MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta tat-28 ta' Jannar, 2015

Citazzjoni Numru. 488/2005

JoeRo Limited (C7861)

vs

Salus Limited (C14650) u b'digriet tal-Qorti tal-21 ta' Marzu, 2006, gew kjamati fil-kawza Vincent Curmi fil-kwalità tieghu bhala amministratur ta' l-assi tal-mejjet Markiz John Scicluna kif ukoll ghan-nom ta' l-eredi futuri tal-mejjet Markiz John Scicluna; Corinne Ramsey Scicluna u b'digriet tal-Qorti tat-23 ta' Settembru, 2010, wara l-mewt ta' Corinne Ramsey Scicluna il-Qorti ordnat li l-atti tal-kawza jghaddu fil-persuna ta' Christiane Ramsey Scicluna; u Mignon Marshall

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni mressqa minn JoeRo Limited li permezz taghha wara li gie premess illi:

B'kuntratt tal-15 ta' Gunju 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri-Soler, is-socjetà konvenuta Salus Limited bieghet u ttrasferiet lis-socjetà konvenuta JoeRo Limited, li xtrat u akkwistat, "l-arja, *usquae ad coelum*, sovrastanti blokk ta' hames appartamenti esternament immarkat bin-numru sitta fi Triq Sir Luigi Camilleri (ga' Triq Parallel), f'tas-Sliema, tal-kejl ta' cirka erba' mija u tletin metru kwadru (430 m.k.), ... libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha, inkluzi d-drittijiet li ghandha l-kumpanija venditrici fl-imsemmi blokk, u cioè s-sehem indiviz fil-partijiet komuni tal-blokk."

Gie espressament konvenut li "din l-arja qed tigi trasferita bil-pussess vakanti u libera minn kwalunkwe dritt kemm reali kemm personali favur terzi hlief ghad-dritt ta' uzu tas-sidien ta' l-appartamenti fil-blokk kif jirrizulta mit-titlu ta' l-istess sidien, u, cioé, li juzaw il-bejt ghall-istallazzjoni u manutenzjoni ta' tank ta' l-ilma u aerial tat-televizjoni, flimkien mad-dritt ta' uzu ta' l-istess sidien l-ohra ta' kamra kull wiehed fuq l-istess bejt."

Is-socjetà konvenuta ggarantiet il-pacifiku pussess u reali godiment ta' l-immobbli trasferit b'ipoteka generali ta' hwejjigha kollha prezenti u futuri favur is-socjetà attrici.

Wara li s-socjetà attrici bdiet l-izvilupp tal-arja in kwistjoni, gew istitwiti proceduri gudizzjarji kontra taghha minn Jeanne Vassallo Grant (inkwilina tal-fond 95, Windsor Terrace, Sliema fl-istess blokk) biex izzommha milli taghmel xogholijiet ta' kostruzzjoni fuq l-arja billi allegat li kellha dritt ta' lokazzjoni tal-istess arja kif ukoll tal-kamra tal-bejt (washroom).

Is-socjetà konvenuta giet imsejha fil-kawza biex tiddefendi it-titolu tas-socjetà attrici.

B'sentenza tad-29 ta' Ottubru 2004 fl-ismijiet "Jeanne Vassallo Grant vs JoeRo Limited et" (Citazzjoni numru 1416/96NC) din il-Qorti ddecidiet "li l-arja tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti li minnu l-fond 95, Windsor Terrace, Sliema jifforma parti, kif ukoll il-kamra tal-bejt indikata fic-citazzjoni huma soggetti ghall-lokazzjoni favur l-attrici."

B'din is-sentenza s-socjetà attrici soffriet evizzjoni parzjali mill-arja minnha akkwistata minghand is-socjetà konvenuta.

Inoltre d-drittijiet ta' lokazzjoni favur l-imsemmija Jeanne Vassallo Grant fuq l-arja u l-kamra tal-bejt kif fuq inghad inaqqsu l-valur u l-godiment tas-socjetà attrici tal-arja minnha akkwistata; u inoltre s-socjetà attrici b'konsegwenza soffriet danni minhabba li ma setghetx taghmel l-izvilupp pjanat minnha oltre telf ta' qliegh u spejjez li kellha taghmel u ghad trid taghmel kif jigi spjegat ahjar waqt il-kawza.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li s-socjetà konvenuta hija responsabbli kemm fil-ligi kemm kontrattwalment, lejn is-socjetà attrici, ghall-hlas tal-indennizz u r-rizarciment tad-danni, dovuti u kagonati minhabba l-evizzjoni parzjali fuq imsemmija mill-arja sovrastanti blokk numru 6, Triq Sir Luigi Camilleri, Sliema, kif fuq spjegat.

2. Tillikwida okkorendo permezz ta' periti nominandi, l-indennizz u d-danni hekk dovut.

3. Tikkundanna lill-istess socjetà konvenuta sabiex thallas lis-socjetà attrici s-somma hekk dikjarata dovuta.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tal-4 ta' Jannar 2005 kontra s-socjetà konvenuta li tibqa' ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjetà konvenuta Salus Limited li in forza taghha gie eccepit illi:

Id-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi Salus Limited akkwistat l-arja in kwistjoni minghand l-Assi tal-mejjet Markiz John Scicluna u ohrajn skond kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima tat-8 ta' April 1993, kopja hawn mehmuza.

Skond dan il-kuntratt din l-arja sovrastanti l-blokk immarkat bin-numru 6 gewwa Triq Sir Luigi Camilleri, Sliema giet akkwistata "*libera u franka*" u "*bil-vacant possession u cioé*

bhala mhux soggetta ghall-ebda kirja jew dritt iehor reali jew personali favur terzi".

Is-socjetà eccipjenti trasferiet l-arja in kwistjoni lis-socjetà attrici "kif akkwistata", kif gia gie rikonoxxut minn dina l-Onorabbli Qorti fis-sentenza taghha tad-29 ta' Ottubru 2004, kopja ta' liema sentenza giet ezebita flimkien mac-citazzjoni odjerna.

Ghalhekk jinhtieg illi jigi kjamat in kawza l-Assi tal-mejjet Markiz John Scicluna u ohrajn.

Fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjetà attrici kellha d-dover li timminimizza kwalsiasi dannu li seta' rrizulta mid-difett fit-titolu tal-arja in kwistjoni, u naqqset milli taghmel dan meta baqghet ghaddejja bix-xogholijiet ta' kostruzzjoni fl-arja bi ksur ta' mandat ta' inibizzjoni mahrug fuq l-istess arja fuq talba ta' terzi persuni.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta' Marzu 2006 li permezz tieghu il-Qorti diversament presjeduta ordnat li jigu kjamati fil-kawza Vincent Curmi fil-kwalità tieghu bhala amministratur tal-assi tal-mejjet Markiz John Scicluna ta' Corinne Ramsey Scicluna u ta' Mignon Marshall.

Rat ir-risposta mahlufa ta' Vincent Curmi:

Fl-ewwel lok, in-nullità tac-citazzjoni odjerna in kwantu akkumpanjata minn dikjarazzjoni maghmula minn paragrafi mhux numerati.

Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt.

It-talbiet attrici huma nfondata fil-fatt in kwantu, fl-ewwel lok, l-arja '*de quo*' kienet giet trasferita lil Salus Limited bl-intendiment car da parti tal-komparenti kollha li t-trasferiment kien qiegehd isir ai termini tal-konvenju precedentement konvenut bejniethom.

In segwitu ghal dak premess, is-socjetà konvenuta Salus Limited tramite r-rapprezentanti legali taghha kienet digà a konoxxenza tal-pretensjonijiet maghmulin mis-Sinjura Jeanne Vassallo Grant fir-rigward tal-arja 'de quo' meta ffirma z-zewg kuntratti konsekuttivi ta' bejgh u xiri rispettivament datati 8 t'April 1993 u 15 ta' Gunju 1995.

Inoltre u minghajr pregudizzju ghall-premess u ghall-eccezzjoijiet li jsegwu, mhuwiex minnu li l-attrici soffriet evizjoni parzjali mill-arja minnha akwistata minghand is-socjetà konvenuta.

Minghajr pregudizzju ghall-premess u ghall-eccezzjonijiet li jsegwu, mhuwiex minnu li s-socjetà attrici soffriet xi danni u li, jekk fil-fatt jigi pruvat li l-istess attrici soffriet xi danni, ghal dawn id-danni zgur ma jahtix l-esponenti nomine.

Minghajr pregudizzju ghall-premess u ghall-eccezzjonijiet li ser isegwu, it-talbiet attrici huma nfondati wkoll fid-dritt u dan in kwantu ma jezisti ebda ness guridiku bejn l-esponenti u s-socjetà attrici.

Minghajr pregudizzju ghall-premess u ghall-eccezzjonijiet li ser isegwu t-talbet attrici huma intempestivi in kwantu, kif fuq premess, l-attrici ma soffriet ebda vizjoni parzjali mill-proprjetà taghha kif rikjest mill-ligi sabiex l-azzjoni taghha tkun tista' tirnexxi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-Assistent Gudizzjarju.

Rat l-affidavit imressqa.

Rat li minkejja d-diversi differimenti, la s-socjetà intimata u lanqas il-kjamati fil-kawza ma ressqu ebda provi, biex b'hekk a tenur tal-verbal tas-seduta tat-24 ta' Jannar 2012 il-Qorti qed tghaddi biex taghti s-sentenza fuq il-provi li ghandha quddiemha.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza JoeRo Limited qed titlob kundanna u hlas ta' danni wara li soffriet evizzjoni parzjali mill-arja minnha akkwistata minghand Salus Limited.

Jirrizulta illi fil-15 ta' Gunju 1995, is-socjetà attrici akkwistat minghand dik konvenuta:

> *"l-arja, usquae ad coelum, sovrastanti blokk ta' hames appartamenti esternament immarkat bin-numru sitta fi Triq Sir Luigi Camilleri (ga Triq Parallel), f'tas-Sliema, ta' kejl ta' cirka erba mija u tletin metru kwadru (430m.k.) kif indikata traccata bl-ahmar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dokument "B", libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha, inkluzi d-drittijiet li ghandha l-kumpannija venditrici fl-imsemmi blokk, u cioé s-sehem indiviz fil-partijiet komuni tal-blokk u cioé l-bieb ta' barra, entrata, it-tarag, it-tromba tat-tarag, il-kmamar tal-bejt u l-partijiet l-ohra solitament intizi ghall-uzu komuni.*
>
> *Din l-arja qed tigi trasferita bil-pussess vakanti u libera minn kwalunkwe dritt kemm reali kemm personali favur terzi hlief ghad-dritt ta' uzu tas-sidien ta' l-appartamenti fil-blokk kif jirrizulta mit-titlu ta' l-istess sidien, u, cioé, li juzaw il-bejt ghall-istallazzjoni u manutenzjoni ta' tank ta' ilma u aerial tat-televizjoni, flimkien mad-dritt ta' uzu ta' l-istess sidien l-ohra ta' kamra kull wiehed fuq l-istess bejt."*

Jirrizulta inoltre illi fid-29 ta' Ottubru 2004 din il-Qorti diversament presjeduta, fuq talba ta' Jeanne Vassallo Grant ddecidiet hekk:

> *"Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-arja tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti li minnu l-fond 95 Windsor Terrace, Sliema jifforma parti, kif ukoll il-kamra tal-bejt indikata fic-*

citazzjoni huma soggetti ghall-lokazzjoni favur l-attrici; izda tichad it-tieni parti tat-talba attrici."

Jirrizulta pruvat ukoll illi minhabba f'din l-evizzjoni parzjali JoeRo Limtied soffriet danni ingenti.

Joseph Vassallo, direttur ta' JoeRo Limited, bil-gurament tieghu iddikjara li kawza tal-evizzjoni, is-socjetà JoeRo Limited dahhlet f'hafna spejjez. Jispjega li ntilfu hafna flus f'kera, peress illi appartament mill-binja kellu jigi mibni f'qies icken mill-ohrajn. It-telf ta' kera gie kalkolat minnu fl-ammont ta' Lm12,240 (ara affidavit ta' Joseph Vassallo a fol. 71). Dan kollu hu konfermat ukoll minn Felice Mifsud konsulent tekniku (ara affidavit a fol. 68).

Jirrizulta inoltre illi fil-mori tal-kawza l-inkwilina tal-washroom mertu tal-kawza irrinunzjat ghad-drittijiet taghha fir-rigward u l-appartament kellu jinkorpora fih l-istess washroom kif pjanat originarjament. Dawn ix-xogholijiet, skond certifikat tal-Perit Bezzina esibit in atti swew Lm10,800.

Komplessivament ghalhekk is-socjetà rikorrenti ppruvat li soffriet danni fl-ammont ta' Lm27,520 ekwivalenti ghal €64,121.60c.

Mill-ftit prodotti fil-konfront tal-kjamati fil-kawza il-Qorti tqis li dawn ghandhom jerfghu ir-responsabbilità tad-danni flimkien mas-socjetà konvenuta. Kienu huma li ttrasferew lil Salus Limited:

"l-arja sovrastanti blokk ta' hames appartamenti esternament immarkata bin-numru sitta (6) dana il-blokk fi Triq Sir Luigi Camilleri gia Parallel Street f'tas-Sliema libera u franka."

meta fil-fatt din l-arja kienet soggetta ghad-drittijiet tas-Sinjura Vassallo Grant:

"Indubbjament, il-kjamat in kawza huwa parti in kawza u meta ammess ghall-integrazzjoni tal-gudizzju, jirrivesti l-libsa ta' konvenut u jista' ghalhekk jigi kkundannat jew liberat mit-talba."

Ghar-rigward tal-eccezzjonijiet minnhom imressqa, dawn ma gabu ebda prova dwarhom u ghalhekk qed jigu michuda.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet ta' Salus Limited u tal-kjamati fil-kawza; tilqa' l-ewwel talba ta' JoeRo Limited kif dedotta, tilqa' t-tieni talba u tillikwida d-danni dovuti fl-ammont ta' €64,121.60 (erba' u sittin elf mija u wiehed u ghoxrin Ewro u sittin centezmu) ekwivalenti ghal Lm27,520 (seba' u ghoxrin elf hames mija u ghoxrin Liri Maltin), tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-intimati u l-kjamati fil-kawza in solidum bejniethom ihallsu lil JoeRo Limited is-somma ta' €64,121.60 (erba u sittin elf mija u wiehed u ghoxrin Ewro u sittin centezmu).

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-intimati u l-kjamati fil-kawza.

< Sentenza Finali >

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