MALTA

# QORTI CIVILI

# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF

## JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2014

Citazzjoni Numru. 895/2012

**Carmel sive Charles Zammit u martu Maria Carmela Zammit li ghandhom il-karta tal-identita` rispettivament bin-numru 31040(M) u 202841(M)**

***kontra***

**Central Mediterranean Development Corporation Limited gia` Holiday Estates Limited ;**

***u***

**b`digriet tat-23 ta` Ottubru 2012 gew kjamati in kawza l-aventi kawza tas-socjeta` konvenuta, ossia l-eredi ta` Salvatore Schembri u l-eredi ta` Nazzareno Dalli ;**

***u***

**b`digriet tas-16 ta` April 2013 gew mahtura Dr Simon Micallef Stafrace u l-P.L. Nadine Farrugia bhala Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw l-eredi ta` Salvatore Schembri u l-eredi ta` Nazzareno Dalli**

**Il-Qorti :**

**I. Preliminari**

Rat ir-rikors guramentat prezentat fis-6 ta` Settembru 2012 li jaqra hekk–

*1. Illi permezz tal-kuntratt notarili tad-19 ta` Settembru 1994 pubblikat min-nutar Dottor Joseph Saydon huma xtraw u akkwistaw minghand is-socjeta` intimata porzjoni ta` art diviza u fabbrikabbli, formanti parti minn territorju ta` Ghajn Blat, markata bhala plot hamsa u hamsin (55) u li kienet indikata fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist, b`faccata wahda fuq triq il-Maqdes u faccata ohra fuq Triq Gherien, fil-kontrada ta` Ghar Dalam, fil-limiti ta` Birzebbuga, tal-kejl superficjali komplessiv il-parti fabbrikabbli ta` cikra mitejn u tmintax punt sebgha hames metri kwadri (218.75m2) u l-parti stradali li giet ukoll mibjugha bl-att ghandha l-kejl ta` cirka mija wiehed u sebghin punt tnejn hamsa metri kwadri (171.25m2) u konfinanti mit-*

*Tramuntana ma` Triq Gherien, mill-Punent ma` Triq il-Maqdes, min-Nofsinhar mal-plot numru sitta u hamsin (56) beni tal-kumpannija venditrici jew l-aventi kawza taghha, u mil-Lvant ma` beni tal-eredi ta` Dottor Louis Galea, kif soggetta ghas-subcens annwu u perpetwu ta` hmistax-il lira u erbgha u hamsin centezmu (Lm15.54) illum €36.20 jaggrava l-imsemmija plot 55, bid-drittijiet u l-gius kollha taghha.*

*2. Illi permezz tas-sentenza moghtija minn din il-Qorti fil-25 ta` Ottubru 2011 fil-kawza li ggib in-numru 1858/95 fl-ismijiet "Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et" kif ukoll ghall-kawza numru 75/96 fl-ismijiet "Joseph Pirotta et vs Peter Incorvaja" fejn gie deciz illi attwalment "Il-Qorti qieset sew ir-relazzjonijiet tal-ewwel perit u tal-periti addizzjonali. Qieset illi r-relazzjoni tal-periti addizzjonali saret wara survey tal-art u tqabbil akkurat ta` pjanti u hija tal-fehma illi ma ntwera 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` l-kawza billi tghid illi : (1) dik il-parti tas-sit numru sitta u hamsin (56) tal-kejl ta` mija u tletin metru kwadru u nofs (130.5m2) murija b`kulur kannella car, fuq il-pjanta ADM 10, a fol 403 tal-process hija proprjeta` tal-atturi billi qeghdin fuq art taghhom; (2) izzomm lill-protestanti milli jaghmlu xoghlijiet godda fuq dik il-parti tas-sit u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahrejn minn meta din is-sentenza ssir finali jnehhu minn fuqha x-xoghlijiet kollha li huma ghamlu u jrodduha lura lill-atturi ; (3) tikkundanna lill-konvenuti u lill-imsejha fil-kawza flimkien ihallsu l-ispejjez 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 l-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 u kwistjoni u ssottomettew il-konkluzjonijiet taghhom lill-Qorti ghall-konsiderazzjoni taghha, liema konkluzjonijiet il-Qorti abbraccjat.*

*4. Illi bhala stat ta` fatt illum din is-sentenza tfisser li attwalment dak li suppost xtraw u akkwistaw ir-rikorrenti huwa wkoll mhux taghhom fl-intier tieghu izda huwa ta` haddiehor, stante li l-art mixtrija mir-rikorrenti hija wkoll affetta mill-konsiderazzjonjiet li ghamlu l-periti mahtura mill-Qorti u ghalhekk l-imsemmija bicca art qatt ma setghet giet traferita validament lir-rikorrenti.*

*5. Illi l-proprjeta` akkwistata mir-rikorrenti hija wkoll affetta mill-istudju li ghamlu l-periti mahtura mill-qorti u kien ghalhekk illi hekk kif gew istitwiti l-proceduri kontra Joseph Zammit, iben l-esponenti, ir-rikorrenti ghazlu li ma jaghmlu xejn – b`hekk imminimizzaw l-ispejjez u konsegwentement anke d-danni. Huma tempestivament ipprezentaw il-protest gudizzjarju taghhom kontra socjeta` intimata fl-1 ta` Dicembru 1995 u waqfu hemm jistennew l-esitu finali tal-imsemmija kawzi.*

*6. Illi ai termini tal-imsemmi kuntratt is-socjeta` intimata ggarantiet il-pacifiku pussess tal-proprjeta` 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 r-rikorrenti ma jistghux igawdu dak li huma attwalment xtraw u akkwistaw minghand is-socjeta` intimata u ghalhekk hemm il-lok ghar-rexxissjoni tal-imsemmi kuntratt stante li llum irrizulta li dak pattwit fil-kuntratt ma setax javvera ruhu stante illi l-intimata ma kinitx il-proprjetarja 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 jizviluppaw l-art mixtrija u dan id-dewmien ikkawza danni ulterjuri lir-rikorrenti fin-nefqa zejda li llum iridu jinkorru biex jizviluppaw artijiet simili.*

*7. Illi dan il-fatt ikkawza danni lir-rikorrenti konsistenti, inter alia, (a) fl-imghax dekorribbli fuq is-somma ta` Lm12,341 (illum €28,754.53) prezz imhallas ghall-akkwist tal-imsemmija art mid-data tal-pagament ossija d-data tal-pubblikazzjoni tal-att, (b) fil-hlas annwali tac-cens li gie mhallas mir-rikorrenti lis-socjeta` intimata Central Mediterranean Development Corporation Limited, gia` Holiday Estates Limited, (c) fl-imghax fuq l-istess ammont tac-cens*

*imhallas, (d) fl-ispejjez notarili, hlas ta` boll u spejjez ancillari ghall-akkwist tal-art in kwistjoni, (e) fil-prezz li llum tiswa` art simili ghal dik in kwistjoni, (f) fid-differenza tal-prezz sabiex ir-rikorrenti jistghu jizviluppaw plot simili ghal dik mertu tal-kawza, kif riedu jaghmlu huma, u (g) fl-ispejjez kollha relatati mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv.*

*8. Tghid ghalhekk is-socjeta` intimata ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni mehtiega illi l-art in kwistjoni ma kinitx tappartjeni lis-socjeta` intimata meta trasferitha lir-rikorrenti (1) tordna r-rexxissjoni tal-imsemmija att pubbliku tal-4 ta` Gunju 1993 li permezz tieghu s-socjeta` intimata bieghet u trasferiet l-art hemm indikata lir-rikorrenti, (2) tinnomina kuratur ghall-eventwali kontumaci, (3) tinnomina Nutar sabiex jircievi l-att relattiv, (4) tiffissa l-lok, gurnata u hin ta` meta ghandu jigi pubblikat l-istess att ta` rexxissjoni, skont kif previst fl-ewwel talba, (5) tiddikjara li hija responsabbli ghad-danni kollha subiti mir-rikorrenti, inkluz ghar-ragunijiet fuq imsemmija, b`rizultat tal-fatt li nbieghet lir-rikorrenti art li ma kinitx taghha, (6) jigu likwidati d-danni sofferti mir-rikorrenti u dan jekk hemm bzonn bl-opera ta` periti nominandi, (7) tikkundanna lis-socjeta` intimata thallas lir-rikorrenti dawk id-danni hekk likwidati minn din il-Qorti – kollox skont kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.*

*9. Bl-ispejjez kollha komprizi dawk relatati mal-kuntratt ta` rezzissjoni fuq indikat u dawk ta` zewg protesti gudizzjarji kontra s-socjeta` intimata li minn issa tibqa` ngunta ghas-subizzjoni taghha.*

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi.

Rat in-nota ta` l-atturi tas-26 ta` Settembru 2012 wara d-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-20 ta` Settembru 2012.

Rat ir-risposta guramentata li pprezentat il-kumpannija konvenuta fid-19 ta` Ottubru 2012 li taqra hekk –

*1. Illi preliminarjament l-atturi ma kinux parti mill-kawza citazzjoni numru 1858/95 fl-ismijiet Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et, deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta` Ottubru 2011, u lanqas ma kienu parti mill-kawza citazzjoni numru 75/96 fl-ismijiet Joseph Pirotta et vs Peter Incorvaja deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta` Ottubru 2011 u ghalhekk bl-applikazzjoni tal-principju res inter alios acta, dawk is-sentenzi ma jistghux jaghmlu stat ta` fatt jew ligi fil-konfront tal-atturi ;*

*2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni attrici ghar-rexissjoni tal-kuntratt hija preskritta ai termini tal-Artikolu 1407 tal-Kodici Civili ;*

*3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba attrici ghal likwidazzjoni tad-danni hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili ;*

*4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex ma hemm l-ebda dikjarazzjoni fil-konfront taghhom li kien hemm evizjoni tal-art ;*

*5. Illi minghajr pregudizju ghas-suespost u ghall-integrita` tal-gudizzju, f`dawn il-proceduri ghandhom jigu kjamati in kawza l-aventi kawza*

*tas-socjeta` konvenuta, jigifieri minghand min is-socjeta` konvenuta xtrat, ossia l-eredi ta` Salvatore Schembri u l-eredi ta` Nazzareno Dalli ;*

6. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija konvenuta.

Rat in-nota li l-atturi pprezentaw fl-24 ta` Ottubru 2012.

Rat id-digriet li din il-Qorti diversament presjeduta tat fl-14 ta` April 2013 fejn laqghet it-talba tal-kumpannija konvenuta ghall-hatra ta` kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eredi mhux maghrufa ta` Salvatore Schembri u Nazzareno Dalli li minghandhom akkwistat is-socjeta` konvenuta.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-attur, ta` James Mifsud, ta` Gordon Dalli, u ta` Simon Coleiro.

Rat id-dokumenti li kienu annessi ma` l-affidavits.

Rat in-nota b`dokumenti li pprezentaw l-atturi quddiem din il-Qorti kif presjeduta fil-21 ta` Mejju 2014.

Semghet il-kontroezami tal-attur fl-udjenza tat-2 ta` Gunju 2014.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tat-30 ta` Gunju 2014 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza *in difett ta` ostakolu.*

**Rat l-atti l-ohra tal-kawza, inkluz in-noti ta` osservazzjonijiet tal-kumpannija konvenuta u tal-atturi, li kienu prezentati wara li l-kawza kienet diga` thalliet ghas-sentenza.**

**Il-Qorti halliet in-noti fl-atti (minflok sfilzathom). Pero` tirrimarka l-aktar lid-difensuri tal-partijiet li ma kien messhom qatt ipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet wara li l-kawza kienet diga` thalliet ghas-sentenza, minghajr l-assens tal-Qorti. L-icken haga li kien messhom ghamlu hija li josservaw il-procedura u jitolbu permess mill-Qorti qabel jipprezentaw in-noti. Il-Qorti ma sfilzatx in-noti unikament sabiex il-partijiet ma jgarrbu l-ebda pregudizzju.**

**Ikkunsidrat :**

**II. Sintesi tal-provi**

**L-attur** xehed li bis-sahha ta` kuntratt tad-19 ta` Settembru 1994 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, hu u martu xtraw minghand is-socjeta` konvenuta porzjoni ta` art diviza u fabbrikabbli li tifforma parti minn territorju ta` Ghajn Blat. Spjega li din l-art kienet immarkata bin-numru 55 u kellha faccata fuq Triq il-Maqdes fil-kuntrada ta` Ghar Dalam b` kejl ta` 218.75 metri kwadri. Spjega li l-parti stradali giet ukoll mibjugha u kellha kejl ta` 171.25 metri kwadri. L-art kienet soggetta ghal subcens annwu u perpetwu.

Stqarr illi fid-29 ta` Novembru 1995, Joseph Pirotta u ohrajn ipprezentaw protest fejn sostnew li l-art kienu akkwistaw l-atturi kienet tappartjeni lilhom. Ghalhekk hu u martu pprezentaw protest kontra s-socjeta` konvenuta li minghandha kienu xtraw. Billi sab ruhu f`dik is-sitwazzjoni, l-attur ighid illi ma beniex halli ma jidholx f`aktar spejjez.

Xehed illi permezz ta` sentenza tal-25 ta` Ottubru 2011 fil-kawza Citaz. Nru. 1858/95 kien deciz li l-art li tinsab magenb l-art li xtara hu, u li kienet f`idejn ibnu, kienet tal-familja Pirotta. Skond is-sentenza, l-art kellha tinghata lura lill-familja Pirotta. Huwa accetta l-esitu tas-sentenza, u minkejja li pprova jsib soluzzjoni bonarja, ma rnexxielux. Il-Qorti kkonkludiet li l-art li kienet fil-pussess tat-tifel tieghu kienet tappartjeni lill-familja Pirotta wara li tqabbdu periti li ghamlu survey tat-territorju. Meta hu ghamel il-kuntratt mas-socjeta` konvenuta, din kienet tat il-garanzija tal-pacifiku pussess b`ipoteka generali. Ladarba ma setghux igawdu l-proprjeta` li xtraw, kienu qeghdin jitolbu r-rexxizzjoni tal-kuntratt flimkien mal-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni.

Fisser illi minhabba l-kawza li kienet istitwita mill-familja Pirotta, huwa ma zviluppax l-art li kien akkwista ;  id-dewmien ikkawza hafna danni partikolarment in-nefqa zejda biex tinxtara art ohra. F`Jannar 2013, il-familja Pirotta pprezentat protest iehor u huwa wiegeb li kien sejjer joqghod fuq is-sentenza tal-qorti. Inkarika estate agent u perit biex jippreparaw stima tad-danni sofferti u dawn ikkonkludew li d-danni huma (i) l-imghax dekorribbli fuq il-prezz ta` Lm 12,341, liema imghax jammonta ghal €43,706.88c ; ii) il-hlas anwali tac-cens fis-somma ta` €687.80c ; (ii) l-imghax fuq ic-cens li thallas :

€55.02 ; u (iv) l-ispejjez notarili, il-hlas ta` l-boll u spejjez ohra fl-ammont ta` €2208.25c. Hallas ukoll €266 lill-perit tieghu ; €15 lin-nutar biex ta l-gurament lill-perit meta ghamel l-affidavit ; u €90 hlas lil Dhalia Estate Agency. Skond il-perit u r-real estate agent, sabiex huwa jakkwista art u jizviluppaha kif kellu l-intenzjoni jaghmel, ried ihallas €379,381.22. Ghalhekk kien qed jitlob kumpens fl-ammont ta` €426,410,17.

Fil-**kontroezami**, l-attur ikkonferma li huwa akkwista l-plot in kwistjoni f`Settembru 1994. Joseph Zammit jigi t-tifel tieghu. Dan xtara l-plot 56. Huwa ma kienx involut fil-kawza li Pirotta ghamlu lil ibnu. Kontra tieghu qatt ma saret kawza. Meta akkwista l-art, kienet art rurali u huwa qatt ma zviluppaha ghax kien ircieva mandat ta` inibizzjoni biex ma jizviluppahiex. Huwa sostna li l-art thalliet fl-istess stat hlief li llum Pirotta dawwru l-art b`hajt u huwa ma jistax jidhol fl-art tieghu. Il-kawza li kienet deciza kontra t-tifel tieghu kellha riperkussjonijiet fuq l-art tieghu peress li fir-rapport tal-periti addizzjonali tnizzel illi l-plot 55 hija nkorporata mal-proprjeta` ta` Pirotta. Il-hajt li bena Pirotta kien skond is-sentenza.

**Perit James Mifsud** xehed illi huwa kien inkarikat mill-attur biex jara l-art in kwistjoni u jistma l-ispiza involuta biex l-attur jizviluppa l-art illum. Il-konkluzjoni tieghu kienet illi d-differenza fl-ispiza bejn iz-zmien meta l-attur xtara l-art li spicca ma gawdiex u llum kienet ta` Lm 11,500. L-ammont jirrapprezenta biss id-differenza biex l-attur jizviluppa l-art *in shell.* Biex il-binja tigi kompletata, kien hemm bzonn ta` Lm 11,500. Ghalhekk in-nefqa zejda kienet ta` Lm 23,000. L-attur kien ser ikollu jixtri sit iehor ; illum plot ta` dak id-daqs tiswa bejn Lm 120,000 u Lm 130,000 u kwindi medja ta` Lm 125,000. It-telf tal-attur jammonta ghal Lm 148,000. Ma` din il-figura, iridu jizdiedu l-ispejjez notarili u t-taxxa mahduma fuq prezz ta` Lm 125,000 : total ta` €17,470. In aggunta hemm l-ispejjez peritali u tal-MEPA fl-ammont ta` €950 flimkien mal-ispejjez ghall-istallazzjoni tad-dawl u tal-ilma fl-ammont ta` €645. Irrimarka wkoll li d-dritt tal-perit sabiex tigi zviluppata l-plot il-gdida tammonta ghal €4,800 waqt li l-ispiza tad-drenagg tiswa €800. Ma` dan kollu hemm il-VAT fuq id-drittijiet tan-nutar u tal-perit fl-ammont ta` €9875.92. Ghalhekk id-danni tal-atturi huma €379,381.22.

**<u>Gordon Dalli</u>** xehed illi huwa kien inkarikat mill-attur biex jispezzjona u jivvaluta plot 55, Triq il-Maqdes, Birzebbuga. Wara li acceda fuq il-post u ghamel il-kostatazzjonijiet tieghu, ikkonkluda li l-valur kurrenti fis-suq ta` l-proprjeta` kien ta` bejn il-€275,000 u il-€280,000.

**<u>Simon Coleiro</u>** xehed li ghamel spezzjoni tal-plot 55, Triq il-Maqdes, Birzebbuga. Huwa wasal ghal valur taghha fis-suq fl-ammont ta` €285,000.

**Ikkunsidrat :**

## III. <u>L-ewwel talba</u>

Ghalkemm bl-ewwel talba l-atturi qeghdin jitolbu r-rexxissjoni ta` kuntratt bid-data tal-4 ta` Gunju 1993, huwa evidenti ghal din il-Qorti li l-4 ta` Gunju 1993 hija **<u>data zbaljata</u>** ghaliex kemm fil-premessi u kif ukoll waqt il-gbir tal-provi rrizulta li l-atturi xtraw u akkwistaw minghand is-socjeta` konvenuta l-art in kwistjoni permezz ta` kuntratt tad-19 ta` Settembru 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Saydon u huwa dak il-kuntratt, li ghar-ragunijiet illi fissru, qeghdin jitolbu lil din il-Qorti biex tirrexxindi. Imkien ma jirrizulta kuntratt iehor li ghamlu l-partijiet fl-4 ta` Gunju 1993. Ghalhekk kull ma sejra tghid il-Qorti minn issa `l quddiem jirrigwarda l-kuntratt tad-19 ta` Settembru 1994.

A fol 106 et seq tal-process, kien esebit mis-socjeta` konvenuta l-kuntratt tad-19 ta` Settembru 1994 (Dok AMB1). Jirrizulta li l-atturi xtraw u akkwistaw il-plot 55 minghand is-socjeta` konvenuta. Fost il-pattijiet u kondizzjonijiet tal-

bejgh, is-socjeta` konvenuta ggarantiet il-bejgh skond il-ligi b`ipoteka general ital-beni kollha taghha.

Mill-atti jirrizulta li l-kjamati fil-kawza baqghu kontumaci. Ukoll skond l-atti, ma jirrizultax li s-socjeta` konvenuta ressqet provi.

Ghall-**mertu** tal-ewwel talba, is-socjeta` konvenuta laqghet bl-ewwel u bir-raba` eccezzjonijiet taghha.

Riferibbilment ghal dawn l-eccezzjonijiet, il-Qorti tosserva li fid-29 ta` Novembru 1995 Joseph Pirotta u ohrajn kienu pprezentaw protest gudizzjarju kontra l-atturi u kontra s-socjeta` s-socjeta` konvenuta (fol 37 et seq). Fit-tielet paragrafu ta` l-protest, il-protestanti allegaw illi meta s-socjeta` konvenuta qassmet is-sit fi plots, fosthom il-plot 55 li akkwistaw l-atturi, dik il-plot dahlet fl-art li kienet tappartjeni lilhom u li l-awtur taghhom Carmelo Pirotta kien akkwista fl-1936. Ghalhekk il-protestanti ddiffidawhom lill-atturi milli jaghmlu xogholijiet fil-parti tal-plot 55 li kienet indikata fil-pjanta li kienet annessa mal-protest. Jirrizulta li in segwitu l-atturi pprezentaw protest gudizzjarju kontra s-socjeta` konvenuta fejn infurmawha li ser izommuha responsabbli ghad-danni minhabba dik l-irregolarita` (ara fol 42 et seq). In segwitu l-familja Pirotta pprezentat protest iehor kontra l-atturi u kontra s-socjeta` konvenuta fejn talbet ir-rilaxx favur taghha ta` dik il-parti tal-plot 55 li kien allegat li tappartjeni lill-familja Pirotta (ara fol 44 et seq). Dan il-protest kien segwit minn kontroprotest tas-socjeta` konvenuta fejn sostniet li l-art li bieghet ma kenitx tappartjeni lill-familja Pirotta (fol 51 et seq). Dawn l-ahhar atti saru wara li kienet deciza l-kawza Citaz. Nru. 1858/95 fil-25 ta` Ottubru 2011. Kienet esebita wkoll ittra legali tal-14 ta` Jannar 2014 li l-atturi baghtu lill-familja Pirotta fejn ghamlu car il-fatt illi wara s-sentenza tal-25 ta` Ottubru 2011 huma ma kienu sejrin imissu xejn mill-art li akkwistaw bil-kuntratt tal-1994 (fol 50).

Il-Qorti ezaminat is-sentenza moghtija tal-25 ta` Ottubru 2011 fl-ismijiet "*Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et*" (fol 64 et seq). Jirrizulta li l-atturi ma kinux parti fil-kawza ; lanqas kienu kjamati fil-kawza ; kif lanqas talbu li jintervjenu fil-kawza *in statu et terminis.* Is-socjeta` konvenuta kienet kjamata fil-kawza. Il-kawza kienet titratta l-plot 56 mhux il-plot 55. Din tal-ahhar hija mertu ta` din il-kawza. Minn qari ta` s-sentenza, jirrizulta li l-periti addizzjonali kienu effettivament ikkonkludew li parti mill-plot 56 bil-kejl ta` 130.5 m.k. kienet dahlet fuq l-art ta` l-atturi. Il-Qorti ghamlet taghha l-fehma tal-periti addizzjonali u ddikjarat li dik il-parti tal-plot 56 tal-kejl ta` 130.5 m.k. hija proprjeta` ta` l-atturi f`dik il-kawza u cioe` tal-familja Pirotta.

Fl-isfond tal-premess, il-Qorti taghmel dawn l-osservazzjonijiet dwar l-ewwel u r-raba` eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta :-

1) Fis-sitt premessa tar-rikors guramentat, jinghad illi s-socjeta` konvenuta tat garanzija tal-pacifiku pussess tal-proprjeta` li kienet bieghet lill-atturi izda dan il-pussess pacifiku kien disturbat effett tas-sentenza tal-25 ta` Ottubru 2011 fil-kawza fl-ismijiet "*Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et*". Ghalhekk billi ma jistghux igawdu dak li huma attwalment kienu akkwistaw, hemm lok ghar-rexxissjoni tal-kuntratt u ghar-risarciment ta` danni. Kif dedotta din il-premessa, jidher li l-azzjoni attrici hija imsejsa fuq l-**<u>Art 1409 tal-Kap 16</u>** li jaqra hekk :-

*"Għalkemm fil-kuntratt tal-bejgħ ma tkunx ġiet miftiehma l-garanzija, il-bejjiegħ għandu de jure jagħmel tajjeb lix-xerrej għall-evizzjoni li ttellfu l-ħaġa mibjugħa, kollha jew biċċa minnha, u għas-servitujiet u piżijiet li ħaddieħor jippretendi fuq dik il-ħaġa, u li ma jkunux ġew imsemmijin fil-kuntratt."*

2) **<u>Trabucchi</u>** fl-*Istituzioni di Diritto Civile*, pubblikat minn Cedam fl-1981, pag 773 ighid :-

*"Il venditore garantisce per legge di avere un non limitato diritto di proprieta` sul bene venduto ; se il suo diritto era invece difettoso, poiche` il difetto si riverbera anche sui suoi aventi causa (nemo plus iuris in alium transferre potest), questi hanno diritto di non subirne le conseguenze".*

3) Il-Qrati taghna ttrattaw il-kwistjoni ta` meta tavvera ruhha l-evizzjoni.

4) Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Jannar 2005 fil-kawza "**Mary Micallef vs Darker Building Construction Limited**", din il-Qorti (**PA/PS**) osservat illi :-

*"L-evizzjoni li jippreciza l- Artikolu 1409 tal-Kodici Civili tivverifika ruhha meta jirrizulta li l-proprjeta` tal-haga mibjugha, jew xi dritt reali fuqha, tispetta lil terza persuna, f`liema eventwalita` x-xerrej isofri l-esproprijazzjoni tal-haga b`effett tar-rivendika tal-jeddijiet hekk vantati fuqha mit-terz".*

5) Fil-fehma ta` din il-Qorti, is-sentenza tal-25 ta` Ottubru 2011 fil-kawza fl-ismijiet "*Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et*" ma jidhirx li tista` tikkwalifika bhala evizzjoni in kwantu kienet azzjoni diretta lejn plot 56 li kienet akkwistata minn iben l-atturi, mhux lejn il-plot 55 li nbieghet lill-atturi.

6) Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/AE**) moghtija fl-1 ta` Novembru 2012 fil-kawza "**Brian Cutajar et vs Joseph Mamo et**" il-Qorti rrilevat li ladarba l-kawza kienet imsejsa fuq l-Art 1409 tal-Kap 16, il-konvenuti kellhom ragun meta gabu l-argument li l-atturi ma kellhomx id-dritt ifittxu rimedju taht il-garanzija tal-pussess pacifiku, ladarba ma kienet sehhet l-ebda evizzjoni. Il-Qorti fissret li :-

***" Minn qari tal-provvedimenti mill-Artikolu 1409-1423 tal-Kodici Civili hu altru milli evidenti li l-jedd tal-azzjoni titwieled mill-evizzjoni. Tant hu hekk li l-preskrizzjoni biex xerrej jezercita din l-azzjoni hu ta` sentejn " ... li jibdew ighoddu minn dak-nhar illi s-sentenza li biha x-xerrej ikun gie kkundannat tghaddi f`gudikat.".***

***La ma giet verifikata l-ebda evizzjoni ma hemm ebda obbligu ta` rizarciment ta` danni kif kontemplat mill-Kodici Civili ghal kaz tal-garanzija tal-pacifiku pussess tal-haga mibjugha."***

***Hekk ukoll fil-kawza Ta` Kapaci Ltd vs Joseph Meli et din il-qorti qalet:-***

***"Billi ghadu mhux maghruf jekk il-kawza maghmula minn terzi hix sejra tintrebah jew tintilef, ma jistax jinghad li sehhet l-evizzjoni. L-art. 1409 tal-Kodici Civili jghid illi l-bejjigh jaghmel tajjeb lixxerrej "ghall-evizzjoni li ttellfu l-haga mibjugha, kollha jew bicca minnha", u mhux meta jkun hemm biss tehdida tattelfien tal-haga. L-art. 1423 ukoll, dwar preskrizzjoni, ighid illi l-preskrizzjoni tibda tghaddi "minn dak in-nhar illi ssentenza li biha x-xerrej ikun gie kkundannat tghaddi f`gudikat". Dan huwa applikazzjoni tal-principju illi contra non valentem agere non currit præscriptio; sakemm ma hemmx sentenza finali kontra x-xerrej dan ikun ghadu non valens agree ."*** (enfasi ta` din il-qorti).

7) Huwa minnu wkoll li fis-sentenza tat-3 ta` Ottubru 2013 fil-kawza "**Romaro Limited vs George Fenech et**" din il-Qorti (**PA/AE**) kienet osservat li kien hemm sentenzi bhal "**Ta` Kapaci Limited vs Joseph Meli et**" (**PA/AE**) tat-18 ta` Settembru 2012 fejn kien inghad li ghall-fini ta` evizzjoni hu wkoll accettat li m`hemmx ghalfejn ikun hemm sentenza li biha x-xerrej ikun tilef il-haga :

*"F`azzjoni ta` garanzija, bhal ma hi dik tallum, mhux bilfors ikun mehtieg illi x-xerrej ikun bata evizzjoni bis-sahha ta` sentenza li tghid illi ma ghandux*

*titolu tajjeb fuq l-art ; ikun bizzejjed illi x-xerrej juri illi t-titolu li tah il-bejjiegh ma kienx tajjeb, hekk li jkun ghalxejn illi jikkontesta talba minn terzi ghal evizjoni, jew jiftah kawza hu biex jirrivendika l-haga minghand terzi, ghax il-kontestazzjoni jew il-pretensjoni tieghu x`aktar illi ma tirnexxix"* .

8) Hekk ukoll **Laurent** fil-ktieb "*Principii di Diritto Civile*", Vol XXIV (1885) pag 167 jghid li :-

*"Puo dunque esservi evizione, senza che vi sia una sentenza che condanni il compratore ad abbandonare. Il compratore puo` abbandonare l`eredita` al vero proprietario senza che vi sia una sentenza del giudice; se il diritto di colui che revindica il fondo e` evidente, e` inutile sostenere il processo, dappoiche` sarebbe far dell spese frustranee.".*

9) Madanakollu, minn evalwazzjoni tal-ftit inkartament li gie prezentat fil-kawza tal-lum mill-kawza fl-ismijiet "*Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et*" din il-Qorti mhijiex konvinta li l-atturi tilfu l-art taghhom jew parti minnha. Kieku riedu l-atturi setghu jipproponu l-azzjoni petitorja pero` mhux hekk ghamlu. Inoltre is-socjeta` konvenuta, wara li kienet deciza "*Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et*" u ntbaghat protest mill-familja Pirotta dwar il-plot mertu ta` din il-kawza, minkejja l-ezitu ta` dik id-decizjoni, ghadha tinsisti li dik l-art mibjugha lill-atturi kienet propjeta` taghha.

10) Din il-Qorti hija tal-fehma li ma tressqux provi bizzejjed sabiex tkun konvinta illi l-atturi *qua* xerrejja urew illi t-titolu li tathom is-socjeta` konvenuta ma kienx tajjeb. Lanqas ma ntalbet il-hatra ta` perit tekniku sabiex jassisti lill-Qorti fl-evalwazzjoni ta` jekk verament il-konkluzjonijiet tal-periti addizzjonali kienux jirrigwardaw **ukoll** l-art mertu ta` din il-kawza. Fid-dawl ta` dawn in-nuqqasijiet fil-kwadru tal-provi, din il-Qorti mhijiex konvinta li jkun kollu ghalxejn li l-atturi jikkontestaw talba minn terzi ghal evizzjoni taghhom jew li jiehdu azzjoni sabiex jirrivendikaw il-haga minghand terzi. Li kieku l-Qorti kellha ghad-disposizzjoni taghha l-inkartament **kollu** tal-kawza "*Joseph*

*Pirotta et vs Joseph Zammit et*" **<u>forsi</u>** kien ikollha l-fatti u l-konkluzjonijiet aktar cari quddiemha. Il-kwadru tal-provi li jaghmlu l-atti ta` din il-kawza bil-mankanzi tieghu ma jwassalx lill-Qorti biex tikkonkludi kif talbu l-atturi.

11) Li l-atturi kien messhom jaghmlu kien li jiksbu gudikat mill-qorti li l-art **de qua** li akkwistaw minghand is-socjeta` konvenuta jew parti minnha ma kenitx propjeta` tas-socjeta` attrici meta nbieghet lill-atturi izda kienet tappartjeni lil terzi. L-atturi ma marrux ghal din it-triq. Ma rrizulta propju l-ebda impediment legittimu ghall-atturi li jmorru ghat-triq tac-certezza minflok jirrikorru ghall-esitu ta` l-kawza "*Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit et*" li kienet tittratta dwar plot ohra u fejn l-atturi ma kienux parti sabiex jittentaw l-azzjoni tal-lum skond l-Art 1409 tal-Kap 16, disposizzjoni li ghandha l-parametri, taghha kif irrizulta mill-gurisprudenza citata.

12) Fit-tieni premessa attrici u fl-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta, hemm riferenza ghal sentenza tal-25 ta` Ottubru 2011 fil-kawza kawza "*Joseph Pirotta et vs Peter Incorvaja*". Billi l-Qorti baqghet sajma ghal kollox minn provi dwar din il-kawza, sejra tiskarta r-referenza li saret.

**Ghalhekk filwaqt li qeghda <u>tilqa</u>` l-ewwel u r-raba` eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta, il-Qorti qeghda tichad l-ewwel talba attrici. Fl-istess waqt qeghda tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eccezzjoni.**

**Ikkunsidrat :**

**IV. <u>It-tieni, it-tielet u r-raba` talbiet</u>**

Dawn it-tliet talbiet huma direttament konsegwenzjali ghall-akkoljiment tal-ewwel talba. Ghalhekk respinta l-ewwel talba, qeghdin jigu michuda wkoll dawn it-tliet talbiet.

**Ikkunsidrat :**

**V.** **Il-hames, is-sitt u s-seba` talbiet**

**Anke** dawn it-tliet talbiet huma konsegwenzjali ghall-akkoljiment tal-ewwel talba. Ghalhekk respinta l-ewwel talba, qeghdin jigu michuda wkoll dawn it-tliet talbiet. In vista ta` dan, il-Qorti qeghda tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet eccezzjoni.

**Decide**

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

**Tilqa` l-ewwel u r-raba` eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta.**

**Tichad it-talbiet kollha tal-atturi.**

**Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet l-ohra tas-socjeta` attrici.**

**Tordna lill-atturi sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.**

**< Sentenza Finali >**

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