rikorrenti permezz tal-kuntratt fuq riferit, kif ukoll ghall-indenniz konsegwenzjali favur ir-rikorrenti. Illi in vista tal-proceduri fuq citati r-rikorrenti ma setghux jisviluppaw l-art mixtrija u dan id-dewmien ikkawza danni ulterjuri lir-rikorrenti fin-nefqa zejda li illum iridu jinkorru biex jizviluppaw artijiet simili.

6. Illi dan il-fatt inoltre ikkawza danni lir-rikorrenti konsistenti, inter alia, [a] fl-imghax dekorribbli fuq is-somma ta' Lm7000, li huwa il-prezz imhallas fuq 1-istess art mid-data tal-pagament ossija id-data tal-pubblikazzjoni tal-att, [b] fil-hlas annwali tac-cens li gie imhallas mir-rikorrenti lis-socjeta Central Mediterranean Development Corporation Limited, gia Holiday Estates Limited, [c] fl-imghax fuq 1-istess ammont tac-cens imhallas, [d] fl-ispejjes notarili, hlas ta' boll u spejjes ancillari ghall-akkwist tal-art in kwistjoni, [e] fil-prezz li illum jiswew

artijiet simili ghal dawk in kwistjoni, [f] fid-differenza tal-prezz sabiex 1-atturi jistghu jisviluppaw zewg plots simili ghal dawk mertu tal-kawza, kif riedu jaghmlu, [g] fl-ispejjes kollha relatati mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv kif ukoll [h] fl-ispejjes tal-kawza deciza u fuq riferita u fl-ispejjes tal-presenti kawza.

7. Tghid ghalhekk is-socjeta intimata ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex [1] tordna ir-rexxissjoni tal-imsemmi att pubbliku tal-04 ta' Gunju 1993 li permezz tieghu is-socjeta intimata bieghet u trasferiet 1-art hemm indikata lir-rikorrenti, [2] tinnomina kuratur ghall-eventwali kontumaci, [3] tinnomina Nutar sabiex jircevi 1-att relattiv, [4] tiffissa il-lok, gurnata u hin ta' meta ghandu jigi pubblikat 1-istess att ta' rexxissjoni, skond kif previst fl-ewwel talba, [5] tiddikkjara li is-socjeta intimata hija responsabbli ghad-danni kollha subiti mir-rikorrenti, inkluz ghar-ragunijiet fuq imsemmija, b'risultat tal-fatt li inbieghu lilhom artijiet li ma kienux tas-socjeta intimata [6] jigu likwidati id-danni sofferti mir-rikorrenti u dan jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi, [7] tikkundannata lis-socjeta intimata thallas lir-rikorrenti dawk id-danni hekk likwidati minn din il-Qorti - kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

8. Bl-ispejjez kollha komprizi dawk relatati mal-kuntratt ta' rexxissjoni fuq indikat u ta' zewg protesti gudizzjarji kontra is-socjeta intimata li minn issa tibqa' ingunta ghas-subizzjoni taghha"

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mir-rikorrenti mar-rikors mahluf;

Rat li l-atti tar-rikors guramentat u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lis-socjeta' intimata skond il-ligi;

Rat ir-risposta guramentata ta' CMR Commercial Corporation Limited tat-22 t'Ottubru 2012 li taqra hekk:

1. "Illi s-socjeta' esponenti permezz tal-kuntratt ta' bejgh datat ghaxra (10) ta' Dicembru tas-sena elf disgha mija wiehed u tmenin (1981), fl-atti tan-Nutar Dottor

Francis Micallef, akkwista il-proprjeta mertu tal-kawza minghand s-socjeta' Holiday Estates Limited, illum maghrufa bhala Central Mediterranean Development Corporation Limited.

2. Illi l-proprjeta hekk akkwistata minghand is-socjeta' Holiday Estates Limited, kienet gja maqsuma f' plots, inkluzi dawn numerati tlieta u sebghin (73) u erbgha u sebghin (74), u minnhom s-socjeta' esponenti ma ghamlet 1-ebda varjazzjoni.

3. Illi s-socjeta' esponenti xtrat, ipposjediet u bieghet in assoluta buona fede 1-plots imsemmija, u illi qabel it-trasferiment taghhom lill-atturi, 1-istess socjeta' esponenti qatt ma rceviet xi att gudizzjarj jew xi forma ta' interpellazzjoni li permezz taghha ingieb ghall-konjizzjoni taghha 1-allegat difett fit-titolu li permezz tieghu hija akkwistat, ipposjediet u sussegwentement ittrasferit, tant li l-ewwel tali interpellazzjoni fil-konfront tas-socjeta' esponenti saret fid-disgha (9) ta' Gunju, elf disgha mija u sitta u disghajn (1996), ben tlett snin wara li bija ittrasferiet il-proprjeta lill-atturi.

4. Illi ghalhekk s-socjeta' esponenti m' ghandiex tigi meqjusa responsabbli ghad-danni reklamati li hija ma ikkawzatx.

5. Illi, bil-kontra tas-socjeta' Central Mediterranean Development Corporation Limited, s-socjeta' esponenti ma kienetx parti fil-kawza bin-numru 75/96 fl-ismijiet **Joseph Pirotta et vs Peter Incorvaja et** *li ghaliha jaghmlu referenza 1-atturi, u ghalhekk la setghet tressaq id-difizi taghha f dawk il-proceduri u lanqas ma kienet sokkombenti f dak il-gudizzju.*

6. Illi ghalhekk hija s-socjeta' Central Mediterranean Development Corporation Limited, 1-aventi kawza tas-socjeta' Holiday Estates Limited, illi ghandha taghmel tajjeb ghal kwalunkwe dannu allegatament soffert mill-atturi.

7. Illi ghar-ragunijiet suesposti s-socjeta' Central Mediterranean Development Corporation Limited ghandha tigi ikkjamata in kawza sabiex tirrispondi ghal pretensjonijiet u t-talbiet ta' 1-atturi.

8. Illi s-socjeta' esponenti qeghda minn issa izzomm lill-kumpanija Central Mediterranean Development Corporation Limited responsabbli ghal kwalsiasi danni li s-socjeta' esponenti sofriet, qed issofri u ghad tista' ssofri, inkluzi imma mhux limitatament dawk naxxenti mill-proceduri odjerni, inkluzi l-imghax fuq l-istess u l-ispejjez gudizzjarji relattivi.

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat paragrafu sebgha (7) tar-risposta guramentata, illi fiha s-socjeta' intimata talbet ghal kjamata in kawza tas-socjeta' Central Mediterranean Development Corporation Limited;

Rat in-nota tar-rikorrenti tas-19 ta' Settembru 2013, (a fol 27), illi fiha oggezzjonaw ghal-kjamata in kawza tas-socjeta' indikata;

Rat illi s-socjeta' intimata nghatat il-fakolta' sabiex jintavolaw nota ta' sottomissjonijiet dwar l-imsemmija talba;

Rat illi s-socjeta' intimata baqghet inadempjenti minkejja l-estenzjoni tat-terminu moghtija lilha fid-digriet ta' din il-Qorti fit-3 ta' Gunju 2013;

Rat id-dokumenti esebiti;

Rat l-atti tal-kawza;

Ikkonsidrat:

Il-materja in ezami tirrigwardja talba tas-socjeta' intimata ghal kjamata in kawza tas-socjeta' Central Mediterranean Development Corporation Limited, u dan ghar-ragunijiet kontenuti fir-risposta mahlufa tas-socjeta' intimata, u cioe'

illi socjeta' intimata xtrat il-plots meritu tar-rikors promotorju minghand Holiday Estates Limited illum maghrufa bhala Central Mediterranean Development Corporation Limited fl-10 ta' Dicembru 1981 fl-atti tan-Nutar Dr. Francis Micallef.

Minn naha l-ohra ir-rikorrenti opponew ghal tali talba, in vista tal-fatt illi l-azzjoni odjerna nibtet b'rezultat tar-relazzjoni guridika bejn il-kontendenti naxxenti mill-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjeta' inwistjoni, u ghaldaqstant is-socjeta' mitluba li tigi kjamata in kawza "*ma tiffigurax, u logikament lanqas ma setghet tiffigura ghax ma kinetx partecipi fl-istess kuntratt."* – vide fol 27.

Ikkonsidrat:

L-Artikoli tal-ligi li jirregolaw l-intervent u s-sejha ta' persuna f'kawza, huma Artikoli 960 u 961 tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili, li jiddisponu testwalment:

"Kull min juri b'sodisfazzjon tal-qorti li huwa għandu interess f'kawża li tkun miexja bejn partijiet oħra, jista' fuq rikors, jiġi mdaħħal in statu et terminis, bħala parti fil-kawża, f'kull waqt tagħha, sew fil-qorti tal-ewwel grad kemm fil-qorti fi grad ta' appell; iżda dan l-intervent fil-kawża ma jwaqqafx il-proċeduri tagħha." (Artikolu 960)

"Tista' wkoll terza persuna, b'digriet tal-Qorti, f'kull waqt tal-kawża qabel is-sentenza, tiġi msejħa f 'kawża miexja bejn partijiet oħra fil-Qorti tal-ewwel grad, sew fuq talba ta' waħda mill- partijiet kemm ukoll mingħajr dik it-talba." (Artikolu 961)

Is-sentenza **Direttur Generali ta' l-Avjazzjonji Civili vs Panta Contracting Limited et** deciza **fit-18 ta' Novembru 1998** per **Onor. Imh. Raymond Pace** iddelinjat diversi principji u cirkostanzi li fihom gie amess b'success kjamat f'kawza bejn partijiet ohra :-

(1) ***"In linea tradizzjonali sabiex ikun hemm integrita tal-giudizzju, b' mod li l-presenza ta' tali terza persuna tkun indispensabbli ghar-re-integrazzjoni u kompletezza tal-proceduri.***

(2) ***Ricentement kien hemm diversi kazi fejn giet ordnata il- kjamata in kawza anke jekk il-giudizzju kien integru, u dan sabiex jigu salvagwardjati d-drittijiet ta' min ikun direttament interessat fl-ewwel azzjoni giudizzjarja u li aktar warajha iggib azzjoni ohra, bhala konsegwenza taghha (Joseph Riolo pro. et noe vs Carmel Muscat et - App. Civ. 15 ta' Novembru 1991)."***

L-istess sentenza osservat illi l-Istitut tal-Kjamat in Kawza gie utilizzat mill-Qrati Maltin sabiex jinkludi cirkostanzi fejn:

(a) jigu evitati multiplicita ta' kawzi u gudizzji: "<u>Alfred Zammit Cutajar vs Joseph Formosa</u>" (App.Civ. 26 ta' Gunju 1961);

(b) tigi evitata possibilita ta' giudizzji konfliggenti u rikorsi ghar-rifuzzjoni - <u>"A.J.C. Barboro vs Camelo Mallia"</u> (App. Civ. 26 t'Ottubru 1956);

(c) l-interess tal-konvenut verso terza persuna jigi protett – "<u>Joseph Calleja vs Av. Joseph Micallef et noe</u>" (Prim Awla. 11 ta' Marzu 1952);

(d) ikun fl-interess ta' terza persuna u l-attur, sabiex il-giudizzju jigi osservat sew - "<u>Anthony Cini vs Joseph Demanuele</u>" (App.Civ. 8 ta' Frar 1946)".

Fis-sentenza **"Anthony Azzopardi et vs Calcedonio sive Donald Attard et"** deciza **mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar 1997,** dik il-Qorti irriteniet**:**

"Il-kjamata in kawza hija kostitwita mill-interess tal-persuna li tkun u malli jigi rikonoxxut dan l-interess, il-Qorti ghandha d-dover li tordnah".

"L-interess mehtieg biex jiggustifika dan il-provvediment huwa dak stess li huwa rikjest bil-ligi biex tigi proposta azzjoni jew biex tista' tigi opposta kontestazzjoni. Imma dan l-interess jista' jkun anke l-komunjoni tal-kontroversja fis-sens li l-kjamat fil-kawza, minghajr ma jigi kundannat jew liberat, ikun jista' jizviluppa r-ragunijiet tieghu favur jew kontra l-attur".

(Vide ukoll Joseph Cassar vs George Pace pro. et. nomine deciza fis-6 ta' Ottubru 2000,mill-Qorti tal-Appell vol LXXXIV PT.II Sez.I Pt.III a fol 1169; ***Joseph Riolo pro. et noe vs Carmel Muscat et - App. Civ. 15 ta' Novembru.1991 ;*** **Michael Cutajar proprio et nomine Vs S.C. & Company Limited deciza fit-8 ta'Ottubru 2004 per Onor. Imh. Geoffrey Valenzia u kif ukoll Saviour Borg et. vs Joseph Degiorgio et. deciza fl-1 ta'Lulju 1999 per Onor. Imh. Raymond Pace)**

Illi tant gie zviluppat il-kuncett tal-kjamat in kawza, dettat mill-pratticita li jigu evitati kawzi irdoppjati, li meta in-necessita tal-kjamata in kawza tigi rikonoxxuta mill-Qorti, jsir dover tal-istess Qorti li tordnaha mhux biss fuq talba tal-partijiet **izda anke ex officio**.

Il-Qorti pero trid taccerta li tali kjamata in kawza ma tintalabx sabiex jittawwlu l-proceduri inutilment jew sabiex tigi snaturata l-azzjoni attrici, (vide sentenza **George Cutajar vs Edward Vincenti Kind pro et nomine** – Prim Awla deciza fil-**15 ta' Marzu 1953**) altrimenti, istitut mahluq ghall-effikacja, jitlef ghal kollox il-pratticita tieghu, u jsir minflok mezz ta' frustrazzjoni tal-ahjar Amministrazzjoni tal- Gustizzja.

Ikkonsidrat:

Illi jidher evidentement minn uhud mill-parafrafi fir-risposta mahlufa tas-socjeta' intimata, illi hemm htiega reali li s-

socjeta Central Mediterranean Development Corporation Limited tigi kjamata in kawza, mhux biss il-ghaliex din tista' titfa' dawl fuq id-disputa principali ta' din il-kawza, izda ukoll minhabba illi jistghtu jigu evitati multiplicita' ta' kawzi.

Ghal dawn il-mottivi il-Qorti tilqa' talba tas-socjeta' intimata, tordna notifika tal-atti processwali lis-socjeta' **Central Mediterranean Development Corporation Limited,** li ghandha ghoxrin (20) gurnata ghar-risposta taghha, liema notifika ghandha tkun a spejjez tas-socjeta' intimata.

Spejjez riservati ghal gudizzju finali.

Il-Qorti tordna il-prosegwiment tal-kawza.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

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