QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Tlettax (13) ta' Ottubru 2020

Rikors Numru 24/2014 FDP

Fl-ismijiet

Eleonor Limited (C-41413)

Vs

Windsor Holdings Limited (C-11422)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 13 ta' Jannar 2014, li permezz tiegħu s-soċjetà rikorrenti talbet s-segwenti:

    1. *ILLI in forza ta' kuntratt ippublikat minn Nutar Dottor Pierre Attard fit-3 ta' Awissu 2007, kopja eżebita Dok "A", is-soċjeta' intimata Windsor Holdings Limited biegħet u ttrasferiet lis-soċjeta' attriċi Eleonor Limited il-ħames appartamenti internament numerati sitta punt wieħed (6.1), sitta punt tnejn (6.2), sitta punt tlieta (6.3), sitta punt erbgħa (6.4) u sitta punt ħamsa (6.5) fis-sitt sular ta' blokk appartamenti magħruf "Regent House" f'Bisazza Street, kantuniera ma' Tower Road, Sliema, kollox kif aħjar deskritt, versu l-prezz, pattijiet u kondizzjonijiet indikati fil-kuntratt imsemmi;*

    2. *ILLI l-artikolu 1.2.2 tal-Att imsemmi jipprovdi illi:*

        "The Vendor warrants the good title, peaceful possession and real enjoyment of the above mentioned properties sold on this deed in accordance with law in favour of the Purchaser, who accepts, and

> *for this purpose the Vendor grants to the Purchaser a general hypothec on all its property present and future, in general."*

3. *ILLI rriżulta bħala fatt illi l-appartamenti illi ġew akkwistati mis-soċjeta' attriċi ma għandhomx provvista indipendenti ta' elettriċita'. S'issa, il-fornitura dejjem kienet issir tramite uffiċini oħrajn, u dan il-fatt ġie a konoxxenza ta' l-esponenti xi xhur wara l-kuntratt riferit. Irriżulta illi l-ħames appartamenti kienu servuti b'żewġ meters biss, waqt li tlett sub-meters, presumibbilment stallati mill-amministratur tas-soċjeta venditriċi, Windsor Holdings Ltd. kienu jservu biex jinqara l-konsum tat-tlett fondi dipendenti. Sadanittant il-kontijiet uffiċjali ta' dawl u ilma jiġu ndirizzati mill-korporazzjoni Enemalta lil żewġ appartamenti biss, ċioe'*

   Konsum fl-appartamenti 61 u 62 - Lill-appartament numru 62
   Konsum fl-appartamenti 63,64 u 65 - Lill-appartament numru 63

   Din is-sitwazzjoni ħolqot diffikultajiet lis-soċjeta' attriċi billi kull darba li joħorġu ż-żewġ kontijiet uffiċjali kontra ż-żewġ appartamnenti irid isir proċess kumplikat biex dawn jiġu apporzjonati bejn il-ħames appartamenti wara li l-konsumi rispettivi jiġu komputati a bażi ta' sub-meters. Inoltre, is-sitwazzjoni toħloq diffikultajiet anki lill-inkwilini billi jekk tmur is-salvavita minħabba xi inċident bħal short circuit f'appartament wieħed, allura jmur id-dawl anki fl-appartament l-ieħor. L-inkonvenjent li jirriżulta jkun tassew serju billi l-maġġor parti tal-inkwilini jużaw server online bħala parti essenzjali tal-operat tagħhom. Infatti, xi wħud mill-inkwilini insistew biex l-appartament mikri minnhom ikollu servizz tad-dawl indipendenti, kif ukoll kontijiet uffiċjali tal-Enemalta li jindikaw il-konsum relative - talba ġustifikata li ma tistax tiġi sodisfatta fis-sitwazzjoni odjerna.

4. *ILLI s-soċjeta' attriċi ilha tissoporti dan l-inkonvenjent u dannu għall-aħħar sitt snin. Ġara, iżda, illi xi sena ilu, is-soċjeta' ddeċidiet tbiegħ xi wħud mill-appartament akkwistati mingħand is-soċjeta' konvenuta, u irriżulta illi dan ma setgħax isir sakemm ma kienx hemm meter tal-elettriku għal kull appartament. Il-preġudizzju huwa evidenti. Għal din ir-raġuni, fid-9 ta' Mejju 2012, l-avukat tas-soċjeta' attriċi kien kiteb lis-soċjeta' konvenuta u talabha formalment tagħmel li hemm bżonn biex meter għal kull wieħed mill-ħames appartamenti jiġi reġistrat f'isem is-soċjeta', kif stipulat fl-artikolu (6) numru sitta tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Attard tat-3 ta' Awwissu 2007, ċioe'*

   > *"The Vendor promises and undertakes to sign all such documents and perform all such acts as may be reasonably required by the Purchaser such that each of the said services may be registered in the name of the Purchaser, or any person nominated by the Purchaser or at the request of the Purchaser removed."*

   Iżda s-soċjeta' Windsor baqgħet inadempjenti.

5. *ILLI fil-11 ta' Ottubru ta' din is-sena (2013) is-soċjeta' attriċi ippreżentat Protest fil-Qorti, kontra s-soċjeta' konvenuta, fejn innotifikata illi kienet*

qed iżżommha responsabbli għad-danni sofferti minħabba illi ma kenitx qiegħda tgawdi il-paċifiku pussess li kien iggarantit mis-soċjeta' konvenuta, fil-kuntratt ta' trasferiment imsemmi;

6. *ILLI skond l-aħħar audited accounts, l-asset prinċipali huwa financial asset li jikkonsisti f'ammonti dovuti minn WCO Limited, TPT Limited u l-attriċi Eleonor Limited. Għalhekk qegħdin jintalbu l-kawteli kontestwalment ma' dan ir-Rikors;*

7. *ILLI n-nuqqas li tiġi provduta fornitura u faċilita' indipendenti ta' dawl inkluż meter separat uffiċjali għal kull appartament, hija vjolazzjoni tal-garanzija tal-paċifiku pussess għaliex it-tgawdija tal-fond hija severament ristretta minħabba dan il-fatt. Dan in-nuqqas, qed jikkrea preġudizzju u dannu kbir lis-soċjeta' esponenti, fis-sens illi ma jistax raġevolment isir bejgħ ta' xi wieħed mill-appartamenti, individwalment, kif is-soċjeta' tixtieq tagħmel; illi fuq il-kuntratt, il-venditriċi iggarantiet il-paċifiku pussess, u ċertament ma kenitx l-intenzjoni tal-partijiet li jillimitaw jew jeskludu tali garanzija, kif jirriżulta minn qari tal-kuntratt tal-bejgħ eżebita;*

8. *ILLI għalhekk l-esponenti qed titlob illi tingħata danni u / jew kumpens għal dan in-nuqqas*

GĦALDAQSTANT L-ESPONENTI TITLOB BIR-RISPETT LIL DIN L-ONORABBLI QORTI li din jogħġobha:

1. *tiddikjara u tiddeċiedi illi minħabba d-diffikulta' suesposta tal-fornitura tal-elettriċita' fl-appartamenti akkwistati u mibjugħa, hemm menomazzjoni u tnaqqis tal-garanzija kontrattwali u bil-liġi tal-paċifiku pussess;*

2. *tiddikjara u tiddeċiedi konsegwentement illi s-soċjeta' intimata venditriċi hija responsabbli u obbligata li tħallas danni jew kumpens li jiġi likwidat minn din il-Qorti minħabba u jew tirrfondi parti lura mill-prezz tal-bejgħ konsegwenti għall-vjolazzjoni tal-paċifiku pussess;*

3. *tillikwida l-kumpens jew danni jew ammont konsegwenti hekk dovut;*

4. *tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta tħallas id-danni jew l-kumpens jew ammont hekk dovut.*

Bl-ispejjeż u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-Liġi.

2. Rat illi, fis-7 ta' Frar 2014, is-soċjeta' intimata laqgħet għal dak mitlub billi qajmet is-segwenti difiżi:

   1. *It-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante illi fl-ewwel lok il-lanjanzi mressqa mir-rikorrenti fil-premessi tar-rikors ġuramentat fosthom l-allegati "diffikultajiet", l-iskumdità jew l-"inkonvenjenti" allegatament sofferti minnha sempliċiment biex iddaħħal meter tad-dawl bl-ebda mod ma jistgħu jinkwadraw ruħhom mat-talbiet kif imressqa minn l-istess rikorrenti taħt il-*

garanzija tal-paċifiku pussess in kwantu dik il-garanzija għandha definizzjoni ċara fil-liġi u fil-ġurisprudenza nostrana u assolutament, anke kieku għall-argument kellhom jiġu ppruvati tali skumditajiet, dawn bl-ebda mod ma jimpinġu l-garanzija tal-paċifiku pussess mogħtija fuq l-att ta' kompravendita li hija xi ħaġa totalment differenti fil-liġi;

2. *Fi kwalunkwe każ l-intimata venditriċi WHL dejjem u f'kull waqt iggarantiet u għadha tiggarantixxi lir-rikorrenti dak illi ntrabtet kuntrattwlament li tiggarantixxi, senjatament hija tiggarantixxi "good title", tiggarantixxi "peaceful possession" u tiggarantixxi "real enjoyment of the above mentioned properties" ai termini tal-kuntratt eżebit mar-rikors ġuramentat, u qatt u fl-ebda waqt la naqset u lanqas bi ħsiebha tonqos minn dawn il-garanziji mogħtija kemm lis-soċjetà rikorrenti kif ukoll lis-soċjetajiet l-oħrajn illi xtraw proprjetà minn għandha u huwa għalhekk illi t-talbiet rikorrenti mhux biss għandhom jiġu miċħuda bħala infondati fil-fatt u fid-dritt iżda huma sempliċement vessatorji;*

3. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

3. Rat il-kuntratt datat 3 ta' Awissu 2007 iffirmat bejn il-partijiet u li abbażi tiegħu s-soċjeta' rikorrenti qiegħda tniedi l-proċeduri odjerni. (fol 5)

4. Rat illi fis-26 ta' Ġunju 2014 il-kawża tħalliet għall-provi.

5. Rat ix-xhieda tal-**Perit Raymond Vassallo**, rappreżentant tas-soċjeta' rikorrenti u mogħtija fit-2 ta' Diċembru 2014.

6. Rat l-affidavit tal-Perit Raymond Vassallo flimkien ma' dokumentazzjoni ippreżentata fil-5 ta' Frar 2015.

7. Rat ix-xhieda ta' **Carmel Fenech**, illi huwa indikat li ngħatat fit-18 ta' Marzu 2015. (fol 52)

8. Rat ix-xhieda ulterjuri tal-Perit Raymond Vassallo mogħtija fl-14 ta' Jannar 2016 u d-dokumentazzjoni minnu eżebiti.

9. Rat illi fid-19 ta' April 2016, il-Qorti ddikjarat il-provi rikorrenti bħala magħluqa.

10. Rat illi fit-22 ta' April 2016, saret talba tas-soċjeta' rikorrenti biex tippreżenta aktar provi, liema talba ntlaqgħet fis-26 ta' April 2016.

11. Rat illi fis-26 ta' Mejju 2016 is-soċjeta' rikorrenti għarrfet illi kien fadallha l-aħħar xhud xi tressaq, ossija rappreżentant tal-ARMS u tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar.

12. Rat illi fid-19 ta' Ottubru 2016, is-soċjeta' rikorrenti għarrfet illi kienet qed tirrinunzja milli tressaq rappreżentant tal-ARMS u tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar bħala provi tagħha.

13. Rat illi fid-29 ta' Novembru 2019 xehed il-**Perit William Carbonaro**.

14. Rat illi fl-1 ta' Frar 2017, kompla jixhed il-Perit William Carbonaro.

15. Rat illi fis-7 ta’ Frar 2017, is-soċjeta’ intimata ppreżentat dokumentazzjoni li dwarhom kien xehed preċendentement il-Perit William Carbonaro. (fol 94)

16. Rat ix-xhieda ulterjuri tal-Perit Raymond Vassallo mogħtija fid-9 ta’ Marzu 2017.

17. Rat illi fid-9 ta’ Mejju 2017 il-Perit Raymond Vassallo ippreżenta affidavit ulterjuri tiegħu flimkien ma’ dokumentazzjoni. (fol 103)

18. Rat ix-xhieda in kontro ezami tal-Perit Raymond Vassallo mogħtija fl-4 ta’ Ottubru 2017.

19. Rat ix-xhieda ulterjuri in kontro ezami tal-Perit Raymond Vassallo mogħtija fis-16 ta’ Novembru 2017.

20. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mis-soċjeta’ intimata fl-20 ta’ Frar 2018, ossija kopji tal-Mandati ta’ Sekwestru Kawtelatorji Nru 45/2014 u 827/2017 maħruġa rispettivament fit-13 ta’ Jannar 2014 u fid-29 ta’ Mejju 2017.

21. Rat ix-xhieda ulterjuri in kontro eżami tal-Perit Raymond Vassallo mogħtija fl-20 ta’ Frar 2018.

22. Rat l-affidavit ta’ **Anthony Parlato Trigona** ippreżentat fis-17 ta’ April 2018. (fol 143)

23. Rat l-affidavit tal-**Perit William Carbonaro**, ippreżentat fis-17 ta’ April 2018. (fol 174)

24. Rat ix-xhieda ulterjuri tal-Perit Raymond Vassallo mogħtija fit-30 ta’ Mejju 2018.

25. Rat illi fit-30 ta’ Mejju 2018 is-soċjeta’ intimata ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x’tippreżenta.

26. Rat illi fit-23 ta’ Ottubru 2018, is-soċjeta’ rikorrenti għarrfet illi ma kellha ebda kontestazzjoni dwar l-awtentiċita’ tad-dokumentazzjoni eżebita mis-soċjeta’ intimata.

27. Rat illi dina l-Qorti, kif ippresjeduta, ħadet konjizzjoni tal-atti fit-3 ta’ Lulju 2019.

28. Semgħet il-kontro eżami ta’ Anthony Parlato Trigona, illi saret fis-6 ta’ Novembru 2019.

29. Semgħet il-kontro eżami tal-Perit William Carbonaro, illi saret fis-6 ta’ Novembru 2019.

30. Rat illi fis-6 ta’ Novembru 2019 il-partijiet ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippreżentaw.

31. Rat is-sottomissjonijiet rikorrenti bil-miktub ippreżentati fid-29 ta’ Jannar 2020 flimkien ma’ dokumentazzjoni.

32. Rat illi fit-30 ta’ Jannar 2020, il-Qorti ddikjarat illi d-dokumentazzjoni annessa mis-soċjeta’ rikorrenti wara illi l-provi kienu ilhom magħluqa u mingħajr awtorizazzjoni tal-Qorti, li kienu jinsabu bejn fol 256 sa 280, ser jiġu sfilzati w injorati mill-Qorti.

33. Rat illi minħabba fil-pandemija Covid-19, il-Qrati kienu magħluqin bejn il-15 ta' Marzu 2020 u l-5 ta' Ġunju 2020, u għalhekk il-kawża ma setgħetx titkompla.

34. Rat illi fl-1 ta' Lulju 2020, is-soċjeta' intimata ippreżentat is-sottomissjoniijet tagħha bil-miktub.

Ikkunsidrat

35. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi s-soċjeta' intimata, Windsor Holdings Limited, hija kumpanija illi għandha żewġ azzjonisti b'ishma indaqs, ossija Parade Limited, li hija tal-Perit Raymond Vassallo u Anthony Parlato Trigona, u s-soċjeta' Dryad Limited, li hija tal-familja tal-Perit William Carbonaro.

36. Jirriżulta illi fis-sena 1992, is-soċjeta' intimata Windsor Holdings Limited daħħlet fi ftehim ma' terzi sabiex, bi sħab flimkien magħhom, jiġi żviluppat is-sit 'Regent House', ġewwa Triq Bisazza, Sliema, fejn il-proġett tal-iżvilupp, li ġia' kellu permess sabiex jittellgħu ħames sulari 'l fuq mill-bini illi kellhom, kien tqiegħed taħt is-superviżjoni u direzzjoni tal-Periti Raymond Vassallo u William Carbonaro u mmexxi minn Anthony Parlato Trigona. Bħala parti mill-ftehim ma' terzi, is-soċjeta' intimata kienet eventwalment ser tibbenefika minn parti mill-iżvilupp il-ġdid billi t-terzi kienu ser jgħaddu nofs l-arja tas-sulari illi kienu ser jiġu żviluppati 'l hinn mill-għoli tal-bini eżistenti qabel l-iżvilupp.

37. Jirriżulta illi, għalkemm l-iżvilupp kien intiż sabiex s-sulari l-ġodda jintużaw bħala uffiċini, għal raġunijiet dettati mill-limitazzjonijiet imposti għal ħruġ ta' permessi ta' dak iż-żmien kif ukoll sabiex jiġu evitati multi u spejjeż addizzjonali, l-applikazzjoni għall-iżvilupp kien indikat bħala wieħed ta' appartamenti, u l-permess, li kien jinkludi aktar sulari minn dak mogħti oriġinalment lill-terzi, kif ukoll l-iżvilupp eventwali, sar bħala appartamenti.

38. Jirriżulta illi, sussegwentement, wara illi l-iżvilupp sar, is-soċjeta intimata ftehmet mat-terzi persuni u ngħatat uħud mis-sulari żviluppati, liema sulari sussegwentement ġew żviluppati u mikrija bħala uffiċini ta' daqs u utilita' varja, stante illi l-iżvilupp redatt mill-Periti Vassallo u Carbonaro kien wassal sabiex jinbnew sulari fuq bażi 'open plan', u sussegwentement tali sulari jinqasmu f'uffiċini differenti u ta' daqs differenti skond il-ħtieġa rikjesta mill-klijenti li jikru l-uffiċini.

39. Jirriżulta illi s-soċjeta' intimata, li fiha kienu involuti kemm il-Perit Raymond Vassallo u l-Perit William Carbonaro bħala Diretturi, u li tagħha Anthony Parlato Trigona kien is-Segretarju, baqgħet topera s-sulari u illi hija kellha ta' dana il-blokk u tikrihom bħala uffiċini sas-sena 2007, meta l-partijiet involuti iddeċidew illi jaqsmu l-operat bejn tlett kumpanniji personali tagħhom.

40. Jirriżulta illi wara l-partijiet għamlu l-valutazzjonijiet tagħhom dwar l-entita' kollha tal-propjeta' ġewwa Regent's House, Bisazza Street, Sliema, huma qasmuhom fi tlett porzjonijiet u, wara li l-porzjonijet ittellgħu bil-polza, s-soċjeta' rikorrenti, propjeta' tal-Perit Raymond Vassallo, ingħatat l-ħames appartamenti fis-sitt sular, ossija appartamenti 6.1 sa 6.5 fl-istess blokk ta' appartamenti.

41. Jirriżulta illi fis-sitt sular, bħas-sulari l-oħra illi eventwalment tqassmu bejn il-partijiet, għalkemm kien hemm ħames appartamenti, kien hemm attwalment ħames servizzi ta' l-ilma separati iżda żewġ servizzi tad-dawl biss, fejn l-uffiċini l-oħra kellhom sub-meters tad-dawl.

42. Is-soċjeta' intimata tikkontendi illi s-soċjeta' rikorrenti, rappreżentata mill-Perit Raymond Vassallo, kienet ben a korrent ta' tali sitwazzjoni, tant illi saru t-trasferimenti relattivi taż-żewġ meters relatati mas-sitt sular. Is-soċjeta' rikorrenti, da parte tagħha, tikkontendi illi ma kinetx a korrenti ta' tali sitwazzjoni.

43. Jirriżulta illi, skond is-soċjeta' rikorrenti, mument minnhom hija riedet tbiegħ uħud mill-appartamenti lill-terzi iżda minħabba fil-problemi tal-meters tad-dawl fuq imsemmi, hija ma setgħetx tagħmel dan, u għalhekk, wara skambju ta' korrispondenza bejn il-partijiet dwar l-installazzjoni ta' tali meters, pproċediet bil-kawża odjerna.

44. Jirriżulta illi, fl-azzjoni odjerna, s-soċjeta' rikorrenti qiegħda titlob lill-Qorti sabiex:

    a. Tiddikjara illi hemm ksur tal-garanzija ta' paċifiku pussess u garanzija kontrattwali;
    b. Tiddikjara illi, bħala riżultat ta' tali skur, is-soċjeta' rikorrenti qed issofri danni, u;
    c. Tillikwida d-danni.

Ikkunsidrat

45. Jirriżulta illi tul il-proċeduri odjerni, s-soċjeta' rikorrenti bdiet tallega illi meta hija kienet attwalment akkwistat l-propjeta', hija kienet akkwistat uffiċini, filwaqt illi sussegwentement saret taf illi attwalment il-binja ma kellha ebda permess bħala 'uffiċini' iżda kienet intiża u mogħtija permess sabiex l-varji postijiet fil-binja jintużaw bħala residenzi.

46. Jirriżulta illi, bħala riżultat ta' tali allegazzjoni, s-soċjeta rikorrenti, kif ukoll is-soċjeta intimata, pproċedew sabiex jeżebixxu u jippreżentaw dokumentazzjoni varja u dupliċi jekk mhux tripliċi sabiex jiġġustifikaw il-posizzjoni tagħhom, fejn is-soċjeta' rikorrenti tikkontendi illi kienet ġiet mgħarrqa mill-Perit William Carbonaro u Anthony Parlato Trigona, filwaqt illi s-soċjeta' intimata tikkontendi illi l-Perit Raymond Vassallo kien ben a korrent tal-fatt illi l-binja ġiet żviluppata bħala appartamenti u mhux uffiċini, tant illi kien anke iffirma l-applikazzjonijiet u korrispondenza relattiva.

47. Il-Qorti tosserva illi minkejja l-ħela kbira ta' żmien u riżorsi da' parte tal-partijiet fuq dina l-kwistjoni, il-kuntratt illi abbażi tiegħu saret il-kawża odjerna, ossija dak iffirmat quddiem in-Nutar Pierre Attard fit-3 ta' Awissu 2007 jistipula bl-aktar mod ċar u indiskutibbli is-segwenti:

> *By virtue of this deed the Vendor sells and transfers to the Purchaser which accepts, purchases and acquires the five apartments internally numbered six point one (6.1), six point two (6.2), six point three (6.3) six point four (6.4) and six point five (6.5), collectively having a superficial area of six hundred and thirty five square metres (635sq.m.) and situated on the sixth storey being at a level of approximately twenty one point one eight metres (21.18m) above damproof course in the building, of the hereunder described block of buildings - in this deed referred to as the "Apartments".*

48. Jirriżulta, għalhekk, bl-aktar mod ċar, illi meta s-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-propretarjiet tagħha, hija kienet akkwistat **appartamenti** u mhux ufficini, kif qiegħda issa tikkontendi illi għamlet, u għalhekk ma jreġġix l-argument illi hija ġiet b'xi mod mgħarrqa meta akkwistat il-proprjetajiet.

49. Għalhekk din il-Qorti ma hijiex ser tqis dana l-ilment, li fuqu l-partijiet iffukaw u ippreżentaw ħafna dokumentazzjoni, stante illi l-kuntratt huwa ċar u inekwivoku u ma jħalli spazju għal ebda dubju!

Ikkunsidrat

50. Jirriżulta illi, kif hekk impostata l-azzjoni tas-soċjeta' rikorrenti, hija qiegħda tikkontendi illi l-fatt li uħud mill-appartamenti fis-sitt sular jiddependu minn servizz tal-elettriku ta' xi fond ieħor huwa servitu' impost fuq tali appartamenti, illi ma kienx ikkontemplat oriġinalment fil-kuntratt tat-3 ta' Awissu 2007 u li għalhekk tali limitazzjoni huwa servitu' mhux iddikjarat.

51. Jirriżulta illi, għalkemm is-soċjeta' rikorrenti qatt ma tagħmel referenza għall-bażi legali tal-azzjoni odjerna, jista' jiġi konkluż illi l-azzjoni tas-soċjeta' rikorrenti hija bbażata fuq dak stipulat fl-Artikolu 1419 u 1420 tal-Kap 16.

52. Jirriżulta illi l-Artikolu 1419 u 1420 jipprovdu dan li ġej:

> *1419* *(1) Jekk il-fond mibjugħ ikun suġġett għal servitujiet li ma jidhrux, li tagħhom ma tkunx saret dikjarazzjoni, u dawn is-servitujiet ikunu ta' hekk importanza li wieħed għandu jaħseb illi x-xerrej ma kienx jixtri l-fond li kieku ġie mgħarraf bihom, dan jista' jitlob jew il-ħall tal-bejgħ jew indennizz.*
>
> *(2) Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għall-bejgħ li jsir fl-irkant taħt is-setgħa tal-qorti.*
>
> *1420.* *Iżda, meta l-fond ikun ġie mibjugħ bħala frank u ħieles minn kull servitù jew piż ieħor, jew meta l-garanzija tkun ġiet xort'oħra mwiegħda espressament, f'dawn il-każijiet ix-xerrej jista' jagħżel jew li jitlob il-ħall tal-bejgħ inkella indennizz, jekk il-bejjiegħ ma jneħħix kull servitù jew piż ieħor li ma jkunux ġew imsemmija fil-kuntratt, ukoll jekk din is-servitù jew piż ikunu ta' xorta li jidhru, u jiġi ppruvat illi x-xerrej kien jaf bihom fiż-żmien tal-bejgħ, iżda dan kemm-il darba ma jkunx jidher ċar illi l-ħsieb tal-partijiet ma kienx li jdaħħlu din is-servitù jew piż fil-wegħda tal-garanzija.*

53. Jirriżulta illi kif qalet il-Qorti fil-kawża 'Coral Developments Ltd vs AJM Development Ltd deċiża fl-10 ta' Jannar 2012 per Imħallef Joseph Zammit McKeon,

> *Fil-fehma ta` din il-Qorti, l-Art.1419(1) jesiġi l-konkors ta` tliet elementi sabiex ix-xerrej ikun jista` jeżerċita l-azzjoni –*

1) li l-fond mibjugħ ikun suġġett għal servitujiet li ma jidhrux;

2) li ma tkunx saret dikjarazzjoni ta` dawn is- servitujiet; u

3) li s-servitujiet huma hekk importanti li wieħed għandu jaħseb illi x-xerrej ma kienx jixtri l-fond li kieku kien jaf bihom.

54. Jirriżulta illi, kif sewwa qalet il-Qorti fuq ċitata, sabiex tkun tista' tistabbilixxi jekk id-dritt stabbilit fl-Artikolu 1419 tal-Kap 16 japplikax fil-każ odjerna a favur tas-soċjeta' rikorrenti, dina l-Qorti trid tagħmel l-evalwazzjoni sabiex jiġi stabbilit jekk l-elementi fuq imsemmija japplikawx.

55. Jirriżulta illi, dwar l-ewwel element, ossija dik ta' servitu' li ma jidhirx, is-soċjeta' intimata eżebiet ritratti tal-meters kollha tal-binja fejn hemm, fost affarjiet oħra, l-appartamenti tas-soċjeta' rikorrenti fis-sitt sular, liema ritratti jidhru a fol 203 u 204 tal-proċess.

56. Jirriżulta ċar, minn ħarsa lejn tali meters, illi fost is-servizzi tad-dar li jidher li hemm, jirriżulta illi hemm meters indikati bħala 6/3 u 6/2, u ma jidher ebda meter ieħor indikat.

57. Jirriżulta, anke mix-xhieda tal-Perit Raymond Vassallo, illi huwa kien a korrent tal-fatt illi l-ħames appartamenti kienu servuti b'żewġ meters "**<u>xi xhur wara l-kuntratt riferit</u>**", kif jingħad fir-rikors promotur.

58. Jirriżulta illi l-kuntratt riferit huwa dak illi sar fit-3 ta' Awissu 2007, filwaqt illi l-azzjoni odjerna ġiet intavolata fit-13 ta' Jannar 2014, ossija aktar minn sitt snin u nofs wara.

59. Jirriżulta illi, a tenur tal-Artikolu 1407 (1) tal-Kap 16,

L-azzjoni li tmiss lill-bejjiegħ għaż-żieda tal-prezz, u dik li tmiss lix-xerrej għat-tnaqqis tal-prezz jew biex jerġa' lura mill-kuntratt, tintilef egħluq sentejn minn dakinhar tal-kuntratt.

60. Il-Qorti tosserva illi ssibha ferm diffiċli illi persuna tal-kapaċita' tal-Perit Raymond Vassallo, mgħallem fl-Inġinierija u Arkitettura, hekk kif daħal fil-kamra tal-meters tal-elettriku tal-korp tal-appartamenti, ma kienx kapaċi josserva illi, għall-ħames appartamenti fis-sitt sular illi huwa kien akkwista tramite is-soċjeta' rikorrenti, kien hemm biss żewġ meters tad-dawl.

61. Il-Qorti tosserva illi l-aħjar persuna illi setgħet b'xi mod ixxejjen tali dubju seta kien ir-rappreżentant tal-ARMS, illi seta' ittella' biex jixhed dwar il-meters tal-appartamenti 6/2 u 6/3, iżda s-soċjeta' rikorrenti, għalkemm talbet u ottjeniet id-dritt illi tipproduċihom bħala xhieda wara illi dina l-Qorti, diversament ippresjeduta, kienet ordnat l-egħluq tal-provi rikorrenti, eventwalment għażlet illi ma tipproduċiex tali xhieda.

62. Il-Qorti ma tistax ma tirrilevax illi kien jispetta lis-soċjeta' rikorrenti u r-rappreżentant tagħha l-Perit Raymond Vassallo sabiex jipprova illi huwa **<u>verament</u>** ma kienx a korrent ta' tali "servitu' moħbi" impost fuq tlieta mill-ħames appartamenti minnu akkwistati tramite s-soċjeta' rikorrenti, w il-fatt li naqas milli jagħmel dan iwassal lill-

Qorti tikkonkludi illi huwa kien ben a korrent ta' tali fatt u ma sab ebda oġġezzjoni għaliha.

63. Il-Qorti tosserva wkoll illi l-ewwel darba illi jidher li s-soċjeta' rikorrenti qajjmet tali ilment lis-soċjeta' intimata kien fid-9 ta' Marzu 2012 (fol 40), meta bagħtet ittra tramite l-konsulent legali tagħha fejn espremiet is-sorpriża tagħha li kien hemm biss żewġ meters – liema ittra ntbgħatet ferm oltre t-terminu lilha mogħti sabiex tipproċedi b'azzjoni ta' ħall tal-bejgħ jew indennizz, kif ikkontemplat fl-Artikolu 1419 surriferit.

64. Il-Qorti, għalhekk tqis illi s-servitu' illi s-soċjeta' rikorrenti tikkontendi illi kien moħbi, ma seta' qatt kien moħbi, iżda kif ben a korrent tas-soċjeta' rikorrenti w ir-rappreżentant tagħha u anke, semmai, kieku remotement il-Qorti kellha tikkunsidra illi tali difett kien moħbi, l-azzjoni odjerna hija kolpita bit-trapass tal-perjodu preskrittiv ta' sentejn, u dana peress illi, kif ammettiet is-soċjeta' rikorrenti stess fir-rikors promotur, hija "allegatament" ġiet a korrent tas-sitwazzjoni "xi xhur wara l-kuntratt riferit".

65. Għalhekk, l-azzjoni odjerna kien impostata mis-soċjeta' rikorrenti ma tista' qatt titqies favorevolment minn dina l-Qorti.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u x-xhieda prodotta,

Wara illi rat id-dokumentazzjoni eżebita mill-partijiet,

Wara illi rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-abbli difensuri tal-partijiet,

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċħad it-talbiet kollha tas-soċjeta' rikorrenti kif dedotti.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni ikunu a kariku tas-soċjeta' rikorrenti.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur