QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum It-Tlieta, 3 ta' Mejju, 2016

Numru 14

Rikors Guramentat Nru. 190/2011

Mark Cassar u Marlene Cassar

Vs

Carmelo sive Lino Caruana

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tal-24 ta' Frar 2011 li jghid hekk:

1) Illi b'kuntratt tal-24 ta' Jannar tas-sena 2000 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, hawn anness u markat bhala Dokument IJS1, ir-rikorrenti xtraw il-flat internament markat bin-numru tnejn (2), second floor level, formanti parti minn blokk ta' zewg flats, erba' garages, bla numru jismu "Emanuela", Triq Melqart, Marsaxlokk u dan skont dak patwit fl-istess kuntratt minghand l-intimat.

2) Illi a tenur tal-istess kuntratt l-intimat, u in garanzija tal-pacifiku pussess skond il-ligi tal-beni in vendita ipoteka favur ir-rikorrenti accettanti, il-gid tieghu kollu in generali prezenti u futuri, liema garanzija hi wkoll naxxenti mill-ligi.

3) Illi in forza ta' sentenza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Mejju 2008 u ikkonfermata mill-Onorabblli Qorti tal-Appell fil-25 ta' Gunju 2010, u li qed tigi hawn annessa u markata Dokument IJS2, fl-ismijiet Incorvaja noe. vs. Cassar (Citaz. Nru. 103/2006GV), il-Qorti iddikjarat illi r-rikorrenti f'din il-kawza ma kienux is-sidien ta' parti mill-fond fuq imsemmi u minnhom akkwistat skont il-kuntratt fuq imsemmi stante li l-intimat f'din il-kawza, kien precedentement ghall-kuntratt fuq imsemmi gia iddispona mill-istess porzjon a favur tar-rikorrenti fil-kawza l-ohra u cioe Incorvaja

nomine; u konsegwentement, ordnat illi l-istess rikorrenti odjerni jghalqu kull access u jnehhu kull servizz minn fuq dan l-istess porzjon ta' proprjeta.

4) Illi in forza tal-istess sentenza ir-rikorrenti gew ikkundannati wkoll sabiex ihallsu l-ispejjez tal-kawza.

5) Illi ghalhekk jirrizulta li fil-kuntratt tal-24 ta' Jannar 2000 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja l-intimat biegh porzjon ta' proprjeta art lir-rikorrenti li ma kienitx tieghu, u kkagunalhom ukoll danni u qed jesponihom ghal aktar danni.

6) Illi minkejja li l-intimat gie interpellat sabiex jiggarantixxi l-pacifiku pussess tal-proprjeta minnu mibjugha lir-rikorrenti u sabiex jersqu ghall-hlas tad-danni kollha kagunati sal-lum lir-rikorrenti, u sabiex jaghmel tajjeb ghal dawk id-danni kollha li ghad jistghu jigu sofferti mir-rikorrenti sabiex tigi sanata din is-sitwazzjoni, huwa baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex ghar-ragunijiet premessi din l-Onorabbli Qorti ma ghandiex:

1) Tiddikjara illi l-intimat huwa tenut li jiggarantixxu l-pacifiku pussess tal-proprjeta minnu mibjugha lir-rikorrent fil-kuntratt tal-24 ta' Jannar 2000 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, u li huwa naqas li jaghmel dan wara li abbuzivament u illegalment bieghlhom proprjeta li ma kienitx kollha tieghu.

2) Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat huwa responsabbli ghad-danni kollha sofferti sal-lum mir-rikorrenti u ghad-danni kollha li ghad jistghu jigu passibbli ghalihom ir-rikorrenti b'konsegwenza tal-agir abbuziv u illegali tal-intimat.

3) Tillikwida d-danni kollha sofferti mir-rikorrenti inkluz dawk id-danni li jridu jaghmlu tajjeb ghalihom ir-rikorrenti, u b'riserva ghal dawk id-danni ulterjuri li jistghu jigu passibbli ghalihom ir-rikorrenti b'konsegwenza tal-agir abbuziv u illegali tal-intimat.

4) Tikkundanna lill-intimat biex ihallas lir-rikorrenti id-danni hekk likwidati u sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-fatti suesposti u l-obbligu kuntrattwali taghhom assunt fid-Dokument IJS1 anness.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 69/11 kontra l-intimat li huwa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament l-azzjoni attrici u r-rikors guramentat huma nulli u bla effett fil-ligi in kwantu l-istess azzjoni ma hijiex proponibbli mill-atturi stante li huma ma harsux id-dispozizzjonijiet tal-art. 1422 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponent kien u ghadu ser jiggarantixxi l-pacifiku pussess lil konvenuti;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi in kwantu huma nieqsa minn kull fundament guridiku u fattwali.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

B'sentenza in parte tas-16 t'April, 2012, (fol.81) din il-Qorti cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut dwar in-nullità tal-azzjoni attrici, stante li n-nuqqas tal-konvenut fil-kawza t'evizzjoni ma hi ta' ebda ostakolu ghal din il-kawza. Inoltrè kien ritenut li ghalkemm dik is-sentenza l-konvenut Caruana ma kienx parti fiha, u ghalhekk ma taghmilx stat fil-konfront tieghu, sabiex tirnexxi d-difiza tal-konvenut fil-kawza odjerna, a tenur tad-disposizzjoni ta' l-artikolu 1422 tal-Kodici Civili, jehtieg illi l-konvenut jipprova li huwa kellu difiza tali li xxejjen il-pretensjonijiet ta' terzi fil-kawza ta' evizzjoni, sabiex jinheles mill-garanzija tal-pacifiku pussess.

Rat l-atti tal-process fosthom l-affidavits tal-partijiet, il-kuntratti tal-proprjetà mertu tal-kaz u ta' dik sottostanti appartenenti lil terzi, kif ukoll il-pjanti esebiti mill-konvenut;

Rat id-digriet taghha li bih gie nominat il-perit tekniku Alan Saliba sabiex jassisti lill-Qorti fl-access li sar fl-14 ta' Novembru, 2012 u l-verbal ta' l-istess access mizmum;

Rat ir-ritratti pprezentati mill-perit tekniku kif ukoll ir-rapport peritali tieghu (a fol. 357 *et seq* tal-process) wara li din il-Qorti nnominatu mill-gdid sabiex jistabilixxi: (i) dak kollu kompriz fl-akkwist mill-attur minghand il-konvenut Caruana; (ii) dak kollu kompriz fl-akkwist minn Incorvaja minghand il-konvenut Caruana; u (iii) jekk ikun il-kaz, id-danni sofferti mill-attur Cassar;

Semghet l-eskussjoni li saret lill-perit tekniku;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

L-azzjoni attrici hija wahda bbazata fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess, fejn ir-rikorrenti qeghdin izommu lill-intimat responsabbli ghad-danni kollha sofferti minnhom, wara li permezz tal-kuntratt tal-24 ta' Jannar, 2000, fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, l-intimat biegh lill-atturi proprjeta li ma kenitx tappartjeni lilu fl-intier taghha. Konsegwenza ta' dan, huma sofrew evizzjoni parzjali wara li nghatat sentenza favur terzi (li ggib referenza 103/2006/1, fl-ismijiet Angelo Incorvaja noe vs Mark Cassar et deciza finalment mill-Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Gunju, 2010, esebita bhala Dok. IJS2 a fol. 15 tal-process) li t-terrazzin biswit l-proprjeta tar-rikorrenti (konvenuti f'dik il-kawza) ma kenitx tappartjeni lilhom izda lit-terzi (konjugi Vassallo rapprezentati minn Incoravaja, skond il-kuntratt ta' akkwist taghhom tal-25 ta' Ottubru, 1994).

Il-konvenut f'din il-kawza, filwaqt li jichad il-pretensjonijiet tar-rikorrenti, jsostni li huwa kien u ghadu ser jiggarantixxi l-pacifiku pussess lill-atturi. Madankollu huwa jishaq illi ghalkemm huwa ssejjah biex jixhed fil-kawza l-ohra, ir-rikorrenti f'din il-kawza naqsu meta huma bhala konvenuti ma talbux li huwa jigi msejjah f'dik il-kawza, mentri jghid li huwa kellu difiza tajba sabiex jiddefendi lill-atturi f'dik il-kawza mill-molestja li kienu qeghdin isofru.

Mill-provi jirrizulta pacifiku bejn il-partijiet illi meta l-atturi marru jaraw il-proprjeta in kwistjoni, llum id-dar residenzjali taghhom, qabel huma xtraw din il-proprjeta, kienu rawha u mill-bieb li kien hemm fil-kamra tas-salott, kienu hargu ghal fuq terrazzin li l-konvenut kien infurmahom li jifforma parti mill-istess proprjetà. Irrizulta wkoll li d-dawl sabiex jinxtghel l-istess terrazzin kien mghoddi mill-proprjeta tal-atturi, kif ukoll kien hemm vit tal-ilma fih.

Sar il-kuntratt ta' bejgh fl-24 ta' Jannar, 2000, (fol. 5 tal-process) li permezz tieghu l-atturi xtraw minghand il-konvenut il-flat internament immarkat bin-numru 2, formanti parti minn blokk ta' zewg flats, li jismu "Emanuela", fi Triq Melqart, Marsaxlokk, maghdud nofs indiviz tal-partijiet komuni, inkluz il-bejt intier tal-flat in vendita. Jirrizulta wkoll li mal-kuntratt ma kien hemm ebda pjanta annessa. Hadd mill-partijiet fil-kawza ma ressaq lin-Nutar sabiex jixhed. Fil-kuntratt ta' bejgh jinghad illi:

2. Il-venditur jiggarantixxi l-pacifiku pussess b'ipoteka generali fuq il-beni tieghu kollha prezenti u futuri a favur tal-kumpraturi li jaccettaw.

Madwar hames snin wara li xtraw il-proprjeta de quo*,* l-atturi ddecidew jizviluppaw it-terrazzin u kien hawn li Grace Incorvaja, li kienet tiehu hsieb l-appartament ta' taht l-atturi, fl-interess taz-zijiet taghha (Vassallo) li kienu jghixu barra minn Malta, ntebhet illi l-atturi kienu qeghdin jaghmlu xogholijiet fuq l-arja tal-appartament taz-zijiet taghha u ttiehdu l-passi legali mehtiega fil-konfront tal-atturi odjerni. Dan wassal ghas-sentenza li nghatat mill-Qorti tal-Appell, hawn qabel imsemmija, li kkonfermat l-ordni tal-Ewwel Qorti, cioe r-rikorrenti (konvenuti f'dik il-kawza) kellhom inehhu x-xogholijiet kollha sabiex jirripristinaw il-fond tal-atturi (terzi), fi zmien xahar.

Il-konvenut f'din il-kawza, ssejjah jixhed f'dawk il-proceduri, peress li kien hu wiehed mill-bejjiegha tal-fond sottostanti dak tal-atturi wkoll u meta kien mistoqsi dwar l-arja tal-appartament ta' taht u jekk dan inbieghx bl-arja jew le, huwa kien vag ghall-ahhar meta xehed: "Fil-kuntratt ghandu jidher jekk il-post inbieghx bl-arja tieghu jew le." (ara fol.64 tal-process). Fl-affidavit tieghu l-konvenut jixhed li l-atturi kellhom ragun fil-kawza fejn kienu konvenuti fil-proceduri li ghamlulhom Vassallo u li kieku nfurmawh, kien jaghtihom "palata", peress li Vassallo ma kellhom ebda dritt fuq dik il-parti tal-bejt li hu biegh mal-*penthouse* lil Cassar. Meta mistoqsi in kontroezami f'dawn il-proceduri, x'seta' jghid izjed il-konvenut f'dik il-kawza, biex ixejjen il-pretensjonijiet ta' terzi fuq l-imsemmi terrazzin, huwa jghid, li t-terrazzin kien ta' l-atturi f'din il-kawza, peress li huma biss kellhom access ghalih u li t-terzi (Vassallo) ma kellhomx access ghalih. Madankollu, Grace Incorvaia, in-neputija tas-sidien tal-fond sottostanti waqt is-seduta tal-4 ta' Frar, 2014, fix-xhieda taghha, tibqa' tinsisti li l-arja ta' fuq is-seba' garaxxijiet kienet ta' Vassallo permezz tal-kuntratt ta' akkwist taghhom tal-1994, u ghalkemm qabel ma kienx hemm access dirett ghal fuq dan il-bejt, wara l-imsemmija sentenza huma fethu bieb mit-tromba tat-tarag ghal fuq il-bejt sovrastanti l-fond taghhom biswit il-proprjetà tal-atturi, proprju fl-ezercizzju tad-drittijiet taghhom fuq l-istess bejt.

In tema legali, minn ezami tal-kuntratt tal-25 ta' Ottubru 1994, fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, esebit bhala Dok. G1 a fol. 112 et seq. tal-process, tabilhaqq fid-deskrizzjoni tal-mezzanin akkwistat minn terzi (Vassallo) jinghad "l-arja libera tieghu, pero eskluzi

z-zewgt ikmamar adjacenti mat-tromba li jinsabu fuq il-bejt tal-istess mezzanin." F'dan ir-rigward, kif kellha okkazjoni tirrileva din l-istess Qorti, fis-sentenza taghha tal-11 ta' Mejju 2015, fl-ismijiet **Martin Aquilina et vs Ignatio Anastasi Limited et,** l-artikolu 323 tal-Kodici Civili jistabilixxi l-principju legali li kull min ghandu proprjeta, ghandu wkoll dik ta' l-arja ta' fuqha u ta' dak kollu li jmiss fuq jew taht wicc l-art. Din id-disposizzjoni tal-ligi tistabilixxi prezunzjoni legali favur it-terzi proprjetarji (Vassallo), tal-fond sottostanti dak ta' l-atturi, li l-arja sovrastanti l-appartament taghhom kienet tappartjeni lilhom (salv iz-zewgt ikmamar specifikament eskluzi mill-kuntratt ta' Vassallo li sar fl-1994). Din il-prezunzjoni hija wahda iuris tantum li allura kien jinkombi fuq l-atturi jew il-predecessuri taghhom fit-titlu (il-konvenut f'din il-kawza), l-oneru li jgibu prova li jxejnu l-istess prezunzjoni stabbilita mill-ligi stess. Gie ritenut ukoll li kwalunkwè prova kuntrarja ghal-libertà tal-proprjeta ghandha tkun konkludenti u mhux kongetturali u ekwivoka (**Nicola Borg noe vs Carmelo Parnis** – Vol. XXIX -–II- p.854). Il-pretensjoni tal-konvenut mhix suffragjata bil-kuntratt li huwa biegh flimkien ma' haddiehor, lit-terzi (Vassallo) u fil-fehma tal-Qorti, l-argument tieghu dwar in-nuqqas ta' access ghall-bejt de quo da parti ta' Vassallo mhux b'sahhtu bizzejjed u ma jeghlibx l-imsemmija prezunzjoni.

Kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-22 ta' Ottubru, 2002, fl-ismijiet: **Supermarkets (1960) Limited vs Le Cram Developments Co. Ltd.,** hekk kif konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 2005, fir-ritrattazzjoni taghha**:**

> Fic-cirkostanzi, la l-konfigurazzjoni taz-zewgt idjar in kwistjoni, bir-relativi servitujiet li minnhom jistghu jigu dezunti biss illazzjonijiet ta' indubbja ekwivocita`, u lanqas il-fatt li, talvolta, il-bjut sovrastanti d-dar tal-appellant huma xi ftit aktar facilment accessibli minn dak tal-appellat milli minn dik stess tal-appellant, fil-fehma ta' dina l-Qorti, ma jistghu jincidu b'xi'mod determinanti fuq il-kwistjoni tal-effettiva proprjeta` ta' dawk il-bjut. F'kaz simili ghall-prezenti, fejn il-proprjeta ta' l-arja ta' beni ta' l-attur ma kienetx tirrizulta espressament akkwistata mill-konvenut, il-Prim Awla tal-Qorti Civili assennatament irriteniet li d-"dritt tal-proprjeta, specjalment meta huwa kuntrarju ghall-presunzjoni legali, ma jistax jigi stabilit b'induzzjoni kongetturali, imma bi provi konkludenti." (sottolinjar mizjud).

Din il-Qorti taqbel ma’ dan l-insenjament u taghmlu taghha ghall-kaz in ezami.

Dan il-bejt in kwistjoni spicca jifforma parti minn zewg kuntratti, kemm dak tal-konjugi Vassallo tal-1994, kif ukoll dak tal-atturi fis-sena 2000. Il-perit tekniku mqabbad minn din il-Qorti espleta l-inkargu moghti lilu u pprezenta r-rapport tieghu fl-14 ta' Lulju, 2015. Jigi osservat, kif gustament rilevat mill-perit tekniku fil-konsiderazzjonijiet tieghu: "Li kieku l-bejt fil-kwistjoni ma kienx mibjugh lill-Atturi, minn aspett tekniku ma jaghmilx sens li ssir bozza u vit tal-ilma kkontrollati mill-appartament li kien ser jigi akkwistat mill-Atturi.” li jwasslu ghall-konkluzjoni li l-hsieb tal-konvenut kien tassew li jitrasferixxi l-bejt de quo lill-atturi. Madankollu, l-konvenut ma adoperax il-prekawzjoni mehtiega li jivverifika sew l-affarijiet, peress li huwa, flimkien ma' siehbu fin-negozju, fl-1994, kien biegh lil Vassallo l-mezzanin bl-arja tieghu, u eskludew biss "z-zewgt ikmamar adjacenti mat-tromba li jinsabu fuq il-bejt tal-imsemmi mezzanin u ma eskludiex il-bejt fil-kwistjoni li wkoll jinsab fuq il-mezzanin fil-mertu fuq l-istess kuntratt." Gialadarba l-konvenut kien iddispona mill-istess bejt permezz tal-kuntratt tal-1994, ma setghax jerga’ jiddisponi minnu favur l-atturi, permezz tal-kuntratt tas-sena 2000.

Wara diversi konsiderazzjonijiet teknici, il-perit wasal ghas-segwenti konkluzjonijiet ghall-inkarigu moghti lilu minn din il-Qorti:

> (i) Xi xtraw l-atturi minghand il-konvenut Caruana: ”jirrizulta li l-atturi xtraw minghand il-konvenut l-appartament taghhom fit-tieni sular b’kejl komplessiv ta’ 130 metri kwadri inkluz il-bejt fil-kwistjoni b’kejl ta’ 30 metri kwadri (iccirkondat bl-ittri homor ”A-B-C-D” mill-esponent Perit Tekniku fuq il-pjanta Dok. ’A’ fol.91) u kif ukoll il-bejt fejn illum hemm il-kcina taghhom bil-kejl ta’ 19 metri kwadri, inkluz l-arja kollha sovrastanti.”
> (ii) Xi xtraw Vassallo (Incorvaja Nomine) minghand il-konvenut Caruana: ”jirrizulta li Vassallo xtraw minghand il-konvenut u siehbu Mario Bugeja il-mezzanin taghhom fl-ewwel sular b’kejl komplessiv ta’ 197 metri kwadri (pjanta Dok. ’MCH’ fol. 142) b’access minn tromba ta’ tarag bl-arja kollha tieghu inkluz il-bejt fil-kwistjoni b’kejl ta’ 30 metri kwadri (iccirkondat bl-ittri homor ’A-B-C-D’ mill-esponent Perit Tekniku fuq il-pjanta Dok. ’A’ fol. 91) u eskluzi biss minn din l-arja il-kmamar tal-Atturi fit-tieni sular b’kejl ta’ 28 metri kwadri.”

Indubbjament jirrizulta ppruvat li mit-test tal-kuntratti in ezami, l-proprjeta akkwistata mill-atturi, suggett tal-kuntratt tal-24 ta’ Jannar, 2000, tinkludi l-bejt proprjeta ta' Vassallo trasferita lilhom bil-kuntratt tal-1994. Dan qieghed jinghad irrispettivament

minn x'setghet kienet l-intenzjoni tal-konvenut meta gew ippublikati kemm il-kuntratt ta' bejgh ta' Vassallo fl-1994, kif ukoll il-kuntratt ta' bejgh ta' l-atturi tas-sena 2000. Fid-data tal-akkwist l-intenzjoni tal-atturi kienet li jixtru l-fond inkluz it-terrazzin li sussegwentement irrizultalhom li jappartjeni lil terzi (Vassallo), liema intenzjoni kienet logika ladarba l-istess terrazzin kien fil-pussess taghhom u ghamlu uzu minnu ghal madwar hames snin. Fil-fehma tal-Qorti, ma kien hemm xejn li seta' jhasseb lill-atturi sabiex jintebhu li l-bejt *de* quo fil-fatt ma kienx jappartjeni lill-venditur. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, il-konvenut jishaq li kien hemm diversi fatturi fid-disinn u fit-tqassim tal-proprjeta li jindikaw bic-car x'kienet l-intenzjoni tieghu u cioe li jitrasferixxi t-terrazzin lill-atturi. Ghandu jinghad li minkejja l-hsibijiet u l-intenzjonijiet kollha tal-konvenut, bhala bejjiegh, wahedhom mhumiex prova sufficjenti biex jingheleb dak li jirrizulta pattwit bl-aktar mod car u inekwivoku, fil-kuntratt li kien ghamel mas-sidien tal-fond sottostanti dak tal-atturi. Dan jinghad b'rispett ta' principju kardinali fil-kuntratti dak ta' pacta sunt servanda. Kif jipprovdu l-istess provvedimenti tal-artikoli 1002 u 1003 tal-Kodici Civili, meta l-kliem ta' konvenzjoni, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni, kif ukoll huwa biss meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher car mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, tghodd l-intenzjoni tal-partijiet. Mix-xhieda ta' Incorvaja, ma giex ippruvat li s-sidien tal-fond sottostanti ma kellhomx l-intenzjoni li jakkwistaw l-arja sovrastanti l-proprjetà taghhom permezz tal-kuntratt ta' akkwist taghhom.

Hawnhekk issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti, fl-ismijiet **Salvu Fenech et vs Malta Dairy Products Limited et** deciza 30 ta' Ottubru 2003**,** li ttenni l-principju fir-rigward:

> Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda." (A.C. 5 ta' Ottubru 1998 – **"Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Nginier Civili Anthony Spiteri Staines").**
> Illi tkompli tghid din is-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell hawn appena citata li:- "Illi l-gurisprudenza nostrali hi kostanti filli rriteniet li ma hix ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aggjunta ghall-kontenut ta' att miktub u hi talvolta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b'mod ambigwu" (Vol. XXXIV, P. III., p.746).
> Illi inoltre gie deciż illi "il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha, u din ghandha

> tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet" (Vol. XXIV, P. I., p.27) (ikkwotata fis-sentenza "**Beacom vs Spiteri Staines**" – ibid; **"Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni"** – PA (RCP) 12 ta' Lulju 2001; **"Anton Spiteri vs Alfred Borg"** – PA (RCP) 30 ta' Novembru 2000; **"Emanuel Schembri vs Leonard Ellul"** – PA (RCP) 30 ta' Ottubru 2001)....
> Illi dan iwassal ghall-principju iehor stabbilit li jirritjeni li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti in 'bona fede' u li jobbligaw mhux biss dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha tali obbligazzjoni. **("Joseph Francis Depares nomine vs John o'Dea nomine"** – A.C. – 25 ta' Ġunju 1996)."

Konsegwentement, din il-Qorti taqbel pjenament mal-konkluzjonijiet tal-perit u ghalhekk taghmilhom taghha, fis-sens li hemm ic-certezza li parti mill-beni li l-konvenut biegh lill-atturi effettivament kienet proprjetà ta' terzi, li ma setghax jiddisponi minnha. Wiehed mill-obbligi tal-venditur huwa l-pacifiku pussess a favur tal-kompratur fir-rigward tal-immobbli mertu tal-bejgh. Il-konvenut Caruana ta garanzija tal-pacifiku pussess, pussess li ma baqax pacifiku ladarba rrizulta li l-proprjetà ma kenitx tal-konvenut fl-intier taghha.

Jigi pprecizat li fir-rigward ta' dak li jirrileva l-perit tekniku fil-paragrafu 5.2 tar-relazzjoni tieghu, li l-bieb li jaghti ghal fuq il-bejt in kwistjoni infetah mill-atturi fl-2005, u ghas-segwenti eskussjoni, ghandu jinghad li jirrizulta lil din il-Qorti, li kemm permezz tal-affidavits tal-atturi esebiti a fol. 66 u 70 tal-process, kif ukoll mix-xhieda ulterjuri tal-attur moghtija fil-11 ta' Dicembru, 2014, huwa jispjega li kellu tieqa tal-kamra tas-sodda u bieb tas-salott li jaghtu ghall-imsemmi terrazzin li kienu jezistu meta huwa xtara l-proprjeta minghand l-attur. Dan il-fatt ma jidhirx li huwa kontestat mill-konvenut. Izda meta l-attur ghamel ix-xogholijiet f'dan it-terrazzin fl-2005, huwa saqqaf parti mit-terrazzin u bena kamra u kien hawn li halla access ghal bqija tat-terrazzin permezz ta' bieb, li huwa l-istess bieb li jirreferi ghalih il-perit tekniku fir-rapport tieghu, hekk kif wara kollox kien rilevat waqt l-access mizmum mill-Qorti. Ghalhekk mill-eskussjoni kollha li saret lill-perit dwar dan il-punt, ma kienx hemm xi tibdil fil-konkluzjonijiet raggunti mill-perit tekniku jew xi raguni valida li jwasslu lil din il-Qorti biex twarrab il-konkluzjonijiet milhuqa minnu.

Osservat ukoll li l-perit tekniku a bazi tal-kostatazzjonijiet teknici maghmula minnu, indipendentement mill-konsiderazzjonijiet legali, fil-fatt jasal ghall-istess konkluzjoni

milhuqa mill-Qorti fil-kawza l-ohra, li ggib referenza 103/2006/1, fejn permezz tas-sentenza citata qabel, li nghatat mill-Qorti tal-Appell rigward it-terrazzin de quo, nghad is-segwenti:

> Il-bejt in kwistjoni – dak li l-konvenuti jippretendu li hu terrazzin ghall-uzu taghhom – kien gie akkwistat mill-atturi fl-1994. B'dak il-kuntratt, l-atturi akkwistaw il-mezzanin "bl-arja libera tieghu", eskluzi zewgt ikmamar adjacenti mat-tromba li jinsabu fuq il-bejt tal-istess mezzanin. Din il-parti tal-bejt in kwistjoni tigi fuq il-mezzanin tal-atturi, u hi parti mill-arja minnhom akkwistata. Kieku l-arja tal-bejt kellha titqies bhala parti mill-appartament tal-konvenuti, kif gew eskluzi z-zewgt kmamar mill-akkwist, kienet tigi eskluza wkoll dik il-parti tal-bejt. Mhux talli l-atturi akkwistaw l-arja ta' fuq il-mezzanin (hlief tal-kmamar), izda l-konvenuti akkwistaw biss l-arja ta' fuq l-appartament taghhom (wahedhom jew in komun mas-sidien l-ohra tal-blokk), u mhux ukoll l-arja sovraposta l-mezzanin – proprjeta` li, fi kwalunkwe kaz, ma setghux jakkwistaw, ghax kienet diga inbieghet lil u ta' proprjeta tal-atturi. Din l-area tigi fuq il-maisonette tal-atturi, u giet minnhom akkwistata espressament bil-kuntratt ta' Ottubru 1994….
>
> Ricentement, din il-Qorti, diversament komposta, fil-kawza **Zerafa Gregory vs Cutajar**, deciza fit-3 ta' Mejju 2010, irribadiet il-principju li l-arja ma tappartjenix f'safef orizzontali, izda b'mod vertikali, u sakemm il-gar ma jippruvax li jgawdi xi servitu ma jistax jiftah twieqi u/jew bibien ghal fuq l-istrutturi mibnija fl-arja tal-vicin. F'dan il-kaz, il-konvenuti ma wrewx li jgawdu xi tip ta' servitu` li jaghtihom dritt juzaw il-bejt proprjeta tal-atturi."

Kuntrarjament ghal dak li l-konvenut jishaq fis-sottomissjonijiet tieghu, l-Qorti tal-Appell f'dik il-kawza ma ddecedietx il-kaz semplicement a bazi ta' kif kienet disinjata u mqassma l-proprjeta de quo, izda a bazi ta' dak li jinghad fil-kuntratti ta' trasferiment tal-proprjetajiet in kwistjoni, u dan b'rispett shih ghall-principju msemmi qabel ta' pacta sunt servanda.

In oltre il-Qorti tosserva li permezz tan-nota ta' osservazzjonijiet tieghu, il-konvenut imur lil hinn minn dak li gie eccepit minnu fir-risposta tieghu, fis-sens li meta jressaq l-argumenti tieghu, ma jillimitax ruhu ghal-linja precedentement adottata minnu li huwa biegh lill-attur titolu tajjeb u b'sahhtu bizzejjed li jiggarantixxi l-pacifiku pussess, izda jressaq linji godda bhalma huma servitujiet u l-preskrizzjoni akkwisittiva taht l-artikolu 2140(1) tal-Kodici Civili, bhala difiza li setghet titressaq mill-atturi fil-kawza li saret kontra taghhom. Dawn l-argumenti legali dedotti fin-nota, u mhux bhala eccezzjoni formali, ma jobbligawx lill-Qorti li tqishom bhala tali. Diversament ikun jammonta ghal strapp procedurali li jista' jkun ta' pregudizzju serju ghall-kontroparti

attrici, oltre li jkun ukoll jammonta ghal intralc mhux awtorizzat fuq il-proceduri 'in corso" (Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Anthony Cristina pro et noe vs Eleonora Mizzi** deciza fis-27 ta' Marzu, 2003). Mhuwiex leali li wiehed jintroduci element iehor f'kawza in difiza tal-posizzjoni tieghu, wara li jkun spicca kollox u l-kawza tithalla ghas-sentenza. (Ara sentenza ta' din il-Qorti, diversament preseduta, tal-4 ta' Ottubru, 2002, fl-ismijiet **George Grech vs Mario Grech et.**) Fi kwalunkwe kaz, huwa meqjus li tali linja difensjonali ma setghetx tirnexxi favur l-atturi (konvenuti fil-kawza l-ohra), peress li skond l-artikolu 2140(2) tal-Kodici Civili, kien ikun mehtieg li jigi ppruvat li d-dekors ta' zmien preskritt fil-ligi, li ghandu jibda jiddekorri mid-data tal-iskrizzjoni tal-kuntratt t' akkwist da parti ta' Cassar u mhux minn qabel kif jittanta jargumenta l-konvenut.

Wara kollox, fil-kuntratt ta' bejgh bejn il-kontendenti fil-kawza, jinghad espressament li l-venditur (Caruana) qieghed jiggarantixxi l-pacifiku pussess. Gialadarba nghatat il-garanzija tal-pacifiku pussess, il-venditur ma jistax iressaq argumenti biex jipprova jfarfar dan l-obbligu minn fuq spallejh. Dan qieghed jinghad ukoll, peress li fl-istess nota min-naha jinghad li l-konvenut biegh it-terrazzin lill-atturi u ta' dan jiggarantixxi l-pacifiku pussess u ftit wara jinghad, li strettament fil-kuntratt mhux hekk jinghad peress li fil-kuntratt it-terrazzin ma ssirx referenza esplicita ghalih! Din l-osservazzjoni da parti tal-konvenut hija meqjusa kontradittorja, hekk kif lanqas l-argument dwar is-servitù ma hi meqjusa konsistenti, ladarba meta biegh lil Vassallo ma tissemma ebda servitu favur l-atturi fir-rigward tal-bieb u t-tieqa li kienu jaghtu ghal fuq it-terrazzin, kif issa qieghed jikkontendi l-konvenut, permezz tan-nota ta' sottomissjonijiet tieghu. (Kuntrarjament ghal meta llimita d-dritt ta' proprjeta billi eskluda z-zewgt ikmamar adjacenti mat-tromba li jinsabu fuq il-bejt tal-imsemmi mezzanin). Dan apparti, li kif kellha okkazzjoni din l-istess Qorti tosserva, l-principju tal-buona fede tippresupponi illi l-parti li qed tikkontratta tkun cara f'dak li qeghda tbiegh u ghandha l-obbligu li taghti l-informazzjoni fattwali mehtiega u utli biex il-parti l-ohra tkun f'posizzjoni li tevalwa u tiddeciedi b'mod miftuh jekk hix lesta tikkontratta b'dawk il-fatti. (Sentenza msemmija qabel fl-ismijiet **Martin Aquilina et vs Ignatio Anastasi Limited et).** Huwa ritenut li fi kwalunkwe kaz, dawn l-argumenti ma setghu qatt jigu mressqa mill-atturi Cassar b'success, fil-konfront ta' Vassallo.

In tema tal-pacifiku pussess issir referenza wkoll ghas-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta, fl-ismijiet **Mary Micallef vs Darker Building Construction Limited** deciza fid-19 ta' Jannar, 2005, fejn inghad:

> Kif taraha din il-Qorti l-ksur tal-pacifiku pussess garantit irid jigi inkwadrat bhala fattispeci ta' inadempiment tal-bejjiegh ghall-obbligazzjoni li jghaddi l-proprjeta fil-haga venduta lix-xerrej, ossija "le somme dei diritti costituente il dominio" (**Kollez. Vol. XXIV P I p 954**). 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."

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, din il-Qorti tinsab sodisfatta li l-atturi ma nghatawx it-tgawdija fis-shih tal-proprjeta mibjugha lihom mill-konvenut, minhabba l-evizzjoni parzjali li soffrew. Din il-Qorti lanqas tinsab sodisfatta li d-difiza mressqa mill-konvenut fil-kawza odjerna, hija wahda li setghet b'xi mod ixxejjen il-pretensjonijiet tal-konjugi Vassallo fil-kawza ta' evizzjoni kontra l-atturi (konvenuti f'dik il-kawza). Konsegwentement fil-fehma tal-Qorti, l-konvenut m'ghandux jinheles mill-obbligu tieghu tal-garanzija tal-pacifiku pussess.

Ghalhekk, l-ewwel talba tal-atturi hija misthoqqa stante li l-konvenut naqas fl-obbligu tal-garanzija tal-pacifiku pussess, in kwantu parti mill-proprjetà li biegh bl-att tal-24 ta' Jannar, 2000, ma kenitx proprjeta tieghu u konsegwentement ma seta' qatt ibieghha lill-atturi. Isegwi li l-atturi ghandhom dritt ghal indennizz da parti tal-konvenut ghan-nuqqas tieghu.

Danni

Fir-rigward tad-danni sofferti mill-atturi, r-rikorrent Cassar jispjega li konsegwenza tal-evizzjoni parzjali, huwa tilef it-terrazzin li kellu, kif ukoll il-potenzjal li jizviluppa t-terrazzin hekk kif xtaq, kellu jaghlaq it-tieqa tal-kamra tas-sodda li spiccat minghajr tieqa, kif ukoll l-bieb li kien jaghti ghal fuq it-terrazzin. L-attur ipprezenta rapport peritali ex parte li permezz tieghu nghatat stima ta' danni mgarrba mill-atturi fl-ammont ta' €37,050, oltre ghall-ispejjez gudizzjarji pretizi minnu.

Ir-rapport tal-perit tekniku appuntat minn din i-Qorti f'dan ir-rigward jikkonkludi : "Id-danni sofferti mill-Atturi li jaqghu fil-mansjonijiet tal-esponent Perit Tekniku jikkonsistu fit-telf fil-valur tal-imsemmi appartament relatati mat-tnaqqis tal-imsemmi bejt u kif ukoll fix-xogholijiet relatati sabiex l-imsemmi bejt jigi separat mill-proprjeta tal-Atturi li qed jigu stmati fl-ammont ta' tnejn u tletin elf u erba' Mitt Euro (€32,400). Dan minbarra l-ispejjez ohra relatati mal-kawza bejn Vassallo u l-Atturi li huma ta' natura legali." Mistoqsi in eskussjoni dwar il-bazi tal-valutazzjoni maghmula minnu, il-perit tekniku jispjega li : "d-danni huma kemm tiswa dik il-proprjeta bil-bejt u kemm tiswa minghajrha..." Ghalkemm il-konvenut jishaq fin-nota tieghu, li l-perit tekniku kellu jikkunsidra l-valur tal-akkwist tal-fond de quo fl-ezercizzju mwettaq minnu, il-perit tekniku jispjega li kemm kien il-prezz tal-fond mixtri mill-atturi gebel u saqaf mhux meqjus rilevanti, kemm minhabba d-dekors taz-zmien u kemm minhabba l-meljoramenti li saru mill-atturi fl-istess fond. Maghdud ma' din il-valutazzjoni, hemm inkluz id-danni relatati mal-gheluq fiziku tal-bieb u tieqa li kienu jaghtu ghal fuq l-imsemmi terrazzin.

Il-Qorti ma tara ebda raguni l-ghala ma ghandhiex tadotta l-imsemmija stimi li ghamel il-perit tekniku mahtur minnha, li kkunsidrat li huma ta' natura teknika huma meqjusa "giudizio dell'arte", li m'ghandhomx jigu skartati sakemm mhux kontrastati bi provi konkreti jew sottomissjonijiet li jinnewtralizzawhom bhal mhux attendibbli u kredibbli. (Ara fir-rigward sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Dicembru, 2002, fl-ismijiet **Louis Gauci vs Angela Attard** u sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-29 ta' Mejju, 1998 fl-ismijiet **Philip Grima vs Carmelo Mamo et.**) Lanqas ma tressqu xi provi jew sottomissjonijiet li minhabba fihom din il-Qorti tkun gustifikata li tiddubita mill-istimi li ghamel il-perit tekniku.

Mal-ammont stmat mill-perit tekniku ta' €32,400 ghandhom jinghaddu l-ispejjez legali kollha li nkorrew l-atturi konsegwenza tal-kawza li ffaccjaw fil-proceduri li jgibu referenza 103/2006/01 u cioe €2076.18 li hallsu l-atturi lill-avukat ta' Vassallo (hekk kif jirrizulta mill-kopja tal-ircevuta esebita a fol. 94 tal-process), kif ukoll is-somma ta' €1,956.73 li wehlu l-istess atturi sabiex jiddefendu l-istess kawza, (hekk kif jirrizuta mit-taxxa tal-Qorti esebita a fol. 93 tal-process) li jwasslu ghat-total ta' €36,432.91.

Ghalhekk fir-rigward tad-danni, l-Qorti sejra tistrieh fuq ir-rapport tekniku maghmul mill-perit tekniku mqabbad minnha. Dan wara li qieset ukoll li l-istima tieghu taqa' fil-parametri tal-artikoli 1413 u 1418 tal-Kodici Civili, u maghdud mal-istess stima ghandhom jigu inkluzi l-ispejjez gudizzjarji ai termini tal-istess artikolu.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' it-talbiet tal-atturi u tiddikjara li l-konvenut naqas fl-obbligu tal-garanzija tal-pacifiku pussess, in kwantu parti mill-proprjetà li biegh bl-att tal-24 ta' Jannar, 2000, senjatament il-bejt immarkat mill-perit tekniku bhala "A-B-C-D" a fol. 91 tal-process, ma kenitx proprjeta tieghu u ma seta' qatt ibieghu lill-atturi u konsegwentement tiddikjara lill-konvenut Carmelo Caruana responsabbli ghad-danni kollha sofferti mir-rikorrenti; tillikwida d-danni dovuti lill-atturi fis-somma ta' €36,432.91; tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta' €36,432.91; bl-imghax mil-lum u bl-ispejjez tal-kawza a karigu tal-konvenut.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur