QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 24 ta' Novembru 2017

Numru 18

Rikors numru 694/08 AE

Romaro Limited (C 17478)

v.

George Fenech u martu Margaret Rose Fenech u Rose Fenech u b'digriet tat-30 ta' Lulju 2010, il-Qorti tordna li jissejhu fil-kawza Edith Zerafa, Thomas Zerafa u n-Nutar Dr Mario Bugeja

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur tas-socjetà attrici datat 11 ta' Lulju, 2008, li permezz tieghu hija esponiet is-segwenti:

> "1. Illi s-socjeta` attrici kienet akkwistat b'titolu ta' xiri minghand il-konenuti prozjoni diviza ta' art formanti parti mill-artijiet maghrufa bhala tas-Santi sive tat-Tulliera limiti tar-Rabat, Malta tal-kejl ta' circa hamsa punt tmienja disgha tomniet (5.89T) ekwivalenti ghal circa sitt elef, sitt mija u tmintax punt tmienja metro kwadri (6618.8m^2) in forza ta' kuntratt pubbliku atti Nutar

Dottor Claire Falzon datat 11 ta' Ottubru tas-sena 2001, hawn anness markat Dok A;

"2. Illi skond l-istess kuntratt u ai termini tal-ligi, l-konvenuti kienu taw il-garanzija tal-pacifiku pussess fuq dan l-immobbli hawn trasferit u difatti giet kostitwita ipoteka generali fuq hwejjighom kollha prezenti u futuri ghal dan il-ghan;

"3. Illi in segwitu ghal dan l-akkwist u fil-mument meta s-socjeta attrici bdiet taghmel xi xogholijiet fuq l-imsemmija porzjoni diviza ta' art, l-istess socjeta rceviet kawza civili kontra taghha ntavolata quddiem din l-istess Qorti minn terzi persuni citazzjoni numru 127/04 CFS, fl-ismijiet Azzoapardi Investment Management Limited gia maghrufa bhala Lavinia Limited vs Alfred Vella et fejn din is-socjeta tal-ahhar ikkontendiet li porzjoni mill-art mixtrija mis-socjeta attrici minn ghandkom in forza tal-precitat kuntratt pubbliku fil-fatt kienet tappartjeni lis-socjeta Azzopardi Investment Management Limited u mhux lis-socjeta` attrici jew lill-konvenuti u dana b'titolu assolut;

"4. Illi ghalkemm is-socjeta` attrici ddefendiet bis-shih il-kuntratt tal-akkwist taghha min ghandkom kontra l-pretenzjonijiet tas-socjeta Azzopardi Investment Management Limited, il-kawza msemmija xorta wahda kellha esitu negattiv ghas-socjeta attrici;

"5. Illi difatti in forza ta' sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili kif presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Dottor Carmelo Farrugia Sacco datata 8 ta' Jannar 2008, hawn annessa markata Dok B, is-socjeta attrici giet ordnata tirripristina porzjoni mill-art mixtrija minn ghandkom il-konvenuti fl-istat li kien rfiha qabel peress illi l-agir tas-socjeta attrici giet meqjusa minn dik l-Onorabbli Qorti bhala li tikkostitwixxi molestja fil-pussess tas-socjeta` Azzopardi Investment Management Limited;

"6. U peress illi b'tali sentenza tal-Qorti giet ivvjolat il-kondizzjoni tal-pacifiku pussess moghtija minnkom bhala obbligazzjoni legali qua l-vendituri fuq il-precitat kuntratt ta' trasferiment Dok A u dana ai termini tal-artikoli 1408 et seq tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

"7. U peress illi din is-sitwazzjonilegali kienet gia giet lilkom indirizzata in forza ta' ittra ufficjali datata 13 ta' Ottubru 2006, hawn annessa markata Dok C;

"8. U peress illi s-socjeta` attrici sofriet danni minhabba din il-vjolazzjoni tal-pacifiku pussess fuq parti mill-art minnha mixtrija minghand il-konvenuti, liema danni jikkonsistu sew fl-evizzjoni taghhom fuq parti mill-art minnha mixtrija u kif ukoll fl-ispejjez gudizzjarji minnha nkorsi sabiex tipprotegi lilha nfisha kontra l-pretenzjonijiet ta' terzi fuq l-imsemmija parti mill-art mixtrija; u

dana skond kif stipulate fl-artikolu 1413 Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

"9. U peress illi l-parti mill-art mixtrija minghand il-konvenuti mnejn is-socjeta` attrici giet ordnata trodd lura lil terzi in forza tal-precitata sentenza giet stmata li tiswa s-somma ta' hdax-il elf u sitt mitt Euro (**Euro 11,600**), skond valutazzjoni peritali hawn annessa markata Dok D u dana skond kif stipulat fl-artikolu 1418 Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

"10. U peress illi l-konvenuti kienu gew interpellati inutilment sabiex ihallsu danni komplessivi minhabba tali evizzjoni fl-ammont ta' sittax-il elf mitejn u tmienja u tleti euro (**Euro 16,238**) permezz ta' ittra ufficjali datata 3 ta' Gunju 2008 hawn annessa markata Dok E;

"11. U peress illi l-konvenuti kkontestaw il-pretenzjoni mressqa mis-soċjeta` attriċi permezz tal-preċitata ittra uffiċjali Dok E prezentata ai termini tal-artikolu 166 A Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, l-istess socjeta` attrici ghalhekk sfat kostretta li tistitwixxi l-odjerni preceduri gudizzjarji;

"12. U peress illi l-fatti li jikkostitwixxu l-meritu ta' dina l-kawza huma lkoll maghrufa personalment lid-dikjarant Alfred Vella;

"Ghaldaqstant l-attur nomine jitlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet premessi:-

"1. Tiddikjara li l-konvenuti solidalment bejniethom naqqsu fl-obbligu taghhom li jiggarantixxu l-pacifiku pussess tas-socjeta attrici fuq parti mill-art mibjugha minnhom lill-istess socjeta attrici kontra l-evizzjoni taghha li telfulha parti mill-haga mibjugha, ai termini tal-artikolu 1408 et seq tal-process u kwindi jigu dikjarati responsabbli in solidum ghal dan l-akkadut;

"2. Tillikwida d-danni kollha sofferti mis-socjeta` attrici per konsegwenza ta' tali nuqqas kontrattwali kawzat mill-istess konvenuti okkorrendo tramite n-nomina ta' esperti tal-Qorti u b'mod partikolari b'referenza ghall-artikolu 1413 Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

"3. Tikkundanna lill-konvenuti solidalment bejniethom sabiex ihallsu lis-socjeta` attrici dik is-somma flus hekk kif likwidata minn dina l-Onorabbli Qorti.

"Bl-imghaxijiet legali dekorribbli mid-data tal-precitata sentenza tat-8 ta' Jannar 2008 u bl-ispejjes kollha kontra l-konvenuti solidalment bejniethom li minn issa jinsabu ngunti biex jidhru ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti George u Margaret konjugi Fenech u ta' Rose Fenech tas-27 t'Ottubru, 2008, li in forza taghha gie eccepit:

"1. Fl-ewwel lok, l-eccipjenti Margaret Rose Fenech u Rose Fenech jirrilevaw li sal-lum baqghu ma gewx notifikati bir-rikors guramentat pero` qed jaghzlu li jaghtu ruhhom notifikati ai termini tal-ligi b'effett mil-lum u jaghmlu l-eccezzjonijiet taghhom flimkien mal-konvenut l-iehor George Fenech.

"2. Fit-tieni lok u in via preliminari, l-azzjoni attrici hija intempestiva billi s-socjeta` attrici ma sofriet ebda evizzjoni fit-termini tal-ligi.

"3. Fil-mertu, it-talbiet tas-socjeta` attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez, billi ma jirrikorrux l-elementi mehtiega ghall-ezercizzju tal-azzjoni prezenti.

"4. Minghajr pregudizzju, il-garanzija ghall-evizzjoni spiccat billi l-eccepjenti thallew barra mill-gudikat li fuqu s-socjeta` attrici ssejjes it-talbiet taghha, u baqghu ma nghatawx opportunita` jgibu 'l quddiem ir-ragunijiet taghhom biex dik it-talba tigi michuda.

"5. L-eccepjenti ttrasferew lis-socjeta` attrici l-porzjoni art in kwistjoni, bhala formanti parti minn bicca art akbar, li huma akkwistaw b'titolu oneruz minghand Edith Zerafa (83136M), matul iz-zwieg taghha ma' Thomas Zerafa (383935M), li ggarantitolhom il-pacifiku pussess taghha, u ghalhekk l-istess Edith Zerafa (u Thomas Zerafa ghal kull interess li jista' jkollu) ghandhom jissejhu f'din il-kawza.

"6. Illi l-eccepjenti inkarigaw lin-Nutar Dottor Mario Bugeja biex jippublika u jirregistra l-att tal-akkwist taghhom skond il-ligi, liema att kien pubblikat u kellu jigi registrat qabel dak tat-terzi msemmija fil-gudikat indikat mis-socjeta` attrici, u ghalhekk hemm lok li n-Nutar Dottor Mario Bugeja jissejjah f'din il-kawza in vista tar-responsabbilta` professjonali li jista' jkollu.

"7. F'kull kaz, l-eccepjenti agixxew dejjem in bona fede fil-konfront tas-socjeta` attrici u konsegwentement m'ghandhom ibatu xejn.

"8. F'kull kaz ukoll u minghajr pregudizzju ghal dak kollu sueccipt, l-ammont reklamat mis-socjeta` attrici f'din il-kawza ma jinkwadrax ruhu fir-rimedji legali li jista' jkollha, u f'kull kaz mhux dovut u/jew huwa eccessiv.

"Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamati fil-kawza Edith u Thomas konjugi Zerafa tat-3 ta' Novembru, 2010, li permezz taghha eccepew:

"1. Illi qabel xejn l-azzjoni odjerna in kantu diretta lejn l-eccipjenti hija preskritta u perenta dana ai termini tal-Artikolu 1423 tal-Kodici Civili.

"2. Illi bla pegudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt u dana stante illi bejn l-eccipjenti u l-konvenuti Fenech kien sar kuntratt ta' korrezzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja datat 22 ta' Mejju 2002, f'liema kuntratt giet annessa pjanta sabiex tissostitwixxi ohra u ghalhekk semmai l-garanzija ghall-pacifiku pussess tapplika biss ghall-art kif murija fil-pjanta gdida fl-att ta' korrezzjoni fuq imsemmi.

"3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma rritwali u nulli stante illi ma hemmx lok ghal-likwidazzjoni ta' danni imma l-ligi tistipula ezattament x'ghandu jedd jitlob ix-xerrej fl-Artikolu 1413 u fl-Artikolu 1418 tal-Kodici Civili u ghalhekk it-talbiet hekk kif proposti ma jregghux.

"4. Illi bla pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-eccipjenti ghamlu dak kollu rikjest minnhom sabiex fit-22 ta' Mejju 2002 issir il-korrezzjoni mehtiega fil-pjanta relattiva (liema pjanta qatt ma giet mhejjija minnhom u wisq anqas immarkata minnhom) u dana meta fuq kollox ad insaputa taghhom l-istess konvenuti kien gia` trasferew lis-socjeta` attrici fil-11 ta' Ottubru 2001.

"5. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti ma ghandhomx bl-ebda mod ikunu responsabbli ghall-fatt illi n-nutar naqas illi jinsinwa l-kuntratt relattiv tal-akkwist fit-termini stabbiliti mil-ligi.

"6. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, l-ammonti msemmija fil-premessi tar-rikors guramentat huma esagerati u mhux reali, b'mod partikolari l-istima tal-Perit Formosa."

Rat ir-risposta guramentata tan-nutar Mario Bugeja tad-29 t'April, 2011, li permezz taghha inghad minnu:

"1. Illi l-esponenti mhux il-legittimu kontradittur hekk kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza.

"2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-3 t'Ottubru, 2013, li permezz taghha u ghar-ragunijiet hemm esposti, iddecidiet il-kawza billi: (1) cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Fenech; (2) cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-imsejhin fil-kawza Zerafa; (3) cahdet il-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-konjugi Zerafa, b'dan li minhabba n-natura tal-azzjoni li pproponiet l-attrici ddikjarat li ma tistax tilqa' t-talbiet tal-attrici fil-konfront tal-konjugi Zerafa; (4) ghall-finijiet tal-kawza kif proposta, cioe` bazata fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess, iddikjarat li n-nutar Mario Bugeja m'huwiex legittimu kontradittur, ghalkemm fil-konfront tal-konvenuti Fenech kien ritenut responsabbli, flimkien mal-konjugi Zerafa, li jindennizza lil Fenech; (5) iddikjarat li l-konvenuti naqsu fl-obbligazzjoni ta' garanzija ta' pacifiku pussess meta l-attrici giet imfixkla fit-tgawdija tal-pacifiku pussess skont kif garantit bil-kuntratt tal-11 ta' Ottubru 2001; (6) illikwidat is-somma dovuta lill-attrici fl-ammont ta' tlettax-il elf, sitt mija u tmienja u tletin ewro (€13,638); (7) ikkundannat lill-konvenuti Fenech sabiex ihallsu lill-attrici s-somma hekk likwidata; (8) ghal kull buon fini minkejja dak li inghad dwar l-imsejhin fil-kawza, tikkonferma fil-konfront taghhom dak kollu li nghad f'paragrafu sebgha (7) tas-sentenza fejn il-Qorti ghamlet konsiderazzjonijiet. L-ispejjez tal-kawza a karigu tal-konvenuti Fenech, b'dan li l-imsejhin fil-kawza ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez gudizzjarji taghhom; bl-imghax mil-lum.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Fatti.

"1. B'kuntratt tal-11 ta' Ottubru 2001 pubblikat min-nutar Dr Claire Falzon l-attrici xtrat minghand il-konvenuti Fenech porzjon art mill-artijiet maghrua bhala Tas-Santi sive tat-Tulliera limiti tar-Rabat b'kejl ta' cirka 5.89 tomna. Il-bejgh kien jinkludi l-garanzija tal-pacifiku pussess.

"2. L-awturi tal-attrici kienu xtraw permezz ta' kuntratt pubblikat fl-4 ta' Jannar 1993 min-nutar Dr Mario Bugeja. Il-bejjiegha kienet l-imsejha fil-kawza, Edith Zerafa. Il-kuntratt kien gie insinwat fit-3 ta' Frar 1993 (fol. 56). Fit-22 ta' Mejju 2002 gie ppubblikat att korrettorju fejn il-partijiet bidlu l-pjanta annessa (fol. 57-58), ghalkemm dan it-tibdil ma jidhirx li kien jeffettwa l-porzjon art in kontestazzjoni.

"3. Sussegwentement f'kawza fl-ismijiet Azzopardi Investment Management Limited vs Alfred Vella (127/2004) deciza fit-8 ta' Jannar 2008, Romaro Limited giet ikkundannata sabiex fi zmien xahrejn: "[...] *inehhu l-ostakoli li saru fil-porzjon ta' l-ghalqa in kwistjoni u jpoggu kollox fl-istat pristin b'dan li jekk ma jsirx dan fit-terminu stabbilit il-Qorti tawtorizza l-istess socjeta attrici biex taghmel ix-xogholijiet mehtiega a spejjez tal-konvenut u kjamata in kawza u dan taht is-sorveljanza ta' perit arkitett li jigi nominat in segwitu ta' rikors appozitu."*. Fir-realta'dan fisser li l-konvenuta giet zgumbrata minn porzjon mill-ghalqa li xtrat minghand il-konvenuti. Il-kawza 127/2004
kienet actio manutenionis[1];

"4. Jirrizulta li waqt is-smiegh tal-kawza 127/2004, permezz ta' ittra ufficjali prezentata fit-13 ta' Ottubru 2006 (fol. 29) l-attrici kienet infurmat lill-konvenuti Fenech bil-kawza. Madankollu jirrizulta li l-konjugi Fenech ma talbux permess biex jintervjenu. L-ittra ufficjali kienet notifikata fid-19 ta' Ottubru 2006;

"5. Il-konvenut George Fenech kien xehed fil-kawza 127/04 (seduta tat-22 ta' Mejju 2006)[2];

"6. L-attrici qeghda tippretendi li l-konjugi Fenech ihallsu s-somma ta' €16,238 (fol. 38) in kwantu ghal:

"(a) €11,600 – riduzzjoni fil-prezz. Sussegwentement l-istima giet riveduta ghal €9,000[3];

---

[1] Fis-sentenza l-qorti kkumentat li l-kawza kienet possessorja u kwistjonijiet ta' natura petitorju ma setghux ikollhom effett fuq l-ezitu ta' dik il-kawza.
[2] Dik. RL5 (fol. 210).
[3] Ara rapport tal-istess perit (Dok RL1) a fol. 197.

"(b) €2,602 – spejjez gudizzjarji tal-attur fil-kawza 127/2004;

"(c) €1,800 – spejjez gudizzjarji tal-konvenuti fil-kawza 127/2004;

"(d) €236 – spejjez tar-rapport li sar mill-perit Samuel Formosa.

"7. Il-konvenuti Fenech jaccettaw li l-porzjon art oggett tal-kawza kienet inbieghet darbtejn minn Zerafa[4]. Meta taghmel paragun bejn il-pjanti ta' kull kuntratt, dan hu fatt cert. L-art oggett ta' dawn il-proceduri nbieghet permezz ta':-

"(a) kuntratt tan-nutar Dr Mario Bugeja tal-4 ta' Jannar 1993 lill-konvenuti Fenech; u wara

"(b) kuntratt tan-nutar Dr John Debono tat-22 ta' Jannar 1993 lil Lavinia Limited li ghaliha deheru Paul u Jennifer konjugi Azzopardi. Dan il-kuntratt gie insinwat ukoll fit-3 ta' Frar 1993 (fol. 153). Peress li n-nota ta' insinwa ghandha n-numru 1357 filwaqt li tal-konvenut Fenech ghandha n-numru 1359, ifisser li t-titolu ta' Azzopardi Investment Management Limited hu ahjar minn dak ta' Fenech[5].

"<u>Konsiderazzjonijiet.</u>

"Wara li l-qorti semghet il-provi u rat l-atti, tqies:-

"1. Ir-rapport guridiku tal-attrici hu mal-konvenuti Fenech ghaliex xtraw minghandhom. L-attrici pproponiet il-kawza kontemplata f'dik il-parti tal-Kodici Civili intestata "Fuq il-Garanzija tal-Pussess Pacifiku tal-Haga Mibjugha" (Artikoli 1409 – 1423). L-attrici ma qeghda tippretendi xejn minghand l-imsejhin fil-kawza. Il-garanzija tal-pacifiku pussess inghatat minn Fenech u mhux mill-imsejhin fil-kawza. Fil-fatt dawn iddahhlu fil-kawza fuq talba tal-konvenuti Fenech[6]. Jinghad ukoll li l-azzjoni tal-attrici tibqa' dik li hi u ma tinbidilx skond il-persuni li jissejhu fil-kawza.

"2. Il-konvenuti Fenech ma ghandhomx dritt li jinvokaw l-Artikolu 1422 tal-Kodici Civili[7]. Waqt li l-kawza 127/2004 kienet pendenti, il-konvenuti Fenech kienu nfurmati dwarha. Madankollu Fenech baqghu passivi. Sahansitra George Fenech kien ukoll xehed f'dik il-kawza. Ghalkemm l- l-attrici kienet talbet ukoll li l-konjugi Fenech jissejhu fil-kawza, il-qorti cahdet it-talba. Fil-fatt il-

[4] Ara affidavit ta' Fenech, paragrafu numru 14 (fol. 195) u wkoll in-nota ta' sottomissjonijiet li pprezenta fl-4 ta' Jannar 2013.

[5] Artikolu 14 tal-Att dwar ir-Registru Pubbliku jipprovdi li "In-noti maghmulin regolari jigu irregistrati fl-ordni li jigu ipprezentati".

[6] Rikors prezentat fil-21 ta' Gunju 2010 (fol. 96) u d-digriet tat-30 ta' Lulju 2010 (fol. 105).

[7] "Il-garanzija ghall-evizzjoni tispicca, jekk ix-xerrej ikun halla li jigi kkundannat b'sentenza li ghaddiet f'gudikat mingahjr ma sejjah fil-kawza lill-bejjiegh, meta dan jipprova li seta' jgib 'il quddiem ragunijiet bizzejjed, illi x-xerrej ma giebx, u illi bihom it-talba gudizzjarja kienet tigi michuda.".

konvenuti stess iddikjaraw, fin-nota ta' sottomissjonijiet, li l-qorti kienet korretta meta cahdet it-talba biex jissejhu fil-kawza possessorja. Certament li m'huwiex tort ta' Romaro Limitred jekk Fenech ma kienux parti fil-kawza 127/2004 ghalkemm il-presenza taghhom bl-ebda mod ma kienet ser timpingi fuq il-materja dwar min hu l-proprjetarju legittimu, gialadarba l-kawza kienet possessorja.

"3. L-Artikolu 1409 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-bejjiegh jaghmel tajjeb lix-xerrej "ghall-evizzjoni li ttellfu l-haga mibjugha, kollha jew bicca minnha...". Il-garanzija tal-pacifiku pussess li taw Fenech hi bazata fuq l-obbligu li jittrasmettu lill-attrici l-proprjeta' tal-art kollha oggett tal-kuntratt tal-4 ta' Jannar 1993; *"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*"[8].

"Fil-kawza Mary Micallef vs Darker Building Construction Limited deciza mill-Prim'Awla[9] fid-19 ta' Jannar 2005, gie osservat: "*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*".

"Is-sentenza li nghatat fil-kawza 127/2004 ma jidhirx li tista' tikkwalifika bhala evizzjoni, in kwantu kienet azzjoni possessorja fejn m'huwiex jigi determinat min huwa l-proprjetarju tal-oggett. F'dan il-kuntest fil-kawza Ta' Kapaci Limited vs Joseph Meli et deciza mill-Prim'Awla[10], il-qorti osservat:

> *""F'azzjoni ta' spoll it-titlu ma ghandu ebda relevanza. L-azzjoni ta' spoll strettament ma hijiex azzjoni ta' revizzjoni; anzi hija mahsuba biex turi illi l-konvenut fil-kawza ma ghandux pussess jew detenzjoni tal-haga u ghalhekk ma jistx jigi evitt minn haga li ma ghandux it-tgawdija taghha*."

"Ragunament li ghandu japplika wkoll fir-rigward ta' l-*actio manutenionis*. Azzjoni li biha jkun qieghed biss jigi accertat l-ezistenza ta' stat ta' fatt. Il-gudikat ta' azzjoni possessorja ma jifformax stat fil-procedura petitorja. Ma jezisti l-ebda konnessjoni jew stat ta' dipendenza bejn it-tnejn.

[8] Trabucchi, Istituzioni di Diritto Civile, Cedam (1981) pagna 773.
[9] Imhallef P. Sciberras.
[10] Imhallef G. Caruana Demajo.

"Ghal finijiet ta' evizzjoni hu wkoll accettat li m'hemmx ghalfejn ikun hemm sentenza li biha x-xerrej ikun tilef ilhaga. Fis-sentenza Ta' Kapaci Limited vs Meli et il-qorti qalet:-

""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."

"Hekk ukoll Laurent[11] josserva:-

""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."

"4. Fir-realta' bis-sentenza li nghatat fil-kawza 127/04 l-attrici ma tilfitx ghal kollox il-porzjon art. Strettament kieku riedet setghet tipproponi l-azzjoni petitorja. Madankollu m'hemmx dubju li l-attrici qatt ma kien ser ikollha success f'azzjoni petitorja bazata fuq il-kuntratt ta' xiri tal-4 ta' Jannar 1993. It-titolu tat-terz hu ahjar minn tal-attrici gialadarba l-kuntratt pubbliku tat-terz (22 ta' Jannar 1993 atti nutar Dr John Debono) gie insinwat qabel dak tal-attrici. Ghalhekk il-biza' tal-attrici m'huwiex bazat fuq xi supposizzjoni li parti mill-art inxtrat mit-terz. Il-kuntratt tat-terz u noti ta' insinwi huma provi cari u inekwivokabbli li t-titolu tat-terz jipprecedi dak tal-awtur tal-kumpannija attrici.

"5. Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuti Fenech argumentaw li l-kumpannija attrici kellha titolu tajjeb, konsolidat bil-preskrizzjoni akkwizittiva decennali u dan "[...] ferm qabel ma t-terz ippretenda li seta' kellu pussess fuq din il-parti …."[12]. Fi ftit kliem it-tezi tal-konvenuti Fenech hi li l-kumpannija attrici hi proprjetarja tal-art li kienet oggett tal-kawza 127/2004, u ghalhekk jippretendu li kellha tirrivendika l-art minghand Azzopardi Investment Management Limited u tinvoka l-preskrizzjoni akkwizittiva decennali (Artikolu 2140 tal-Kodici Civili). Eccezzjoni f'dan is-sens ma nghatatx. Hi l-fehma tal-qorti li dawn it-tip ta' argumenti ma kellhomx jitressqu f'nota ta' sottomissjonijiet wara li jkunu inghalaq is-smiegh tal-provi u minghajr il-parti ma tkun inghatat l-opportunita' li tressaq provi u taghmel sottomissjonijiet. Il-qorti hi tal-fehma li kien ikun iktar utli li meta l-konvenuti saru jafu bil-problema kkoperaw mal-kumpannija attrici. Pero' hu evidenti li l-atteggjament li hadu l-konvenuti Fenech kien li ladarba

[11] Principii di Diritto Civile, Volum XXIV (1885) pagna 167.
[12] Nota ta' sottomissjonijiet tal-4 ta' Jannar 2013.

m'humiex parti fil-kawza, ma kien hemm bzonn li jsir xejn min-naha taghhom.

"Fenech qal li minn meta xtara minghand Edith Zerafa, l-art kienet kollha fil-pussess tieghu, ghalkemm meta xehed fil-kawza 127/04 qal li fl-art mar forsi xi sitt darbiet. L-Artikolu 524 tal-Kodici Civili jipprovdi: "*Il-pussess huwa d-detenzjoni ta' haga korporali …. u li wiehed izomm ... bhala tieghu nnifsu*". Jirrizulta li Fenech bieghu l-art qabel ghaddew l-ghaxar (10) snin mehtiega ghall-preskrizzjoni akkwizittiva kontemplata fl-Artikolu 2140. Ghalhekk m'hemmx dubju li sa dak il-mument ma setghux jinvokaw li huma sidien tal-art bis-sahha tal-preskrizzjoni decennali. Alfred Vella, direttur tal-kumpannija attrici, xehed:-

> ""*6. Illi sa mill-bidunett meta rajt l-art in kwistjoni sahansitra minn qabel ma akkwistajtha, din minn dejjem kienet u ghadha sal-guranta tallum mdawwra kollha kemm hi b'hajt divizorju.*
> *"7. Illi ghalhekk ma jistax ikun partikolarment mill-punto di vista fattwali u fiziku li s-socjeta konvenuta qatt setghet b'xi mod dahlet f'xi parti possjeduta mill-atturi.*
>
> *"8. Illi fizikament ma kien jezisti ebda access bejn l-art mixtrija mis-socjeta konvenuta u l-art akkwistat mis-socjeta attrici. Tant hu hekk illi sabiex wiehed ighaddi minn art ghal ohra jehtieglu jaqbez l-imsemmi hajt divizorju mad-dawra tal-art akkwistata mis-socjeta konvenuta."* (fol. 203).

"Madankollu qeghdin fil-kamp tal-incertezza peress li m'huwiex maghruf x'seta' kien l-ezitu ta' azzjoni petitorja bazata fuq preskrizzjoni akkwizittiva. Fl-atti ftit li xejn hemm provi u f'kull kaz it-terz m'huwiex parti f'dan il-process. Ghalhekk il-qorti ma tistax tiddeciedi dwar jekk l-attrici kisbitx l-art bil-preskrizzjoni akkwizittiva.

"Il-mistoqsija tigi wahedha: il-kumpannija attrici kellha obbligu li taghmel kawza u tfittex dikjarazzjoni ta' proprjeta' bazata fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva qabel tipproponi din il-kawza? Il-qorti tahseb li le. Jibqa' 'l fatt li l-garanzija tal-pacifiku pussess li taw Fenech hi bazata fuq l-obbligu li jittrasmettu lill-attrici l-proprjeta' tal-art kollha oggett tal-kuntratt tal-4 ta' Jannar 1993. F'dan il-kaz hu evidenti li meta gie ppubblikat il-kuntratt tal-11 ta' Ottubru 2001, parti mill-art ma kenitx tal-bejjiegha Fenech. Ifisser li huma kissru l-garanzija. Ghalhekk meta gie ppubblikat il-kuntratt kienet diga' tezisti raguni ghall-evizzjoni tal-kumpannija attrici.

"Il-garanzija tiskatta mis-semplici fatt li l-attrici tilfet id-dritt li akkwistat bl-imsemmi kuntratt ghaliex irrizulta li l-porzjon art in kwistjoni m'hijiex proprjeta tal-konvenuti Fenech. F'dak il-mument kien hemm ksur tal-garanzija. Il-qorti ma tarax li l-kumpannija kellha xi obbligu li toqghod tahseb f'difizi ohra li setghet tqajjem kontra t-terz. Il-garanzija li nghatat minn Fenech kien fir-rigward

tal-kuntratt tal-11 ta' Ottubru 2001 u mhux b'xi mod ta' akkwist iehor. L-attrici tat prova certa li pretensjoni ta' proprjeta' mibnija fuq titolu li kisbet minghand il-konvenuti Fenech bl-imsemmi kuntratt, hi bla bazi. Ghalhekk l-pretensjoni taghha bazata fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess ghandha tirnexxi.

"6. Fir-rigward tad-danni dawn gew deskritti bhala:-

"i. Prezz zejjed imhallas ghall-art li rrizulta li m'hijiex proprjeta tal-attrici u telf tal-valur fl-art;

"ii. Spejjez gudizzjarji li saru fil-kawza 127/04;

"iii. Spiza tar-rapport tal-perit Formosa;

"Jibda biex jigi osservat li 'l fatt li l-hlas li qeghda tippretendi l-attrici gie deskritt bhala danni m'ghandu jwassal ghall-ebda riperkussjoni. Ghalkemm fil-ligi ma tissemmix il-kelma danni (Artikolu 1413 u 1415 tal-Kodici Civili), fir-realta' r-rimbors li taghti dritt ghalih jikkwalifika bhala danni. Ix-xerrej hallas prezz zejjed u jrid jirkupra dik il-parti tal-prezz biex jigi fis-sitwazzjoni li kien qabel xtara.

"Fir-rapport guridiku bejn l-attrici u l-konvenuti Fenech dawn id-danni huma minhabba 'l fatt li l-konvenuti bieghu bicca art li ma kenitx proprjeta taghhom. Il-konvenuti jikkritikaw l-istima tal-perit Formosa. Madankollu din hi l-unika prova li hemm fl-atti dwar il-valur tal-art in kwistjoni. Skond il-perit Formosa: "*After taking into consideration the location and position, size and layout and the state of the plot of land, together with the information furnished to me during my inspection that could have a bearing on its value, I estimate the value of this plot of land (1/2 tumolo of land) at €9,000 (nine thousand Euros*)" (fol. 197). F'kull kaz il-qorti hi tal-fehma li €9,000 ghal nofs tomna m'hijiex xi somma ezagerata, meta tqies ukoll li x-xerrej m'ghandux biss dritt ghar-radd tal-prezz izda wkoll, fejn il-haga mibjugha tkun saret tiswa iktar, "… *is-somma li tkun taqbez il-prezz tal-bejgh*".

"Fir-rigward tal-kumplament tad-danni jirrizulta li l-attrici hallset:-

"(a) l-ispejjez gudizzjarji tal-kawza Azzopardi Investment Management Limited vs Alfred Vella et deciza fit-8 ta' Jannar 2008 (ara dokumenti a fol. 40 u 41), fl-ammont ta' **€**4,402.

"(b) l-ispejjez tar-rapport li ghamel il-perit fl-ammont ta' €236 (fol. 39). Ghalkemm il-kont jirreferi ghall-ewwel rapport li eventwalment gie emendat, il-qorti hi xorta tal-fehma li l-ammont pretiz huwa gust.

"7. Ghal dak li jikkoncerna r-responsabbilta tal-imsejhin fil-kawza, il-qorti tosserva:-

"(a) Fil-kawza LEC Limited vs Tabbingtons deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' April 2012, il-qorti osservat: "*39. Il-kawza hija dwar il-garanzija tal-pussess pacifiku li torbot lill-bejjigh favur ix-xerrej: tista' ssir biss kontra l-bejjigh u huwa biss il-bejjigh li jista' jigi kundannat ihallas taht il-garanzija; l-imsejjah fil-kawza, li ma huwiex bejjigh, ma jistax jigi kundannat f'kawza bhal dik tallum. Is-sejha fil-kawza saret biss biex thares l-interess ta' min ikun tellief fil-kawza tallum, biex, jekk issir kawza ta' regress minn dan kontra l-imsejjah fil-kawza, dan ma jkunx jista' jghid illi t-tellief ma iddefendiex ruhu sew fil-kawza ghax, bis-sejha fil-kawza, ikun inghata l-opportunita li jiddefendi hu wkoll.*

> "*"40. Huwa ghalhekk illi l-ewwel qorti halliet miftuha l-possibilita ghall-konvenuta illi, jekk jidhrilha, tfittex lill-imsejjah fil-kawza għad-danni izda dan tista' taghmlu biss f'kawza ohra u mhux fil-kawza tallum fejn huwa biss il-bejjigh li jista' jigi kundannat*."

"(b) In-nutar Bugeja naqas fid-dmirijiet tieghu fir-rigward tal-kuntratt ta' akkwist tal-4 ta' Jannar 1993. Skond il-ligi n-nutar kellu hmistax-il gurnata sabiex jinsinwa l-kuntratt (Artikolu 50(1)(a) tal-Kap. 55). Ghal xi raguni l-kuntratt ma giex insinwat f'dan it-terminu. Li hu cert hu li kieku gie, il-kumpannija attrici ma kienx ikollha problemi dwara it-titolu taghha li akkwistat minghand il-konjugi Fenech. Kienu l-konjugi Fenech li nkarigaw lin-nutar Bugeja. Fir-rapport guridiku bejn il-klijent u n-nutar, il-klijent ghandu kull jedd li jippretendi li n-nutar iwettaq id-dmirijiet tieghu skond il-ligi[13]. F'dan in-nutar kiser dan l-obbligu u ghalhekk ghandu jwiegeb ghal ghemilu. In-nutar qal li seta' kien il-kaz li dakinhar tal-kuntratt ix-xerrej ma hallsux it-taxxa. Fl-affidavit xehed: "Illum il-gurnata indunajt li t-taxxa thallset jumejn qabel dahlet l-insinwa fejn normalment l-insinwa tidhol fl-istess gurnata, pero' ma nistax nghid ezatt x'kien gara minhabba li ilu hafna snin" (fol. 234). Din ma tikkwalifikax bhala prova gialadarba n-nutar qieghed jipprezumi.

"(c) Edith Zerafa kienet il-persuna li tat lok ghall-bidu ta' din il-kwistjoni minhabba li fi spazju ta' ftit granet bieghet porzjon

[13] F'sentenza tal-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana (24 ta' Marzu 1976 n. 1039) inghad: "ai fini del riconoscimento della responsabilita' del notaio, allorche' nell'intervallo di tempo tra la data di ricezione e quella di trascrizione della compravendita di un immobile i terzi vi abbiano iscritto ipoteche (….), non basta considerare la durata di quell'intervallo (nella specie, 19 giorni), ne' la natura del rogito, ma occorre verificare, in relazione a ciascuna iscrizione o trascrizione pregiudizievole per l'acquirente, se nel momento del suo compimento il notaio gia' si trovasse in una situazione di ritardo ingiustificato".

art ghal darbtejn. Ma tistax toqghod tistahba wara 'l fatt li halliet f'idejn terzi biex jaghmlulha l-pjanti. Qalet ukoll li fit-22 ta' Mejju 2002 kien sar kuntratt ta' korrezzjoni bejnha u l-konvenuti Fenech. Dak il-kuntratt m'ghandux x'jaqsam xejn mal-porzjon art li bieghet darbtejn. Inoltre f'dak il-kuntratt ukoll il-porzjon art in kwistjoni ghadha inkluza bhala art li nbieghet lill-konvenuti Fenech. Edith Zerafa tat ukoll l-eccezzjoni li l-azzjoni hi preskritta skond l-Artikolu 1423 tal-Kodici Civili, li jipprovdi:-

> ""*F'kull kaz li ghalih ma jkunx gie stabbilit zmien aqsar, l-azzjoni ghall-garanzija minhabba evizzjoni taqa' bil-preskrizzjoni bl-eghluq ta' sentejn li jibdew ighoddu minn dak in-nhar illi s-sentenza li biha x-xerrej ikun gie kkundannat tghaddi f'gudikat*".

"F'dan il-kaz is-sentejn qatt ma bdew ighaddu ghaliex qatt ma kien hemm sentenza ta' qorti li ddikjarat li l-art hi proprjeta tat-terz.

"Pero' minhabba l-mod kif gie proposta l-kawza l-qorti ma tistax tikkundanna lill-imsejhin fil-kawza, ghalkemm m'hemmx dubju li huma lkoll responsabbli lejn il-konvenuti Fenech sabiex ihallsuhom is-somma li Fenech ser jigi kkundannati jhallsu b'din is-sentenza."

Rat ir-rikors tal-appell tal-kjamati fil-kawza Edith u Thomas konjugi Zerafa, li permezz tieghu, filwaqt li ghamlu referenza ghall-provi kollha u rriservaw li jipproducu provi ohra permessi mil-ligi, talbu lil din il-Qorti sabiex ghar-ragunijiet hemm imsemmija minnhom, tilqa' l-appell taghhom u konsegwentement tirriforma s-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, tat-3 ta' Ottubru, 2013, fl-ismijiet premessi, bl-ispejjez kontra l-attrici appellata.

Rat ir-risposta u Appell Incidentali tal-kjamat in kawza, in-Nutar Dr. Mario Bugeja, li permezz taghha talab lil din il-Qorti sabiex tikkonferma s-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-3 t'Ottubru, 2013,

izda tirriformaha fir-rigward tar-raba' punt tad-decide, fejn l-ewwel Qorti ziedet barra mit-talbiet il-kliem: "ghalkemm fil-konfront tal-konvenuti Fenech huwa responsabbli, flimkien mal-konjugi Zerafa li jindenizza lil Fenech". Bl-ispejjez kontra l-attrici appellata.

Rat ir-risposta tal-appell tas-socjetà attrici Romaro Limited, li permezz taghha talbet illi din il-Qorti tikkonferma s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti fit-3 t'Ottubru, 2013, fl-ismijiet premessi, *per lo meno* fil-konfront ta' dik il-parti li tikkoncerna r-relazzjoni bejn l-istess socjetà attrici u l-konvenuti Fenech u kwindi tirrespingi dik il-parti tal-appell, jekk tezisti, li b'xi mod tista' tinfluwixxi fuq l-istess decide bejn is-socjetà appellata u l-konvenuti Fenech u ghall-kumplament tirrimetti ruhha ghad-decizjoni ta' din il-Qorti, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Rat iz-zewg risposti tal-appell ta' George u Margaret konjugi Fenech u Rose Fenech, li permezz taghhom talbu li din il-Qorti, ghar-ragunijiet hemm spjegati, tichad l-appell tal-kjamati fil-kawza konjugi Zerafa, kif ukoll l-appell incidentali tan-nutar Mario Bugeja, tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez tal-appell u tal-appell incidentali kontra taghhom.

Rat ir-risposta tal-kjamati fil-kawza konjugi Zerafa ghall-appell incidentali tan-nutar Dr. Mario Bugeja, li permezz taghha talbu li din il-Qorti tilqa' l-appell incidentali tan-Nutar Bugeja, limitatament inkwantu dak l-appell

jaqbel ma' l-appell principali taghhom, u mill-bqija jigi michud, bl-ispejjez kontra l-istess Nutar Bugeja.

Rat il-verbal tas-seduta tat-3 t'Ottubru, 2017, fejn wara li d-difensuri tal-partijiet ittrattaw l-appell u l-appell incidentali, il-kawza baqghet differita ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkonsidrat

L-azzjoni attrici hija wahda bbazata fuq il-ksur tal-pacifiku pussess fil-konfront tal-konvenuti, meta qed jigi allegat li parti zghira (ta' circa nofs tomna) mill-art mibjugha lis-socjetà attrici appellata mill-konvenuti appellati permezz tal-kuntratt tal-11 ta' Ottubru 2001, fl-atti tan-Nutar Dottor Claire Falzon, ma kienx tal-konvenuti izda ta' terzi.

Konsegwenza tal-fatt li l-konvenuti bieghu lis-socjetà attrici proprjetà li ma kinitx tappartjeni lilhom fl-intier taghha, hija sofriet evizzjoni parzjali wara li nghatat sentenza favur terzi (li ggib referenza 127/2004/CFS, fl-ismijiet **Azzopardi Investment Management Limited v. Alfred Vella et**) deciza finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Jannar, 2008, fejn is-socjetà attrici giet ordnata tirripristina porzjoni mill-art inkwistjoni, bl-iskop li jigi konservat il-pussess ta' terzi.

Din il-porzjon art inkwistjoni spiccat tifforma parti minn zewg kuntratti ta' bejgh fejn il-vendituri originali, il-kjamati in kawza konjugi Zerafa bieghuha, kemm lill-konvenuti Fenech li akkwistawha permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja tal-4 ta' Jannar, 1993, li kien insinwat fir-Registru Pubbliku fit-3 ta' Frar, 1993 (nota ta' iskrizzjoni 1359/93), kif ukoll lit-terzi Paul u Jennifer konjugi Azzopardi li akkwistawaha bhala parti minn art ferm akbar, permezz ta' kuntatt fl-atti tan-Nutar Dottor John Debono tat-22 ta' Jannar, 1993, li wkoll kien insinwat fir-Registru Pubbliku fit-3 ta' Frar, 1993 (izda n-nota ta' iskrizzjoni 1357/93 dahlet qabel dik tal-konvenuti).

L-ewwel Qorti laqghet it-talbiet attrici peress li sabet li kien hemm ksur tal-garanzija tal-pacifiku pussess da parti tal-konvenuti appellati Fenech u kkundannat lill-istess konvenuti appellati Fenech ihallsu lis-socjetà attrici s-somma ta' €13,638. Ghalkemm appellaw iz-zewg kjamati fil-kawza mis-sentenza tal-ewwel Qorti, il-konvenuti Fenech ma appellawx mill-istess sentenza u ghalhekk safejn is-sentenza tal-ewwel Qorti sabet lill-konvenuti appellati Fenech responsabbli ghall-ksur tal-garanzija tal-pacifiku pussess, u kkundannathom ihallsu lis-socjetà attrici s-somma hekk likwidata, din illum tikkostitwixxi gudikat.

L-ewwel aggravju fl-appell principali tal-konjugi Zerafa, jittratta l-fatt li l-ewwel Qorti marret *ultra* jew *extra petita*, meta ghalkemm fid-*decide*

taghha qalet li minhabba li n-natura tal-azzjoni li pproponiet l-attrici, tiddikjara li ma tistax tilqa' t-talbiet attrici fil-konfront tal-konjugi Zerafa, xorta wahda ghazlet illi fl-istess *decide* tiddikjara lill-kjamati fil-kawza, cioè kemm in-nutar, kif ukoll l-appellanti konjugi Zerafa, responsabbli li jindennizzaw lill-konvenuti appellati Fenech. Inoltrè, fid-decide taghha, l-ewwel Qorti qalet ukoll: "*Ghal kull buon fini minkejja dak li nghad dwar l-imsejhin fil-kawza, tikkonferma fil-konfront taghhom dak kollu li nghad f'paragrafu seba' (7) tas-sentenza fejn il-qorti ghamlet konsiderazzjonijiet*." Mentri jekk wiehed ihares lejn paragrafu numru 7 fil-konsiderazzjonijiet, citat minn dik il-Qorti, nghad: "*Pero' minhabba l-mod kif gie proposta l-kawza l-qorti ma tistax tikkundanna lill-imsejhin fil-kawza, ghalkemm m'hemmx dubju li huma lkoll responsabbli lejn il-konvenuti Fenech sabiex ihallsuhom is-somma li Fenech ser jigi kkundannati jhallsu b'din is-sentenza*." Ghalhekk l-ewwel Qorti ghogobha taghti dikjarazzjoni ta' responsabbilta` ghall-hlas, jew indenniz versu l-konvenuti appellati Fenech, meta fil-ligi l-kjamati in kawza jistghu jirrispondu biss ghall-azzjoni attrici, jekk ikun il-kaz. Dan ifisser li ghalkemm li l-ewwel Qorti kienet ben konxja tan-natura tal-azzjoni attrici, li hija wahda maghmula taht garanzija ta' pacifiku pussess u li ma setghetx tilqa' l-azzjoni attrici fil-konfront tal-appellanti konjugi Zerafa, xorta wahda ghaddiet biex iddikjarathom responsabbli ghar-rifuzjoni tal-ammonti relattivi versu l-konvenuti appellati Fenech. Dan, fil-fehma tal-appellanti konjugi Zerafa, ifisser li l-ewwel Qorti marret

lil hinn mit-talbiet attrici kif proposti u waslet sabiex tat dikjarazzjoni ta' responsabbiltà ghar-rifuzjoni tal-ammont li l-konvenuti gew ikkundannati jhallsu lill-attrici, li semmai kellha tkun oggett ta' kawza ohra. Dan, fil-fehma tal-konjugi Zerafa, jfisser li l-ewwel Qorti marret *ultra* jew *extra petita* u ghalhekk ghandha tigi ccensurata fir-rigward.

Fil-verità dan l-aggravju tal-appellanti konjugi Zerafa huwa fis-sustanza simili ghal dak fl-appell incidentali tan-Nutar Mario Bugeja, fejn jilmenta li filwaqt li l-ewwel Qorti ddikjarat li n-Nutar mhuwiex legittimu kontradittur fil-kawza kif proposta fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess, izda fil-konfront tal-konjugi Fenech qalet li ghandu jitqies responsabbli, flimkien mal-konjugi Zerafa li jindennizza lil Fenech.

Ghandu jinghad mal-ewwel, li din il-Qorti taqbel mas-sentenza tal-ewwel Qorti safejn fil-konsiderazzjonijiet taghha rriteniet li l-appellanti kjamati in kawza konjugi Zerafa ma adoperawx il-prekawzjoni mehtiega li jivverifikaw sew l-affarijiet, senjatament il-pjanti annessi mal-kuntratti rispettivi ta' bejgh. Gialadarba l-appellanti konjugi Zerafa kienu ddisponew mill-istess porzjon art, permezz tal-kuntratt tal-4 ta' Jannar, 1993, ma setghux jergghu jiddisponu minnha favur terzi, kif ghamlu permezz tal-kuntratt tat-22 ta' Jannar, 1993. Hekk ukoll tikkondividi l-hsieb tal-ewwel Qorti li n-nutar kjamat in kawza naqas fid-dmirijiet tieghu, fir-rigward tal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti appellati Fenech,

meta naqas li jinsinwa l-kuntratt ta' bejgh tal-4 ta' Jannar, 1993 fi zmien hmistax-il gurnata kif stipulat fil-ligi. Izda dawn in-nuqqasijiet ma jaqghux fil-parametri tal-azzjoni attrici in ezami.

Ghalhekk, issib li l-aggravji kemm fl-appell principali tal-konjugi Zerafa, kif ukoll fl-appell incidentali tan-Nutar Mario Bugeja, ghandhom mis-sewwa, inkwantu li l-uniku rwol li kellhom dawn l-appellanti bhala kjamati fil-kawza, fil-qafas tal-azzjoni attrici ta' ksur ta' garanzija tal-pacifiku pussess, kien li dawn jinghataw l-opportunità li jiddefendu ruhhom, specjalment minhabba l-eventwalità li ssir kawza ta' regress fil-konfront taghhom da parti tal-konvenuti Fenech. B'hekk, l-ewwel Qorti ma setghet qatt tiddeciedi kap ta' responsabbilità separat u tohrog kundanna ta' hlas fil-konfront tal-kjamati fil-kawza favur il-konvenuti appellati Fenech, meta dawn lanqas kienu jiffiguraw fil-premessi relattivi tat-talbiet attrici.

Hemm ic-certezza li parti mill-beni li l-konvenuti appellati Fenech bieghu lis-socjetà attrici appellata, effettivament kienet proprjeta` ta' terzi, peress li dawn tal-ahhar lahqu dahhlu n-nota ta' insinwa qabilhom. Konsegwentement il-konvenuti appellati Fenech ma setghu qatt jiddisponu mill-istess art favur is-socjetà attrici. Bla dubju, wiehed mill-obbligi tal-venditur huwa l-pacifiku pussess, a favur tal-kompratur fir-rigward tal-immobbli mertu tal-bejgh u li huwa ma jigix molestat minn

terzi fit-tgawdija taghhom. L-appellati konvenuti Fenech taw garanzija tal-pacifiku pussess, pussess li ma baqax pacifiku, ladarba rrizulta li s-socjetà attrici appellata sofriet molestja minn terzi, fuq porzjon mill-art mibjugha lilha. L-azzjoni kif imressqa mis-socjetà attrici appellata ma tista' qatt ghalhekk tirnexxi, fil-konfront ta' terzi bhall-appellanti konjugi Zerafa u n-nutar Bugeja, li ma kenux il-vendituri tal-art inkwistjoni u li m'ghandhom ebda rapport kontrattwali mas-socjetà attrici appellata. Kif inghad fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Mary Micallef v. Darker Building Construction Limited** deciza fid-19 ta' Jannar, 2005, il-ksur tal-pacifiku pussess garantit irid jigi inkwadrat bhala fattispeci ta' inadempiment tal-bejjiegh ghall-obbligazzjoni li jghaddi l-proprjetà fil-haga mibjugha lix-xerrej. In-nutar li rrediega l-kuntratt bejn il-konjugi Zerafa u l-konvenuti Fenech u l-istess konjugi Zerafa ma jinkwadrawx f'kawza bhal din.

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dik is-silta citata mill-ewwel Qorti, mis-sentenza ta' din il-Qorti tad-19 t'April, 2012, fil-kawza fl-ismijiet **LEC Limited v. Tabbingtons Limited et** fejn inghad:

> *"39. Il-kawża hija dwar il-garanzija tal-pussess paċifiku li torbot lill-bejjigħ favur ix-xerrej: tista' ssir biss kontra l-bejjigħ u huwa biss il-bejjigħ li jista' jiġi kundannat iħallas taħt il-garanzija;* ***l-imsejjaħ fil-kawża, li ma huwiex bejjigħ, ma jistax jiġi kundannat f'kawża bħal dik tallum. Is-sejħa fil-kawża saret biss biex tħares l-interess ta' min ikun tellief fil-kawża tallum, biex, jekk issir kawża ta' regress minn dan kontra l-imsejjaħ fil-kawża, dan ma jkunx jista' jgħid illi t-tellief ma iddefendiex ruħu sew fil-kawża għax, bis-sejħa fil-kawża, ikun ingħata l-opportunita li jiddefendi hu wkoll.***

> *"40. Huwa għalhekk illi l-ewwel qorti ħalliet miftuħa l-possibilita għall-konvenuta illi, jekk jidhrilha, tfittex lill-imsejjaħ fil-kawża għad-danni iżda dan tista' tagħmlu biss f'kawża oħra u mhux fil-kawża tallum fejn huwa biss ilbejjigħ li jista' jiġi kundannat.*" (enfasi mizjuda minn din il-Qorti).

Applikati dawn l-istess principji ghall-kaz in ezami, huwa tabilhaqq mill-aktar inkongruwu li l-ewwel Qorti minkejja li ccitat din il-kawza, u laqghet l-eccezzjoni tal-kjamat fil-kawza nutar Bugeja li mhux legittimu kontradittur u ddikjarat li ma tistax tilqa' t-talbiet attrici fil-konfront tal-konjugi Zerafa, imbaghad ghaddiet sabiex iddikjarathom responsabbli fil-konfront tal-konjugi Fenech u li ghandhom jindennizaw lill-istess konjugi Fenech, haga li ma tirrizultax mit-talbiet attrici. Kwindi ssib li l-ewwel aggravju fl-appell principali tal-appellanti konjugi Zerafa, kif ukoll dak fl-appell incidentali tan-nutar Bugeja jimmeritaw li jintlaqghu. Kif inghad mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tal-31 ta' Jannar 2003, fil-kawza fl-ismijiet **Godwin Azzopardi v. Paul Azzopardi**, "*il-Qorti ghandha toqghod biss fuq il-kawzali u t-talba dedotta u xejn izjed*". Dan ghaliex kif inhu ben ritenut fil-gurisprudenza taghna, il-Qorti ma tistax tissostitwixxi talba specifika b'ohra.

Din l-istess Qorti kellha okkazzjoni wkoll tishaq fuq dan il-punt meta fis-sentenza taghha tat-28 t'April, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **L-Avukat Dr. Robert Montalto noe v. Edwin Bartolo et** irriteniet illi:

> "*Kif qalet din il-Qorti fil-kawza Grima v. Said, deciza fil-25 ta' Novembru, 2016:*

""Il-gurisprudenza taghna taghmilha cara li l-ebda Qorti, b'mod specjali f'kawza quddiem Qorti superjuri (a kuntrarju ta' kawza quddiem Qorti inferjuri) ma tista' twessa' t-talba li tkun imressqa mill-atturi. Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza taghha fl-ismijiet Carmelo Cassar v. Victor Zammit insenjat illi:

"Hu maghruf, u anke accetat, in linea ta' principju generali, illi n-natura u l-indoli tal-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini tal-att li bih jinbdew il-proceduri. Hi wkoll regola procedurali, sostenuta mill-gurisprudenza, illi l-kawzali tad-domanda ossija r-raguni guridika tat-talba, oltre li ghandha tigi mfissra car u sewwa, ma tistax tigi mibdula jew aggunta u l-Qorti ghandha toqghod ghat-talba kif tkun giet imfissra fl-att tac-citazzjoni. Dan b'mod li l-Qorti ma tistax tiddeciedi fuq xi dritt iehor li jkun jirrizulta, anke ghaliex kif ritenut, "mhux lecitu li l-kawza tigi maqtugha fuq kawzali differenti minn dik espressa fic-citazzjoni."

"Hekk ukoll fil-kawza Grech v. Valenti, deciza wkoll minn din il-Qorti fis-27 ta' Frar, 2015, inghad li l-qrati ghandhom joqghodu ghat-talba kif imfissra fl-att promotur, u l-qorti "ma tistax tiddeciedi fuq xi dritt iehor li jkun jirrizulta, imma li ma jkunx jidhol sewwa fit-talba kif imfissra fl-att tac-citazzjoni."

Applikati dawn l-istess principji ghall-kaz in ezami, ladarba li t-talbiet tas-socjetà attrici dwar il-garanzija tal-pacifiku pussess gew milqugha fil-konfront tal-konvenuti Fenech bhala l-vendituri, u kkundannathom ihallsu d-danni mgarrba mis-socjetà attrici, l-ewwel Qorti kellha tieqaf hawn u mhux tipprovdi fuq xi haga li ma hijiex mitluba. Konsegwentement l-ewwel aggravju kemm fl-appell principali tal-konjugi Zerafa, kif ukoll l-ewwel aggravju fl-appell incidentali tan-nutar Mario Bugeja jimmeritaw li jintlaqghu.

Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju tal-appellanti konjugi Zerafa dak fejn jinghad minnhom li hassewhom aggravati meta l-ewwel Qorti cahditilhom l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 1423 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Huma jirreferu ghall-fatt li l-

kawza fl-ismijiet **Azzopardi Investment Management Limited v. Alfred Vella et** (Cit. Nru. 127/04 CFS) giet deciza fit-8 ta' Jannar, 2008. Dik is-sentenza saret wahda finali fit-28 ta' Jannar, 2008, inkwantu ghaddiet in gudikat ladarba ma gietx appellata. Kwindi l-appellanti konjugi Zerafa jargumentaw li huma kellhom ghalhekk jigu mharrka sat-28 ta' Jannar, 2010, mentri hawn jirrizulta car mill-atti li gew notifikati ben oltrè t-terminu mpost mil-ligi. Jilmentaw ukoll mid-decizjoni tal-ewwel Qorti fejn irriteniet li f'dan il-kaz is-sentejn qatt ma bdew jghaddu ghaliex qatt ma kien hemm sentenza ta' qorti li ddikjarat li l-art hi proprjeta` tat-terz.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument imressaq mill-appellanti konjugi Zerafa. L-Artikolu 1423 tal-Kodici Civili, u li jaghmel parti mill-istitut fuq il-garanzija ta' pussess pacifiku, jghid li fejn ma hux kontemplat zmien aqsar, l-azzjoni taqa' "*bil-preskrizzjoni bl-gheluq ta' sentejn*". Dan l-istitut, ghalhekk, jitkellem fuq termini fil-kuntest biss ta' preskrizzjoni, li jistghu allura jigu interrotti.

F'dan il-kuntest il-konvenuti appellati Fenech jirrilevaw li huma kienu sejhu lill-appellanti Zerafa sabiex jaghmlu tajjeb taht il-garanzija tal-pacifiku pussess, permezz ta' ittra ufficjali datata 20 t'Ottubru, 2008, fejn proprju avzaw lill-appellanti konjugi Zerafa bil-gudikat inkwistjoni u bil-pretenzjonijiet mressqa minn Romaro Limited f'din il-kawza. Din l-ittra

ufficjali kienet notifikata lill-appellanti konjugi Zerafa fit-23 t'Ottubru 2008 u sussegwentement kienu notifikati bl-atti ta' dan ir-rikors guramentat fl-14 t'Ottubru 2010. Dan ifisser li l-imsemmija ittra ufficjali interrompiet il-preskrizzjoni inkwistjoni u l-azzjoni odjerna giet notifikata lill-appellanti konjugi Zerafa filwaqt. Kwindi mhux mehtieg li dan l-aggravju jigi investit ulterjorment.

Isegwi li t-tieni aggravju tal-appellanti konjugi Zerafa ma jisthoqqlux li jintlaqa' u ghalhekk ser jigi michud.

Fir-rigward tat-tielet aggravju tal-appellanti konjugi Zerafa, li jitratta l-valur likwidat mill-ewwel Qorti ghall-porzjoni art inkwistjoni, inkwantu ritenut minnhom bhala eccessiv, ghandu jinghad li l-istess appellanti jaghmlu zball meta jikkomparaw il-prezz stmat mill-perit *ex parte* ta' €9,000 mal-prezz li bih is-socjetà attrici xtrat l-art kollha fis-sena 2001, jew sahansitra meta huma bieghu lill-konvenuti Fenech fis-sena 1993. Dan jinghad peress li l-Artikolu 1418 tal-Kodici Civili jghid li l-kumpens li jrid jigi determinat ghandu jittiehed qies taz-zmien tal-evizzjoni, sew jekk il-haga tkun saret tiswa izjed, kif ukoll jekk tkun saret tiswa inqas (u mhux qies ta' kemm din l-art tkun inxtrat). Ghandu jinghad ukoll li hadd mill-partijiet fil-kawza ressaq xi prova teknika li tikkuntrasta dik imressqa mis-socjetà attrici appellata, kif lanqas ma ntalbet il-hatra ta' perit tekniku ghall-fini ta' valutazzjoni. Din il-Qorti ma ghandhiex

konsiderazzjonijiet teknici li jikkontrastaw il-pretenzjonijiet tas-socjetà attrici jew li jindikaw li tali stima mhix wahda ragjonevoli.

Isegwi li din il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura fid-decizjoni tal-ewwel Qorti f'dak li ghandu x'jaqsam mal-valur tal-art inkwistjoni u lanqas dan l-aggravju ma jimmerita l-akkoljiment tieghu.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju tal-appellanti konjugi Zerafa li fis-sustanza tieghu huwa komuni mal-ahhar aggravju tal-appellant nutar Bugeja fl-appell incidentali tieghu. Dan l-aggravju jittratta l-ispejjez akkollati lilhom mill-ewwel Qorti.

Fil-Kodici ta' Procedura u Organizzazzjoni Civili jinghad li f'kull sentenza definittiva, il-Qorti ghandha tikkundanna lit-tellief ghall-ispejjez (Artikolu 223 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta). Huwa biss meta kull parti tkun meqjusa bhala telliefa, jew meta jkun hemm xi punt difficli li jigi ddeterminat, jew ghal xi raguni tajba ohra, li ghandu jkun hemm varjazzjoni minn dan il-principju.

L-appellanti kjamati fil-kawza saru parti mill-proceduri in ezami fuq talba tal-konvenuti appellati Fenech u dan sabiex ikun imhares l-interess taghhom, kif ukoll sabiex l-istess kjamati fil-kawza jassistu, jekk ikun il-kaz, fid-difiza taghhom, b'dan illi fl-istess waqt il-kjamati in kawza

ikollhom l-opportunità li jiddefendu ruhhom. Ghalhekk certament mhux ritenut opportun li tkun is-socjetà attrici appellata, li tbati l-ispejjez tal-istess appellanti kjamati in kawza, kif qeghdin jippretendu l-istess appellanti. Trattat dan kollu, fil-fehma ta' din il-Qorti, ghalhekk tezisti raguni tajba l-ghala l-ewwel Qorti ddecidiet kif effettivament ghamlet il-kap ta' spejjez, u ma ssib ebda raguni valida sabiex tvarjah.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti tiddeciedi illi tiddisponi mill-appell incidentali tal-kjamat in kawza nutar Mario Bugeja u tiddisponi mill-appell principali tal-kjamati in kawza konjugi Zerafa billi tilqaghhom it-tnejn *in parte* u filwaqt li:

(a) tikkonferma s-sentenza tat-3 t'Ottubru, 2013, sa fejn (i) cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Fenech; (ii) cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konjugi Zerafa; (iii) iddikjarat li n-nutar Mario Bugeja mhuwiex legittimu kontradittur (iv) iddikjarat li l-konvenuti naqsu fl-obbligazzjoni ta' garanzija ta' pacifiku pussess meta l-attrici giet imfixkla fit-tgawdija tal-pacifiku pussess skont kif garantit bil-kuntratt tal-11 ta' Ottubru 2001; (v) illikwidat s-somma dovuta lill-attrici fl-ammont ta' tlettax-il elf sitt mija u tmienja u tletin Euro (€13,638); u (vi) ikkundannat lill-konvenuti Fenech sabiex ihallsu lill-attrici s-somma hekk likwidata, bl-imghax mid-data tas-sentenza appellata;

(b) tirriforma l-istess sentenza tal-ewwel Qorti fis-sens illi thassarha fejn iddecidiet li fil-konfront tal-konvenuti Fenech, huma responsabbli n-nutar Mario Bugeja, flimkien mal-konjugi Zerafa, li

jindennizzaw lil Fenech u ghalhekk thalli mpregudikata din il-materja li ghandha tkun trattata separatament f'kawza ohra jekk il-konvenuti appellati Fenech hekk jidhrilhom li jkun il-kaz; u

(c) filwaqt li tikkonferma l-kap tal-ispejjez kif deciz in Prim'Istanza, minhabba c-cirkostanzi tal-kaz, l-ispejjez tal-kawza f'din l-istanza jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
ld